

MRF 2023.286

Retten i Aalborgs dom af 13. oktober 2023, sag BS-42290/2021-ALB

A ApS (adv. Karen-Marie Hovmøller) mod Aalborg Kommune (adv. Kim Trenskow)

Ikke grundlag for at forhøje erstatning for ekspropriation efter vejloven til bustracé, da ejer ikke havde en berettiget forventning om en højere bebyggelsesprocent end hidtidig lokalplan, og skøns-erklæring ikke gav grundlag for at tilsidesætte overtaksationskommissionens vurdering.

Aalborg Kommune traf den 16. december 2019 afgørelse om at ekspropriere et areal på 326 m² af A ApS' ejendom til anlæg af et bustracé mv., jf. vejlovens §§ 96-98. Ekspropriationsafgørelsen var i overensstemmelse med en lokalplan og et kommuneplantillæg fra oktober 2018, der udlagde arealet til bustracé mv., og som videreførte arealreservationen i et tidligere kommuneplantillæg fra november 2015, hvori arealet var reserveret til etablering af en letbaneforbindelse. Ekspropriationserstatningen blev indbragt for taksationskommissionen, der i en kendelse fra oktober 2020 udmålte erstatningen på grundlag af mistet byggeret beregnet ud fra lokalplanens bebyggelsesprocent på 75 % til 244,5 m², hvilket taksationskommissionen fra priserne på nærliggende ejendomme herefter opgjorde til en pris pr. m² byggeret på 2.700 kr. Dette blev stadfæstet af overtaksationskommissionen i maj 2021. A ApS anlagde herefter sag mod kommunen som anlægsmyndighed med krav om forhøjet erstatning og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at ekspropriationserstatningen skulle fastsættes med afsæt i en højere bebyggelsesprocent end lokalplanens bebyggelsesprocent på 75 med henvisning til, at A ApS som følge af samarbejdet med kommunen om en ny lokalplan for ejendommen havde fået en berettiget forventning om en højere bebyggelsesprocent for arealet end 75. Under retssagen blev udmeldt syn og skøn, hvor prisen pr. m² byggeret blev skønnet til 4.000 kr. Byretten konstaterede indledningsvis, at retssagen alene

angik, om ekspropriationserstatningen skulle fastsættes ud fra en bebyggelsesprocent på 75 og en prisfastsættelse på 2.700 kr. pr. m² byggeret. I forhold til bebyggelsesprocenten anførte byretten, at arealet forud for den planlægning, der udlagde arealet til bustracé mv., var omfattet af en lokalplan, der fastsatte bebyggelsesprocenten til maksimalt 75. Byretten anførte herefter, at der på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen ikke var tilvejebragt et endeligt vedtaget plangrundlag, der anførte en anden bebyggelsesprocent. Den startredegørelse, som kommunen havde udarbejdet i april 2018 som led i overvejelserne om en ny lokalplan for ejendommen, var alene en indledende politisk drøftelse og afklaring af rammerne for et eventuelt kommende lokalplanarbejde, og ifølge kommuneplantillægget fra november 2015 på tidspunktet for startredegørelsens udarbejdelse var arealet allerede reserveret til offentlige formål. På denne baggrund fandt byretten, at A ApS ikke havde haft en berettiget forventning om, at arealet senere kunne inddrages i et byudviklingsprojekt, hvor bebyggelsesprocenten vil blive ansat højere end 75. I forhold til prisfastsættelsen pr. m² byggeret fandt byretten ikke, at skønsmandens vurderingen var nærmere underbygget, og at der manglede et direkte sammenligningsgrundlag, hvorfor byretten ikke fandt, at skønserklæringen gav tilstrækkeligt sikkert holdepunkt for at tilsidesætte overtaksationskommissionens opgørelse af prisen pr. m² byggeret. På den baggrund blev kommunen frifundet.



RETTEEN I AALBORG DOM

afsagt den 13. oktober 2023

Sag BS-42290/2021-ALB

ØA91 ApS
(advokat Karen-Marie Hovmøller)

mod

Aalborg Kommune
(advokat Kim Trenskow)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Mads Nysom Petersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 4. november 2021, angår størrelsen af den erstatning, som sagsøgeren ØA91 ApS, har krav på, som følge af at der den 16. december 2019 er sket ekspropriation af et areal til anlæg af bustrace mv. til Plusbus.

Der er ved Overtaksationskommissionens kendelse af 4. maj 2021 blevet tilkendt 2.700 kr. pr. m² i erstatning for en afstået byggeret på 244,5 m², men ØA91 ApS er af den opfattelse, at erstatningen skal opgøres på baggrund af 4.000 kr. pr. m² samt bygelsesprocenten skal anføres til 110 og ikke den i lokalplan 11-018 anførte på 75.

Sagsøgte, Aalborg Kommune, er af den opfattelse, at der ved Overtaksationskommissionens kendelse er ydet fuldstændig erstatning.

ØA91 ApS har fremsat påstand om, at Aalborg Kommune tilpligtes at betale 774.250,00 kr. med tillæg af procesrente af 523.230,00 kr. fra sagens anlæg og til betaling sker, samt af 251.020,00 kr. fra 1. september 2023 og til betaling sker.

Aalborg Kommune har fremsat påstand om frifindelse.

ØA91 ApS' påstand er opgjort på følgende måde:

" ...

Det eksproprierede areal udgør 326 m². Ved en bebyggelsesprocent på 110, udgør byggeretten på det eksproprierede areal således 358,6 m².

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål 1 i skønserklæring af 26. februar 2022 opgjort værdien pr. m² byggeret til kr. 4.000.

Påstanden er opgjort som 358,6 m² byggeret til en pris på kr. 4.000 pr. m² byggeret, fratrukket det af Aalborg Kommune tilbudte, kr. 660.150,00.

$(358,6 * 4.000) - 660.150,00 = \underline{774.250,00}$.

..."

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, dog gengives de forklaringer, der er afgivet under hovedforhandlingen, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Ejendommen beliggende Østre Alle 91 i Aalborg blev i august 2003 omfattet af lokalplan 11-018: Bolig- og erhvervsområde Østre Alle, Vejgård Vest, Aalborg. Det fremgår af lokalplanens baggrund og formål, at lokalplanen regulerer blandt andet byggemulighederne på ejendommen, sådan at der kan etableres mere byggeri, end der allerede findes på stedet. Bebyggelsesprocenten må ifølge lokalplanen maksimalt være 75.

Aalborg Byråd godkendte den 9. november 2015 kommuneplantillæg H.031 for en letbane i Aalborg. Kommuneplantillægget tilføjede en ny "retningslinje 13.10 Aalborg Letbane" til kommuneplanen, som muliggjorde etablering af Aalborg Letbane. Retningslinjen blev tilføjet for at sikre reservation af arealer til etablering af letbanen og som følge af kravet om VVM-pligt for bybaner. Der blev endvidere reserveret en korridor fra Mølholm til Nyt Aalborg Universitetshospital via bl.a. Sohngårdsholmsvej nær Østre Alle. I korridoren, kan der etableres en letbane, med banelegeme, perroner, køreledninger, signalanlæg, omformerstationer, depot, kontrol- og vedligeholdelsescenter mv. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke ifølge tillægget føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for Aalborg Letbane. Desuden er anført, at letbanen kører fortrinsvist i eksisterende vejarealer, men

større og mindre arealerhvervelser fra en lang række lodsejere nær traceet vil være nødvendige.

I januar 2017 udbød Aalborg Kommune en del af matrikel nr. 1ahq beliggende på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. I udbudsmaterialet fremgik, at der på grunden samlet kan opføres bebyggelse med et bruttoeta-geareal på 12.500 m² foruden parkering i konstruktion, samt området kan anvendes til forskellige bymæssige formål, herunder boliger, butikker, restaurant, kontorer og service.

I april 2018 blev der udarbejdet en startredegyørelse til lokalplan 4-1-109: Boliger, Østre Alle, Vejgård. Heri er anført, at en startredegyørelse er en indledende politisk drøftelse og afklaring af rammerne for et kommende lokalplanarbejde. Startredegyørelsen beskriver i korte træk det konkrete projekt eller problemstilling, der ligger til grund for, at en bygherre har ønsket at få udarbejdet en lokalplan. Det fremgår under "Baggrund", at startredegyørelsen omfatter et ønske til lokalplanlægning for ejendommen Østre Alle 91, hvor ejeren ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse og opføre et nyt boligprojekt med op til 300 lejligheder. Ejendommen er omfattet af lokalplan 11-018, der muliggør boligbebyggelse på ejendommen, men det nye projekt kan ikke realiseres inden for eksisterende lokalplan og kommuneplanramme, hvorfor der skal gennemføres en ny planlægning for ejendommen. Under punktet "Kommuneplantillæg H.033, BRT i Aalborg" fremgår følgende:

" ...

Området ligger inden for BRT-byudviklingszonen, der er omfattet af udkast til kommuneplantillæg H.033 BRT i Aalborg. Der forventes politisk behandling af dette i foråret 2018.

Formålet med kommuneplantillæg H.033 er at skabe plangrundlaget for en BRT-forbindelse samt at understøtte en grøn og bæredygtig byudvikling omkring BRT-forbindelsen med fokus på bykvalitet, attraktive byrum, urbanitet og bæredygtig mobilitet.

Det kommende kommuneplantillæg fastsætter retningsgivende bestemmelser for den kommende lokalplanlægning vedrørende byfortætning i den byudviklingszone, der dannes af stationsnærhed til kommende BRT-stationer.

...

I forbindelse med lokalplanlægningen for BRT-traceet reserveres et areal med en bredde på op til ca. 3,5 meter ud mod Sohngårdsholmsvej.

...

Plandisponering

Det foreslåede projekt søger at udnytte den smalle grund til en boligbebyggelse på 20.300m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 120.

" ...

Aalborg Byråd godkendte den 22. oktober 2018 kommuneplantillæg H.033 for BRT i Aalborg, hvoraf fremgår følgende:

" ...

Reservation af korridor

Der oprettes en reservation til BRT, hvor der tidligere har været planlagt for letbane. BRT (Bus Rapid Transit, eller "bus på banevilkår) er et højklasset kollektiv trafiksystem bestående af et særligt bustracé, der giver bæredygtig mobilitet og stationer af samme standard, som kendes fra letbanesystemerne. BRT-reservationen forløber i samme tracé som letbanen, men består af to dele – en reservation fra Skydebanevej ved Egholm færgevej til Nyt Aalborg Universitetshospital, samt mulighed for en fremtidig forlængelse mod vest til Mølholm.

...

Der reserveres en korridor, der generelt er 40 meter bred. I korridoren kan der etableres en BRT-forbindelse med veje, perroner, signalanlæg, omformerstationer mv. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for BRT-forbindelsen.

..."

Lokalplan 11-018 blev i oktober 2018 ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg.

Lokalplan 1-1-134 blev vedtaget den 22. oktober 2018. Der fremgår følgende:

" ...

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til offentlige formål i form af tekniske anlæg som vejanlæg, fortov, stier, cykelparkering, arealer med stationsfaciliteter, beplantning, belysning, antennemaster, afvanding, forsyningsanlæg samt andre tekniske anlæg, der knytter sig til drift og vedligehold af BRT.

Sidearealer må endvidere anvendes til udeservering, udstilling o.l. for tilstødende butiks- og servicefunktioner, såfremt det kan ske uden genvirkning for BRT-driften og passagemulighederne for cyklister og gående.

...

8.2 Vejarealer

Der udlægges areal til den samlede BRT-løsning, inkl. eventuelle sidearealer og sideanlæg, med en placering som vist i princippet på kortbilag 1A-1J2 og kortbilag 2A-2J2.

Inden for det viste arealudlæg kan tracéet for BRT etableres i varierende bredder op til maks. 30 m eksklusive eventuelle sidearealer og sideanlæg i form af rabatter, afvanding, skråningsanlæg mv.

..."

Aalborg Byråd besluttede den 16. december 2019 at ekspropriere arealer til anlæg af bustrace mv. til Plusbus – etape 7, Sohngårdsholmsvej, således:

” ...

at der træffes beslutning om ekspropriation af arealer til offentlig vej samt rettigheder til udlæg og anlæg af arealer til private fællesvejsarealer alt med henblik på vejudvidelse og etablering af bustracé mv. for Plusbus på Sohngårdsholmsvej fra Østre Alle til Humlebakken (Plusbus etape 7) i henhold til lov om offentlige veje §§ 96-98,

...

Lb.nr 23

(matr.nr. 4ei, Aalborg Markjorder, beliggende Østre Alle 91)

Der eksproprieres et areal på ca. 326 m².

...”

Byplanlægger A anførte i en mail af 20. april 2020 til direktør B, at han tror, at Aalborg Byråd vil godkende en lokalplan med bl.a. en bebyggelsesprocent på 100.

Rådmand C sendte 1. februar 2021 følgende mail til direktør B:

” ...

I forbindelse med udviklingen af Alléskolen har Stadsarkitekten informeret mig om, at du har behov for en mere officiel skrivelse fra Aalborg Kommune i forhold til indhold og fremtidige rammer for den kommende lokalplanproces. Det er en sag, der har By- og Landskabsudvalgets opmærksomhed, og som udvalg har vi jo været præsenteret for sagen ad flere omgange. Senest på møde 5. november 2020, hvor Stadsarkitekten præsenterede udvalget for det seneste arkitektoniske udtryk, projektets omfang (bebyggelsesgrad på 120) og deraf følgende parkeringsituation. I udvalget er vi bevidste om, at projektet har stor lokalt fokus, og er derfor optaget af at have en god og åben proces om projektets udvikling.

Det er min vurdering, jf. dialogen på mødet, at udvalget er sindet at godkende en lokalplan, der har en maksimal bebyggelsesgrad på 110%, og samtidigt sænker nogle af de højeste punkter i projektforslaget med en enkelt etage. Således kan tårnet på hjørnet af Østre Alle/Sohngårdsholmsvej etableres i maksimalt 8 etager og øvrig bebyggelse etableres i maksimalt 6 etager og fortsat med det meget varierende etageantal som fremvist. Udvalget ser positivt på det arkitektoniske udtryk, der vurderes at ville kunne skabe en flot urban ramme for Østre Alle og Plusbusen på Sohngårdsholmsvej.

...”

Det fremgår, at Taksationskommissionens kendelse af 15. oktober 2020 følgende:

” ...

Ejendommens samlede areal andrager 17027 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er pr. 10. oktober 2018 vurderet til 40.000.000 kr., heraf grundværdi 7.151.300 kr.

Ekspropriationens omfang:

"Ekspropriationen omfatter erhvervelse af areal til etablering af vejudvidelse.

Det erhvervede areal agtes arealoverført til vejlitra 7000bb og 7000cu ved Aalborg Kommune.

Areal der eksproprieres udgør

ca. 326 m²

Arealets status

Arealet er beliggende i byzone og er omfattet af kommuneplanramme 4.1.D3, lokalplan 1-1-134 BRT-tracé samt lokalplan 11-018 Bolig- og erhvervsområde Østre Alle, Vejgård Vest.

Arealet henligger som græs."

Aalborg Kommune har i brev af 13. september 2019 tilbudt følgende erstatning:

" ...

Ifølge lokalplan 11-018 kan ejendommen bl.a. anvendes til boliger og bebyggelsesprocenten udgør 75 %.

Den mistede byggeret som følge af det ekspropriative indgreb udgør herefter ca. 244,5 kvm. byggeret.

Erstatningen fastsættes på baggrund heraf til følgende:

244,5 m² á 2.700 kr. pr. m² byggeret = *660.150 kr.*

Græsdække på ejendommen reableres..."

B har i en mail af 13. maj 2020 til kommissionen blandt andet anført:

" ...

Mht til vores krav i sagen erindrer jeg at der tidligere er blevet fremsat et forslag til jer?

Vi har forhørt os hos Teknik & Byg og kan forstå at skellet rykkes ca. 2,5 meter ind på grunden og det ca. bliver 250 m² grund vi mister? Vi sav-ner bekræftelse på dette for at kunne fastsætte et krav.

Endvidere er det relevant for os at vide om de ca. 250 m² grund vi mister negativt påvirker vores antal byggerater?

Vi kan dog nævne at vi har prissat en byggerate til ca. 4000 kr./m².

Såfremt det ikke har indvirkning på vores antal byggerater skal vi se på m² pris for selve grunden...”

Under forhandlingsmødet blev de berørte arealer besigtiget, og der blev herunder redegjort for indgrebet på ejendommen.

Repræsentanten for ejeren B oplyste under henvisning til mail af 18. maj 2020 til Aalborg Kommune, at bebyggelsesprocenten på grunden vil være 120 % og ikke 75 % som angivet af kommunen. Endvidere har kommunen ved sit tilbud anvendt en urealistisk lav pris på 2.700 pr. kvm på byggerater. Et realistisk niveau er efter ejerens opfattelse 4.000 kr. pr. kvm. mistet byggerate. Det står ikke klart for ejeren om de ca. 250 kvm eksproprierede grund vil påvirke antallet af byggerater. Under alle omstændigheder kræves en højere pris for det afståede areal end tilbudt af kommunen.

Jurist D oplyste, at kommunens erstatningstilbud fastholdes og anførte til støtte herfor, at erstatningen skal fastsættes på grundlag af det nugældende aktuelle plangrundlag – ikke de planer for ejendommen, som ejeren har ønsker om for fremtiden. Erstatningen skal således fastsættes som værdien af den tabte byggeret som følge af arealafståelsen på grundlag af den gældende lokalplan. Ifølge lokalplan 11-018 "BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE ØSTRE ALLE" kan ejendommen bl.a. anvendes til boliger og bebyggelsesprocenten udgør maks. 75%.

Den mistede byggeret som følge af det ekspropriative indgreb udgør herefter ca. 244,5 kvm. byggeret.

Erstatningen fastsættes på baggrund heraf til følgende: 244,5 m² á 2.700 kr. pr. m². byggeret = 660.150 kr.

...

Ejendommen er beliggende ud til en stærkt trafikeret 4-sporet indfaldsvej (Østre Alle) på den ene side og en anden stærkt trafikeret indfaldsvej Sohngårdshomsvej på den anden side. Under hensyn hertil overstiger værdien af byggeretten i hvert fald ikke det tilbudte erstatningsbeløb på 2.700 kr. pr. etagemeter byggeret.

Som begrundelse herfor kan vi nævne flere lignende tilfælde:

- * I forbindelse med ekspropriationen til etablering af bustraceet til PlusBus på Sohngårdsholmsvej har vi eksproprieret et lignende areal på ca. 344 m² fra ejendommen Kridtsløjfen 2, tilhørende Himmerland Boligforening (lb. nr. 3). Ekspropriationen medførte tab af en forventet byggeret til kommende boligbyggeri på ca. 413 m² etageareal. Dette areal blev også erstattet med det samme beløb – altså 2.700 kr., ekskl. moms pr. etagemeter byggeret – og kommunens erstatningstilbud er blevet accepteret efter korrespondance med Himmerland Boligforenings advokat.
- * Aalborg Kommune har i 2019 solgt tillægsarealer til centralt beliggende boligbyggerier i Aalborg i henholdsvis Sankelmarksgade (Himmerland Boligforening), Kirkegårdsgade (DJE Kirkegårdsgade

ApS) og på hjørnet af Strandvejen/Poul Pagh's Gade (Strandvejen 9000 P/S) til 3000 kr. pr. etagemeter byggeret + moms. Disse ejendomme er dog alle beliggende meget mere centralt og attraktivt end dette areal på hjørnet af Østre Alle og Sohngårdsholmsvej. Disse handler understøtter, at værdien af byggeretten her ligger noget under 3000 kr. pr. etagemeter byggeret.

- * Herudover kan nævnes, at Aalborg Kommune på baggrund af uvil- dig ejendomsmægler vurdering fra ejendomsmægler E fra EDC Erhverv Poul Erik Bech ultimo 2019 har solgt tillægsarealer til ejendommene Gammel Gugvej 51, Gammel Gugvej 55 og Gammel Gugvej 59 til 2.160 kr. pr. etagemeter + moms i for-bindelse med vedtagelse af en ny lokalplan 4-2-117 "Boliger og Erhverv, Gammel Gugvej", der gav mulighed for at bygge boliger med en forøget bebyggelsesprocent (100) på disse ejendomme. En byggeretspris på 4000 kr. + moms pr. etagemeter byggeret, som krævet af ejeren, er helt urealistisk for dette areal på hjørnet af Østre Alle/ Sohngårdsholmsvej, som er kraftigt belastet af trafikken fra de stærkt trafikerede indfaldsveje og ikke kan anses for særligt attraktivt eller centralt beliggende. En pris på 4000 kr. pr. etagemeter byggeret til boligformål vil kun komme på tale for de allermost attraktive placeringer i det centrale Aalborg – eksempel på Havnefronten (Spritte) eller Budolfi Plads og lignende meget attraktive beliggenheder.

Taksationskommissionen skal udtale:

Arealerstatning

Taksationskommissionen kan tiltræde, at der ved ekspropriation af det omhandlede areal sker en indskrænkning af byggeretten på grunden, således at en arealerstatning ikke vil give lodsejeren fuldstændig erstatning. Erstatningen for det afståede areal skal således fastsættes til værdien af den mistede byggeret. Kommissionen kan endvidere tiltræde, at det er det nugældende plangrundlag, der danner baggrund for erstatningen. Det lægges til grund, at ejendommen ifølge lokalplan 11-018 blandt andet kan anvendes til boliger, og at bebyggelsesprocenten udgør maksimalt 75%. Den mistede byggeret vil som følge af det ekspropriative indgreb herefter udgøre ca. 244,5 m².

Som anført af Aalborg Kommune er ejendommen beliggende ud til en stærkt trafikeret 4-sporet indfaldsvej – Østre Alle – på den ene side og en anden stærkt trafikeret indfaldsvej – Sohngårdsholmsvej – på den anden side. Værdien af byggeretten kan på denne baggrund sammenholdt med de fremkomne oplysninger om andre ejendomme i Aalborg-området fastsættes til 2.700 kr. pr. etagemeter.

...

Thi bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

Ad lb.nr. 23

For afstået byggeret 244,5 m² 2.700 kr. pr. m²
 ...”

Taksationskommissionens kendelse blev indbragt for Overtaksationskommissionen, der traf afgørelse den 4. maj 2021, hvoraf fremgår følgende:

” ...

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes til 1.183.380 kr. Det er lodsejerens opfattelse, at m² prisen pr. byggeretsmeter skal fastsættes til 3.300 kr., og at der skal tages udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 110.

Lodsejeren har tidligere modtaget en skriftlig tilkendegivelse fra anlægsmyndigheden om at kunne genopføre ejendommen på baggrund af en bebyggelsesprocent på 100. Lodsejeren fremlagde e-mail af 20. april 2020 om ”Alleskoleprojektet – grundlag for lokalplan” fra By- og Landskabsforvaltningen i Aalborg Kommune.

Lodsejeren har i løbet af det treårige samarbejde med anlægsmyndigheden om at få lokalplanlagt ejendommen opnået en berettiget forventning om, at der ville kunne opnås en bebyggelsesprocent på 110.

Lodsejeren fremlagde e-mail af 1. februar 2021 fra rådmand C, hvoraf ifølge lodsejeren fremgår, at anlægsmyndigheden har givet lodsejeren en berettiget forventning om, at der kan opnås en bebyggelsesprocent på 110 for det eksproprierede areal. Erstatningsopgørelsen skal derfor tage udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 110 og ikke den i lokalplan 11-018 anførte på 75.

Lodsejeren har til støtte for, at der ved erstatningsopgørelsen skal tages udgangspunkt i en højere bebyggelsesprocent end den i lokalplan 11-018 anførte, desuden henvist til bebyggelsesprocenterne nævnt i en betinget anpartsoverdragelsesaftale dateret 8. marts 2019, som bl.a. vedrører ejendommen beliggende Samsøgade 52 og 54, 9000 Aalborg, og i en projektmappe vedrørende Østre Allé dateret 17. september 2020, der er udarbejdet af arkitektfirmaet Kjaer & Richter A/S.

Lodsejeren har til støtte for en m² pris pr. byggeretsmeter på 3.300 kr. bl.a. henvist til den nævnte anpartsoverdragelsesaftale og en optionsaftale dateret 17. februar 2021 vedrørende anparter i ØA91 ApS.

Ejendommen er centralt beliggende, og der er hurtig adgang til motorvejen, hvilket er vigtigt for det moderne menneske. Ejendommen ligger tæt på den byudvikling, der har fundet sted, og den ligger tæt på et busstoppested.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Erstatningen skal fastsættes på baggrund af plangrundlaget på tidspunktet for ekspropriationen.

Det er urealistisk med en pris pr. byggeretsmeter på 3.300 kr. Området kan ikke bære en så høj pris. Ejendommen er placeret ud til to meget trafikerede veje, hvilket taksationskommissionen også lagde vægt på. Byggeretsværdien i 2019 overstiger ikke 2.700 kr. pr. m². Anlægsmyndigheden henviste bl.a. til ejendommen Kridtsløjfen 2, som er beliggende ca. 200 meter fra denne ejendom, hvor byggeretten blev erstattet med 2.700 kr. pr. m².

Lodsejeren har henvist til Samsøgade 52 og 54. Disse ejendomme er ikke sammenlignelige med den foreliggende. Ejendommene på Samsøgade ligger tilbage trukket fra vejen. Der er væsentlig mere støj på den foreliggende ejendom end på ejendommene på Samsøgade.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder taksationskommissionens afgørelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Overtaksationskommissionen bemærker for god ordens skyld, at det er ejendommens værdi på tidspunktet for meddelelse af beslutningen om ekspropriation, der er afgørende for fastsættelse af erstatningen. Alle-rede af den grund har de af lodsejer fremhævede tilkendegivelser i e-mail af 1. februar 2021 fra rådmand C ikke i sig selv betydning for erstatningsfastsættelsen. Det øvrige materiale, som lodsejeren har fremlagt, kan heller ikke føre til, at der ses bort fra den i lokalplan 11-018 fastsatte maksimale bebyggelsesprocent.

Det af lodsejeren for overtaksationskommissionen fremlagte materiale kan heller ikke føre til, at værdien af byggeretten fastsættes til mere end 2.700 kr. pr. m².

Lodsejer tilkendes 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bi-stand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Konklusion

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse. Der tilkendes erstatning for afstået byggeret på 244,5 m², og erstatningen herfor fastsættes til 2.700 kr. pr. m². Erstatningen fastsættes således til 660.150 kr.

..."

Der er under sagen afholdt syn og skøn med ejendomsmægler og valuar, F. Han har afgivet skønserklæring den 16. november 2021, hvori det blandt andet hedder:

" ...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes på baggrund af sagens akter og en besigtigelse af åstedet oplyse, hvad kvadratmeterprisen for det eksproprierede areal opgjort pr. byggeretsmeter, udgjorde pr. den 16.12.2019

Svar på spørgsmål 1:

Det er skønsmandens vurdering, at ejendommens kvadratmeterpris er på kr. 4.000,00 pr. byggeretsmeter

Følgende forudsætninger er lagt til grund for ovennævnte byggeretspris:

- At byggeretsprisen ikke skal tillægges moms
 - At der ikke skal betales for nedrivning af eksisterende bygninger
 - At jordbundsforholdene er sædvanlige og at der ikke kræves yderligere foranstaltninger for opførelse af byggeri
 - At grunden ikke er forurennet
- ..."

Forklaringer

Direktør B og skønsmand F har afgivet forklaring.

Direktør B har forklaret navnlig, at han er direktør i Lykkebo, der ejer ØA91 ApS. Han har været direktør siden januar 2022. Før var han daglig leder, hvilket han havde været siden 2017. Lykkebo ejes af en fond og G.

Han var med, da projektet startede i 2017. Han har også set dokumenter tilbage fra 2014 og 2016, hvor der allerede her var tanker om at udvikle området. Planen med ejendommen har hovedsageligt været udvikling og bebyggelse med boliger. I 2014 var der en hensigtserklæring mellem Plusbolig og Lykkebo, da Plusbolig gerne ville udvikle boliger.

I den konkrete sag ville de gerne have en ny lokalplan, så området kunne udvikles. Han havde tidligere været involveret i byggeri, og han synes selskabet skulle gå videre i den retning, herunder at Lykkebo både skulle have nye og ældre boliger.

Han har deltaget i stort set alle møderne med kommunen. Projektet begyndte dog at trække ud, da beboerne på Karnersvej var dygtige til at gå sammen og være mod projektet. Det var særligt tårnet med boliger, der var omdrejningspunktet for problemerne. Tårnet skabte så mange problemer, at de måtte indgå i en aktiv dialog med borgerne, og rådmand C mente at projektet skulle starte forfra. De lavede en del skyggediagrammer for at visualisere, hvad borgerne kunne forvente med opførelse af tårnet. De viste bl.a. tre eksempler af tårnet: en hvor bebyggelsesgrad var 110 %, en med en grad på 115 % og en med 120 %. Bebyggelsesgraden blev sat ned fra 120 til 110 %. Han kontak-

tede også Baltzer, der oplyste, at det politiske mål ville være en bebyggelsesgraden på 110 %. Det blev også bekræftet af rådmand C i en mail af 1. februar 2021, som han viste til sin bestyrelse og Lykkebo.

Problemet for borgerne var højden på tårnet. Kommunen havde sagt, at store kryds skal markeres med et tårn, og det var derfor, at de ville lave et tårn.

Herefter kom der et nyt politisk udvalg, så det lovede blev nedstemt. Det nye udvalg vurderede, at tårnet var for højt og skulle ned med 6 etager. Tårnet kom ned med 6 etager og vil lande på en bebyggelsesgrad med 109 %. De mister derfor ca. 300 – 400 m², da det politiske udvalg ikke vil godkende, at m² bliver fordelt på andre dele af byggeriet. Der forventes en ny lokalplan inden for 6 måneder.

Han er desuden blev kontaktet af H fra EDC, da han muligvis kan sælge ejendommen til over 4.000 kr. pr. m². Han har modtaget salgsoplægget, og køber er fortsat interesseret. Han vil helst udvikle området og ejendommen, men andre i bestyrelsen vil gerne sælge, så lige nu holdes alle muligheder åbne.

Skønsmand F har forklaret, at han er ejendomsmægler og har arbejdet indenfor erhvervet siden 1989. Siden 2005 har han haft speciale indenfor blandt andet projektejendomme og projektudvikling. Han har mange gange før været med til at foretage værdiansættelser, og han har tidligere sammen med sin kollega beskæftiget sig med Eternitområdet og Samsøgade i Aalborg.

Der var stor og stigende volumen på byggerater fra 2017 og frem til 2021. Der var høj aktivitet, og de bedste tider som han har oplevet.

I sin vurdering af den konkrete ejendom har han anvendt sin viden og erfaring, herunder baseret vurderingen på faktuelle handler, som han og kollegaen har været involveret i samt konkret dataopsamling. Han ville være kommet frem til det samme resultat, hvis en konkret sælger eller køber havde henvendt sig til ham med henblik på en vurdering.

For så vidt angår Eternitgrunden var han ikke involveret i salg af byggerater. Han var involveret i udregning og værdiansættelse inden opførelse af selve projektet. Projekterne er efterfølgende solgt med byggeri på, så han kan ikke sige, hvad den konkrete m²-pris er.

Han involveres ofte i projekter, inden projektet bliver en handelsvare, således det kan vurderes, hvad der skal opføres på grunden. Han involveres også i byggeri, der sælges videre, og rådgiver om afgangspriser.

Prisen på 4.000 kr. pr. m² er fremkommet grundet et referencegrundlag og forventningen om, hvad der sker i fremtiden, f.eks. at der er planlagt plusbus i området. Eternitområdet er handlet som et færdigt projekt og ikke handlet som grundstykker, så der er derfor ikke sket en værdiansættelsen, der kan medføre et direkte sammenligningsgrundlag. Han kan dog finde referencer i Aalborg, hvor byggeraten er både lavere og højere end det fastsatte. Han har kendskab til handler, hvor byggeraten er fastsat højere end 4.000 kr.

Det konkrete område er ikke et område, hvor der er bygget meget udover Eternitten og Samsøgade. Der er dog mange ejendomme, der indgår i hans referencegrundlag, så værdiansættelsen er ikke kun baseret på Eternitten og Samsøgade. Ejendommen i Samsøgade er meget sammenlignelig, men der er også forhold, der ikke kan sammenlignes med den i sagen omhandlende ejendom. I Samsøgade blev ejendommen handlet meget hurtigt i forløbet, hvor der også var en usikkerhed omkring om lejerne i ejendommen kunne købes ud eller ej. Det var f.eks. et usikkerhedsmoment, der var med til at trække prisen ned.

Ejendommens beliggenhed henvender sig til yngre mennesker, samt folk der bruger offentlig transport. Det har derfor indgået som et positivt element, at ejendommen ligger tæt på en plusbusforbindelse. Det er en god bynær beliggenhed nær byen og universitetet. I vurderingen af prisfastsættelsen har det ikke fyldt meget, at ejendommen ligger nær til- og frakørsel til motorvejen, da ejendommen netop vil henvende sig til yngre mennesker, hvor adgang til motorvejen ikke er en nødvendighed.

Parternes synspunkter

ØA91 ApS har procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet. Heraf fremgår følgende:

" ...

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at det af ØA91 rejste krav er berettiget og korrekt opgjort, idet ØA91 endnu ikke har opnået fuldstændig erstatning, jf. Grundlovens § 73.

Forventningsværdi og bebyggelsesprocent

Det gøres i tillæg hertil gældende, at der i medfør af Grundlovens § 73 alene kan ske ekspropriation af fast ejendom mod fuldstændig erstatning. Denne erstatning skal inkludere en såkaldt forventningsværdi, hvis der til ejendommen er knyttet en forventning om fremtidig udnyttelse, jf. bl.a. MAD 2013.1789 B, U 2011.232 H og U 1975.718 H. Der kan tillige henvises til sagens bilag 12, hvor Overtaksationskommissionen i kendelsen med sagsnr. TS82601-00054 konkret fandt, at en lodsejer havde en berettiget forventning til fremtidig anvendelse, selvom der ikke endnu konkret var vedtaget en lokalplan for ejendommen. Lodse-

jeren var således berettiget til yderligere erstatning efter forventningsprincippet.

Til støtte for, at erstatningen skal opgøres på baggrund af en bebyggelsesprocent på 110 bemærkes det, at der i den forud for ekspropriationen af det omhandlede areal af Aalborg Kommune godkendte startredegerelse i henhold til lokalplanforslag 4-1-109 anføres en bebyggelsesprocent på 120, jf. sagens bilag 4, side 14 og 19. Det er således først ved e-mail af den 20. april 2020 fra By- og Landskabsforvaltningen, at der anvendes en anden bebyggelsesprocent for ejendommen, jf. sagens bilag 7, hvor bebyggelsesprocenten indstilles til 100 %.

Det gøres på baggrund af ovenstående sammenfattende gældende, at ØA91 på tidspunktet for beslutningen om ekspropriation havde en betydelig og berettiget forventning om, at der for projektet på ejendommen kunne opnås en bebyggelsesprocent på mindst 110. Det bemærkes i denne sammenhæng, at det fortsat fremgår af lokalplanforslag 4-1-109, der er under udarbejdelse, at der må opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 18.800 m², ligesom det fremgår af bemærkningerne hertil, at dette svarer til en bebyggelsesprocent på 113.

Prisfastsættelse

Det gøres gældende, at den af Aalborg Kommune tilbudte pris på kr. 2.700 pr. m² byggeret ikke svarer til markedsværdien for byggeretter i det pågældende område. Der henvises til, at skønsmanden ved skønserklæring af 16. februar 2022 på baggrund af en gennemgang af sagens akter og en besigtigelse af grunden har vurderet prisen pr. m² byggeret til kr. 4.000, hvilket svarer til den pris, som der er handlet byggeretter til f.eks. på Eternitgrunden.

At den af Aalborg Kommune fastsatte pris pr. m² byggeret ikke udgør markedsprisen understøttes yderligere af den som bilag 13 fremlagte overdragelsesaftale, i hvilken prisen pr. m² byggeret er kr. 3.300 for en ejendom beliggende Samsøgade 52 og 54 for en tilsvarende eller ringere beliggenhed end den i sagen omhandlede ejendom.

ØA91 har via offentligt tilgængeligt udbudsmateriale fået kendskab til handelsprisen for 12.500 m² byggeret (foruden p-kælder) på ejendommen matr.nr. 1 ahq Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Ejendommen er ved tinglyst skøde af 28. november 2019, bilag 18, handlet til en pris pr. m² byggeret på 2.985,37, når der ses bort fra værdien af p-kælderen. Prisen er således ca. kr. 300 højere pr. m² byggeret end den af Aalborg Kommune fastsatte pris i nærværende sag, for en ejendom med en væsentligt dårligere beliggenhed.

Der kan tillige henvises til salgstilbud fra Aalborg Kommune vedr. del af matr.nr. 334a, Aalborg Bygrunde, beliggende Kirkegårdsgade 8, Aalborg, vedr. et areal på ca. 113 m², bilag 19. Arealet har status af privat fællesvej, og er solgt for en pris på kr. 3.000 ekskl. moms pr. etagemeter.

Det bemærkes i den anledning, at arealet skal bibeholdes som privat fællesvej.

Der kan desuden henvises til et salgsoplæg, der er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech ved direktør og partner H, vedrørende den pågældende ejendom i sin helhed. Uddrag af salgsoplægget fremlægges som sagens **bilag 20**. Salgsoplægget er udarbejdet med henblik på et forestående salg. Det fremgår heraf, at det vurderes, at ejendommen kan sælges til en pris på kr. 4.250 pr. m² byggeret.

De undersøgelser, som ØA91 har foretaget har således vist, at den af Aalborg Kommune fastsatte pris ved opgørelsen af erstatningsbeløbet utvivlsomt er væsentligt lavere end den generelle markedspris på området.

Udfordringen for ØA91 er dog, at det er vanskeligt at få andre grundejere til at dokumentere prisen pr. m² byggeret ved gennemførte handler i området før og efter ekspropriationens gennemførelse, idet ingen lokal grundejer ønsker at bidrage med sådanne oplysninger til anvendelse i en retssag mod Aalborg Kommune. Dertil kommer, at de fleste handler med byggeretsmeter af flere årsager gennemføres ved selskabsoverdragelser, hvorfor oplysningerne ikke er offentligt tilgængelige. Endelig er man i ejendomsbranchen tilbageholdende med at udveksle oplysninger om konkrete handler og brancheforhold, idet de fleste større ejendomsbesiddere i Aalborg reelt er konkurrenter.

Det er som følge heraf særdeles vanskeligt for ØA91 at føre bevis i videre omfang end det er sket. Aalborg Kommune har imidlertid både før og efter ekspropriationstidspunktet handlet både større og mindre grundstykker, hvor prisen er fastsat pr. m² byggeret, og således haft rig mulighed for at tilvejebringe dokumentation for, at den af Aalborg Kommune fastsatte pris var udtryk for markedsprisen. Som følge heraf gøres det gældende, at Aalborg Kommune er nærmest til at dokumentere markedsprisen pr. m² byggeret for ejendomme som den pågældende og dermed har bevisbyrden for, at der er givet fuldstændig erstatning til ØA91.

Det gøres gældende, at denne bevisbyrde ikke er løftet af Aalborg Kommune.

Det gøres afslutningsvis gældende, at der er grundlag for at tilsidesætte Aalborg Kommunes og Overtaksationskommissionens prisfastsættelse på kr. 2.700 pr. m² byggeret, således at der ikke er ydet ØA91 fuld erstatning for Aalborg Kommunes ekspropriation.

..."

Aalborg Kommune har procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet. Heraf fremgår følgende:

" ...

2. ANBRINGENDER

2.1 Indledning - Præsentation af tvisten og parternes hovedanbringender

- 1 Denne retssag angår alene, om ØA91 ved Overtaksationskommissionens kendelse af 4. maj 2021 (bilag 10) er blevet tilkendt fuldstændig ekspropriationserstatning. Der således enighed mellem parterne om, at betingelserne for ekspropriation er opfyldt, og at ØA91 er berettiget til erstatning.
- 2 ØA91 blev ved Overtaksationskommissionens kendelse af 4. maj 2021 tilkendt 660.150 kr. i erstatning i anledning af, at Aalborg Kommune eksproprierede en del af ØA91s ejendom beliggende Østre Alle 91, 9000 Aalborg (herefter "ejendommen"), til anlæg af bustracé mv. (herefter "det eksproprierede areal"). Overtaksationskommissionens erstatning blev fastsat ud fra en afstået byggeret på 244,5 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på 75 for ejendommen) og en prisfastsættelse på 2.700 kr. pr. m² byggeret.
- 3 ØA91 har under retssagen nedlagt påstand om betaling af 523.230 kr. i yderligere erstatning og har til støtte herfor navnlig gjort gældende, at ØA91 skulle have haft en berettiget forventning om en bebyggelsesprocent på 110, og at prisen pr. m² byggeret var 3.300 kr.
- 4 Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand gør Aalborg Kommune overordnet gældende, at den erstatning, der er tilkendt ØA91 ved Overtaksationskommissionens kendelse, udgør fuldstændig erstatning for værdien af det eksproprierede areal. Der er intet grundlag for at anfægte eller tilsidesætte Overtaksationskommissionens kendelse og det værdiskøn, kendelsen er baseret på.
- 5 Aalborg Kommune gør gældende, at ØA91 ikke på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen - med rette - kunne have en forventningsværdi for det eksproprierede areal, der svarer til en bebyggelsesprocent på 110. Dette skyldes, at ØA91s mulige forventning herom ikke beroede på et konkret og endeligt plangrundlag, og at det eksproprierede areal igennem en længere periode - og forud for ØA91s overtagelse af ejendommen - havde været reserveret til offentlige formål i form af vejanlæg mv. til offentlig transport.
- 6 Aalborg Kommune gør endvidere gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens prisfastsættelse på 2.700 kr. pr. m² byggeret.

2.2 Der knytter sig ikke nogen berettiget forventning om - eller forventningsværdi til - en højere bebyggelsesprocent til det eksproprierede areal

- 7 Ejendommen var på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen omfattet af lokalplan 11-018 (bilag A), der indeholdt bestemmelser om en bebyggelsesprocent på maks. 75 for ejendommen. Den tilkendte og af Overtaksationskommissionen fastsatte erstatning skete på grundlag heraf.

- 8 Det gøres gældende, at der ikke på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen var en berettiget forventning om - eller forventningsværdi til - en bebyggelsesprocent på 110 for ejendommen.
- 9 Det er i taksationspraksis fastslået, at der i relation til forventningsværdi - som altovervejende hovedregel - ikke kan støttes ret på indholdet af foreløbige overvejelser eller forslag til planer, som ikke er vedtaget endeligt, jf. KFE 2007.212 og Hanne Mølbeck m.fl.: *Ekspropriation i praksis* (2019), side 152. Ekspropriationserstatningen skal dermed som det klare udgangspunkt fastsættes på grundlag af det plangrundlag, der var gældende på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.
- 10 På tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen var der ikke tilvejebragt et endeligt vedtaget plangrundlag, der tillod en bebyggelsesprocent på mindst 110 for ejendommen, og allerede af denne grund må ØA91s synspunkter om en forventningsværdi svarende til en bebyggelsesprocent på 110 afvises.
- 11 Det må endvidere afvises, at startredegerørelsen (bilag 4) og/eller forløbet frem til ekspropriationsbeslutningen udgør sådanne særlige forhold, at der desuagtet var opstået en forventningsværdi svarende til en bebyggelsesprocent på 110. Dette skyldes, at startredegerørelsen alene er en indledende politisk drøftelse og afklaring af rammerne for et kommende lokalplanarbejde (bilag 4, side 3). Startredegerørelsen var dermed ikke på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen nogen sikkerhed eller garanti for, at der vil blive tilvejebragt kommune- og lokalplangrundlag for ejendommen med en bebyggelsesprocent på 110.
- 12 Det er derfor korrekt og i overensstemmelse med ekspropriationsretlige principper og praksis, at Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen lagde lokalplan 11-018 (bilag A), herunder lokalplanens bestemmelser om en bebyggelsesprocent på maks. 75, til grund i sine kendelser (hhv. bilag 6 og bilag 10).
- 13 Selv hvis det lægges til grund, at der var opstået en generel forventningsværdi svarende til en bebyggelsesprocent på 110, gøres det gældende, at denne forventningsværdi ikke knyttede sig til det eksproprierede areal.
- 14 Det følger af rets- og taksationspraksis, at der ikke kan knytte sig forventningsværdi til et areal, der er udlagt til offentlige formål. Forventningsværdien skal dermed være knyttet til arealet, inden det blev udlagt til offentlige formål, før der kan kræves erstatning herfor. Ligeledes vil enhver tilvækst i forventningsværdien stoppe, når det bliver klart, at arealet ikke kan udnyttes til byudvikling. Der henvises til Hanne Mølbeck m.fl.: *Ekspropriation i praksis* (2019), side 170-171 med henvisninger til rets- og taksationspraksis.
- 15 Allerede ved ØA91s overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2016 (bilag 1) var det eksproprierede areal - ifølge endeligt vedtaget planlægning, jf. kommuneplantillæg H.031 af 9. november 2015 (bilag B) - reserveret til offentlige formål i form af vejanlæg mv. til en letbane-

forbindelse. Det fremgik bl.a. af kommuneplantillæg H.031, at der var reserveret en 40 meter bred korridor langs Sohngårdsholmsvej til brug for letbanetracé mv. (bilag B, side 9), og at erhvervelse af arealer nær letbanetracéet ville blive nødvendig (bilag B, side 10).

- 16 ØA91 må antages at have været bekendt med denne planlægning forud for sin overtagelse af ejendommen, hvilket bekræftes af, at ejendommen har haft samme reelle ejer siden 2003 (bilag 14-16). ØA91 har dermed ikke på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen kunnet have nogen berettiget forventning om, at det eksproprierede areal kunne inddrages i et senere byudviklingsprojekt, herunder kunne opnå en bebyggelsesprocent på 110.
- 17 Kommuneplantillæg H.031 for letbaneforbindelsen (bilag B) var gældende for det eksproprierede areal, indtil kommuneplantillægget blev erstattet af den nuværende planlægning for BRT-forbindelsen (bestående af kommuneplantillæg H.033 (bilag D) og lokalplan 1-1-134 (bilag E) som vedtaget den 22. oktober 2018). Det eksproprierede areal var i kommuneplantillægget (bilag D, side 10-11) og i lokalplanen (bilag E, side 185 og 208) fortsat udlagt til offentlige formål i form vejanlæg mv. til BRT-forbindelsen.
- 18 ØA91 blev forudgående orienteret om planlægningen for BRT-forbindelsen og dens betydning for ejendommen. I startredegørelsen blev ØA91 således eksplicit oplyst om, at der i forbindelse med "*lokalplanlægningen for BRT-traceet reserveres et areal med en bredde på op til ca. 3,5 meter ud mod Sohngårdsholmsvej*" (bilag 4, side 9), ligesom ØA91 blev underrettet, da planforslagene for BRT-forbindelsen blev sendt i offentlig høring (bilag C).
- 19 ØA91 har derfor heller ikke på noget tidspunkt efter overtagelsen af ejendommen kunnet have en berettiget forventning om, at det eksproprierede areal kunne inddrages i et byudviklingsprojekt, herunder kunne opnå en bebyggelsesprocent på 110.

2.3 Der er ikke grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens prisfastsættelse

- 20 Det gøres gældende, at hverken skønserklæringen af 16. februar 2022 eller det materiale, som ØA91 i øvrigt har fremlagt under retsagen, giver grundlag for at tilsidesætte den prisfastsættelse på 2.700 kr. pr. m² byggeret, som både Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen har fastsat i sine kendelser af 15. oktober 2020 (bilag 6) hhv. 4. maj 2021 (bilag 10).
- 21 Det er fastslået i retspraksis, at der skal tilvejebringes et velunderbygget syn og skøn, førend Taksationskommissionens/Overtaksationskommissionens prisfastsættelse kan ændres af domstolene, hvilket navnlig skal ses i lyset af, at taksationsmyndighederne har en særlig erfaring og sagkundskab i forhold til vurdering af fast ejendom. Det anføres således i Hanne Mølbeck m.fl.: *Ekspropriation i praksis* (2019), side 532-533, med henvisninger til retspraksis:

"Et syn og skøn, der bare kommer til et andet resultat end taksationsmyndighederne, er dog ikke tilstrækkeligt til at få en erstatning forhøjet.
 »Skønsrapporten skal generelt virke overbevisende, hvortil kræves, at man skal kunne se, hvorledes resultatet fremkommer og hvorfor. Der stilles med andre ord et specifications- og begrundelseskrav, og vurderingen skal desuden være understøttet af objektive bevisdata, navnlig sammenligningshandler.« [jf. Uffe Baller: Domstolsprøvelse i ekspropriationssager en status primo 2002, bragt i U 2002B.259]

U 2000.2031 H kan også illustrere den bevismæssige afvejning mellem en taksationskendelse og et syn og skøn. Landsrettens flertal havde forhøjet taksationskommissionens erstatningsudmåling på baggrund af syn og skøn, men en dissenterende dommer ville frifinde eksproprianten med følgende begrundelse: »Det lægges til grund, at de oplysninger om ejendommen, der har foreligget for syns- og skønsmændene, også har foreligget for Taksationskommissionen. (...). Der er ikke holdepunkter for at statuere, at Taksationskommissionens skøn hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag, og jeg finder ikke, at det ved de foretagne syn og skøn er godtgjort, at syns- og skønsmændenes ansættelse af ejendommens handelsværdi er mere rigtig end Taksationskommissionens ansættelse. Jeg finder således ikke, at der er tilvejebragt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse.« Højesteret stadfæstede taksationskommissionens kendelse med henvisning til denne begrundelse, samt med henvisning til, at skønsmændene ikke havde kendskab til konkrete sammenligningshandler i området, og bemærkede, at de oplysninger om salgspriser, der var forelagt for Højesteret »kan ikke siges snarere at støtte skønsmændenes vurdering end Taksationskommissionens vurdering«

Selv hvis skønsmandens rapport virker overbevisende, er det ikke nødvendigvis nok til, at taksationsmyndighedernes afgørelse tilsidesættes. Det er den, der påstår, at taksationsmyndighedernes afgørelse skal tilsidesættes, der har bevisbyrden for, at taksationsmyndighedernes vurdering er urigtig. Det forhold, at en eller flere skønsmænd er nået til et andet resultat, er ikke i sig selv et bevis for, at taksationsmyndighedernes afgørelse er forkert. Skønsmandens rapport og forklaring skal overbevise domstolene om, at ejeren ikke er blevet tilkendt fuldstændig erstatning af taksationsmyndighederne."

- 22 Skønsmandens erklæring er ikke nærmere fagligt begrundet, idet erklæringen alene angiver skønsmandens vurdering af prisfastsættelsen under en række typeforudsætninger, ligesom vurderingen ikke i øvrigt ses underbygget eller understøttet ved inddragelse af f.eks. objektive bevisdata såsom sammenligningshandler, markedsanalyser o.l. Skønserklæringen forklarer dermed ikke, hvorledes vurderingen af prisfastsættelsen fremkommer og hvorfor.
- 23 Det er endvidere Aalborg Kommunes opfattelse, at skønsmanden end ikke har inddraget objektive bevisdata mv. i sin vurdering. Dette beror bl.a. på skønsmandens egen udtalelse om, at "det kan blive vanskeligt/umuligt at fremlægge dokumentation" for, på hvilket grundlag skønsmandens vurdering er baseret, jf. skønsmandens prisoverslag af 7. april 2022, og på skønsmandens besvarelse af 15. juni 2022, hvorefter skønsmandens oplysning om og redegørelse for

sit faglige grundlag - i henhold til Aalborg Kommunes forslag til skønsspørgsmålene SS IA og SS IB af 4. marts 2022 - ville kræve en "grundig uddybning med meget arbejde til følge" og "fremlæggelse af dokumentation med meget arbejde til følge.

- 24 Skønserklæringen - og forløbet i forbindelse hermed - godtgør dermed ikke, at skønsmændens vurdering af prisen pr. m² byggeret skulle være mere rigtig end Overtaksationskommissionens og Taksationskommissionens prisfastsættelse - snarere tværtimod. Det forhold, at skønsmændene i sin erklæring er nået til et andet resultat end taksationsmyndighederne, er endvidere ikke i sig selv et bevis herfor.
- 25 Hertil kommer, at der i øvrigt ikke er holdepunkter for at statuere, at kendelserne fra Overtaksationskommissionen og Taksationskommissionen hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag.
- 26 De af ØA91 fremlagte ejendomshandler (bilag 13 og 17-19) ændrer ikke herpå. Dette skyldes, dels at Overtaksationskommissionen afstod fra at tillægge ejendomshandleren fremlagt som bilag 13 betydning ved sin fastsættelse af prisen pr. m² byggeret, selvom denne ejendomshandel var gjort gældende af ØA91 under taksationssagen (bilag 10, side 4), dels at ejendomshandlerne fremlagt som bilag 17-19 ikke er sammenlignelige med ejendommen, da ejendomshandlerne angår helt andre byområder og anvendelses-/projektmuligheder.
- 27 I forhold til ØA91s opfordring i sit processkrift af 18. august 2023 om, at Aalborg Kommune skal fremlægge samtlige af kommunens ejendomshandler i perioden primo 2018 til ultimo 2020, hvor prisen direkte eller indirekte er fastsat på baggrund af byggeretsmeter, skal Aalborg Kommune bemærke, at der er tale om en generel/generisk forespørgsel om fremlæggelse af alle ejendomshandler (indenfor de angivne kriterier), uanset at handlerne har forskellige faktiske forhold (ejendommenes beliggenhed, anvendelses-/projektmuligheder mv.) og juridiske forhold (betingelser for handlerne mv.). Det er derfor Aalborg Kommunes opfattelse, at fremlæggelse af ejendomshandlerne omfattet af forespørgslen ikke vil bidrage til denne retssags oplysning. Hertil kommer, at forespørgslen blev fremsat den dag, retssagens forberedelse afsluttedes.
- 28 Aalborg Kommune skal desuden bemærke, at spørgsmålet om sammenlignings- og referencehandler var fremme under sagerne ved Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen (bilag 6, side 4-5, hhv. bilag 10, side 4).
- 29 ØA91 har dermed ikke ført det fornødne klare og sikre bevis for, at der skulle være grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens prisfastsættelse på 2.700 kr. pr. m² byggeret.
- ..."

Rettens begrundelse og resultat

Ifølge grundlovens § 73 skal der ydes fuldstændig erstatning ved ekspropriation. Parterne er enige om, at betingelserne for ekspropriation er opfyldt, og at ØA91 ApS er berettiget til erstatning.

Spørgsmålet i sagen er, om erstatningen skal fastsættes ud fra en afstået byggeret på 244,5 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 75, og en prisfastsættelse på 2.700 kr. pr. m² byggeret.

Bebyggelsesprocenten

Ejendommen var på tidspunktet for ekspropriation omfattet af lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg, hvori der ikke anføres en bebyggelsesprocent. Forud for lokalplan 1-1-134 var lokalplan 11-018 gældende, der indeholdt bestemmelse om en bebyggelsesprocent på maks. 75 for ejendommen.

Forud for ekspropriationen af ejendommen blev der af Aalborg Kommune udarbejdet en startredegyrelse til lokalplanforslag 4-1-109, hvori der var anført en bebyggelsesprocent på 120.

På tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen var der ikke tilvejebragt et endeligt vedtaget plangrundlag, der anfører en anden bebyggelsesprocent, og retten bemærker, at startredegyrelsen alene er en indledende politisk drøftelse og afklaring af rammerne for et eventuelt kommende lokalplanarbejde. På tidspunktet for startredegyrelsens udarbejdelse var det eksproprierede areal desuden ifølge kommuneplantillæg af 9. november 2015 allerede reserveret til offentlige formål i form af vejanlæg til letbaneforbindelsen.

På den baggrund finder retten ikke at ØA91 ApS har haft en berettiget forventning om, at det eksproprierede areal senere kunne inddrages i et byudviklingsprojekt, hvor bebyggelsesprocenten vil blive ansat højere end 75. Det forhold at byplanlægger A i en mail af 20. april 2020 og rådmand C i mail af 1. februar 2021 har anført, at Aalborg Byråd måske vil godkende en lokalplan med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 100 og 110, kan ikke føre til andet resultat, da mailens indhold alene er formodninger om, hvad der måske vil ske, samt de to mails begge er skrevet efter ekspropriations-tidspunktet.

Retten finder det herefter ikke bevist, at Overtaksationskommissionens ansættelse på en bebyggelsesprocent på 75, der er bebyggelsesprocenten som fremgår af lokalplanen, skal tilsidesættes.

Prisfastsættelse af m²-prisen

Ved vurderingen af, hvad et salg af ejendommen kunne have indbragt, må der foretages et skøn over ejendommens handelsværdi, det vil sige den pris, købere i almindelighed ville have givet for arealet under hensyn til dets karakter og påregnelige udnyttelsesmuligheder. Der må tages udgangspunkt i handelsværdien på ekspropriationstidspunktet.

Efter skønsmandens forklaring lægger retten til grund, at vurderingen af prisen på 4.000 kr. pr. m² er fremkommet grundet skønsmandens referencegrundlag og skønsmandens forventning om, hvad der sker i fremtiden, herunder at der er planlagt en plusbus i området. Det forhold at der kommer en plusbus øger ifølge skønsmandens forklaring m²-prisen, da ejendommens beliggenhed henvender sig til yngre mennesker, der ofte vil anvende offentlig transport. Skønsmandens vurdering er ikke nærmere underbygget, da det konkrete område ikke er et område, hvor der bygges meget, eller der ikke er direkte sammenlignings- og referencehandler. Et direkte sammenligningsgrundlag har skønsmanden derfor ikke kunne finde.

Retten finder herefter, at skønserklæringen ikke godtgør, at skønsmandens vurdering af prisen pr. m² medfører en tilsidesættelse af Overtaksationskommissionens prisfastsættelse, da der ikke er konkrete holdepunkter for at statuere, at Overtaksationskommissionens skøn hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Det er derfor ikke bevist, at skønsmandens ansættelse af m²-prisen er mere rigtig end Overtaksationskommissionens ansættelse.

Herefter tager retten Aalborg Kommunes påstand til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 86.250 kr. inkl. moms. Hertil bemærker retten, at der har været afholdt syn- og skøn, men Aalborg Kommune har ikke stillet spørgsmål til skønsmanden, herunder at der også kun er stillet et spørgsmål til skønsmanden. Aalborg Kommune er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Aalborg Kommune frifindes.

ØA91 ApS skal til Aalborg Kommune betale sagsomkostninger med 86.250 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.