Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Den 21. april 2022

Sagsnr. 2021-018620

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer **ApS**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 3)

VS

Anlægsmyndighed: Viborg Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til etablering af den nordlige del af stiforbindelsen Adresse 2 .

Torsdag den 21. april 2022 ca. kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, forhenværende gårdejer Holger Hedegaard, forhenværende tømrermester Ole Riber Kjær, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Sti Herman Stisen, Geopartner Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved advokat Jens Jakobsen, Advokatfirmaet Jakobsen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Christian Havkær Tang, Viborg Kommune, samt afdelingsleder Dan Yding Hahn Rasmussen, Viborg Ingeniørerne A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Sagens oplysninger

Viborg Kommune traf den 26. februar 2021 afgørelse om ekspropriation af 10 m^2 af matr.nr. Matr.nr. 1 , og af 1.210 m^2 af matr.nr. Matr.nr. 2 , tilhørende lodsejeren. Ekspropriationen skete til etablering af " Adresse 2 ". Der blev ved samme afgørelse truffet beslutning om delvis ekspropriation af fire andre ejendomme.

På ekspropriationstidspunktet havde matr.nr. Matr.nr. 1 et samlet areal på 4.181 m^2, heraf vej 0 m^2. Matr.nr. Matr.nr. 1 udgør et afskåret areal på 10 m^2, der blev eksproprieret i sin helhed.

I forbindelse med udviklingen af Viborg Baneby blev der i 2017 foretaget ekspropriation af arealer fra ejendomme tilhørende lodsejeren til etablering af fordelingsvejen Adresse 5 . De berørte ejendomme havde dengang matr.nr. Matr.nr. . Overtaksationskommissionen tog i fire kendelser af 17. oktober 2019 med sagsnr. TS82601-00020 – TS82601-00023 stilling til erstatningsfastsættelsen, herunder værdien af de eksproprierede arealer og spørgsmål om fradrag for fordele. Overtaksationskommissionen behandlede også en række andre sager knyttet til Viborg Baneby.

Af en oversigt udarbejdet af kommissionens landinspektør Sti Herman Stisen (vedlagt) fremgår, hvorledes lodsejerens grunde efterfølgende i 2018 og 2020 blev udstykket som grunde til "boligbebyggelse" og "byggefelter" som fastlagt i lokalplan nr. 456 "Område til centerformål (bycenter) nordvest for Adresse 3 i Viborg", der blev vedtaget den 15. juni 2016. Efter denne udvikling af området stod matr.nr. Matr.nr. 1 på i alt 4.181 m^2 tilbage, hvoraf matr.nr. Matr.nr. 1 som nævnt er et afskåret areal på 10 m^2.

Hovedparten af matr.nr. 26d er beliggende i lokalplanens delområde 1a, der kan anvendes til etageboliger, liberalt erhverv, almen service og et parkeringshus til lokalplanområdets interne brug, jf. lokalplanens § 3.2. Ved bebyggelse, der grænser op til Adresse 2 , kan der desuden etableres mindre butikker og butikker med værksted i miljøklasse 1-3 samt restauranter, hoteller og lignende publikumsorienterede funktioner.

Det fremgår af den nævnte oversigt, at der den 21. februar 2021, dvs. efter ekspropriationsbeslutningen, fra matr.nr. 26d er sket udstykning af matr.nr. Matr.nr. 2 som "byggefelter" på 2.669 m^2 som fastlagt i lokalplan nr. 456 (restejendommene matr.nr. Matr.nr. 1 har efter udstykningen et samlet areal på 1.512 m^2). Der foreligger ikke

nærmere oplysninger om den påtænkte anvendelse af byggefelterne på matr.nr. Matr.nr. 2 .

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 5. august 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 5. august 2021:

"Der er mellem parterne enighed om, at erstatningen før fradrag for eventuel værdiforøgelse af restejendommen kan fastsættes til 450 kr. pr. m2.

Det følger af vejlovens § 103, stk. 2, at en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal 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.

Det kan lægges til grund, at der for så vidt angår de omhandlede arealer på intet tidspunkt forud for ekspropriationen har været en forventning om, at de eksproprierede arealer har kunnet anvendes til andet end industri eller vejformål. Det kan også lægges til grund, at de nye udnyttelsesmuligheder og anlæg af bl.a. Adresse 4 *har været en nødvendig forudsætning for en ikke uvæsentlig værdiforøgelse af ejendommen i sin helhed. Bemærkningerne fra lodsejerens side om mistede muligheder for anlæg af p-pladser findes ikke at gøre nogen ændring heri.*

Overtaksationskommissionen har udtalt, at Adresse 4 *fremstår som et bærende element i den samlede planlægning for området, ligesom det er udtalt, at stianlægget er tilvejebragt for at samtlige ejendomme i området kan udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen.*

Taksationskommissionen finder som følge heraf, at betingelserne i vejlovens § 103, stk. 2 er opfyldt, og at hele erstatningen derfor skal bortfalde.

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer *ApS., fastsættes til 0 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har sammen med klagen af den 2. september 2021 fremsendt et supplerende skriftlig indlæg, hvoraf følgende fremgår:

"**SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER:**

Der henvises til det under behandlingen for Taksationskommissionen for Viborg fremlagte materiale, idet både sagsfremstilling, anbringender og bilag fastholdes.

Der er enighed om, at erstatningen kan fastsættes til kr. 450 pr. m2 ekskl. moms, men der er uenighed om fradrag for fordele, dvs. værdiforøgelsen af restejendommen.

I forhold til behandlingen for Taksationskommissionen d. 23. juni 2021 bemærkes det, at et særskilt anbringende angående forskelsbehandling (og usaglige hensyn), hverken er gengivet eller behandlet i kendelsen afsagt d. 5. august 2021, hvilket Klager står ganske uforstående overfor. Som nævnt under forhandlingen havde der været en dialog herom med Indklagede inden forhandlingen, jf. også korrespondance (**bilag A**) med tilhørende uddrag af Viborg Kommunes infrastrukturplan (**bilag B**). Det handler om, at Viborg Kommune har valgt at købe et areal til anlæg af et sideordnet infrastrukturprojekt i Viborg Baneby for kr. 450 pr. m2 ekskl. moms, i stedet for at ekspropriere mod betaling af kr. 0 (som i nærværende sag). Se nærmere under anbringende nr. 1 nedenfor.

Det gøres således gældende, at der ikke skal ske fradrag for fordele ved erstatningsfastsættelsen, herunder;

at (1) der er sket en forskelsbehandling ved Indklagedes køb af et areal til anlæg af et sideordnet infrastrukturprojekt i Viborg Baneby, hvorfor Klager skal tilkendes erstatning med udgangspunkt i tilsvarende vilkår (lighedsgrundsætning), og

at (2) der er ikke er årsagssammenhæng mellem ekspropriationen (in casu Adresse 2) og værdiforøgelsen.

Ad. 1 Forskelsbehandling / usaglige hensyn

Der henvises Viborg Byråds beslutning af 7. oktober 2020, nr. 31, hvor Viborg Kommune besluttede at købe et areal af Bach Gruppen på ca. 10.817 m2 for kr. 450 pr. m2. Beslutning med tilhørende bilag (købsaftale og mæglervurdering) fremlægges som **bilag C**.

Dette areal er købt af Viborg Kommune med henblik på at anlægge Banebyparken. Banebyparken er ét af de tre forløb i Viborg Baneby, og disse forløb fremgår bl.a. af Viborg Kommunes Helhedsplan og Infrastrukturplan for Viborg Baneby fra 2016, jf. (https://baneby.viborg.dk/om-banebyen/projektplan-for-infrastruktur-2016/). Som det fremgår af introduktionen i ovennævnte link, udgøres de tre forløb af Adresse 2 , Banebyparken og Adresse 5 . Der er altså tale om tre grundlæggende og sideordnede infrastrukturprojekter i forbindelse med realiseringen af Viborg Baneby, jf. også bilag B.

Det er forunderligt, at Viborg Kommune valgte at indgå en frivillig aftale med Bach Gruppen angående køb af jord til anlæg af Banebyparken, hvor der betales kr. 450 med tillæg af moms pr. m2, mens der eksproprieres til anlæg af Adresse 2 , hvor der betales kr. 0. To infrastrukturprojekter, der udspringer af samme planer, der behandles væsentligt forskelligt og med to væsentligt forskellige økonomiske konsekvenser for dem, der skal afgive/sælge jord.

Det gøres gældende, at de to forhold skal behandles ens, og at Viborg Kommune er forpligtet til at behandle Klager på samme måde, som Bach Gruppen er blevet behandlet. I modsat fald vil der være tale om et brud på den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, hvilket vil sige, at der varetages usaglige hensyn.

Klager har forholdt Indklagede ovennævnte faktuelle omstændigheder, og jurist Simon Fonseca Ullits Christensen har i mail af 26. marts 2021 blot svaret, at "*I Banebyparken er der indgået en frivillig handel*", og i mail af 24. marts 2021, at "*Banebyparken adskiller sig fra nærværende sag, idet det drejer sig om parkanlæg og ikke vejanlæg*". Mailkorrespondancen er fremlagt som

bilag A. Det gøres gældende, at Indklagedes svar er indholdsløse, og at der ikke er fremkommet en saglig begrundelse for, hvorfor de to ensartede situationer er behandlet forskelligt, og med et væsentligt forskelligt økonomisk resultat for de involverede.

Det gøres gældende, at udviklingen af Bach Gruppens grund (det vil sige området indenfor lokalplan 455) alene er muliggjort af planlægningen i området, hvoraf Adresse 2 , Adresse 5 er en central og nødvendig forudsætning, jf. Helhedsplan og Infrastrukturplan fra 2016, altså som bærende elementer for udviklingen. Der er ingen grundlag for at behandle de enkelte grundejere forskelligt, når det handler om realiseringen af de tre sideordnede og bærende elementer i den samlede planlægning for området.

Ad. 2 Ingen årsagssammenhæng

Det fremgår af vejlovens § 103, stk. 1, at "Erstatning for ekspropriationen … fastsættes efter de almindelige erstatningsregler." Herefter er udgangspunktet, at ekspropriation kun kan ske mod fuldstændig erstatning.

I vejlovens § 103, stk. 2 fremgår det, at: "*En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen (min understregning), skal 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 (min understregning).*

Det fremgår eksplicit af vejloven, at en værdiforøgelse som direkte følge af en ekspropriation skal fradrages erstatningen. Der skal altså være konkret årsagssammenhæng mellem den nytte (værdiforøgelse), der opstår ved ekspropriationen (tabet).

Vejlovens § 103, stk. 2 er udtryk for en fordelsbetragtning. Taksationskommissionen har også baseret den omhandlede kendelse på en fordelsbetragtning, således at "*…bl.a. anlæg af* Adresse 4 *har været en nødvendig forudsætning for en ikke uvæsentlig værdiforøgelse af ejendommen i sin helhed*".

Det gøres gældende, at Taksationskommissionen har overset, at der skal være konkret årsagssammenhæng mellem ekspropriationen/Hærvejen og værdiforøgelsen. Det er ikke tilstrækkeligt, at andre forhold kan have medført en værdiforøgelse, og en simpel henvisning til, at det har været en "nødvendig forudsætning", er en forkert præmis.

Taksationskommissionen præmis indebærer, at *alle* ekspropriationer, der tager udgangspunkt i en ændret infrastruktur i et givet område, og som er indgår i en overordnet planlægning, kan ske uden at der reelt betales ekspropriationserstatning. Det ville indebære, at en vej, en sti eller et grønt område, der er markeret i en plan, vil være en "nødvendig forudsætning" for en given udnyttelse i området. Det vil ramme bredt, eller rettere ramme alt, således at ingen skal have erstatning i det givne område ved en ekspropriation. Det gøres gældende, at dette er en forkert forståelse, da det rammer (alt for) bredt. Fradrag for fordele forudsætter en *værdiforøgelse*, og ikke, at en given vej har været en nødvendig forudsætning for at lave en lokalplan.

Det relevante spørgsmål er, hvorvidt ekspropriationen, og dermed Adresse 2 , og kun denne, indebærer en værdiforøgelse. **Indebærer** Adresse 2 **– og kun** Adresse 2 **– en værdiforøgelse for Klager på kr. 450 pr. m2, svarende til kr. 559.000 + moms?**

Klager gør gældende, at Adresse 2 isoleret set ikke indebærer en værdiforøgelse. Klager har altid haft adgang til ejendommen, og Adresse 2 er blot en erstatning for en eksisterende vej, Erik

Glippings Adresse 3, der har været i området de sidste 60 år. Der er ikke tale om en ny vejføring eller en ny fordelingsvej, som tilfældet ved anlæg af Adresse 5 . Som **bilag D** fremlægges tegning udleveret af Indklagede under besigtigelsen/forhandlingen, hvor det tydeligt fremgår (og hvor det er skrevet), at nuværende Adresse 3 er samme strækning som den fremtidige Adresse 2 .

Ekspropriationen udspringer af, at Indklagede har fundet det hensigtsmæssigt at forskønne den tidligere Adresse 3 . Adresse 2 tjener oplagt et overordnet formål, der går (langt) ud over, hvad der er nødvendigt og tilstrækkeligt for at komme fra A til B. Indklagede har haft behov for at supplere et eget areal, hvor der hidtil har været en vej.

Allerede i vejnavnet, Adresse 2 , kan det også udledes, at det handler om en strækning på selve Adresse 2 (vandreruten fra syd mod nord). Det skal en borger/virksomhed ikke betale for som "tilfældig nabo" til projektet. Ekspropriationen sker til gavn for almenvellet (borgerne i kommunen og på Hærvejsstrækningen), og erstatningen skal betales af almenvellet (borgerne i kommunen).

Hertil kommer, at en erstatning skal kunne indeholdes i værdiforøgelsen. D. 25. september 2019 afsagde Overtaksationskommissionen kendelser i flere sager, hvor der blev eksproprieret arealer på samme matrikler/projektgrund som i nærværende sag. I 2019-sagerne blev der eksproprieret på den nordvestlige side af området (Adresse 5), mens der i 2021-sagen eksproprieres på den sydvestlige side af området (Adresse 2). Som **bilag E** fremlægges oversigtskort fra 2019- sagerne, hvor den røde bræmme viser, hvilke arealer, der blev eksproprieret, i alt 2.155 m2. Som **bilag F** fremlægges ekspropriationsplan for nærværende sag, hvor de gule markeringer er de eksproprierede arealer, i alt 1.220 m2. **Bilag G** viser med den sorte markering 2019- ekspropriationen, mens den stribede markering udgør Adresse 2 og dermed en del af 2021- ekspropriationen. Begge områder er skraveret med rød farve. Der ekspropriereres samlet set 3.375 m2 fra samme matrikler/projektgrund, og begge gange gøres det fra Viborg Kommune gældende, at ekspropriationserstatningen kan indeholdes i en værdiforøgelse af restejendommen.

Indebærer Adresse 2 og Adresse 5 en værdiforøgelse for Klagers ejendom på kr. 450 pr. m2., svarende til kr. 1.518.750 ekskl. moms (3.375 m2 x 450 kr.)?

Klager gør gældende, at grænsen blev nået, da der blev eksproprieret 2.155 m2 til Adresse 5 , uden at betale erstatning, og at der nu derfor skal betales erstatning for ekspropriationen til anlæg af Adresse 2 for de 1.220 m2. Det eksproprierede areal udgør samlet set mere end 10% af det oprindelige grundareal."

Lodsejeren procederende i det væsentligste i overensstemmelse med den fremsendte klage og de supplerende bemærkninger til sagen.

Lodsejeren fremførte endvidere, at der bør tildeles en godtgørelse for sagkyndig bistand og lagde herved især vægt sagens kompleksitet.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden har indsendt et supplerende skriftlig indlæg af 31. marts 2022, hvoraf følgende fremgår:

"**Bemærkninger til overtaksationssag for Adresse 2 , Banebyen i Viborg**

Viborg Kommune er foresat af den opfattelse at erstatningsfastsættelsen skal fastsættes til handelsprisen for ubebyggede jorder til industriformål, som begge parter var enige om ved taksationskendelsen d. 5. august 2021. Men er tilsvarende af samme holdning, at der skal ske fradrag for fordelene, som efter Kommunens skøn overstiger ejerens tab.

Kommunens bemærkninger, vedlagt i taksationsanmodningen af den 23. april 2021 (se bilag 1), er uforandret.

Lokalplan nr. 456 udlægger arealerne, der påtænkes eksproprieret til offentligt vejformål. Det har aldrig været en forventning, at arealerne kan benyttes til andet formål end offentlig vej-/stianlæg eller at arealerne kunne medgå i den samlede bebyggelsesprocent.

Angående klagers bemærkning 1.

Viborg Kommune har valgt at ekspropriere arealerne til Adresse 2 efter vejlovens § 96, hvor erstatningsspørgsmålet blev indbragt for taksationskommissionen med henblik på at lade kommissionen afgøre erstatningens størrelse.

Viborg Kommune valgte ved ekspropriationen ikke at medtage pågældende arealer på matr.nr. Matr.nr. 5 , der er påtænkt til "Banebyparken". Beslutningen herom blev truffet med baggrund i at arealet er udlagt til et rekreativt parkanlæg og ikke vejformål, hvorfor der ikke vurderes at være hjemmel til ekspropriation efter vejloven.

Kommunen henvendte sig derfor til ejeren af de pågældende grunde, som var villig til at indgå en frivillig aftale, hvor købsprisen var svarende til afrundet til 370 kr. pr. m2 ekskl. moms (Prisen i købsaftalen er dannet ved mæglervurdering). Hertil skal det fremhæves at der på ejendommen var bygninger beliggende, som sælger fik ansvaret for at nedrive og bortskaffe.

Viborg Kommune er ikke enig i påstanden om at der er sket forskelsbehandling, idet der er tale om to forskellige forløb til to forskellige situationer.

Angående klagers bemærkning 2.

Kravet til årsagssammenhæng afhænger af om der er fordele der udspringer af ekspropriationen eller af ekspropriationsanlægget. Kommunen vurderer Adresse 2 bidrager med fordele ifm. realiseringen af lokalplanen ved at være et af hovedfundamenterne for den øgede bebyggelsesprocent, samt anvendelsesmulighederne.

Som det fremgår af taksationskendelsen og som Overtaksationskommissionen tidligere har udtalt, så fremstår Adresse 4 *"som et bærende element i den samledes planlægning for området, ligesom Kommissionen ikke finder det realistisk, at kommunen ville vedtage lokalplanen, således ejendommen kunne udvikles isoleret fra andre ejendomme i området.*

Stianlægget er således ikke tilvejebragt eller dimensioneret for at udvikle en eller flere bestemte ejendomme i området, men for at samtlige ejendomme i området kan udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen. Stianlægget i denne sag har således været en nødvendig forudsætning for, at restejendommen kan have opnået en værdiforøgelse." (Citat fra Overtaksationskommissionens kendelse afsagt d. 25. september 2019 sagnr. TS82601-30).

Adresse 2 har været en af de essentielle komponenter ved planlægningen af området i Banebyen, som bidragede til at lokalplanen ændrede restejendommene fra erhvervsformål med en bebyggelsesprocent op til 60 % til at restejendommene kan omdannes til etageboliger, liberalt erhverv, butikker mm., med en bebyggelsesprocent op til 185 %.

Fordelene ved forandringen kan f.eks. ses af forskellen ved den vurderede grundværdi for Adresse 1 , hvor enhedsværdien steg fra 110 kr. pr. m2 i 2015 til 1.200 kr. pr. m2 frem til 2022, som er et klart tegn på forventningerne ved realiseringen af lokalplanen.

Herudover vurderes det af Viborg Kommune, at udbygningen af Adresse 2 tillige bidrager med en værdiforøgelse (en facadeværdi) af de omkringliggende restejendomme, idet Adresse 2 bidrager til en forskønnelse af området, med åbne opholdsarealer og bedre tilkørselsmuligheder, særligt for gående og cyklende, der vil gøre området mere attraktivt."

Anlægsmyndigheden procederede i det væsentlige i overensstemmelse hermed under forhandlingen og udvekslingen af synspunkter.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder, at værdien af de afståede arealer kan fastsættes til 450 kr. pr. m^2, sml. også bl.a. overtaksationskommissionens kendelser i TS82601-00020 – TS82601-00023. Der har i øvrigt ikke mellem parterne været uenighed om arealernes værdi. Hovedspørgsmålet er, om der skal ske fradrag for fordele.

Vejlovens § 103, stk. 2, om fradrag for fordele har følgende ordlyd:

"En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal 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".

Der er i vejlovens § 103, stk. 2, hjemmel til at foretage fradrag for både specielle og generelle fordele, jf. Højesterets dom U 1970.135 H. Fradrag for fordele forudsætter, at der er tale om fordele, som forårsages af den foranstaltning, som der eksproprieres med henblik på, jf. herved også udtrykkeligt § 103, stk. 2, 2. pkt. Det beror på en konkret vurdering af det enkelte anlæg, om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele.

Overtaksationskommissionen tog ved kendelser af 17. oktober 2019 med sagsnr. TS82601-00020 – TS82601-00023 stilling til, om der skulle ske fradrag for fordele i forbindelse med ekspropriation af arealer tilhørende lodsejeren – omfattet af lokalplan nr. 456 – til etablering af fordelingsvejen Adresse 5 . Overtaksationskommissionen fandt i alle sagerne, at hele erstatningen skulle bortfalde og udtalte herved bl.a.:

"Vejanlægget i denne sag har muliggjort, at de ejendomme, der er omfattet af lokalplan nr. 456, kan udvikles og ibrugtages, herunder restejendommen i denne sag. Den værdistigning, der knytter sig til muligheden for at udvikle restejendommen, er således direkte forbundet med etableringen af fordelingsvejen. Selvom udvikling af restejendommen isoleret set kunne tænkes uden en ændring af vejforholdene, finder kommissionen at måtte lægge til grund, at det ikke ville have været muligt at gennemføre den nødvendige planlægning for omdannelse af området, uden at der blev ændret på vejforholdene som sket, ligesom kommissionen ikke finder det realistisk, at kommunen ville vedtage en lokalplan, således at ejendommen kunne udvikles iso-

leret af de andre ejendomme i området. Vejanlægget er således ikke tilvejebragt eller dimensioneret for at udvikle en eller flere bestemte ejendomme i området, men for at samtlige ejendomme i området kan udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen.

Vejanlægget i denne sag har således været en nødvendig forudsætning for, at restejendommen har opnået en værdiforøgelse.

Efter kommissionens skøn overstiger værdiforøgelsen af restejendommen langt værdien af det afståede areal, der udgør en beskeden del af den samlede ejendom, når der henses til de muligheder for ændret anvendelse af ejendommen, som kan realiseres efter vejanlægget og udvikling af ejendommen i overensstemmelse med lokalplanen."

Overtaksationskommissionen fandt med en lignende begrundelse i en anden sag afgjort den 17. oktober 2019, jf. TS82601-00030, at der skulle ske bortfald af erstatningen i forbindelse med ekspropriation til etablering af den sydlige del af Adresse 2 i Viborg Baneby. Kommissionen bemærkede bl.a., at Adresse 4 fremstår som et bærende element i den samlede planlægning for området, og at stianlægget er tilvejebragt for at samtlige ejendomme i området kan udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen. Kommissionen bemærkede i øvrigt om den konkrete ejendom bl.a., at denne ved anvendelse til dagligvarebutik ville have væsentlig fordel af nærheden til stien.

Den foreliggende sag angår ekspropriationen af hele matr.nr. Matr.nr. 1 og en del af matr.nr. 26d til den nordlige del af Adresse 2 . Overtaksationskommissionen bemærker, at Adresse 2 ikke alene er en fordel for ejendommene i Viborg Baneby, men at Adresse 2 og Hærvejsbroen skaber en forbindelse mellem den sydlige del af Viborg og midtbyen, som også er til gavn for ejendomme uden for Viborg Baneby og for Viborg by som sådan. Som nævnt fremstår Adresse 2 imidlertid samtidig som et bærende element i den samlede planlægning for Viborg Baneby, og stianlægget er tilvejebragt for at samtlige ejendomme i området kan udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen for Viborg Baneby. Det er kommissionens opfattelse, at stianlægget også i den foreliggende sag har været en medvirkende årsag til, at restejendommen (matr.nr. 26d) har opnået en værdiforøgelse. Kommissionen finder, at der ved vurderingen af spørgsmålet om fradrag for fordele heller ikke kan ses bort fra Hærvejens betydning for flere af de øvrige ejendomme i lokalplanområdet, som tilhører lodsejeren. Efter vejlovens § 103, stk. 2, skal fordele angå »restejendommen«, og der vil normalt ikke være hjemmel til at foretage fradrag for andre fordele, som ejeren opnår, end dem der er knyttet til udnyttelsen af den ejendom, som ekspropriationen angår. Forholdet i denne sag er imidlertid, at de berørte arealer tidligere er indgået som en del af andre matrikler, der er blevet opdelt i tilknytning til udviklingen af området. Der må derfor også tages hensyn til den værdistigning, som disse matrikler tilføres som følge af Adresse 2 .

Overtaksationskommissionen bemærker imidlertid også, at den foreliggende sag adskiller sig fra tidligere sager om anlæg i Viborg Baneby derved, at den nordlige del af Adresse 2 anlægges ved udvidelse af den hidtidige Adresse 3 . I TS82601-00030 var der således ikke tale om, at stianlægget blev anlagt på en eksisterende vej, og det samme gør sig gældende for den i TS82601-00020 – TS82601-00023 omhandlede fordelingsvej.

Overtaksationskommissionen bemærker i øvrigt, at der ikke på ekspropriationstidspunktet forelå nærmere oplysninger om den påtænkte anvendelse af restejendommen, herunder om ejendommen vil blive anvendt til formål, der har væsentlig fordel af nærheden til Adresse 2 . Det må dog indgå i vurderingen af, om anlæg af Adresse 2 har medvirket til en værdiforøgelse, at lokalplan nr. 456 muliggjorde en sådan anvendelse.

Overtaksationskommissionen finder på den anførte baggrund og efter en samlet vurdering, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, jf. vejlovens § 103, stk. 2, og at den værdiforøgelse, der skal foretages fradrag for, skønsmæssigt kan fastsættes til 274.000 kr., således at erstatningen for arealafståelsen nedsættes fra 549.000 kr. til 275.000 kr. Kommissionen kan ikke tiltræde, at hele erstatningen skal bortfalde.

Det af lodsejeren anførte om kommunens aftale om køb af jord til anlæg af Banebyparken er uden betydning for kommissionens afgørelse om fradrag for fordele i den foreliggende sag.

Lodsejeren tilkendes en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationsmyndighederne.

Konklusion

Taksationskommissionens afgørelse ændres. Erstatningen for ekspropriation af 1.220 m^2 til etablering af " Adresse 2 " fastsættes 275.000 kr.

Der tilkendes en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. vejlovens § 120.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard

Ole Riber Kjær

Keld Fausing

Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til vejlovens § 121, stk. 1, anlægges mod modparten i sagen, inden 6 måneder efter afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 27. juni 2022



Nicoline Bech Andersen, kontorfunktionær