

Naboer til mobilmaster kan måske få erstatning

Husejere, som er naboer til eller som bor tæt på ejendomme, hvor der bliver opsat en af de nye sendemaster til mobiltelefoner, kan muligvis få erstatning, hvis opsætning af masten fører til, at handelsværdien af deres ejendom forringes.

AF ADVOKATFULDMÆGTIG MIKKEL KJELDSSEN, ADVOKATFIRMAET PHILIP & PARTNERE



USIKKERHED OM SUNDHEDSFARE

Spørgsmålet om, hvorvidt sådanne husejere kan kræve erstatning, er blevet accentueret af en hollandsk undersøgelse, der har konkluderet, at strålingen fra sendemasterne kan være sundhedsskadelig. Det er fra anden side hævdet, at dette ikke er korrekt.

Når vi ser på mulighederne for at få tilkendt erstatning i disse situationer, er det afgørende imidlertid ikke, om der kan føres et lægevidenskabeligt bevis for det ene eller det andet standpunkt. Men om den usikkerhed, der foreligger med hensyn til en mulig sygdomsrisiko, giver sig måleligt og bevisligt udslag i en forringelse af handelsværdien af de pågældende ejendomme.

Nogle ejendomsmæglere har allerede udtalt, at ejendomme, der ligger i umiddelbar nærhed af en af de nye sendemaster, vil falde betragteligt i pris på grund af debatten om en mulig strålingsfare (30-40 pct. i de allerværste tilfælde). Konsekvensen af masteopsætningerne vil ikke betyde at disse boliger bliver umulige at sælge – men det er den generelle holdning i branchen, at priserne påvirkes i negativ retning.

Således har der været eksempler på husejere, som allerede er kommet økonomisk i klemme, idet deres ejendom har oplevet en værdinædgang. Men da pågældende ejendomme ikke er direkte berørt af masteopsætningen, skal muligheden for eventuel erstatning vurderes ud fra såkaldte »naboretlige betragtninger«.

OVERSKRIDES TÅLEGRÆNSEN?

Det er en klar hovedregel, at ejere af ejendomme, som ikke direkte bliver påvirket af et indgreb (opførelse af en mast), kun kan kræve

erstatning, hvis de gener eller ulemper, der opstår som følge af indgrebet, overskrider den såkaldte »tålegrænse«.

I begrebet »tålegrænse« ligger, at man som borger i et moderne samfund i vidt omfang må finde sig i den samfundsmæssige udvikling, selv om der derved opstår visse gener. Kun hvis man udsættes for gener, som væsentligt overstiger, hvad der må betegnes som sædvanligt i området, kan man være berettiget til at få erstatning. Opsætning af en af de nye sendemaster kan føre til, at »tålegrænsen« overskrides.

Den traditionelle bedømmelse af, om tålegrænsen er overskredet, har hidtil typisk været aktuel i forbindelse med anlæg af nye veje, som i forhold til naboer betyder vejstøj. Vurderingen tager her først og fremmest hensyn til, hvad man som borger kan forvente, og ikke hvorvidt vejstøjen har betydet nedgang i ejendomsværdien.

Vurderingen af, om »tålegrænsen« er overskredet ved opsætning af de nye sendemaster vil være anderledes i forhold til vejstøj. Den geografiske beliggenhed vil ikke spille samme rolle, idet man som borger – både på landet og i byen – har en berettiget forventning om ikke at blive udsat for opsætning af master, som muligvis er sundhedsskadelige. Den juridiske vurdering af et eventuelt erstatningskrav tager derfor i første omgang udgangspunkt i, hvad der er sædvanligt for områdets beskaffenhed.

Udbygningen af det nye sendenetværk er stadig kun i sin indledende fase. Det er derfor svært allerede nu at forudsige de økonomiske konsekvenser for de kommende naboer og derfor også at vurdere mulighederne for, at de kan få erstatning. Man kan imidlertid drage paral-

Teleselskaberne har lanceret deres nye mobilnetværk (3G-netværket) og er begyndt at sætte nye sendemaster op. Det nye netværk skal være fuldt udbygget i 2008, og dette vil medføre opsætning af cirka 10.000 sendemaster. Udbygningen af netværket vil ske både gennem udnyttelse af eksisterende master og ved opsætning af nye.

Et ikke nærmere bestemt antal private husejere vil blive berørt af dette projekt. Teleselskaberne kan ifølge bestemmelser i »Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radio-kommunikation mv.« kræve at få adgang til at opsætte master hos private husejere. Statsamtet for Vestsjælland har i en principiel afgørelse slået fast, at kommunerne ikke lovligt kan bremse opsætningen af mobilmasterne.

Problemstillingen vil opstå for ejere af huse og lejligheder, som bliver naboer til de nye sendemaster.

leller til et lignende område, som måske kan give et fingerpeg om husejeres chancer for at få erstatning.

INTERESSANT HØJESTERETSDOM

Op igennem 80'erne og 90'erne blev elforsyningsnettet udbygget kraftigt i Danmark – især ved opsætning af store luftledningsanlæg. Også dengang var der en kraftig debat om, hvorvidt højspændingsledninger gennem stråling kunne forårsage kræft.

Debatten påvirkede prisen i nedadgående retning på de ejendomme, som lå tæt på højspændingsmasterne. Lige som det bliver tilfældet med de nye sendemaster, var mange husejere ikke direkte påvirkede af opsætning af elmastene, forstøet på den måde, at de skulle lægge ejendom til selve opsætningen – men de boede i umiddelbar nærhed af højspændingsledningerne.

Højesteret fastslog i 1996, at den påviselige værdiforringelse af en fast ejendom på baggrund af en mistanke om helbredsrisiko kunne give ret til erstatning. Højesteret gik i en senere dom fra 1998 skridtet videre og fastslog, at grundejere også ud fra naboretlige betragtninger kunne være berettigede til erstatning. Højesteret fandt, at opsætningen af en elmast

oversteg »tålegrænsen« for, hvad en nabo uden erstatning skal finde sig i.

I Højesterets afgørelse fra 1998 var nabohuset placeret 33 meter fra højspændingsledningen. Det interessante ved dommen er, at ejeren af naboejendommen fik erstatning, fordi ejendommen var faldet i værdi på grund af den intense debat og deraf følgende nervøsitet omkring en mulig sundhedsrisiko. Omstændighederne omkring årsagen til værditabet betød efter højesterets mening, at der forelå sådanne ganske særlige forhold, at den ovenfor omtalte tålegrænse var overskredet.

MANGE LIGHEDSPUNKTER

Der er mange lighedspunkter mellem diskussionen om højspændingsmaster og debatten om de nye sendemaster. I begge tilfælde er der usikkerhed om eventuelle sundhedsmæssige risici. Og i begge tilfælde kan bekymringen betyde, at ejendomme, der ligger i nærheden af højspændingsmaster/sendemaster, falder i værdi.

Betingelserne for at få erstatning ud fra naboretlige betragtninger kan derfor være opfyldt, hvis det kan påvises, at den offentlige omtale af risikoen for skader på helbredet har ført til, at en ejendom er faldet i værdi, fordi der

er blevet opsat en sendemast på naboejendommen. Værdinedgangen skal fastsættes/vurderes af en uvildig sagkyndig, for eksempel en statsautoriseret ejendomsmægler.

I den forbindelse er det interessant at notere, at den ejendomsmægler, som i Højesterets dom fra 1998 skulle udtale sig om værditabet for ejendommen, der var blevet nabo til en højspændingsledning, vurderede, at debatten om helbredsrisici var årsag til 75 procent af værditabet, mens ulempen ved at skulle se på ledningen kun udgjorde 25 procent af værdinedgangen.

Dette forhold kan få stor betydning ved vurderingen af spørgsmålet om mulighederne for at få erstatning ved opsætning af sendemasterne. Størstedelen af værdiforringelsen kan skyldes omtale af mistanken om helbredsrisiko og ikke udsynet til masterne.

Der er derfor god grund til at antage, at naboretlige erstatningsprincipper kan medføre, at naboer til de nye sendemaster får ret til erstatning, hvis det kan bevises, at pågældendes ejendom er faldet i værdi som følge af opsætningen af de nye master. ●

Du er interesseret i investering og finansiering? Forsikring, revision eller ejendomshandel?

Akademiuddannelsen i Finansiell Rådgivning er en videregående uddannelse målrettet til dig, der har eller ønsker at få beskæftigelse inden for finansiell rådgivning. Du kan gennemføre uddannelsen på 2-3 år sideløbende med dit job, og du kan vælge enten dag- eller aftenundervisning. Uddannelsen giver direkte adgang til HD 2. del i finansiell rådgivning. Studiestart september 2004.

Uddannelsen består af 3 obligatoriske fag: Erhvervsjura i den finansielle sektor, Samfundsøkonomi samt Rådgivning og kommunikation. Herudover 1 valgfag. Du kan vælge specialeforløb i Finansielle forretninger, Virksomhedens interne regnskab, Fast ejendom, Årsrapport og virksomhedsanalyse eller Forsikringsøkonomi. Uddannelsen afsluttes med et eksamensprojekt.

Uddannelsen er udformet i tæt samarbejde med Finansrådet, Realkreditrådet, Ejendomsforeningen

Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forsikring & Pension, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforbund, Finansforbundet samt Foreningen for Registrerede Revisorer. Baggrunden for etablering af uddannelsen er de stadigt stigende krav til finansielle rådgivere, herunder fremtidige certificeringskrav.

Adgangskrav

En gymnasial uddannelse efterfulgt af en relevant erhvervsuddannelse eller relevant erhvervsuddannelse efterfulgt af 2 års praktik.

Yderligere information og tilmelding

Al henvendelse til det fælles, landsdækkende tilmeldingssekretariat: TietgenSkolen, Competence-Center Fyn, Ejlskovsgade 3, 5100 Odense C, tlf. 65 45 25 25, www.tietgen.dk.

Erhvervsakademiet CBS, Lyngby Uddannelsescenter - Erhvervsakademiet, Århus Købmandsskole - ErhvervsAkademiet Fyn, TietgenSkolen - Erhvervsakademi Midtjylland - Erhvervsakademi Vest, Esbjerg - Handelsgymnasiet Mariager Fjord - Handelsskolen Ishøj Tåstrup - Handelsskolen Sjælland Syd - International Business College (IBC) - Niels Brock Copenhagen Business College - Nordjyllands Erhvervsakademi - Roskilde Handelsskole - Selandia - Vejle Handelsskole - Viborg Handelsskole.



www.akademiuddannelse.dk