Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 9. februar 2024

Sagsnr. 2023-159945

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

(Lb.nr. 265)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster 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, 13.30 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 sammen sin ægtefælle Person 1 , der deltog under besigtigelsen og udvekslingen af synspunkter på vegne af lodsejeren. Lodsejerens repræsentanter advokat Jens Glavind og advokat Louise Ravn Nielsen var mødt, begge LRP Advokater.

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 tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på 38.066 m^2, hvoraf 820 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 2.600.000 kr., heraf en grundværdi på 833.800 kr. Stuehusets værdi udgør 2.041.000 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
- Vurderingsrapport for lodsejerens ejendom af 10. november 2023 udfærdiget af Virksomhed 1
- Billeder af lodsejerens ejendom med den oprindelige udsigt før anlægsprojektet
- Oversigt over lodsejerens vedligeholdelsesomkostninger for ejendommen
- Fortegnelse nr. 13 af juni 2023, fremlagt af anlægsmyndigheden under taksationsforretningen
- BBR-rapporter for ejendomme langs Adresse 2 , 8700 Horsens fremlagt af anlægsmyndigheden på forretningsdagen

- Billedmateriale af ejendommen fra den 24. maj 2023, fremlagt af anlægsmyndigheden under taksationsforretningen
- Højesterets dom optrykt i U.2021.1195, 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 eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 2.425.000 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 aktuelle anvendelsesmuligheder, herunder bygningernes rummelighed og de grønne rekreative arealer der er på ejendommen.

Kommissionen konstaterede på forretningen, at dele af beboelsesbygningen har været gennem en renovering, herunder to badeværelser, ligesom der er sket udskiftning af flere vinduer i stueetagen. Dog konstaterede kommissionen ligeledes, at der inden for en kortere tidshorisont vil være behov for yderligere udvendig vedligeholdelse af bygningen, herunder udskiftning af yderligere vinduer, tagudskiftning mv. hvilket vil medføre en større udgift, herunder til afskaffelse af ældre eternittagplader. Endvidere konstaterede kommissionen, at bygningen har en relativ lav loftshøjde i flere rum, og rumindretningen afspejler husets alder. Bygningen opvarmes med elvarme, hvilket aktuelt er en dyr opvarmningsmetode. Kommissionen lægger dog også vægt på, at ejendommen oprindelig er opført i gode byggematerialer, og generelt fremstår i pæn og ordentlig stand.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens beliggenhed, der er tæt på skole og indkøbsmuligheder mv. i Egebjerg, samt den relativt korte transporttid til Horsens. Dog bemærker kommissionen, at det eksisterende vejnet medfører en betydelig støj på ejendommen, der er placeret vest for Østjyske Motorvej, som er ganske befærdet, hvilket medfører en væsentlig reduktion i ejendommens værdi.

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

2.500.000 kr., hvoraf et beløb på 50.000 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 *2.500.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 50.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.

Renter 3,35 % p.a.a fra den 1. februar 2024.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 1. november 2023 fremsendt et supplerende indlæg, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

1. PÅSTAND

For taksationskommissionen nedlægges følgende påstand:

Der tillægges ejeren af parcellen Matr. nr. Matr.nr. 1 et betydeligt højere erstatningsbeløb end det af ekspropriationskommissionens fastsatte beløb på 2.500.000 kr.

Påstanden vil blive præciseret ved et senere indlæg, hvor der tillige vil blive fremlagt yderligere beviser og dokumentation.

Der tillægges herudover ejeren et rimeligt beløb til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

2. SAGSFREMSTILLING

I forbindelse med udvidelsen af Østjysk motorvej (E45, Vejle N – Skanderborg S) blev der den 30. marts 2023 – efter anmodning fra Lodsejer 1 –truffet afgørelse om, at der skulle ske ekspropriation af ejendommen beliggende Matr. nr. Matr.nr. 1 i sin helhed.

Der har efterfølgende været afholdt åstedsforretning og møde med Taksationskommissionen på ejendommen Matr. nr. Matr.nr. 1 med henblik på af få fastsat en erstatning.

Taksationskommissionen har herefter – for samtlige ulemper - fastsat en samlet erstatning på 2.500.000 kr. Af den samlede erstatning udgør 75.000 kr. udgifter til fraflytning af ejendommen. Herudover skal et beløb på 50.000 kr. tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet f ejeren.

Klagers påstand om at Klager skal tillægges et betydeligt højere erstatningsbeløb vil blive præciseret yderligere, når Klager har fået en ejendomsmæglervurdering af ejendommen.

Klagers begrundelse for påstanden fremgår af nedenstående afsnit.

3. ERSTATNINGSPÅSTAND

Ad. Ejendomsvurdering

Det fremgår af Ekspropriationskommissionens kendelse at ejendommen pr. 1 oktober 2022 er vurderet til en ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 2.600.000 kr. og med en grundværdi på 833.300 kr.

Det skal for en god orden skyld oplyses at ejendommen for 2023 har en foreløbig ejendomsværdi på 3.323.000 kr. og en grundværdi på 1.578.000 kr.

Ad. Udsigten fra ejendommen:

Udsigten fra ejendommen bør medføre, at prisen for ejendommen sættes betydeligt højere. Hertil kommer at støjen fra motorvejen skal vurderes efter at der tidligere lå træer foran huset, hvilket også bør medføre en højere pris på ejendommen.

En uge før afholdelse af ekspropriationsforretningen valgte Vejdirektoratet at fælde alle træer, der lå på den strækning ved motorvejen, som stuehuset peger i retning mod. Det betød, at ekspropriationskommissionen kunne se motorvejen fra huset da de besigtigede ejendommen den 16. august 2023. Fremlagt som **bilag 1** er billeder af den oprindelige udsigt, fra huset hvor motorvejen ikke kan ses. Træerne lå – som det kan ses af billederne - før og skyggede for motorvejen og fungerede derudover i øvrigt som lydmur for trafikken.

Ved vurderingen af huset værdi, bør der tages udgangspunkt i huset omgivelser, som de var før træerne, blev fjernet, dvs. både i forhold til udsigt og støj, da træerne var med til at give et helt andet indtryk af herlighedsværdien. Det er givet, at udsigten efter fjernelse af træerne er blevet dårligere og i øvrigt har medført mere støj på ejendommen end tidligere.

Det skal med andre ord ikke kommer Klager til skade at Vejdirektoratet vælger at fjerne alle træerne på den strækning ved motorvejen, som stuehuset peger i retning mod, en uge før ekspropriationsforretningen.

Vedligeholdelse

Generelt kan det oplyses, at ejer gennem årenes løb har brugt mange penge på at vedligeholde ejendommen. Fremlagt er som **bilag 2** en oversigt over udgifter til vedligeholdelse af huset tilbage fra 2008 til dagsdato.

Særligt skal det fremhæves, at alle tagvinduer i stuehuset har fået nyt termoglas i 2015. Herudover er alle vinduer og døre i stueetagen og soveværelse – der tidligere havde etlagsglas – blevet udskiftet med nye døre og vinduer med termoglas i 2015.

Opvarmning og ejerudgifter

Det er i Kommissionens kendelse anført at bygningen opvarmes med el, hvilket aktuelt er en dyr opvarmningsmetode.

Her skal det præciseres at bygningerne (eller retligt beboelsesarealet) altså ikke opvarmes med elradiatorer.

Stuehuset på ejendommen opvarmes af en varmepumpe, der er anskaffet i 2020. Som sådan er der ikke belæg for at anføre, at det er dyrere at opvarme huset med en varmepumpe end andre opvarmningskilder. En varmepumpe anses i dag som en ligeså god opvarmningskilde – hvis ikke i nogen henseende bedre – end fjernvarme.

Præmissen om at varmekilden på ejendommen er en dyr opvarmningsmetode, er således ikke korrekt.

Herudover kan det i øvrigt oplyses, at ejendommen både har eget nedsivningsanlæg, og egen vandboring, hvilket medfører at ejendommens ejerudgifter er lavere end for huse der er koblet på kollektiv vand og spildevand. Lave ejerudgifter vil alt andet lige også påvirke prisen på et hus.

Lofthøjde

Det er ved Kommissionens fastsættelse af erstatning blandt andet lagt vægt på, at bygningen har en relativ lav loftshøjde i flere rum. Hertil skal bemærkes at køkkenalrum, brygges, badeværelse og alt på 1 etage er normal loftshøjde. I stue og Hall er der fritliggende bjælkerum og afstanden op til dem er 190 cm.

Skovdyrkning

På ejendommen ligger et område med gammel skov, som vil kunne fældes og sælges som flis. Der er ikke tildelt erstatning for det tab, som Klager har afledt heraf. Der tages forbehold for at indhente en udtalelse omkring værdierne heraf.

Det gøres gældende:

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at Klager ikke ved den gennemførte ekspropriation er blevet tilstrækkeligt kompenseret ved den tilkendte erstatning. Klager har således ikke fået den afståedes værdi i handel og vandel i medfør af ekspropriationslovens § 17, stk. 4. Der er derfor ikke givet fuldstændig erstatning i overensstemmelse med grundlovens 73.

4. BILAG DER PÅBERÅBES

BILAG 1 Billede af den oprindelige udsigt

BILAG 2 Oversigt over vedligehold

[…]”

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentligste det supplerende indlæg fremsendt med klagen af 1. november 2023.

Under udvekslingen af synspunkter udleverede lodsejerens repræsentant vurderingsrapporten for lodsejerens ejendom af 10. november 2023, Virksomhed 1 , samt to bilag med billeder af den oprindelige udsigt og oversigten over vedligeholdelsesomkostningerne for lodsejeren.

Lodsejerens repræsentant henviste særligt til vurderingssummen på 3.500.000 kr. i vurderingsrapporten samt ejendommens naturskønne beliggenhed, hvor han bemærkede, at der alene var et begrænset visuelt indtryk af motorvejen, når man var i stuehuset før, at træerne langs motorvejsstrækningen blev fjernet. Hertil bemærkede repræsentanten, at man næsten ikke kan høre motorvejen i stuehuset. Lodsejerens repræsentant uddybede, at de fjernede træer langs motorvejen har åbnet ejendommen op mod motorvejen, som dermed har mistet en betydelig herlighedsværdi. Lodsejeren anførte, at meget af det rekreative skovområde mod motorvejen på ejendommen er borte.

Lodsejerens repræsentant henviste til de løbende vedligeholdelsesomkostninger, som lodsejeren har haft, og gjorde særligt opmærksom på de forskellige renoveringer af bygningerne på ejendommen, herunder af køkkenet og badeværelser, der er opgjort i det af bilag 2 fremsendte supplerende indlæg af 1. november 2023.

Derudover sammenlignede lodsejerens repræsentant lodsejerens ejendom med lignende nærtliggende naboejendomme langs motorvejsstrækningen på Adresse 2 og Adresse 3 .

Repræsentanten anførte, der bør fastsættes en passende godtgørelse for sagkyndig bistand og henviste til sagens omfang og det fremlagte materiale.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentanter anlægsprojektet og totalekspropriationen af ejendommen. Efter besigtigelsen af ejendommen fremlagde anlægsmyndighedens repræsentanter billedmateriale af ejendommen fra den 24. maj 2023.

Under udvekslingen af synspunkter bemærkede anlægsmyndighedens repræsentant, at ekspropriationskommissionen har besigtiget ejendommen før og efter, at trænerne langs motorvejen blev fjernet. Repræsentanten anførte, at erstatningen er passende fastsat af ekspropriationskommissionen og at der ikke skal gives erstatning for de fjernede træer langs motorvejsstrækningen. Repræsentanten henviste særligt til Højesterets dom optrykt i U 2021.1195 H, hvor Højesteret fastslog, at anlægsmyndigheden som det klare udgangspunkt kan fjerne beplantning på offentligt vejareal, uden at naboer til arealet kan kræve erstatning for ulemper.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at de henviste naboejendomme langs motorvejsstrækningen ikke er sammenlignelige med lodsejerens ejendom. Repræsentanten fremlagde arealfortegnelse nr. 13 af juni 2023 for matr.nr. Matr.nr. 2-3 -

Matr.nr. 4-6 samt BBR-rapporter for ejendommene langs Adresse 2 Horsens, og anførte, at der er tale om helt anderledes ejendomme end lodsejerens ejendom.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse til 2.500.000 kr. og begrundelse herfor og stadfæster derfor ekspropriationskommissionens afgørelse. Taksationskommissionen vurderer, at ejendommen er 2.425.000 kr. værd. Taksationskommissionen kan herved tilslutte sig det, som ekspropriationskommissionen har anført om ejendommens beliggenhed, karakter og stand.

Det af lodsejers repræsentant anførte kan ikke føre anden erstatningsfastsættelse. Særligt med hensyn til det anførte om erstatning for ændret udsigt fra hus og tab af herlighed som følge af Vejdirektoratets fældning af alle træer på et areal langs motorvejen bemærkes, at træerne stod på offentligt ejet areal, hvorfor der som det helt klare udgangspunkt ikke kan kræves erstatning for ulemper som følge af fældningen, jf. herved i U 2021.1195 H. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at fravige udgangspunktet i nærværende sag, hvor den ændrede udsigt som følge af træfældning ikke overstiger, hvad lodsejer med rimelighed har måttet påregne som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet.

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 påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger	2.500.000 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

Fuldmægtig, cand.jur.