



HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 23. oktober 2024

Sag BS-11936/2024-HJR
(2. afdeling)

A
(advokat Gert Møller Lund, beskikket)

mod

Aarhus Letbane I/S,
Aarhus Kommune,
Region Midtjylland
og
Transportministeriet
(advokat Jacob Schall Holberg for alle)

og

Sag BS-11954/2024-HJR

B
(advokat Gert Møller Lund, beskikket)

mod

Aarhus Letbane I/S,
Aarhus Kommune,
Region Midtjylland
og
Transportministeriet
(advokat Jacob Schall Holberg for alle)

og

Sag BS-11963/2024-HJR

C

(advokat Gert Møller Lund, beskikket)

mod

Aarhus Letbane I/S,
Aarhus Kommune,
Region Midtjylland
og
Transportministeriet
(advokat Jacob Schall Holberg for alle)

og

Sag BS-11967/2024-HJR

D

(advokat Gert Møller Lund, beskikket)

mod

Aarhus Letbane I/S,
Aarhus Kommune,
Region Midtjylland
og
Transportministeriet
(advokat Jacob Schall Holberg for alle)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aarhus den 28. januar 2022 (BS-85/2014-ARH, BS-86/2014-ARH, BS-88/2014-ARH og BS-90/2014-ARH) og af Vestre Landsrets 16. afdeling den 31. oktober 2023 (BS-6015/2022-VLR, BS-6105/2022-VLR, BS-6158/2022-VLR og BS-6160/2022-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Reklings, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen og Peter Mørk Thomsen.

Påstande

Appellanten, A, har nedlagt følgende påstande:

1) Frifindelse over for den af de indstævnte, Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet, nedlagte påstand om betaling af 86.900 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

2) De indstævnte skal tilbagebetale 86.900 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

3) De indstævnte skal betale 150.000 kr. med procesrente fra den 16. september 2024.

Appellanten, B, har nedlagt følgende påstande:

1) Frifindelse over for de indstævntes påstand om betaling af 150.100 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2014.

2) De indstævnte skal tilbagebetale 150.100 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2014.

3) De indstævnte skal betale 150.000 kr. med procesrente fra den 16. september 2024.

Appellanten, C, har nedlagt følgende påstande:

1) Frifindelse over for de indstævntes påstand om betaling af 159.900 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2014.

2) De indstævnte skal tilbagebetale 159.900 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2014.

3) De indstævnte skal betale 150.000 kr. med procesrente fra den 16. september 2024.

Appellanten, D, har nedlagt følgende påstande:

1) Frifindelse over for de indstævntes påstand om betaling af 465.000 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

2) De indstævnte skal tilbagebetale 465.000 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

3) De indstævnte skal betale 150.000 kr. med procesrente fra den 16. september 2024.

Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet har nedlagt påstand om stadfæstelse over for appellanternes påstand 1 samt frifindelse over for appellanternes påstande 2 og 3.

Appellanterne har opfyldt landsrettens dom, og påstand 2 angår tilbagebetaling af de pågældende beløb. Appellanternes påstand 3 angår delvis tilbagebetaling af sagsomkostninger.

Forklaringer

E har supplerende forklaret bl.a., at letbanen ikke har været en forudsætning for etableringen af byen X-by ved Y-by. Da han lavede aftalen med D, betød letbanen intet, og det var tvivlsomt, om den ville komme. Letbanen har heller ikke været nødvendig for at kunne udstykke hensigtsmæssigt. I dag betyder letbanen meget lidt, hvis overhovedet noget. Den kører to gange i timen, hvilket ikke er godt nok til aflastning for den private bilisme og til at få folk til at køre med den.

De første mange år, han arbejdede med X-by, var letbanen ikke et element i hans overvejelser, men i dag er han nødt til at se den vej. X-by er en by, hvor man skal køre mindre i privatbil og mere i offentlig transport, og uden letbanen ville han skulle fortælle en anden historie om, hvordan man kommer væk fra privatbilisme. Men når letbanen alligevel kun kommer to gange i timen, hjælper det reelt ikke noget. Han ville have udviklet området uden letbanen. Han var ikke sikker på, om letbanen ville komme, førend man begyndte at grave. Og han turde ikke tro på det, så han har ikke indregnet det. Hvis han på tidspunktet for udviklingen af X-by havde været sikker på, at letbanen kom, ville det dengang have været attraktivt, forudsat at letbanen ville køre som metroen i København. Men med den letbane, der kører så langsomt og sjældent, så har den ingen værdi. Letbaneprojektet var ikke attraktivt, da han købte grunden, men det er blevet mere attraktivt i dag, hvor privatbilisme forsøges nedskaleret.

I 2012 var han i tvivl, om letbanen nogensinde ville komme. Hvis letbanen ikke blev til noget, ville al arbejdet og projektpengene ikke være spildt. Fortætningen af byen ville være den samme, og han ville stadig lave samme plan, hvis letbanen aldrig var kommet. Og nu hvor den alligevel ikke kører mere end to gange i timen, er der ikke nogen, der bruger den alligevel.

Prisen for ejendommene var ikke afhængig af, om letbanen kom. Han har købt alle matriklerne i X-by, og han ville have betalt det samme, uanset om letbanen kom eller ej. Hvis letbanen ikke var kommet, var projektet fortsat. Byen arbejder med naturen og mellemrummet mellem husene til gavn for beboerne, og letbanen har ikke hjulpet.

Anbringender

A, B, C og D (i det følgende lodsejerne) har anført navnlig, at der ikke er grundlag for i medfør af vejlovens § 103, jf. lov om Aarhus Letbane § 22, stk. 4, at foretage fradrag i deres erstatning for fordele forbundet med letbanen.

Anlæggelsen af en letbane i området var ikke en forudsætning for den fremtidige udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling, som under alle omstændigheder ville ske henset til områdernes beliggenhed i forhold til centrum af Aarhus.

Taksationskommissionen fandt, at der ikke var grundlag for at foretage fradrag for fordele. Det er de indstævnte, der har bevisbyrden for, at taksationskommissionens kendelse er forkert, og denne bevisbyrde er ikke løftet. De indstævnte skal således løfte bevisbyrden for, at det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet havde en betydelig forventningsværdi som følge af letbanens anlæg og placering. De skal endvidere løfte bevisbyrden for, at de omkringliggende perspektivarealer, der tilhørte lodsejerne, opnåede en tilsvarende værdiforøgelse som følge af letbanens etablering.

Domstolene bør i overensstemmelse med almindelig praksis i ekspropriations-sager udvise tilbageholdenhed med hensyn til prøvelse af de beløbsstørrelser, som de takserende myndigheder har skønnet over og udmålt i relation til de enkelte erstatningsposter, og der skal foreligge et sikkert grundlag for at tilsidesætte dette skøn. Skønsmændenes vurdering under sagen udgør ikke et tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens skøn om, at der ikke har været grundlag for at foretage fradrag for fordele.

Landsretten fandt, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens skøn over forventningsværdien på baggrund af de foreliggende skønsrapporter, men tilsidesatte desuagtet taksationskommissionens kendelser vedrørende fradrag for fordele.

Der er ikke holdepunkter for en antagelse om, at planer om letbanens anlæg og placering har medført forhøjede priser i området på ekspropriationstidspunktet.

For at der kan foretages fradrag for fordele, skal der være årsagssammenhæng, og der er ingen årsagssammenhæng mellem værdien af lodsejernes arealer og etablering af letbanen. De omhandlede arealer har været udpeget som muligt byvækstområde siden 1966. Der var således en forventning om, at de kunne anvendes til byvækst længe før, de første tanker om en letbane var fremme og længe før, det blev kendt, at der ville blive etableret en letbane til området.

Der kan kun ske fradrag for den værdiforøgelse, der skyldes et ekspropriationsanlæg og kun i det omfang, ekspropriationsanlægget har været nødvendig for, at ejendommen kunne udstykkes og bebygges på en hensigtsmæssig måde, jf. herved Højesterets dom af 18. december 1969 (UfR 1970.135/2). I de foreliggende sager er der ikke tale om, at letbanen har været en forudsætning for, at lodsejernes ejendomme kunne udstykkes og bebygges på en hensigtsmæssig

måde. Letbanen blev derimod etableret til området som følge af, at området ville blive byudviklet og ikke omvendt.

Hvis lodsejerne får medhold ved Højesteret i, at der ikke skal ske fradrag i erstatningen for fordele, skal de indstævnte tilbagebetale en del af sagsomkostningerne svarende til den del af sagsførelsen, der vedrører spørgsmålet om fradrag for fordele.

Aarhus Letbane I/S og interessenterne Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet har anført navnlig, at der med landsrettens dom er tilkendt lodsejerne fuldstændig erstatning i overensstemmelse med grundlovens § 73.

Taksationskommissionen har i sine afgørelser alene forholdt sig til, at lodsejerne ikke skulle have erstatning for den værdiforøgelse, som var tilført de eksproprierede arealer som følge af etableringen af letbanen. Taksationskommissionen har ikke udtrykkeligt taget stilling til, om der skulle ske fradrag for fordele for restejendommene og dermed heller ikke vurderet, hvor stor fordelene for disse i givet fald er.

Der bør i de tilkendte arealerstatninger foretages fradrag for de værdiforøgelser af restejendommene, der skyldes letbanen, jf. lov om Aarhus Letbane § 22, stk. 4, jf. dagældende vejlovs § 51.

Der er vedrørende fradragsretten med hensyn til fordele ikke noget grundlag for at stille krav om, at letbanen var en forudsætning for en byudvikling af den karakter, der var planlagt i området, og at den var nødvendig for, at der kunne ske en udvikling af perspektivarealerne. Det er tilstrækkeligt, at det blot kan konstateres, at restejendommene er steget i værdi som følge af letbanen.

Der er med vejlovens § 51, stk. 2, hjemmel til at foretage fradrag for både generelle og specielle fordele.

Der er ikke tidligere taget stilling til, hvad der nærmere kræves af en fordel – generel eller speciel – for, at den kan bringes til fradrag, herunder om en værdiforøgelse i sig selv er tilstrækkelig. Vejloven fastsætter alene som et udtrykkeligt krav, at restejendommen skønnes at opnå en værdiforøgelse som følge af det anlæg, der eksproprieres til. Der stilles intet krav om, at værdiforøgelsen nødvendigvis skal være en følge af en eller anden form for kvalificeret ændring i restejendommens anvendelse eller lignende, eller at anlægget er en forudsætning for en given udvikling af perspektivarealer.

Når det af Højesterets dom af 18. december 1969 (UfR 1970.135/2) fremgår, at der kun kan ske afkortning i erstatning ”i det omfang, vejanlægget har været

nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykket og bebygges på hensigtsmæssig måde”, sigtes der til, at når det kunne konstateres, at en del af arealafståelsen ikke havde medført værdiforøgelse af lodsejerens restejendom, kunne der ikke i den del af erstatningen afkortes fordele opnået ved den værdiforøgende del af det afståede.

Hvis Højesteret derimod finder, at der gælder en betingelse om, at letbanen skal have været en forudsætning for en byudvikling af den karakter, der har været planlagt i området, og at letbanen skal have været nødvendig for, at der kan ske en udvikling af perspektivarealerne, er denne betingelse opfyldt.

Med hensyn til opgørelsen af fordelens størrelse er lodsejerne ikke fremkommet med nyt for Højesteret, der kan medføre, at Højesteret bør tilsidesætte landsrettens bevisbedømmelse i sagerne.

Taksationskommissionen har forudsætningsvist tilkendegivet, at der var en merværdi, der alene skyldes letbanen, og det må lægges til grund, at det samme gælder i forhold til restejendommene. Det er også efter skønsmændenes vurdering klart, at letbanen indebærer fordele for de omkringliggende restejendomme i form af den værdiforøgelse, som restejendommene tilføres. Skønsmændene har således enstemmigt vurderet, at letbanen isoleret set medførte en værdiforøgelse for restejendommene på 30 kr. pr. m² på ekspropriationstidspunktet i 2013.

Størrelsen af de værdiforøgelser, som påstandene forudsætter, er beskedne i forhold til, hvor store lodsejernes restejendomme er. Lodsejernes restarealer er så store, at der i alle sagerne alene er behov for værdiforøgelser på restarealerne som følge af letbanen på mellem 1,24 kr. og 6,53 kr. pr. m² for at fordelene ved letbanen overstiger erstatningen for forventningsværdien.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

I forbindelse med anlæggelsen af Aarhus Letbane blev der i 2013 eksproprieret arealer fra ejendomme tilhørende A, B, C og D (i det følgende lodsejerne). De eksproprierede arealer var beliggende i landzone syd for landsbyen Y-by, der ligger ca. 10 kilometer nord for Z-by. Det var et område, som kommunen i kommuneplanen havde udlagt som såkaldt perspektivområde, hvilket betyder, at kommunen forudså, at der skulle ske en byudvikling af området. Ekspropriationskommissionen for Jylland tildelte ved afgørelser af 27. maj 2013 lodsejerne erstatning med en arealpris pr. m² på 20 kr. for den landbrugsmæssige værdi samt et tillæg på 10 kr. For en af lodsejerne blev tillægget fastsat til 30 kr. pr. m². Kommissionen vurderede, at der ikke forelå et så aktualiseret planlægningsmateriale, at der var grundlag for at tillægge arealerne yderligere forventningsværdi i forbindelse med kommunens byudviklingsplaner.

Sagerne blev indbragt for taksationskommissionen, der for tre af lodsejernes vedkommende forhøjede tillægget fra 10 kr. til 20 kr. pr. m². Forhøjelsen skete med henvisning til, at der uafhængigt af letbanen var en vis begrænset forventningsværdi på arealet. For den fjerde af lodsejerne, som ekspropriationskommissionen havde tilkendt 30 kr. i tillæg, blev tillægget ikke yderligere forhøjet. Taksationskommissionen udtalte over for alle lodsejerne, at kommissionen ikke ville udelukke, at jordens handelsværdi på ekspropriationstidspunktet kunne være væsentligt højere end fastsat af ekspropriationskommissionen på grund af en yderligere betydelig forventningsværdi på arealet. Denne forventningsværdi var imidlertid ifølge taksationskommissionen en direkte følge af letbanens anlæg og placering, og den skulle derfor efter almindelige ekspropriationsretlige principper ikke erstattes.

De fire lodsejere indbragte taksationskommissionens afgørelser for byretten i fire sager mod Aarhus Letbane I/S og interessenterne Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet (herefter Aarhus Letbane) med påstand om yderligere erstatning. Lodsejernes synspunkt var, at da de eksproprierede landbrugsarealer var udlagt som perspektivareal, burde værdien fastsættes til 100 kr. pr. m².

Aarhus Letbane nedlagde under sagerne påstand om frifindelse samt selvstændig påstand om tilbagebetaling af forventningsværditillægget bl.a. under henvisning til, at der skulle ske fradrag heri for den øgede værdi, som beslutningen om etableringen af letbanen havde medført for lodsejernes restejendomme.

Under byretssagerne blev der foretaget syn og skøn. På baggrund af bl.a. skønserklæringerne fandt byretten, at de eksproprierede perspektivarealer havde en højere forventningsværdi, der var uafhængig af letbanen, og lodsejerne blev alle tildelt erstatning svarende til i alt 100 kr. pr. m².

Byretten fandt endvidere, at der ikke var grundlag for at foretage fradrag i erstatningen for fordele forbundet med letbanen i form af den højere værdi, som letbanen havde medført for restejendommene, da letbanen ikke var en forudsætning for den fremtidige udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Aarhus Letbane ankede dommen til landsretten, som ændrede byrettens dom.

Landsretten fandt efter bevisførelsen, at lodsejerne ikke havde godtgjort, at der var det fornødne grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens skøn over forventningsværdien.

Landsretten fandt endvidere, at letbanen har været en forudsætning for en byudvikling af den karakter, der har været planlagt i området, og at letbanen har

været nødvendig for, at der kunne ske en udvikling af perspektivarealerne. Letbanen havde dermed ifølge landsretten medvirket til en værdiforøgelse af de tilbageblivende ejendomme, som der skulle foretages fradrag for i ekspropriationserstatningen, uanset om også andre ejendomme, der ikke var eksproprieret fra, havde opnået værdiforøgelse som følge af anlægget. Landsretten fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at værdiforøgelserne for de tilbageblivende ejendomme i forhold til de enkelte lodsejere beløbsmæssigt oversteg de erstatninger, som taksationskommissionen havde fastsat. Parterne var dog for landsretten enige om, at lodsejerne under alle omstændigheder skulle have tilkendt en ekspropriationserstatning med 20 kr. pr. m² svarende til den landbrugsmæssige værdi af arealerne, således at fradraget for fordele herefter alene skulle foretages i det forventningsværditillæg på henholdsvis 20 kr. og 30 kr. pr. m², som de var blevet tilkendt af taksationskommissionen. Landsrettens dom indebar herefter, at lodsejerne skulle tilbagebetale forventningsværditillægget.

For Højesteret angår sagerne alene, om der skal ske fradrag i ekspropriationserstatningen for den eventuelle øgede værdi, som letbanen kan have medført for lodsejernes restejendomme. Også for Højesteret er parterne enige om, at eventuelle fradrag for fordele alene skal foretages i forventningsværditillægget på henholdsvis 20 kr. og 30 kr. pr. m² og ikke i erstatningen for den landbrugsmæssige værdi på 20 kr. pr. m².

Fradrag for fordele

Det fremgår af § 22, stk. 4, i lov om Aarhus Letbane, at reglerne i den dagældende vejlovs § 51, stk. 1 og 2, finder anvendelse ved erstatningsfastsættelsen.

Vejlovens § 51, stk. 1 og 2, der er en videreførelse af de tidligere bestemmelser i vejbestyrelseslovens § 26, stk. 1 og 2, er ved lov nr. 1520 af 27. december 2014 blevet videreført i den nugældende vejlovs § 103, stk. 1 og 2.

Af den dagældende vejlovs § 51, stk. 1, følger, at erstatning i anledning af ekspropriation fastsættes efter lovgivningens almindelige regler. Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, at "ved erstatningens fastsættelse bliver heri at afkorte den forøgelse i værdi, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå. Som følge heraf kan erstatningen helt bortfalde, når den af vejbestyrelsen påtænkte foranstaltning skønnes at ville medføre større fordel for ejeren end det tab, der påføres ham ved foranstaltningen".

Det følger heraf, at der i erstatning ved arealekspropriation, som fastsættes efter bestemmelserne i den dagældende vejlovs § 51 (nu § 103), skal ske fradrag for den værdiforøgelse, som restejendommen er tilført som følge af det anlæg, der eksproprieres til (ekspropriationsanlægget). Dette gælder, uanset om der er tale om fordele, der alene tilføres den enkelte lodsejers restejendom, eller fordele der tillige tilføres andre som følge af det pågældende anlæg, jf. Højesterets dom af 18. december 1969 (UfR 1970.135/2).

Efter den dagældende vejlovs § 51, stk. 2, forudsætter fradrag for fordele, at restejeendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget. Højesteret finder, at det ikke kan stilles som en yderligere betingelse for at foretage fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejeendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Det kan heller ikke stilles som betingelse, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter.

Den konkrete sag

Efter det foran anførte skal der ske fradrag for en værdiforøgelse, som ekspropriationsanlægget, her letbanen, har tilført restejeendommene.

Taksationsmyndighederne har ikke skønnet over en eventuel værdiforøgelse på restejeendommene som følge af etableringen af letbanen. Det fremgår imidlertid som nævnt af taksationskommissionens kendelser, at det ikke kunne udelukkes, at de eksproprierede arealers handelsværdi som følge af letbanens anlæg og placering var væsentligt højere end fastsat.

De tre skøns mænd, der har afgivet erklæring i sagen, har vurderet, at letbanen isoleret set medførte en værdiforøgelse for restejeendommene på 30 kr. pr. m².

Højesteret finder, at det under disse omstændigheder og efter en samlet vurdering, hvor størrelsen og beliggenheden af lodsejernes restejeendomme er indgået, må lægges til grund, at der er sket en værdiforøgelse af restejeendommene som følge af letbanen, og at denne værdiforøgelse overstiger erstatningerne for forventningsværdierne på de eksproprierede arealer.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom, og Aarhus Letbane frifindes for lodsejernes påstande 2 og 3.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet frifindes for de nedlagte betalingspåstande.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 32.000 kr. til Aarhus Letbane I/S, 40.000 kr. til Aarhus Kommune, 40.000 kr. til Region Midtjylland og 40.000 kr. til Transportministeriet. De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.