Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 19. august 2024

Sagsnr. 2024-188571

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af fremrykket ekspropriation til ny tredje Limfjordsforbindelse.

Mandag den 19. august 2024, ca. kl. 12.20, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 9400 Nørresundby. Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af

transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer gårdejer Niels Jørgen Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

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

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Sagens oplysninger

Lodsejeren anmodede den 5. september 2023 om overtagelse af ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , hvilket blev taget til følge ved anlægsmyndighedens afgørelse om fremrykket ekspropriation af 13. oktober 2023.

Anlægsmyndigheden har ved skrivelse af 15. november 2023 skønnet, at ejendommens handelspris udgør 1.000.000 kr., og tilbudt en ulempeerstatning for flytteomkostninger m.v. på 60.000 kr. Vurderingsstyrelsen har i en udtalelse af 11. januar 2024 vurderet, "at handelsprisen på 1.000.000 kr. ligger inden for den skønsusikkerhed, som værdien af en ejendom af denne type kan bedømmes med. Vi mener derfor, at handelsprisen kan accepteres." Vurderingsstyrelsen har i udtalelsen bl.a. oplyst: "Ved vurderingen af handelsværdien er der sammenlignet med udbudte ejendomme, som er beliggende i landlige omgivelser i Aalborg Kommune. De udbudte ejendomme er udbudt til priser varierende fra 980.000 kr. til 1.495.000 kr. Der er ved vurderingen taget hensyn til at endelige handelspriser kan blive lavere end udbudspriserne."

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen, er i øvrigt nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 13. marts 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 30. april 2024 fremsendt af lodsejeren
- Partsindlæg med supplerende bemærkninger af 6. august 2024 fremsendt af lodsejeren
- Oversigt over udførte forbedringer på gården udleveret af lodsejeren på taksationsforretningen
- Liste over salg af nedlagte landbrug i nærområdet udlever af lodsejeren på taksationsforretningen
- Resultatside for salgspriser (fra 2021) på nærliggende ejendomme udleveret af anlægsmyndighedens repræsentant på taksationsforretningen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. marts 2024

"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 1.100.000 kr.

Kommissionen har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand, indretning, karakter og beliggenhed. Det er tydeligt, at ejendommen og haven er godt udnyttet og pænt vedligeholdt. Beliggenheden i nærhed til motorvej og i indflyvningszone til lufthavn påvirker støjmæssigt de rekreative arealer på ejendommen.

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

På baggrund af ovenstående finder et flertal på 3 medlemmer i kommissionen, at der er grundlag for at tillægge ejer en erstatning på 1.100.000 kr. for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger.

En dissens i kommissionen bestående af 2 medlemmer finder, at der er grundlag for at stadfæste Vejdirektoratets afgørelse og tillægge ejer en erstatning på 1.060.000 kr. for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger.

Erstatningen er fastsat i overensstemmelse med flertallets afgørelse.

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

b e s t e m m e s:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	*1.040.000 kr.*
Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.	
Flytteomkostninger	*60.000 kr.*

Renter 3,60 % p.a. fra den 2. september 2024.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har fremsendt et partsindlæg af 6. august 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Til Taksationskommissionen

Bemærkninger til min ekspropriationssag.

1. Jeg er utilfreds med den pris Michael Larsen har vurderet gården til. Han sammenligner den med 5 gamle huse i Hvorupgård by, som jeg ikke mener gården er sammenlignelig med. Jeg undres over, hvorfor man ikke sammenligner med de huse, der er solgt på min vej. Eller med de huse, der er eksproprieret på parallelvejen, hvor der er vurderet til 13.000 kr./m2. Dette i forhold til min vurdering på kun 8.000 kr./m2. Ejendomsvurderingen i 2023 er 1,6 millioner. I november 2023 vurderede mægler at den kunne sælges for 1,5 millioner, hvis den ikke skulle eksproprieres.

2. Værdien forringet på grund af nærhed til lufthavn og E39. Det er en helt forkert vurdering. Jeg har overhovedet ingen støjgener fra hverken fly eller trafik på E39. Derimod er det en fordel, hvis man skal på arbejde eller har behov for god mobilitet.

[…]"

Under besigtigelsen af ejendommen fremviste lodsejeren indledningsvis ejendommens opholdsarealerne og haven og bemærkede særligt, at det har været et stort projekt for lodsejeren at vedligeholde den store, velholdte have på ejendommen.

Lodsejeren forklarede, at ejendommen løbende har været renoveret for ca. 1.000.000 kr. gennem årene og samtidigt beholdt den oprindelige, originale stil. Lodsejeren har bl.a. udskiftet vinduer og døre, elinstallationer, kloakrør, hulmursisolering og renoveret badeværelse. Herunder har lodsejeren også udskiftet oliefyret med jordvarme, slået spisestuen og køkkenet sammen og etableret en tagterrasse med udsigt over haven og de omkringliggende arealer.

Lodsejeren bemærkede, at den nye foreløbige offentlige ejendomsvurdering for ejendommen udgør 1.603.000 kr. med en grundværdi på 1.015.000 kr.

Lodsejeren anførte, at selvom ejendommen er beliggende ca. 600 m fra Hirtshalsmotorvejen og indflyvningskorridoren til Aalborg lufthavn samt er nært beliggende Aalborg Kasernerne, så er der alene begrænsede støjgener fra trafikken på ejendommen.

Under forhandlingerne henviste lodsejeren i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 6. august 2024 og fremlagde en oversigt over udførte forbedringer på ejendommen samt en liste over salg af nedlagte landbrug i nærområdet. Lodsejeren henviste særligt til kvadratmeterpriserne på flere af de nærliggende ejendomme på Skelvej.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Efter besigtigelsen af ejendommen fremlagde anlægsmyndighedens repræsentant en oversigt af salgspriserne af nærliggende ejendomme på Adresse 2 og Adresse 3 .

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen for ejendommens værdi alene fastsættes ud fra de almindelige handelspriser på jord og fast ejendom i området på det tidspunkt, overtagelsen finder sted.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen udgør en ensidigt indhentet vurdering af ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at den offentlige ejendomsvurdering ikke bruges til at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel, men alene at fastsætte de værdier, boligejere skal betale skat af.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at flere af de af lodsejeren fremhævede ejendomme udgør større ejendomme, der er anderledes end lodsejerens ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at den trafikale aktivitet fra Hirtshalsmotorvejen og indflyvningskorridoren til Aalborg lufthavn udgør støjgener på ejendommen.

Repræsentanten anførte, at erstatningen er passende fastsat af ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for ejendommen bør forhøjes med 200.000 kr. til 1.240.000 kr.

Taksationskommissionen kan tilslutte sig det, som ekspropriationskommissionen har anført om ejendommens stand, indretning, karakter og beliggenhed. Det er som anført af ekspropriationskommissionen tydeligt, at ejendommen og haven er godt udnyttet og pænt vedligeholdt. Det afspejles også i de af lodsejeren fremlagte oplysninger om udførte forbedringer. Ejendommen fremtræder i sin helhed hyggelig og charmerende.

Taksationskommissionen har ligesom ekspropriationskommissionen lagt til grund, at beliggenheden i nærhed til motorvej og i indflyvningszone til lufthavn må antages støjmæssigt at påvirke de rekreative arealer på ejendommen. Forholdene på besigtigelsestidspunktet er herved ikke tillagt afgørende vægt. Taksationskommissionen har i lighed med ekspropriationskommissionen også taget hensyn til ejendommens størrelse og arealmæssige rummelighed, der har betydning for køberkredsen til ejendommen.

Taksationskommissionen har ved sin vurdering taget hensyn til de af parterne fremlagte oplysninger om salgspriser i området, herunder også de lidt ældre handler bl.a. fra Adresse 4 . Taksationskommissionen bemærker, at også de af anlægsmyndigheden fremlagte handler vedrører tiden både før og efter offentliggørelsen af Infrastrukturplan 2035 om den tredje Limfjordsforbindelse. Taksationskommissionen har i øvrigt noteret, at den indhentede udtalelse fra Vurderingsstyrelsen fra januar 2024 afspejler, at ejendomme i landlige omgivelser i Aalborg Kommune er udbudt til varierende priser.

Taksationskommissionen skal i forlængelse heraf bemærke, at der må antages at være knyttet en ikke ubetydelig skønsusikkerhed til værdien af en ejendom som den

foreliggende. Kommissionen finder imidlertid på baggrund af en vurdering af ejendommen som helhed, at den fastsatte handelspris er for lav. Erstatningen bør som anført forhøjes til 1.240.000 kr. med henblik på at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning.

Taksationskommissionen tiltræder den fastsatte ulempeerstatning for flytteomkostninger m.v. på 60.000 kr.

Konklusion

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	1.240.000 kr.
Flytteomkostninger m.v.	60.000 kr.

Renter 3,60 % p.a. fra den 2. september 2024

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke	Niels Erik Poulsen
Marius Lyhne-Knudsen	Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til vejlovens § 45, stk. 2 og 3, samt reglerne i ekspropriationsprocesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom med senere ændringer. Se særligt ekspropriationsproceslovens § 19 om taksationskommissionens kompetence. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

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 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 5. september 2024.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.