



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 1. juni 2022

Sag BS-27179/2021-VLR
(16. afdeling)

A

og

B

(begge advokat Christian Zeeberg Madsen og advokat Peter Zacho Skovbo)

mod

C Kommune

(advokat Jens Flensborg)

Retten i Aarhus har den 5. juli 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-5/2010-ARH).

Landsdommerne Lars Christensen, Claus Rohde og Anne Lægaard Bindslev (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, A og B, har nedlagt følgende påstande:

Principalt:

Indstævnte, C Kommune, skal til konkursboet efter A, B, D, E og F betale 347.160.293 kr. med tillæg af rente svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto den 25. juni 2008 – 4 % p.a. – fra den 25. juni 2008 til sagens anlæg, og fra sagens anlæg med sædvanlig procesrente, indtil betaling sker.

Subsidiært:

Indstævnte skal til konkursboet efter A, B, D, E og F betale et mindre beløb end 347.160.293 kr. efter Rettens skøn med tillæg af rente svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto den 25. juni 2008 – 4 % p.a. – fra den 25. juni 2008 til sagens anlæg, og fra sagens anlæg med sædvanlig procesrente, indtil betaling sker.

Indstævnte har påstået dommen stadfæstet, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstævnt, forrentet med en lavere rente end påstået, og for så vidt angår den forhøjede påstand tidligst fra det tidspunkt kravet blev fremsat ved processkriftet af 14. august 2020.

Supplerende sagsfremstilling

Planklagenævnet meddelte den 17. maj 2021 afslag på genoptagelse af Planklagenævnets afgørelse i forhold til ekspropriation af arealer til Skejby Sygehus i C Kommune, sagsnr. 19/07908, 20/01010 og 20/01011.

Det fremgår af afgørelsen blandt andet, at

”C Kommune traf den 25. juni 2008 afgørelse om ekspropriation af et areal ved Skejby Sygehus. Naturklagenævnet stadfæstede den 4. februar 2009 denne afgørelse.

C Kommune gav desuden den 17. februar 2020 afslag på at genoptage kommunens afgørelse af 25. juni 2008.

Planklagenævnet traf den 7. september 2020 afgørelse om afslag på genoptagelse af Naturklagenævnets afgørelse af 4. februar 2009.

Planklagenævnet traf samtidig afgørelse om, at der ikke kunne gives medhold i en klage over kommunens afgørelse af 17. februar 2020 om afslag på genoptagelse af kommunens afgørelse af 25. juni 2008.

De tidligere ejere af nogle af de arealer, som den oprindelige ekspropriationssag vedrørte, har anmodet om genoptagelse af sagen.

Planklagenævnet afslår anmodningen om at genoptage sagen. Nævnets afgørelse af 7. september 2020 gælder således fortsat.

...

2.1.3. Gyldigheden af lokalplan nr. 148

Klagerne har anført, at lokalplan nr. 148 fra 1982 er ugyldigt vedtaget, og at nævnet bør ophæve lokalplanen.

C Kommunes afgørelse om ekspropriation af 25. juni 2008, som var genstand for prøvelse i Naturklagenævnets afgørelse af 4. februar 2009, blev ikke foretaget på baggrund af lokalplan nr. 148, men på baggrund af kommuneplantillæg 107. Lokalplan nr. 148 omfattede heller ikke det eksproprierede areal.

...

2.5. Tidspunktet for ekspropriationen og tidligere praksis

2.5.1. Genoptagelsesansøgningen

Klagerne anfører, at ekspropriationen ikke fandt sted på et tidligt tidspunkt i planlægningen, men at klagerens arealer har været bindende planlagt siden 1979. Klageren henviser til en række bilag, som var nævnt i Planklagenævnets afgørelse af 7. september 2020.

Herudover henviser klageren til:

- Et notat fra et møde afholdt den 6. juni 1980 på Aarhus Rådhus.
- Et dagsordenpunkt fra et byrådsmøde afholdt den 3. juni 1981.
- "Allonge skødet 2000".
- Et notat udarbejdet af C Amt om udarbejdelse af plangrundlag for udbygning af Skejby Sygehus af 31. maj 2006.

...

2.5.4. Planklagenævnets vurdering

Der er ingen af de bilag, som klagerne har henvist til i forbindelse med nærværende genoptagelsessag, der har betydning for ekspropriations-sagen, idet de vedrører klagerens fejlopfattelse af, at der skulle være sket en bindende planlægning for klagerens ejendom siden 1979. Bilagene indeholder således ikke nye oplysninger, som ville kunne føre til et andet resultat.

..."

Af uddrag fra www.aarhuswiki.dk fremgår blandt andet:

"Skejby Sygehus

Strukturplan for nyt sygehus, 1981. Kontoret udarbejdede en strukturplan med henblik på at sikre plads til et nyt amtssygehus, i dag betegnet Aarhus Universitetshospital, Skejby, hvis første etape blev indviet i 1987. Strukturplanen fungerede som administrativt plangrundlag frem til vedtagelsen af kommuneplanen i 1984."

Af C kommunes beretning 1981 fremgår blandt andet:

"Strukturplaner

I beretningsåret har sektionen bl.a. medvirket ved udarbejdelsen af forslag til strukturplanen for Skejby-området. Forslaget blev fremsendt til behandling i byrådet og forventes offentliggjort i løbet af 1982.

...

Udkast til lokalplan 148 første etape af sygehusområdet ved Skejby. Sektionen har deltaget i det ret omfattende lokalplanlægningsarbejde parallelt med strukturplansarbejdet for hele Skejbyområdet. Sidst i beretningsåret vedtog byrådet lokalplanforslaget.

...

4. Strukturplanarbejde

I 1981 har afdelingen afsluttet udarbejdelsen af "Forslag til strukturplan for Skejby-området 1981.

Arbejdet med strukturplanen blev iværksat som en nødvendig konsekvens af ønsket om placering af et sygehus ved Skejby med de byafledte konsekvenser en sådan placering vil indebære. En konsekvensbearbejdelse af de omgivende arealer med hensyn til disses afgrænsning, vej- og stibetjening, bymæssig sammenhæng m.v. er særdeles hensigtsmæssig.

Strukturplanlægningens væsentligste mål er derfor at afklare forudsætningerne for planlægningen af området, herunder indplaceringen af et nyt amtssygehus, arealanvendelsen i øvrigt, den trafikale betjening, relationerne til naboområderne m.v. Planen vil fungere som planmæssigt – sikkerhedsnet – indtil der i forbindelse med kommuneplanlægningen træffes nærmere bestemmelser for disse arealer..."

Af brev fra Magistratens 2. afdeling til C Byråd vedrørende projekterings- og anlægsbevilling af MM-vej af 17. november 1982 fremgår blandt andet:

" ...

Sygehusets permanente vejbetjening er i henhold til vedlagte oversigtskort, bilag 1, påregnet at ske via en ny vej, vej 253, der tilsluttes Z-vej ud for NN-vej i øvrigt i overensstemmelse med magistratens 2. afdelings "Forslag til strukturplan for Skejbyområdet, 1981. ..."

Af C kommune, kommuneplan 1984-1992, Forudsætninger, fremgår blandt andet:

" Sammen med kommuneplanen offentliggøres i henhold til kommuneplanlovens § 5 en redegørelse for planens *forudsætninger*. Denne redegørelse er indeholdt i nærværende hæfte og i de afsnit i hæfterne for de enkelte lokalsamfund, der er samlet under overskriften "Forudsætninger".
..."

Af principplan for forbindelsesområdet Vestereng, fra november 1988, magistratens 1. afd. park og Kirkegårdsforvaltningen, fremgår blandt andet:

"1. KOMMISSORIUM.

I kommuneplanen er et areal nord/vest for Århus by, udlagt som forbindelsesområde i den grønne hovedstruktur. Området kaldes i daglig tale Vestereng-forbindelsesområdet.

Området strækker sig som en åben landskabskile til Tilst mod vest, Hasle-Christiansbjerg mod syd og øst og til Skejby mod

nord, se bilag 1.

Planintentionerne for området er at sikre arealerne som et sammenhængende tilgængeligt rekreativt område, hvor hensynet til jordbrugerhverv og naturværdierne vægtes højt. Endvidere er det hensigten at øge de rekreative muligheder ved skovplantning, samt give mulighed for indpasning af forskellige rekreative anlæg og fritidsfaciliteter efter en samlet plan.

Med henblik på udarbejdelse af en sådan samlet principplan for Vestereng-forbindelsesområdet, blev der i oktober 1986 taget initiativ til nedsættelse af arbejdsgruppe, hvor forvaltninger/administrationer under borgmesterens afdeling, magistratens 1. afdeling, magistratens 2. afdeling og magistratens 4. afdeling blev involveret.

...

2. AFGRÆNSNING AF PLANOMRÅDET.

Forbindelsesområdet Vestereng er beliggende i 4 lokalsamfund omfattende delområderne 25.00.06 FB ('Tilst Brabrnd nord) over 13.00.02 FB og 13.00.03 FB (Hasle Åby), 14.00.02 FB (Christiansbjerg) til 26.00.05 FB (Skejby Lisbjerg). Delområderne 13.01.04 BA, 13.01.02 RE, 13.02.02 RE, 14.01.21 RE og 14.01.22 OF grænsende op til ovennævnte FB-områder inddrages også i planområdet, jvf. bilag 1 og 3.

Planområdet forbinder Eldalen og Vesterenggårdarealerne med Koldkær Bæk, der har udløb i Egåen. Arealerne langs Egåen er udlagt som naturområde i kommuneplanen og har forbindelse til Kasted-Geding-Tilst Mose og Vejlbj Enge.

3. STATUSBESKRIVELSE

Efterfølgende en beskrivelse over eksisterende bindinger og forudgående bindende planlægning. Herunder er oplyst ejerforhold, zoneforhold og landbrugspligt vedrørende de omtalte arealer.

...

Lokalplan 148.

Skejby sygehus - delområde 26.01.07 OF.

Et 14,5 ha stort område umiddelbart vest for Skejby sygehus' nuværende arealafgrænsning er via lokalplanen arealsikret til udvidelse af Skejby sygehus, ca. 7 ha er ejet af amtskommunen. Arealet er bortforpagtet til agerbrug.

Der er ikke landbrugspligt på området.

Arealet er beliggende i landzone, der forventes overført til byzone.

Det øvrige areal er privatejet landzoneareal med landbrugspligt.

...

I kommuneplanen er følgende planlagte veje angivet som skitseret vejanlæg:

Forlægning af H-vej

Forlængelse af MM-vej til H-vej

KK-vej forlægning nord for J-vej

...

Ejerforhold.

Det samlede planområde omfatter ca. 356 ha.

Ejerforholdet hertil fordeler sig således:

[med tabelmæssige opstilling af

| | | |
|----------------------|-----|-----|
| Ejet af kommunen | 154 | ha |
| Ejet af amtskommunen | 7 | ha |
| Ejet af staten | 57 | ha |
| Ejet af private | 138 | ha |
| i alt | 356 | ha] |

C Kommune ejer således i dag 154 ha. af planområdet. Hertil er der igangværende forhandlinger vedrørende køb af Vesterenggårds jorder ca. 57 ha. ejet af staten ved Forsvarsministeriet.

4. PLANFORSLAG

Hovedidéen bag arbejdsgruppens forslag er, at forbindelsesområdet etableres som en grøn kile, at tilføre den nordvestlige bydel en skov, for at sikre en mere ligelig fordeling og adgang til skov i kommunen, og ligeledes at området bliver et tilgængeligt naturområde og fritidslandskab for hele byen, som afløsning for det nuværende mere monofunktionelle og svært tilgængelige landbrugsland.

Dernæst at tilføre denne del af byen et større sammenhængende landskabslement, der kan forbinde bydelene på en "naturlig" måde og som samtidig kan danne ryg og give karakter til de enkelte bydelsområder, det være sig forstad, landsby ect.

...

c. Vejplan.

Alle de i kommuneplanen angivne vejanlæg er dele af en samlet vejplan for området nord for LL-vej og vest for Z-vej, hvorfor de indgår i planområdet. Yderligere indgår den planlagte busvej mellem Tilst og Hasle.

...

5. KONKLUSION

Arbejdsgruppen skal konkluderende indstille til magistratens vedtagelse,

at principplanen for forbindelsesområdet Vestereng, skal være styrende for al fremtidig planlægning vedrørende arealanvendelse i planområdet.”

Der er endvidere fremlagt forskellige bilag til principplanen med oversigtskort.

Af skrivelse af 29. december 1988 fra magistratens 2. afdeling med høringsvar til ”Principplan for forbindelsesområdet Vestereng” fra henholdsvis Stadsarkitektens kontor og Stadsingeniørens kontor fremgår blandt andet, at Stadsarkitekten har bemærket, at

”Kommuneplanen fastlægger, at planlægningen af Vestereng-området skal ske på grundlag af en samlet plan for området. Principplanen vil således blive styrende for planlægningen af området.

...

Man kan således herfra anbefale principplanen godkendt”.

Stadsingeniørens kontor har blandt andet bemærket, at

”Under forhandlinger om fritlæggelse af rørledning over matr. nr. aa, Brendstrup – arealet sydvest for sygehusgrunden – er også drøftet kommunalt køb af denne ejendom. Dette blev afvist af ejerne, så det vil formentlig først være muligt at få jorden til en væsentlig del af skovbeplantningen, når den fremtidige anvendelse definitivt er lagt fast i en lokalplan”.

Af skrivelse af 25. januar 1989 fra Stadsarkitektens kontor til C Byråd om offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan 401 – salonskydeanlæg og andre fritidsanlæg på Vestereng – fremgår blandt andet, at

”Med baggrund i principplanen for forbindelsesområdet Vestereng er det besluttet at udarbejde nærværende lokalplanforsalg for det eksisterende skydebaneanlæg på Vestereng. Formålet med planen er at sikre, at de eksisterende pistolskydebaner permanent kan anvendes til skydning med støjsvage pistoler og salonrifler. Den resterende del af skydebaneanlægget – de tidligere 200/300 baner m-baner kan indrettes som et anlæg til fritidsaktiviteter, som ikke er støjende.

Forslaget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen, der fastlægger, at planlægningen af Vestereng-området skal ske på grundlag af en samlet plan for området – nemlig principplanen for forbindelsesområdet Vestereng.

...”

Af mødereferat af 5. december 1990 om C Kommunes godkendelse af principplanen for Forbindelsesområdet Vestereng fremgår blandt andet, at indstillingen blev vedtaget med de ændringer og tilføjelser, der følger af flertalsindstillingen i udvalgenes behandlinger af 6. april 1989 og 30. november 1990.

Af mail af 21. maj 2007 fra Y, Region Midtjylland til OO, C Kommune fremgår blandt andet:

"Hej OO

Her er en foreløbig liste med arealerne. Kort er vedlagt. Vi forventer en frivillig aftale vedr. x.

Hvor præcise skal arealangivelserne være? Arealerne afhænger af den præcise placering af den forlagte H-vej og hvor meget areal der inddrages til denne. Du må gerne sige til vil nedenstående arealer skal være mere præcise, så skal vi måske have en opmåling (landinspektør) i gang.

Mvh. Y"

Af den indsatte tabel over matrikler, som er helt eller delvist nødvendige til Det Nye Universitetshospital fremgår, at Region Midtjylland ejer 409.454 m² der anvendes til hospital og 83.450 m², der anvendes til skov.

Af notat af 19. april 2010 om Faglige fællesskaber på Det Nye Universitetshospital Århus, fremgår blandt andet, at

"Ved præsentationen af modellerne i marts 2004 besluttede C Amdsråd at få en model D yderligere belyst, hvor de somatiske sygehusfunktioner i C By blev samlet ved Skejby Sygehus. I forhold til de øvrige modeller medførte model D, at hele den gamle bygningsmasse blev udskiftet.

Amdsrådet besluttede i forlængelse heraf den 1. februar 2005, at model D med samling af alle sygehusfunktioner i Skejby skulle være grundlag for den videre planlægning - den såkaldte masterplan (Se bilag 1 og 2). Forud for beslutningen havde model D været sendt i høring, og der var stor faglig opbakning til modellen.
..."

Der er endvidere fremlagt et kortbilag, der viser udbygningsprincippet for model D.

Af aftale mellem B, A, E, D og F og O ApS under stiftelse fremgår blandt andet, at O ApS i optionsperioden til 1. juli 2015 skal udvikle ejendommen, herunder lokalplaner m.v., således at landbrugspligten hæves, med ret til særskilt overdragelse af ejendommen, ligesom ejendommen skal kunne udstykkes og anvendes i forbindelse med bebyggelse til beboelse og salg af parceller, herunder storparceller til boligbebyggelse, såvel som etageboliger som tæt lav/parcelhuse, herunder de til et boligområde knyttede offentlige og private serviceområder, herunder dagligvareindkøb m.v.

Det fremgår videre af aftalen blandt andet, at O ApS afholder samtlige nødvendige omkostninger til udvikling af ejendommen som ovenfor nævnt, herunder udarbejdelse af lokalplan, omkostninger til landinspektør, bebyggelsesplaner m.v., og at O ApS har ret til at få dækket afholdte omkostninger med tillæg af 2.000.000 kr., hvis aftalen ikke udnyttes, men inden 1. januar 2016 ændrer status således at den kan anvendes til hospitalsbyggeri eller tilsvarende

byggeri knyttet til sygehussektoren og der med henblik herpå er truffet en beslutning af offentlige myndigheder om at ville overtage ejendommen, eventuelt via ekspropriation.

Af nyhedsopslag af 9. september 2014 fra Region Midtjyllands hjemmeside fremgår blandt andet, at en kontrakt om opførelse af 50.000 m² Psykiatrisk Center er på plads, og at den nye Psykiatriske Center opføres i tilknytning til den somatiske del af Aarhus Universitetshospital i forbindelse med det eksisterende hospital i Skejby.

Forklaringer

B, W, Y og V har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret, at illustrationsplanen på ekstraktens side 657 viser, at sygehusgrunden løber langs forlængelsen af J-vej, som ligger på matrikel nr. aa. Det fremgår, at vejen ligger på de eksproprierede areal, som ligger helt over mod Brendstrupgård.

Det fremgår af overtagelsesvilkårene, som blev aftalt mellem amtet og kommunen, ekstraktens side 517, at kommunen forpligter sig til at nedlægge H-vej, når der skal bygges vest for H-vej, og H-vej flyttes som en forlængelse af J-vej. Det fremgår videre af ekstraktens side 527, at der skulle friholdes et bælte på 100 m, da traceen for J-vej endnu ikke var fastlagt.

Det ses på afgrænsningen af strukturplanområdet, ekstraktens side 595, at Brendstrupgård ligger vest for strukturplanområdet. Det svarer til beskrivelsen på ekstraktens side 611. Der har aldrig været skov på matrikel aa. Der var skov på amtets arealer, dvs. matr.nr. oo, gg og hh.

Sygehusets vestgrænser løber langs J-vej, og de 5,8 ha ligger inden for det, han kalder byggefeltet. Arealet vest for J-vej kunne ikke bebygges, men det medregnes til bebyggelsesprocenten.

Taksationskommissionen har tilsyneladende ikke været opmærksom på, at en del af matr.nr. aa ligger inden for arealreservationen.

Han anså boligbyggeri på de eksproprierede arealer som en mulighed, fordi de 53 ha, som kommunen solgte til amtet, skulle bruges til sygehus. De boliger, der omtales, måtte derfor skulle bygges på hans arealer. I det foreslåede golfprojekt var der også planlagt boliger. I den plan indgik, at J-vej skulle lægges i et rør for at undgå støj, og så kunne golfbanen ligge ovenpå.

Formålet med optionsaftalen og betingelserne for at kunne komme ud af aftalen var efter hans forslag. Hvis projektet ikke kunne realiseres, skulle han have mulighed for at købe Tækker ud mod betaling af udviklingsomkostningerne. Tækker skulle ikke have 50% af projektet, hvis det skulle realiseres med andre.

Han forventede en bebyggelsesprocent på 65, da der også er en lignende bebyggelsesprocent i det nærliggende beboelsesområde, Fjeldevænget.

Det fremgår af overtagelsesvilkårene, ekstraktens side 497, at landzonearealer fastsættes til 1 kr. pr. m², men at der i prisfastsættelsen skulle tages mindre hensyn til prisen for landbrugsjord, men i højere grad til de forventede anvendelsesmuligheder. Han forventede, at et lignende princip skulle anvendes ved prisfastsættelsen for hans areal, da beliggenheden er tilsvarende. Hertil kommer, at hans areal er mere værdifuldt, fordi der kunne bygges boliger på arealet.

Han fik kendskab til strukturplanen, ekstraktens side 595, i midten af 1990'erne, men først i 2018 fik han fat i strukturplanen. Han havde tidligere alle sagens akter, men mistede en del papirer i forbindelse med konkursen. Han mistede en del materiale, som han havde fået af sælgeren af ejendommen, da han købte ejendommen. Han forventede, at kommunen som offentlig myndighed ville udlevere materialet, når han begærede aktindsigt. Han fik det svar fra C Kommune, herunder flere forskellige chefer, at der ikke lå noget materiale, og at der ikke var planlægning for området. Han og hans daværende advokat vidste, at der lå materiale fra den tidligere handel mellem amtet og kommunen. Han fandt selv overtagelsesvilkårene fra arkivet, og bad på baggrund heraf om aktindsigt igen. Herefter fik han adgang til sagen og kunne se, at alt materialet lå på sagen. Han har svært ved at tro, at kommunen ikke har været bekendt med materialet tidligere under sagen.

Principplanen har været styrende for al fremtidig planlægning. Det ses også, at lokalplanen stemmer overens med afgrænsningen i principplanen. Både lokalplan 148 og den senere lokalplan er sammenfaldende. Sygehusgrunden afgrænses af J-vej, men den vestlige del skulle beplantes med skov som et grønt område. Denne del af grunden kunne ikke bebygges, men indgik i bebyggelsesprocenten.

Han har ikke under taksationskommissionen henvist til bilagene, da han havde mistet dem og anså det for formålsløst at henvise til bilag, han ikke kunne fremlægge. Dette er fremført for Overtaksationskommissionen, men det fremgår ikke af kendelsen.

W har om overtagelsesvilkårene fra 1977, ekstraktens side 515 ff., forklaret, at forslaget om, at området skulle medtages i et tillæg til § 15-

rammerne ikke blev gennemført. Han har under sagen kigget yderligere i arkiverne og har ikke fundet tegn på, at der skulle være lavet et tillæg til § 15-rammerne. Der skete andre ændringer i § 15-rammerne i perioden. § 15-rammerne blev i 1984 afløst af kommuneplanen.

Den omtalte hovedtræksbaserede lokalplan, hvor man skulle forsøge at være fleksible, men samtidig sætte rammer for bebyggelsen, blev heller ikke gennemført. En hovedtræksbaseret lokalplan er ikke nødvendigvis det samme som en rammelokalplan. Rammelokalplan ville forudsætte et tillæg til § 15-rammerne og giver ikke byggemulighed. Lokalplan nr. 148, som blev udarbejdet, er en decideret lokalplan for et afgrænset område, som giver byggemulighed.

Af dispositionsplanforslaget, ekstraktens side 564, fremgår, at området afgrænses af skovområde i vest mod den forlængede J-vej. På daværende tidspunkt gik planlægningen på, at der skulle bygges en motorvej vest om Brabrand Sø, som nu er realiseret som E45. Der var meget debat, om motorvejen skulle gå øst eller vest om Brabrand Sø.

I kortbilag til forslaget til strukturplan fra 1981, ekstraktens side 604, ses den placering af motorvejen, som planlægningen da gik efter, men motorvejen blev senere placeret langt længere mod vest. Den beskrevne udvikling blev ikke realiseret, da tilgangen til kommuneplanlægning ændrede sig, bl.a. ved at tanker om lokale byområder blev forkastet.

Han var ikke forud for denne sag bekendt med strukturplanforslaget eller en politisk behandling heraf. Han har undersøgt yderligere i arkivet, men han har ikke fundet noget om en politisk behandling. Han er bekendt med den daværende rådmands tale, hvor han varsler et strukturplanforslag. Det stemmer med beskrivelsen i beretningen fra 1981, ekstraktens side 678, om at et forslag til strukturplan er sendt til byrådet, men har han ikke kunnet konstatere, at der skulle være sket politisk behandling af strukturplanforslaget. Der var en omfattende borgerinddragelse i forbindelse med kommuneplanen 1984. I arkivet har han fundet en såkaldt § 6-redegørelse, som en forberedelse til kommuneplanen 1984, hvoraf fremgår, at der blev udsendt en del materiale til borgerne. Debatten angik navnlig motorvejsplaceringen, mens strukturplan for Skejby Sygehus ikke er omtalt.

Han har undersøgt Aarhuswiki, ekstraktens side 637, efterfølgende. Siden drives af kommunen, men det er åbent for borgere til at tilføje indhold.

Inden vedtagelsen af lokalplan nr. 148 blev der gennemført en intern høring af stadsingeniøren, som ønskede en rammelokalplan, hvilket fremgår af ekstraktens 572. Stadsingeniøren ønskede en arealsikring af området.

C Kommunes planafdeling forespurgte Planstyrelsen, som det fremgår af ekstraktens side 580, for at sikre, at lokalplanen var så detaljeret, at den var byggeretsgivende. Det var for at foregribe, at Planstyrelsen efterfølgende underkendte lokalplanen. Det er muligvis for at undgå sådanne problemer, at lokalplan nr. 148 blev afgrænset til området for sygehusets første etape.

En lokalplan er opbygget med en beskrivelse af formålet, en redegørelsesdel som angår forholdet til andre regler, begrænsninger og tanker om den videreudvikling, og tredje del som er selve lokalplanen. Det er normalt, at redegørelsesdelen omfatter tanker om fremtidig udvikling, men disse overvejelser er ikke bindende. Når en lokalplanbestemmelse henviser til et kortbilag, er kortbilaget tilsvarende bindende.

Principplanen, ekstraktens side 720, er udarbejdet af magistratens 1. afd., som varetager grønne områder. Principplanen indgår i bestræbelserne på at sikre Vestereng-området som et stort rekreativt område. Nogle af områderne var i forvejen udlagt til rekreative formål. En principplan er ikke lovreguleret, men er en politisk vedtaget plan om retningen for udviklingen til brug for efterfølgende planlægning. Tilsvarende benyttes i dag helhedsplaner. Forberedelserne til kommuneplanen blev påbegyndt i 1970'erne - typisk med en dispositionsplan for de forskellige områder.

Kommunen har normalt kun akter liggende 5 år tilbage. Det var et tilfælde, at han var bekendt med, at der lå omfattende akter vedrørende sagen i kælderen.

Han blev ansat i C Kommune i 1987, så hans forklaring om forløbet forud herfor beror på, hvad han kunne finde i arkiverne, og hvad ældre kolleger har kunnet oplyse ham om.

Han var ikke bekendt med overtagelsesvilkårene i handlen mellem kommunen og amtet, og han var ikke involveret i den endelige tinglysning af skødet i 2000.

Af årsberetningen for 1981, ekstraktens side 678, fremgår, at der skulle fremsættes strukturplan i 1982, men han er ikke bekendt med, at dette er sket. Det er normalt, at der i planlægningen tages højde for et forslag til strukturplan.

Y har forklaret, at det blev besluttet, at de tre sygehuse i Aarhus skulle samles i et samlet sygehus i Skejby. Det er hans ansatte i projektafdelingen, der har lavet redegørelsen på ekstraktens side 919. Han begyndte på projektet om et samlet sygehus i Skejby, DNU, i 2005.

Der var gennem 1980'erne og 1990'erne løbende flyttet forskellige specialer til Skejby Sygehus. Den sidste afdeling er infektionsafdelingen på Marselisborg

Hospital, der blev flyttet til Skejby i 2001. Det var på det tidspunkt ikke tanken, at der skulle flyttes yderligere specialer til Skejby.

Planlægningsarbejdet om fordeling af de lægefaglige specialer mellem Skejby Sygehus og C Kommunehospital og beslutningen om at samle alle specialer, der før var på C Kommunehospital, Amtssygehuset og Marselisborg Hospital, i Skejby betegnes masterplanen. Det blev i 2005 besluttet at følge masterplanens model D.

Han har udarbejdet ansøgningen til kommunen, ekstraktens side 842. Skovområdet var på kanten til at blive fredskov, og der var korrespondance om Statskovdistriktet om nedlæggelse af skovarealet. Den daværende sygehusdirektør forklarede ham, at der var plantet skov, fordi det dengang ikke var hensigten, at hospitalet skulle udbygges yderligere. Skovarealet lå i vejen for de nye planer om et udvidet, samlet sygehus i Skejby.

Flytning af Psykiatrisk hospital i Risskov indgik ikke i masterplanen, men det var vigtigt at sikre plads til fremtidige udvidelser, herunder til en fremtidig flytning af psykiatrien. Der havde tidligere været udfordringer med manglende plads til udbygning i forbindelse med udbygningsplaner for Aarhus Kommunehospital. I notatet, ekstraktens side 848, nævnes et areal på 70.000 m² svarende til psykiatrisk hospitals daværende areal i Risskov.

Det var ikke muligt at få statslige midler til en flytning af psykiatrien, og derfor arbejdede projektafdelingen med en OPP-model, hvor salget af psykiatrisk hospital indgik i en nybygning.

I notatet vurderedes, at en udvidelse af Skejby Sygehus kun kunne ske mod nord eller mod vest. Kommunens repræsentanter var skeptiske over for en udvidelse mod vest, da kommunen var meget optaget af at beskytte den grønne kile, og ansøgningen beskriver derfor, hvorfor en udvidelse i den retning var nødvendig.

Den økonomiske ramme var på 6,3 mia. kr., selv om amtet havde søgt om 8,9 mia. kr. Det var derfor nødvendigt at reducere byggeriet for at kunne overholde den økonomiske ramme. Det var ikke muligt at skære meget i rammerne for patientbehandling, og beskæringerne gik især ud over Forum. Forum var tænkt som en høj og central bygning, som skulle indeholde forsknings- og uddannelsesaktiviteter knyttet til universitetshospitalet. Forum skulle blandt finansieres af fondsmidler og kvalitetsfondsmidler.

De eksproprierede arealer er delvist anvendt til det udflyttede psykiatriske hospital. Parkeringshuset er ikke placeret på det eksproprierede areal. Kortbilaget, ekstraktens side 484, viser psykiatrisk hospital som de lyst markerede byg-

ninger. Parkeringshuset er bygningen markeret med mørkeblåt. Regionen har etableret overfladeparkeringspladserne ved psykiatrisk hospital. Hospitalet har en driftsaftale med en privat operatør om driften af alle overfladeparkeringspladser.

Han kendte ikke til skøde eller overtagelsesvilkår i handlen mellem amtet og kommunen. Han ved ikke, hvem der hos amtet holdt øje med, om betingelserne i skødet blev opfyldt. Han ved ikke, hvorfor skødet først blev tinglyst endeligt i 2000.

I masterplanen, som er beskrevet på baggrund af lokalplan nr. 148, er der alene tænkt på sygehusformål. Beskrivelsen af, at en udvidelse af hospitalet forudsætter en forlægning af H-vej, ekstraktens side 850, er udtryk for et ønske fra 2005 om forlægning af vejen. Amtet havde ønsket en flytning af vejen endnu længere mod vest, end lokalplan nr. 148 havde omtalt.

Han er bekendt med, at der i 2002 var en handel mellem amtet og forskerparken om salg til opførelse og drift af Incuba.

Kortbilaget til lokalplan nr. 148 viser en forlængelse af J-vej som en lige vejstrækning.

Udtalelsen fra hans chef, HH, i pressen i november 2008 om realisering af planerne om at samle alle specialer på Skejby Sygehus, ekstraktens side 1088, henviser til Aarhus Amts beslutning fra 2005. Han har ikke forud for 2005 hørt om, at der var planer om at samle alle specialer i Skejby.

V har forklaret, at han tidligere var byplanlægger og kommuneplanchef ved C Kommune.

Han er nu bekendt med handlen mellem C Amt og C Kommune i 1977, men han var ikke bekendt hermed forud for sagen.

Ved planlægningsarbejdet er det ikke normalt at undersøge tidligere aftaler og handler, men planlægningsarbejdet tager udgangspunkt i den konkrete henvendelse. Fokus er på at lave en god plan.

Der var drøftelse mellem kommunen og amtet om, hvad amtet ønskede og havde behov for. Til brug for sagsbehandlingen var det derfor nødvendigt med en formel henvendelse fra amtet og en redegørelse for ønsker og behov.

En udvidelse af sygehuset omfattede også inddragelse af skovareal. Et offentligt ejet skovareal bliver fredskov efter 20 år, og fristen nærmede sig. Da skovarealet

var ejet af amtet, måtte amtet få afklaret skovspørgsmålet, inden kommunen kunne gå videre med planlægningen.

Fra kommuneplanlægningens perspektiv var det et problem, at sygehusudvidelsen omfattede et forbindelsesområde, som det var vigtigt at fastholde som en del af den grønne hovedstruktur. Der var stor politisk interesse for at fastholde den grønne hovedstruktur. Der var ingen forskelle i tilgangen mellem forvaltningen, som ledes af en politisk valgt rådmand, og det politiske system. Der var bred politisk opbakning om hospitalsudvidelsen, men der var fokus på i videst muligt omfang at fastholde den grønne hovedstruktur. Senere blev f.eks. bebyggelsesprocenten hævet for derved at spare på arealbehovet, så flere funktioner kunne placeret på samme areal.

Byrådet har et stærkt fokus på at sikre Aarhus som universitetsby og at sikre arbejdspladser og forskning. Der er flere eksempler på, at der er sket fravigelse fra den grønne hovedstruktur for at fremme sådanne interesser. Agro Food Park er et eksempel på dette. Der er endvidere givet tilladelse til landbrugsskole, men den lokalplan blev aldrig udnyttet og blev senere overhalet af udviklingen. Derimod er der kun få eksempler på, at der er sket fravigelse for at tilgode private projekter. Politikken var øget fortætning og kun i mindre omfang inddragelse af landzonearealer til byudvikling.

Lokalplan nr. 888 angår H-vejs forlægning mod vest. Ham bekendt nævnes den forlagte H-vej første gang i kommuneplan 2001. På det tidspunkt var motorvejsplanlægningen meget langt fremme, og der var behov for en mere direkte adgang til motorvejsnettet. Planlægningen i 2001 var ikke koblet op på sygehusudvidelsen, men derimod på bedre vejbetjening i forbindelse med udvidelsen af motorvejsforbindelsen og udbygningen af Lisbjerg, hvor der skulle laves en helt ny bydel.

Lokalplan nr. 148 spillede ingen særlig rolle i planlægningen fra 2005. Det betød noget for planlægningen, at en del af området allerede var udnyttet og lokalplanlagt, men den videre planlægning udsprang af, at amtet ønskede noget nyt. Lokalplan nr. 148s omtale af et reserveret areal blev ikke tillagt nogen betydning, da der i en lokalplan ikke kan ske reservation uden for lokalplanområdet. Med andre ord gælder lokalplanerne kun inden for prikkerne, som ses ekstraktens side 673. Skitser og tanker er uden retsvirkning.

Hvis der ønskes udvikling af et areal, som ligger uden for kommuneplanens rammer, kan kommunen uden videre afvise en sådan anmodning. Ligger et areal derimod inden for kommuneplanens rammer, er byrådet som udgangspunkt forpligtet til at udarbejde et lokalplansforslag, hvis der fremkommer et ønske om at udnytte arealet inden for rammerne. Da området var udlagt som et forbindelsesområde var det derfor op til byrådet. Skal der inddrages landzone-

arealer, kræves tillige amtets tilladelse. Da henvendelsen i denne sag kom fra amtet, blev det ikke betragtet som et problem.

Han kender ikke til overdragelsesvilkårene, og han ved ikke, om et afslag på forslag til planlægning ville udgøre misligholdelse i overdragelsen.

Det var planlagt, at der skulle ske en aflastning af ringvejen, så en del af trafikken mellem Viborgvej og Z-vej kunne ledes ad en anden vej. Her var Herredsvej en del af løsningen.

Han kendte ikke forslaget til strukturplan, da han udarbejdede planlægningen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår fastsættelse af ekspropriationserstatning for et landbrugsareal.

Efter grundlovens § 73 kan ekspropriation af ejendom kun ske mod fuldstændig erstatning.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det eksproprierede areals handelsværdi på tidspunktet for ekspropriationen. De eksproprierede arealer var på ekspropriationstidspunktet beliggende i landzone, og det er ubestridt, at den af Overtaksationskommissionen fastsatte erstatning på 22 kr. pr. m² svarer til arealets værdi som landbrugsjord.

Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at etableringen af Psykiatrisk Center i Skejby, finansieret ved et OPP-projekt, som blandt andet indebærer erhvervelse af det tidligere psykiatriske hospital, opførelsen af et parkeringshus i et OPP-projekt eller etableringen af øvrige parkeringspladser ikke var planlagt på tidspunktet for ekspropriationen. Det relevante offentlige formål på ekspropriationstidspunktet var derfor udbygning af Skejby Sygehus som et offentligt hospital. Landsretten tiltræder herefter, at realiseringen af disse OPP-projekter ikke kan tillægges betydning for Bs og As mulighed for selv at realisere de offentlige formål, som var ekspropriationsformålet.

Landsretten finder herefter og af de grunde, som byretten i øvrigt har anført, at der ikke er grundlag for at yde erstatning for mistet mulighed for selvrealisering.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at fastsætte erstatningen til et højere beløb end arealets værdi som landbrugsjord, enten fordi der er knyttet en forventning om en mere intensiv udnyttelse af arealet, herunder mulighed for bebyggelse, som vil afspejle sig i en højere handelspris end de tilkendte 22 kr. pr. m², eller fordi der uden ekspropriationen ville være mulighed for selv at realisere en yderligere brugsværdi ved udnyttelse af ejendommen, som ekspropriationen har afskåret.

Landsretten tiltræder, at det ikke er muligt at yde erstatning for både en forøget handelsværdi ved et salg som følge af forventninger om mere intensiv udnyttelse og for mistet brugsværdi, som kunne være realiseret ved at beholde og selv udnytte ejendommen.

Handelsværdien fastsættes med udgangspunkt i det eksproprierede areals retlige status og dermed arealernes anvendelsesmuligheder, hvis ekspropriationen ikke var sket.

Forud for ekspropriationen var det eksproprierede beliggende i landzone. Det er afgørende for prisfastsættelsen af et eksproprieret areal, hvilken status det havde umiddelbart forud for, at arealet blev udlagt til offentligt formål. Det tiltrædes derfor, at vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 107 i september 2007, som danner grundlag for ekspropriationen, ikke kan inddrages som et værdiforøgende moment. Hertil kommer, at planlægning til offentlige formål typisk ikke er værdiforøgende, da arealet dermed er uden markedsmæssig interesse, medmindre privates udnyttelse af arealet til det offentlige formål undtagelsesvis har en sådan markedsmæssig appel, at det afspejler sig i en højere handelspris.

Landsretten lægger til grund, at arealet ikke tidligere har været omfattet af bindende planlægning, som har givet mulighed for en mere intensiv udnyttelse. Arealet var forud for september 2007 alene udlagt til såkaldt forbindelsesområde, "FB-område", til jordbrug og rekreative formål i landzone. Det eksproprierede areal var ikke omfattet af område OF 5.6 eller andre dele af de midlertidige "§ 15-rammer", som omtalte en anvendelse til sygehus, uddannelses- og boligformål, og der ses ikke at være vedtaget et tillæg til § 15-rammerne, som udvider § 15-rammen til at omfatte det eksproprierede areal. Arealet er heller ikke omfattet af lokalplan nr. 148.

Arealets beliggenhed kan ikke i sig selv begrunde forventningsværdi, og der er heller ikke efter bevisførelsen for landsretten grundlag for at anse markedsprisen for højere end de tilkendte 22 kr. pr. m², hverken ud fra de fremlagte sammenligningshandler eller ud fra mere generelle forventninger til området. Det gælder også for de 5,93 ha af matr.nr. 7 a, som ligger i det område indenfor

H-vej, der i lokalplan nr. 148s redegørelsesdel omtaltes som "reserveret" til sygehusudvidelse.

Det, som A og B i øvrigt har anført, herunder om forslaget til overtagelsesvilkår i forbindelse med amtskommunens eventuelle erhvervelse af en grund i Skejby til et nyt sygehus, vilkårene og prisfastsættelsen i overdragelsesaftalen mellem C Kommune og Århus Amt i 1977 eller forslag til strukturplan for Skejbyområdet, kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter, og da planlægningen for de tilgrænsende områder, som en forventningsværdi i høj grad skulle basere sig på, angår offentlige formål, der ikke kan begrunde en forventningsværdi, tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for en højere handelsværdi end værdien som landbrugsjord.

Landsretten tiltræder af de grunde, som byretten har anført, at de samarbejds- og optionsaftaler, som var indgået forud for ekspropriationen, ikke kan føre til et krav om erstatning for arealets brugsværdi.

Det tiltrædes endvidere, at der er ikke grundlag for at fastsætte erstatning for den del af det eksproprierede areal, der var udlagt til vej.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A og B i sagsomkostninger for landsretten betale 800.000 kr. til C Kommune. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til, at hovedforhandlingen var berammet til 2½ retsdag og til sagens omfang.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A og B inden 14 dage betale 800.000 kr. til C Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



RETTEEN I AARHUS DOM

afsagt den 5. juli 2021

Sag BS-5/2010-ARH

A
(advokat Christian Zeeberg Madsen)

og

B
(advokat Christian Zeeberg Madsen)

mod

C Kommune
(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anne Segato, dommer Helle Søgaard Larsen og dommerfuldmægtig Nicolai Bødker Huus.

Sagens baggrund og parternes påstande

Den 25. juni 2008 besluttede sagsøgte, C Kommune, at ekspropriere et areal tilhørende blandt andre sagsøgerne, A og B.

Denne sag, der er anlagt den 2. juli 2010, angår, om sagsøgerne ved Overtaksationskommissionens kendelse af 7. december 2009 har fået fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73. Sagen angår nærmere, om det eksproprierede areal, som på ekspropriationstidspunktet var beliggende i landzone, havde en højere værdi end landbrugsjord som følge af blandt andet C Kommunes plan-

lægning, herunder om der var en forventningsværdi knyttet til arealerne, og om sagsøgerne har et krav som følge af mistet mulighed for selvrealisering af arealerne.

A og B har endeligt nedlagt påstand om, at C Kommune til konkursboet efter A, B, D, E og F skal betale 347.160.293 kr. med tillæg af rente svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto den 25. juni 2008 – 4 % p.a. – fra den 25. juni 2008 til sagens anlæg, og fra sagens anlæg med procesrente, indtil betaling sker, subsidiært betaling af et mindre beløb.

C Kommune, har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Oplysningerne i sagen

A og B købte ved endeligt skøde af 8. oktober 2004 sammen med andre landbrugsejendommen beliggende G-vej 2, 8220 Århus N (matr.nr. aa, bb m.fl. Brendstrup By, Tilst), med et areal på i alt 443.220 m², heraf 4.935 m² vej. Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. august 2004, og købesummen udgjorde 10 mio. kr.

B m.fl. bestred, at der var grundlag for ekspropriationen og indbragte spørgsmålet om ekspropriationens lovlighed for Naturklagenævnet, som stadfæstede kommunens beslutning om ekspropriation af det omhandlede areal. Processelskabet af 28. august 2009 ApS, hvortil A, B m.fl. havde overdraget deres krav i relation til retssagen, indbragte Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse for Retten i Aarhus og senere Vestre Landsret, som ved endelig dom af 26. januar 2012 afgjorde, at ekspropriationen var lovlig.

A og B m.fl. har efterfølgende flere gange anmodet Natur- og Miljøklagenævnet om at genoptage sagen, hvilket Natur- og Miljøklagenævnet har afvist. A og B har indbragt spørgsmålet om genoptagelse for domstolene med påstand om, at Natur- og Miljøklagenævnet skal tilpligtes at genoptage sagen på grund af væsentlige mangler ved afgørelsen og væsentlige nye faktiske oplysninger. Retten i Aarhus og senere Vestre Landsret har hidtil frifundet Natur- og Miljøklagenævnet for påstanden. Natur- og Miljøklagenævnets seneste afgørelse om ikke at genoptage sagen er efter det oplyste indbragt for retten.

Ved ekspropriationen tilbød C Kommune en erstatning for afståelse af landbrugsjord til A og B m.fl. på 22 kr. pr. m² landbrugsjord, 0 kr. pr. m² offentlig vej og 25.000 kr. for delvis ophævelse af en

optionsaftale lyst 18. juli 2005, for landbrugsmæssige ulemper, ejendomsskat og ulemper i øvrigt, i alt en samlet erstatning på 4.508.460 kr.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse blev indbragt for Taksationskommissionen, som den 18. august 2009 afsagde kendelse i sagen.

Af Taksationskommissionens afgørelse og begrundelse fremgår:

”På ekspropriationstidspunktet var de eksproprierede arealer i landzone, og udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen må derfor være, at de eksproprierede arealer skal erstattes efter den værdi, som arealerne har i overensstemmelse med deres hidtidige anvendelse som landbrugsjord. Den omstændighed, at ejerne i de senere år i den offentlige debat har bragt forslag frem om en ændret anvendelse som golfbane eller til boligformål, kan ikke i sig selv begrunde, at erstatningen skal fastsættes til et højere beløb end svarende til landbrugsprisen.

Den planlægning, der har været for området, har ikke taget sigte på at inddrage arealet til byudviklingsformål, og den reservation til sygehusudvidelse, der er sket i lokalplan nr. 148 ses ikke at berøre det nu eksproprierede område. Planlægningsmæssige forhold kan således ikke begrunde en højere erstatning end landbrugsprisen. De tilvejebragte oplysninger om, hvad arealer med en anden planmæssig baggrund er handlet til, er derfor ikke relevante.

Tilbage er spørgsmålet, om de eksproprierede arealer på grund af deres beliggenhed tæt på Skejby Sygehus og udviklingsområderne i Skejby, ikke mindst omkring motorvejsbyggeriet har medført, at arealerne har en højere værdi end arealernes værdi som landbrugsjord tilsiger. På den ene side skal spekulationspriser ikke erstattes. På den anden side skal en værditilvækst, der kan konstateres eller må forventes ved almindelige handler i det fri marked, erstattes. Der foreligger ikke nærmere oplysninger om, hvad landbrugsarealer i området er handlet til, ligesom C Kommune ikke nærmere har redegjort for, på hvilket grundlag det antages, at værdien for landbrugsjord af de eksproprierede arealer kan ansættes til 22 kr./m².

Taksationskommissionen finder, at det kan lægges til grund, at de eksproprierede arealer på grund af deres bynære beliggenhed har en vis, om end meget begrænset forventningsværdi. Det bekræftes af de skiftende projekter for arealets fremtidige anvendelse, der gennem årene har været præsenteret for offentligheden og myndighederne. Kommissionen finder herefter, at ejerne ikke med sikkerhed får fuld erstatning, såfremt erstatningen fastsættes til mindre end 28 kr./m², men finder omvendt heller ikke, at erstatningen kan fastsættes med udgangspunkt i et højere beløb.

Der er ikke grund for at yde erstatning for omkostninger, afholdt i forbindelse med de projekter, der har været udarbejdet for området, eller for, at optionsaftalen ikke kan gennemføres, i videre omfang end bestemt nedenfor.

Erstatningen fastsættes herefter således:

Lb. nr. x – G-vej 2

| | |
|--|---------------|
| Afståelse af 1960 m ² , der er offentlig vej, á 0 kr. | 0 kr. |
| Afståelse af 203.780 m ² , der er landbrugsjord, á 28 kr. | 5.705.840 kr. |
| Taksationskommissionen er enig med C Kommune i, at der for ophævelse af optionsaftale, lyst 18. juli 2005, landbrugsmæssige ulemper, ejendomsskat og ulemper i øvrigt kun bør betales en erstatning på | 25.000 kr. |
| Samlet erstatning | 5.730.840 kr. |

...”

Taksationskommissionens kendelse blev indbragt for Overtaksationskommissionen, som den 7. december 2009 afsagde kendelse i sagen.

Af Overtaksationskommissionens kendelse fremgår blandt andet:

”Overtaksationskommissionen finder det godtgjort, at værdien af landbrugsjord i området – som påstået af C Kommune – er 22 kr./m², og bemærker, at denne påstand ikke er bestridt af lodsejerne.

Overtaksationskommissionen finder det derimod ikke godtgjort, at der er nogen form for erstatningsberettigende forventningsværdi knyttet til de eksproprierede arealer eller at der er andre erstatningsberettigende omstændigheder til stede, som medfører, at de eksproprierede arealer har en højere værdi end arealernes værdi som landbrugsjord tilsiger.

Med de anførte ændringer stadfæster overtaksationskommissionen taksationskommissionens kendelse.”

Det er Overtaksationskommissionens kendelse af 7. december 2009 om erstatningens størrelse, der er til prøvelse i nærværende sag.

Plangrundlaget og oplysninger om arealerne i Skejby

I februar 1977 udarbejdede C kommune et notat om salg af arealer til opførelse af sygehus. Det fremgår heraf, at C Amtskommune og C kommune i fællesskab havde udformet et materiale vedrørende overtagelse af et areal i Skejby, og at der ved prisfastsættelsen formentlig burde tages mindre hensyn til arealets zonestatus og vurdering end til arealernes fremtidige anvendelsesmulighed.

Der fremgår af "Forslag til overtagelsesvilkår i forbindelse med amtskommunens eventuelle erhvervelse af en grund i Skejby til et nyt sygehus" dateret juli 1977, blandt andet:

"UDKAST TIL OVERTAGELSESVILKÅR VEDRØRENDE C
AMTSKOMMUNES ERHVERVELSE AF AREALER I SKEJBY TIL
SYGEHUSFORMÅL.

...

1. Byplanmæssige forhold.

Den byplanmæssige sikring af arealerne sker gennem et tillæg til de af C Byråd vedtagne § 15-rammer. Som grundlag for senere udarbejdelse af lokalplaner udarbejdes en rammebetonet lokalplan for hele sygehusområdet.

2. Byggemodning af arealerne.

...

Kommunen forpligter sig til efter forhandling med amtskommunen at nedlægge H-vej, når arealerne vest for H-vej inddrages til sygehusbyggeri.

...

6. Det overtagne areal.

Det overtagne areal omfatter ca. 53 ha, idet arealets præcise størrelse og afgrænsning fastlægges i forbindelse med udstykningen.

...

9. Købesummen.

Købesummen fastsættes til 40 kr. pr. m², idet køber betaler frigørelsesafgift for de arealer, der ikke er inddraget i byzone. Ca. 4/5 af det omhandlede areal er beliggende i landzone. Frigørelsesafgift skønnes at andrage ca. 10 kr. pr. m².

..."

Der indgik heri kortmateriale med forslag til afgrænsning af sygehusområdet, som omfatter en del af de i sagen eksproprierede arealer, selvom disse ikke var en del af de arealer, som blev foreslået overdraget. Det fremgår af forslaget, at det anbefales, at sygehusområdet placeres og afgrænses som vist i kortmaterialet, og at det som led i en aftale om erhvervelse af sygehusområdet betinges, at der udarbejdes og godkendes et tillæg til det af byrådet vedtagne forslag til § 15-rammer.

Af "§ 15 rammer for område nr.: 5 del af Århus Nord Skejby Lisbjerg Elev" fra august 1977 fremgår blandt andet:

”INDLEDNING.

I henhold til § 15, stk. 2, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser om midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer inden for de på kortbilag nr. 5 afgrænsede områder i C kommune.

Generel bestemmelse om overførsel af arealer fra landzone til byzone.

Lokalplaner for de på kortbilagene med den mørkeste priksignatur viste arealer skal indeholde bestemmelser om, at arealerne overføres til byzone.

...

For område OF . 5. 6

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (sygehus og undervisningsinstitutioner) samt boligformål,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager,
- d. at mindst 20 % af området anvendes til større samlede, fælles friarealer for det pågældende område.

...”

Af betinget skøde mellem Byråd og Amtsråd fra december 1979 fremgår:

”

1.

C kommune sælger, overdrager og skøder herved betinget til C amtskommune en parcel, stor ca. 530000 m², af de af C kommune tilhørende ejendomme matr.nr. cc, dd, ee og ff, Skejby, Århus Jorder, matr.nr. gg, hh og ii, Århus Markjorder, samt matr.nr. jj og kk, Brendstrup By, Tilst, som er beliggende inden for det på stadsingeniørens plan af 14. august 1978 med rød indramning viste område.

...

4.

Købesummen andrager 40,00 kr. pr. m² eller efter et areal på 530000 m² i alt 21.200.000,00 kr.

...

5.

Uden for købesummen betaler C amtskommune frigørelsesafgiften for den del af den solgte parcel, som overføres fra landzone til byzone.

Såfremt frigørelsesafgiften overstiger 10,00 kr. pr. m², betaler C amtskommune og C kommune det overskydende beløb med halvdelen til hver.

...

6.

På den solgte parcel er forudsat opført et sygehus, således som projekt herom kan godkendes af C kommune, magistratens 2. afdeling, samt – efter nærmere forhandling med C kommune – eventuelt andet amtskommunale institutionsbyggeri, som vil kunne indpasses i C kommunes planlægning for området.

7.

...

C kommune er forpligtet til efter forhandling med C amtskommune at nedlægge H-vej, når arealerne vest for denne vej inddrages til sygehusbyggeri.

...

9.

Den byplanmæssige sikring af den solgte parcel sker gennem et tillæg til de af byråd vedtagne § 15-rammer.

Som grundlag for senere udarbejdelse af lokalplaner udarbejdes en rammebetonet lokalplan for hele sygehusområdet i overensstemmelse med det i "Forslag til overtagelsesvilkår" af juli 1977 anførte.

..."

Til forslaget hørte en række bilag og kortbilag, hvori det blandt andet var beskrevet, at der i forbindelse med en eventuel etablering af et nyt amtssygehus på Skejby mark var nødvendigt med yderligere sti- og vejanlæg, og hvordan sygehuset kunne udbygges. Det fremgår af en protokoludskrift fra byrådsmøde

den 10. august 1977, at indstilling om godkendelse af forslag til overenskomstvilkår vedrørende salg af arealer ved Skejby til amtskommunen til opførelse af nyt sygehus blev vedtaget.

Af et kommunalt notat fra 1980 om arealafgivelse fremgår det, at der fra C Kommune skal overdrages ca. 53 ha og fra private ca. 5,93 ha, i alt ca. 60 ha til sygehusgrund. De 5,93 ha vedrører arealer, som forud for ekspropriationen tilhørte A, B m.fl.

I 1980 lavede Tegnestue I et dispositionsforslag vedrørende Skejby Hospital. Det fremgår af dispositionsforslagets beskrivelse af de byplanmæssige forhold, at hospitalsområdets vestgrænse ville udgøres af et skovbælte langs den planlagte forlængelse af J-vej, mod nord tilsluttet den jyske motorvej. Forslaget blev godkendt af amtsrådet den 5. februar 1980.

Stadsarkitekten foreslog i et notat af 12. marts 1980, at overtagelsesvilkårene blandt andet blev fulgt op af en lokalplan omfattende sygehusets 1. etape.

I september 1980 blev forslag til lokalplan nr. 148 sendt i høring hos blandt andet Stadsingeniøren, som i et brev til stadsarkitekten bemærkede, at det forekom rimeligt, at lokalplanen blev udformet som en rammelokalplan med fastlæggelse af principper og idéer, og henstillede til, at forslaget konsekvent blev omarbejdet med respekt for dette synspunkt.

Det fremgår af udskrift af en forhandlingsprotokol for C Amtsråds udvalg for Teknik og Miljø af 11. maj 1981, at arealoverdragelsen ikke omfattede hele den planlagte sygehusgrund, og at et areal mod vest, som dengang var privatejet, først agtedes anvendt i en senere etape.

På byrådsmøde den 3. juni 1981 blev lokalplan nr. 148 indstillet til godkendelse. Af indstillingen fremgår blandt andet:

"...Lokalplan nr. 148 omfatter 36 ha af de i alt 60 ha, som er planlagt til amtets sygehusbyggeri ved Skejby.

Som bekendt har C amt erhvervet den langt overvejende del af arealet af C kommune.

...

De forundersøgelser, som blev udarbejdet allerede i 1974, havde et omfattende program for byggeriet som grundlag.

I overtagelsesvilkårene fra 1977 blev programmet yderligere detaljeret, og lokalplanforslaget er udarbejdet på grundlag af et egentligt skitseforslag til sygehuset.

...

Det må forudses, at hospitalsbyggeriet vil virke som "dynamo" for byudviklingen i dette område, som Skejby er planlagt at være lokalt servicecenter for.

Min afdeling har derfor på trapperne et forslag til en strukturplan for hele dette byområde..."

C Kommune udarbejdede i 1981 "Forslag til strukturplan for Skejbyområdet 1981". Af kortmaterialet i forslaget fremgår det, at dele af det eksproprierede areal var omfattet af forslaget til strukturplan. Det fremgår af forslaget, at det var udarbejdet i en periode, hvor de midlertidige rammer for lokalplanlægningen – § 15-rammerne – udgjorde det formelle plangrundlag, og at strukturplanforslaget skulle udgøre et ajourført plangrundlag, indtil kommuneplanen i løbet af 3-4 år var udarbejdet. Af indledningen fremgår, at det nye amtsygehus efter de foreliggende planer skulle bygges midt i strukturplanområdet, at amtet til formålet havde erhvervet et areal på ca. 53 ha., og at sygehusparcelen efter planerne skulle nå op på ca. 60 ha. Strukturplanforslaget gentog desuden det, der var anført i § 15-rammerne om, hvad en lokalplan for område OF.5.6, skulle sikre. Endvidere fremgår det, at et af formålene med forslaget var, at udformning af planen skulle ske ud fra et ønske om at integrere det planlagte sygehus med de planlagte omliggende bolig- og institutionsområder mv. Endelig fremgår det, at det forventedes, at udbygning af sygehuset ville ske i 3 etaper over i alt 30 år.

I januar 1982 blev lokalplan nr. 148 "Del af sygehusområde ved Skejby" vedtaget. Heraf fremgår:

"1. BESKRIVELSEN

...

Lokalplanen omfatter et ca. 36 ha. stort areal syd for Skejby, vest for K-vej kommende forlængelse, øst for H-vej og nord for x.

...

Hele området er ved lokalplanens udarbejdelse købt af C Amtskommune, (se bilag 1. Illustrationsplan, bydelen).

...

I forvejen er området omfattet af de såkaldte § 15-rammer for C Kommune. Det vil sige nogle bestemmelser, der groft angiver, hvordan lokalplanlægningen skal udformes (se afsnit 2).

Lokalplanens formål er at fastlægge hovedrammerne for arealets anvendelse til sygehusformål.

...

Lokalplanområdet udgør en del af et større område, der er reserveret til fremtidigt sygehusbyggeri, se bilag 1, Illustrationsplan, oversigtsplan.

Det samlede areal reserveret til sygehusbyggeri udgør ca. 60 ha, hvilket fuldt udbygget vil svare til ca. 210.000 m² bruttoetageareal.

...

Af lokalplanens afsnit kaldet "Redegørelsen" fremgår det, at lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammerne, der forskriver, at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (sygehus og undervisningsinstitutioner) samt boligformål. Det fremgår af lokalplanens § 1, at lokalplanen har til hovedformål at fastlægge rammerne for udbygningen af de første etaper af et nyt amtssygehus i det regionale centerområde ved Skejby-Lisbjerg, herunder sikre den bedst mulige placering af bebyggelsen under hensyntagen til sygehusets eksterne trafikale forbindelser, såvel i første etape som ved en fremtidig udbygning.

Der er en række kortbilag i lokalplanen. Bilag 1 "Del af sygehusområde ved Skejby illustrationsplan, bydelen" viser de omkringliggende områder, herunder byen Skejby og de eksproprierede arealer. Bilag 2 "Del af sygehusområde ved Skejby illustrationsplan, lokalplanområdet" viser med prikker det område på ca. 36 ha., som lokalplanen direkte omfatter. Bilag 5 "Matrikelkort" viser med prikker, at lokalplanområdet omfatter dele af matr.nr. dd, ee, ff Skejby, Århus Jorder og 141 b, Århus Markjorder, hvilket er 4 af de 9 parceller, som amtet købte af C Kommune ved det betingede skøde fra december 1979.

Ved kommuneplanen fra 1984 blev de eksproprierede arealer udlagt som forbindelsesområde (FB-område) som en del af delområde 26.00.05 FB og 25.00.06 FB. Af kommuneplanens afsnit 3.2 "Rammer for lokalsamfundet" fremgår:

**"Delområde
26.00.05 FB**

Planintentioner:

Det er hensigten at sikre områdets landskabelige værdier, at øge de rekreative muligheder ved anlæg af skovplantning o.l., samt sikre jordbruget en hensigtsmæssig udnyttelse af området. Det er endvidere hensigten at sikre et sammenhængende stinet med hensyntagen til naturværdier og jordbrugserhvervet.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål samt til rekreative formål. Den rekreative udnyttelse skal ske på grundlag af en samlet plan for området. Andre arealanvendelser kan dog

tillades, såfremt de er af uvæsentlig betydning for de landbrugs-mæssige og rekreative interesser, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmuligheder mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

2. Medmindre særlige forhold gør sig gældende, må der kun opføres og indrettes bebyggelse til landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet samt nødvendige bygninger til rekreative formål.
..."

Delområde 25.00.06 FB var omfattet af enslydende bestemmelser om planintentioner og rammebestemmelser.

Der skete i de efterfølgende kommuneplaner ingen ændringer af rammerne på kommuneplanniveau forud for kommuneplantillægget nr. 107, som blev vedtaget den 26. september 2007.

Af en intern skrivelse i C Kommune fra 1993 vedrørende matrikulær berigtigelse af arealet, er det præciseret, at overdragelsen til amtskommunen ikke omfatter hele det areal, der er indrammet på en skitse fra 1979, idet der på skitsen også er indrammet matriklerne 1 b, 2 a, 7 a og 8 d Brendstrup, der er privat ejendom. På skitsen er der indrammet ca. 5,93 ha af det areal, som tilhørte A og B forud for ekspropriationen.

Det betingede skøde blev endeligt den 12. april 2000.

Der er udarbejdet et notat af C Amt til C Kommune, dateret den 31. maj 2006 med titlen "Notat om udarbejdelse af plangrundlag for udbygningen af Skejby Sygehus (Masterplanen)". Det fremgår af notatet, at C Amtsråd den 1. februar 2005 havde besluttet, at funktionerne fra Århus Sygehus skulle samles i Skejby, og amtet anmodede kommunen om at igangsætte arbejdet med ændring af plangrundlaget i området omkring Skejby Sygehus, herunder udarbejdelse af en ny lokalplan for sygehusbyggeriet. Det fremgår også af notatet, at det samlede byggeri forventedes afsluttet om 10-20 år, at man forventede at sende bygherrerådgivningen vedrørende det overordnede projekt i udbud i starten af 2007, at amtet forventede at inddrage ca. 170.000 m² fredskov på amtets egne matrikler, og at det ville være nødvendigt også at inddrage arealer fra den grønne hovedstruktur vest og sydvest for det daværende sygehus.

Ved betinget skøde fra november 2006 solgte C Kommune matr.nr. ll, bb og delareal af mm, Skejby, Århus Jorder, til C Amtskommune.

Af det betingede skøde fremgår:

"§ 2 Købesum og betalingsbetingelser

Købesummen udgør ca. 23.729.700,00 kr.

Købesummen er beregnet således:

...

| | |
|--|----------------|
| Landzoneareal indenfor H-vej ca. 11500 m ² á 225 kr. | 2.587.500 kr. |
| Landzoneareal udenfor H-vej 39611 m ² á 20 kr. | 792.200 kr. |
| I alt | 23.729.700 kr. |

§ 3 Overtagelses- og skæringsdag

Den 1. december 2006 er aftalt som overtagelses- og skæringsdag.

..."

Af kommuneplantillæg nr. 107 fra september 2007, som var en del af ekspropriationsgrundlaget, fremgår det af rammebestemmelser for delområde 26.08.06 OF, hvori det eksproprierede område er beliggende, at anvendelsen fastlægges til offentlige formål (sygehus og sygehusrelaterede funktioner med dertil hørende anlæg), og at bebyggelsesprocenten for delområdet ikke må overstige 65.

Brud på den grønne kile

Det eksproprierede areal har i planmæssig sammenhæng sammen med andre arealer været udlagt til forbindelsesområde/grøn kile fra 1984 til 2007.

C Kommune udarbejdede i maj 1997 en hovedstruktur med en overordnet beskrivelse og strategi for en række indsatsområder. Det fremgår heraf, at kommuneplanens grønne hovedstruktur udgøres af naturområder og forbindelsesområder, tæt ved byen, der har til formål at fungere som bindeled mellem byområderne og naturområderne, og at der i forbindelsesområderne i høj grad prioriteres anlæg til rekreative formål.

Det eksproprierede areal var beliggende i den grønne kile, ligesom en del af de 53 ha, som kommunen overdrog til amtet, var beliggende i den grønne kile.

Der har også været "brudt med" den grønne kile i 1989 i forbindelse med etablering af en landbrugsskole ved lokalplan 375 og efterfølgende ved etableringen af Virksomhedspark L.

Selvrealisering og OPP

I 2001/2002 skrev den daværende ejer af G-vej 2 til C Kommune om muligheden for at etablere golfbane på arealer øst for landsbyen Brendstrup, og ved optionsaftale af 28. august 2004 indgik M som optionsgiver og B som optionstager en aftale, som gav N I/S

ret til at erhverve matr.nr. nn med det formål at udvikle Brendstrup Park golf og feriecenter mv.

Den 16. december 2004 indgik N I/S v/ B og O ApS en samarbejdsaftale med det formål i fællesskab at udvikle og sælge ejendommen del nr. 2 af matr.nr. aa Brendstrup by, Tilst. Det fremgår af aftalen, at parterne indtil 1. juli 2007 skulle udvikle ejendommen, herunder udarbejde lokalplaner mv., således at landbrugspligten kunne hæves, med ret til særskilt overdragelse af ejendommen samt udstykning og anvendelse i forbindelse med beboelse og salg af byggegrunde til beboelse som tæt lav bebyggelse/parcelhuse, herunder de til et boligområde knyttede offentlige og private serviceområder, herunder dagligvareindkøb mv. Såfremt ejendommen inden 1. januar 2008 ændrede status til anvendelse som hospitalsbyggeri eller tilsvarende, og der var truffet beslutning om overtagelse af offentlige myndigheder, f.eks. ved ekspropriation, havde O ApS ret til at få dækket afholdte omkostninger med tillæg af 2 mio. kr.

Den 11. maj 2005 indgik A, B m.fl. en optionsaftale med O ApS, hvorefter O ApS fik ret til at foretage undersøgelse af og ændre arealets anvendelse til et af selskabet forudsat projekt med udvikling af arealet, således at der kunne bygges boliger, såvel etageboliger som fritliggende lav boligbebyggelse. Aftalen blev indgået med henblik på efterfølgende salg af byggemodnede parceller, herunder storparceller. O ApS fik med aftalen option på køb af ejendommen på nærmere angivne vilkår.

Århus Amtsråd vedtog den 13. december 2006 – på baggrund af en indledende OPP-foranalyse – ikke at arbejde videre med OPP som projektform for hele eller dele af projektet.

Tækker – P A/S sendte den 21. maj 2007 et høringssvar til forslaget til kommuneplantillæg nr. 107 på vegne af O ApS, hvori det blev anført, at man gerne så projektet "Brendstrup Parkby" integrerede i planlægningsarbejdet i forbindelse med den kommende planlægning af sygehusbyggeriet. Det fremgår endvidere, at projektet skulle være beliggende vest/nordvest for den planlagte udvidelse af sygehuset.

Det fremgår af et notat af 18. december 2007 fra Projektafdelingen på DNU, hvor der skønnes over anlægsudgifter og -indtægter, at det må forventes, at der skal etableres en række yderligere parkeringsfaciliteter, og at p-huse og p-pladser eventuelt kan anlægges og drives af et privat firma eller som et OPP-projekt med brugerbetaling.

Det fremgår af en orientering fra Region Midtjylland om Forum 2012, at det, siden der blev udskrevet arkitektkonkurrence, har været intentionen, at en del

af byggeriet skulle finansieres af eksterne midler, og at en anden del af Forum skal finansieres af kvalitetsfondsmidlerne. Hensigten med Forum var, at det skulle fungere som et kraftcenter for forskning, uddannelse, talentudvikling, innovation og vidensudvikling i sundhedssektoren.

Q A/S afgav den 31. marts 2014 tilbud på OPP-kontrakt vedrørende etablering af Nyt Psykiatrisk Center i Skejby til en samlet pris på 2.178.281.000 kr., og fik efter det for retten oplyste tildelt kontrakten på baggrund af tilbuddet.

Handelsværdien

R A/S har i et brev af 25. november 2010 til S I/S på baggrund af en række forudsætninger, her- under at lokalplan nr. 887 og 886 blev vedtaget i deres daværende udkastform og med en ændret bebyggelsesprocent og anvendelse. R A/S skønner ud fra de oplyste forudsætninger, at salgsprisen for grundarealet på 205.740 m² vil være 307.500.000 kr. kontant, svarende til en gennemsnitlig byggeretspris på ca. 2.300 kr. pr. m².

Der har desuden været afholdt syn og skøn under retssagen, hvor der er stillet spørgsmål vedrørende handelsværdien, jf. nedenfor.

Der er desuden henvist til en række handler i Skejby-området, herunder kommunens køb/salg af grunde og salget af "Vestas-grunden", som også har været forelagt for skønsmændene.

Skønserklæringer

A og B har anmodet om syn og skøn i sagen. I skønserklæringen af 29. maj 2019 er anført:

" ...

8. Faktuelle oplysninger

Modpart 1 har eksproprieret et areal på 205.740 m² fra rekvirentens ejendom den 25. juni 2008.

Rekvirenten er derfor berettiget til fuldstændig erstatning, jf. Grundlovens § 73.

Mellem parterne verserer retssag om, hvad "fuldstændig erstatning" til rekvirenten konkret skal andrage beløbsmæssigt.

Parterne ønsker i den forbindelse skønsmændenes bistand til at skønne værdien pr. m² af det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunk-

tet den 25. juni 2008 – herunder forventningsværdi, eventuelt indeholdende tabt indtægt.

Skønsmændene anmodes om at besvare rekvirentens spørgsmål under forudsætning af, at de eksproprierede arealer forud for ekspropriationen planmæssigt bindende har været reserveret til:

”sygehusudvidelse”/ ”offentlige formål (sygehus og undervisningsinstitutioner) samt boligformål” –

samt under forudsætning af, at

”offentlige formål så som hospitaler ... m.v. kan ejes og drives af private aktører”, hvilket har været planlagt på de eksproprierede arealer forud for ekspropriationen – og i øvrigt er blevet tilfældet de facto efter ekspropriationen.

Skønsmændenes besvarelser bedes foretaget på baggrund af oplysningerne i sagens akter: stævning, svarskrift og replik med tilhørende bilag 1-37 og A-K – tillige med eventuelle yderligere processkrifter og/eller bilag fremlagt i sagen under skønsforretningen, besigtigelse/skønsforretning, indhentelse af yderligere af skønsmændene vurderede relevante oplysninger og dokumenter samt skønsmændenes erfaringer og kendskab til sammenlignelige handler i lokalområdet.

Skønsmændene anmodes om at begrunde hvert svar.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmændene anmodes om at skønne værdien af de eksproprierede arealer, såfremt der med rette kunne forventes projekter/aftaler tilsvarende aftalen, bilag 30, om opførelse og drift af Psykiatrisk Center i DNU med samtidig overtagelse af eksisterende ejendomme i Risskov i offentligt-privat partnerskab (OPP), tillige med aftalemuligheden for de private parkeringshus/parkeringspladser, der nu findes – på de eksproprierede arealer, der henvises særligt til sagens bilag 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33.

Svar på spørgsmål 1:

Værdien skønnes at være 75 kr/m².

Ud fra konjunkturerne i ejendomsmarkedet medio 2008 skønnes overtagelsen af eksisterende ejendomme i Risskov ikke at påvirke værdien, hverken positivt eller negativt.

Se bilag A til skønserklæring.

Spørgsmål 2:

Skønsmændene anmodes om at besvare spørgsmål 1 uden hensyntagen til aftaledelen vedrørende overtagelsen af de eksisterende ejendomme i Risskov.

Svar på spørgsmål 2:

Værdien skønnes at være 75 kr/m².

Ud fra konjunkturerne i ejendomsmarkedet medio 2008 skønnes overtagelsen af eksisterende ejendomme i Risskov ikke at påvirke værdien, hverken positivt eller negativt.

Spørgsmål 3:

Skønsmændene anmodes om at skønne værdien af de eksproprierede arealer, såfremt der ses bort fra de konkrete aftaler og udnyttelser anført under spørgsmål 1, men dog fortsat forudsættes, at arealerne var planmæssigt bindende reserveret til "sygehusudvidelse/offentlige formål (sygehus og undervisningsinstitutioner) samt boligformål" samt at "offentlige formål så som hospitaler ... m.v. kan ejes og drives af private aktører" – ligesom plangrundlaget ikke var/er til hinder for privat erhvervsudlejning, jf. bilag 27 og 37.

Svar på spørgsmål 3:

Værdien skønnes at være 75 kr/m².

Spørgsmål 4:

Skønsmændene anmodes om at skønne, hvad prisen - inkl. frigørelsesafgift, inkl. bidrag i henhold til C Kommunes kloakvedtægt, og inkl. værdien af, at køber vederlagsfrit skulle stille flyvepladsareal til disposition for sælger "så længe flyvepladsen opretholdes" i handelen mellem C Kommune og C Amtskommune pr. december 1979 samlet skønnes at andrage pr. m², jf. bilag 15, 16, 17, 18 og 20.

Svar på spørgsmål 4:

| | Kr/m ² |
|--|-------------------|
| Aftalt jordpris | 40,00 |
| Anslået frigørelsesværdi | 10,00 |
| Købers andel yderligere Kloakbidrag frigørelsesafgift 5,39 kr/2= | 2,70 13,35 |
| 2 års benyttelse af flyveplads* | 0,26 |
| I alt | 66,31 |

*) Det er oplyst fra Danmarks Statistik, at jordlejen for landbrugsjord i 1978/79 lå på i gennemsnit 1.292 kr/ha. Da hovedparten af flyvepladsen er græsarealer i landzone, er de sidestillet med landbrugsjord.

Se bilag B til skønserklæring.

Spørgsmål 5:

Skønsmændene anmodes om prismæssigt at fremskrive den samlede m²-pris i svar på spørgsmål 4 fra december 1979 til 25. juni 2008, og herunder skønne, hvorvidt det faktum, at muligheden for at realisere formålet: "sygehusudvidelse"/"offentlige formål (sygehus og undervisningsinstitutioner samt boligformål" er nærtstående den 25. juni 2008/ca. 28½ år mere nærtstående end i december 1979 – og i givet fald værdisætte dette forhold.

Svar på spørgsmål 5:

Der findes ikke noget statistisk prisindeks på jord udlagt til offentlige formål, så da arealet fortsat er beliggende i landzone, er værdien fremskrevet med udviklingen i prisen på landbrugsjord i.flg. statistik fra skat.

Prisudviklingen på landbrugsjord fra 2. halvår 1979 til 1. halvår 2008, har været en stigning på 428,15 %.

$$66,31 \text{ kr/m}^2 + 428,15\% = 350,22 \text{ kr/m}^2.$$

Det bemærkes at frigørelsesafgift ikke længere eksisterede i 2008 og at kloakbidraget er noget anderledes i 2008.

Se bilag C og D til skønserklæring

Spørgsmål 6:

Skønsmændene anmodes om at skønne, hvorvidt skønsmændene er enige i den foretagne sondring mellem pris på "landzoneareal inden for H-vej" henholdsvis "landzoneareal uden for H-vej", jf. bilag 10, såfremt det ved skønnet lægges til grund, at H-vej allerede forudgående var bindende planlagt "forlagt", således som det nu de facto er sket.

Svar på spørgsmål 6:

Når det lægges til grund at H-vej allerede var bindende planlagt forlagt, som det er sket, er der ikke belæg for at sondere mellem pris på "landzoneareal inden for H-vej" og "landzoneareal uden for H-vej".

I den supplerende, udaterede, skønserklæring, som er gjort tilgængelig for parterne den 14. oktober 2019, er de samme indledende forudsætninger fra besvarelsen gentaget. Der fremgår desuden følgende:

" ...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Efter mulig fornøden nærmere gennemgang af sagens akter og herunder de hermed fremlagte nye bilag – samt under samme forudsætninger som anført i det oprindelige skønstema pkt. 8, "Faktuelle oplysninger", anmodes skønsmændene venligst om at besvare følgende supplerende spørgsmål, idet skønsmændene (fortsat) venligst anmodes om at begrunde hvert enkelt svar:

Spørgsmål 7:

Relateret til spørgsmål 1 og 2 samt svar på spørgsmål 1 og 2 anmodes skønsmændene om – efter nærmere gennemgang af bilag 26-33, jf. sagsøgers replik, side 11-15 – uddybende og præciserende at skønne værdien på ekspropriationstidspunktet af de eksproprierede arealer inklusive en forudsat forventningsværdi for ejeren ved muligheden for indgåelse af en kontrakt, som bilag 30, om i offentligt-privat partnerskab, at:

- a. Opføre og drifte Nyt psykiatrisk center i Skejby, som konkret gjort af privat tredjemand, til en værdi for ejeren af forudsat "ca. kr. 2,2 mia." under kontraktens løbetid, jf. bilag 32 og 30.
- b. Overtage det tidligere psykiatriske hospital i Risskov – på aftalevilkårene anført i bilag 30, og som konkret gjort af privat tredjemand – for forudsat kr. 269 mio. mindre end den vurderede reelle pris, jf. bilag 31, samt tilsvarende bilag 40.

Svar på spørgsmål 7:

7a: Kr. 110 pr. m².

Forudsætningen om mulighed for indgåelse af kontrakt er af skøns-mændene tolket som at arealet er forudsat rammebelagt i kommuneplanen til det beskrevne formål.

På ekspropriationstidspunktet var markedet for udviklingsjord bremset op, da mange developere havde en stor beholdning af udviklingsjord, de ikke kunne omsætte grundet stagnation i markedet.

Ligeledes var finansieringskilderne meget tilbageholdende med at yde finansiering til udviklingsjord mm.

7b: Uændret i forhold til 7a.

Det tidligere psykiatriske hospital i Risskov er afhændet til den af flere bydere, der afgav det bedste tilbud. Tilbuddene blev afgivet ud fra at tilbudsgiver skulle overtage grund/bygninger i Risskov som en del af betalingen for opførelse af og drift Nyt psykiatrisk center i Skejby.

Hvis prisen på grund/bygninger i Risskov bliver højere må det antages, at prisen på opførelse af og drift af Nyt psykiatrisk center i Skejby ville blive tilsvarende højere. Derfor er besvarelsen uændret i forhold til aa.

Spørgsmål 8:

Relateret til spørgsmål 1 og 2 samt svar på spørgsmål 1 og 2 anmodes skøns-mændene om – efter nærmere gennemgang af bilag 26-33, jf. sagsøgers replik, side 11-15 – uddybende og præciserende at skønne værdien på ekspropriationstidspunktet af de eksproprierede arealer inklusive en forudsat forventningsværdi for ejeren ved muligheden for opførelse og drift af de private parkeringshuse/parkeringspladser, som konkret gjort af privat tredjemand, på de eksproprierede arealer.

Svar på spørgsmål 8:

Kr. 110 pr. m².

Forudsætningen om mulighed for indgåelse af kontrakt er af skøns-mændene tolket som at arealet er forudsat rammebelagt i kommuneplanen til det beskrevne formål.

På ekspropriationstidspunktet var markedet for udviklingsjord bremset op, da mange developere havde en stor beholdning af udviklingsjord, de ikke kunne omsætte grundet stagnation i markedet.

Ligeledes var finansieringskilderne meget tilbageholdende med at yde finansiering til udviklingsjord mm.

Spørgsmål 9:

Relateret til spørgsmål 3 samt svar på spørgsmål 3 anmodes skøns-mændene om – uddybende og præciserende at skønne værdien på ekspropriationstidspunktet af de eksproprierede arealer inklusive en forudsat forventningsværdi for ejeren ved fremtidig udvikling og udnyttelse af arealerne til "boligformål".

Svar på spørgsmål 9:

De i spørgsmålet skitserede forudsætninger er af skønsmandene tolket som at arealet var rammebelagt til boligformål med en mulig bebyggelses% på 40 på ekspropriationstidspunktet.

Under disse forudsætninger vurderes værdien inkl. forventningsværdi til kr. 300 pr. m².

På ekspropriationstidspunktet var markedet for udviklingsjord bremset op, da mange developere havde en stor beholdning af udviklingsjord, de ikke kunne omsætte grundet stagnation i markedet.

Ligeledes var finansieringskilderne meget tilbageholdende med at yde finansiering til udviklingsjord mm.

Spørgsmål 10:

Relateret til spørgsmål 3 samt svar på spørgsmål 3 anmodes skøns-mændene om – uddybende og præciserende at skønne værdien på ekspropriationstidspunktet af de eksproprierede arealer inklusive en forudsat forventningsværdi for ejeren ved fremtidig udvikling og udnyttelse af arealerne til "privat erhvervsudlejning".

Svar på spørgsmål 10:

Kr. 110 pr. m²

Forudsætningen fremtidig udvikling og udnyttelse af arealerne til "privat erhvervsudlejning" er af skønsmandene tolket som at arealet er rammebelagt i kommuneplanen til det beskrevne formål.

På ekspropriationstidspunktet var markedet for udviklingsjord bremset op, da mange developere havde en stor beholdning af udviklingsjord, de ikke kunne omsætte grundet stagnation i markedet.

Ligeledes var finansieringskilderne meget tilbageholdende med at yde finansiering til udviklingsjord mm.

Spørgsmål 11:

Er de i bilag A til skønserklæringen indeholdte ejendomme udtryk for med de eksproprierede arealer skønnede sammenlignelige arealer/m²-priser – og har de pågældende ejendomme været planmæssigt bindende reserveret til: "sygehusudvidelse"/"offentlige formål (sygehus og undervisningsinstitutioner) samt boligformål"?

Svar på spørgsmål 11:

Bilag A viser de sammenlignelige handler vi har kunnet finde. Kolonne 7 og 8 viser det gældende plangrundlag på handelstidspunktet.

Spørgsmål 12:

Skønsmændene anmodes om at vurdere og indhente fornødne oplysninger om ejendommen omhandlet bilag 34 og 36 samt ejendommene omhandlet i bilag 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 og 48 og skønne, i hvilken udstrækning disse ejendomme er sammenlignelige, herunder m²-prismæssigt med de eksproprierede arealer.

Svar på spørgsmål 12:

Se bilag e.

Spørgsmål 13:

Relateret til svar på spørgsmål 5 anmodes skønsmændene om at meddele, hvorvidt det er korrekt, at bebyggelsesprocenten for arealet, der blev solgt til en – fremskrevet – pris på kr. 350,22 pr. m², var 35, og i givet fald vurdere prisen, såfremt bebyggelsesprocenten havde været som bebyggelsesprocenten på de eksproprierede arealer på ekspropriationstidspunktet, 65.

Svar på spørgsmål 13:

Jfr. Lokalplan 148 var der oprindeligt en bebyggelses% på 35. Lokalplan 887 med en bebyggelses% på 65 er først vedtaget i dec. 2010 efter ekspropriationstidspunktet. Værdien på kr. 350,22 pr. m² er ikke en vurderet pris, men en værdi fremkommet ved at fremskrive en pris fra 1979 med den konstaterede stigning på landbrugsjord, da der ikke findes statistik for prisudviklingen på jord til offentlig anvendelse. Ved en bebyggelses% på 65 i stedet for 35 vil værdien være højere.

Spørgsmål 14:

Skønsmændene anmodes om at skønne, i hvilken udstrækning arealerne omfattet af spørgsmål 4 og 5 samt spørgsmål 13 var sammenlignelige med de eksproprierede arealer.

Svar på spørgsmål 14:

Beliggenhedsmæssigt og anvendelsesmæssigt er de sammenlignelige.

Spørgsmål 15:

Skønsmændene anmodes efter besvarelsen af ovenstående spørgsmål om at meddele, hvorvidt dette giver skønsmændene anledning til at korrigere svar på spørgsmål 3 – samt under alle omstændigheder begrunde svaret/begrunde det oprindelige svar på spørgsmål 3 og herunder begrunde, hvilken værdi skønsmændene skønsmæssigt har tillagt det, at de eksproprierede arealer (forudsat) forud for ekspropriationen planmæssigt bindende har været reserveret til (blandt andet) "boligformål" – samt at "offentlige formål" konkret ikke har været/ikke er til hinder for erhvervmæssigt byggeri på arealerne med skattemæssige afskrivninger derpå og momsfradrag mv.

Svar på spørgsmål 15:

Af sp. 8+9 fremgår det at der er forskel på værdien, alt efter anvendelsesmuligheder.

..."

Til brug for en yderligere skønserklæring er der fremlagt en række nye bilag 49-62, og der fremgår af den yderligere supplerende skønserklæring af 4. februar 2020:

"...

Spørgsmål SS 16:

Skønsmændene har ved supplerende skønserklæring af 15. oktober 2019 bl.a. vedlagt Erklæringsbilag F-K, hvilke erklæringsbilag ikke er nærmere omtalt i skønserklæringen. Skønsmændene anmodes om at meddele, hvad de anførte erklæringsbilag er udtryk for og anvendt til - samt hvornår skønsmændene er kommet i besiddelse af de pågældende erklæringsbilag - og fra hvem skønsmændene har modtaget materialet indeholdt i erklæringsbilagene.

Svar på spørgsmål SS 16:

Bilagene F-K er kommet til skønsmændenes kundskab i forbindelse med en Landsrets sag V.L. nr. B-0185-14, hvor skønsmændene også har foretaget syn & skøn. Bilagene blev i den nævnte sag fremlagt af sagsøgte.

Der er udarbejdet et bilag L til skønserklæringen, der viser fakta omkring sammenlignings handlerne.

Spørgsmål SS 17:

Skønsmændene har ved besvarelse af spørgsmål 7 og 10 anført, at skønsmændene har "tolket som om, at arealet var rammebelagt i kommuneplan".

Skønsmændene anmodes om at besvare spørgsmålene under forudsætning af, at de eksproprierede arealer forud for ekspropriationen planmæssigt bindende har været reserveret til bl.a. "boligformål" i såvel Strukturplan, bilag 22, som Lokalplan 148/1982, bilag 23.

Svar på spørgsmål SS 17:

Ved besvarelsen af sp. 7 og 10 er det forudsat at arealerne forud for ekspropriationen planmæssigt bindende har været reserveret til bl.a. "boligformål" i såvel Strukturplan, bilag 22, som lokalplan 148/1982.

Spørgsmål SS 18:

Skønsmændene anmodes om at besvare, hvorvidt de har været bekendt med og opmærksomme på forholdene anført i bilag 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61 og 62 (salgsprisen på kommunens grunde i 2008) ved besvarelsen af spørgsmål 7-10.

Svar på spørgsmål SS 18:

Ved besvarelsen af sp. 7-10 har skønsmændene været bekendt med og opmærksomme på forholdene, som fremgår af bilag 50 og 51. Selve bilagene 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61 og 62 er dog først kommet til skønsmændenes kundskab efter besvarelsen af sp. 7-10.

Spørgsmål SS 19:

Skønsmændene anmodes om at besvare spørgsmål 9 baseret på en bebyggelsesprocent på 65 (og ikke 40 som gjort).

Svar på spørgsmål SS 19:

Besvarelse ud fra bebyggelses% på 65: 487,50 kr/m².

Spørgsmål SS 20:

Under samme forudsætning som i spørgsmål 17, bedes spørgsmål 12 tillige genbesvaret – samt tillige besvaret for så vidt angår bilag 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61 og 62.

Svar på spørgsmål SS 20:

Genbesvarelse af sp. 12 hvor det er forudsat, at arealerne forud for ekspropriationen planmæssigt bindende har været reserveret til bl.a. "boligformål" i såvel Strukturplan, bilag 22, som lokalplan 148/1982. Under samme forudsætning er besvaret for så vidt angår bilag 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61 og 62.

Der udarbejdet et bilag M.

Spørgsmål SS 21:

I forhold til spørgsmål 13 anmodes skønsmændene om – idet skønsrevirenten finder, at Kommuneplantillæg 2001/107, bilag E, der var vedtaget i september 2007, tillod en bebyggelsesprocent på 65 – at værdiansætte spørgsmålsbesvarelsen ved en bebyggelsesprocent på 65.

Svar på spørgsmål SS 21:

Den teoretisk fremskrevne værdi med en bebyggelses% på 65: 650,41 kr/m².

..."

Til skønserklæringerne er udarbejdet en række omfattende erklæringsbilag, herunder med oversigter over sammenligningshandler, prisudviklinger og beregninger af prisudviklinger.

Retssagens forløb

Sagen er anlagt den 2. juli 2010 af A, B m.fl. under konkurs v/kurator, advokat Torben Korsager. I stævningen blev der nedlagt påstand om, at C Kommune skulle tilpligtes at betale 25.083.840 kr. med tillæg af renter. Der var i stævningen en anmodning om, at sagen blev udsat, jf. retsplejelovens § 345, indtil der forelå en afgørelse i den allerede anlagte retssag om naboarealet ("Vangsgaard-sagen"), idet sagernes problemstillinger var identiske, subsidiært at sagerne blev kumuleret.

C Kommune indleverede svarskrift den 31. august 2010 og protesterede mod udsættelse.

I et telefonisk retsmøde den 16. april 2012 blev parterne enige om, at statsautoriseret ejendomsmægler T og seniorkonsulent U,

som også var skøns mænd i retssagen om naboarealet, kunne udmeldes som skøns mænd. På dette tidspunkt afventede retssagen bemærkninger fra parterne i "Vangsgaard-sagen" vedrørende kumulation.

På et telefonisk retsmøde den 8. februar 2013 blev det drøftet at udsætte retssagen på udfaldet af "Vangsgaard-sagen", hvilket efterfølgende skete.

Ved cirkulæreskrivelse af 5. december 2017 orienterede kurator om, at han efter resultatet af Vestre Landsrets dom af 9. november 2017 i "Vangsgaard-sagen" havde besluttet at opgive retssagen mod C Kommune vedrørende forhøjelse af ekspropriationserstatningen. Kurator orienterede om, at retssagen ville blive hævet, i det omfang ingen kreditorer eller skyldnere ønskede at videreføre retssagen efter konkurslovens §§ 137 og 138.

Den 15. januar 2018 meddelte advokat Gert Lund retten, at A og B ønskede at fortsætte sagen mod kommunen i medfør af konkurslovens § 138, og at A og B var bekendt med, at de ved indtræden og fortsættelse af retssagen overtog risikoen for alle sagsomkostninger, der var påløbet og fremtidigt påløb, således at måtte A og B i sidste ende tabe sagen, ville alle sagsomkostninger, som de pådrog sig ved at videreføre retssagen, være konkursboet uvedkommende.

Den 5. marts 2018 skrev advokat Jens Flensborg på vegne af C Kommune til retten, at han ikke kunne tiltræde, hvis konkursboerne ved at overdrage kravet og den videre førelse af retssagen skulle kunne frigøre sig for de omkostninger, som sagsøgerne med høj grad af sandsynlighed ville blive pålagt ved sagens afslutning, og som hidtil havde haft karakter af massekrav efter konkurslovens § 93, 3. pkt.

Af brev af 17. september 2018 fra retten til sagens parter fremgår:

"Det er rettens opfattelse, at fallenterne succederer i boets retsstilling med den virkning, at de også hæfter for de hidtil påløbne omkostninger."

Ved brev af 20. september 2018 meddelte advokat Gert Lund, at konkursboet ikke længere var part i sagen. Rettens meddelelse af 17. september 2018 ses ikke at være drøftet på efterfølgende retsmøder, og C Kommune har ikke bedt om en egentlig afgørelse af spørgsmålet med henblik på eventuel kære.

A og B indleverede herefter den 9. november 2018 replik i sagen.

Den 25. april 2019 blev der afholdt skønsforretning, og skønserklæringen blev afgivet den 29. maj 2019. Der er efterfølgende afgivet 2 supplerende skønserklæringer af 14. oktober 2019 og 4. februar 2020.

Ved processkrift af 14. august 2020 forhøjede A og B påstanden således, at C Kommune til konkursboet efter A, B, D, E og F skulle betale 377.873.160 kr. med tillæg af rente svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto den 25. juni 2008 – 4 % p.a. – fra den 25. juni 2008 til sagens anlæg, og fra sagens anlæg med sædvanlig procesrente.

Påstanden blev under hovedforhandlingen nedsat og er som gengivet i dommens indledning.

Påstanden er opgjort således:

| | |
|---|------------------------|
| Kvadratmeterpris på 650,41 kr. x 205.740 m ² | 133.815.353 kr. |
| Tabt berettiget forventet fortjeneste | 217.828.100 kr. |
| <u>Fratrukket udbetalt erstatning</u> | <u>- 4.483.160 kr.</u> |
| <u>I alt</u> | <u>347.160.293 kr.</u> |

Sagen er hovedforhandlet over 2 ½ retsdag, og der er til brug herfor udarbejdet en ekstrakt på ca. 1.700 sider.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af skønsmændene U og T, V, B, W, X og Y.

Skønsmændene, statsautoriseret ejendomsmægler og valuar T og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar U har vedstået de afgivne skønserklæringer.

U har forklaret, at han er uddannet bankmand og har arbejdet i ejendomsbranchen siden 1985. Han arbejder som bolig- og erhvervsmægler for bl.a. BRF Kredit.

T har forklaret, at han er uddannet landmand og efterfølgende har uddannet sig til ejendomsmægler og valuar. Han har arbejdet med ejendomshandler i snart 30 år.

Skønsmændene har herefter forklaret, at en tilladelse til at opføre boliger på et areal generelt betyder, at værdien af arealet er højere end værdien af arealer til landbrug og erhverv. Arealer til erhverv kan f.eks. være parkeringspladser.

Vedrørende salget af "Vestas-grundene" i erklæringsbilag M (ekstrakten side 1714), hvori skønsmændene har anført "ikke sammenlignelig", har de forklaret, at Vestas-grunden af flere årsager ikke er sammenlignelig med det i sagen eksproprierede areal. Når der ses bort fra en eventuel lokalplan og bindende planlægning henholdsvis reservation, er der også en forskel i beliggenheden, idet en placering ud til Z-vej, som Vestas-grundene har, er mere attraktiv. Hvor meget mere attraktiv en beliggenhed ud til Z-vej er, kommer an på, hvad arealet skal bruges til. Det kan man ikke sige noget generelt om, men en virksomhed med facadegrund er måske en tredjedel mere værd.

Vedrørende svar på spørgsmål 4 og 5 i skønserklæringen, ekstraktens side 1577, har skønsmændene forklaret, at de arealer, som C Kommune solgte til det daværende C Amtsråd i 1979, er sammenlignelige med de eksproprierede arealer. Svarene på spørgsmål 4 og 5 i skønserklæringen er udtryk for en fremskrivning af den pris, som fremgår af det betingede skøde. Der findes ikke statistik om prisudvikling af arealer til offentlige formål. De har taget udgangspunkt i de tal, der var for prisudviklingen vedrørende landbrugsjord. Der er sket en prisstigning på 428,15 %, og derved fremkommer de cirka 350 kr./m².

Foreholdt dele af skønsmændenes forklaring under afhjemlingen i byretssagen om naboarealet, "Vangsgaard-sagen", ekstrakten side 1503, nederst, til side 1504, øverst, hvoraf fremgår: "Grundet usikkerheden i plangrundlaget har de fastsat forventningsværdien til 50 kr./m². Hvis der havde foreligget en egentlig lokalplan for grunden, ville prisen have været 370-400 kr./m².", har skønsmændene forklaret, at svaret omhandler 2008-priser, og at det derfor er de samme priser, som gælder i denne sag, hvor der også skete ekspropriation i 2008. Det, der er refereret fra deres tidligere forklaring, er også i dag deres vurdering af 2008-priserne.

De kan huske, hvilket areal det betingede skøde mellem C Kommune og amtet, ekstrakten side 1271, fra november 2006 omhandler. Arealet er sammenligneligt med det areal, der er eksproprieret i denne sag, idet der var tale om arealer beliggende i landzone og uden for H-vej. Der er i skødet lavet en sondring mellem jord uden for og inden for H-vej. De er i spørgsmål 6 blevet bedt om at svare på, om denne sondring er berettiget. Det er den efter deres opfattelse ikke med de forudsætninger, der er indlagt i spørgsmålet.

De har set ejendomsvurderingen fra R A/S af 25. november 2010 vedrørende G-vej 2, 8200 Aarhus N, ekstrakten side 1407. Vurderingen omhandler byggeretspriser i området. Prisen på ca. 2.300 kr. pr. m² er efter Us opfattelse "til den gode side". Mæglere er sædvanligvis optimister, og markedsprisen dengang var efter hans opfattelse nok nærmere 2.000 kr. pr. m². Præmissen for de priser, som R A/S anfører, er, at arealet er lokalplanlagt. Det er ikke helt nok med en

kommuneplan. Hvis der er en lokalplan, kan man f.eks. søge byggetilladelse, mens det er en noget længere proces, hvis der kun er en kommuneplan. Det betyder noget for prisen, fordi man ikke med sikkerhed ved, hvordan grunden må benyttes og på hvilke vilkår. Prisforskellen på jord omfattet af en lokalplan og jord omfattet af en kommuneplan afhænger af en række forhold. Det kan man ikke sige noget generelt om. Arealet vil måske være 15-20 % mere værd, hvis der er en lokalplan, men det afhænger bl.a. af, hvad der står i kommuneplanen, og hvor stort et areal kommuneplanen omfatter. R A/S lægger efter hans opfattelse til grund, at lokalplanerne er eller vil blive vedtaget.

Prisen fastsat ved salget af Boulevard 82, erklæringsbilag M, ekstrakten side 1713, skyldes, at salget fandt sted før 2007/2008, og dermed inden markedet gik i stå.

V har forklaret, at han er uddannet arkitekt og byplanlægger og har bifag i samfundsfag. Han har arbejdet i forskellige kommuner som byplanlægger siden 1989/1990. Fra 2000 til 2018 var han kommuneplanchef i C Kommune. Han har hovedsageligt beskæftiget sig med kommuneplanlægning, herunder kommuneplanerne fra 2001, 2005, 2009, 2013 og 2017.

Han har afgivet vidneforklaring i retssagen om naboarealet ("Vangsgaard-sagen") og har fået tilsendt referaterne heraf. Han kan vedstå disse forklaringer, men det er vigtigt for forståelsen, at hans forklaring for byretten og landsretten læses i sammenhæng, idet der var forhold, som han præciserede i landsretten.

Det er en gammel tradition i C Kommune at opdele planafdelingerne, så der er en afdeling, som har ansvaret for lokalplaner, og en anden, der har ansvaret for kommuneplaner. Når et nyvalgt byråd tiltræder, skal der inden 2 år fremlægges et forslag til en planstrategi. I den skal byrådet gøre rede for de overordnede mål og for, hvordan byrådet har tænkt sig at revidere den gældende kommuneplan. Det kan ske på flere måder. I hver valgperiode laves der en ny kommuneplan, og den skal skue 12 år frem i tiden i henhold til planloven. Efter 4 år kan man revidere kommuneplanen. Der kan opstå ting undervejs, og der kan i så fald laves et tillæg til kommuneplanen. Store problemstillinger kan eventuelt henskydes til næste valgperiode.

En hovedstruktur er et "politikdokument" med overordnede politikker. Der findes også nogle retningslinjer deri. Hovedstrukturen er bindende for byrådet. I C Kommune er der ca. 2000 rammer for delområder, som udgør rammerne for lokalplanlægning på et givent område. Det kaldes rammeplanlægning. Lokalplanerne skal være inden for rammerne af kommuneplanrammen for samme område.

Baggrunden for kommuneplantillæg nr. 107 var, at sygehuset ikke kunne være inden for de eksisterende rammer. Det var derfor nødvendigt at lave et tillæg, som kunne give plads til dette. I Aarhus er det ikke ualmindeligt, at der laves tillæg i en valgperiode, hvor man ændrer på rammerne.

Hvis man gerne vil udstykke et areal, skal man bruge en lokalplan. Hvis en grundejer henvender sig med et forslag om f.eks. udstykning, og der ikke er lavet en lokalplan herom, kan kommunen frit sige nej tak til forslaget. Hvis en borger henvender sig om noget, der er omfattet af kommuneplanen, er det svære at sige nej, men kommuneplanen kan i princippet ændres. Hvis man vil lave noget andet end det, der står i rammen, er det suverænt byrådet, der bestemmer, om forslaget skal behandles eller afvises.

Foreholdt et brev af 31. maj 2006 fra C Amt til C Kommune, kaldet "Masterplanen", ekstrakten side 648, har vidnet forklaret, at amtet i brevet beder kommunen om at ændre planlægningen med et kommuneplantillæg. Der havde forinden været møder på rådmandsniveau og borgmesterniveau om udbygning af sygehuset, og der var formentlig noget korrespondance forud for brevet. Kommunen havde formentlig forinden svaret på, hvad det krævede af ændringer i rammen. Det var ikke muligt at lave en lokalplan på dette tidspunkt, fordi de ikke vidste, hvad der skulle ske, og hvad planen var. Der blev udskrevet en arkitektkonkurrence for at finde ud af, hvordan bygningerne skulle se ud, men det var ikke noget detaljeret projekt, der kunne laves en lokalplan ud fra. Meget blev desuden ændret efterfølgende, herunder etagehøjderne og bebyggelsesprocenten.

Udfordringerne i sygehusprojektet set med "kommuneplanbriller" var, at noget af arealet lå i et såkaldt "forbindelsesområde". Ved at udvide hospitalet ville man blive nødt til at inddrage en del af forbindelsesområdet. Siden lokalplanen i 2001 havde man arbejdet med at fortætte byen og omdanne den eksisterende by i stedet for at udvide byområderne. Området har altid været forbindelsesområde, og det har altid været udlagt til noget, der ikke skulle bruge til by. Forbindelsesområder kaldes også grønne kiler, fordi det er noget, der adskiller f.eks. bydele, som ikke skal vokse sammen. Der kan også være rekreative områder, stier og sportsområde i forbindelsesområder. Der var stor politisk opmærksomhed på grønne områder, særligt i 2006, da Æ blev rådmand for Teknik og Miljø. Et flertal i byrådet mente dog alligevel, at udbygningen af hospitalet var vigtigere.

Han kan huske, at lokalplan nr. 375 krævede en ændring af kommuneplanen. Han kender ikke noget til lokalplanen om en landbrugsskole. Det var tidligere normalt, at der kunne etableres f.eks. en portnerbolig i tilknytning til en skole eller virksomhed.

Han kender ikke "Udbudsbetingelser Bændstrup" fra december 2019, ekstraktens side 895 ff, bortset fra, at han har læst om disse i avisen. Han ved, at der har været forskellige ønsker om forbindelsesveje. Projektet kan måske være udbudt for at skaffe penge til en forbindelsesvej, men der er efter hans tid.

I forbindelse med processen med kommuneplantillægget var det et stort problem, at der i 1980'erne var plantet en skov øst for det oprindelige sygehus, og det var kommunen i dialog med amtet om. Når det offentlige planter skov, bliver skoven til fredskov, når den bliver 20 år gammel, og derfor var der et vist tidspres for at få skoven fjernet. Det var amtet selv, der skulle forhandle med statsskovdistriktet, og han opfatter det som en serviceoplysning fra amtet, når de i brev af 31. maj 2006, ekstrakten side 650, skrev, at de ønskede at inddrage 170.000 m² fredskov til sygehusformål.

I 2006 var der et eksisterende sygehus og lokalplan nr. 148, som de skulle forholde sig til i processen. Det var ikke lokalplanen, der var udfordringen. Den var gammel, og der kunne laves en ny. Det centrale var, hvordan den nye plan skulle se ud.

Foreholdt kortbilagene i bilag 1 og 2 til lokalplan nr. 148, har vidnet forklaret, at lokalplanen omfatter området inden for prikkerne på bilag 2, hvor lokalplanen også er tinglyst. Illustrationsplanen i bilag 1 illustrerer, hvordan området kan udvikle sig. Der skulle på et tidspunkt laves en ny lokalplan, og det kunne enten se ud som på illustrationsplanen eller på en anden måde. De visioner, man havde haft, var ikke bindende for lokalplanen.

Han er ikke bekendt med, hvad arealerne blev handlet til. Det var ikke en del af kommuneplanprocessen. De interesserede sig ikke for penge eller matrikelskel, men for at lave en god plan.

I efteråret 2006 blev et forslag til tillæg til kommuneplan 2001 sendt i foroffentlighed. Det var formelt set startskuddet på projektet om udvidelse af hospitalet i Skejby. Indholdet af forslaget kunne ændres undervejs, men der var nødt til at være samme geografiske afgrænsning.

Foreholdt, at det i et høringssvar fra C Amt af 6. december 2006, ekstraktens side 678f, er anført: "Mulighed for etablering af butikker og lignende til patienter, besøgende og personale", har vidnet forklaret, at han tror, at amtet herved forsøgte at få bredere muligheder i det udbud, som amtet skulle i gang med, og at amtet prøvede at holde mulighederne åbne. Det skulle være noget, der relaterede sig til et hospital og kunne få et hospital til at fungere bedre. Han kan forestille sig, at det f.eks. kunne være en café, hvor pårørende kunne få en kop kaffe, eller måske en blomsterbutik eller et patienthotel, men ikke supermarkeder eller boliger i almindelig forstand.

Der blev lavet en indstilling til byrådet i juni 2007, da høringsperioden var afsluttet. Her kommenterede forvaltningen på det, der var fremkommet under høringen. Han kan godt huske den henvendelse fra Tækker, P A/S, ekstraktens side 706, som er omtalt i indstillingen. Dette forslag ville kræve en yderligere udvidelse af det rammeområde, som de var ved at vedtage, da det vedrørte et areal uden for det rammeområde, der havde været sendt i høring. Hvis det skulle gennemføres, skulle man starte helt forfra. Det kom derfor i en bunke, som de måtte se på i forbindelse med kommuneplanen for 2009. Det område, som Tækker, Rådgivende Ingeniører A/S stillede spørgsmål til, lå yderligere inde i den grønne kile, som kommunen ønskede at bevare.

Kommunen fik måske 200-300 henvendelser i 2008 om projekter uden for lokalplanrammerne. Dem var der rigtig mange af, fordi der var et marked for byudvikling rundt om Aarhus. Den politiske interesse var imidlertid at bevare de grønne områder og i stedet fortætte det eksisterende byområde. Derfor sagde byrådet nej tak til 95 % af de forslag, de fik.

Han kan huske, at kommunen i 2002 fik en henvendelse fra den daværende ejer af det omhandlede areal om muligheden for at etablere golfbane, ekstraktens side 911. De fik i årene omkring 2002 en del henvendelser vedrørende golfbaner, som blev "skudt til hjørne" til et senere tidspunkt.

Den nye H-vej kom til at danne grænsen til det nye område. Forlægningen af den tidligere H-vej var en gammel idé i byrådet, da vejen var for smal og ikke kunne bære trafikken, og placeringen var ikke planlagt præcist. Det var først, da hospitalets placering blev endelig afklaret, at den nye H-vej blev placeret.

Lokalplan 148 vedrørte kun det, der ses inden for prikkerne på kortbilag i bilag 2 til lokalplanen. Planen vedrørte ikke det areal, der er eksproprieret i sagen. Det kan godt være, at der kunne laves f.eks. en portnerbolig på lokalplanområdet.

Foreholdt referatet af vidnets forklaring i sagen om naboarealet, "Vangsgaard-sagen", ekstraktens side 1501, næstsidste afsnit, hvoraf fremgår: "Generelt har kommunen i mange år arbejdet med at holde bysamfund adskilt med grønne strukturer, f.eks. Brendstrupkilen. Kilen har reelt været uberørt af planlægning i mange år, bortset fra en beslutning i 2001 om etablering af nogle boligenheder til hjemløse", har han forklaret, at der er tale om et areal sydvest for Brendstrup, hvor der tidligere lå kolonihaver, hvoraf nogle blev lavet om til boliger for hjemløse. Med regionplan og kommuneplantillægget fra 2007 vedrørende Skejby Sygehus brød kommunen også nødtvungent med den grønne hovedstruktur. Princippet om den grønne kile blev også brudt til fordel for Virksomhedspark L,

idet byrådet havde en politisk ambition om at blive blandt de verdensførende på fødevarer- og landbrugsområdet. Det var politisk bestemt, om der skulle brydes med de grønne kiler. Med udbudsbetingelserne fra december 2019, ekstrakten side 895ff., har man også brudt med den grønne kile. Dette er sket efter hans tid i kommunen, men han antager, at baggrunden for udbuddet var et ønske om medfinansiering af en vej.

Han ved ikke, om "Forslag til strukturplan for Skejby-rådet 1981", ekstraktens side 448ff., har været anvendt som "administrativt plangrundlag". Han ved heller ikke, om forslaget blev vedtaget. Han kender ikke til "AarhusWiki".

Kommuneplanerne ændres løbende, fordi politikerne gerne vil sætte deres eget fingeraftryk på planen i en valgperiode. Han er ikke bekendt med skødet vedrørende overdragelse af arealer fra kommunen til amtet i 1979 eller med overtagevilkårene. Han tror heller ikke, at han var bekendt med disse, da kommuneplantillægget blev lavet. Det handlede om den gode plan og ikke om ejerforhold. Kommuneplanlægning medfører i modsætning til lokalplanlægning ikke en oplysningspligt i forhold til lodsejerne.

Han har muligvis set kortbilagene til lokalplan nr. 148, ekstraktens side 320, men han husker det ikke tydeligt. Som han husker det, lå udfordringen et andet sted end på lokalplanen. Foreholdt kortbilag nr. 5 fra lokalplan 148, ekstraktens side 320, hvorpå sagsøgerne har markeret et område med blå og anført "arealreservation i lokalplan 148" har han forklaret, at der ikke er tale om en reservation med en planlæggeres øjne. Der er tale om en skitse eller en idé, idet lokalplanen ikke kan reservere et område, som ikke er omfattet af lokalplanen.

B har forklaret, at han har arbejdet på røntgenafdelingen på **C** Kommunehospital i adskillige år, og at han derigennem stiftede bekendtskab med lokalplan nr. 148, fordi afdelingen som en af de første skulle flyttes til Skejby. Alle på afdelingen var enige om, at det hele på et tidspunkt skulle lukke og flyttes til Skejby. Han har i 7 forskellige kommuner fået udviklet lokalplaner for byggeri, hovedsagelig af boliger.

Han er kommet på Brendstrupgård, siden han var barn, og han har kendt den tidligere ejer i mange år. Allerede i 1990'erne var der snak om, at han og familien skulle købe Brendstrupgård og den tilhørende jord, og i 1995 blev der lavet en bindende købsaftale, således at han og familien skulle købe gården og jorden for 10 mio. kr. med vilkår om, at den daværende ejer skulle give dem et års varsel forud for overtagelsen. Den daværende ejer, havde familie i Thailand og ville gerne være mere i Thailand.

Ejendommen blev ikke vurderet forud for aftalens indgåelse. De 10 mio. kr. var en pris, de selv var kommet frem til. Der var ingen mægler involveret. Han var

overbevist om, at han havde gjort en god handel, og det var sælger enig i. Formålet med købet var at bo på gården og udvikle arealerne. Han kendte lokalplan 148, og de kunne starte fra dag 1 i 2004 med at ombygge de gamle længer til rækkehuse og istandsætte hovedbygningen. De brugte i alt ca. 35 mio. kr. på at sætte det hele i stand.

Skødet mellem kommunen og amtet var de bekendt med. Han var bekendt med alle de dokumenter, der er gennemgået under forelæggelsen. Den tidligere ejer havde alle dokumenterne i sirlig orden. Han har set en købsaftale om, at kommunen skulle købe arealerne til 135 kr. pr. m², men af en eller anden grund blev det ikke til noget. Han har set et tilsvarende skødeudkast vedrørende naboens arealer. Han mener, at skødeudkastet er fra 1979-1980, men det er ikke lykkedes ham at finde det. Han har mistet nogle kasser med forskellige papirer.

Han havde også faste samarbejdspartnere, som arbejdede med arealudviklingen. De havde ansat en arkitekt og havde kontakt til flere pensionskasser. Alle var interesseret i det projekt, de havde gang i. Der var både drøftelser om finansiering og køb af det færdige projekt.

De arbejdede bl.a. efter "Barcelona-modellen", hvor arbejdspladser og boliger ligger side om side. Denne model gik C Kommune meget op i. Han udarbejdede planer herom med sine arkitekter. Vejene var under jorden, så støjen var væk, og der var også underjordisk parkering. Golfprojektet var heller ikke skrinlagt, for det var en del af det grønne område. Han og naboen havde tilsammen cirka 65 hektar jord. Planerne var baseret på skødet mellem kommunen og amtet samt lokalplan 148. Tækker, P A/S kom med i 2005, fordi det var en større organisation. Der var flere andre samarbejdspartnere inde over projektet, herunder Virksomhed Ø og R A/S, og han deltog selv i de første møder med det daværende Århus Amt i 2004. Alle har siden 2004 vidst, at han ville selvrealisere projektet, og der var ingen indikation undervejs på, at det ikke gik efter planen. Han har ledt efter referater herom, men de er svære at finde.

I bilag 1 til lokalplan 148, illustrationsplan, bydelen, kan man se J-vejs forlængelse. Vejen endte med at blive udformet som en bue, men vejen ligger både efter kortet og med den faktiske placering på matr.nr. aa, som er en del af det eksproprierede areal. Det var det eneste sted, hvor vejen kunne ligge, og det var på deres areal. Brendstrup Nedergård og Brendstrupgård er det samme. Masterplanen fra C Amt af 31. maj 2006 omtaler bl.a. forlægningen af H-vej placeret umiddelbart øst for Brendstrup, hvilket er på det areal, som blev eksproprieret.

De blev opmærksomme på muligheden for OPP-samarbejder på deres arealer omkring 2006, da det kom i udbud. Han fik at vide af et byrådsmedlem, at der

var et OPP-projekt på vej om et psykiatricenter i Skejby og overtagelse af matriklen i Risskov, og siden 2004 har han meddelt, at han ønskede at selvrealisere. OPP-projektet om psykiatrisk center og omkring 1000 parkeringspladser er efterfølgende opført på deres arealer. Å A/S vandt et udbud om et parkeringshus. Projektet blev solgt efterfølgende til Virksomhed AA efter godkendelse fra regionen, og Å A/S tjente herved et trecifret millionbeløb. Virksomhed AA gav 180 mio. kr. for det færdige projekt og overtog restgælden i parkeringshuset.

Han er gennem aktindsigt hos regionen bekendt med, at der verserer en retssag ved Retten i Viborg mellem regionen og BB koncernen for mistet fortjeneste på baggrund af en afgørelse fra Klagenævnet for Udbud, som erklærede aftalen mellem regionen og CC A/S for ugyldig som følge af, at udbuddet vedrørende opførelsen af psykiatrisk center var ulovligt. Betalingskravet under retssagen er på mellem 800 mio. kr. og 1,2 mia. kr.

Han blev i 2007, forud for ekspropriationen, kontaktet telefonisk af X, som er tidligere rådmand i Teknik og Miljø. X, som på daværende tidspunkt arbejdede for R A/S, sagde, at kommunen var indstillet på at indgå en frivillig aftale om køb af arealet for 50 mio. kr., hvor han ville få lov til at bygge ud til Marienlystvej. Efter nogle dage ringede X igen og sagde, at regionen ikke ville være med til aftalen, og at regionen kun ville betale landsbrugsprisen for arealerne.

Han søgte om aktindsigt hos kommunen i marts 2008, idet han havde mistet nogle kasser med papirer i forbindelse med sin konkurs. Han søgte aktindsigt i alt vedrørende planlægning på arealerne. Han fik først at vide, at kommunen ikke havde akter vedrørende planlægning. Han har søgt om aktindsigt mindst 60 gange. I sommeren 2018 fik han hul igennem til Rigsarkivet, hvor han så et sagsnummer, som kunne findes i Stadsarkivet, som hører under C Kommune. Da han undersøgte Stadsarkivet, blev han opmærksom på, at der mangler nogle sider i materialet. Overtagelsesvilkårene stod på arkivet. Han sendte en mail og forsiden heraf til C Kommune og fik derefter at vide, at de havde det hele liggende. Efter 10 år fik han mulighed for at læse det igennem. Han fandt en tom mappe blandt materialet. Den må have indeholdt skødet fra 1979-80 med prisen på de 135 kr. pr. m². Det var i 2018, at han fik kendskab til strukturplanen.

Han er bekendt med dokumentet "Kommuneplan Hovedstruktur" fra maj 1997, ekstraktens side 601 ff. Det er de samme indtegninger, der går igen i strukturplanen med offentlige formål på østlig side af den gamle H-vejen. De 9 matrikelnumre der blev solgt, lå både øst og vest for H-vejen. Mat.nr. aa fremstår også som skovbrug, selv om der aldrig har været skov på denne matrikel. Kortene var også en del af sagen om nabogrunden.

DD, som i 2001-02 udtrykte interesse for at anvende arealer øst for landsbyen Brendstrup til golfbane, var en af de 4 søskende, som dengang ejede og siden solgte G-vej 2. Det havde han ikke noget med at gøre, selv om han havde en bindende aftale fra 1995 med de daværende ejere.

Projektet "Byen i skoven – skoven i byen" fra 2005, ekstraktens side 948 ff, er lavet af Arkitektfirmaet EE. Tækker, P A/S, og han selv var også involveret. Det er projektet med tunnel under vejen, og det er det projekt, som Tækker, P A/S sendte til kommunen i forbindelse med en høring.

Foreholdt vidnet V forklaring om, at projektet lå uden for det rammeområde, der var sendt i høring, har han forklaret, at V ikke kendte de bindende vilkår i skødet, og at projektet lå inden for skødets grænser. Projektet lå i kanten af området for kommuneplantillæg nr. 107, således at noget lå uden for og noget andet lå inden for lokalplantillæggets ramme.

X har forklaret, at han arbejdede hos R A/S fra 2006 til 2008. Han har arbejdet med politik og IT, og han har siddet 24 år i byrådet i Aarhus, herunder 8 år – fra 1999 til 2007 – som rådmand. Han stoppede som rådmand den 31. december 2007.

Han er på et meget overordnet og skematisk niveau bekendt med Bs planer om selvrealisering, og han har været involveret i udlejning af erhvervslejemål på Brendstrupgård i sin tid hos R A/S.

Forud for den endelige ekspropriation var der en dialog med C Kommune om frivillig overtagelse af arealet på ekspropriationslignende vilkår. Det var, mens vidnet arbejdede hos R A/S. Fremgangsmåden var ikke så sjælden, fordi det var at foretrække for alle parter. Forhandlingerne kom i stand på hans initiativ. C Kommune kom med udspil, og han huske, at det var FF eller GG fra C Kommune, han talte med om det. FF var vicedirektør for Miljø og Teknik, og GG var kontorchef. Han erindrer, at der var tale om en pris på 42-44 mio. kr. Prisen var i hvert fald over 40 mio. kr. Han går ud fra, at regionen var orienteret herom, men han kender ikke de nærmere omstændigheder og ved ikke, på hvilket grundlag beløbet var fremkommet. Han kontaktede B, men han meddelte ikke B prisen. Det var hans opfattelse, at kommunen mente, at beløbet var fornuftigt. Det var et forsøg på uformelt og uforbindende at få alle til at nikke til et beløb. Han blev efterfølgende kontaktet af kommunen, som havde fået nej fra regionen, og dette meddelte han B.

Han har ikke repræsenteret kommunen. Han har vel dybest set repræsenteret B.

Der var ikke noget signal om et modbud, og der var ikke oplæg til dialog. Det er hans opfattelse, at regionen havde sagt nej, fordi de i stedet ville have en ekspropriation.

Foreholdt R A/S vurdering af 25. november 2010, ekstraktens side 1407, har vidnet forklaret, at han har hørt om vurderingen, men at han ikke har lavet den. Den er lavet efter, at han stoppede hos R A/S.

W har forklaret, at han er byplanarkitekt hos C Kommune. Han er uddannet planarkitekt i 1986 og har været ansat hos C Kommune siden 1987. Han sad i starten i den afdeling, som både stod for kommune- og lokalplaner. I 1991 blev afdelingerne opdelt, og han har siden arbejdet med kommuneplanlægning.

§ 15-rammerne skulle gælde, indtil man fik vedtaget den første kommuneplan, hvilket skete endeligt i 1987. De midlertidige § 15-rammer var således gældende fra august 1977 til 1987.

Kommuneplanlægningen har statslig interesse, og der er noget landsplanlægning, der skal tages højde for. Den til enhver tid værende styrelse kan gøre indsigelse over for kommuneplanlægningen, hvis den strider imod visse interesser. Han kender ikke sagsgangen i detaljer, men der fremsendes typisk et forslag, som godkendes, hvis der ikke er indsigelser, men dialogen kan også tages på forhånd. Det var ofte inddragelse af nye arealer, der var kontroversielt og påkaldte sig interesse.

Han har undersøgt, om § 15-rammerne blev lavet om, og han har ikke kunnet konstatere ændringer af betydning for det område, sagen handler om. Lokalplaner kan ikke gælde for arealer uden for lokalplanområdet, og dette område er afgrænset på et kort i lokalplanen. Lokalplan 148 er i overensstemmelse med § 15-rammerne. Strukturplaner vil ikke have et indhold, som ændrer § 15-rammerne. Der kan laves et tillæg, som ledsager strukturplanen, men et sådant har han heller ikke kunnet konstatere, og slet ikke i 1981.

Dokumentet "Forslag til overtagelsesvilkår" fra 1977, ekstraktens side 355 ff, indeholder 4 forslag til sikring af sygehusområdet. Forslag B; "Hele området medtaget i et tillæg til § 15-rammerne", er ikke gennemført. Forslag C; "Der udarbejdes en hovedtræksbetonet lokalplan", er heller ikke gennemført. Der er lavet lokalplan nr. 148, men det er ikke en rammelokalplan. Det er en detaljeret lokalplan. Forslag D; "Der udarbejdes en detaljeret lokalplan", er ikke gennemført for hele området. Der er kun lavet en detaljeret lokalplan for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 148. En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende.

Der blev hverken lavet et tillæg til § 15-rammerne eller en rammebetonet lokalplan. Udmøntningen blev udskudt til senere.

En strukturplan kan være flere ting og er ikke et begreb fra planloven. En strukturplan er et politisk arbejdsredskab og en skitse for en udvikling af et område, men en strukturplan har ikke retsvirkning. Procesmæssigt er der ingen regler, hverken for at man skal lave strukturplaner eller følge dem, men det er en aftale mellem det politiske miljø og embedsmændene om, at der skal arbejdes i en bestemt retning. Forslag til strukturplan for Skejby-området 1981 omtaler flere forslag, som ikke er ført ud i livet. Han har ikke fundet nogen politisk behandling af forslaget, og han havde aldrig set eller hørt om forslaget før denne sag. Han har gennemgået arkiverne og kan se, at strukturplanen ikke på noget tidspunkt har været på dagsordenen i byrådet i 1981.

Boligområdet, som ses på kortbilag kaldet "strukturplanforslagets hovedtræk", ekstraktens side 465, har ikke noget at gøre med det eksproprierede areal. Der var tale om at gøre landsbyen Skejby noget større, og vejføringen anført på kortet rammer motorvejen et andet sted, end den gør i dag, så forudsætningerne i strukturplanforslaget er ændret væsentligt siden dengang.

Det interne dokument fra stadsingeniørens kontor, ekstraktens side 441, angik nok spørgsmålet om vejføringen. Han vil tro, at man ville sikre sig, at lokalplanen ikke blev underkendt. Der var dengang endnu ikke så mange afgørelser om, hvor detaljeret en lokalplan skulle være.

I lokalplan nr. 148 er det lokalplanområdet, der er mærket af med prikker på bilag 2, ekstraktens side 514. På bilag 1, ekstraktens side 513, ses hele bydelen, som ikke er reguleret af lokalplanen.

Der blev i den første kommuneplan også inddraget arealer til fremtidig udvikling. Dette kaldes perspektivarealer eller vækstretninger og er ikke bindende. Det handler om, i hvilken retning man kan gå efter 12 år. Det omfatter ikke arealer, der er lavet aftaler om, men arealer, som kommunen kan have interesse i på lang sigt. Der er ikke i de mellemliggende kommuneplaner sket ændring af afgrænsningen af forbindelsesområdet "Brendstrupkilen" fra 1984 til 2007.

Som han husker det, handlede Bs aktindsigtsanmodninger om al planlægning i Skejby over en lang årrække. De har ikke sagt, at han ikke kunne få aktindsigt. Hvis en anmodning er uklart afgrænset, bliver afsenderen bedt om at indsnævre anmodningen til noget, der er ressourcemæssigt overkommeligt. De havde papirer i kælder på mindst én meter, og de var ikke i stand til at udpege det, der vedrørte Skejby-området. B fik adgang til at gennemgå det fulde materiale, herunder også materiale, der normalt ikke er omfattet af aktindsigt, og materiale, som de ikke havde pligt til at opbevare.

Kommunen har ikke noget at skjule. Han mener, at det var før september 2018, at B fik aktindsigt, men det kan godt være, at det først var på det tidspunkt. Han har ikke været involveret i anmodningerne forinden.

Han er ikke bekendt med overtagelsesvilkårene fra 1977 mellem C Kommune og amtet.

Foreholdt "Forslag til strukturplan for Skejby-området 1981", ekstraktens side 453, forordets 2. og 3. afsnit, har vidnet forklaret, at han ikke læser det sådan, at strukturplanen er grundlaget for planlægningen, indtil der foreligger en kommuneplan. Han læser det i stedet sådan, at der politisk har været behov for en præcisering. Kommuneplanen er bindende for byrådet, og det er en politisk forpligtelse til at arbejde i en bestemt retning.

Foreholdt et brev fra Stadsingeniøren til Stadsarkitekten i Aarhus af 15. september 1980, ekstraktens side 433, hvoraf fremgår: "Det forekommer rimeligt, at en lokalplan for et sygehusbyggeri af disse dimensioner udformes som en slags rammelokalplan – det vil sige, at principper og ideer fastlægges, mens detaljer (såsom bestemmelser om vej- og stibredder, ventilationshætter o.l.) afventer en detailprojektering. Det skal derfor henstilles, at forslaget konsekvent omarbejdet med respekt for dette synspunkt", har vidnet forklaret, at der er tale et internt papir i forbindelse med en høring forud for lokalplanens vedtagelse. Stadsingeniøren fik ikke sit ønske om en rammelokalplan opfyldt.

Han kender ikke særlig meget til hjemmesiden "AarhusWiki", og han er ikke bekendt med, hvad der fremgår heraf.

Han er bekendt med matrikelafgrænsningerne i området ud fra kortene i sagen. Han har ikke kendskab til detaljerne for de enkelte ejendomshandler og priser. Han er heller ikke bekendt med overtagelsesvilkår mv.

Y har forklaret, at han i 2005 blev ansat ved Region Midtjylland. Forud herfor var han ansat på Skejby Sygehus. Han har fra 2005 arbejdet i projektafdelingen med opførelse af hospitalet, DNU, "Det Nye Universitetshospital", indtil det stod færdigt i 2019. Han blev kontorchef i 2007.

HH var hans chef fra 2005 til 2010. II var en medarbejder under vidnet fra 2007 til 2019.

Fra 2005, hvor Amtsrådet besluttede at sætte projektet i gang, arbejdede han med indretning, funktioner, det fysiske plangrundlag og finansiering.

Fra 1989 til 2002 var tanken, at der skulle være 3 ligeværdige, somatiske hospitaler i Aarhus: C Kommunehospital, Aarhus Amtssygehus og Skejby Sy-

gehus. Der var ikke tanker om yderligere udbygning af sygehuset i Skejby på det tidspunkt. Rammerne på Aarhus Amtssygehus var utidssvarende, og der blev igangsat en plan for modernisering. Planen viste sig at være dyr, og amtsrådet besluttede, at der skulle ses på, om der kunne laves en anden plan, hvor sygehusene blev samlet på 2 matrikler i stedet for 3. Der var i den fase ikke tanker om, at man skulle ud og opkøbe nye arealer, og der var fokus på, at det var vigtigt med et hospital inde i byen. I sensommeren 2004 blev der lanceret et retningsskifte, hvor man så på mulighederne for at samle alt i Skejby.

I maj 2006 var de i gang med at se på, hvordan en sammenlægning kunne ud-møntes med udgangspunkt i det eksisterende hospital. Udbygningen skulle naturligt ske mod vest. Det var et betydeligt antal m², de skulle bruge, og de ville fremtidssikre arealerne. H-vej skulle flyttes mod vest, og der var en dialog om den grønne kile. Amtet så det som et fokuspunkt, at området blev udvidet et godt stykke mod vest.

Der var fokus på grønne omgivelser, som også var vigtigt for kommunen. Amtet ønskede at inddrage et område med skov på amtets egen matrikel beliggende ved H-vej mod vest. Skoven nærmede sig den 20-årige fredningsgrænse for skov og var derfor i fokus. Skoven var oprindeligt plantet, fordi man på et tidspunkt var nået til det punkt, man gerne ville med hospitalet, og fordi det passede godt med den grønne kile.

Psykiatridelen havde tilkendegivet et ønske om nye fysiske rammer til erstatning for de eksisterende i Risskov. Amtet vurderede dengang, at der grundet amtets budget først mange år senere ville blive taget stilling til en ændret placering af psykiatrien, men det var et ønske, amtet gerne ville tage højde for ved fremtidssikringen.

Han havde ikke fokus på aftalevilkårene fra overdragelsen i 1979. Han havde fokus på lokalplanen fra 1982 og de begrænsninger, der lå i den dagældende kommuneplan. Han kan ikke huske at have set "Forslag til overtagelsesvilkår" fra 1977.

Baggrunden for amtets høringssvar af 6. december 2006, ekstraktens side 678, var bl.a. overvejelser om de mange patienter og medarbejdere, og at det var hensigtsmæssigt med butikker og lignende til patienter, besøgende og personale. Der lå i forvejen et pengeinstitut. Personalet ønskede også caféer og kiosk, som kunne benyttes af personale, patienter og pårørende. De var opmærksomme på, at der ikke måtte være detailhandel.

Baggrunden for i december 2006 at igangsætte en analyse om OPP, ekstraktens side 964 f, var at opnå en afklaring vedrørende finansiering. De bevillinger, der var til rådighed, gjorde det nødvendigt at afsøge andre muligheder, herunder

OPP. Amtet fik tilskud til at lave en ret omfattende analyse med Virksomhed JJ som rådgiver, som skulle afdække, om OPP var en vej at gå. Man valgte OPP fra af flere grunde. Der var tale om danmarkshistoriens største hospitalsbyggeri med en kompliceret kontraktstruktur, ligesom skatteregler stod i vejen for denne mulighed. Der skulle desuden deponeres et beløb svarende til anlægssummen i forbindelse med en eventuel kontraktindgåelse. De planlagde derfor efter, at der ikke skulle være OPP. Der er kommet et par OPP-projekter til senere, nemlig parkeringshus og psykiatrien, men det var ikke hensigten i 2006. På toppen af parkeringshuset er kommet en helikopterlandingsplads, som har sin egen ejerlejlighed i parkeringshuset. Parkeringshuset ligger ikke på det eksproprierede areal. Regionen har betalt for anlæg af de øvrige parkeringspladser. De overjordiske parkeringspladser ligger i hvert fald delvist på de eksproprierede arealer. Driften og brugerbetaling for parkeringspladserne håndteres af nogle andre end regionen som led i driftsaftalen om OPP. Flytning af psykiatrien til Skejby kom på tale i 2010 eller 2011, da det ikke lykkedes at få kvalitetsfunds-midler. De havde et godt aktiv i bygningerne i Risskov, som kunne bidrage til finansieringen.

Der blev i 2007 afholdt en arkitektkonkurrence. De "eksterne midler" der henvises til i bilag til dagsordenspunkt af 15. november 2012, ekstraktens side 1047, er fondsmidler, som forskere søger om.

I "Masterplanen" har amtet beskrevet planen bl.a. på baggrund af lokalplan nr. 148, og sådan som de læste lokalplanen. Der er i "Masterplanen" alene tænkt på sygehusformål. Boligformål har således ikke været en del heraf.

Parternes synspunkter

A og B har sammenfattende gjort gældende, at de er berettiget til, men ikke har fået, fuldstændig erstatning i medfør af grundlovens § 73, herunder erstatning for mistet fortjeneste/forventningsværdi. Da sagen angår erstatning på grundlovsniveau, er kravene til deres bevisbyrde lempeligere end den, der følger af de almindelige erstatningsretlige regler. De skal derfor blot løfte bevisbyrden for, at det ikke kan udelukkes, at der ikke er ydet dem fuldstændig erstatning. Denne bevisbyrde har de løftet.

Det er i fornødent omfang godtgjort, subsidiært sandsynliggjort, at taksationsmyndighedernes afgørende forudsætning for værdiskønnene, nemlig at arealreservationen i lokalplan 148 for sygehusudvidelsen ikke berørte det nu eksproprierede område, var forkert. Det er tillige i fornødent omfang godtgjort, subsidiært sandsynliggjort, at de eksproprierede arealer siden 1970'erne har været, subsidiært kunne forventes at være, bindende reserveret til sygehusudvidelse/offentligt formål (sygehus og undervisningsinstitutioner), hvilke formål efter ekspropriationen de facto er blevet realiseret erhvervsmæssigt af private

tredjeparter. Området vest for H-vej har været en del af det bindende reserverede planområde til brug for etablering af Skejby Sygehus. Mere eller mindre den samlede offentlige planlægning af området har siden 1970'erne konsekvent haft til formål at "øremærke" sagsøgernes ejendom til offentlige formål i form af sygehusbyggeri og boligformål, jf. strukturplanen, bilag 22, som retligt er at betragte som et tillæg til de midlertidige § 15-rammer. C Kommune har ligeledes af byplanmæssige grunde vist interesse for området i en længere årrække. Den offentlige planlægning kan således ikke blot betragtes som foreløbige overvejelser, men som konkrete, vedvarende og reelle overvejelser/planer, som ligeledes reelt er blevet til en egentlig beslutning, der har skabt en forventningsværdi for markedet i relation til områdets fremtidige anvendelse.

Der skal således tages udgangspunkt i de udnyttelsesmuligheder og forventninger, som var knyttet til de eksproprierede arealer, inden de blev inddraget under Forslag til tillæg nr. 107 til Kommuneplan 2001. Når der ud fra den kommunale og amtskommunale planlægning har været en berettiget forventning om overførsel af de eksproprierede arealer fra landzone til områder med mere intensiv anvendelse, skal forventningsværdien erstattes, selv om denne planlægning i en periode måtte konstateres at være sat på pause. Dette gælder også, selv om den oprindelige planlægning måtte være opgivet som følge af senere planlægning for området.

A og B har desuden gjort gældende, at det eksproprierede areal, hvis retten måtte finde, at der ikke er sket bindende reservation af arealet, subsidiært de facto er at betragte som et "perspektivareal" og udtryk for sagsøgte og amtskommunens (nu regionens) planlægningsønsker. Hertil kommer, at forventningsværdien tillige afhænger af deres berettigede forventninger på andet grundlag end den rent formelle, offentligretlige planlægning. Hændelsesforløbet dokumenterer, at den offentlige planlægning har skabt en forventning om, at ejendommen som følge af den offentlige planlægning på sigt ville kunne anvendes mere intensivt end den tidligere anvendelse.

Det er ved mæglervurderinger, omfattende syn og skøn, omfattende oplysninger fra sammenligningshandler og relevante akter fremskaffet via aktindsigt fornødent godtgjort, subsidiært fornødent sandsynliggjort, dels at jordprisen er fastsat for lavt, særligt henset til den bindende reservation, dels at der uberettiget ikke er tillagt det eksproprierede areal en reel forventningsværdi særligt henset til den bindende reservation.

Der har således principalt været en betydelig, subsidiært en vis og mere subsidiært en begrænset forventningsværdi til de eksproprierede arealer, som kan

begrunde en højere erstatning end arealernes landbrugsmæssige værdi svarende til 22 kr. pr. m²

Mere subsidiært må det lægges til grund, at selv om der ikke måtte være en forventningsværdi knyttet til arealerne, kan de eksproprierede arealer ikke blot betragtes som landbrugsjord henset til tilkendegivelserne fra sagsøgte siden 1970'erne, hvilket begrunder et tillæg til de eksproprierede arealers værdi som landbrugsjord.

Der er derfor ved en ekspropriationserstatning på 22 kr. pr. m² eller i alt 4.508.160 kr. ikke ydet sagsøgerne fuldstændig erstatning i medfør af grundlovens § 73.

Erstatningen bør beregnes på grundlag af det fulde, eksproprierede areal på 205.740 m², således også af vejarealet, og på grundlag af en bebyggelsesgrad på 65 %, idet en sådan var vedtaget forud for ekspropriationen.

A og B har nærmere redegjort for, hvordan handelsværdierstatningen vil skulle beregnes på grundlag af forskellige kvadratmeterpriser.

A og B har yderligere gjort gældende, at der fejlagtigt ikke er taget højde for, at de selv har ønsket, udviklet og planlagt, at de ville foretage selvrealisering på de eksproprierede arealer sammen med konsortier/investorer, og at dette har været utvetydigt meddelt. A og B har haft både vilje og evne hertil. De har haft en reel og berettiget forventning om at opnå en betydelig værditilførsel ved at selvrealisere helt eller delvist, hvad arealet var bindende reserveret til, og/eller ved at sælge arealerne helt eller delvist til tredjemand med henblik på dennes selvrealisering heraf. Derved har de lidt et retligt relevant tab, idet de har mistet den berettigede forventede fortjeneste, som en selvrealisering af de eksproprierede arealer ville have medført. Denne fortjeneste er de facto tilfaldet andre private tredjemænd. Tabet kan opgøres til et beløb på 217.838.100 kr. svarende til et dækningsbidrag på 10 % af den vindende tilbudssum vedrørende Det Nye Psykiatriske Center, subsidiært et mindre, af retten skønsmæssigt fastsat, beløb.

A og B har videre gjort gældende, at dommen afsagt af Vestre Landsret i "Vangsgaard-sagen" ikke kan tillægges betydning i denne sag.

A og B har i relation til den nedlagte påstand om forrentning gjort gældende, at de i en ekspropriationssag om erstatning i henhold til grundloven er berettiget til erstatning af det omtvistede, forhøjede beløb med forrentning senest fra sagens anlæg, jf. rentelovens § 3, stk. 4, og at

der i stævningen udtrykkeligt blev taget forbehold for senere at forhøje påstanden.

Endelig har A og B påstået sig tilkendt sagsomkostninger, uanset om de alene måtte få medhold i et mindre beløb end påstået.

C Kommune har sammenfattende gjort gældende, at A og B med erstatningen tilkendt af Overtaksationskommissionen har fået fuldstændig erstatning i anledning af ekspropriationen, og at A og B har den fulde bevisbyrde for synspunktet om, at den takserede pris er for lav.

Overtaksationskommissionen har foretaget en sagkyndig vurdering af både de retlige forhold omkring arealets status på ekspropriationstidspunktet og før dette, og af disse forholds betydning for værdien af det afståede areal. Overtaksationskommissionen havde og har særlig sagkundskab med hensyn til vurdering af faste ejendomme og har fået forelagt en række oplysninger, herunder sammenligningshandler, og dens skøn kan ikke tilsidesættes uden et sikkert grundlag herfor. Et sådant grundlag foreligger ikke.

Erstatningen skal fastsættes til handelsværdien for det eksproprierede areal pr. datoen for ekspropriationsbeslutningen i juni 2008, hvor arealet lå i landzone og blev anvendt til landbrugsformål, medmindre der er grundlag for undtagelsesvist at udmåle erstatningen med udgangspunkt i arealets brugsværdi. Erstatningen kan derimod ikke udmåles som en erstatning for såvel arealets handelsværdi som dets brugsværdi ud fra forventninger om en fremtidig fortjeneste, idet en sådan opgørelse ville medføre dobbelterstatning.

Der er i denne sag ikke grundlag for at fastsætte erstatning med udgangspunkt i arealets brugsværdi eller "mistet fortjeneste". Både Naturklagenævnet og domstolene har flere gange fastslået, at sagsøgerne ikke havde mulighed for selvrealisering. Regionens dispositioner efter ekspropriationen er uden betydning for erstatningen, idet erstatningen skal udmåles ud fra forholdene på ekspropriationstidspunktet den 28. juni 2008. Planerne om at lade Psykiatrisk Center finansiere som et OPP projekt og som led i udflytningen af psykiatrisk hospital kom først på tale længe efter ekspropriationen, hvilket tillige gælder for de konkrete planer om etablering af et parkeringshus i OPP-regi.

Ligeledes kan de optionsaftaler, som sagsøgerne fra 2004 og frem indgik om den fremtidige udnyttelse af arealet, ikke føre til, at der kan fremsættes krav om mistet fortjeneste.

Endelig er det fremsatte krav på erstatning for mistet fortjeneste ved selvrealisering helt udokumenteret.

Arealet var på ekspropriationstidspunktet udlagt til offentligt formål. Det var et landbrugsareal beliggende i landzone. Erstatningen skal udmåles med udgangspunkt i handelsværdien på ekspropriationstidspunktet og ud fra de principper, der følger af retspraksis for den pågældende situation. Arealet var ikke omfattet af en lokalplan, men var i kommuneplanen udlagt til offentligt formål. Vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 107, det senere ekspropriationsgrundlag, kan ikke inddrages som en værdiforøgende omstændighed. Erstatningen skal derfor udmåles på grundlag af de principper, der gælder for arealer udlagt til offentligt formål.

Overtaksationskommissionen har, jf. også landsrettens afgørelse i "Vangsgaard-sagen", med rette lagt til grund, at der ikke var knyttet nogen forventningsværdi til det eksproprierede areal i september 2007. Indtil kommuneplantillæg nr. 107 har det eksproprierede areal aldrig været udlagt til andet end forbindelsesområde, og anvendelsen heraf var fastlagt til jordbrug og rekreative formål i landzone.

En mulig forøget værdi som følge af beslutningen i 2007 om udvidelse af Skejby Sygehus eller den af Region Midtjylland afholdte arkitektkonkurrence kan ikke tages i betragtning ved vurderingen af, om der er ydet fuldstændig erstatning. Heller ikke det forhold, at Region Midtjylland flere år efter ekspropriationen har valgt at udbyde nogle mindre, ikke sygehusrelaterede, dele som OPP projekter, kan tillægges betydning i den forbindelse.

A og B har ikke godtgjort, at der til det eksproprierede areals handelsværdi var knyttet en forventningsværdi, der oversteg arealets værdi som almindelig landbrugsjord. De har herunder ikke godtgjort, at der ud fra den fysiske planlægning forud for ekspropriationen har været grundlag for berettigede forventninger om, at arealet inden for en ikke fjern fremtid ville overgå til anden anvendelse end landbrug. De har heller ikke med henvisning til andre forhold godtgjort, at arealet kunne handles for en højere pris end den takserede, hverken som følge af beliggenheden tæt ved byzone og byudviklingsområdet i Skejby, som følge af forløbet i forbindelse med C Amts køb af et areal til det oprindelige Skejby Sygehus og planlægningen i forbindelse hermed, som følge af sagsøgernes egne forhold eller som følge af fremlagte sammenligningshandler.

C Kommune har bestridt, at sagsøgerne med de fremlagte skønserklæringer har godtgjort, at værdien af det eksproprierede areal er højere end det takserede, og kommunen har herunder gjort gældende, at skønserklæringerne hviler på forudsætninger, som ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

C Kommune har yderligere gjort gældende, at det var med rette, at der ikke blev fastsat erstatning for det eksproprierede vejareal, idet et udlagt vejareal er reserveret til vejformål, hvorfor ekspropriation heraf ikke medfører noget tab for ejeren.

Da der ikke er grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens skøn ved fastsættelsen af erstatningsbeløbet, er der ikke grundlag for at tilkende sagsøgerne yderligere erstatning end allerede sket.

C Kommune har subsidiært gjort gældende, at der er i medfør af rentelovens § 3, stk. 5, er grundlag for, at retten bestemmer, at en eventuel erstatning først skal forrentes fra januar 2018, hvor kurator i sagsøgernes konkursboer meddelte, at sagsøgerne ville fortsætte sagen i medfør af konkurslovens § 138, subsidiært at forrentning først skal ske fra et senere tidspunkt end sagens anlæg, idet sagens langvarige forløb alene beror på sagsøgernes forhold. Ligeledes er der af samme årsag grundlag for, jf. rentelovens § 5, stk. 3, at der alene skal betales en lavere rente end procesrenten af et eventuelt erstatningsbeløb. For så vidt angår sagsøgernes forhøjelse af påstanden i processkriftet af 14. august 2020 har C Kommune gjort gældende, at forhøjelsen tidligst kan kræves forrentet fra det tidspunkt, hvor kravet blev fremsat i retten, jf. rentelovens § 3, stk. 4.

C Kommune har vedrørende sagsomkostningerne henvist til sagens forløb, omfang og varighed samt til sagsgenstandens størrelse.

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten's begrundelse og resultat

Det følger af grundlovens § 73, at ekspropriation af ejendom kun kan ske mod fuldstændig erstatning.

Udgangspunktet for fastsættelse af erstatningen er det eksproprierede areals handelsværdi på tidspunktet for ekspropriationen. I særlige tilfælde, hvor brugsværdien af det eksproprierede er højere end handelsværdien, kan denne brugsværdi – herunder muligheden for selvrealisering af det eksproprierede – kræves erstattet. Retten finder imidlertid ikke, at der på samme tid kan ydes erstatning både for handelsværdien af det eksproprierede på tidspunktet for ekspropriationen og for manglende mulighed for selvrealisering.

Retten finder det ikke godtgjort, at etableringen af Psykiatrisk Center i Skejby, finansieret ved et OPP-projekt, opførelsen af et parkeringshus i et OPP-projekt eller etableringen af øvrige parkeringspladser var planlagt forud for ekspropri-

ationen. Ved vurderingen af, om A og B på ekspropriationstidspunktet havde mulighed for selv – helt eller delvist – at realisere ekspropriationsformålet, kan disse beslutninger derfor ikke tillægges betydning.

Heller ikke de samarbejds- og optionsaftaler, som var indgået forud for ekspropriationen, kan føre til et krav om erstatning for arealets brugsværdi. Retten lægger herved blandt andet vægt på, at optionsaftalerne netop var optionsaftaler. Retten lægger endvidere vægt på formålet med samarbejdsaftalerne sammenholdt med, at området på daværende tidspunkt var udlagt som forbindelsesområde, hvorfor etablering af f.eks. boliger ikke var en del af det daværende plangrundlag.

Herefter, da det, der i øvrigt er anført af A og B til støtte for et erstatningskrav baseret på tabt mulighed for selvrealisering, ikke kan føre til et andet resultat, og da kravet, som baserer sig på et påstået tab på næsten 218 mio. kr., i øvrigt er udokumenteret, har A og B ikke godtgjort, at de har lidt et tab som følge af mistet fortjeneste eller mulighed herfor ved selvrealisering af de eksproprierede arealer på ekspropriationstidspunktet. Kravet herfor tages derfor ikke til følge.

Erstatningsfastsættelsen skal derfor ske ud fra handelsværdien på ekspropriationstidspunktet. Det eksproprierede areal var på og forud for tidspunktet for ekspropriationen beliggende i landzone. Det er afgørende for prisfastsættelsen af et eksproprieret areal, hvilken status det havde umiddelbart forud for, at arealet blev udlagt til offentligt formål. Vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 107 i september 2007 kan derfor ikke inddrages som et værdiforøgende moment. Erstatningen skal således fastsættes på grundlag af de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealet på det tidspunkt, hvor det blev inddraget under den offentlige planlægning.

Retten finder det efter bevisførelsen ikke godtgjort, at det eksproprierede areal forud for kommuneplantillæg nr. 107 fra september 2007 var "bindende reserveret" eller på anden måde bindende udlagt til sygehusudvidelse, offentlige formål eller boligformål.

Det bemærkes herved, at arealet forud for september 2007 alene var udlagt til såkaldt forbindelsesområde, "FB-område", til jordbrug og rekreative formål i landzone. Det eksproprierede areal var således ikke omfattet af område OF 5.6 eller andre dele af de midlertidige "§ 15-rammer", og det kan ikke anses for godtgjort, at disse rammer blev udvidet eller suppleret med et tillæg. Det kan efter bevisførelsen ikke lægges til grund, at forslaget til strukturplan for Skejbyområdet har været politisk behandlet, eller at det i øvrigt har karakter af bindende planlægning. Det kan derfor heller ikke tillægges betydning, at en min-

dre del af det eksproprierede areal i strukturplanforslaget er indikeret på langt sigt at kunne inddrages til offentligt formål i form af amtssygehus. Ingen dele af det eksproprierede areal er omfattet af de bindende bestemmelser i lokalplan 148. I kommuneplanen fra 1984 blev det eksproprierede areal omfattet af delområde 25.00.06 FB og 26.00.05 FB, der som nævnt var forbeholdt til jordbrug og rekreative formål, og dette blev fastholdt i kommuneplanen fra 1988, kommuneplan 1997 og kommuneplan 2001.

Det, der er fremkommet om den bindende, offentlige planlægning, kan derfor ikke begrunde en højere handelsværdi end prisen for landbrugsjord.

Retten finder det videre ikke godtgjort, at det eksproprierede areals beliggenhed eller omstændighederne i forbindelse med det daværende C Amts køb af et areal af C Kommune i slutningen af 1970'erne til brug for etablering af Skejby Sygehus kan begrunde en forventningsværdi i forbindelse med ekspropriationen.

Der er heller ikke i øvrigt oplyst om forhold, som kan begrunde fastsættelse af erstatning for forventningsværdi. Retten bemærker herved, at det materiale, som A og B har påberåbt sig vedrørende salg af andre ejendomme og arealer, og de omstændigheder, som A og B i øvrigt har gjort gældende, herunder friere betragtninger, ikke kan føre til et andet resultat.

Fastsættelsen af erstatningen skal derfor ske med udgangspunkt i det eksproprierede areals status som landbrugsjord.

Erstatningen på 22 kr. pr. m² er skønsmæssigt fastsat af Overtaksationskommissionen på baggrund af kommissionens særlige sagkundskab på området. De handler, som A og B har påberåbt sig til støtte for fastsættelsen af en højere erstatning, kan ikke føre til, at Overtaksationskommissionens erstatningsfastsættelse tilsidesættes. De udarbejdede skønserklæringer hviler alle på en forudsætning om bindende reservation af de eksproprierede arealer til sygehusudvidelse, offentlige formål og boligformål forud for ekspropriationen, og på en forudsætning om, at ejerskab og drift af nogle af de formål, som ekspropriationen skulle tilgodese, kunne ske ved private aktører, og at dette var planlagt på de eksproprierede arealer forud for ekspropriationen. Disse forudsætninger er efter rettens opfattelse ikke korrekte. Ligeledes er skønsmændenes værdifremskrivninger forbundet med nogen usikkerhed. Skønserklæringerne kan derfor ikke lægges til grund som bevis for, at Overtaksationskommissionens værdiansættelse skal tilsidesættes.

Der er ikke grundlag for at fastsætte erstatning for den del af det eksproprierede areal, der var udlagt til vej, ligesom der ikke er grundlag for at fastsætte erstatning ud fra en ret til en bebyggelsesprocent på 65.

Herefter, og da det, der i øvrigt er anført af A og B, ikke kan føre til et andet resultat, er der ikke grundlag for, heller ikke ud fra mere skønsmæssige betragtninger, at tilsidesætte Overtaksationskommissionens værdiansættelse og dermed fastsætte erstatningen til et beløb, der overstiger det allerede tilkendte.

C Kommune frifindes derfor for de af A og B nedlagte påstande.

Efter sagens udfald skal A og B betale sagsomkostninger til C Kommune. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi og forløb med flere skønserklæringer og processuelle tvister samt hovedforhandlingens varighed fastsat til 1 mio. kr. til dækning af C Kommunes udgift til advokatbistand. Beløbet er inklusive moms, idet C Kommune ikke er momsregistreret.

Retten har efter sagens forløb ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at pålægge de konkursboer, som oprindeligt anlagde sagen, og som ikke længere er parter i denne, at betale sagsomkostninger til C Kommune.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, C Kommune, frifindes.

Inden 14 dage skal A og B betale sagens omkostninger til C Kommune med 1 mio. kr.

Sagsomkostningerne forrentes i medfør af rentelovens § 8 a.