Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 2. maj 2024

Sagsnr. 2023-166138

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 19)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for ekspropriation i forbindelse med krydsombygning af Tilslutningsanlæg 61 ved Taulov.

Torsdag den 2. maj 2024, ca. kl. 14.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved kommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen

og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for kommissionen mødte landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde ved sin ægtefælle B , datter C , svigersøn D , samt advokatfuldmægtig Mie Støttrup, 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 er beliggende i byzone og udgør en beboelsesejendom på 1.082 m^2.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 870.000 kr., heraf en grundværdi på 188.400 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at ejendommen afstås i sin helhed, og at ejendommens bygninger nedrives.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 6. oktober 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 6. oktober 2023

"Kommissionen har på baggrund af sagens oplysninger truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger, tilkendes 640.000 kr.

Kommissionen har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand, indretning, karakter og beliggenhed. Det er tydeligt, at ejendommen tidligere har været pænt vedligeholdt, men at der over en årrække er oparbejdet et behov for gennemgribende og ikke ubetydelig istandsættelse og vedligeholdelse. Husets varmekilde er oliefyr af mærket Salamander. Ejendommen har køkken og bad af ældre dato. Den af ejer opførte udestue er ikke isoleret, og bærer præg af slid. Vinduerne er delvist udskiftet.

Kommissionen har ved vurderingen endvidere lagt vægt på beliggenheden af ejendommen i umiddelbar nærhed af E45, som er synlig fra flere af ejendommens opholdsrum og som støjmæssigt dominerer de rekreative arealer omkring ejendommen.

Endelig har kommissionen lagt vægt på ejendommens størrelse og arealmæssige rummelighed.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter bestemmes:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen *640.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejer.

Erstatningen forrentes med 3,60% p.a. fra den 1. november 2023.

Hermed afsluttedes forretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for ejendommen forhøjes til 849.000 kr.

Lodsejeren anmodede desuden om 50.000 kr. i erstatning for flytteomkostninger og 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Lodsejeren var uenig med ekspropriationskommissionens beskrivelse af ejendommen, herunder at udestuen var uisoleret. Lodsejeren oplyste, at udestuen var isoleret med termoruder og termotag. Lodsejeren bemærkede, at de fotos, som blev taget under ekspropriationskommissionens taksationsforretning den 11. august 2023, og som muligvis ligger til grund for ekspropriationskommissionens beskrivelse af ejendommen, ikke er repræsentative for, hvordan ejendommen ville have set ud i en salgssituation.

Til brug for ansættelsen af ejendommens hypotetiske værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet har lodsejeren kontaktet ejendomsmægler E , som i mail af 23. november 2023 vurderede at ejendommen kunne være solgt for 849.000 kr. på det fri marked.

Lodsejeren pegede på, at mægleren i sin vurdering har taget højde for beliggenheden ud til motorvejen, og at der formentlig ikke kunne opnås 80% belåning, idet ejendommen efter mæglerens opfattelse især ville have været attraktiv for investorer, der – oftest kontant eller med max. 60 % belåning - opkøber ejendomme til udlejning.

Lodsejeren pegede endvidere på, at mægleren har oplyst, at ud af de ca. 1470 ejendomme, der er blevet handlet i Fredericia inden for de seneste 3 år, er kun fem blevet handlet til under 800.000 kr., og ingen er blevet handlet til under 750.000 kr.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen ifølge den foreløbige ejendomsvurdering er vurderet til 884.000 kr.

Lodsejeren anførte, at der i nærområdet er handlet en række ejendomme, som efter lodsejerens opfattelse er sammenlignelige med lodsejerens ejendom, idet de har været i nogenlunde samme stand og med nogenlunde samme beliggenhed i forhold til motorvejen. Lodsejeren var ikke bekendt med, hvad anlægsmyndigheden har opkøbt ejendomme til i forbindelse med ekspropriationssager, da dette ikke fremgår af offentlige registre.

Ejendommen Adresse 2 på 255 m^2 blev i 2022 solgt for 2.195.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 8.607,84 kr. Da selve beboelsesdelen på lodsejerens ejendom udgjorde 127 m^2, ville samme kvadratmeterpris have givet en salgspris på 1.093.196,08 kr.

Ejendommen Adresse 3 på 120 m^2 blev i 2022 solgt for 750.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 6.250 kr. Samme kvadratmeterpris ville have givet en salgspris på 793.750 kr. for lodsejerens ejendom. Ejendommen var senest ombygget i 2004.

Ejendommen Adresse 4 på 105 m^2 blev i 2023 solgt for 730.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 6.952, 38 kr. Samme kvadratmeterpris ville have givet en salgspris på 882.952,28 kr. for lodsejerens ejendom. Ejendommen var senest ombygget i 1998 og var ved den seneste offentlige ejendomsvurdering vurderet til en kontant ejendomsværdi på 880.000 kr.

Ejendommen Adresse 5 på 102 m^2 blev i 2023 solgt for 895.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 8.774,51 kr. Samme kvadratmeterpris ville have givet en salgspris på 1.114.362,75 kr. for lodsejerens ejendom. Ejendommen var ved den seneste offentlige ejendomsvurdering vurderet til en kontant ejendomsværdi på 880.000 kr.

Lodsejeren oplyste, at han boede på ejendommen i 50 år og havde en del inventar, der skulle flyttes. En erstatning på 50.000 kr. for flytteomkostninger vil efter lodsejerens opfattelse være i overensstemmelse med praksis. *'Ekspropriation i praksis' af Hanne Mølbeck m.fl.*, nævner beløbet 50.000 - 100.000 kr., og da bogen er fra 2019, og der derfor skal tages højde for inflationen, ligger en erstatning på 50.000 kr. endda i den lave ende.

Lodsejeren oplyste, at han af helbredsmæssige årsager har været ude af stand til selv at varetage sagen og anførte, at en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand vil være passende henset til det arbejde, der er udført i sagen. Efter lodsejerens opfattelse bør det ikke indgå i sagen, at der er retshjælpsforsikring, da der ikke er tale om en erstatning, men en passende godtgørelse.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden var enig i ekspropriationskommissionens beskrivelse af ejendommen, idet denne navnlig fremhævede nærheden til motorvejen, som kunne ses fra flere opholdsrum og høres på de udendørs arealer. Det kan godt være, at udestuen havde termotag og -ruder, men derudover var det en helt traditionel udestue, som findes i snart sagt enhver form og stand.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der ifølge boliga.dk blev handlet 39 boliger i Fredericia til priser under 750.000 kr. i perioden fra 2022 til 2024, Det stemmer ikke overens med ejendomsmæglerens oplysninger om, at der ikke skulle være handlet ejendomme til den pris. Anlægsmyndigheden var endvidere uenig med ejendomsmæglerens i, at lodsejerens ejendom skulle være særligt attraktiv som udlejningsejendom. Selv om man i en afkastmodel kan justere på forskellige parametre, f.eks. istandsættelses- og administrationsomkostninger, andre udgifter og forretningsgrad, kan man efter anlægsmyndighedens opfattelse umuligt komme frem til en højere værdi end den, som ekspropriationskommissionen er kommet frem til.

Anlægsmyndigheden anførte, at ingen af de ejendomme, som lodsejeren har henvist til, er sammenlignelige med lodsejerens ejendom.

Ejendommen Adresse 2 er en helt anden type ejendom, idet den er nyere og har en bedre beliggenhed. Der er desuden tale om en landbrugsejendom, så hvis man endelig skal sammenligne de to ejendomme, skal man huske at trække værdien af driftsbygningerne fra.

De øvrige ejendomme er beliggende hhv. 81, 192 og 200 m fra motorvejen, hvilket efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke er sammenligneligt med lodsejerens ejendom, hvor boligen er beliggende blot 8,5 m fra tilkørselsrampen og ca. 30 m fra midten af motorvejen. Dette har måske ikke været generende for lodsejeren, men ville uden tvivl have været det for potentielle købere.

Anlægsmyndigheden oplyste, at ejendommen Adresse 6 som er beliggende lidt længere nede af vejen, i 2023 blev handlet for 400.000 kr.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke kan lægges vægt på den offentlige ejendomsvurdering, da det er anlægsmyndighedens opfattelse, at denne ikke siger noget om ejendommens værdi i handel og vandel.

Anlægsmyndigheden har gennem tiden overtaget en del ejendomme beliggende tæt på motorveje både ved ekspropriation og frivillig afståelse. Kendetegnende for flere af disse ejendomme er, at de reelt ingen værdi har på boligmarkedet, da der er tale om såkaldte højrisikoejendomme, som man ikke kan få lån i. Sådanne ejendomme overtages typisk for beløb, der ligger i intervallet 400.000 kr. - 600.000 kr. Generelt vil de fleste ejendomme nok ligge tættere på 400.000 kr., men efter anlægsmyndighedens opfattelse kunne prisen på lodsejerens ejendom godt ligge et sted mellem 550.000 kr. og 600.000 kr.

Anlægsmyndigheden var indforstået med, at erstatningen kan fastsættes til 640.000 kr., idet der herved også – som anført i ekspropriationskommissionens kendelse – er gjort op med flytteomkostninger. Efter anlægsmyndighedens opfattelse følger erstatning for flytteomkostninger heller ikke den takst, som fremgår af den lærebog, som lodsejeren har henvist til.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse og begrundelse herfor og stadfæster derfor ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen bemærker herved, at de af lodsejeren omtalte handlede ejendomme i nærområdet, ikke findes sammenlignelige med lodsejerens ejendom, herunder bl.a. med hensyn til nærhed til motorvejen.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 10.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	640.000 kr.
For sagkyndig bistand	10.000 kr.

Rente 3,60 % p.a. fra den 1. november 2023.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

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

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. Opmærksomheden henledes på, at sag om

erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 30. september 2024.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.