Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 2. maj 2024

Sagsnr. 2023-151841

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 2)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af anlæggelsen af stikrydsning ved Tørring.

Torsdag den 2. maj 2024, ca. kl. 10.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland 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, landmand Lars Lomholt Poulsen og økonom Marius Lyhne-Knudsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejerne, som gav møde sammen med advokatfuldmægtig Benjamin Kristensen, Jensen Advokatfirma ApS, og skoventreprenør S .

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen, som er beliggende i byzone og landzone, udgør i alt 19.221 m²

Ejendommen er samvurderet med matr.nr. 2 og udgør 39.499 m^2.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 730.000 kr., heraf en grundværdi på afrundet 285.100 kr. beregnet som 1.400 m^2 à 100 kr. pr. m^2, 3.600 m^2 à 4 kr. pr. m^2 samt 34.499 m^2 à 4 kr. pr. m^2 med nedslag i forbindelse med regulering af årsomvurderet ejendom på 7.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt 2.330 m^2, heraf 1.890 m^2 skov.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 3. august 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 3. august 2023

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for skov i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal, fastsat en erstatning på i alt kr. 35.000. Erstatningen er fastsat og afrundet som en pris for skov med et tillæg, henset til vedtaget kommuneplan for arealet fra 2021.

Kommissionen har noteret sig, at der ikke for nuværende er en konkret planlægning for arealet, som kan medføre en egentlig forventningsværdi.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Herefter bestemmes:

For det afståede areal, ca. 2330 m^2	*35.000 kr.*

Rente 2,85 % p.a. fra den 31. maj 2023

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen forhøjes til 788.745 kr.

Lodsejerne anmodede derudover om 12.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Lodsejerne oplyste, at de i 2019 købte ejendommen, som på det tidspunkt var faldefærdig, for 1.125.000 kr., og at de siden har opført et helt nyt stuehus og en ny garage.

Lodsejerne anførte, at ejendommen ifølge den foreløbige ejendomsvurdering er vurderet til 3.049.000 kr., heraf en grundværdi på 959.000 kr. Lodsejerne var indforstået med, at de foreløbige ejendomsvurderinger som udgangspunkt kun skal danne grundlag for beregningen af boligskatten i 2024, men lodsejerne pegede på, at vurderingerne ifølge ejendomsvurderingsloven skal ansættes til ejendommes forventelige kontantværdi i fri handel. Når man sammenholder den foreløbige vurdering med den pris, som lodsejerne i 2019 gav for en faldefærdig ejendom, kan den offentlige vurdering efter lodsejernes opfattelse ikke være udtryk for ejendommens reelle værdi i handel og vandel.

Lodsejerne anførte, at området er udlagt til boligområde i kommuneplanen, ligesom der er vedtaget en bydelsplan for udviklingen af området. Kommuneplanen og bydelsplanen har dannet grundlag for i hvert fald to lokalplaner for områder i umiddelbar nærhed af ejendommen. Efter lodsejernes opfattelse er der derfor også knyttet en betydelig forventningsværdi til ejendommen.

Lodsejerne pegede på, at der i det ene af disse lokalplanlagte områder – Boligområde B på den modsatte side af X-vej – udbydes byggegrunde til en gennemsnitspris på 916 kr. pr. m^2. Lodsejerne var indforstået med, at der ved ansættelsen af forventningsværdien for deres ejendom må ske fradrag for byggemodningsomkostninger mv., men det forekommer efter lodsejernes opfattelse rimeligt, at denne sættes til 20% af gennemsnitsprisen, hvilket svarer til en arealerstatning på 183 kr. pr. kvadratmeter, i alt ca. 426.000 kr.

Lodsejerne anførte, at det var nødvendigt at rydde yderligere et skovareal på ca. 7.000 m^2, da disse træer begyndte at vælte, efter at de træer, som stod på det eksproprierede areal, var blevet fældet. Lodsejerne forklarede, at træer i en skov, allerede fra de er spæde, forbereder sig på, hvilke der skal stå yderst. Hvis man fælder de yderste træer, vil de tilbageværende træers rødder ikke vil være stærke nok til at modstå vinden. Deres bark vil heller ikke være stærk nok til at tåle sollyset, hvilket betyder, at barken kan krakelere, så træerne går ud eller svækkes, og det behøver ikke tage mere end et par år.

Lodsejerne oplyste, at der blev skovet træ til en værdi af ca. 120.000 kr. på det 7.000 m^2 store areal, hvilket giver en afgrødeværdi på 17,14 kr. pr. m^2. Lodsejerne

anslog, at afgrødeværdien af det eksproprierede skovareal var ca. 20% mere værd, da der var plantet flere træer på det. Derfor bør lodsejerne tilkendes en afgrødeerstatningen for det eksproprierede skovareal på 38.745 kr.

Lodsejerne bemærkede, at den oprindelige plan havde været at føre stiforbindelsen under X-vej . Nu endte man i stedet med at etablere en bro og føre stiforbindelsen over vejen Dette har sammenholdt med rydningen af skoven medført indbliksgener, som lodsejerne skal have erstatning for. Lodsejerne henviste til, at ejendomsmægler E ved rapport af 25. april 2024 har vurderet ejendommens værdi til 4.200.000 kr. før stibroen, og at ejendommen som følge af etableringen af stibroen er faldet med mindst 7% i værdi svarende til 294.000 kr.

Lodsejerne anførte, at de bør tilkendes yderligere 30.000 kr. i erstatning for ulemper og gener i anlægsfasen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at udgangspunktet for arealerstatningen må være ejendommens handelsværdi i det frie marked. Den offentlige vurdering benyttes normalt ikke til prisfastsættelse i taksationsmyndighedernes praksis, og der er desuden ikke tale om totalekspropriation. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er den foreløbige ejendomsvurdering derfor ikke relevant.

Anlægsmyndigheden var indforstået med, at ejendommen kan tillægges en værdi på baggrund af arealfordelingen i kommuneplanrammen, men der må i så fald være tale om en beskeden værdi, sådan som det også fremgår af ekspropriationskommissionens kendelse, og ikke en betydelig værdi som anført af lodsejerne. Anlægsmyndigheden bemærkede navnlig, at arealet endnu ikke er udlagt til byzone.

Anlægsmyndigheden anførte, at lodsejernes værdiansættelse af arealet til 20% af prisen for byggegrunde er alt for høj, da man skal huske at tage højde for de betydelige byggemodningsomkostninger mv. samt de faktiske forhold. Anlægsmyndigheden pegede i den forbindelse på, at der har været nedlagt vejbyggelinjer på det eksproprierede areal siden 1969.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ikke i ekspropriationskommissionens kendelse er inddraget forhold om stormfaldsrisiko, og derfor må lodsejernes beslutning om at rydde den resterende del af skoven stå for egen regning.

Forholdet må eventuelt - sammen med andre forhold som støj, nærhed og dominans - rejses som en nærføringssag efter ekspropriationsproceslovens § 21. Anlægsmyndigheden bemærkede, at det dog må have betydning for en sådan sag, at det er lodsejerne selv, der har fældet den resterende del af skoven.

Anlægsmyndigheden anførte, at brugen af lodsejernes areal i anlægsfasen bliver afregnet særskilt, og at det desuden er fast praksis, at der ikke gives erstatning for de almindelige gener i forbindelse med anlægsarbejdet.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der højst må kunne tilkendes godtgørelse for sagkyndig bistand for et beløb, der svarer til selvrisikoen, hvis lodsejeren er dækket af en retshjælpsforsikring.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen finder, at der for det afståede areal på ca. 2.330 m^2 skal fastsættes en erstatning på i alt 70.000 kr. Erstatningen er fastsat som en pris for et areal, der i det væsentlige var beplantet med skov med tillæg af en vis forventning som følge af navnlig den vedtagne kommuneplan om udlæg af området til boligbebyggelse, idet lodsejernes ejendom endnu ikke er udlagt til byzone.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for antage, at der skal ydes erstatning for stormfaldsrisiko og for lodsejernes rydning af et yderligere skovareal på ca. 7.000 m^2.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. indblik og dominans. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Taksationskommissionen tilkender lodsejerne 12.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 2.330 m^2	70.000 kr.
For sagkyndig bistand	12.000 kr.

Rente 2,85 % p.a. fra den 31. maj 2023.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Lomholt Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold § 19 i lov om fremgangsmåde 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 9. oktober 2024.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.