

Viborg Kommune
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Sendt per e-mail til ninie@viborg.dk

EVENTUEL EKSPROPRIATION AF MATR.NR. 9AD TAPDRUP BY, TAPDRUP

Som advokat for Anders Peter Møller, Taphedevej 11B, 8800 Viborg skal jeg hermed fremsende bemærkninger til Viborg Kommunes eventuelle ekspropriation af min klients ejendom, matr.nr. 9ad Tapdrup By, Tapdrup ("arealet"). Arealet udgør 27.375 m².

Min klient har tidligere været i dialog med Viborg Varme Produktion A/S om et frivilligt salg af arealet dog uden, at parterne er blevet enige. Dette skyldes primært, at min klient ikke har kunnet acceptere selskabets seneste købstilbud på 1.000.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på ca. 36,5 kr.

Med nærværende brev redegøres der for, hvorfor det af Viborg Varme Produktion A/S fremsatte købstilbud er lavere end markedsprisen for arealet. Der redegøres tillige for arealets markedspris. Allerede nu kan det oplyses, at det er min klients synspunkt, at markedsprisen ikke udgør under 106 kr. pr. m².

Arealets anvendelse

Min klient driver en landbrugsbedrift med malkekvæg. Arealet, som Viborg Kommune agter at ekspropriere, er i landbrugsmæssig omdrift, idet min klient i denne planperiode forventer at anvende arealet til produktion af majs. Arealet udgør en del af bedriftens samlede harmoniareal.

Ekspropriation af arealet medfører således indsnævring af bedriftens harmoniareal. For at leve op til gældende harmoniregler bliver min klient derfor nødsaget til - hvis ekspropriationen gennemføres - at mindske udbringningen og dermed produktionen af husdyrgødning og anden organisk gødning. Konsekvensen heraf er, at den hidtidige kvægbesætning ikke kan opretholdes.

Arealet har derfor en høj brugsværdi for min klient, hvilket særligt skal ses i lyset af, at min klient har foretaget ganske store investeringer i bedriftens produktionsanlæg, hvis kapacitet ikke kan udnyttes fuldt ud, hvis ekspropriationen gennemføres. Det skal i den forbindelse bemærkes, at min klient desværre ikke har mulighed for at købe landbrugsjord i området, da der med flere landbrugsbedrifter i området ikke er et udbud heraf.

Arealets plangrundlag

Den 22. juni 2021 vedtog Viborg Kommune tillæg nr. 64 til Kommuneplan 2019-2029, hvorefter arealet omfattes af kommuneplanramme VIBØ.TA.01_T64, der fastlægger områdets anvendelse til teknisk område til forsyningsanlæg. Samtidigt vedtog Viborg Kommune Lokalplan nr. 550, der i overensstemmelse med

kommuneplanrammen udlægger arealet til *"forsyningsanlæg til almene formål, såsom energiproduktionsanlæg med varmepumper, energioptagere, tanke, teknikbygninger, servicefaciliteter og lignende"*.

Da arealet er udlagt til offentlige formål, skal der i vurderingen af arealets markedsværdi og dermed ekspropriationserstatningen ses bort fra de retlige bånd, der ved planlægningen er lagt på arealet, og erstatningen skal i stedet skal fastsættes efter de muligheder og forventninger, der er knyttet til arealet forud for det tidspunkt, hvor den bliver inddraget under lokalplanen. Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave, 2019, side 169 f og O. Friis Jensen i UfR 2010B.355.

Arealets markedsværdi er således højere end prisen for landbrugsjord, da der er knyttet en forventningsværdi til arealet, jf. afsnittet nedenfor.

Arealets forventningsværdi

Det gøres gældende, at min klient, da Lokalplan nr. 550 blev vedtaget, havde en berettiget forventning om, at arealet på et tidspunkt kunne udnyttes til et mere intensivt formål.

Arealet er beliggende mellem Randersvej og Nordre Ringvej, der udgør to store indgangsveje til Viborg. Der er derfor tale om et attraktivt areal for erhvervsvirksomheder, der ønsker at opføre bebyggelse til erhvervsformål med en meget synlig placering. Der er derfor som minimum knyttet en vis forventningsværdi til arealet.

Det anerkendes, at der ikke foreligger konkrete planer om at overføre arealet til byzone.

Arealet er dog beliggende meget tæt på den kommende bydel Taphede, der i perioden 2020-2040 udvikles til et attraktivt boligområde med 1.500 boliger svarende til 3.500 personer, jf. Helhedsplanen "Ny Bydel Taphede", februar 2018 (vedtaget marts 2018). Arealets bynære placering tæt ved byzone og det kommende boligområde i den østlige del af Viborg bekræfter, at arealet kan handles til en højere pris end den, som Viborg Varme Produktion A/S tidligere har tilbudt min klient.

Sammenlignelige handler

Ved fastsættelsen af arealets markedsværdi skal der skeles til, hvad tilsvarende ejendomme er blevet solgt til. Viborg Kommune har de seneste måneder truffet beslutning om at købe flere landbrugsejendomme, hvilket bør være retningsgivende i vurderingen af markedsværdien af min klients areal.

I første række henvises der til Viborg Kommunes beslutning om at købe en del af landbrugsejendommen Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg, jf. referatet af byrådets møde den 10. november 2021, pkt. 31.

Det fremgår af referatet, at købet omfatter ejendommens bygninger og ca. 7,3 ha landbrugsjord. Det fremgår af sagsfremstillingen i referatet, at der er grundlag for at planlægge for boligudstyknings på de ca. 1,2 ha af ejendommen, som i dag er bebygget, mens dens resterende del af arealet (ca. 6 ha) skal anvendes til klimasikring og rekreativt område. De 6 ha kunne ikke bebygges, da de var vandlidende.

Om prisfastsættelsen fremgår følgende af sagsfremstillingen:

"Køber kommunen til den af sælger krævede pris kan det have afsmittende effekt på kommunens fremtidige køb af landbrugsjord til f.eks. byudvikling, idet prisen for både landbrugsjord og landbrugsjord til byudvikling i dette tilfælde vil være højere, end hvad kommunen tidligere har givet. Hidtil har prisen på jord til byudviklingsformål ligget omkring 120-130 kr. pr. m² og prisen på landbrugsjord på omkring 15 kr. pr. m². Det følger af mæglervurderingen med baggrund i den landbrugsmæssige værdi, at mar-

kedsprisen for alle bygningerne samt de ca. 1,3 ha jord, der er under bygningerne er 4.640 kr. Køber kommunen ejendommen for 11 mio. kr., vil det betyde, at de resterende 6 ha landbrugsjord købes for 6.360.000 kr., hvilket svarer til en pris på 106 kr. pr. m². De 6 ha landbrugsjord kan på baggrund af forvaltningens undersøgelser bruges til klimasikring og rekreativt område. Derimod kan de 6 ha ikke bruges til byudvikling. Der er dermed tale om landbrugsjord, som normalt koster omkring 15 kr. pr. m²”.

Viborg Kommune har således besluttet at købe et landbrugsareal til 106 kr. pr. m². Arealet er ikke lokalplanlagt, men delvist omfattet af kommuneplanramme VIBSV.A1.05, hvor arealet er udlagt til offentlige formål. Arealet forventes anvendt til klimasikring og rekreativt område.

I anden række henvises der til Viborg Kommunes beslutning om af købe landbrugsejendommen Randersvej 80, 8800 Viborg og en del af landbrugsejendommen Randersvej 82, 8800 Viborg, jf. referatet af byrådets møde den 8. december 2021, pkt. 44 og 45.

Disse arealer er - modsat min klients areal - udlagt til boligformål i kommuneplanrammen, hvilket naturligvis forhøjer markedsprisen for arealerne. Derudover blev der under samme byrådsmøde vedtaget et forslag til lokalplan for området, hvor de pågældende arealer udlægges til *”boligområde, almen service samt mindre erhverv, restauranter, kulturelle funktioner og lignende, der naturligt kan indpasses i boligområdet, rekreative områder og dertil tilknyttede funktioner”*, jf. Forslag til Lokalplan nr. 567.

Det fremgår af referatet, at Viborg Kommune har tilbudt de respektive lodsejere 130 kr. pr. m² for ejendommenes jordtilliggende. Prisen er et udtryk for en gennemsnitlig m²-pris for såvel arealer, der efter lokalplanforslaget kan anvendes til boligformål, som for arealer, der skal tjene til formål, som er nødvendige for etableringen af boligområdet f.eks. adgangsveje, regnvandsbassiner og rekreative områder m.v.

Som følge af plangrundlaget anerkendes det, at markedsprisen for min klients areal udgør mindre end 130 kr. pr. m².

Ved fastsættelsen af handelsprisen for min klients areal bør der tages afsæt i Viborg Kommunes købstilbud vedrørende landbrugsejendommen Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg. Jordtilliggendet til denne ejendom er sammenlignelig med min klients areal, hvad angår anvendelse og den bynære placering.

En markant faktisk forskel på jordtilliggendet til Møgelkjærvej 8 og min klients areal er dog, at jordtilliggendet til Møgelkjærvej 8 ikke kan bebygges, jf. referatet af byrådets møde den 10. november 2021, pkt. 31, hvoraf fremgår: *”Der er gennemført flere jordbundsundersøgelser i området i perioden 2003-2014. Da Møgelkjærvej 8 ligger tæt på en højmosse, som ikke tåler påvirkning fra dræning, og der er tale om et stort sammenhængende grundvejsspejl, er det svært at udnytte landbrugets arealer til at bygge på - bortset fra de arealer, der allerede er bebygget i dag”.*

Denne begrænsning i anvendelsesmulighederne gælder ikke for min klients areal. På denne baggrund gøres det gældende, at værdien af min klients areal ikke udgør mindre end 106 kr. pr. m² svarende til den pris, som Viborg Kommune har tilbudt at betale for jordtilliggendet til Møgelkjærvej 8, der som nævnt skal anvendes til klimasikring og rekreative formål.

Ulemper

Anders Peter Møller har som følge af en reduktion af ejendommens areal og den deraf følgende reduktion i kvægbedriften også krav på erstatning for den mistede fortjeneste ved at skulle reducere sin kvægbe-

sætning, heri indgår, at der bliver et lavere indtjeningsgrundlag til at forrente og afskrive på de driftsbygninger, der er opført på ejendommen.

Der lides således et økonomisk tab, der ikke erstattes ved betaling af erstatning for den jord, der eksproprieres, jf. Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave, 2019, side 207 ff.

Min klient har opgjort tabet til 44.250 kr. pr. år. Ganges dette med en faktor 10, kan ulempeerstatningen fastsættes til 442.500 kr. Der henvises til vedlagte beregning, resultatopgørelse for perioden 2018-2020 og arealopgørelse for perioden 2018-2020, jf. bilag 1-3.

Øvrige bemærkninger

Det skal for en god ordens skyld oplyses, at min klient forventer at tilså arealet med majs i foråret 2022. Såfremt arealet eksproprieres efter dette tidspunkt, men inden høst i efteråret 2022, skal der betales erstatning for afgrødetab. Min klient foreslår derfor, at Viborg Kommune først overtager arealet efter 15. oktober 2022, således at høsten af majs muliggøres. Der tages i øvrigt forbehold for at fremsætte krav om godtgørelse for udgifter til ændring af markplaner m.v.

Selvom der indgås en frivillig aftale om salg af arealet, bør min klient desuden godtgøres for udgifter til sagkyndig bistand efter procesreglerne i vejloven, der også finder anvendelse ved ekspropriation efter planloven. Det følger af vejlovens § 110, at taksationsmyndighederne pålægger myndigheden at betale en passende godtgørelse, hvis en part har haft udgifter til sagkyndig bistand.

I praksis forekommer det dog, at der også betales en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med afholdelse af åstedsforretning. Der henvises til Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave, 2019, side 333, hvoraf fremgår, ”... at der i vejloven intet er til hindrer for, at en kommune efter begæring frivilligt betaler en godtgørelse til ejeren for dennes udgifter til sagkyndig bistand under selve ekspropriationssagen, herunder i forbindelse med åstedsforretning mv. (...). Det forudsættes her, at godtgørelsen er passende, og at bstanden har været nødvendig for ejeren”.

Viborg Kommune har ikke i forbindelse med afholdelse af åstedsforretningen fremsat et købstilbud, ligesom Viborg Varme Produktion A/S tidligere har tilbudt min klient at købe arealet til langt under markedsprisen. Det har derfor været nødvendigt for min klient at rekvirere sagkyndig bistand. Godtgørelsen kan passende fastsættes til 15.000 kr.

Konklusion

Min klient vil som udgangspunkt gerne beholde arealet. Med henblik på at undgå at sagens afslutning skal afvente taksationsmyndighedernes behandling - og eventuelt Planklagenævnets behandling, hvis ekspropriationsbeslutningen påklages, er min klient dog indstillet på at sælge arealet i en frivillig handel til Viborg Kommune, hvor der skal tages afsæt i nedenstående skema:

	m ²	min. kr. pr. m ²	i alt kr.
Permanent arealafståelse	27.375	106	2.901.750,00
Ulempeerstatning			442.500,00
Sagkyndig bistand			15.000,00
I alt			3.359.250,00

Arealet skal opmåles. Viser det sig ved den endelige opmåling af arealet, at det afståede areal er større end forudsat, skal erstatningen reguleres i opadgående retning.

En eventuel købsaftale skal betinges af, at købesummen er skattefri og af, at købesummen ikke skal tillægges moms. Hvis købesummen skal tillægges moms, betaler Viborg Kommune momsen som et tillæg til købesummen. Der skal indhentes bindende svar fra Skattestyrelsen, som bekræfter dette.

Såfremt ovennævnte fremgangsmåde giver anledning til spørgsmål eller kommentarer, er Viborg Kommune velkomne til at rette henvendelse til mig.

Bilag

Bilag 1: Beregning
Bilag 2: Resultatopgørelse for 2018-2020
Bilag 3: Arealopgørelse for 2018-2020

Venlig hilsen

Anette Kusk
Advokat (H)/Partner
ank@dahlhllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 93 56