Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 29. marts 2023

Sagsnr. 2022-100025

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 217)

VS

Anlægsmyndighed: Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Hedensted og Horsens.

Onsdag den 29. marts 2023, ca. kl. 11.35, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke, landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen deltog under kommissionens votering af sagen den ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sin datter Pårørende og svigersøn Pårørende -
.

Anlægsmyndigheden gav møde ved teamleder Bo Mørkbak, jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Rikke Øster, alle Banedanmark.

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

Taksationskommissionen besigtigede de to garager/værksteder indefra. Boligen, som var aflåst, blev besigtiget udefra gennem vinduer. Taksationskommissionen fik af lodsejerens datter forevist en række fotos af boligens rum, herunder af stuen på 1. sal.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. m.fl., et samlet areal på 1.302 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.250.000 kr., heraf en grundværdi på 461.200 kr. I den fremlagte nye offentlige ejendomsvurdering er ejendommen vurderet til 1.280.000 kr., heraf en grundværdi på 633.000 kr.

Ejendommen er overtaget af Banedanmark pr. 1. februar 2023 som følge af, at det beregnede magnetfelt for del af beboelsen fra elektrificeringen af jernbanen overstiger den af Banedanmark fastsatte grænseværdi på 0,4 mikrotesla for magnetfeltpåvirkning, jf. Sundhedsstyrelsens forsigtighedsprincip. Ejendommen er ved ekspropriationsforretning den 8. september 2022 derfor også pålagt servitut om magnetfelt (jf. anmærkning z fra ekspropriationsarealfortegnelsen) og om eldrift (jf. arealfortegnelsens anmærkning r), der dog begge kun er relevante for efterfølgende ejere af ejendommen.

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

- Klage af 11. oktober 2022 fra lodsejeren sammen med supplerende indlæg sammen med tre bilag:
    - Bilag 1: Kommunal ejendomsskat for 2021 og 2022
    - Bilag 2: Ejendomsmæglervurdering fra Ejendomsmægler
    - Bilag 3: Boopgørelse
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen af Banedanmark

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 8. september 2022, hvis resultat og begrundelse gengives nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 8. september 2022

"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 1.325.000 kr.

Kommissionen har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand, idet det er tydeligt, at ejendommen løbende er vel vedligeholdt og holdt i pæn stand på en håndværksmæssig god vis. Dette gælder såvel beboelsesdelen som de to tilbygninger, som er isolerede, og af haverummet, som fremstår velplejet og indbydende.

Ejer oplyste på forretningen, at badeværelse og baggang sidst var blevet opgraderet for ca. 20 år siden, samt at køkkenet er af ældre dato. Husets indretning afspejler, at der er tale om en tidligere ledvogterbolig med senere tilbygning og deraf følgende rumfordeling. Der er ikke aktuelt indrettet værelser i huset udover fjernsynsstuen på 1. sal. Badeværelset er indrettet med bruseniche og af meget beskeden størrelse.

Kommissionen har ved vurderingen af ejendommen udover ejendommens stand også lagt vægt de forestående fornødne opdateringer af centrale rum i huset og den aktuelle indretning, som huset har. Det er kommissionens opfattelse, at uagtet ejendommens gode stand vil det kræve en ikke ubetydelig investering af få opdateret husets centrale rum og husets indretning.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens beliggenhed tæt på indkøbsmuligheder og institutioner samt kort afstand til centrum af Horsens. Samtidig har kommissionen tillagt det vægt, at ejendommen er nærmeste nabo til banen, som ligger over terræn ud for ejendommen.

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

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 *1.325.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejer.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har i forbindelse med sin klage af 11. oktober 2022 anført følgende:

"Fra Lodsejer 1s side er der følgende ankepunkter i fastsættelsen af erstatningen.

Det blev af de menige medlemmer af kommisionen oplyst ved besigtigelse af ejendommen den 6 marts 2022 at:

Det var et godt tidspunkt at få lavet ekspropiationen, da erstatningen blev beregnet ud fra hvad tilsvarende ejendomme var solgt for, og da boligmarkedet var stigende ville det komme Lodsejer 1 til gode, og at det var kommisionens opgave at undersøge markedet med henblik på erstatningens størrelse.

Ligeledes har Banedanmark landinspektør Michael Larsen, oplyst at prisen for ejendommen vil blive sat ud fra en ejendomsmæglers vurdering, vi mener derfor ikke man kan se bort fra den ejendomsvurdering der er udarbejdet i juni 2021. (se vedhæftet bilag)

Det blev oplyst at flytte udgifter ville blive fastsat som en sum udover erstatningen, samt at udgifter til opbevaring i en tidsbegrænset periode ligeledes vil være udover summen.

Intet af ovenstående blev taget i betragtning ved selve ekspropiationen af Adresse den 8 september 2022, og det kunne ikke oplyses på hvilken baggrund man var kommet frem til prisen, man har helt tilsidesat hvad 2 af hinanden uafhængige mæglere har vurderet ejendommen til for 1 år siden, mæglere der har stort lokalkendskab.

Endvidere oplyser kommisariet at de har vurderet bad og køkken som ældre men brugbare rum, bryggerset er ikke nævnt, og må på det foreliggende vurderes ikke at være medtaget i kommisariets overvejelser.

Det kan oplyses at badeværelset er Totalt renoveret i 2006 og der er lavet komplet nyt bryggers i 2007

Både køkken, bad og Bryggers fremstår i rigtig pæn stand.

Derudover er der 2 isolerede og særdeles brugbare garager/værksteder i meget velholdt stand, der end ikke er medtaget som en værdi for ejendommen.

Kommisionen ligger blandt andet til grund at der ikke er mange værelser, og skulle der etableres børneværelser på første sal vil det kræve en del udgifter til dette, på mødet den 6 marts 2022 oplyser kommisionen at det frarådes familier med børn at bo så tæt på magnetfeltet, hvorfor det klinger lidt hult at man nu bruger dette som argument for den lave erstatning.

Der er også i tidligere udleveret materiale, beskrevet at verdenssundhedsorganisationen (WHO) og de danske sundhedsmyndigheder anbefaler at der anvendes et forsigtigshedsprincip, så man undgår at udsætte børn for magnetfelter, der står beskrevet i materialet at banedanmark vil tage udgangspunkt i ovenstående.

Kommisariet må forventes at have undersøgt de grundlæggende oplysninger på ejendommen, dog kan vi konstatere at de har medtaget en tidligere Offentlig ejendomsvurdering pålydende værdi 1.250.000 kroner heraf grundværdi 461.200 kroner.

Ejendomsvurderingen for 2022 lyder på 1.280.000 kroner heraf grundværdi 633.000 kroner, det vil sige at hvis det antages at flytte udgifter udgør 50.000 kroner af beløbet som kommisionen er kommet frem til altså de 1.325.000 kroner så udgør ejendommens værdi 1.275.000 kroner som er UNDER den offentlige ejendomsvurdering. Vi er som lægpersoner endnu aldrig

stødt på en ejendom som Lodsejer 1s, der er solgt i fri handel under den offentlige ejendomsvurdering.

Vi spurgte som bisiddere hvilke ejendomme man havde sammenlignet Adresse med, dette ville man ikke svare på, men vi har efterfølgende fundet ud af at det er samme m2 pris man har ekspropieret Overholm 74 til, denne ejendom er beliggende i landzone, og med begrænsede udbygninger, som man har tilbudt til Lodsejer 1, dertil skal siges at Overholm 74 er ekspropieret til 230.000 kroner over den Offentlige Ejendomsvurdering.

Vi som bisiddere for Lodsejer 1 ankede på stedet over erstatningens størrelse og påpegede at der i forbindelse med Lodsejer 1s mand Lodsejer 2 s død og deraf boopgørelse i forbindelse med at der er skiftet med børnene efter Lodsejer 2 er huset opgjort til 1.547.500 kroner, dette på baggrund af 2 mæglervurderinger foretaget i juni 2021 efter begæring fra Bobestyrer Advokat Helle Brandt, Advokatgruppen. Der vedlægges den saglige vurdering fra Ejendomsmægler udført af ejendomsmægler Fagperson , der klart og tydeligt redegør for hans vurdering og betragtninger vedrørende ejendommen.

Boet er afsluttet med godkendelse fra skat og skifteretten af de forskellige beløb, herunder husets værdi, hvorfor der set fra Lodsejer 1s side ALDRIG kan accepteres en mindre erstatning end 1.547.500 kroner som hun har udtaget huset til, hertil skal lægges flytte omkostninger."

Lodsejeren henviste i forbindelse med taksationsforretningen i det væsentlige til det, der er anført i det fremsendte indlæg af 11. oktober 2022. Lodsejeren fremhævede særligt boopgørelsen efter sin afdøde ægtefælle, hvori huset er værdisat. Lodsejeren præciserede, at hun forventer at få erstattet sine flytteomkostningerne med 50.000 kr.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte indledningsvis, at anlægsmyndigheden overtager ejendommen som følge af magnetfeltspåvirkning.

Anlægsmyndigheden lægger til grund, at ekspropriationskommissionen har foretaget en fyldestgørende vurdering af ejendommens stand og indretning, herunder de to tilbygninger og bryggers.

Det er anlægsmyndighedens vurdering, at ekspropriationskommissionen har inddraget alle relevante forhold vedrørende ejendommen.

Flytteomkostninger indgår i den afsagte kendelse, om end ekspropriationskommissionen ikke eksplicit har taget stilling til størrelsen heraf.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen vurderer, at ejendommen er 1.500.000 kr. værd. 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. Taksationskommissio-

nen har foruden salgspriser i området ved sin vurdering taget hensyn til de af lodsejeren fremlagte næsten ens vurderinger af ejendommen, herunder navnlig boopgørelsen.

Taksationskommissionen skal tilføje, at moderniseringen af badeværelse og bryggers ifølge det af lodsejeren oplyste er af lidt nyere dato, end ekspropriationskommissionen har lagt til grund i sin kendelse. Dette forhold har dog ikke haft afgørende betydning.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 50.000 kr. til dækning af flytteomkostninger.

Konklusion

Erstatningen for ejendommen i sin helhed og for samtlige ulemper ved afståelsen fastsættes til 1.550.000 kr.

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

Ole Terkelsen

Eigil Holm Nielsen

Niels Jørgen Bønløkke

Lars Poulsen

Niels Erik Borup Poulsen

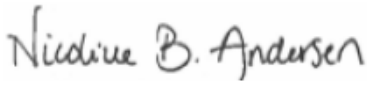
/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom med senere ændringer. 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 11. april 2023



Nicoline Bech Andersen, kontorfunktionær