

**Overtaksationskommissionen for Nordjylland og
Viborg**

Kendelse

Den 19. september 2019

Sagsnr.: TS82601-00038

Ejer: DSB

v/ advokat Tue Trier Bing, Horten Advokatpartnerselskab

Matr.nr.: 620k Viborg Markjorder

Beliggende: Middagshøjvej 52, 8800 Viborg

(Lb.nr.:101)

Vs.

Anlægsmyndighed: Viborg Kommune

v/ jurist Torben Nørgaard

Taksationskommissionens afgørelse

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatning for ekspropriation til anlæg af Wilhelm Ehlerts Allé.

Den 19. september 2019 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg i et mødelokale på Toldboden 2, 8800 Viborg. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup, statsudpegede Holger Hedegaard, fhv. gårdejer, statsudpegede Albert Vinther Krogh, kommunalt udpegede Keld Fausing, seniorsergent og kommunalt udpegede Niels Jørgen Kristensen, gårdejer.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Sti Hermann Stisen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af DSB, der var repræsenteret af Birgitte Maria Voss, advokat Tue Trier Bing og advokatfuldmægtig Christine Rønbøg Secher begge Horten Advokatpartnerselskab.

Anlægsmyndigheden Viborg Kommune gav møde ved jurist Torben Nørgaard.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Oscar Lica Larsen, Taksationssekretariatet.

Efter forhandlingen foretog kommissionen en besigtigelse af ejendommen efter aftale med parterne uden disses deltagelse.

Supplerende sagsfremstilling

Ejendommen og ekspropriationsindgrebet er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse.

Af en oversigt udarbejdet af landinspektør Sti Herman Stisen til brug for kommissionen fremgår reguleringen af ejendommen i lokalplaner og i kommunalplaner og kommuneplantillæg siden 2006. Oversigten er vedhæftet kendelsen som bilag 1a med tilhørende kort i bilag 1b.

Af en oversigt udarbejdet af landinspektør Sti Herman Stisen til brug for kommissionen fremgår en række handler med arealer og ejendommen i området i perioden 2007-2017. Oversigten er vedhæftet kendelsen som bilag 2. Kommissionen har endvidere trukket oplysninger fra Danmarks Statistik om prisudviklingen på forskellige ejendomstyper i perioden 2007-2017, der er vedhæftet kendelsen som bilag 3.

Viborg Kommune har den 20. september 2019 fremsendt kopi af tre ejendomshandler i området, herunder af en handel, hvorved Viborg Kommune købte et areal af Bannedanmark i november 2017 på Middagshøjvej på ca. 14.100 m², der omfattede et areal, der er beliggende lige op ad det eksproprierede areal, for en pris svarende til 1.484 kr./m². pr. etagemeter.

Den 31. januar 2020 har Viborg Kommune bekræftet, at en del af det eksproprierede areal er solgt til tredjemand ved en betinget ejendomshandel indgået i august 2019 for en pris svarende til 2.036 kr./m². Handlen var betinget af vedtagelse af en lokalplan til gennemførelse af et bestemt

projekt. Viborg Kommune har efterfølgende vedtaget forslag til lokalplan nr. 434, der omfatter det solgte areal, herunder det eksproprierede areal. I planforslaget udlægges ejendommen til centerformål med mulighed for at opføre i alt 11.000 m² etagemeter inden for lokalplanens område, dog med en maksimal bebyggelsesgrad på 175 procent for bebyggelse inkl. bl.a. parkering i konstruktion, skure, hævet terrassedæk mv. Hvis planen vedtages, vil prisen for det solgte areal svare til ca. 1.484 kr./m². pr. etagemeter.

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren har påstået erstatningen fastsat til 6.026.090 kr. samt tilkendt sig godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved taksations- og overtaksationskommissionens behandling af sagen efter overtaksationskommissionens skøn.

Anlægsmyndigheden har påstået stadfæstelse.

Parterne har i det væsentlige gentaget de synspunkter, som var fremsat for taksationskommissionen. Ejers repræsentant har derudover afgivet et skriftligt indlæg af 29. august 2019 forud for forhandlingen og efter forhandlingen et supplerende indlæg af 10. oktober 2019 og endnu et supplerende indlæg af 16. marts 2020.

I de supplerende indlæg har ejers repræsentant anført, at ejeren ikke ønsker det medeksproprierede areal overtaget af kommunen. Viborg Kommune har i et supplerende indlæg af 23. marts 2020 gjort gældende, at ejeren har

begæret det medeksproprierede areal overtaget, og bestridt, at ejeren nu kan tilbagekalde sin begæring om overtagelse. Ejerens repræsentant har i et indlæg af 24. marts 2020 kommenteret kommunens indlæg.

Overtaksationskommissionens afgørelse og begrundelse

Denne sag angår ekspropriation i et byomdannelsesområde, Viborg Baneby, og rejser spørgsmål om dels fastsættelse af handelsprisen for det eksproprierede areal på tidspunktet for den endelige ekspropriationsbeslutning den 17. maj 2017, dels om fradrag for værdiforøgelse af restejeendommen, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Overtaksationskommissionen har fundet, at den ikke bør tage stilling til, om ejeren kan tilbagekalde sin begæring om overtagelse af det medeksproprierede areal på nuværende tidspunkt. Kommissionen har lagt vægt på, at betingelserne for, at kommunen kunne pålægges at overtage arealet efter vejlovens § 104, stk. 1, er opfyldt, at medekspropriationen af arealet ikke blev bestridt før forhandlingen af sagen i overtaksationskommissionen den 19. september 2019, at arealet er overdraget inden medekspropriationen blev bestridt, og at der ikke er grund til at antage, at ejeren vil kunne vindicere ejendommen fra tredjemand, som må antages at have erhvervet ejendommen i god tro. Endelig er det indgået, at kommissionen ikke har fundet grundlag for at foretage fradrag for fordele, jf. nedenfor, og ejerens vederlagsforudsætning er således ikke svigtet. Kommissionen har således udmålt erstatningen, som om overtagelsen har fundet sted.

1. Fastsættelse af erstatningen før fradrag for eventuel værdiforøgelse af restejendommen

Det afståede areal henlås på ekspropriationstidspunktet som en industriejendom.

En mindre del af det afståede areal til vej var på dette tidspunkt ikke lokalplanlagt, men alene omfattet af en kommuneplanramme fra 2013, hvorefter ejendommen kan anvendes til centererhverv, herunder bl.a. liberale erhverv, og bebygges med op til 60 procent.

Resten af det afståede areal, herunder hele det medeksproprierede areal, var omfattet af lokalplan nr. 470. Heraf var den del, der blev eksproprieret til vej, udlagt til vej, mens det medeksproprierede areal var udlagt til centerformål herunder bl.a. boliger og liberale erhverv, og bebygges med op til 175 procent.

1.1. Erstatning for det areal, der blev eksproprieret til anlæggelse af vej (ca. 800 m²)

Som udgangspunkt skal erstatningen for denne del af ejendommen fastsættes til handelsprisen for ubebygget jord til industriformål i området, medmindre der er grundlag for at fastsætte en højere erstatning som følge af, at der forud for ekspropriationen var grundlag for at forvente, at arealet i fremtiden kunne anvendes til formål, der ville kunne begrunde en højere pris end som industriejendom.

Et sådant grundlag kan foreligge i form af kommuneplanen og kommuneplantillæg. Det bemærkes, at en kommunes vedtagelse af en kommuneplan og et kommuneplantillæg

har retlige konsekvenser for kommunen, jf. navnlig planlovens § 12 og § 13, stk. 3. Det er navnlig disse bestemmelser, der danner grundlag for, at der kan være knyttet forventningsværdi til en kommuneplan. En plan som en "helhedsplan" er ikke retligt bindende og kan ikke antages i sig selv at skabe grundlag for forventningsværdier sådan som en kommuneplan eller et kommuneplantillæg kan, så længe den ikke har fundet udtryk i en retligt bindende form, og i hvert fald ikke i samme grad. Helhedsplanen for Viborg Baneby blev implementeret ved bl.a. kommuneplantillæg nr. 33, der henviser hertil, og kommuneplantillægget må derfor forventes administreret i overensstemmelse hermed.

Kommissionen finder, at der efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 33 var knyttet forventningsværdi til det eksproprierede areal, der måtte forventes at kunne anvendes til bl.a. liberale erhverv.

I helhedsplanen og kommuneplantillægget var det forudsat, at der skulle etableres en ny større vej som fordelingsvej i godsbanetracéet. Det kunne derfor forudses, at arealer langs banelegemet kunne blive inddraget til vejformål. Det var imidlertid ikke planen, at fordelingsvejen skulle forløbe nord for Middagshøjvej. Det bemærkes herved, at vejen nord for Middagshøjvej ikke forløber i banetracéet. Det var først med projektplanen fra januar 2016, at det blev sandsynligt, at det eksproprierede areal skulle anvendes til vej, og det var først med vedtagelsen af lokalplan nr. 470 i januar 2017, at dette blev en retligt bindende plan for anvendelsen af arealet.

Det følger af U 2005.590 H og U 2011.232 H, at erstatningen i en situation som denne skal fastsættes på baggrund af den forventningsværdi, der forelå forud for de mere konkrete planer for udviklingen af området, dvs. før udarbejdelsen af projektplanen omkring årsskiftet 2015/2016.

De handler, som er gennemført efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 33 i juni 2015, men inden udarbejdelsen af lokalplaner for området, er som følge af det anførte væsentlige for fastsættelsen af erstatningen.

Det skal tages i betragtning, at handlerne i området angår ret forskellige ejendomme, der ikke alle kan sammenlignes med ejendommen i nærværende sag. Flere af ejendommene er bebyggede boligejendomme og således ikke sammenlignelige med ubebyggede grunde til erhvervsformål. Endvidere har en del af erhvervsejendommene facade mod Indre Ringvej.

Kommissionen har ved fastsættelse af erstatning især lagt vægt på følgende handler:

I foråret 2007 skete der en arealoverførsel af et ubebygget areal mellem ejendommene på Marsk Stigs Vej 1, tilhørende Lidl Danmark K/S og Marsk Stigs Vej 3 tilhørende Bach Gruppen A/S på 232 m² for en pris på ca. 1.000 kr./m², og at Marsk Stigs Vej 1 – der stort set var ubebygget i 2007 – blev bebygget i tiden herefter, ligesom den eksisterende bebyggelse på Marsk Stigs Vej 3 blev udvidet væsentligt. Begge ejendomme var oprindeligt omfattet af lokalplan nr. 127A, delområde Ia, men ved lokalplan 127B

endeligt vedtaget den 20. december 2006 blev anvendelsesmulighederne ændret, således at hovedparten af Marsk Stigs Vej 1 kunne anvendes til dagligvareforretning med et bruttoetageareal på højst 1.600 m², dog med en højeste bebyggelsesprocent på 50.

I 2008 blev ejendommen Brovej 20A overdraget og efterfølgende væsentligt ombygget, idet en bygning blev revet ned og en ny bygning opført i 2012. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 127A, delområde Ia, der kunne anvendes til liberale erhverv med en bebyggelsesprocent på op til 60. Overdragelsen skete til en pris svarende til ca. 1.100 kr./m², men det skal herved tages i betragtning, at dette omfatter en større bygning, som fortsat anvendes til kontor.

I 2013 blev Absalonsvej 9 overdraget til Viborg Kommune for en pris svarende til ca. 900 kr./m². Ejendommen var bebygget, men det kunne på baggrund af helhedsplanen forudses, at bygningen formentlig skulle nedrives for at etablere forbindelse mellem den nye fordelingsvej og Indre Ringvej. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 127, delområde II. Ejendommen ville lovligt kunne anvendes efter sin hidtidige anvendelse frem til en eventuel ekspropriation. Det må således tages i betragtning, at prisen indbefatter en bygning, at en mindre del af ejendommen kunne forventes eksproprieret til vejformål, mens resten på sigt kunne forventes udviklet i overensstemmelse med helhedsplanen, forudsat denne blev implementeret i kommune- og lokalplanlægning.

I 2014 blev Marsk Stigs Vej 5 overdraget for en pris svarende til ca. 600 kr./m², efter at helhedsplanen var vedtaget, men inden den var implementeret i kommuneplanen, og inden det var kendt, at der skulle etableres vej tværs over ejendommen. Ejendommen var bebygget til industri/lagerformål (foderstofhandel). Ejendommen var på dette tidspunkt omfattet af lokalplan nr. 127A, delområde Ia, og kommuneplanramme VIBSV.C3.01.

Om overdragelsen af et grundareal i 2013 fra Calum Banebyen Nord K/S til Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerup bemærkes, at denne handel var betinget på en række punkter, herunder vedtagelse af en endelig lokalplan, og at prisen afhang af byggemulighederne. Denne handel afspejler efter kommissionens opfattelse derfor ikke forventningsværdierne i området forud for helhedsplanen.

Om kommunens køb i 2014 af Middagshøj 48-50 bemærkes, at kommunen ved denne handel lovligt har kunnet betale en "overpris" i forhold til handelsprisen for at kunne erhverve arealerne med henblik på at gennemføre en byomdannelse, som ellers ikke var mulig (heller ikke ved ekspropriation). Denne handel kan derfor ikke tillægges afgørende vægt.

Endelig må det tages i betragtning, at finanskrisen medførte et betydeligt fald i ejendomspriserne for fabriks- og lagerejendomme i perioden fra 2007-2008 til 2013-2014, men at priserne er steget frem til ekspropriationstidspunktet i 2017, om end prisniveauet fortsat var væsentligt lavere end i 2007, at priserne for større boligejendomme og blandede ejendomme generelt faldt i perioden fra 2007-2008 til

2013-2014, mens priserne for rene forretningsejendomme var mere svingende.

Kommissionen finder derfor på denne baggrund, at handelsprisen for det afståede areal kan fastsættes til 1.100 kr./m².

Beløbet er ekskl. moms og skal tillægges moms, hvis der er tale om en momspligtig levering af en byggegrund for ejeren.

1.2. Erstatning for det medeksproprierede areal (ca. 454 m²)

Erstatningen skal fastsættes på grundlag af anvendelsesmulighederne efter lokalplan nr. 470, der muliggjorde opførelse af bl.a. boliger og liberale erhverv, og bebygges med op til 175 procent svarende til, at arealet giver mulighed for at opføre op til ca. 800 etagemeter.

Kommissionen har ved fastsættelse af erstatningen foruden handlerne nævnt i afsnit 1.1 lagt vægt på de handler, som er opført på bilag 2, som er indgået i 2017 vedrørende Marsk Stigs Vej 3 og Erik Glippings Vej 3 samt Middagshøjvej 51, der alle angår ubebyggede arealer, samt i særdeleshed overdragelsen af et naboareal inden for samme byggefelt i 2017 fra Banedanmark til Viborg kommune for ca. 1.484 kr./m². pr. etagemeter, og at Viborg Kommune i 2019 har videresolgt arealet for ca. 1.484 kr./m². pr. etagemeter. Det bemærkes, at hele det medeksproprierede areal er beliggende i den del af lokalplansforslagets områder, der kan anvendes til private formål, mens en del af det øvrige solgte areal er udlagt til offentlige formål (bl.a. sti og

Hærvejsbro) som indikeret i projektplanen. Værdien af det medeksproprierede areal er således højere end gennemsnitlige kvadratmeterpris for hele det solgte areal på 2.036 kr./m².

På grundlag af disse handler samt kommissionsmedlemmernes erfaring fra andre sager, herunder fra statslige ekspropriationer, finder kommissionen, at prisen for en etagemeter kan fastsættes til knap 1.500 kr., hvorfor værdien af arealet kan opgøres til knap 1.200.000 kr. svarende til en pris på 2.625 kr./m².

Beløbet er ekskl. moms og skal tillægges moms, hvis der er tale om en momspligtig levering af en byggegrund for ejeren.

2. Fradrag for værdiforøgelse af restejendommen

Efter vejlovens § 103, stk. 3, skal en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen.

Højesteret har i U 1970.135 H fastslået, at der efter denne regel skal foretages fradrag for værdiforøgelse, uanset om andre ejendomme, der ikke afstår arealer, opnår en værdistigning som følge af vejanlægget, men kun i det omfang vejanlægget har været nødvendig for, at værdistigningen er indtrådt. Dette beror på en konkret vurdering af det enkelte anlæg.

Anlæggelsen af den del af Wilhelm Ehlerts Allé, som der er eksproprieret til, må ud fra de foreliggende planer, herunder helhedsplanen og projektplanen, antages at være begrundet i et ønske om at skabe forbindelse til parkeringspladsen syd for banen. Parkeringspladsen kan naturligvis betjene både passagerer til banen og ejendomme i Banebyen, men den må navnlig anses for etableret til det første formål – også som følge af sin beliggenhed. Det understøttes af, at hverken den omhandlede vejforbindelse eller parkeringspladsen var en del af helhedsplanen. På den baggrund finder kommissionen, at ingen af delene kan anses for en nødvendig del af omdannelsen af området og således ikke en nødvendig forudsætning for udviklingen af ejendommene i området i overensstemmelse med helhedsplanen.

Kommissionen finder derfor, at der ikke er grundlag for at foretage fradrag for fordele eller værdiforøgelse.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 103, stk. 1 og 2, i lov om offentlige veje mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27. december 2014 (vejloven). Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. (om fuldstændig erstatning) i det retlige grundlag.

Konklusion

Viborg Kommune skal betale en erstatning svarende til 1.100 kr./m² for det eksproprierede areal på ca. 800 m², og 2.625 kr./m² for det medeksproprierede areal på ca. 454 m².

Beløbene er ekskl. moms og skal tillægges moms, hvis der er tale om en momspligtig levering af en byggegrund for ejeren. Hvorvidt dette er tilfældet, er ikke et ekspropriationsretligt spørgsmål, som overtaksationskommissionen kan afgøre, men må afgøres af skattemyndighederne, hvis parterne ikke er enige herom. Parterne må i så fald rette henvendelse til skattemyndighederne og anmode dem om at tage stilling hertil (f.eks. i et bindende svar).

Ejeren tilkendes en godtgørelse på 25.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til vejlovens § 110.

Søren Højgaard Mørup

Albert Vinther Krogh

Holger Hedegaard

Keld Fausing

Niels Jørgen Kristensen

/Oscar Lica Larsen

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse, jf. § 121 i lov om offentlige veje m.v.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 29. maj 2020

Lotte Brøder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær