Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 19. september 2023

Sagsnr. 2023-115526

Sagens parter:

Ejer: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. matr.nr.

: adresse

4600 Køge

(Lb.nr. K108)

Mod

Anlægsmyndighed: Lokaltog A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation af midlertidigt arbejdsareal til sporrenovering af Østbanen.

Tirsdag den 19. september 2023, ca. kl. 11:45 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse , 4600 Køge. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Per Lund Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen med Roar Juul Borgen som observatør.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 6. februar 2023 af lodsejerne. Den ene af lodsejerne, lodsejer 1 , mødte på dagen.

Anlægsmyndigheden Lokaltog A/S gav møde ved rådgivende landinspektør Anders Christian Dissing og rådgivende landinspektør Sannie Suhr Jørgensen, begge fra Atkins Danmark A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann. Fra Taksationssekretariatet deltog desuden fuldmægtig, cand.merc.jur. Bo Jakobsen som observatør.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. matr.nr. har et samlet areal på 75.140 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 1.150.000 kr., heraf grundværdi 425.300 kr. Ejendommen er beliggende i landzone.

I forbindelse med sporrenovering af Østbanen blev der eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 30 m^2. Det midlertidige arbejdsareal var ved ekspropriationskommissionens behandling af sagen forventet anvendt i 8 måneder i perioden 1. marts 2023 til 31. december 2024. Det midlertidige arbejdsareal er dog aldrig blevet taget i brug og forventes på nuværende tidspunkt ikke at blive det.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen den 6. februar 2023, 12. hæfte
- KLAGE: E-mail af 6. februar 2023 fra lodsejerne
- Udskrift af forhandlingsprotokollen den 31. oktober 2022, 4. hæfte - ekspropriationsforretningen
- Uddrag af Arealfortegnelse nr. I - lb.nr. K 108
- Bemærkninger med bilag fra lodsejerne, e-mail af 31. oktober 2022
    - Faktura fra Skovdyrkerne af 12. november 2021 for rådgivning
    - Referat af lodsejermøde den 6. maj 2021
    - E-mail fra lodsejerne til anlægsmyndigheden af 2. november 2021
    - E-mail fra anlægsmyndigheden til lodsejerne af 9. november 2021
    - Naboorientering fra Køge Kommune af 24. november 2021
- Bemærkninger fra anlægsmyndigheden, e-mail af 22. november 2022
- Supplerende bemærkninger fra lodsejerne, e-mail af 22. november 2022

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 6. februar 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 6. februar 2023:

"Kommissionen har for den midlertidige brug af 30 m^2 arbejdsareal fastsat en minimumserstatning på 1.000 kr. Arbejdsarealet forventes anvendt i 8 måneder indenfor perioden 1. marts 2023 til udgangen af 2024.

Ejeren har i sagen fremsat et erstatningskrav på 50.000 kr. dækkende tab af jagt i 2022 og 2023. I forbindelse med ekspropriationsforretningen oplyste ejeren, at aftalen med jagtlejerne blev opsagt på ejerens foranledning i forbindelse med ejerens overtagelse af ejendommen i december 2021. Kommissionen finder ikke, på baggrund af det i sagen oplyste, at der er grundlag for at fastsatte en erstatning for tab af jagt i henholdsvis 2022 og 2023. Kommissionen finder, at ejeren i forbindelse med orienteringen om projektet blev oplyst om, at det frem mod ekspropriationsforretningen er vigtigt, at der ageres som vanligt og ikke laves om på anvendelsen henset til, at projektet kan ændre sig, og at en ændring derfor kan være spildt.

Ejeren har endvidere fremsat et erstatningskrav på 15.000 kr. for driftstilpasninger dækkende omkostninger til ekstra fodring mv. af vildtet for dermed at fastholde bestanden og dermed jagtmulighederne på trods af støj og uro i området under anlægsarbejderne udover det sædvanlige.

Kommissionen finder, at spørgsmålet om erstatning for gener fra anlægsarbejderne på banen, herunder støj, beror på naboretlige regler. Erstatning herfor forudsætter, at generne overstiger det, der betegnes som den "naboretlige tålegrænse". Efter det af anlægsmyndigheden oplyste om, at arbejderne vil blive udført under overholdelse af de tilladelser, der er meddelt af kommunen i henhold til lovgivningen med hensyn til arbejdstider og støj, finder kommissionen ikke, at der er grundlag for på forhånd at antage, at generne fra anlægsarbejdet vil overstige den naboretlige tålegrænse.

Kommissionen finder således ikke, at ejeren i forbindelse med ekspropriationen af et mindre midlertidigt arbejdsareal i udkanten af ejendommen har ret til erstatning for forventet støj fra anlægsarbejderne. Kommissionen bemærker endvidere, at hvis det viser sig, at de naboretlige gener under anlægsarbejdet måtte overstige den naboretlige tålegrænse har ejeren mulighed for på dette tidspunkt at rejse krav om erstatning. Kommissionen vil herefter behandle spørgsmålet.

For så vidt angår spørgsmålet om godtgørelse for sagkyndig bistand finder kommissionen ikke, at den rådgivningsydelse, som følger af den fremlagte faktura, vedrører sagkyndig bistand til brug for ekspropriationskommissionens behandling af sagen, hvilket er en betingelse for at kommissionen kan tillægge godtgørelse for sagkyndig bistand i henhold til § 29 i ekspropriationsprocesloven. Det bemærkes, at fakturaen er dateret den 12. november 2021, og det fremgår endvidere af fakturaen, at den vedrører "rådgivning i forbindelse med erhvervelse af naturejendom".

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

For midlertidig brug af arbejdsareal.
30 m^2 (minimumserstatning): 1.000 kr.

Erstatningen forrentes med 1,25 % p.a. fra den 31. oktober 2022, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at der fastsættes en erstatning for mistet jagtleje for 2023 på 25.000 kr.

Lodsejeren begrundede sin påstand i klagen af 6. februar 2023, hvor han bl.a. skrev følgende:

”Vi accepterer den foreslåede erstatning for anvendelse af de 35m2 grund.
Vores anke går på den mistede indtægt på jagt for den periode som arbejdet pågår.
Vi anerkender at det er vores egen beslutning ikke at udleje til jagt i 2022 – fordi vi troede i skulle i gang. Men nu står vi overfor at i skal i gang, og jeg kan derfor ikke udleje jagten for perioden fra nu, og til i er færdige med arbejdet på vores strækning – arbejdet i skal udføre kommer ganske enkelt til at påvirke mængden af dyr i området negativt – indtil støj og uro er ophørt igen.

Vi insisterer derfor på at blive erstattet med minimum 1 års jagtleje – a’ 25.000 kr.”

Under besigtigelsen påpegede lodsejeren, at de ikke kan leje jagten ud, når støjen fra sporrenoveringen af Østbanen holder vildtet væk. Lodsejeren forklarede, at der før sporrenoveringen var mange dyr på ejendommen, men at dyrebestanden har været vigende hen over sommeren. Lodsejeren bemærkede, at han jævnligt så 2-6 dyr, når han gik en tur på ejendommen. De sidste 3-4 måneder har lodsejer dog ikke set nogen dyr på ejendommen.

Lodsejeren påpegede, at støjen fra arbejdspladsen også var generende og påvirkede dyrebestanden. Lodsejeren fortalte, at støjen fra arbejdspladsen også har været generende i weekenden.

Slutteligt forklarede lodsejeren, at han søgte rådgivning fra Skovdyrkerne i forbindelse med købet af ejendommen, da han vidste at sporrenoveringen af Østbanen var forestående. Lodsejeren ville gerne have viden om mulighederne for erstatning ved ekspropriation. Lodsejeren påstod udgifterne hertil dækket som udgifter til sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede under besigtigelsen forløbet ved sporrenoveringen af Østbanen. Repræsentanten påpegede, at det midlertidige arbejdsareal oprindeligt skulle bruges til manøvrering af større køretøjer på vej ind til banen. Da anlægsmyndigheden i stedet har brugt mindre køretøjer, har brug af det midlertidige arbejdsareal været overflødigt. Repræsentanten fortalte, at det midlertidige arbejdsareal derfor ikke har været i brug, samt at hegnet ikke er blevet flyttet. Repræsentanten tilføjede, at der på nuværende tidspunkt ikke er planer om at benytte arealet, samt at denne del af sporrenoveringen var planlagt til at afslutte i oktober 2023.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der er brugt forholdsvis få dage på sporrenovering ud for ejendommen. Netop dette stykke af banen er fra 2010, da Egøje Station blev bygget og har derfor ikke haft brug for en stor sporrenovering, forklarede repræsentanten. Repræsentanten påpegede yderligere, at flere af arbejderne har været en del af den almindelige vedligeholdelse af banen.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at arbejdspladsen, der ligger skråt overfor ejendommen, er decentralt placeret i forhold til ejendommen. Repræsentanten gjorde gældende, at den naboretlige tålegrænse for støjen fra arbejdspladsen ikke er overskredet, da der har været tale om relativt korte arbejdsdage fra kl. 7 til kl. 18. Derudover anførte repræsentanten, at støjen har været indenfor den gældende støjgrænse. Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at arbejdspladsen har været brugt til opbevaring af hovedsagelig skærver og sveller, samt at sporrenoveringsprojektet har modtaget materiale herfra.

Slutteligt anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at lodsejers rådgivning fra Skovdyrkerne vedrørte købet af ejendommen og ikke ekspropriationen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til erstatning for ekspropriation af 30 m^2 til midlertidigt arbejdsareal i forbindelse med anlægsmyndighedens sporarbejde ud for lodsejernes ejendom samt støjgener forbundet med dette arbejde.

Taksationskommissionen tiltræder, at lodsejerne har ret til minimumserstatning (1.000 kr.) for ekspropriation til midlertidigt arbejdsareal.

Spørgsmålet er herefter, om generne fra sporarbejdet overstiger, hvad lodsejerne med rimelighed må påregne som led i den almindelige samfundsudvikling det pågældende sted (den naboretlige tålegrænse). Taksationskommissionen finder, at generne, herunder navnlig støjen, ikke overstiger den naboretlige tålegrænse. Kommissionen lægger navnlig vægt på, at ejendommen, herunder den del af ejendommen, der er genstand for jagtleje, er placeret lige ved siden af sporet, og at nærføringsgenerne efter kommissionens skøn har haft et begrænset omfang. Lodsejerne har derfor ikke krav på erstatning som følge af nærføringsgenerne, herunder for mistet jagtleje.

Efter § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023) kan taksationskommissionen pålægge anlægsmyndigheden at udrede en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand afholdt af erstatningsberettigede til varetagelse af sine interesser under sagens behandling. Kommissionen finder, at der ikke er hjemmel til at yde godtgørelse for lodsejernes udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, da denne rådgivning er for perifer i forhold til ekspropriations- og taksationsforretningerne.

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

For midlertidig brug af arbejdsareal, 30 m^2 (minimumserstatning): 1.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 19 og 20 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslo-ven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 31. oktober 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

