Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 9. februar 2024

Sagsnr. 2023-159605

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1-4

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

(Lb.nr. 262)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til udbygning af E45 Vejle N og Skanderborg S.

Fredag den 9. februar 2024, ca. kl. 15.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8700 Horsens. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels

Jørgen Bønløkke, ingeniør Mikael Dahl-Jensen samt de kommunalt udpegede medlemmer 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 med sin repræsentant, advokat Kaare Kristensen, Kaare Kristensen Advokatanpartsselskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent Michael Larsen og specialkonsulent Lone Klærke-Hansen, begge Vejdirektoratet.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1-4 et areal på 44.531 m^2, hvoraf 12 m^2 udgør vej. Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.650.000 kr., heraf en grundværdi på 614.700 kr. Stuehusets værdi udgør 1.304.800 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af hele ejendommen.

Sagens omstændigheder er i nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 29. september 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 1. november 2023 samt et supplerende indlæg fremsendt af lodsejerens repræsentant
- Fortegnelse nr. 13 af juni 2023, fremlagt af anlægsmyndigheden under taksationsforretningen
- Billedmateriale af ejendommen fra den 24. maj 2023, fremlagt af anlægsmyndigheden under taksationsforretningen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 29. september 2023

"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, muligheder, størrelse, karakter, indretning og stand truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med samtlige eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 1.800.000 kr.

Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, uden at skele til det foreliggende projekt omkring udvidelsen af Østjyske Motorvej, som er

årsag til ekspropriationen. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen.

Indledningsvis har kommissionen lagt vægt på ejendommens gode anvendelsesmuligheder, herunder bygningernes rummelighed og den relativt store grund.

Kommissionen konstaterede på forretningen, at beboelsesbygningen generelt var i en fornuftig stand, og der hertil var opført en nyere tilbygning i gode materialer. Endvidere konstaterede kommissionen, at der er foretaget forskellige energibesparende tiltag til gavn for beboelsesbygningen på ejendommen. Dog konstaterede kommissionen også, at der inden for en kortere tidshorisont vil være behov for vedligeholdelse af beboelsesbygningen, herunder bl.a. henset til stand af det eksisterende stråtag.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens beliggenhed, der er tæt på skole og indkøbsmuligheder mv. samt nærheden til Horsens by. Dog bemærker kommissionen, at det nærliggende vejnet medfører en betydelig støj på ejendommen, der er placeret øst for og tæt på Østjyske Motorvej, som er ganske trafikeret.

I kommissionens vurdering indgår også, at fraflytningen af ejendommen kan medføre gener for ejeren, hvorfor denne tilkendes 75.000 kr. for udgifter til fraflytning af ejendommen og ulemperne forbundet hermed.

Efter en drøftelse af sagen har kommissionen således i enighed truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 1.875.000 kr., hvoraf et beløb på 25.000 kr. skal tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet af ejeren.

Herefter

b e s t e m m e s:

For ejendommen i sin helhed med påståede bygninger
samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper
ved afståelsen, herunder flytteomkostninger *1.875.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr.,
ind ejendommen er ryddet af ejeren.

Renter 3,35 % p.a. fra den 1, oktober 2023.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes til 2.275.000 kr. eller et beløb højere end den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 31. oktober 2023 fremsendt et skriftligt indlæg, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

I den forbindelse skal jeg påklage den afgørelse, som er truffet den 29. september 2023, hvoraf det fremgår, at den min klient ejede ejendom matr.nr. Matr.nr. 1-4 er fastsat til en samlet værdi på kr. 1.875.000,00.

Det er min opfattelse, at værdien er fastsat alt for lavt.

Udgangspunkt i enhver ekspropriation skal tages i, hvilken pris ejendommen kan sælges til i almindelig fri handel. Det vil sige i almindelig fri handel på almindelige handelsvilkår indenfor for fornuftig frist.

Indledningsvis kan jeg ikke lade være med, at falde over at prisen er fastsat til næsten det beløb som min klient i forbindelse med en bodeling overtog ejendommen til i 2021, hvor halvdelen af ejendommen blev overtaget for kr. 899.538,00 og ganger man det med to giver det kr. 1.799.076,00.

Opmærksomheden henledes på, at denne værdi alene er en værdi, der er aftalt parterne i en bodelingssituation og derfor ikke har nogen egentlig betydning for den reelle pris.

Derfor kan det ikke bruges til, at værdifastsætte ejendommen.

Som ovenfor nævnt er det afgørende, at ejendommen værdiansættes til den værdi den har i handel og vandel. Og her har jeg rigtig svært ved, at forstå, hvordan nogle udenforstående altså personer, der ikke har lokalkendskab kan værdiansætte ejendommen betydelig lavere end en lokal mægler kan gøre.

Min klient har indhentet en vurdering fra en lokal ejendomsmægler Home, hvor Person 1 har vurderet ejendommen til en værdi på kr. 2.200.000,00.

Hertil skal selvfølgelig lægges de kr. 75.000,00 som er tilkendt min klient i udgifter i forbindelse med fraflytning af ejendommen og ulemperne forbundet hermed.

Påstanden er således, at erstatningen skal fastsættes til 2.275.000,00.

I øvrigt bemærkes det, at den nye offentlige vurdering er på kr. 2.733.000,00 heraf grundværdi på kr. 1.517.000,00. Det vil sige over kr. 900.000,00 mere end Kommissionen har vurderet, hvilket også indikerer, at prisen på kr. 1.800.000,00 er sat for lavt. I den forbindelse burde det offentlige være bundet af deres egne vurderinger af ejendommens værdi.

De personer, der oprindelig har takseret ejendommen har jo som ovenfor nævnt ingen lokalkendskab og beskæftiger sig formodentlig ikke med handel af ejendommen til hverdag.

Derfor er det min opfattelse, at det må være meget svært, at komme uden om en professionel praktiserende ejendomsmæglers vurdering. Det bemærkes i den forbindelse, at Ekspropriationskommissionens også i deres afgørelse har lagt vægt på, at beboelsesbygningen generelt er i fornuftig stand og at der dertil var opført en nyere tilbygning i gode materialer, at der er fortaget forskellige energibesparende tiltag til gavn for beboelsesbygningen i ejendommen, at ejendommen er beliggende tæt på skole og indkøbsmuligheder samt i nærheden af Horsens by.

Herudover har min klient forsøgt at beplante ejendommen for, at imødegå den støj, der kom fra den nuværende vej.

Jeg bemærker samtidig, at Kommissionen også har oplyst, at der indenfor en kortere tid vil være behov for vedligehold af beboelsesbygningen, herunder henset til stand og det eksisterende stråtag.

Jeg går ud fra, at det skal forstås således at bygningen er i god stand, men det kun er stråtaget man henviser til.

Det stiller min klient sig meget uforstående overfor, hvorfor han tog kontakt med Tækkemand Person 2 , Herning, der er professionel tækkemand og som i den forbindelse besigtigede ejendommen den 5. oktober 2023 og oplyste, at det er hans vurdering at stråtagets resterende levetid er ca. 20 år.

Det er direkte modstridende med det Kommissionen har konstateret, men ikke for at nævne det samme igen, men det tyder igen på, at man har haft en anden syn på taget end en professionel aktør, der udfører det til dagligt, i deres professionelle virke.

Jeg går herefter ud fra, at det argument er fuldsætning skudt til jorden, idet jeg ikke går ud fra, at Taksationskommissionen medlemmer mener de er klogere end en professionel person, der ikke laver andet i hans arbejdsliv end at vurdere og tække stråtage.

Som indledningsvis nævnt skal der ydes erstatning til min klient på almindelige markedsvilkår og de markedsvilkår mener jeg klart er dokumenteret til at gøre kr. 2.200.000,00 plus kr. 75.000,00 til godtgørelse idet der er tale om en ganske velbeliggende ejendom som min klient reel ikke ønsker at sælge, den er ganske godt vedligeholdt også energimæssig, og der er ikke nogen mangler, der burde trække ned i den sammenhæng. Med en levetid på et stråtag på 20 år har vist ikke nogen betydning i en markedssituation, men i øvrigt må man jo gå ud fra, at Person 1 fra Home har taget højde for dette i hans vurdering af ejendommen.

I øvrigt kan jeg se, at ejendommen Adresse 2 , 8700 Horsens ikke er nævnt. Det er min opfattelse at denne ejendom også skal indgå i ekspropriationen og ovennævnte skal opfattes som en klage over at Adresse 2 , 8700 Horsens ikke er omfattet af ekspropriationen.

Såfremt det fremsendte giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger går jeg ud fra, at jer hører nærmere.

[…]"

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentligste det supplerende indlæg fremsendt med klagen af 31. oktober 2023 og henviste særligt til den af lodsejeren indhentede ejendomsvurdering fra ejendomsmægler Home.

Under udvekslingen af synspunkter bemærkede lodsejerens repræsentant, at ejendommen er velholdt i fin stand med mange mindre tilbygninger. Derudover bemærkede lodsejerens repræsentant de mange forbedringer på ejendommen og energibesparende vedligeholdelse.

Lodsejerens repræsentant anførte, at erstatningen er fastsat for lavt, og henviste særligt til ejendommens naturskønne beliggenhed, der samtidig er tæt beliggende på Horsens samt de begrænsede støjgener på ejendommen fra motorvejen, når man er indenfor.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentanter anlægsprojektet og totalekspropriationen af ejendommen. Efter besigtigelsen af ejendommen fremlagde anlægsmyndighedens repræsentanter fortegnelse nr. 13 af juni 2023 samt billedmateriale af ejendommen fra den 24. maj 2023.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af lodsejeren indhentede ejendomsvurdering udgør ensidigt indhentet vurdering af ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet udgjorde 1.650.000 kr.

Repræsentanten anførte, at erstatningen er passende fastsat af ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen vurderer, at den samlede erstatning for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper skal fastsættes til 2.075.000 kr. Taksationskommissionen kan herved tilslutte sig det, som ekspropriationskommissionen har anført om ejendommens beliggenhed, karakter og stand, men vurderer, at den af ekspropriationskommissionen skønnede ejendomsværdi er for lav og skal forhøjes til 2.000.000 kr. Taksationskommissionen har foruden salgspriser i området ved sin vurdering taget hensyn til de af lodsejeren fremlagte vurderinger af ejendommen.

Taksationskommissionen tiltræder ekspropriationskommissionens vurdering af de gener, som fraflytningen af ejendommen kan medføre for ejeren og stadfæster erstatningen for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger på 75.000 kr.

Taksationskommissionen fastsætter en godtgørelse på 12.000 kr. for sagkyndig bistand for sagens behandling ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på sagens omfang og karakter.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden 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.

Konklusion

For ejendommen i sin helhed med påståede bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger	2.075.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	12.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 17. april 2024

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.