Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 8. december 2020

Sagsnr. TS81001-00280

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Udlejre By, Ølstykke

Beliggende: Adresse 1

3650 Ølstykke

(Lb.nr.: 20)

mod

Anlægsmyndigheden: Vejdirektoratet

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmål om erstatningsfastsættelse i forbindelse med totalekspropriation af ejendommen beliggende Adresse 1 , 3650 Ølstykke i forbindelse med anlæg af Frederikssundmotorvejen.

Tirsdag den 8. december 2020, kl. 10:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 3650 Ølstykke. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de for denne sag udtagne medlemmer: administrator Frank S. Jørgensen, gårdejer Karl Frandsen, vurderingsinspektør Preben Thorvig og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejeren, Lodsejer .

Lodsejer var til stede sammen med lejer, Person 1 , ejendomsmægler Troels Nyegaard Pedersen fra Home Stenløse samt konsulent Claus S. Madsen fra Ejendomsretten IVS.

Anlægsmyndigheden, Vejdirektoratet, gav møde ved landinspektør Michael Larsen og juridisk fuldmægtig Lone Klærke-Hansen.

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

Sagens oplysninger

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har i brev af 12. marts 2019 givet bemyndigelse til fremrykket ekspropriation i forbindelse med anlæg af Frederikssundmotorvejen for ejendommen matr.nr. 1 Udlejre By, Ølstykke.

På ekspropriationsforretning 22. maj 2019 besluttede Ekspropriationskommissionen at udsætte behandlingen af sagen, da man ville afvente afklaring på en verserende sag mellem ejeren og Egedal Kommune vedr. lovliggørelse af bygninger på ejendommen. Ekspropriationskommissionen genoptog sagen på forretningen den 20. november 2019, efter at Egedal Kommune i erklæring af 11. november 2019 havde bekræftet, at bygningerne på ejendommen var lovliggjort.

Der er enighed mellem parterne om, at Vejdirektoratet overtager ejendommen, hvilket er sket den 1. januar 2020.

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 4.348 m^2. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 var ejendommen vurderet til 2.050.000 kr., hvoraf grundværdien udgjorde 844.700 kr.

Det samlede boligareal udgør i alt 167 m^2 (jf. BBR) fordelt med 122 m^2 i stueetagen og 45 m^2 på 1. sal. Hertil kommer kælder på 13 m^2.

Boligen består af følgende:

Stueetagen: Entre, køkken, stue/alrum og 2 badeværelser.

1. sal: To værelser, en repos/gang med udgang til en tagterrasse og hems.

I tilknytning til beboelsesbygningen er der en garage på 39 m^2 og et udhus på 16 m^2.

Derudover er der på ejendommen et selvstændigt beliggende udhus på 72 m^2 (bygning 2) med udnyttet tagetage, et udhus på 50 m^2 (værksted) og et udhus på 20 m^2.

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne havde mulighed for at fremføre deres synspunkter mundtligt for kommissionen.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Udskrift af forhandlingsprotokollens 60. hæfte af 22. maj 2019 – ekspropriationsforretning
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 61. hæfte af 20. november 2019 - ekspropriationsforretning
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 62. hæfte af 19. december 2019 – kendelse
- Ejers klage af 6. januar 2020
- Arealfortegnelse nr. 19 af marts 2019
- Indlæg fra Claus S. Madsen af 15. maj 2019
- Afslag på lovliggørelse af bolig af 2. juli 2019
- Notat af 2. juli 2019 vedr. Adresse 1
- Byggetilladelse af 7. august 2019
- Erklæring af 11. november 2019 vedr. lovliggørelse af bygninger
- Erstatningsforslag af 19. november 2019 fra Claus S. Madsen inkl. bilag

- E-mail af 9. december 2019: Ejers afslag på erstatningsforslag
- Indlæg af 16. november 2020, inkl. bilag, fra Claus S. Madsen
- Indlæg af 16. november 2020, inkl. bilag, fra Michael Larsen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 19. december 2019

"Ved totaleksspropriation er udgangspunktet, at det er ejendommens værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, der skal erstattes (handelsværdien), hvilket følger af ekspropriationsprocesslovens § 17, stk. 4. Erstatningen skal fastsættes ud fra en vurdering af, hvad ejendommen vil kunne indbringe på det åbne 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 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. Kommissionen finder dog samtidig, at der ved prisfastsættelsen, må tages hensyn til, at der er en del støj fra trafik fra vej *, som ligger tæt på ejendommen. Kommissionen finder på den baggrund, at ejerens erstatningskrav er noget i overkanten.*

På baggrund af besigtigelsen og samtlige øvrige foreliggende oplysninger finder kommissionen efter en samlet vurdering, at erstatningen for ejendommen passende kan sættes til 3.750.000 kr.

Udover erstatningen for selve ejendommen har kommissionen fastsat et beløb på 25.000 kr. for samtlige ulemper herunder for selv at afhandle forholdet til panthavere mv. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er tillagt flytteudgifter, da ejeren ikke selv bor på ejendommen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 12.500 kr.

Erstatningen fastsættes herefter således:

For ejendommen i sin helhed med påstående
bygninger og med mur - og
nagelfast tilbehør samt hårde hvidevarer:…….. 3.750.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder for
selv at afhandle forholdet til panthavere
mv.:…… 25.000 kr.
I alt……. 3.775.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand:…… 12.500 kr.

Ejeren beholder brugen af ejendommen til den 1. januar 2020, der er skæringsdag med hensyn til betaling af skatter og af gifter.

Erstatningen udbetales til Danske Bank, adresse 2 *afd., der anmodes om at afhandle forholdet til panthavere m.v.*

Der er ved brev af 11. december 2019 udbetalt et acontobeløb af erstatningen på 3.000.000 kr. til ejerens bank til bl.a. indfrielse af pantehæftelser.

Da Nationalbankens diskonto på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen var 0 % forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Ejerens repræsentant, Claus S. Madsen, har fremsat påstand om, at erstatningen bør forhøjes til 4,4 mio. kr.

Til støtte for den nedlagte påstand har Claus S. Madsen ved Taksationskommissionens behandling af sagen indsendt indlæg af 16. november 2020 med tilhørende bilag.

I indlæg af 16. november 2020 fremgår (uddrag):

"(…)

Der er indhentet en ejendomsmæglervurdering i sagen fra Troels Nyegaard Pedersen, Home Stenløse-Ølstykke, som medsendes dette indlæg. Troels Nyegaard Pedersen vurderer at ejendommen på ekspropriationstidspunktet ville kunne sælges til en pris på 4,4 Mio. kr. i frihandel. Erstatningskravet fra ejeren er derfor 4,4 mio. kr., og det oprindelige krav fra Ekspropriationsforretningen på 4,7 mio. kr. frafaldes.

Denne vurdering ligger meget tæt på ejendomsmæglervurdering fra Danbolig, der blev fremlagt ved Kommissionsbehandlingen. Denne vurdering var 4,495 mio. kr.

Valg af ejendomsmægler.
Vores valg af ejendomsmægler begrundes i virksomhedens lokale kendskab til salg af tilsvarende ejendomme i området. Samtidig har Troels Nyegaard Pedersen, Home bistået med vurderinger i forbindelse med fremrykkede ekspropriationer i området, hvor undertegnede også har være sagkyndig bistand. I disse tilfælde har Troels Nyegaard Pedersens vurderinger været meget tæt på Ekspropriationskommissionens tilbud på erstatning. Troels Nyegaard Pedersen vil deltage i forretningen den 8. december og begrunde sin vurdering af ejendommen.

Bemærkninger til behandlingen ved Kommissionen for Øerne.
Som det fremgår af sagens agter har ejendommen været til genstand for to forretninger ved Ekspropriationskommissionen for Øerne. Som det fremgår af forløbet, blev afgørelsen i Kommissionen ved første møde udsat til et senere møde pga. behov for lovliggørelse af nogle af ejendommens bygninger. Alle bygninger var fuldt lovliggjort til næste møde i Kommissionen, hvor afgørelsen blev truffet af Kommissionen. Egedal Kommune har afgivet erklæring på lovliggørelsen af de ej lovliggjorte ombygninger.

Vi mener at afgørelsen i Kommissionen er forkert i forhold til markedet for ejendomme af denne art i området. Kommissionen har muligvis været en smule forhåndsindtaget ved. 2. forretning, da ejendommen tidligere fremstod med nogle bygninger der ikke var lovliggjort.

(…)"

Under den mundtlige forhandling bemærkede Claus S. Madsen, at der udelukkende skal tages stilling til ejendommens pris. Ejendommens forhistorie, vedr. lovliggørelse af bygninger, har ikke nogen relevans for sagen.

Ejendomsmægler Troels Nyegaard Pedersen bemærkede, at han som mægler har et meget godt lokalkendskab og i det hele taget stiller sig undrende overfor prisansættelsen af ejendommen. Det understregedes, at ejendommen er fuldt opdateret med vinduer og hårde hvidevarer mv.

Troels Nyegaard Pedersen fremførte, at Ekspropriationskommissionen har vurderet ejendommen til samme pris som ejendommen på Adresse 3 , selv om der slet ikke er tale om sammenlignelige ejendomme. Ekspropriationskommissionen har sandsynligvis ikke set de ejendomme, som der refereres til i kendelsen. Ejendommen i nærværende sag rummer mange flere muligheder, end der reelt er taget højde for. Det understregedes, at de mange bygninger er lovlige, og at kommunen har godkendt samtlige bygninger. Det anførtes, at en erstatning på mellem 3,4 - 3,7 mio. kr. er alt for lav for ejendommen, og der er ikke taget hensyn til ejendommens bynære beliggenhed.

Claus S. Madsen fremførte, at der bør ske godtgørelse af sagkyndig bistand på 10.000 kr. til rådgiver og 6.500 kr. til ejendomsmægler.

Vejdirektoratet har fremsat påstand om, at erstatningen bør fastsættes i intervallet 3.400.000 kr.-3.700.000 kr., subsidiært bør Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Til støtte for den nedlagte påstand har Vejdirektoratet ved Taksationskommissionens behandling af sagen indsendt indlæg af 16. november 2020 med tilhørende bilag.

I indlæg af 16. november 2020 fremgår (uddrag):

"(…)

I forbindelse med ekspropriationskommissionens behandling af sagen, er prisen blevet fastsat til 3.750.000 kr.

Anlægsmyndigheden er ikke enig med ekspropriationskommissionen i, at den fastsatte pris afspejler en handelspris for den konkrete ejendom, da den synes at være i den høje ende, når der sammenlignes med andre gennemførte handler i nærområdet inden for et kortere tidshorisont.

Det beror naturligvis på en konkret vurdering af den eller de enkelte ejendomme, da sådanne boliger både ud fra stand, beliggenhed, størrelse osv. ikke er direkte sammenlignelige.

Der er gennemført 21 totaleksproprietioner af hele ejendomme på den tredje etape af Frederikssundsmotorvejen (1260), hvoraf 5 af disse sager er i 3650 Ølstykke (inklusiv den konkrete ejendom).

De to sidste ejendomme der er overtage er:

Mindre landbrugsejendom beliggende Adresse 4 , 3650 Ølstykke med en bolig på 175 m^2 og gode driftsbygninger med et areal på 53.880 m^2 til en pris af 6.3 millioner kr. (fortegnelse 22 - lb.nr. 23).

Samt en mindre landbrugsejendom beliggende Adresse 5 , 3650 Ølstykke med en bolig på 137 m^2 og et areal på 17.499 m^2 til en pris af 3.5 millioner kr. (fortegnelse 13 - lb.nr. 14).

Ejendommene er også kendt af ejers rådgiver, samtidig med, at den Ledende Landinspektør kan redegøre nærmere for disse ejendomme over for taksationskommissionen samt øvrige oplysninger/ ekspropriationer generelt på taksationskommissionens interne møde, hvorfor der ikke er vedlagt materiale om disse ejendomme eller tidligere ekspropriationer.

Der er i dette tilfælde kun henvist til nærliggende ejendomme i 3650 Ølstykke.

Hvis der samtidig sammenlignes med andre fritliggende boliger inden for en afstand af en kilometer fra den konkrete ejendom, er der i perioden 2018-2020 i fri handel 5 ejendomme, der er medtaget i dette indlæg på efterfølgende sider (s. 3 - 7), samt en enkelt der lige er blevet udbudt til salg (s. 8).

Hvis der sammenlignes i en større radius (også mod nord), er der et større sammenligningsgrundlag, uden at det dermed sandsynliggør en højere pris, når der også skal indgå vurdering en konkretvurdering af beliggenhed mv.

Der er dog medtaget en enkelt ejendom, der er handlet i 2017, da der blev refereret til den i forbindelse ekspropriationsforretningen (bilag 7) fra rådgivers samlede indlæg. Ejendommen er Adresse 6 *, 3600 Frederikssund, med en bolig på 259 m^2 med et areal på 34.677 m^2 (noteret som landbrugsejendom).*

Det er anlægsmyndighedens primære påstand, at erstatningen for den konkrete ejendom fastsættes i intervallet 3.400.000 kr. - 3.700.000 kr.

Anlægsmyndighedens sekundære påstand er, at den af ekspropriationskommissionen afsagte kendelse stadfæstes.

(…)"

Til den mundtlige forhandling bekræftede Vejdirektoratet, at der er sket retlig og fysisk lovliggørelse af samtlige bygninger.

Vejdirektoratet anførte, at ejerens indhentede ejendomsmæglererklæring udgør en ensidig indhentet erklæring, og at ejendommen ud fra anlægsmyndighedens erfaring bør vurderes til 3,4 - 3,7 mio. kr.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

På grundlag af besigtigelsen og en sammenligning med oplysningerne om solgte og udbudte ejendomme i området, samt under hensyn til ejendommens indretning, funktionalitet, boligareal, stand samt beliggenhed og i øvrigt af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, er Taksationskommissionen enig i Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse og stadfæster Ekspropriationskommissionens kendelse.

Som godtgørelse for sagkyndig bistand ved sagens behandling for Taksationskommissionen fastsættes et beløb på 10.000 kr., jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

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

Peter Møgelvang-Hansen

Frank S. Jørgensen | Karl Frandsen

Preben Thorvig | Erling Rørdam

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

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 29. januar 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig