Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

24. august 2016

Sagsnr. TS82001-00018

Lodsejeren Lodsejer
matr.nr. Matr.nr. Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse
Beliggende: Adresse
4420 Regstrup

mod

Anlægsmyndigheden Vejdirektoratet

Overtaksationskommissionens afgørelse:
Vejdirektoratet skal til Lodsejer for overtagelse af matr.nr. Matr.nr. Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse, betale 880.000 kr. samt 40.000 kr. til dækning af flytteudgifter og andre omkostninger.

Anlægsmyndigheden, Vejdirektoratet, skal herudover til ejeren betale en godtgørelse for sagkyndig bistand på 7.500 kr.

Indledende oplysninger
Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelsen for Vejdirektoratets overtagelse af ejendommen matr.nr. Matr.nr. Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse.

Fredag den 13. maj 2016 kl. 10.50 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4420 Regstrup. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, kst. kontorchef, cand.jur. Michael Borring Andersen, SFO-leder Gitte Rasmussen, murearbejdsmand Tue Tortzen og vurderingsmand Knud Birk Iversen.

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejer Lodsejer . Ejeren var til stede sammen med sammenlever Lodsejer . Ejerens advokat, Mads K. Jensen fra advokatfirmaet Christian Harlang, mødte efter aftale med ejer ikke. Da Overtaksationskommissionen ankom før det aftalte mødetidspunkt, var ejendomsmægler Thomas Westermann ikke mødt. Efter en telefonsamtale mellem Lodsejer s sammenlever, Lodsejer , og ejendomsmægler Thomas Westermann tilkendegav Lodsejer , at forretningen kunne ske uden deltagelse af ejendomsmægleren.

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

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Birgitte Jackson.

Sagens oplysninger
Vejdirektoratet meddelte den 11. september 2014 Lodsejer , at man ville imødekomme hans anmodning af 25. august 2014 om at overtage hans ejendom, efter at den var pålagt byggelinjer for Skovvejen, jf. vejlovens § 38.

Ejendommen matr.nr. Matr.nr., Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse er på 2.968 m^2 og beliggende i landzone. Ejendommen er noteret som beboelsesejendom.

Ejendommen er ifølge tingbogen ejet af Lodsejer .

Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) med et registreret boligareal på 144 m^2 samt udhus med et bebygget areal på 200 m^2.

Den offentlige ejendomsvurdering udgjorde pr. 1. oktober 2013:
Ejendomsværdi 880.000 kr.
Grundværdi 349.100 kr.

Ejendommen benyttes som bolig af ejeren og ejerens familie.

Ejeren foreviste sin ejendom for Overtaksationskommissionen. Han bemærkede, at han havde overtaget ejendommen i 2001 sammen med sine forældre. I 2007 købte han sine forældres andel af ejendommen og udstedte som betaling et pantebrev på 140.000 kr. Han har gennem årene renoveret og udvidet køkkenet, skiftet loft, renoveret vægge i flere rum og udskiftet elinstallationer i hele stuehuset.

SKAT har besigtiget ejendommen den 23. september 2014 sammen med Lodsejer - . Det er SKATs opfattelse, at vurderingen pr. 1. oktober 2013 på 880.000 kr. er en passende handelspris for ejendommen, henset til ejendommens stand og beliggenhed.

Taksationskommissionens afgørelse af 21. november 2014
Kommissionen har truffet følgende afgørelse:

> *"Parterne er enige om, at overtagelsen af ejendommen sker på følgende vilkår:*
>
> *Ejendommen overtages pr. den 1. marts 2015, som også er skæringsdag for betaling af skatter og afgifter og alle øvrige udgifter og indtægter.*
>
> *Købesummen udbetales, når der er lyst anmærkningsfrit skøde, dog tidligst på overtagelsesdagen.*
>
> *Købesummen deponeres 14 dage før overtagelsesdagen på deponeringskonto i sælgers bank. Købesummen forrentes af sælger indtil overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen.*
>
> *Herudover modtager sælger godtgørelse til dækning af omkostninger forbundet med flytningen og rydning af ejendommen og for selv at afhandle forholdet til panthavere et skønnet beløb på*

40.000 kr. Dette beløb udbetales, når ejendommen er overdraget til køber i hæftelsesfri og i ryddet stand.

Sælger erklærer loyalt at have oplyst om kendte fejl og mangler ved ejendommen og at der ikke på ejendommen påhviler utinglyste rettigheder eller forpligtelser. Desuden erklærer sælger, at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Køber fortager berigtigelse af handelen, herunder tinglysning af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, indberetning af ejerskifte til kommunen, forsyningsselskaber og SKAT.

Sælgers bank opretter deponeringskonto og afhandler forholdet til panthavere.

Efter ejendommens stand, størrelse og beliggenhed og henset til den generelle prisudvikling for ejendomme i Vest- og Sydsjælland i de senere år, samt henset til priser, lignende ejendomme i lokalområdet er handlet til i de seneste år eller for tiden er udbudt til salg for, vurderer Taksationskommissionen, at et passende overtagelsesbeløb er 880.000 kr.

Derfor bestemmes:

Vejdirektoratet skal til Lodsejer *for overtagelse af matr. nr.* Matr.nr. *Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse betale 880.000 kr. samt 40.000 kr. til dækning af flytteudgifter og andre omkostninger. Overtagelse sker i øvrigt på de ovennævnte vilkår."*

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren, Lodsejer , har fremsat påstand om, at Vejdirektoratet skal overtage hans ejendom matr.nr. Matr.nr. Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse, for en købesum af 1.000.000 kr. i overensstemmelse med den fremlagte vurdering af 20. april 2016, foretaget af ejendomsmægler Thomas Westermann efter anmodning fra Lodsejer .

Til støtte for den nedlagte påstand har ejeren anført, at det tilbudte overtagelsesbeløb ikke dækker hans gæld i ejendommen, samt at det på tidpunktet for tilbuddet lå under den offentlige vurdering. Ejeren har endvidere anført, at andre lignende ejendomme i området var udbudt til salg til højere priser på ekspropriationstidspunktet.

Vejdirektoratet ved landinspektør Michael Larsen, har henvist til SKATs vurdering af ejendommen og anført, at overtagelsesprisen højst bør fastsættes til den af SKAT angivne vurdering, henset til denne ejendoms stand og beliggenhed sammenholdt med de priser, andre ejendomme i lokalområdet er solgt eller udbudt til salg for.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Under hensyntagen til ejendommens stand, størrelse og beliggenhed og henset til den generelle prisudvikling for ejendomme i Vest- og Sydsjælland i de seneste år samt til de priser, lignende ejendomme i lokalområdet er handlet til i de seneste år eller for tiden er udbudt til salg

for, er det Overtaksationskommissionens vurdering, at et passende overtagelsesbeløb er 880.000 kr.

Vejdirektoratet skal derfor til Lodsejer for overtagelse af matr. nr. Matr.nr. Nr. Jernløse by, Nr. Jernløse betale 880.000 kr. Derudover skal Vejdirektoratet betale Lodsejer - 40.000 kr. til dækning af flytteudgifter og andre omkostninger.

Vejdirektoratet skal ligeledes betale Lodsejer 7.500 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes fra ekspropriationsbeslutningen den 21. november 2014. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 %, forrentes overtagelsesbeløbet ikke.

Michael Borring Andersen

Gitte Rasmussen

Tue Tortzen Knud Birk Iversen

/Birgitte Jackson

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

København, den 24. august 2016

P.K.V.

Birgitte Jackson