

MRF 2023.267

Vestre Landsrets dom af 21. december 2023, 7. afd., sag BS-10195/2021-VLR
(Jon Esben Hvam, Karen Foldager og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.))

A (adv. Niels Vase) mod Vejdirektoratet (adv. Louise Solvang Rasmussen)

Taksationskommissionens kendelse stadfæstet i forhold til arealerstatning for eksproprieret landbrugsjord til vejformål, men tilsidesat for så vidt angår tilkendt ulempeerstatning, da ekspropriationskommissionen var nærmest til at foretage skønnet.

A's landbrugsejendom blev i 2016 eksproprieret med henblik på etablering af et tilslutningsanlæg til Sønderjyske Motorvej syd for Kolding og et regnvandsbassin i den sammenhæng. Ekspropriationskommissionen tilkendte samlet erstatning på ca. 350.000 kr., herunder arealerstatning takseret til 15 kr. pr. m². Taksationskommissionen forhøjede erstatningen til ca. 740.000 kr. navnlig som følge af ulemper i forhold til bygninger på ejendommen forbundet med anlægget. A indbragte taksationskommissionens kendelse for domstolene med påstand om forhøjelse til i alt ca. 1,7 mio. kr. Heroverfor nedlagde Vejdirektoratet (V) påstand om frifindelse. V nedlagde selvstændig påstand om tilbagebetaling af ca. 290.000 kr. som følge af erstatningsnedsættelse, hvorfra A påstod sig frifundet. A gjorde navnlig gældende, at A havde krav på yderligere erstatning for landbrugsjord og for bygningssæt/befæstet areal, herunder med henvisning til lejeværdien af bygningerne. V gjorde overordnet gældende, at bygningerne på ekspropriationstidspunktet var i en sådan stand, at de ikke repræsenterede en værdi, og at taksationskommissionen derfor havde ydet en for høj erstatning. V fremhævede i den forbindelse, at ekspropriationskommissionen i modsætning til taksationskommissionen havde haft lejlighed til at besigtige bygningerne. Byretten fandt

hverken grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens arealerstatning baseret på 15 kr. pr. m² eller skønnet over ulempeerstatningen forbundet med bygningerne. Byretten tog derfor V's frifindelsespåstand til følge og efter en konkret arealberegning V's selvstændige betalingspåstand til følge for så vidt angik ca. 13.000 kr. A ankede dommen til landsretten, hvor parterne gentog deres påstande og anbringender. Landsretten fandt heller ikke grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens beregning af arealerstatning. Derimod fandt landsretten grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionen skøn over ulempeerstatning. Landsretten lagde navnlig vægt på, at A ikke havde dokumenteret udlejning af bygningerne siden 2006, ligesom landsretten efter fremlæggelse af fotografier og videoer fandt det bevist, at bygningsmassen i 2016 var faldefærdig, dårligt vedligeholdt og nedrivningsmoden. Landsretten lagde derfor ekspropriationskommissionens vurdering til grund og bemærkede i den forbindelse, at taksationskommissionen i modsætning til ekspropriationskommissionen ikke havde besigtiget ejendommen med bygninger. Landsretten frifandt derfor V og tog V's selvstændige påstand til følge.

Kommentar: *Dommen illustrerer den nære sammenhæng mellem taksationsmyndigheders bevisskøn i forbindelse med udmåling af ekspropriationserstatning og det uskrevne officialprincip, der regulerer kravene til sagsoplysning, og betydningen heraf i relation til efterfølgende domstolsprøvelse. Landsretten fandt kort sagt, at ekspropriationskommissionen var nærmest til at vurdere spørgsmålet om ulempeerstatning i forbindelse med bygningerne, fordi ekspropriationskommissionen under ekspropriationsforretningen havde besigtiget ejendommen med bygninger. Det havde taksationskommissionen ikke, men den ændrede ikke desto mindre ekspropriationskommissionens afgørelse på dette punkt. Under disse omstændigheder fandt landsretten, at taksationskommissionens skøn måtte vige, herunder fordi ekspropriationskommissionens kendelse blev understøttet af bevismateriale i form af fotografier og videoer af bygningernes stand. Det illustrerer vigtigheden af bevissikring i ekspropriationssager, der ofte kan forløbe over en lang årrække.*



RETEN I KOLDING DOM

afsagt den 25. februar 2021

Sag BS-19745/2019-KOL

A

(advokat Niels Stengaard Vase)

mod

Vejdirektoratet

(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Niels Klitgaard.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 30. april 2019. Sagen vedrører størrelsen af en ekspropriationserstatning i forbindelse med ekspropriation af et areal til vejformål.

I forbindelse med etablering et tilslutningsanlæg til sønderjyske motorvej syd for Kolding, blev A ejendom eksproprieret for at etablere tilslutningsanlægget og et nyt regnvandsbassin.

På ekspropriationstidspunktet den 21. og 22. juni 2016 udgjorde ejendommen en landbrugsejendom på ca. 13 ha (heraf 4.755 m² vej), der var beliggende i landzone. A boede ikke selv på ejendommen, og den var på ekspropriationstidspunktet ikke lejet ud.

Ekspropriationskommissionen fastsatte ved kendelser af 1. november 2016 og 6. december 2017 erstatningen for ejendommen til samlet 349.830 kr. Ved kendelse

af 7. september 2018 fastsatte Taksationskommissionen erstatningen til 738.078 kr.

Sagsøgeren, A, har fremsat påstand om, at Vejdirektoratet dømmes til at anerkende, at ekspropriationserstatningen i sag TS 81101-00063 og TS 81101-0091 i alt skal forhøjes til i alt 1.692.608 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker, subsidiært at erstatning skal forhøjes til et mindre beløb end angivet.

Sagsøgte, Vejdirektoratet, har fremsat påstand om frifindelse.

Vejdirektoratets har herudover nedlagt en endelig selvstændig påstand om, at A til Vejdirektoratet betale 287.408 kr. med tillæg af procesrente fra den 28. juni 2019 til betaling sker.

A har påstået frifindelse over for Vejdirektoratets selvstændige påstand.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Ved kendelse af 1. november 2016 tilkendte Ekspropriationskommissionen A følgende erstatning:

For det eksproprierede areal, ca. 25.984 m ² , og for samtlige ulemper derved, herunder defigurerings og ny privat fællesvej:	315.000 kr.
Skattekompensation:	1.646 kr.
For tab af afgrøde:	18.984 kr.
For ændring af markkort:	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation:	5.000 kr.

Hertil kom en erstatning på i alt 7.770 kr. for yderligere 518 m² til den private fællesvej, hvorefter den samlede erstatning tilkendt af Ekspropriationskommissionen udgjorde 349.830 kr. (ekskl. godtgørelse for udgifter til sagkyndig bi-stand).

Kommissionen udtalte som begrundelse for erstatningsfastsættelsen bl.a. følgende:

”På baggrund af de på forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyntagen til det afståede areals beliggenhed og beskaffenhed samt prisniveauet for lignende jord i området, har kommissionen fastsat en arealerstatning på 15 kr. pr. m² for 18.984 m² almindelig god landbrugs-

jord, idet der skønsmæssigt fratrækkes 7.000 m² af det afståede areal som tilhørende bygningsparcellen for en landbrugsejendom. Erstatningen for arealafståelsen udgør herefter 284.760 kr.

Til arealerstatningen har kommissionen lagt en ulempeerstatning på 26.010 kr., idet kommissionen har lagt vægt på defigurering samt inddragelse af areal til brug for ny privat fællesvej, ca. 900 m². Sidstnævnte er erstatningsmæssigt behandlet som en afståelse, om end arealet forbliver under ejendommen.

Erstatningen for arealafståelse og ulemper beløber sig herefter til 310.770 kr., hvilket kommissionen skønsmæssigt har afrundet til 315.000 kr.

Kommissionen skal til ovennævnte bemærke, at den - under henvisning til bygningens stand og karakter på ekspropriationstidspunktet - ikke har fundet belæg for at yde erstatning for den afståede bygning, om end den tidligere har bidraget til ejerens økonomi i form af lejeindtægter.

Hvad angår ejers påstand om yderligere erstatning for det befæstede areal, er det kommissionens vurdering, at værdien heraf modsvares af den udgift, som det vil koste at nedrive og bortkøre bygningsmassen.

For tab af afgrøder er der tillagt ejeren 18.984 kr., mens der for udgifter til ændring af markkort er tillagt ejeren 1.500 kr.

(...)

Kommissionen finder, at der med det fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Der ydes ikke erstatning for servitut om vejret, ligesom der ikke ydes erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 44 i lov om offentlige veje.

..."

Placeringen af den private fællesvej blev senere ændret, hvilket medførte behov for ekspropriation af yderligere 518 m² af ejendommen. Erstatningen herfor blev fastsat til 7.770 kr., svarende til 15 kr. pr. m².

Om projektændringen fremgår følgende af Taksationskommissionens kendelse:

”Under besigtigelsen gennemgik anlægsmyndigheden indgrebet ved brug af kortbilag. I forhold til projektændringen bemærkedes det, at ^A også ejer matr.nr. ^X, Vonsild, som ligger i forlængelse af matr.nr. ^Y. Med den oprindelige placering af den private fællesvej langs eksisterende skel, ville trafikken have kørt tæt på bygningen på matr.nr. ^X. ^A ønskede en ny placering af vejen, så han undgik hurtigt kørende trafik tæt på bygningen. ...”

Taksationskommissionen fastsatte ved kendelse af 7. september 2018 erstatningen til 738.078 kr. Erstatningen er fastsat således:

Det eksproprierede areal, ca. 27.362 m ² á 15 kr.	410.430 kr.
Ulemper, herunder tab af bygninger, befæstet areal og defigurering:	300.000 kr.
Afgrødetab	19.502 kr.
Skattekompensation	1.646 kr.
Ændring af markkort	1.500 kr.
Udbetalingsdokumentation	5.000 kr.

Som begrundelse udtalte Taksationskommissionen følgende:

”For så vidt angår ulempeerstatningen finder Taksationskommissionen, at de afståede bygninger trods bygningernes stand og karakter på ekspropriationstidspunktet har en vis værdi, henset til at ejendommen med bygninger var en selvstændig landbrugsejendom, der kunne omsættes uden sammenhæng med ejerens øvrige ejendomme og uden krav til samdrift for en køber. Taksationskommissionen finder endvidere, at det befæstede areal på ejendommen udgør en værdi for ejeren og derfor skal erstattes. Taksationskommissionen har lagt vægt på, at ejeren har anvendt det befæstede areal som led i hans entreprenørforretning, at der har været en ikke uvæsentlig omkostning forbundet med etablering af det befæstede areal, og at der er omkostninger ved at etablere et nyt befæstet areal på ejerens naboejendom. Taksationskommissionen forhøjer på denne baggrund ulempeerstatningen, således ulempeerstatningen for ejendommens bygninger, det befæstede areal samt defigurering samlet udgør 300.000 kr.”

Der er under hovedforhandlingen givet oplysninger om handler med ejendomme i området, blandt andet følgende:

Forligstilbud af 22. december 2016 fra Kolding Kommune i forbindelse med afståelse af et areal på 3459 m² ved Adresse 1, Kolding, for 20 kr. pr. m².

Købsaftale af 13. april 2016 vedrørende ca. 1,4 ha i Vonsild By, Kolding for 19 kr. pr. m².

Der er desuden afspillet 3 videoer af bygninger på den eksproprierede ejendom optaget af Vejdirektoratet.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A , B og C

A har forklaret, at han er landmand og fuldtidsentreprenør. Han købte ejendommen i 2004. Den var da på 12-13 ha. Året efter købte han yderligere 4-5 ha. Han udlejede også stuehuset. Han drev selv ejendommen frem til 2008 eller 2009, hvorefter han bortforpagtede jorden. Han beholdt dog retten til at lave jordforbedringer på marken, som blev tilført tang og muldjord. Han opbevarede desuden gamle og nye fliser og brugte laden til sin entreprenørforretning. Der boede lejere i stuehuset frem til 2011 eller 2012. Senere havde han en periode en anden lejer, som dog opsagde lejemålet på grund af motorvejprojektet. Året op til ekspropriationen havde han ikke nogen lejere. Han rådede over laderne og udenomsarealerne.

Han hørte først om motorvejsprojektet lige efter, han havde overtaget ejendommen. Han havde inden købet forhørt sig hos kommunen, som oplyste, at de ikke havde planer i området.

Ved bygningerne var der et stort befæstet areal, hvoraf en del var med knust asfalt ovenpå. Han brugte det til fliser, tang og byggematerialer. Han har ikke haft råd til at købe en erstatningsplads. Og har i stedet lavet en plads i Hejls, hvor der er 12 km til motorvejen.

Billederne i bilag H er taget efter ejendommen er blev eksproprieret. Nedbrydningen er tilsyneladende gået i gang på tidspunktet, hvor videoen er taget.

B har forklaret, at han er ansat i Vejdirektoratet som entrepriseder for mindre anlæg op til 40. mio. kr.

Ved motorvejsprojektet skulle Ødisvej tilknyttes motorvejen med et 4-benet anlæg. På A jord skulle der laves et regnvandsbassin og opbygges en rampe til motorvejen.

Han stod for alle entrepriserne i forbindelse med projektet. Som følge af ekspropriationen skulle der etableres en ny fællesvej. Den var planlagt til etablering i skel mellem matr.nr. Z og Q . A ønskede senere et andet forløb, hvilket blev imødekommet. De lyttede i høj grad til lodsejernes ønsker.

Han har besigtiget ejendommen med bygninger. Nedrivningsentreprisen blev iværksat før ekspropriation. Han optog en video af bygningerne i ultimo juni 2016 efter ekspropriationen, men inden nedrivningen gik i gang. Det var fast procedure at optage en video af bygninger på ejendomme, som skulle eksproprieres. Formålet er dels at sikre, at entreprenøren kan se, hvilke værdier der er til stede, inden de byder på entreprisen, men også at undgå at der bliver fjernet genstande fra ejendommen. Ejendommen var lidt faldefærdig – en entreprenørgård, som blev brugt som oplag af fliser og aftip med betonrester. Det lignede ikke en beboelsesejendom. Der var et hovedhus og en driftsbygning.

Efter de havde fjernet fundamentet, fandt de ud af, at der var byggeaffald på gårdspladsen. Det blev fjernet af jordentreprenøren mod en ekstra betaling på 30-40.000 kr.

C har forklaret, at han er uddannet agronom. Han har beskæftiget sig med ekspropriation siden 1998 og har 8-10 sager om året. Han varetager som udgangspunkt lodsejers interesser. Han medvirker endvidere ved 50 ejendomshandler om året og kender derfor priserne godt.

Han blev kontaktet af A og besigtigede ejendommen. Den var brugt og slidt, men havde været beboet indtil 2-3 år forinden. Efter meddelelsen om ekspropriationen var det håbløst at gøre noget ved den, for der boede ikke nogen på den. Der var oplagret byggematerialer i staldbygningerne, og der var grus- og jordbunker omkring bygningerne.

Jordprisen i det opgjorte erstatningskrav er den samme, som er blevet anvendt i forbindelse med etableringen af en cykelsti tæt på ejendommen og nogenlunde den samme som ved etableringen af en rundkørsel tæt ved og ved to større ejendomshandler i området.

Grunden svarede til en stor parcelhusgrund og repræsenterer en værdi på 450.000 kr. Der var vand, kloak og elektricitet.

I dette område er han kun stødt på jordpriser på 15 kr. i forbindelse med tvangssalg eller ved salg af ejendomme med meget dårligt jord. Det befæstede areal er værdiansat ved at tage udgangspunkt i de omkostninger, der er forbundet med opbygningen i råjord. De 100 kr. har han fået oplyst fra A og andre entreprenører. Pladsen, som A har nu, er velegnet, men har en dårligere placering.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

Til støtte for de nedlagte påstande, gøres følgende anbringender gældende, idet der i det hele henvises til det for Taksationskommissionen anførte.

De beløbsmæssigt væsentligste differencer mellem det fremsatte krav og den udmålte erstatning vedrører erstatningsposterne (1) erstatning for landbrugsjord og (2) erstatning for bygningsæt/befæstet areal.

Sagsøgeren vil gennem parts- og vidneforklaringer under hovedforhandlingen redegøre nærmere for det rejste krav vedrørende værdiansættelsen af landbrugsjorden.

Vedrørende erstatning for bygningsæt gøres gældende, at det må lægges til grund, at der forud for ekspropriationen kunne gives tilladelse til genopførelse / istandsættelse af bygningerne, herunder såvel beboelses- som driftsbygningerne, hvorfor der bør fastsættes erstatning for disse, såvel som for herunder for grundværdien.

Den eksproprierede ejendom var udlejet forud for ekspropriationen. Som bilag 5 vedlægges den seneste lejekontrakt, hvoraf fremgår en husleje på kr. 78.000 årligt pr. 1. januar 2004. At ejendommen ikke var udlejet på ekspropriationstidspunktet, skyldtes alene den forestående ekspropriation.
..."

Vejdirektoratet har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

3.1 Overordnet

Sagen angår en prøvelse af Taksationskommissionens kendelse af 7. september 2018 (bilag 1), hvorved sagsøgeren i alt blev tilkendt en erstatning på 738.078 kr. (ekskl. godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand) for permanent afståelse af ca. 26.502 m². Den afståede ejendom bestod på ekspropriationstidspunktet den 21. og 22. juni 2016 af landbrugsjord samt en udtjent og nedslidt bygningsmasse.

Grundlovens princip om fuldstændig erstatning indebærer, at der ved ekspropriation skal betales en erstatning, der stiller grundejeren (sagsøgeren), som om indgrebet ikke var sket. Erstatningen skal med andre ord sikre, at sagsøgerens formue er intakt, men må omvendt ikke føre til en berigelse.

Det er almindeligt anerkendt og fastslået i retspraksis, at ekspropriationserstatning som det altovervejende udgangspunkt skal fastsættes til det afståedes værdi i handel og vandel. Ved denne vurdering er det afgørende, i hvilken stand og på hvilken måde det eksproprierede areal blev udnyttet på ekspropriationstidspunktet, hvilket i denne sag som anført var i juni 2016.

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det herefter overordnet gældende, at der med Taksationskommissionens kendelse (bilag 1) blev tilkendt sagsøgeren en for høj erstatning, idet sagsøgeren ikke har krav på at få erstatning for bygninger og befæstede arealer, der på ekspropriationstidspunktet ikke repræsenterede nogen værdi.

Taksationskommissionens kendelse er truffet efter besigtigelse af sagsøgerens ejendom og under inddragelse af de af sagsøgeren fremsatte synspunkter og oplysninger, og der er ikke under sagen fremført nye synspunkter eller fremkommet nye oplysninger i forhold til Taksationskommissionens afgørelsesgrundlag, som taler for, at den tilkendte erstatning er for lav.

Sagsøgerens påstand om at få tilkendt yderligere erstatning har således hverken holdepunkt i Taksationskommissionens vurdering eller i de nu fremlagte oplysninger og fremførte synspunkter, og allerede af denne grund har sagsøgeren ikke løftet sin bevisbyrde for, at der er grundlag for at tilkende sagsøgeren en højere erstatning.

Tværtimod er det som anført Vejdirektoratets opfattelse, at sagsøgeren har fået tilkendt en erstatning af Taksationskommissionen, der er for høj, og derfor har direktoratet i denne sag fundet anledning til at nedlægge en tilbagebetalingspåstand.

3.2 Vejdirektoratets påstand om frifindelse

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det gældende, at der ikke er noget grundlag for, at sagsøgeren skal tilkendes yderligere erstatning for den gennemførte delekspropriation. Der er tværtimod – jf. også Vejdirektoratets selvstændige betalingspåstand – tilkendt sagsøgeren *mere end fuldstændig erstatning*.

Ekspropriationserstatning skal som det altovervejende udgangspunkt opgøres til det afståedes værdi i handel og vandel, og sagsøgeren har ikke dokumenteret, at der til det afståede (herunder bygninger og det befæstede areal) knytter sig en værdi, der overstiger nedrivningsudgifterne. Erstatning for arealet som almindelig god landbrugsjord dækker således fuldt ud sagsøgerens tab ved arealafståelsen.

Det er sagsøgeren, der har bevisbyrden for, at der er grundlag for at tilkende sagsøgeren en højere erstatning, og den bevisbyrde har sagsøgeren ikke løftet.

I den forbindelse fremhæves særligt:

Sagsøgeren har ikke under sagen dokumenteret, at der skulle være tilknyttet en særlig, erstatningsberettiget (brugs-)værdi for sagsøgeren.

Det gøres gældende, at den fremlagte lejekontrakt (bilag 5), der er indgået i 2004, og som "ophører uden anden opsigelse er nødvendig 1. august 2006", jf. lejekontraktens § 11, ikke udgør dokumentation for en værdi, der overstiger et erstatningsbeløb svarende til erstatning for værdien af almindelig god landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet.

Det bemærkes i den forbindelse også, at det af lejekontrakten fremgår, at det lejede (i 2004) var i "middel stand". Vejdirektoratet bestrider således også sagsøgerens oplysning om, at den eneste grund til at ejendommen ikke var udlejet på ekspropriationstidspunktet, var den forestående ekspropriation.

Endvidere bestrides sagsøgerens regnestykke indeholdende skønnede driftsomkostninger på 25.000 kr. samt en rentesats på 7 (svarende til en kapitaliseringsfaktor på 14,29), og den af sagsøgeren varslede parts- og vidneforklaring vil ikke være egnet som dokumentation for disse postuler.

(...)

3.3 Vejdirektoratets selvstændige betalingspåstand

Til støtte for Vejdirektoratets selvstændige betalingspåstand gøres det gældende, at sagsøgeren af Taksationskommissionen er blevet tilkendt en erstatning, der er for høj. Det beløb, der overstiger fuldstændig erstatning, skal betales tilbage til Vejdirektoratet.

Vejdirektoratets selvstændige betalingspåstand er derved opgjort som forskellen mellem den af Taksationskommissionens udmålte erstatning på i alt 738.078 kr. og de erstatningsposter, der efter Vejdirektoratets opfattelse er udtryk for korrekt tilkendt (fuldstændig) erstatning for tab, som sagsøgeren har krav på at få dækket:

Tilkendt erstatning:

738.078 kr.

Korrekt erstatning:

Arealerstatning (26.502 m ² x 15 kr.)	-397.530 kr.
Ulempeerstatning	-26.010 kr.
Afgrødeerstatning	-18.984 kr.
Ændring af markkort	-5.000 kr.
Skattekompensation	-1.646 kr.
I alt	<u>-449.170 kr.</u>

Tilbagebetaling	<u>288.908 kr.</u>
-----------------	--------------------

Vejdirektoratet er derved enig i den af begge kommissioner fastsatte arealpris på 15 kr. pr. m².

Vejdirektoratet er også enig i, at arealerstatningen skal opgøres for alle arealer (dog på nær vejarealer, dvs. 26.502 m²), idet der som anført ikke er noget grundlag for at antage, at nogle af de bebyggede / befæstede arealer repræsenterer en højere (eller lavere) værdi end værdien af almindelig god landbrugsjord.

Vejdirektoratet er derved ikke enig med Taksationskommissionen i, at de afståede bygninger og befæstede arealer på ekspropriationstidspunktet repræsenterede *en vis værdi* eller i øvrigt en særlig værdi for sagsøgeren, som skal erstattes udover arealerstatningen. Der er heller intet grundlag for i øvrigt at forhøje ulempeerstatningen, navnlig når det ændrede forløb af den private fællesvej alene er gennemført efter ønske herom fra sagsøgeren.

Det er Vejdirektoratets opfattelse, at der er grundlag for, at byretten på det foreliggende grundlag kan give Vejdirektoratet medhold i den selvstændige betalingspåstand, jf. også Østre Landsrets dom af 13. januar 2020 (trykt i MAD 2020, side 51) om tilbagebetaling af for meget udbetalt erstatning i forbindelse med Banedanmarks anlæg af den nye jernbane mellem København og Ringsted.

Det bemærkes i den forbindelse for det første, at der er fejl i Taksationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen har således fejlagtigt indregnet et areal på 7.000 m² to gange i erstatningsopgørelsen, selvom det samme areal naturligvis ikke kan indgå i erstatningsberegningen to gange og under to forudsætninger, der er indbyrdes modstridende. Arealet på de ca. 7.000 m² kan således ikke "tælle med" både som en bygningsmasse af en vis værdi og som almindelig god landbrugsjord (hvorpå der i sagens natur

ikke kan forefindes bygninger eller befæstede arealer, som skal nedrives, inden arealerne kan indgå i landbrugsdriften).

Det fremlagte fotomateriale (bilag H) dokumenterer desuden, at de afståede bygninger og befæstede arealer ikke repræsenterede *en vis værdi* eller i øvrigt en særlig værdi for sagsøgeren på ekspropriationstidspunktet, som skal erstattes udover arealerstatningen, jf. også det af Ekspropriationskommissionen anførte.

Der er for det andet grundlag for at give Vejdirektoratet medhold i den selvstændige betalingspåstand, fordi de øvrige elementer af de korrekte erstatningsposter er tiltrådt af de to sagkyndige kommissioner.

Således er begge kommissioner, der har stor ekspertise inden for vurdering af fast ejendom, enige om den af Vejdirektoratet anerkendte kvadratmeterpris på 15 kr. pr. m², og der skal derfor tilvejebringes meget stærke beviser, hvis denne vurdering (værdiskøn) skal tilsidesættes.

Af samme årsag – at der skal meget til at tilsidesætte kommissionernes værdiskøn – anfægter Vejdirektoratet ikke de erstatningsposter, Ekspropriationskommissionen i øvrigt har udmålt (og som beløbsmæssigt er indeholdt i Taksationskommissionens udmåling).

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen. Vejdirektoratet har gjort opmærksom på, at der mangler en udgift på 1.500 kr. i opgørelsen af den korrekte erstatning.

Rettens begrundelse og resultat

Retten lægger efter indholdet af Ekspropriationskommissionens kendelser til grund, at der uden vejarealer er eksproprieret i alt 26.502 m² af ^A ejendom.

^A har ikke ved de fremlagte forligstilbud og købsaftaler, der ligeledes var en del af bilagene ved Taksationskommissionens behandling af sagen, godtgjort, at en erstatning for det eksproprierede areal på 15 kr./m² ikke skulle udgøre en fuldstændig erstatning.

Bygningerne var ikke udlejet på ekspropriationstidspunktet, og de fremtrådte på videoerne i ringe stand. Uanset dette finder retten ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens vurdering af, at bygningerne og det befæstede areal repræsenterer en vis værdi, som sammen med ulemperne ved defigurering passende kan ansættes til 300.000 kr. Retten har således vurderet, at der hverken er grundlag for at fastsætte erstatningen for ejen-

dommen og de befæstede arealer, som krævet af A , eller for at statuere, at de er uden værdi.

Arealet under bygningerne og det befæstede areal har en værdi, som den øvrige jord. Det fremgår ikke af Taksationskommissionens afgørelse, at grundværdien er medregnet ved ansættelsen af værdien af ejendommene og de befæstede arealer. Det er i stedet anført, at kommissionen mener, at erstatningen skal beregnes ud fra det fulde eksproprierede areal. Der er herefter ikke grundlag for at fratække 7.000 m² i arealet.

Da det eksproprierede areal er på 26.502 m², fastsætter retten arealerstatningen til 397.530 kr. og afgrødeerstatningen til 18.984 kr. Da de øvrige poster er uændrede, bliver den samlede erstatning herefter på 724.660 kr.

Retten tager som følge heraf Vejdirektoratets frifindelsespåstand til følge, ligesom direktoratets betalingspåstand tages til følge for så vidt angår 13.418 kr.

Vejdirektoratet har fået mest medhold under sagen, og A skal derfor betale delvise sagsomkostninger, som efter sagens værdi, forløb og udfald fastsættes til 30.000 kr., som dækker advokatudgift. Vejdirektoratet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Vejdirektoratet, frifindes.

Sagsøger, A , skal til Vejdirektoratet betale 13.418 kr. med procesrente fra den 28. juni 2019 til betaling sker og sagens omkostninger med 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 21. december 2023

Sag BS-10195/2021-VLR
(7. afdeling)

A
(advokat Niels Vase)

mod

Vejdirektoratet
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Retten i Kolding har den 25. februar 2021 afsagt dom i 1. instans (BS-19745/2019-KOL).

Landsdommerne Jon Esben Hvam, Karen Foldager og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, **A**, har gentaget sine påstande for byretten om, at indstævnte, Vejdirektoratet, principalt skal anerkende, at ekspropriationserstatningen i sag TS 81101-00063 og TS 81101-0091 skal forhøjes til 1.692.608 kr. med tillæg af procesrente fra den 30. april 2019, og subsidiært skal anerkende, at erstatningen skal forhøjes til et mindre beløb end angivet.

Vejdirektoratet har påstået dommen stadfæstet.

Vejdirektoratet har gentaget sin selvstændige påstand om, at **A** skal betale 287.408 kr. med tillæg af procesrente fra den 28. juni 2019.

A har heroverfor påstået frifindelse.

A's påstand er opgjort på følgende vis:

20.402 m ² landbrugsjord á 20 kr. pr. m ²	408.040 kr.
Defigurering, ca. 2.800 m ² mere end før indgrebet á halv jordpris, 10 kr. pr. m ²	28.000 kr.
153 m ² bolig, skønsmæssigt 1.000 kr. pr. m ²	153.000 kr.
154 m ² nyere driftsbygning til lager á 1.000 kr. pr. m ²	154.000 kr.
Resterende driftsbygninger, 134 m ²	0 kr.
En grund på 2.500 m ² i landområde vurderet til	450.000 kr.
De befæstede arealer på cirka 4.500 m ² Etablering af tilsvarende plads ca. 100 kr. pr. m ²	450.000 kr.
Afgrødeerstatning, 20.402 m ² á 1,05 kr.	21.422 kr.
Markkort og ejendomsskat	3.146 kr.
Panthavertiltrædelse, realkredit og bank	5.000 kr.
Sagkyndig bistand ved ekspropriation og taksation	20.000 kr.
Samlet krav	<u>1.692.608 kr.</u>

Vejdirektoratets selvstændige påstand er opgjort på følgende vis:

Arealerstatning (26.502 m ² x 15 kr.)	397.530 kr.
Ulempeerstatning	26.010 kr.
Afgrødeerstatning	18.984 kr.
Ændring af markkort	1.500 kr.
Udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Skattekompensation	1.646 kr.
I alt	450.670 kr.
Beløb tilkendt af Taksationskommissionen	- 738.078 kr.
Samlet krav	<u>287.408 kr.</u>

A forhøjede den 1. december 2022 således, at Vejdirektoratet skal dømmes til at anerkende, at ekspropriationserstatningen skal forhøjes til 1.997.522 kr. med procesrente fra ekspropriationstidspunktet. Ved hovedforhandlingens begyndelse ændrede A sin principale påstand og nedlagde endelig påstand som ovenfor anført.

Supplerende sagsfremstilling

Vejdirektoratet har for landsretten fremlagt en oversigt over ekstraarbejder, hvoraf fremgår, at der er udført ekstraarbejder for 378.161 kr. for sortering, bortfjernelse og deponering af byggeaffald mv. fra gårdspladsen.

Vejdirektoratet har for landsretten også fremlagt oplysninger om andre ejendomme i form af salgsopstillinger for perioden maj-august 2018, fotos af ejendommen dateret 24. juni 2016, oversigtskort over ejendommen og luftfotos af ejendommen fra 2012 og 2014-2016.

A har for landsretten fremlagt en mail af 22. november 2022 fra Kolding Kommune til ham, hvoraf fremgår, at Kolding Kommune kan tilbyde 200.000 kr. pr. ha svarende til 446.540 kr. for matr.nr. X, Hejls By, Hejls, såfremt Kolding Kommune skal imødekomme ønsket om at etablere et regnvandsbassin på matriklen. Det er dertil anført, at prisen er baseret på en taksations sag afgjort i 2021, hvor erstatningen blev fastsat til 20 kr. pr. m². A

har for landsretten også fremlagt oversigtskort med beskrivelse af arealernes brug og opmåling.

Taksationskommissionen har den 23. august 2023 afsagt kendelse om, at A skal tilkendes erstatning svarende til fuldstændig værditabserstatning fastsat til 15 kr. pr. m² for den midlertidige brug og ekspropriation af 98.950 m², som blev anvendt til arbejdsareal.

Der har for landsretten været gennemført syn og skøn.

Skønsmændene Henrik Kristensen og Hans Schmidt Jensen har den 2. maj 2022 afgivet en skønserklæring med besvarelse af spørgsmål 1 og 2. Af besvarelsen af spørgsmål 1 fremgår det, at handelsprisen pr. m² af det i sagen eksproprierede areal (25.984 m²) for ejendommen Adresse 1, Vonsild (nu nedrevet) er 22 kr. pr. m² i 2016-prisniveau.

Af besvarelsen af spørgsmål 2 fremgår det, at handelsprisen pr. m² i 2016-prisniveau af en ejendom med byggeret på Adresse 1, Vonsild, vil være 163 kr. pr. m², såfremt udgifterne til byggemodning er afholdt, og 83 kr. pr. m², såfremt udgifterne til byggemodning ikke er afholdt. Ved byggemodning har skønsmændene taget udgangspunkt i, at levering af vand- og elforsyninger samt kloakledninger alene er kørt inden for skel på matriklen.

Skønsmand Ole Bondrop har den 4. maj 2022 afgivet en skønserklæring med besvarelse af spørgsmål 3. Af besvarelsen fremgår det, at m²-prisen i prisniveau 2016 for reetablering af et befæstet areal på **Adresse 1**, Vonsild, overslagsmæssigt skønnes at kunne gennemføres for ca. 95 kr. pr. m² ex. moms eller 120 kr. pr. m² inkl. moms, hvorefter forudsætningerne for overslaget er oplyst.

Skønsmand Ole Bondrop har den 13. september 2022 afgivet en supplerende skønserklæring, hvoraf fremgår, at det ikke skønnes at ændre den angivne m²-pris, at det befæstede areal var 4.500 m² i stedet for 3.000 m².

Der er også for landsretten blevet forevist videoklip af ejendommen optaget af entreprenør **B**, Vejdirektoratet, den 24. juni 2016.

Forklaringer

A og **B** har afgivet supplerende forklaring.

A har supplerende forklaret, at hans ejendom blev eksproprieret, da der skulle etableres en tilkørsel til motorvejen. Ejendommen er velbeliggende i forhold til Kolding. Der er 900 meter til Kolding by. Han anvendte ejendommen som oplagsplads for sin entreprenørvirksomhed, hvor han udfører kloak-, jord- og betonarbejde. Efter ekspropriationen har han haft oplagsplads på en anden ejendom, han ejer, der ligger 12 km fra den eksproprierede ejendom.

Forevist oversigtsplanen på ekstrakten side 168 har han forklaret, at ejendommen ligger, hvor den brune cirkel er, og hvor der er markeret et regnvandsbassin.

Han købte ejendommen i 2004, og de første lejere flyttede ind i 2004. Lejekontrakten blev tidsbegrænset efter rådgivning fra hans advokat. Lejemålet var udlejet indtil 2011/2012. Huslejen blev sat op efter princippet om trappeleje.

Det er **B** fra Vejdirektoratet, der tog fotos af ejendommen den 24. juni 2016. På ejendommen oplagrede han bl.a. kloakrør og tegl. Da der blev taget fotos af ejendommen, havde området ligget øde hen i et års tid. Der var flisebelægning på pladsen, og der kunne køres med 54 tons tunge lastbiler. Gårdspladsen var belagt med miljøbelægning.

Forevist oversigtskortet på ekstrakten side 426 har han forklaret, at han har skrevet teksten på kortet og beregnet arealet på baggrund af informationer i Arealinformation.

Entreprenørpladsen var opbygget med en containerplads, stakke af træ og en fliseplads. Han ved ikke, hvornår oversigtskortet på ekstrakten side 427 er fra, men han vil gætte på, at det er fra 2012/2013. Der var knust asfalt på dele af ejendommen.

Nedbryderen havde taget en dør ud, taget gulvtæpper af og smidt isoleringen ud, da fotoene på ekstrakten side 150-151 blev taget.

B har supplerende forklaret, at sortering og bortfjernelse af byggeaffald på gårdspladsen medførte en ekstrabetaling på 378.161 kr. Det fremgår af skemaet fremlagt for landsretten. Ekstrabetalingen var således ikke 30.000-40.000 kr. som noteret i byretsdommen. Han mener, at han også i byretten forklarede, at ekstrabetalingen var 300.000-400.000 kr.

Den første entreprise vedrørte nedrivning af ejendommen. Herefter kunne jordentreprenøren gå i gang. Da de opdagede, at der var oplag under gårdspladsen, skønnede han, at den del af entreprisen skulle tages ud og i stedet medtages i udbuddet af jordentreprisen.

Nedrivningen af ejendommen startede cirka tre uger efter ekspropriationen. Da han kom tilbage fra sommerferie i august 2016, var nedrivningen i gang. Licitationen med nedrivningsentreprenøren var før ekspropriationen, da der bl.a. skulle ansøges om nedrivningstilladelser. Han så første gang ejendommen i foråret 2016, da han overtog ansvaret for nedrivningsentreprisen.

Hans indtryk af bygningsmassen i 2016 var, at den var faldefærdig, dårligt vedligeholdt og klar til nedrivning. Taget var tæt, men alle installationer, flere døre og køkkenet var fjernet. Bygningsmassen var nedrivningsmoden. Nogle af vinduerne var væk, og der var en dør ind til stalden, som var afspærret med nogle plader eller muret til. Flere steder var murværket åbent, og pudslaget var faldet af.

Forevist oversigtskortet med **A's** beskrivelse af ejendommen på ekstrakten side 427 har han forklaret, at ejendommen ikke så ud som beskrevet på kortet, da han var på ejendommen i 2016. Der var ikke træplads og fliseplads. Der var en have, hvor der på kortet står "Træplads". Han så ikke en containerplads. Der var tippet jord af i området, hvor der står "Jordtip". Der var græs på pladsen foran huset.

Området var ikke byggemodnet. Han mener, at der var en septiktank på gården, og gården var derfor ikke tilsluttet offentlig kloak. Hans definition på en byggemodnet ejendom er, at den er tilsluttet el, vand og kloak. Ejendommen var tilsluttet el og vand. Han er i tvivl om, hvorvidt der var et stik til kloak.

Da de begyndte at grave i jorden, fandt de byggeaffald bestående af betonrester og plastik i én meters dybde. Der blev opstillet en sorteringsmaskine, som sorterede det hele. Da nedrivningsentreprenøren fandt byggeaffaldet, talte vidnet med **A** om det. Han havde ikke talt med **A** om det forud herfor.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Vejdirektoratet har yderligere anført, at det fremlagte foto- og videomateriale i ekstrakten side 136-160 dokumenterer, at de afståede bygninger og befæstede arealer ikke repræsenterede en vis værdi eller i øvrigt en særlig værdi for **A** på ekspropriationstidspunktet, som skal erstattes udover arealerstatningen, jf. også det af Ekspropriationskommissionen anførte på ekstrakten side 164.

A har ikke lidt et tab, som overstiger m²-prisen på landbrugsjorden, idet ejendommen var nedrivningsmoden, og udgifterne til nedrivning oversteg værdien af bygningerne og det befæstede areal.

Det gennemførte syn og skøn ændrer ikke på, at **A** ikke har bevist, at den af Ekspropriations- og Taksationskommissionen anvendte jordpris er for lav. Forudsætningerne for spørgsmålene til skønsmændene er ikke dokumenterede, og Vejdirektoratet har anfægtet forudsætningernes rigtighed. Vejdirektoratet kan således ikke tiltræde opgørelsen af "det befæstede areal", oplysningen om påstået byggemodning mv. De oplyste kvadratmeterpriser i mail af 22. november 2022 fra Kolding Kommune til **A** er ikke relevante for nærværende sag. **A** har ikke oplyst nærmere om, på hvilket grundlag de i bilaget omtalte ejendomme skulle være sammenlignelige med eller på anden måde relevante for vurderingen af hans ejendom Adresse 1.

Vejdirektoratet har under hovedforhandlingen frafaldet anbringendet om, at Taksationskommissionen fejlagtigt har indregnet et areal på 7.000 m² to gange i erstatningsopgørelsen.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om der er grundlag for at fastsætte en højere eller lavere erstatning end den, som Taksationskommissionen har fastsat.

Udgangspunktet for fastsættelsen af fuldstændig erstatning er den afståede ejendoms handelsværdi på ekspropriationstidspunktet.

Erstatning for landbrugsjorden

Landsretten finder, at der ikke er holdepunkter for at statuere, at Taksationskommissionens skøn over m²-prisen for landbrugsjord hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Landsretten finder i den forbindelse, at det ved de foretagne syn og skøn ikke er godtgjort, at skønsmændenes værdiansættelse af landbrugsjorden er mere rigtig end Taksationskommissionens værdiansættelse. Landsretten har herved lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om forudsætningerne for skønsmændenes vurdering, som heller ikke er begrundet. Der er heller ikke tilvejebragt oplysninger om sammenligningshandlinger, som giver grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse på 15 kr. pr. m². **A** har på den baggrund ikke sandsynliggjort, at der ikke er ydet fuldstændig erstatning for handelsværdien på ekspropriationstidspunktet ved Taksationskommissionens ansættelse af erstatningen til 15 kr. pr. m².

Ulempeerstatning

Mens Ekspropriationskommissionen alene fastsatte ulempeerstatningen til 26.010 kr., idet Ekspropriationskommissionen ikke fandt grundlag for at yde erstatning for de afståede bygninger eller det befæstede areal, fastsatte Taksationskommissionen ulempeerstatningen, som omfattede tab af bygninger, befæstet areal og defigurering, til 300.000 kr.

Taksationskommissionen har herved ydet erstatning for hele det eksproprierede areal med 15 kr. pr. m² svarende til prisen for almindelig god landbrugsjord. Taksationskommissionen har herudover tillagt ulempeerstatning for bygningerne og den befæstning, som befandt sig på arealet.

Af en lejekontrakt for ejendommen fra 2004 med tillæg frem til 2006 fremgår det, at lejemålet på udlejningstidspunktet var i middel stand. **A**

har forklaret, at lejemålet var udlejet til 2012, men der er ikke fremlagt lejekontrakter eller anden dokumentation herfor. **A** har desuden forklaret, at ejendommen lå øde hen et år forud for ekspropriationen.

B, som optog fotos og videoer af ejendommen i forbindelse med ekspropriationen, har ved forevisning af disse i landsretten forklaret, at hans indtryk af bygningsmassen i 2016 var, at den var faldefærdig, dårligt vedligeholdt og klar til nedrivning. Efter **B's** forklaring og den for landsretten fremlagte oversigt over ekstraarbejder lægges det til grund, at Vejdirektoratet i tillæg til nedrivningen blev påført en ekstraudgift på 378.161 kr. til sortering, bortfjernelse og deponering af byggeaffald mv. fra gårdspladsen.

Efter en samlet vurdering, herunder landsrettens indtryk af det fremlagte materiale, finder landsretten, at der ikke er grundlag for at tillægge **A** ulempeerstatning for bygningerne og det befæstede areal ud over den erstatning på 15 kr. pr. m² med tillæg af 26.010 kr. i ulempeerstatning, som Ekspropriationskommissionen havde tillagt ham.

Landsretten finder det således som anført af Vejdirektoratet bevist, at der er grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn vedrørende udmåling af ulempeerstatningen og i stedet tiltræde Ekspropriationskommissionens udmåling af ulempeerstatningen.

Landsretten har herved også lagt vægt på, at Ekspropriationskommissionen traf sin afgørelse efter at have besigtiget ejendommen med bygningerne og det befæstede areal inden nedrivning, mens Taksationskommissionen ikke havde mulighed herfor.

Konklusion mv.

Landsretten frifinder herefter Vejdirektoratet for **A's** påstand og tager Vejdirektoratets selvstændige påstand til følge.

Efter sagens udfald skal **A** betale sagsomkostninger for begge retter med 214.080 kr. til Vejdirektoratet. 200.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 14.080 kr. er til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb. Vejdirektoratet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Vejdirektoratet frifindes.

A skal inden 14 dage til Vejdirektoratet betale 287.408 kr. med procesrente fra den 28. juni 2019.

I sagsomkostninger for begge retter skal **A** inden 14 dage betale 214.080 kr. til Vejdirektoratet.

Beløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.