Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 27. maj 2021

Sagsnr. TS81001-00291

Sagens parter:

Anlægsmyndigheden Banedanmark

Mod

Ejer: Lodsejer

lb.nr. 2149, matr.nr. 1

Vipperøde Gde., Grandløse

Adresse 1

4390 Vipperød

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører total ekspropriation af ejendom i forbindelse med ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen Roskilde-Kalundborg.

Torsdag d. 27. maj 2021, kl. 9.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på Adresse 1 , 4390 Vipperød. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer Karl Frandsen og administrator Frank S. Jørgensen samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer vurderingsinspektør Preben Thorvig og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 14. august 2020 fra Jakob Højgaard-Geraae p.v.a Banedanmark.

Anlægsmyndigheden Banedanmark gav møde ved projektleder hos Banedanmark Lars Lundby samt landinspektørerne Jakob Højgaard-Geraae og Jens Mortensen begge fra COWI.

Ejer Lodsejer mødte med Person 1 samt sin repræsentant, advokat Erik Turley fra Advokathuset Nordsjælland.

Kommissionen besigtigede ejendommen og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 Vipperød Gde., Grandløse er en beboelsesejendom beliggende i byzone med et areal på 822 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.350.000 kr., heraf grundværdi 514.000 kr. Det samlede boligareal er på 176 m^2 i stueplan.

Boligen består af entre/bryggers, køkken/alrum, tre soveværelser, gang med udgang til have, badeværelser, vaskerum, stue med udgang til have og terrasser samt et kontor. Herudover er der et selvstændigt beliggende udhus på 25 m^2 (bygning 2) med støbt gulv. Ved ekspropriationsforretningen den 16. juni 2020 blev ejendommen totaleksproprieret med overtagelse. pr. 1. juli 2021, medmindre ejeren varslede en ændring af overtagelsestidspunktet med minimum 2 måneders varsel til den første i en måned.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale

- Klage: E-mail af 14. august fra Jakob Højgaard-Geraae p.v.a. Banedanmark
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 20. hæfte af 13. august 2020 (kendelse)
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 9. hæfte af 8. november 2019 (besigtigelsesforretning)
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 18. hæfte af 15. og 16. juni 2020 (ekspropriationsforretning) med følgebrev og erstatningsforslag
- E-mail af 29. januar 2020 fra advokat Erik Turley, Advokathuset Nordsjælland, med bilag 1-8 p.v.a. ejeren
- E-mail af 11. juni 2020 fra advokat Erik Turley, Advokathuset Nordsjælland, med bilag 9-10 p.v.a. ejeren
- E-mail af 11. maj 2021 fra advokat Erik Turley, Advokathuset Nordsjælland, p.v.a. ejeren
- E-mail af 3. juli 2020 fra Ejer, Lodsejer , med supplerende synspunkter
- E-mail af 18. august 2020 fra ejeren med billeder af ejendommen på Adresse 1 , 4390 Vipperød
- E-mail af 3. maj 2021 med indlæg fra Lars Lundby p.v.a. Banedanmark
- E-mail af 27. maj 2021 med tidregistrering fra Advokathuset Nordsjælland

- E-mail af 31. maj 2021 fra Banedanmark med oplysninger om huslejeniveau

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. august 2020

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Ved totalekspropriation er udgangspunktet, at det er ejendommens værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, der skal erstattes (handelsværdien), hvilket følger af ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Erstatningen skal fastsættes ud fra en vurdering af, hvad ejendommen vil kunne indbringe på det frie marked under de markedsforhold, som foreligger på ekspropriationstidspunktet i en situation, hvor det nye anlæg ikke var kommet. Ved fastsættelsen af erstatningen for en ejendom, inddrager kommissionen en række forhold. Kommissionen orienterer sig således bredt om såvel handlede ejendomme som udbudte ejendomme i området, den konkrete ejendoms anvendelse, stand og beliggenhed, priser som ejendommen eventuelt tidligere er handlet til, den offentlige ejendomsvurdering, herunder grundværdien og den almindelige prisudvikling.

Kommissionen finder, at ejendommen med sin størrelse, indretning og beliggenhed kan være attraktiv for en del købere. Boligen fremstår generelt velholdt og den har en god planløsning. Kommissionen finder dog samtidig, at der ved prisfastsættelsen må tages hensyn til, at ejendommen er beliggende op til en jernbane, og at bygningerne er beliggende ganske tæt på jernbanen.

På baggrund af besigtigelsen og samtlige øvrige foreliggende oplysninger finder kommissionen efter en samlet vurdering, at erstatningen for ejendommen passende kan sættes til 2.275.000 kr.

Ud over erstatningen for selve ejendommen har kommissionen fastsat et beløb på 75.000 kr. for samtlige ulemper, herunder for flytning og rydning af ejendommen. Dette er ligeledes inklusiv flytning af kontor m.v.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tilkende genekompensation for ventetid i forbindelse med ekspropriation.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 18.750 kr. inkl. moms.

Sagen afgøres herefter således:
For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger og med mur— og nagelfast tilbehør samt hårde hvidevarer: ……. 2.275.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder for flytning og rydning af Ejendommen og for selv at afhandle forholdet til panthavere m.v: ……75.000 kr.
i alt:……..2.350.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand inkl. Moms: …….. 18.750 kr.

Det er efter ekspropriationsforretningen aftalt, at ejendommen overtages af Banedanmark den 1. december 2020, der er skæringsdag med hensyn til betaling af skatter og afgifter.

Erstatningen udbetales til Arbejdernes Landsbank, Holbæk afdeling, der anmodes om at afhandle forholdet til panthavere m.v.

Ejendommen afleveres i ryddet stand.

Et beløb på 25.000 kr. kan først frigives, når Banedanmark attesterer, at ejendommen er fraflyttet i ryddet stand."

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden påstod Ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således at erstatningen nedsættes til 1.845.418,08 kr.

Anlægsmyndigheden har til støtte for sin påstand bl.a. fremført følgende:

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Adresse 1 ved ekspropriationsforretningen fremstod i en stand, som må forventes af et hus fra 1965. Vinduer og døre var slidte og trængte til udskiftning, i huset var et ældre køkken og bad samt generel, almindelig slitage. Anlægsmyndigheden anfører, at huset samlet set er i en stand, som kan forventes af et ca. 55 år gammelt hus. Anlægsmyndigheden finder derfor, at erstatningsudmålingen kan beregnes ud fra en gennemsnitsbetragtning af handlede priser på sammenlignelige ejendomme på vejen i de senere år.

Anlægsmyndigheden anfører, at man forud for ekspropriationsforretningen undersøgte salgspriser på Adresse 2 i de ca. 6 foregående år, og at ejendommene på Adresse 2 er udstykket samtidig og bebygget i den første del af 1960'erne med sammenlignelige materialer. Anlægsmyndigheden gør derfor gældende, at der er tale om sammenlignelige ejendomme med de variationer, der kan være i vedligehold mv.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der i perioden fra 22. april 2014 til 8. april 2020 er gennemført 9 ejendomshandler på Adresse 2 . Handlerne fremgår af nedenstående skema.

Dato, handel	Nr.	M²	Pris	m²-pris	Indekseret m²-pris
22-04-2014	7	155	1.150.000,00 kr.	7.419,35 kr.	**10.496,57 kr.**
25-03-2015	19	99	1.325.000,00 kr.	13.383,84 kr.	17.498,44 kr.
19-01-2016	22	160	875.000,00 kr.	5.468,75 kr.	5.753,36 kr.
02-02-2018	8	171	1.900.000,00 kr.	11.111,11 kr.	17.864,69 kr.
18-03-2018	5	162	1.000.000,00 kr.	6.172,84 kr.	**9.924,83 kr.**
26-09-2018	31	138	1.265.000,00 kr.	9.166,67 kr.	**11.106,58 kr.**

21-06-2019	10	98	950.000,00 kr.	9.693,88 kr.	**9.869,34 kr.**
08-01-2020	11	99	1.150.000,00 kr.	11.616,16 kr.	**13.788,61 kr.**
08-04-2020	1	125	687.500,00 kr.	5.500,00 kr.	5.500,00 kr.

Anlægsmyndigheden anfører, at af de gennemførte handler er to ejendomme gennemført til relativt lave priser, hvorfor anlægsmyndigheden ikke vurderer disse til at være repræsentative. Dette omfatter handel af ejendommene med vejnummer 1 og 22. De lave priser skyldes dels, at de er gennemført som familiehandler, eller at ejendommen har haft en ringe stand. Disse handler anvendes ikke i de videre beregninger. Herudover er der gennemført handler af ejendommene med vejnummer 1 og 2 med en for vejen usædvanlig høj m²-pris. Disse handler er heller ikke anvendt i de videre beregninger.

Anlægsmyndigheden anfører, at til beregningen af den gennemsnitlige m²-pris på Adresse 2 , tages der udgangspunkt i de fem tilbageværende handler, som i tabel 1 er vist med fed skrift i sidste kolonne. Den gennemsnitlige m²-pris af disse handler, indekseret til 2020Q2-priser, er kr. 11.037,19.

Anlægsmyndigheden gør gældende at m²-pris bør justeres, da undersøgelser, jf. boligsiden.dk, har påvist, at ejendomme nærmere end 50 m fra en jernbane typisk har en handelsværdi 7% lavere end handler med sammenlignelige ejendomme længere væk fra jernbanen. Anlægsmyndigheden foreslår dog en reduktionen fastsat til 5%, idet én af de fem ejendomme, der udgør beregningsgrundlaget, er inden for 50 meter grænsen. Anlægsmyndigheden gør gældende, at den endelige m²-pris, derfor ender på kr. 10.485,33, og at erstatningen for Adresse 1 bør fastsættes til kr. 1.845.418,08.

Anlægsmyndigheden bemærker, at det i Ekspropriationskommissionens kendelse fra 13. august 2020 fejlagtigt er nævnt, at anlægsmyndighedens beregninger baserer sig på de to dyreste og to billigste handler blandt de nævnte, da disse netop er sorteret fra. Det bemærkes desuden, at Realkreditrådet siden ekspropriationsforretningen har offentliggjort indekstal for 2020/Q2. Dette har medført en opjustering af anlægsmyndighedens tidligere foreslåede erstatning på kr. 1.750.000,-.

Supplerende synspunkter, erstatning for ejendom

Anlægsmyndigheden anfører, at der i det ovenstående er foretaget en beregning på et mindre antal ejendomme, og anlægsmyndigheden har derfor søgt at underbygge resultatet af beregningen for at sikre, at der ydes fuldstændig erstatning for ejendommen – særligt, at den beregnede m²-pris ikke er for lav. Anlægsmyndigheden anfører, at man af denne årsag har undersøgt, om der på vejen har været lignende ejendomme til salg, uden at det har medført en handel. Undersøgelsen omfattede naboejendommen, Adresse 3 . anlægsmyndigheden anfører, at denne ejendom er opført samtidig med den eksproprierede og er i samme stand, hvorfor anlægsmyndigheden finder, at ejendommen i høj grad er sammenlignelig med Adresse 1 ift. prissætning. Ejendommen Adresse 3 er til gengæld en smule større (192 m², +16 m²).

Anlægsmyndigheden gør gældende, at data fra boligsiden.dk viser, at Adresse 3 , i perioden fra august 2018 til oktober 2019 har været udbudt til salg til en pris på kr. 1.995.000,-, uden at det er lykkedes at finde en køber, men en gennemført handel til den udbudte pris ville have svaret til en m²-pris på kr. 10.336,79.

Anlægsmyndigheden gør på baggrund af ovenstående gældende, at Taksationskommissionen reducerer erstatningen for ejendommen til 1.845.418,08 kr.

Flytteomkostninger

Anlægsmyndigheden gør gældende, at den ved Ekspropriationskommissionens tildelte erstatning for ejers flytteomkostninger på kr. 75.000 kr. nedsættes til 50.000 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der er tale om en væsentligt større erstatning, end en almindelige flytning normalt medfører, og at indboet og flytningen af dette ikke havde en særlig karakter sammenlignet med andre boliger, som er blevet eksproprieret inden for de seneste 5 år.

Anlægsmyndigheden anfører, at ejer ved ekspropriationsforretningen lagde til grund, at flytningen af den erhvervsvirksomhed, som blev udført fra ejendommen, medførte øgede udgifter til flytning. Anlægsmyndigheden har dog ikke kunnet konstatere særlige installationer ud over en almindelig computer og kontorudstyr.

Anlægsmyndigheden anfører, at huset er købt som et håndværkertilbud, og at prisen skal fastsættes til den reelle markedspris, og ikke efter hvor meget energi ejer har lagt i at forbedre huset.

Anlægsmyndigheden anfører slutteligt, at det er beklageligt, at ejer finder at processen har været opslidende, men at man fra anlægsmyndighedens side har gjort, hvad man kunne for at tage hensyn til ejeren i den foreliggende situation.

Anlægsmyndigheden har efter forretningen pr. mail af 31. maj 2021 oplyst, at Banedanmark har udlejet ejendommen til en husleje på kr. 102.000,-/år + forbrug.

Ejeren påstår Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Ejerens repræsentant har til støtte for påstanden bl.a. fremført følgende:

Repræsentanten fremførte, at der reelt er tale om en ejendom, som ejer havde forestillet sig skulle beholdes i mange år, og som egner sig både til det nuværende familieliv, men ligeledes til en mere pensionistpræget tilværelse. Desuden har ejendommen en attraktiv beliggenhed for enden af vejen og op til grønne områder. Repræsentanten anførte, at ejendommen er løbende vedligeholdt og forbedret med bl.a. nyt køkken og badeværelse. Boligen har endvidere en god planløsning, størrelse og indretning, så den er meget velegnet til en større familie.

Ejers repræsentant gør gældende, at handelsværdien minimum er 2.400.000 kr. med henvisning til nedenstående tabeloversigt over historiske handler i nærområdet:

adresse	Salgspris	Pr. m2	m2	Salgs-tids-punkt	Off. vurd. (okt. 19)	Grund-værdi	Byg-geår	Alm. fri handel	Grund

						(okt. 19)			
Adresse 4 4390 Vipperød	1.595.000	11.992	133	juni 2018	1.300.000	588.400	1975	X	1.057 m2
Adresse 5 4390 Vipperød	1.265.000	9.166	138	sept. 2018	1.200.000	541.900	1966	X	910m2
Adresse 6 4390 Vipperød	2.487.500	15.945	156	sept. 2019	1.500.000	506.900	1912	X	933m2
Adresse 7 Vipperød	2.345.000	12.884	182	jan. 2020	1.600.000	505.400	1980	X	928m2
Adresse 8 4390 Vipperød	1.150.000	11.616	99	jan. 2020	1.050.000	481.700	1965	X	720m2
Adresse 9 4390 Vipperød	1.850.000	13.909	133	marts 2020	1.200.000	519.700	1975	X	840m2
Adresse 10 *4390 Vipperød*	*2.400.000*	*13.636*	*176*	*Vurde-ring dec. 2019*	*1.350.000*	*514.000*	*1965*	*Dan bo-ligvurd.*	*822m2*

Ejerens repræsentant anførte, at man ikke længere har et ønske om at fastholde et krav om dækning af flytteomkostninger, der overstiger det normale niveau herfor – 50.000,00 kr. Det accepteres derfor, at den samlede erstatning for flytteudgifter nedsættes med 25.000,00 kr.

Ejeren anførte på forretningsdagen, at det havde været et langtrukken og belastende forløb, som har medført megen uro og utryghed for ejeren og dennes ægtefælle. Ejeren anfører, at hun føler, at anlægsmyndigheden negligerer hendes ejendom.

Ejeren fortalte, at de havde boet i huset i 34 år og har gjort meget ved det - både ude og inde. Bl.a. er der skiftet spær og to ydervægge er istandsat. Alle installationer er skiftet, og alt i tilstandsrapporten er udbedret. Herudover er der installeret alarm, der er lavet nyt bad og nyt køkken, og ejer har fået anlagt gulvvarme.

Ejer anfører, at hun har kontaktet Danbolig og spurgt til, hvad en lignende bolig i området kan erhverves for, og at Danbolig hertil svarede, at skulle man finde noget tilsvarende, så ville prisen være minimum 2.500.000 kr.

Ejer gør gældende, at en ejendom i nærheden (ledvogterhuset) sidste sommer blev vurderet til 2.300.000 kr. Dette på trods af, at ejendommen kun er på 127 m^2, kun indeholder et bad og ikke er i tilsvarende god stand som den ejendom nærværende sag omhandler.

Ejer konkluderer, at den pris som anlægsmyndigheden gør gældende, slet ikke eksisterer i området.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører fastsættelse af erstatning for total ekspropriation af ejendom i forbindelse med ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen Roskilde-Kalundborg.

Ekspropriationskommissionen tilkendte ejeren erstatning for samtlige ulemper, herunder for flytning og rydning af ejendommen og for selv at afhandle forholdet til panthavere m.v. på i alt 75.000 kr. Ejeren har i brev af 11. maj 2021 oplyst, at ejeren, efter at den faktiske flytning er gennemført, ikke ønsker at fastholde et krav på 75.000 kr. for flytning m.v. og derfor accepterer, at beløbet nedsættes med 25.000 kr. På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatning for samtlige ulemper, herunder for flytning og rydning af ejendommen og for selv at afhandle forholdet til panthavere m.v. skal fastsættes til i alt 50.000 kr.

For så vidt angår de øvrige erstatningsposter henviser Taksationskommissionen til de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, og bemærker, at det, der er fremkommet under sagens behandling ved Taksationskommissionen, ikke findes at kunne føre til et andet resultat, og at Taksationskommissionen derfor er enig i Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen stadfæster herefter Ekspropriationskommissionens afgørelse på disse punkter.

For udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for Taksationskommissionen fastsættes et skønsmæssigt beløb på 5.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger og med mur- og nagelfast tilbehør samt hårde hvidevarer: ……..…….. 2.275.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder for flytning og rydning af

ejendommen og for selv at afhandle forholdet til panthavere mv.: ……50.000 kr.
i alt:……..2.325.000 kr.

Godtgørelse sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen …….. 18.750 kr.

Godtgørelse sagkyndig bistand for Taksationskommissionen…… 5.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslo-ven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer).

Thomas Riis

Karl Frandsen — Frank Jørgensen

Preben Thorvig — Erling Rørdam

/Susanne Midtgaard Lykke

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. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at Taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 6. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær