



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.