Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 6. september 2023

Sagsnr. 2023-138383

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 33)

mod

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til udvidelse af Viborgvej til fire spor.

Onsdag den 6. september 2023, ca. kl.13.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de

af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem, projektchef Jan Gade.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører P/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren og kommunen. Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant, advokat H , ægtefælle Æ , søn S og datter D .

Kommunen gav møde ved projektleder Kamilla Kalvenes, Aarhus Kommune, samt landinspektørerne L , M og N , K A/S .

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

Endvidere var fuldmægtig cand.jur. Bo Jakobsen, Taksationssekretariatet, med som observatør.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgjorde på ekspropriationstidspunktet en beboelsesejendom på 1.568 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.908.000 kr., heraf en grundværdi på 1.406.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter en arealafståelse på ca. 190 m^2, udlæg af areal til ny privat fællesvej og sti på 314 m^2, midlertidig afståelse af arbejdsareal på ca. 657 m^2 samt nedrivning af beboelsesbygninger med fire lejemål.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 16. maj 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 16. maj 2023

"Ved ekspropriationen har lodsejeren afstået 2 sammenbyggede bygninger, der har været udlejet til beboelse, og afstået et areal på 190 m^2 til udvidelse af Viborgvej og må tåle, at der over ejendommen udlægges og anlægges en privat vej og – sti på 314 m^2. Ejendommens restareal udgør 1.064 m^2.

Taksationskommissionen har overvejet, om ekspropriationen efter almindelige ekstensionsregler, jf. vejlovens § 104, stk. 1, bør udvides, således at det fremtidige skel kommer til at følge den nordlige afgrænsning af den udlagte vej. En sådan løsning har efter det foreliggende været på tale, men ejeren har ikke ønsket denne løsning, der vil indebære tab af parkeringspladser.

Ekspropriationen indebærer, at der skal betales (fuldstændig) erstatning for de 2 bygninger, for arealafståelsen og vejpålægget. Ekspropriationen medfører derimod ikke, i

sig selv, at bebyggelsesmulighederne formindskes med mere end bebyggelsesprocenten af det afståede areal, men vejudlægget medfører indskrænkninger i de faktiske muligheder for placering af nyt byggeri.

Den afståede bebyggelse er i BBR-registret registreret som fritliggende enfamiliehus, med en sidebygning, der har været godkendt og anvendt til særskilt værelsesudlejning. Ejendommen har dog aldrig været godkendt til udleje i særskilte og selvstændige lejemål. Det må derfor lægges til grund, at ejendommen har været registreret som beboelse, men at ejendommen – som det må antages – i en længere årrække ikke har tjent som bolig for ejeren eller en lejer, men har været opdelt og anvendt til udlejning i henhold til særskilte lejekontrakter.

Det må antages, at ejendommen ved denne udlejning har genereret en betydelig lejeindtægt, således at ejendommens værdi for ejeren har ligget i fortsat at kunne oppebære denne lejeindtægt. Ejendommen har repræsenteret en mindre værdi ved salg i almindelig handel. Erstatningen for ekspropriationsindgrebet skal derfor ikke fastsættes efter ejendommens formodede værdi i handel og vandel, men i den brugsværdi, som udlejningen har medført.

En forudsætning for at erstatte ejendommens brugsværdi er, at denne brugsværdi er lovlig. Hvis ejendommens aktuelle benyttelse ikke er lovlig, kan brugsværdien ikke erstattes, medmindre den manglende lovlighed skyldes bagatelagtige eller rene formelle omstændigheder.

Det kan ikke antages, at Aarhus Kommune – som bygningsmyndighed – vil udtale sig om, hvilke foranstaltninger, der i givet fald skal – skulle – foretages for at tilladelse til udlejning i det faktiske omfang kan opnås. Dette spørgsmål må derfor undersøges på anden måde, eventuelt ved at forelægge et konkret projekt for kommunen. Da ekspropriationen er sket med henblik på nedrivningen af ejendommens bygninger, som muligt allerede er nedrevet, vil denne fremgangsmåde heller ikke være praktisk anvendelig. Endelig vil en byggesagkyndig kunne bidrage med en sagkyndig erklæring, men efter husets nedrivning er det næppe heller praktisk, hvortil kommer, at det i givet fald må være ejeren, der skulle sætte en sådan undersøgelse i gang. Spørgsmålet om lejemålenes lovlighed og hvilke foranstaltninger, der i givet fald skulle træffes for at lovliggøre udlejningsvirksomheden, kan derfor ikke forventes afklaret under sagen.

Konsekvensen heraf må blive, enten at erstatningen ikke kan beregnes med udgangspunkt i den værdi, som den aktuelle brug af ejendommen skaber for ejeren, og der i stedet tages udgangspunkt i ejendommens formodede værdi i handel og vandel eller at der i en erstatning efter brugsværdien indregnes et beløb, der skal kompensere for usikkerheden om lovligheden af den faktiske udleje.

Formanden, Poul Holm, udtaler herefter:

Det er ikke oplyst, om de 4 værelseslejemål i sidehuset, som der er givet tilladelse til, faktisk blev realiseret, og det er heller ikke oplyst, hvornår de nuværende lejemål i hoved- og sidehuset blev etableret. Det er ikke oplyst, om lejemålene var påbegyndt ved A's *erhvervelse af ejendommen eller – helt eller delvist – er blevet etableret i hendes ejertid. Hun har under alle omstændigheder haft anledning til at undersøge eller få undersøgt forholdene nærmere og i givet fald få dem lovliggjort.*

En erstatningsberegning kan ikke bygge på en mere eller mindre løs formodning om forholdenes lovlighed, og forudsætningen for at anvende en afkastmodel er derfor ikke til stede. Værdien af den eksproprierede bygning må derfor fastsættes efter et skøn over ejendommens værdi før og efter ekspropriationen. Ved dette skøn må der tages udgangspunkt i, at der dels er tale om et hovedhus fra 1928, hvor der ikke foreligger oplysninger om en gennemgribende modernisering, dels en sidebygning uden klarlagt tidsmæssig oprindelse, men med en noget usædvanlig tagkonstruktion, muligt som følge af sammenbygninger. Bebyggelsen ligger endog meget tæt på Viborgvej, hvor støjdæmpende vinduer gør ophold indendørs (for lukkede vinduer) tålelig, men ophold udendørs og indendørs ophold for åbne vinduer nærmest umulig. Selvom bygningerne umiddelbart forekommer egnede til beboelse og i normal vedligeholdelsesstand, har de stort set udtjent deres funktion som boliger. Erstatningen for bygningsmassen fastsættes herefter skønsmæssigt til 2.500.000 kr.

Hertil kommer erstatning for arealafståelsen, der fastsættes til 1.000 kr. pr. m^2, eller 190.000 kr. og erstatning for udlæg af vejareal, der fastsættes til 500 kr. pr. m^2, eller (314 m^2 x 500 kr.) 157.500 kr.

For ulemper ved vejudlægget, mistede bebyggelsesmuligheder, midlertidig ekspropriation af arbejdsareal og ulemper i øvrigt stemmer jeg for at fastsætte en erstatning på skønsmæssigt 100.000 kr. Den samlede erstatning bliver således 2.947.000 kr.

Såfremt erstatningen skal fastsættes efter afkastmodellen, jf. flertallets votum nedenfor, stemmer jeg subsidiært for at fastsætte afkastgraden til 6% under hensyn til den væsentlige usikkerhed omkring lovligheden af størrelsen af den opnåede leje.

To medlemmer af kommissionen, Peder Porse og Peter Kjær, udtaler:

Den foreliggende usikkerhed om lejeindtægternes lovlighed kan ikke begrunde, at erstatningen for ekspropriationen af den eksisterende bebyggelse ikke fastsættes efter den såkaldte afkastmodel, hvor der tages udgangspunkt i den brugsværdi, som ejendommen repræsenterer for ejeren med udgangspunkt i det nettoafkast, ejeren kan forvente i år 1 og i en forudsigelig fremtid, hvor der ikke skal medtages større bygningsmæssige vedligeholdelsesudgifter.

Afkastmodellen må tage sit udgangspunkt i oplysningerne om ejendommens lejeindtægter og de foreliggende oplysninger om ejendommens driftsudgifter, hvor udgangspunktet er de oplyste faktiske driftsudgifter (for 2020: 38.381 kr.), men hvor hensyn må tages til, at samdriften med den bagved liggende udlejningsejendom medføre væsentlige besparelser, som vil gå tabt ved ejerskifte. Der er således ikke medtaget sædvanlige udgifter til vicevært og administration. Driftsudgifterne fastsættes derfor skønsmæssigt til årligt 80.000 kr., idet der henses til antallet af lejemål i ejendommen, ejendommens, især den oprindelige boligs stand, alder og indretning.

Ejendommens værdi fastsættes på baggrund af 1 års nettoafkast, kapitaliseret med en faktor, der afspejler såvel ejendommens konkrete forhold som renteniveauet på ekspropriationstidspunktet. Ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren må der tages hensyn til den foreliggende – ikke ubetydelige – usikkerhed omkring den fremtidige lejeindtægt, som den eller de manglende tilladelser medfører, herunder størrelsen af de krav, der kan blive rejst om bygningsmæssige ændringer som forudsætning for tilladelse til udleje af særskilte boliglejemål.

Et væsentligt element ved fastlæggelsen af kapitaliseringsfaktoren er obligationsrenten på ekspropriationstidspunktet. Det er i den forbindelse væsentligt, at den lange obligationsrente fra midten af 2021 og frem til ekspropriationstidspunktet dels var stabil – om end med en svagt stigende tendens i periodens slutfase, dels havde en gennemsnitlige størrelse (opgjort på ugebasis) på 1,65%.

Peder Porse finder, at kapitaliseringsfaktoren ikke kan sættes lavere end 4,75%, hvorefter ejendommens brugsværdi kan beregnes således:

Første års leje	*271.680 kr.*
Driftsudgifter	*80.000 kr.*
Nettoleje	*191.680 kr.*

divideret med 4,75 multipliceret med 100 = 4.035.368 kr., der afrundes til 4.035.500 kr.

Da arealet til fremtidigt vejudlæg og det i øvrigt eksproprierede areal er sammenhørende med og har været naturligt adgangs- og udenomsareal for den eksproprierede, oprindelige bolig på ejendommen, og derfor indgår i dennes brugsværdi, ydes der ikke yderligere erstatning herfor. Der tillægges en skønsmæssig erstatning på 35.000 kr. for ulemper og midlertidig ekspropriation, således at jeg stemmer for at fastsætte erstatningen til samlet 4.070.500 kr. En sådan erstatning vil efter min opfattelse betyde, at ejeren uden nogen tvivl opnår fuldstændig erstatning for det eksproprierede.

Peter Kjær udtaler om fastsættelsen af afkastgradens størrelse:

Jeg stemmer efter en samlet bedømmelse for at fastsætte afkastgraden til 5% og bemærker hertil, at jeg ikke kan afvise, at det på tidspunktet for ekspropriationen havde været muligt at finde en investor, som ville acceptere en afkastgrad af denne størrelse. Dette medlem er i øvrigt enig i Peder Porses votum.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at Poul Holms subsidiære stemme lægges sammen med Peter Kjærs stemme, hvorefter afkastgraden fastsættes til 5%, der med udgangspunkt i en nettoleje på 191.680 kr. resulterer i en erstatning på 3.833.600 kr., der (skønsmæssigt) forhøjes til 3.834.000 kr. og tillægges 35.000 kr. for ulemper og midlertidig ekspropriation til i alt 3.869.000 kr.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Lodsejeren har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

Thi bestemmes:

Erstatningen for afståelse af ca. 190 m^2 af matr. nr. 1
for ekspropriation af bygningerne på ejendommen, for udlæg til privat fællesvej og -sti, midlertidig afståelse af areal til arbejdsareal, ejendomsskat og ulemper i øvrigt fastsættes til 3.869.000 kr. kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for arealafståelsen og nedrivningen af bygningerne forhøjes til 6.408.148 kr. – subsidiært 5.670.309 kr. – med tillæg af 67.500 kr. i ulempeerstatning.

Lodsejeren bemærkede, at der til sagen er udarbejdet tre vurderingsrapporter for ejendommen. Den første er udarbejdet af ejendomsmægler E på lodsejerens foranledning. Den anden er udarbejdet af landinspektør L , K A/S på kommunens foranledning. Begge disse vurderinger anvender afkastmodellen. Den sidste rapport, som er udarbejdet af F A/S på foranledning af kommunen, anvender ikke afkastmodellen, men inddrager fem angiveligt sammenlignelige ejendomme.

Lodsejeren bemærkede, at rapporterne kommer frem til hver sit resultat, idet der mellem parterne er stor indbyrdes uenighed om bl.a. driftsomkostningerne og afkastningsgraden. I den rapport, som landinspektøren har udarbejdet for kommunen, er der i udregningen af driftsomkostninger f.eks. henvist til en hel masse poster, hvoraf nogle er fra virkelighedens verden, andre er skønnede og atter andre stammer fra ensidigt indhentede erklæringer. Lodsejeren stillede spørgsmål ved, hvilken forstand landinspektøren har på at vurdere ejendomme. I rapporten fra F A/S udgør den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de fem sammenligningsejendomme ca. 28.000 kr., men man lander ikke desto mindre på et resultat, der svarer til en kvadratmeterpris på ca. 12.000 kr.

Det var lodsejerens opfattelse, at kvadratmeterprisen i virkelighedens verden ligger i størrelsesordenen 22.000 – 24.000 kr. pr. m^2, mens man skal tilbage til 2004 for at finde en kvadratmeterpris, der svarer til det niveau, som kommunen har lagt til grund for sit erstatningstilbud. Lodsejeren fremlagde en oversigt over de villaer, som er blevet solgt ved almindeligt frit salg i perioden 202-2022, og som har haft beliggenhed langs Viborgvej eller lignende befærdede indfaldsveje til Aarhus.

Dette illustrerer efter lodsejerens opfattelse først og fremmest, at papir er tålmodigt, og hvis man ikke ved, hvilke tal der er de rigtige, kan man lige så godt tage et gennemsnit af lodsejerens tal og kommunens tal. Det kan isoleret set være lige så rigtigt som andre tal.

Lodsejeren anførte, at hun har haft en årlig indkomst på ca. 240.000 kr., når de dokumenterede driftsudgifter på ca. 30.000 kr. er trukket fra de dokumentere lejeindtægter på ca. 270.000 kr. Der har bortset fra en enkelt måned i 2020 ikke været nogen tomgang, hvilket efter lodsejerens opfattelse er et udtryk for, at lejemålene har været fornuftige til prisen.

Lodsejeren anførte, at spørgsmålet om lovligheden af lejeindtægterne er irrelevant, da lejekontrakterne var gyldige. Anvendelsen af ejendommen som udlejningsejendom var – eller burde i hvert fald være – kommunen bekendt. Lejerne modtog boligstøtte, og kommunen gav selv tilladelse til, at den tidligere ejer omkring 1990 ombyggede den daværende erhvervsbygning og tog den i brug som udlejningsejendom. Selv om indretningen af ejendommen efterfølgende er ændret ved sammenlægning af to af værelserne i baghuset og etablering af en ny lejlighed på hovedbygningens 1. sal, er der ikke sket nogen ændringer i forhold til forudsætningerne og heller ingen udvidelse af antallet af boligkvadratmeter eller antallet af lejemål. Kommunen reagerede heller ikke, da lodsejerens ægtefælle i forbindelse med en forespørgsel i 2015 vedrørende et byggeprojekt på ejendommen bl.a. oplyste, at der var tale om en udlejningsejendom.

Lodsejeren bemærkede, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at konstatere, at det ikke havde været en smal sag at godkende de fire lejemål, da kommunen har haft travlt med at rive bygningerne ned.

Lodsejeren anførte, at afkastningsgraden efter hendes opfattelse bør sættes til 3,88, men lodsejeren kan acceptere, at afkastningsgraden sættes til 4,05, som er gennemsnittet af 3,88 og den gennemsnitlige afkastningsgrad på 4,21 for de ejendomme, som kommunen har udpeget som sammenlignelige ejendomme. Al tale om en afkastningsgrad højere end 4,21 beror derimod på følelser og fornemmelser, men ikke fakta.

Lodsejeren anførte, at der ikke er belæg for at lægge til grund, at der skulle have været et behov for at sætte penge af til vedligeholdelse af ejendommen. Kommunen har malet fanden på væggen i forhold til bygningernes stand og støjgenerne fra Viborgvej, men kommunen havde efter lodsejerens opfattelse ikke noget at have dette i, og i øvrigt er bygningernes stand ukendt, da kommunen har jævnet bygningerne med jorden og slettet alle spor.

Lodsejeren anførte, at værdien af byggeretten er grebet ud af den blå luft, og at det kræver en livlig fantasi at se mulighederne i restarealet på grund af arealets kuperede terræn.

Lodsejeren anmodede om 67.500 kr. i erstatning for ulemper og midlertidig ekspropriation. Lodsejeren pegede på, at mindretallet i taksationskommissionen fastsatte erstatningen herfor til 100.000 kr., mens flertallet fastsatte erstatningen til 35.000 kr. Efter lodsejerens opfattelse kan erstatningen passende udmåles til gennemsnittet af de to beløb.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning fastsættes til maksimalt 3.275.000 kr.

Kommunen oplyste, at der skal byggetilladelse til, når man ændrer på ejendommens indretning, og det er en tør konstatering, at der ikke var givet tilladelse til ejendommens benyttelse som udlejningsejendom, hvilket også blev bemærket af taksationskommissionen. På trods af uklarhederne omkring lovligheden af ejendommens anvendelse er det afkastmodellen, der ligger til grund for kommunens erstatningstilbud. Erstatningen kunne også være beregnet på baggrund af en sammenligning med andre lignende ejendomme, men afkastmodellen er valgt, fordi den stiller lodsejeren bedst.

Afkastmodellen inddeles i tre faser, hvor det handler om at fastlægge driftsregnskabet i første fase, forrentningskravet i anden fase og regulere i forhold til potentialer og udgifter – f.eks. til udskiftning af tag – i tredje fase.

Kommunen bemærkede, at lodsejeren har anslået driftsudgifterne betydeligt lavere, end det, som kommunen – bl.a. på baggrund af et tilbud indhentet fra et ejendomsadministrationsfirma – har regnet sig frem til.

Kommunen anførte, at der uden tvivl skal indregnes mistet lejeindtægt ved tomgang i driftsregnskabet og pegede i den forbindelse på, at alle lejere var blevet udskiftet inden for det seneste år forud for besigtigelsestidspunktet.

Kommunen anførte, at forrentningskravet som minimum bør sættes til 5 %, hvilket taksationskommissionens kendelse landede på.

Til sammenligning blev den nærliggende udlejningsejendom Adresse 2 , udbudt til 16.000.000 kr. med et forrentningskrav på 4,17 %. Kommunen oplyste, at ejendommen på Adresse 2 blev solgt for godt 13.000.000 kr., hvilket efter justering for nedslaget i salgsprisen giver et reelt forrentningskrav på 5 %. Da den pågældende ejendom ligger mere tilbagetrukket fra Viborgvej, er nyere, og lejlighederne har egne haver, som vender ud mod et grønt område bag ejendommen, er der efter kommunens opfattelse tale om en mere attraktiv ejendom og dermed sikrere investering.

Kommunen pegede på, at tiden frem mod ekspropriationstidspunktet var præget af stigende renter, uro og økonomisk ustabilitet. Dette ville uundgåeligt også have medvirket til, at der var blevet stillet højere krav til afkastningsgraden fra en investors side.

Kommunen bemærkede, at det i vurderingsrapporten fra E er lagt til grund, at der skulle have været et potentiale for at forøge lejeindtægterne, hvis man moderniserede lejlighederne. Da ejendommen indeholdt mindre end seks lejemål, ville Huslejenævnet imidlertid aldrig have godkendt, at udgifterne til en gennemgribende renovering kunne væltes over på lejerne. I stedet må det efter kommunens opfattelse lægges til grund, at driften af ejendommen var stabiliseret.

Kommunen anførte, at der ved værdiansættelsen skal fratrækkes udgifter til vedligeholdelse og energirenoveringer. Kommunen pegede på, at det netop må forventes, at der vil blive stillet krav til energiforbedring af ældre ejendomme på grund af EU's bygningsdirektiv, der står for at skulle implementeres. Vedligeholdelsesudgifterne kan efter kommunens opfattelse skønsmæssigt fastsættes til 75.000 kr., idet kommunen dog bemærkede, at eventuelle udgifter til lovliggørelsen af lejemålene ikke er indregnet i dette beløb.

Kommunen pegede på, at lodsejeren beholder byggeretten til restejendommen, og at arealet eventuelt også vil kunne overføres til naboejendommen, som ejes af lodsejerens ægtefælle. Værdien af restejendommen dækker efter kommunens opfattelse vejudlægget, skråningen og det midlertidige arbejdsareal.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen vurderer, som sagen foreligger, at afkastmodellen kan være retningsgivende ved fastsættelse af udlejningsejendommens værdi, selv om ejendommen ikke har været godkendt til udleje i særskilte og selvstændige lejemål. Kommunen har i sit erstatningstilbud også taget udgangspunkt i afkastmodellen.

Der har mellem parterne været uenighed om størrelsen af de årlige driftsudgifter.

Taksationskommissionen har skønsmæssigt fastsat de årlige driftsudgifter til 80.000 kr., hvilket inkluderer sædvanlige udgifter til vicevært og administration. Overtaksationskommissionen er enig i, at de nævnte udgifter skal indgå i en beregning af ejendommens værdi ud fra afkastmodellen, som må tage udgangspunkt i de forventerede

driftsudgifter for en fremtidig ejer og ikke i lodsejerens lavere driftsudgifter som følge af den hidtidige samdrift med naboejendommen, der ejes af lodsejerens ægtefælle. De skønnede årlige driftsudgifter kan herefter ikke fastsættes til under 80.000 kr.

Der har mellem parterne været uenighed om, hvilket forrentningskrav der skal lægges til grund.

Taksationskommissionen har på baggrund af stemmeflertallet fastsat forrentningskravet til 5 %. Dette forrentningskrav er efter overtaksationskommissionens vurdering for lavt sat.

Der er alene i begrænset omfang fremlagt relevante sammenligningshandler. De af lodsejeren fremlagte handler vedrører ikke udlejningsejendomme. Kommunen har henvist til LE34's vurderingsrapport af 16. november 2021, der indeholder en oversigt over udbudte investeringsejendomme i marts 2021. Hovedparten af disse ejendomme ligger i Aarhus midtby. Det fremgår dog af oversigten, at rækkehusene på Adresse 2 var udbudt med et forrentningskrav på 4,17 %. Kommunen har på forretningsdagen redegjort for, at rækkehusene må være solgt med et forrentningskrav på godt 5 %, når henses til den faktiske salgspris. Ifølge tingbogen blev rækkehusene solgt ved købsaftale af 26. februar 2021 for 13.318.365 kr. Overtaksationskommissionen er enig med kommunen i, at rækkehusene på Adresse 2 er mere attraktive som investeringsejendom end lodsejerens ejendom. Der er tale om nyere boliger beliggende et stykke fra Viborgvej bag en støjmur og direkte ud til et grønt område.

Der må som påpeget af taksationskommissionen ved fastsættelse af forrentningskravet for lodsejerens ejendom også tages hensyn til den usikkerhed omkring den fremtidige lejeindtægt, som den eller de manglende tilladelser medførte, herunder størrelsen af de krav, der kunne blive rejst om bygningsmæssige ændringer som forudsætning for tilladelse til udleje af særskilte boliglejemål.

Overtaksationskommissionen vurderer, at forrentningskravet ikke kan fastsættes til under ca. 5,5 %. Med udgangspunkt i dette forrentningskrav og en nettolejeindtægt på 191.680 kr. ville ejendommens beregnede værdi herefter udgøre 3.485.000 kr. efter afkastmodellen. Det bemærkes, at både de årlige driftsudgifter og forrentningskravet i denne beregning må anses for lavt sat, hvilket er indgået i kommissionens samlede skøn nedenfor.

Som anført af taksationskommissionen er der, eftersom der ved erstatningsfastsættelsen er taget udgangspunkt i afkastmodellen, ikke grundlag for yderligere erstatning for arealet til fremtidigt vejudlæg og det i øvrigt eksproprierede areal, som er sammenhørende med og har været naturligt adgangs- og udenomsareal for den eksproprierede, oprindelige bolig på ejendommen, og derfor indgår i dennes værdi.

Taksationskommissionen har fastsat en erstatning på 35.000 kr. for midlertidig ekspropriation af arbejdsareal og ulemper i øvrigt. Beløbet må anses for passende.

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen herefter skønsmæssigt kan fastsættes til samlet 3.500.000 kr. Lodsejeren er hermed i hvert fald sikret fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen har overvejet, om ejendommen har haft en højere (særlig) brugsværdi for lodsejeren, der som følge af den hidtidige samdrift med den bagvedliggende udlejningsejendom har haft lave driftsomkostninger. Det kan ikke antages. Det årlige afkast er af lodsejeren angivet til omkring 240.000 kr. En erstatning for brugsværdien ville, hvis der bortses fra den eller de manglende tilladelser, derfor udgøre omkring 2.400.000 kr., hvis erstatningen i overensstemmelse med UfR 2008.1434 H blev udmålt til det årlige afkast ganget med en kapitaliseringsfaktor på 10. Der henvises i den forbindelse også til utrykt kendelse af 23. november 2015 fra Taksationskommissionen for Sjælland m.v. med sagsnr. TS81001-00047, som er gengivet i Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 205 f. Den samlede erstatning – inklusive erstatning for arealafståelsen, for udlæg af vejareal, for ulemper ved vejudlægget, mistede bebyggelsesmuligheder, midlertidig ekspropriation af arbejdsareal og ulemper i øvrigt – ville med sikkerhed ikke overstige 3.500.000 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for overtaksationskommissionen tillægges lodsejeren 10.000 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning. Erstatningen for afståelse til vejformål af 190 m^2, for udlæg til privat fællesvej og -sti, midlertidig afståelse af areal til arbejdsareal, ejendomsskat og ulemper i øvrigt fastsættes til 3.500.000 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for overtaksationskommissionen tillægges lodsejeren 10.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen Niels Erik Borup Poulsen Jan Gade

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 19. oktober 2023



Mikael Primsø

Fuldmægtig, cand.jur.