Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 31. oktober 2024

Sagsnr. 2024-172115

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om forlods overtagelse af en ejendom i henhold til jernbanelovens § 33 i anledning af anlæg af ny bane over Vestfyn.

Torsdag den 31. oktober 2024, ca. kl. 9.45, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og jurist Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde sammen med sin repræsentant, advokatfuldmægtig Benjamin Kristensen, Jensen Advokatfirma.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 968 m^2, heraf 120 m^2 vejareal.

Ejendommen er beliggende i landzone og er pr. 2. januar 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 769.000 kr., heraf en grundværdi på 404.000 kr.

Af Vejdirektoratets afgørelse af 2. december 2022 om afslag på overtagelse af ejendommen fremgår, at jernbanen vil blive anlagt syd for ejendommen i en større afgravning ca. 12 m under terræn, og at der vil være en afstand på ca. 76 m fra ejendommens stuehus til nærmeste jernbaneskinne. I forbindelse med forlægningen af X-vej vil der alene ske indgreb i ejendommens vejareal.

Det fremgår af VVM-undersøgelsen om støjudbredelsen, der ligeledes er omtalt i Vejdirektoratets afgørelse, at boligen ikke forventes at blive berørt af jernbanestøj, der ligger ud over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støj på jernbaner på hhv. 64 dB (L_{den}) og 85 dB (L_{pAmax}).

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 30. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. november 2023

"Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt ejeren kan kræve ejendommen overtaget i sin helhed af Vejdirektoratet i medfør af bestemmelsen i jernbanelovens § 33, stk. 1.

Ekspropriationskommissionen besigtigede ejendommen den 5. oktober 2023, hvor parterne havde lejlighed til at redegøre for deres synspunkter. Der henvises til forhandlingsprotokollen fra mødet ovenfor.

Efter bestemmelsen i jernbanelovens § 33, stk. 1, kan transportministeren (Vejdirektoratet) efter anmodning fra ejeren i særlige tilfælde overtage en ejendom, der berøres særlig indgribende af en projekterings- eller anlægsaktivitet i forbindelse med projekteringen eller anlægget af nye statslige baneanlæg eller ændring af eksisterende statslige baneanlæg, før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, hvis ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår.

I bemærkningerne til bestemmelsen (lovforslag nr. 162 fremsat af transportministeren den 11. marts 2015) er bl.a. anført følgende:

"Ved "særligt indgribende" sigtes til en situation, hvor transportministeren vurderer, at der er en betydelig risiko for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret. Det vil ikke være et krav, at det forventes, at ejendommen vil skulle totaleksproprieres. Det vil derfor kunne komme på tale, hvis de øvrige betingelser er opfyldt, at staten overtager et areal, selv om ejendommen kun delvist forventes eksproprieret, eller hvis ejeren påføres væsentlige ulemper i forbindelse med aktivitetens gennemførelse. Det indebærer, at den forventede delvise ekspropriation eller de ulemper, som aktiviteten indebærer, skal have et betydeligt omfang.

Selv om kravet om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af aktiviteten, er opfyldt, skal også betingelsen om, at der skal være tale om et "særligt tilfælde" være opfyldt, førend transportministeren kan ekspropriere de pågældende ejendomme før de ordinære ekspropriationer.

Som eksempler på "særligt tilfælde" kan nævnes, at en fremrykket ekspropriation kan afværge væsentlige økonomiske konsekvenser, f.eks. hvis en erhvervsvirksomhed lider et betydeligt indtægtstab, hvis der ikke sker ekspropriation før de ordinære ekspropriationer. Et andet særligt tilfælde kan være, hvis ejeren har særlige personlige årsager til at ønske ejendommen overtaget før tidspunktet for den ordinære ekspropriation.

Særlige personlige årsager kan f.eks. være sygdom, alder, familieforøgelse eller andre sociale årsager. Forventede ændringer i ejendomspriserne kan ikke i sig selv anses for at udgøre en væsentlig økonomisk konsekvens.

Det er i øvrigt en betingelse, at projektet hindrer afhændelse af den pågældende ejendom på normale vilkår, hvilket ejeren kan dokumentere f.eks. ved erklæring fra en ejendomsmægler.

……."

Som det fremgår af lovteksten og af bemærkningerne, er det en betingelse for, at der kan ske overtagelse af en ejendom før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, at der dels foreligger et "særligt tilfælde" dels at ejendommen berøres "særlig indgribende" af det kommende anlæg. Det er endvidere en betingelse for at anvende bestemmelsen, at projektet hindrer, at ejendommen kan afhændes på "normale vilkår". Alle tre betingelser skal være opfyldt.

Anvendelsen af bestemmelsen er ikke begrænset til bestemte typer af ejendomme. Bestemmelsen kan således anvendes til at overtage alle typer af ejendomme, f.eks. beboelsesejendomme i by- eller landzone, landbrugsejendomme med eller uden bygninger eller erhvervsvirksomheder.

For så vidt angår betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af det kommende anlæg, fremgår det af jernbanelovens § 33, at der herved sigtes til en situation, hvor der vurderes at være en <u>betydelig risiko</u> for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret.

Anmodninger om totaleksпropriation af en ejendom på grund af påvirkningen fra et nyt statsligt vej- eller jernbaneanlæg kan, uden for anvendelsesområdet for forlods overtagelse ved fremrykket ekspropriation i henhold til reglerne i jernbaneloven og lov om offentlige veje, fremsættes over for ekspropriationskommissionen i forbindelse med besigtigelse af anlægget i henhold til ekspropriationsproceslovens § 12, de ordinære ekspropriationsforretninger i henhold til ekspropriationsproceslovens § 15 eller i forbindelse med behandling af sager efter en ekspropriations foretagelse i henhold til ekspropriationsproceslovens § 21, f. eks. Sager om erstatning for støj og dominans.

Ved behandlingen af en sag om afslag på forlods overtagelse efter jernbanelovens § 33 skal ekspropriationskommissionen efter teksten i bemærkningerne vurdere, om der er en betydelig risiko for at ejendommen senere, dvs. i forbindelse med den ordinære ekspropriationsproces vil blive totaleksproprieret.

Ordningen med fremrykket ekspropriation af hele ejendomme, der er hjemlet i både jernbaneloven og vejloven, har sit udspring i et politisk ønske om at undgå, at en lodsejer, der har udsigt til et meget omfattende ekspropriativt indgreb på sin ejendom og væsentlige ulemper ved gennemførelsen af et kommende anlæg, vil blive stavnsbundet til sin ejendom i en længere periode fremover i den forstand, at lodsejeren på grund af anlægget og den usikkerhed, der knytter sig til anlæggets betydning for ejendommen, ikke vil have mulighed for at sælge ejendommen. For at sikre at ikke ethvert muligt større indgreb på en ejendom kan udløse en totaleksпropriation, er der i lovgivningen opstillet nogle kriterier for hvornår, der kan ske en fremrykket ekspropriation.

Det afgørende ved bedømmelsen af sagen er den viden, der foreligger på tidspunktet for sagens behandling om, hvordan projektets gennemførelse må forventes at påvirke ejendommen. Der er tale om en helt konkret vurdering.

Vejdirektoratet har ved sin afgørelse lagt til grund, at ejendommen ikke berøres arealmæssigt af selve jernbanen, men alene af forlægningen af X-vej *, idet der ifølge skitseprojektet, som lå til grund for Vejdirektoratets afgørelse, skulle eksproprieres ca. 40 m^2 af ejendommens have til forlægningen af* X-vej *. Den senere projektering har dog medført, at indgreb i haven helt kan undgås.*

Afstanden fra nærmeste punkt på boligen til nærmeste jernbaneskinne vil være ca. 75 m. Jernbanen vil ud for beboelsen forløbe ca. 12 meter under terræn.

Støjen fra jernbanen er beregnet til Lden 40,6 dB og LAmax 81 dB. Støjen fra motorvejen, der forløber i en afstand af ca. 240 m fra ejendommen til nærmeste kørebanekant, er ved banens forventede åbning i 2028 beregnet til at ligge i intervallet 62-64 dB.

På baggrund af en samlet vurdering af, hvordan anlægget af den nye bane måtte forventes at påvirke ejendommen arealmæssigt og med hensyn til de midlertidige og varige ulemper på tidspunktet for Vejdirektoratets afgørelse, er det kommissionens opfattelse, at projektet ikke berører ejendommen på en således indgribende måde, at betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget, kan anses for opfyldt. Der var således efter kommissionens opfattelse ikke en betydelig risiko, for at ejendommen senere ville blive totaleksproprieret.

Ekspropriationskommissionen lægger til grund, at de to andre kriterier om, at der skal være tale om et særligt tilfælde (de personlige forhold), og betingelsen om at ejendommen på grund af projektet ikke kan afhændes på normale vilkår, begge er opfyldt.

Da betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget, ikke kan anses for opfyldt, kan kommissionen ikke tage ejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, til følge.

Kommissionen stadfæster således Vejdirektoratets afgørelse.

Ekspropriationskommissionen lægger til grund, at når en sag i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2, henvises til behandling ved ekspropriations- og taksationsmyndighederne i henhold til ekspropriationsprocesloven, kan kommissionerne tillægge ejeren en passende godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsprocesslovens § 29

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for ekspropriationskommissionen har kommissionen fastsat et beløb på 10.000 kr. inkl. moms.

Sagen afgøres herefter således:

Ejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, tages ikke til følge.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand inkl. moms: …… 10.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2. (lovbekendtgørelse nr. 1091 af 11. august 2023) og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så anlægsmyndigheden pålægges at overtage ejendommen ved fremrykket ekspropriation.

Lodsejeren påstod sig endvidere tilkendt 12.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejeren oplyste, at der siden ekspropriationskommissionens besigtigelse i oktober 2023 umiddelbart syd for ejendommen er blevet fældet en masse træer, ligesom nabohuset, der lå mellem ejendommen og motorvejen, er blevet fjernet.

Lodsejeren anførte, at det er på grund af jernbanen, at langt de fleste træer i den skov, der hidtil har afskærmet ejendommen fra motorvejen, enten er eller vil blive fældet.

Dette gør allerede nu en verden til forskel i forhold til støjpåvirkningen af ejendommen. Selv om der er tale om larm fra motorvejen, er der efter lodsejerens opfattelse

ingen tvivl om, at jernbanen også vil komme til at udgøre en støjbelastning sammen med larmen fra motorvejen.

Lodsejeren anførte, at ejendommen derudover vil blive mere udsat for indblik og trafik fra X-vej , der hidtil har været ført op langs ejendommen, men i forbindelse med omlægningen vil blive ført i en bue rundt om ejendommen.

Ud fra hvad man allerede nu kan høre og se, og hvad man kan forvente, der kommer til at ske, var det lodsejerens opfattelse, at kriteriet om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende, er opfyldt. Det er efter lodsejerens opfattelse ikke væsentligt, at der ikke bliver eksproprieret noget areal fra ejendommen. Hvis de aktiviteter, der skal gennemføres, i sig selv er indgribende, må kriteriet også anses for at være opfyldt.

Lodsejeren bemærkede, at hun ikke fremadrettet vil kunne vedligeholde ejendommen [redacted]. Hvis lodsejeren ikke kan komme af med ejendommen nu, vil hun reelt være stavnsbundet i flere år, da ejendommen må formodes at være usælgelig, indtil jernbanen er færdigbygget. [redacted]

Den usikkerhed, der må være omkring støjberegningerne, bør efter lodsejerens opfattelse ikke komme hende til skade. Hvis anlægsmyndigheden ikke kan dokumentere præcis, hvordan forholdene bliver, kan man ikke bare henvise lodsejeren til at vente på en nærføringssag.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der er enighed mellem parterne om, at kriteriet om, at der skal foreligge et særligt tilfælde, må anses for at være opfyldt henset til lodsejerens personlige forhold.

Anlægsmyndigheden anførte, at ejendommen ikke vil blive berørt så særligt indgribende af anlægget af jernbanen, at der er en betydelig risiko for, at ejendommen senere vil blive totaleksproprieret.

Anlægsmyndigheden pegede på, at der efter tilretningen af skitseprojektet ikke skal afstås noget areal fra ejendommen, og støjberegningerne viser, at ejendommen heller ikke forventes at blive belastet af støj fra den kommende jernbane.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at støjberegningerne er foretaget som såkaldte fladeberegninger, og at fladeberegninger ikke er det samme som de punktberegninger, der normalt lægges til grund, når man sammenholder med Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier. Fladeberegninger kan ligge op til 3 dB højere end punktberegninger, og da fladeberegningerne lå så langt under grænseværdierne, ville det ikke give nogen mening at lave punktberegninger på lodsejerens ejendom. Selv om der på nuværende tidspunkt er tale om beregninger af den forventede støj, var det anlægsmyndighedens opfattelse, at der i forhold til jernbaneprojekter vil være tale om mere præcise beregninger, end når man har med f.eks. motorvejsprojekter at gøre, idet DSB og Banedanmark har tilvejebragt nogle helt nøjagtige oplysninger om antallet af forbipasserende tog.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det er støjen fra motorvejen, der belaster ejendommen, og der har været andre muligheder for at få behandlet den problemstilling af taksationsmyndighederne, f.eks. i forbindelse med udvidelsen af motorvejen. Denne sag handler kun om anlægget af jernbanen.

Anlægsmyndigheden anførte, at det godt kan være, at der kommer nogle indbliksgener og forøget trafikstøj fra X-vej i forbindelse med dennes omlægning, men det er forhold, man normalt vil behandle i en sag om støj, nærhed og dominans, når anlægget er etableret. I sådan en sag vil man eventuelt på baggrund af nye støjmålinger kunne danne sig et indtryk af, om støjen er eller vil blive oplevet som værende over tålegrænsen.

Anlægsmyndigheden pegede på, at det ifølge taksationsmyndighedernes praksis er tvivlsomt, om en beboelsesejendom kan overtages alene på grund af naboretlige gener. I givet fald må det forudsættes, at ejendommen ikke fortsat vil kunne benyttes som bolig, hvilket efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke er tilfældet i denne sag.

Anlægsmyndigheden henviste i den forbindelse til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 15. december 2020 i sagsnr. TS81201-00121 (optrykt i KFE 2020.1307) og samme kommissions kendelse af 8. maj 2024 i sagsnr. 2023-160740.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen lægger således til grund, at betingelserne om, at der foreligger et særligt tilfælde, og at ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår, er opfyldte. Taksationskommissionen bemærker i tilslutning hertil, at det kan aftales mellem sælger og køber, hvordan en eventuel senere erstatning for nærføringsgener skal indgå i handelsvilkårene.

Det lægges til grund, at fældningen af træerne og nedrivningen af huset på nabogrunden har forværret støjgenerne på ejendommen. Desuden har kommissionen forståelse for de udfordringer og vanskeligheder, som anlæg af ny jernbane over Vestfyn medfører for lodsejeren. Dette ændrer dog ikke på, at anlægsprojektet i dets nuværende form ikke berører ejendommen på særligt indgribende vis, således som dette udtryk er defineret i ordlyden af jernbanelovens § 33, stk. 1, og bemærkningerne til denne bestemmelse. I tillæg til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde har taksationskommissionen lagt vægt på, at lodsejeren var bekendt med motorvejen og et kommende jernbaneprojekt, selvom linjeføringen på det tidspunkt ikke var endelig, da hun erhvervede ejendommen i 2018.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionen tilkendt 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 2.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen, så godtgørelsen samlet fastsættes til 12.000 kr.

Konklusion

Lodsejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, tages ikke til følge.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne tilkendes lodsejeren i alt 12.000 kr.

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen

Susanne Nielsen

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 9. december 2024.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.