

MRF 2021.307

Retten i Holbæks dom af 3. november 2021, sag BS-58946/2019-HBK

A (adv. Birger Lennart Hagstrøm) mod Holbæk Kommune (adv. Louise Solvang Rasmussen)

Ikke forhøjelse af ulempeerstatning som følge af forøget støj og rystelser ved forskydning af vej, da overtaksationskommissionens skøn ikke hvilede på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag, og da skønserklæring var behæftet med en vis usikkerhed og bl.a. ikke inddrog sammenlignings-handler.

Holbæk Kommune traf i 2017 beslutning om ekspropriation i medfør af vejlovens § 96 til etablering af en dobbeltrettet cykelsti i nordsiden af Tølløsevej gennem byen Nr. Vallenderød. Som følge af cykelstiens etablering var det nødvendigt at forskyde Tølløsevej mod syd, hvilket bl.a. medførte delvis ekspropriation af A's ejendom syd for vejen. Den delvise ekspropriation af A's ejendom omfattede permanent afståelse af et areal på 36 m², en midlertidig afståelse af et areal på 29 m² og fjernelse af en ca. 26 m lang bøgehæk langs skel mod vejen. Indgrebet medførte, at kørebanelinjen blev rykket ca. 1-3 m tættere på A's bolig. Ved taksationskommissionens kendelse blev A tilkendt en samlet erstatning og godtgørelse på 72.165 kr., herunder 30.000 kr. i erstatning for ulemper ved nærhed til beboelse og åbning af have og 9.100 kr. for tab af 26 m bøgehæk. Overtaksationskommissionen forhøjede A's erstatning og godtgørelse til 104.715 kr., hvoraf erstatning for tæthedsgener og indbliksgener udgjorde 75.000 kr. A indbragte erstatningsspørgsmålet for byretten, hvor der blev udmeldt syn og skøn ved en ejendomsmægler, der anslog værdiforringelsen af A's ejendom som følge af vejens forskydning til at være 125.000 kr., når der var genetableret en hæk mod vejen. A nedlagde på baggrund heraf påstand om betaling af yderligere 125.000 kr. i erstatning fra kommunen med henvisning til, at der som følge af vejens forskydning var opstået øgede gener i form af navnlig støj og rystelser, hvilket bl.a. havde resulteret i sætningsskader på A's bolig. Der var enighed mellem parterne om, at A havde modtaget fuldstændig erstatning for

arealafståelsen. Uenigheden angik alene, om der var betalt tilstrækkelig ulempeerstatning på nabo-retligt grundlag. Retten udtalte, at ulempeerstatning fra f.eks. vejanlæg efter fast retspraksis kun ydes, hvis ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet, og kun i det omfang ulemperne overstiger denne tålegrænse. Bevisbyrden for, at der var grundlag for yderligere erstatning, påhvilede A. Retten konstaterede herefter, at overtaksationskommissionen havde tilkendt A en ulempeerstatning på 75.000 kr., at kommissionens medlemmer havde indsigt i vurdering af ejendomme, jf. vejlovens § 108, at kommissionen foretog besigtigelse af A's ejendom, og at kommissionen havde været bistået af en særlig sagkyndig, der var sagkyndig vedr. både støj og vibrationer. Retten fandt, at der ikke var holdepunkter for at fastslå, at overtaksationskommissionen skøn hvilede på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Skønsmandens vurdering var efter dennes forklaring navnlig var baseret på hans erfaring, men det ikke havde været muligt at inddrage oplysninger om salg af sammenlignelige ejendomme. Dertil kom, at skønsmandens vurdering afveg fra en anden ejendomsmægleres vurdering, der indgik i materialet til brug for overtaksationskommissionens afgørelse. Skønsmandens vurdering var derfor behæftet med en vis usikkerhed. Under disse omstændigheder fandt retten, at A ikke havde tilvejebragt et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte overtaksationskommissionens erstatningsfastsættelse, hvorfor Holbæk Kommune blev frifundet.

Kommentar: Det har siden Højesterets domme i U 1999.353 H og U 1999.360 H været fast praksis, at erstatning for naboretlige ulemper fra kommende vejanlæg alene tilkendes, i det omfang ulemperne overstiger den naboretlige tålegrænse, uanset om vejanlægget er etableret (eller udvidet) ved delvis ekspropriation af den forulempede ejendom, jf. også Lene Pagter Kristensen: U 2000B.403. Byrettens dom bekræfter, at der henset til taksationskommissionernes sagkundskab ved vurdering af fast ejendom vil skulle foreligge et tilstrækkeligt kvalificeret grundlag, hvis domstolene skal tilsidesætte

MRF 2021.307

kommissionernes skøn over den del af værdiforringelsen, der ligger over den naboretlige tålegrænse, når skønnet ikke hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Se uddybende Bent Christensen: U 1988B.145 og Uffe Baller: U 2002B.259. I overensstemmelse med praksis og teori er et syn og skøn, der blot kommer til et andet resultat end taksationsmyndighederne, derfor ikke tilstrækkeligt til at få en erstatning forhøjet, jf. bl.a. Hanne Mølbeck m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 532 f., særligt ikke når skønserklæringen ikke er baseret på sammenligningshandler.



RETEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 3. november 2021

Sag BS-58946/2019-HBK

A

(advokat Birger Lennart Hagstrøm)

mod

Holbæk Kommune

(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Peter Rostgaard Ahleson.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 20. december 2019, drejer sig om, hvorvidt Holbæk Kommune skal betale yderligere erstatning for en ekspropriation i forbindelse med anlæg af en cykelsti.

Sagsøgeren, A, har nedlagt endelig påstand om, at Holbæk Kommune til hende skal betale 125.000 kr. med procesrente fra den 20. december 2019.

Holbæk Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at Holbæk Kommune i 2017 under henvisning til lov om offentlige veje § 96 besluttede at ekspropriere rettigheder til anlæg af en ny offentlig cykelsti i Nr. Vallenderød i Holbæk Kommune.

Det blev besluttet at anlægge en dobbelt cykelsti i nordsiden af vej i dens forløb gennem byen Nr. Vallenderød. Som følge af beslutningen blev det forment nødvendigt at forskyde vej mod syd for at gøre plads til både vej og cykelsti.

A ejer og ejede en af de ejendomme (matr.nr. x , Adr. 1 i Tølløse), der ligger ved vejens sydside og som blev berørt af beslutningen. Som følge af de ovennævnte beslutninger blev det fundet nødvendigt at ekspropriere en del af hendes ejendom for at gøre plads til vejen. Efter afslutningen af projektet er vejen kommet tættere på hendes ejendom, herunder hovedhuset på ejendommen.

Det er oplyst, at retten under en anden sag, ved endelig dom har fundet, at den over for A gennemførte ekspropriation var lovlig.

Efter et lidt længere forløb blev det besluttet at ekspropriere i alt 36 m² af A s ejendom. Under anlægsarbejdet blev en del af hendes ejendom i øvrigt anvendt til anlægsarbejde, ligesom det blev fundet nødvendigt at fjerne ca. 26 meter bøgehæk på hendes ejendom. A har modtaget erstatning for både den varige og den midlertidige arealafståelse i forbindelse med anlægsarbejdet. Der er enighed om, at A har modtaget fuldstændig erstatning for arealafståelserne. Denne sag handler således alene om, hvorvidt der i øvrigt er ydet fuldstændig erstatning.

Ved Taksationskommissionen i Vestsjællands afgørelse af 16. april 2018 blev A , ud over erstatning for de ovennævnte arealafståelser, bl.a. tilkendt 30.000 kr. i erstatning for "ulemper ved nærhed til beboelse og åbning af have" samt 9.100 kr. for "tab af 26 meter bøgehæk". Det fremgår, at kommissionen til brug for sin afgørelse besigtigede A ejendom.

Taksationskommissionens afgørelse blev af A påklaget til Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestjylland, der den 14. maj 2019 traf afgørelse i sagen. Det fremgår, at også denne kommission til brug for sin afgørelse foretog besigtigelse af den omhandlede ejendom. I kommissionens afgørelse hedder det bl.a.:

"På forretningen mødte særlig sagkyndig B . Den særlige sagkyndige mødte på baggrund af lodsejers advokats anmodning herom, som var blevet imødekommet af kommissionen...

...

Den særlige sagkyndige B besigtigede ejendommen i forbindelse med forretningen, hvorunder lodsejer oplyste, at der er tale om et hus fra 1877, som er blevet gennemgående renoveret.

B bemærkede indledningsvist, at der skal megen vejtrafik til, før vibrationer fra trafikken kan forårsage revnedannelser i ejendomme beliggende ved vejen. Han fandt ikke grundlag for at fastslå, at de af lodsejer fremvist revnedannelser har sammenhæng med vejens tættere placering ved ejendommen. Der kunne således ikke fysisk konstateres vibrationer fra den forbipasserende trafik, herunder tung trafik, og ej heller konstateres usædvanlige revnedannelser i ejendommen. De revner, der var i husmuren, kunne ikke med sandsynlighed henføres til vibrationer fra trafikken.

B, der tillige er støjeksper, kommenterede tillige spørgsmålet om støjgener. Både lodsejer og kommunen var indstillet på, at B's bemærkninger vedrørende støjforhold blev inddraget i sagen. B forklarede, at støjniveauet skal fastsættes ved beregninger for at opnå et sikkert resultat. Målinger alene giver ikke lige så pålidelige oplysninger. De målinger, som der er foretaget af lodsejer, er, ifølge B, ikke i overensstemmelse med den målemetode, som anbefales af Vejdirektoratet, og der er i øvrigt ikke foretaget målinger af trafikken før anlægsprojektet, men kun efter anlæggets færdiggørelse.

...

KENDELSE

...

For så vidt angår ulempeerstatning lægger kommissionen vægt på, at lodsejer har mistet en større bøgehæk, som før ekspropriationsindgrebet tillige fungerede som afskærmning mod vejen og de omkringliggende ejendomme (indblik- og tæthedsgener). Kommissionen finder, at en passende ulempeerstatning kan fastsættes til 75.000 kr.

Kommissionen finder i øvrigt ikke grundlag for, at der er sket værdiforringelse af ejendommen på grund af ekspropriationsindgrebet.

For så vidt angår spørgsmålet om revnedannelserne i ejendommen lægger kommissionen den særlige sagkyndige, B udtalelse til grund. Der findes således ikke tilstrækkelige bevismæssigt indikationer for at henføre revnerne til ekspropriationsindgrebet.

For så vidt angår spørgsmålet om støjgener lægger kommissionen vægt på B tilkendegivelser. De af lodsejer udførte målinger af støjniveauet opfylder således ikke de tekniske krav til sådanne målinger. Da der i øvrigt ikke er oplysninger i sagen, der dokumenterer, at den naboretlige tålegrænse med hensyn

til støjgener er overskredet som følge af ekspropriationsindgrebet, ydes der ikke erstatning for støjgener.

..."

Til brug for sit indlæg til Overtaksationskommissionens vurdering havde A ensidigt indhentet en udtalelse fra en ejendomsmægler, der den 16. maj 2018 oplyste, at det var hans vurdering, at værdien af A ejendom forud for ekspropriationen udgjorde 995.000 kr., og at ejendommen den 16. maj 2018 (efter vejens forskydning) udgjorde 800.000 kr.

I ejendomsmæglerens udtalelse er i øvrigt anført bl.a. følgende:

"Som begrundelse for ovennævnte kan nævnes øget støj (vejen er kommet 1 m tættere på huset i den ene ende og 3 m tættere på huset i den anden ende), luftforurening, generende lysindfald fra biler og gadelys, måske øget sætningsskader p.g.a rystelser fra store køretøjer nærmere huset, mere åbent mod vejen, forhaven mod vejen er ikke særlig brugbar."

Under denne retssag har der været udmeldt syn og skøn. Skønsmanden, ejendomsmægler D, har afgivet en skønserklæring. Af erklæringen fremgår, at skønsmanden besigtigede A ejendom den 15. september 2020, og at boligen er beliggende tæt ud til trafikeret offentlig vej. Af erklæringen fremgår i øvrigt bl.a. følgende:

"Spørgsmål 1:

Hvad var ejendommens handelsværdi pr. 13. september 2017 inden ekspropriations gennemførelse?

Svar på spørgsmål 1: Ejendommens kontante handelsværdi skønnes at være kr. 1.050.000.

Spørgsmål 2:

Hvad var ejendommens handelsværdi efter ekspropriations gennemførelse, hvor vejen er kommet 1 meter tættere på huset i den ene ende og 3 meter tættere på huset i den anden ende?

Svar på spørgsmål 2: Ejendommens kontante handelspris skønnes at være kr. 875.000.

Spørgsmål IA:

Hvad var ejendommens handelsværdi efter ekspropriations gennemførelse, hvis det forudsættes, at der er genetableret en hæk i det nye skel, så ekspropriationen ikke har medført forøget indkig?

Svar på spørgsmål IA: Ved etablering af ny hæk på ca. 2 meters højde skønnes den kontante handelspris at være kr. 925.000.

Spørgsmål IB:

Har det påvirket ejendommens handelsværdi positivt – og i givet fald hvor meget – at der er ført ny cykelsti forbi ejendommen?

Svar på spørgsmål IB: Spørgsmålet kan besvares bekræftende. Værdiforøgelsen skønnes at andrage kr. 25.000.”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A, C og D .

A har forklaret bl.a., at hun oprindeligt er uddannet sygehjælper, men at hun senere uddannede sig som maskinteknisk assistent. Hun er pt. ledig og står over for at gå på pension. Hun erhvervede den omhandlede ejendom i 1997. Hovedhuset blev gennemgribende reoveret i 2003-2004. Hovedhuset, der er fra 1877, er oprindeligt bygget på et fundament af syldsten. Ved reoveringen blev der bl.a. udført nyt fundament, ligesom der blev isoleret og lagt gulvvarme. Hertil kom, at de udvidede huset og fik udbygget 1. salen, så den også kunne bruges til beboelse. Der blev i den forbindelse bygget et helt nyt indvendigt skelet på 1. salen. Endvidere blev der lagt omfangsdræn omkring huset. Den anden bygning på ejendommen blev reoveret i 2007. Hendes mand, der er entreprenør, udførte reoveringerne. Efter reoveringen opstod der ingen revnedannelser før efter ombygningen af vejen i forbindelse med ekspropriationen. Forud for ekspropriationen var der hverken revnedannelser indvendigt eller udvendigt i bygningerne på hendes ejendom.

Hun har i samarbejde med sin mand udarbejdet den opgørelse, der er indsat i ekstrakten på side 55. På det tidspunkt kunne de forudse, at alle de deri nævnte 7 ulemper ville blive en realitet. Det blev også sådan. F.eks. oplever de, at der løbende kommer nye revner til, såvel indvendigt som udvendigt. Den seneste revne er kommet på indersiden af hovedhusets sydside inden for de seneste få dage. Der er flere revner på ca. 1 meter i gulvet og i paneler. Revnerne udvikler sig. Problemerne med revnerne har først vist sig efter, at ekspropriationen blev gennemført og vejen kom tættere på deres hus. Under Overtaksationskommissionens besigtigelse fremviste hun en del revnedannelser for kommissionen. Disse revner er senere blevet forværret.

Et andet problem er nu, at trafikanternes hastighed er blevet væsentligt forøget ud for deres ejendom, idet vejens forløb er blevet ændret, så vejen nu er ”rettet

ud" foran deres ejendom. Problemet er blevet forøget ved, at der er etableret nogle uhensigtsmæssige vejbump. Når det regner, giver det øgede gener fra trafikstøj, ligesom de oplever, at regnvandet bliver slynget op og rammer deres hus. Når der ryddes sne, bliver en del af sneen også slynget op på huset, hvilket bl.a. giver problemer med saltpletter. Den slags problemer havde de ikke tidligere. Efter ekspropriationen kan hun ikke længere gå i rabatten ved ejendommen.

C har forklaret bl.a., at han blev uddannet som landinspektør i 1982. Han har været ansat i Holbæk Kommune siden 2008. Han beskæftiger sig bl.a. med kommunens ekspropriations-sager og giver møde for kommunen ved åstedsforretninger og møder i taksationskommissioner mv.

Han har også beskæftiget sig med den i sagen omhandlede ekspropriations-sag. Han har i den forbindelse udarbejdet det oplæg til erstatning, der blev fremsat under åstedsforretningen. Da oplægget ikke blev accepteret, gik sagen videre i systemet.

Forevist bilag C har vidnet forklaret, at det er et såkaldt måleblad, der er udarbejdet af en landinspektør hos skel.dk. Den pågældende landinspektør er antaget som kommunens rådgiver. Målebladet viser skelforløbene efter ekspropriationens gennemførelse. Anlægget af cykelstien medførte ændringer i skelforholdene. Cykelstien blev anlagt i vejens nordside, hvilket betød, at vejen blev forskudt mod syd ind mod bl.a. sagsøgerens ejendom. Målebladet viser, at skellet til vejen kom tættere på sagsøgerens ejendom ved målepunkt 803, mens skellet ikke blev rykket ved målepunkt 802. Ved målepunkt 802 blev vejen forskudt 1,15 meter ind mod sagsøgerens ejendom, mens den ved målepunkt 803 blev forskudt 2,80 meter tættere på ejendommen.

I forbindelse med hele projektet med anlæg af cykelstien, blev der etableret hastighedsdæmpende vejbump, ligesom hastighedsgrænsen blev sat ned til 40 km/t. Endvidere blev der lagt en ny og mere støjdæmpende vejbelægning. Alle disse tiltag skete med henblik på at minimere generne for beboerne ud til vejen.

Han er ikke bekendt med, om der forud for ekspropriationen blev foretaget støjmålinger hos de berørte lodsejere.

Skønsmand D har forklaret, at han kan vedstå sin skønserklæring. Han har videre forklaret bl.a., at han i mange år var ansat i Roskilde Bank, hvorefter han uddannede sig til ejendomsmægler. Derefter blev han ansat i Nykredit, hvor han arbejdede med ejendomsvurderinger, bortset fra vurderinger af landbrugsejendomme og erhvervsjendomme. Da han startede i Nykredit, blev han "sidemandsoplært" af en kollega i en uges tid.

På et tidspunkt stoppede han i Nykredit, hvorefter han etablerede sig som selvstændig ejendomsmægler. Han har nu solgt sin ejendomsmæglerforretning, men hjælper stadig en tidligere kollega i hans forretning. Han har igennem 25 år fungeret som skønsmand via Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor han primært har været udmeldt som skønsmand i relation til private ejendomme på Midtsjælland. Han har som ejendomsmægler naturligvis bistået sælgere med salg af deres ejendomme.

Hans skøn i denne sag bygger bl.a. på, at han tidligere har solgt et par ejendomme i den by, hvor den omhandlede ejendom ligger. Der er tale om en mindre by. Når der i dag skal foretages en kreditforeningsvurdering af en fast ejendom, er det et krav, at der til brug for vurderingen inddrages referencer vedrørende salg af to andre ejendomme. Når man skal skønne over værdien af en fast ejendom, indgår andre ejendomshandler i nærområdet i skønnet. Derudover indgår ejendommens beliggenhed som sådan også i skønnet. Skønnet vil altid bygge på en samlet vurdering. Det har skønnet således også gjort i denne sag.

Hvis en ejendom ligger tæt på en støjende trafikåre, har det en negativ betydning for interessen for ejendommen og dermed også for dens værdi.

Hans skøn i denne sag bygger på hans erfaring og er som sagt et udtryk for et samlet skøn. Der er ikke en facitliste, når man skal vurdere værdien af en fast ejendom. Ved den omhandlede ejendom kan man ikke sige, at trafikken ligefrem kører ind i forhaven, men der er intet privatliv i forhaven, hvilket har en negativ betydning for ejendommens værdi.

Det var var i denne sag ikke muligt at inddrage handler af referenceejendomme. Der var simpelthen ingen tidligere ejendomshandler, der kunne bruges som reference.

Etableringen af den nye hæk på ejendommen har haft en positiv betydning for ejendommens værdi.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført bl.a. følgende:

”Til støtte for påstanden gøres det gældende, at der ved den gennemførte ekspropriation er sket en værdiforringelse af sagsøgers ejendom, som ikke er tilstrækkeligt kompenseret ved den tilkendte erstatning.

Den fremkomne skønserklæring udgør et fornødent sikkert bevisgrundlag for at tilsidesættes Overtaksationskommissionens fastsættelse af erstatning, idet man fra Overtaksationens side slet ikke har givet erstatning for værditabet på ejendommen, som, det gøres gældende, er

dokumenteret ved skønserklæringen samt den afhjemling, der er varslet.

Det bestrides, at der alene er mulighed for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens vurdering, såfremt denne lider af åbenlyse fejl eller hviler på et ufuldstændigt grundlag.

Det bestrides, at der skal fratrækkes noget beløb med baggrund i den allerede udbetalte erstatning for arealet og for ulemper - herunder gener ved åbning af have og genplantning af hæk.

Skønsmandens værdiansættelse forudsætter, at der er etableret en ny hæk i 2 meters højde, og det fastsatte beløb på kr. 75.000,00 dækker de gener, der er ved, at det tager noget tid, førend der er etableret en hæk, der er vokset op, samt udgiften til hækken.

Det gøres gældende, at skønsmændene er i stand til at bedømme, at der alt andet lige, når vejen ligger tættere på ejendommen, vil være en forøgelse af problemet vedrørende støj og rystelser.

For så vidt angår cykelstien, gøres det gældende, at der er taget højde for dette ved værdiansættelsen på kr. 925.000,00.

For så vidt angår rentepåstanden, gøres det gældende, at Overtaksationen burde have givet det påstævnte beløb, og at det på baggrund af, at dette ikke skete, selvom der var nedlagt påstand herom over for Overtaksationskommissionen, betyder, at der skal ske forrentning fra sagens anlæg med sædvanlig procesrente.
..."

Holbæk Kommune har i sit påstandsdokument anført bl.a. følgende:

"3.1 Overordnede anbringender

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det overordnet gældende, at Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 14. maj 2019 (bilag 4) er lovlig og gyldig.

Overtaksationskommissionen har med rette udmålt en erstatning og godtgørelse til sagsøgeren som følge af ekspropriationsindgrebet på i alt 104.715 kr. Dette beløb udgør fuldstændig erstatning i overensstemmelse med grundlovens § 73, og der er ikke grundlag for at tilkende sagsøgeren yderligere erstatning. Overtaksationskommissionens

kendelse er truffet på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og sagsøgeren har ikke godtgjort mangler ved kendelsen, som medfører, at sagsøgeren er berettiget til en højere erstatning.

Sagsøgerens anbringender svarer i det væsentligste til de for Taksations- og Overtaksationskommissionen fremførte synspunkter, herunder i bilag 1-3, der alle indgik i taksationssagen. Der er ikke under retssagen, herunder i forbindelse med det gennemførte syn og skøn, fremkommet væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen.

3.2 Nærmere om erstatningsudmålingen

Når taksationsmyndighederne udmåler erstatning i forbindelse med en gennemført ekspropriation, er det væsentligt at sondre mellem erstatningen for selve arealindgrebet (inkl. eventuelle varige ulemper for restejendommen) og erstatning for naboretlige ulemper/gener, idet erstatningerne udmåles på forskelligt grundlag.

...

3.2.2 Ulempeerstatning på naboretligt grundlag

Erstatning for naboretlige ulemper tilkendes alene i det omfang, at (1) de er en adækvat følge af ekspropriationsindgrebet, og (2) de overstiger den naboretlige tålegrænse, jf. U 1999.353 H og U 1999.360 H. I tilfælde af, at de naboretlige ulemper overstiger tålegrænsen, skal erstatningen udmåles ud fra et differenceerstatningsprincip, hvorved der alene udbetales erstatning for den del af ulemperne, der overstiger tålegrænsen.

Sagsøgeren har i replikken gjort gældende, at det ved skønserklæringen er dokumenteret, at sagsøgerens ejendoms handelsværdi efter ekspropriationens gennemførelse er faldet til som udgangspunkt 875.000 kr., hvor ejendommens kontante handelsværdi inden ekspropriationen var 1.050.000 kr. Når der er etableret en ny hæk i 2 meters højde, skønnes handelsprisen at være 925.000 kr. Sagsøgeren har på denne baggrund påstået Holbæk Kommune tilpligtet at betale yderligere 125.000 kr. i erstatning.

Som Holbæk Kommune forstår sagsøgerens anbringender, gør sagsøgeren gældende, at forringelsen af handelsværdien skyldes forøget indkig (indtil en nyetableret hæk er vokset op), støj samt rystelser/sætningsskader fra vejen.

Holbæk Kommune gør overordnet gældende, at sagsøgeren ikke har godtgjort, at der er grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens skønsmæssige fastsættelse af ulempeerstatningen til 75.000 kr. De af sagsøgeren påberåbte ulemper overstiger således ikke den nabo-retlige tålegrænse i et videre omfang, end Overtaksationskommissionen har vurderet i sin kendelse af 14. maj 2019.

Det forhold, at ejendommen ifølge skønserklæringen forinden ekspropriationen havde en værdi på 1.050.000 kr., som efter ekspropriationen er faldet til 875.000 kr. (eller 925.000 kr., såfremt der tages højde for gene-tableringen af hækken), indebærer ikke, at sagsøgeren har krav på erstatning for hele værdiforringelsen. Dette skyldes, *at* alene indbliksgenerne overstiger den nabo-retlige tålegrænse, jf. Overtaksationskommissionens kendelse, og *at* sagsøgeren kun har krav på erstatning for den del af indbliksgenerne, der overstiger tålegrænsen.

3.2.2.1 Indbliksgener

Overtaksationskommissionen har i sin kendelse af 14. maj 2019 (bilag 4) tilkendt sagsøgeren 75.000 kr. i erstatning for "[u]lemper, herunder gener ved åbning af have og genplantning af hæk". Sagsøgeren har ikke godtgjort, at der er grundlag for at forhøje den tilkendte erstatning som følge af forøget indblik på sagsøgerens ejendom. Der er således ikke grundlag for at underkende Overtaksationskommissionens vurdering, der er foretaget efter besigtigelse, af, i hvilket omfang den nabo-retlige tålegrænse er overskredet.

Overtaksationskommissionen har på korrekt vis inddraget det forhold, at sagsøgeren som led i ekspropriationsindgrebet har mistet en større bøgehæk, der før indgrebet tillige fungerede som afskærmning mod vejen og de omkringliggende ejendomme. Sagsøgeren er således til fulde blevet kompenseret herfor.

3.2.2.2 Støjgener

For så vidt angår det af sagsøgeren anførte vedrørende forøget støj bemærkes, at det fremgår af Overtaksationskommissionens kendelse af 14. maj 2019 (bilag 4), at kommissionen lagde vægt på vurderingen fra den særlige sagkyndige, der bistod kommissionen. Det fremgår af kendelsen, at den særlige sagkyndige tillige er støjekspert, og at parterne var indstillet på, at hans bemærkninger om støjforhold blev inddraget i sagen. Det fremgår videre, at der ikke var oplysninger i sagen, der dokumenterede, at den nabo-retlige tålegrænse var overskredet med hensyn til støjgener.

Det gøres på denne baggrund gældende, at sagsøgeren heller ikke med bevisførelsen i retssagen har sandsynliggjort endsige godtgjort, at de eventuelt forøgede støjgener som følge af ekspropriationsindgrebet overstiger den naboretlige tålegrænse.

Det bemærkes, at der efter praksis skal særdeles meget til, før støjgener fra eksisterende vejanlæg kan anses for at overstige den naboretlige tålegrænse og dermed berettiger til erstatning på naboretligt grundlag, jf. betænkning nr. 1391/2000 om erstatning for vejstøj og forringede adgangsforhold ved nyanlæg af veje mv., delbetænkning 1, s. 23 f. og 57 f.

Det gøres endvidere gældende, at eventuelle forøgede støjgener på sagsøgerens ejendom ikke er en adækvat følge af ekspropriationsindgrebet, der i denne henseende alene indebærer, at vejen (kørebanen) rykkes cirka 1,15-2,8 meter tættere på sagsøgerens ejendom på den omhandlede strækning.

3.2.2.3 Rystelser og sætningsskader

Sagsøgeren har ikke dokumenteret, at gennemførelsen af ekspropriationen, herunder udvidelsen af ^{vøj} mod sagsøgerens ejendom, har medført rystelser eller sætningsskader på sagsøgerens ejendom.

Det gøres gældende, at sagsøgeren ikke har påvist, at der består en adækvat sammenhæng mellem ekspropriationsindgrebet, herunder udvidelsen af vejen mod sagsøgerens ejendom, og eventuelle revnedannelser eller sætningsskader på ejendommen.

Holbæk Kommune bemærker i den forbindelse, at sagsøgerens synspunkter vedrørende rystelser og revnedannelser også blev gjort gældende for Overtaksationskommissionen, der derfor under besigtigelsen og taksationsforretningen har vurderet ulempernes betydning for ejendommen.

Holbæk Kommune henviser i det hele til det af den særlige sagkyndige anførte under Overtaksationskommissionens forretning (bilag 4, s. 5) om, at *"der skal megen vejtrafik til, før vibrationer fra trafikken kan forårsage revnedannelser i ejendomme beliggende ved vejen"*, og at der ikke er *"grundlag for at fastslå, at de af lodsejer fremvist revnedannelser har sammenhæng med vejens tættere placering ved ejendommen"*.

Af Overtaksationskommissionens kendelse fremgår videre, at *"[d]er ikke fysisk [kunne] konstateres vibrationer fra den forbipasserende trafik, herunder*

tung trafik, og ej heller konstateres usædvanlige revnedannelser i ejendommen. De revner, der var i husmuren, kunne ikke med sandsynlighed henføres til vibrationer fra trafikken”.

Sagsøgeren har ikke med den foreliggende bevisførelse sandsynliggjort eller godtgjort, at der er grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens vurdering af, at der ikke er opstået rystelser og/eller sætningsskader som følge af det gennemførte anlægsarbejde.

3.3 Særligt om det gennemførte syn og skøn

Holbæk Kommune gør gældende, at skønserklæringen ikke udgør det fornødne sikre bevismæssige grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens fastsættelse af ulempeerstatning på 75.000 kr.

Det fremgår ikke af skønserklæringen, hvorledes skønsmanden er fremkommet med sine vurderinger, og der er f.eks. ikke fremlagt sammenligningshandler eller lignende.

Det bestrides, at en af årsagerne til, at skønsmanden har vurderet handelsprisen af sagsøgerens ejendom til 875.000 kr. efter ekspropriationens gennemførelse – som anført af sagsøgeren i replikken, s. 2 – er, at der forekommer støj og rystelser. Skønsmanden har ikke udtalt sig herom og har i øvrigt som ejendomsmægler ikke den fornødne faglige viden til at kunne drage konklusioner om støj og rystelser af betydning for sagen.

Overtaksationskommissionen består af en formand med juridiske kvalifikationer og fire yderligere medlemmer, der har indsigt i vurdering af ejendomme. Dette er et udtrykkeligt krav efter vejlovens § 108.

Det fremgår endvidere af Overtaksationskommissionens kendelse af 14. maj 2019 (bilag 4, s. 3), at sagsøgeren i forbindelse med taksationsforretningen fremlagde en udtalelse fra ejendomsmægler E / Danbolig Holbæk (se bilag 3), der har vurderet ejendommens værdi til 995.000 kr. forinden ekspropriationen og 800.000 kr. efter ekspropriationen, hvilket dannede grundlag for sagsøgerens krav om erstatning for Overtaksationskommissionen på 195.000 kr. Denne erklæring er således også indgået i Overtaksationskommissionens konkrete vurdering af ulemperne og skønsmæssige erstatningsfastsættelse.

Det gøres på denne baggrund gældende, at skønserklæringen ikke giver det fornødne sikre grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens vurdering, der er truffet på baggrund af en besigtigelse af

sagsøgerens ejendom og på grundlag af kommissionens særlige sagskundskab i netop denne vurdering.

Retten bør alene tilsidesætte Overtaksationskommissionens vurdering, såfremt denne lider af åbenlyse fejl eller hviler på et ufuldstændigt grundlag. Dette er imidlertid ikke tilfældet i nærværende sag.

3.4 Særligt om sagsøgerens erstatningsopgørelse

Sagsøgeren har påstået Holbæk Kommune tilpligtet at betale 125.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg den 20. december 2019 og til betaling sker. I processkrift 1 har sagsøgeren præciseret, at påstanden angår tilkendelse af et *yderligere* beløb ud over den erstatning, der ved Overtaksationskommissionens kendelse blev tilkendt sagsøgeren.

Det fremgår af replikken, at kravet på 125.000 kr. fremkommer ved, at sagsøgeren fratrukker 925.000 kr., svarende til skønsmandens vurdering af ejendommens værdi efter ekspropriationsindgrebet og genetablering af hækken, fra 1.050.000 kr., svarende til skønsmandens vurdering af ejendomsværdi før ekspropriationen.

Holbæk Kommune gør gældende, at der fra det eventuelle krav på yderligere erstatning under alle omstændigheder skal fratrukes den allerede udbetalte erstatning for permanent afståelse af et areal på 36 m² på 7.920 kr. samt for ulemper, herunder gener ved åbning af have og genplantning af hæk på 75.000 kr., dvs. i alt 82.920 kr.
..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Parterne er enige om, at A er tilkendt fuldstændig erstatning for den ved ekspropriationen gennemførte arealafståelse. A er udover erstatning for arealafståelsen ved Overtaksationskommissionens kendelse tilkendt 75.000 kr. i erstatning for tæthed- og indbliksgener. Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at tilkende yderligere erstatning. Bevisbyrden herfor påhviler A.

Efter fast retspraksis ydes ulempeerstatning for f.eks. vejanlæg kun, hvis ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Erstatning skal kun ydes, i det omfang ulemperne overstiger denne tålegænse.

Ved Overtaksationskommissionens kendelse blev A som nævnt tilkendt 75.000 kr. i erstatning for tæthed- og indbliksgener. Overtaksationskommissionen, hvis medlemmer har indsigt i vurdering af ejendomme, jf. lov om offentlige veje § 108, traf sin afgørelse efter en besigtigelse af den omhandlede ejendom. Til brug for sin vurdering var kommissionen bistået af en særlig sagkyndig, der efter det oplyste er sagkyndig vedrørende både støj og vibrationer. Der er ingen holdepunkter for at fastslå, at Overtaksationskommissionens skøn hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag.

Skønsmanden forklaring må forstås sådan, at hans skøn er udtryk for en samlet vurdering, der navnlig baserer sig på hans erfaring, men at det i skønnet ikke har været muligt at inddrage oplysninger om salg af sammenlignelige ejendomme. Skønsmandens vurdering afviger fra en anden ejendomsmægleres vurdering, der indgik i materialet til brug for Overtaksationskommissionens afgørelse. Skønsmandens vurdering må herefter anses for at være behæftet med en vis usikkerhed.

Retten finder under disse omstændigheder og efter en samlet vurdering, at A ikke har tilvejebragt et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens erstatningsfastsættelse. Retten tager derfor Holbæk Kommunes frifindelsespåstand til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. inkl. moms. Der er lagt vægt på, at der har været afholdt syn og skøn, der dog har været af begrænset omfang.

THI KENDES FOR RET:

Holbæk Kommune frifindes.

A skal til Holbæk Kommune betale sagsomkostninger med 40.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.