

## MRF 2022.166

Vestre Landsrets dom af 25. maj 2022, 4. afd., sag BS-25564/2021-VLR  
(Annette Dellgren, Malene Værum Westmark og Niels Astrup Tipsmark (kst.))

*A mod Aarhus Kommune (adv. Jens Flensborg)*

***Ekspropriationserstatning skulle fastsættes efter de muligheder og forventninger, der var tilknyttet arealet på det tidspunkt, hvor det blev inddraget under lokalplanen og udlagt til offentligt formål. Kommune havde ikke handlet ansvarspådragende i forbindelse med lokalplanlægningen.***

Sagen drejede sig om, hvorvidt Aarhus Kommune var erstatningsansvarlig over for A i forbindelse med placeringen af en cykel- og gangsti, der efter A's udsagn hindrede A i at udstykke to af sine planlagte 25 parcelhusgrunde. Derudover omhandlede sagen værdifastsættelsen af det areal, som Aarhus Kommune havde eksproprieret til cykel- og gangstien. A erhvervede i 2003 ejendommen beliggende C-vej 7 sammen med D. A og D ønskede at ændre anvendelsen af ejendommen fra landbrugsdrift til boligformål og udarbejdede i 2012 et forslag til en lokalplan. Ifølge A's dispositionsplan kunne ejendommen udstykkes til 25 parcelhusgrunde og to storparceller. Dispositionsplanen indeholdt også to forslag til placering af en cykel- og gangsti. I 2016 vedtog Aarhus Kommune en lokalplan, hvorved ejendommen blev udlagt til boligformål. Ifølge lokalplanen skulle cykel- og gangstien anlægges anderledes end foreslået af A og D, hvorved antallet af byggegrunde blev reduceret til 23 parcelhusgrunde og to storparceller. I 2016 besluttede kommunen at ekspropriere de nødvendige arealer til anlæg af cykel- og gangstien. Taksationskommissionen fastsatte i 2017 erstatningen til 18 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket i 2018 blev stadfæstet af overtaksationskommissionen. A, som D havde givet fuldmagt til at råde over sagen, indbragte sagen for byretten. A nedlagde principal påstand om, at Aarhus Kommunes gennemførelse af lokalplanen, herunder placeringen af cykel- og gangstien, havde begrænset A's udstykningsmuligheder, så A ikke kunne udstykke samtlige 25 byggegrunde. A gjorde på grundlag af kommunens gennemførelse af lokalplanen og placeringen af cykel- og gangstien et erstatningskrav på 2.371.250 kr. gældende over for Aarhus Kommune med tillæg af procesrente. Subsidiært nedlagde A påstand om betaling af 1.271.250 kr. med tillæg af procesrente. Den subsidiære påstand var baseret på et anbringende om, at den del af det eksproprierede areal, der ved lokalplanens vedtagelse overgik fra landzone til byzone, skulle værdiansættes ud fra kvadratmeterprisen for byggegrunde til boligbe-

byggelse. A bemærkede, at Aarhus Kommune inden for lokalplanens rammer kunne have accepteret A's udstykningsplan, herunder et af de to forslag til placeringen af cykel- og gangstien. A mente desuden ikke, at Aarhus Kommune havde varetaget saglige og relevante hensyn, da kommunen ikke etablerede cykel- og gangstien i overensstemmelse med et af A's forslag. Kommunen var derfor ifølge A ansvarlig for A's tab svarende til værdien for de 2 byggegrunde, der kunne være udstykket og solgt i henhold til A's oprindelige dispositionsforslag. Aarhus Kommune påstod frifindelse og anførte bl.a., at A ikke havde retskrav på, at lokalplanen skulle være identisk med A's dispositionsforslag. Lokalplanens udformning beroede på kommunens vurdering af, hvad der ud fra planmæssigt saglige og relevante hensyn ville være hensigtsmæssigt. Dette gjaldt også cykel- og gangstien, som var blevet placeret ud fra trafik-sikkerhedsmæssige overvejelser. Derudover anførte kommunen, at arealet skulle erstattes som landbrugsjord, idet arealet var blevet udlagt til offentligt formål i form af en vej eller sti ved vedtagelsen af lokalplanen, og at der ikke var forventningsværdi knyttet til arealet. Byretten fandt, at A ikke havde dokumenteret, at A var blevet påført et økonomisk tab ved placeringen af cykelstien ud over tabet som følge af ekspropriationen af arealet. A havde endvidere ikke bevist, at kommunen havde handlet ansvarspådragende, hvorfor kommunen blev frifundet for A's krav om erstatning som følge af kommunens placering af cykel- og gangstien. Byretten var endvidere enig med kommunen i, at det eksproprierede areal skulle erstattes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealet på det tidspunkt, hvor det blev inddraget under lokalplanen. A ankede til landsretten og gentog i det væsentlige sine anbringender, idet A supplerende anførte, at kommunens tidligere fremførte krav om, at A skulle afholde nogle udgifter til en krydsningshelle og dele af cykelstien var ansvarspådragende, og at sagsbehandlingstiden havde været så lang, at dette i sig selv var ansvarspådragende. Kommunen påstod

stadfæstelse og bestred, at der var handlet ansvarspådragende. Landsretten tiltrådte efter bevisførelsen og de af byretten anførte grunde, at det ikke var godtgjort, at Aarhus Kommunes sagsbehandling i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen havde været retsstridig, eller at kommunen havde varetaget usaglige hensyn i forbindelse med placeringen af cykelstien. Landsretten

fandt heller ikke, at den lange sagsbehandlingstid kunne føre til, at kommunen havde handlet ansvarspådragende. Landsretten tiltrådte, at det eksproprierede areal skulle erstattes som landbrugsjord uden tillæg af forventningsværdi, og stadfæstede på den baggrund byrettens dom.

**Kommentar:** *Sagen vedrører udmåling af erstatning for ekspropriation på grundlag af forventningsværdi, men ikke gyldigheden af ekspropriationen, uanset de af A anførte anbringender om, at kommunen havde handlet ansvarspådragende. Dette kan hænge sammen med, at A var selvmøder ved landsretten, hvormed præjudicen af dommen med hensyn til forventningsværdi nok også må anses for begrænset. Det er dog i overensstemmelse med praksis, at de forventninger, der danner grundlag for forventningsværdien, skal opgøres efter forholdene på det tidspunkt, hvor ekspropriationsgrundlaget (i denne sag lokalplanen) blev vedtaget, når forventningerne er påvirket af ekspropriationsgrundlaget, jf. uddybende Mølbeck m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 139 ff. og Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 781 f.*

---



# RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 24. juni 2021

---

Sag BS-51053/2018-ARH

A

(beskikket advokat Henrik Fibiger Hansen)

mod

Aarhus Kommune

(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Rasmus Foged.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 22. december 2018. Sagen drejer sig i første række om, hvorvidt Aarhus Kommune har pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med placeringen af en cykelsti ved B-vej, 8462 Harlev J. I anden række drejer sagen sig om, hvorvidt det areal, Aarhus Kommune eksproprierede fra sagsøgerens ejendom til brug for anlæggelse af cykelstien, skal erstattes med værdien af landbrugsjord eller med værdien af jord udlagt til boligbebyggelse.

Sagsøgeren, A, har fremsat principal påstand om, at Aarhus Kommune skal betale 2.371.250 kr. med procesrente fra den 17. august 2016, og subsidær påstand om, at Aarhus Kommune skal betale 1.271.250 kr. med procesrente fra 17. august 2016.

Sagsøgte, Aarhus Kommune, har fremsat principal påstand om frifindelse og subsidær påstand om frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte med procesrente fra sagens anlæg for så vidt angår et beløb op til

1.140.000 kr., og for så vidt angår beløb herudover med procesrente fra 8. juni 2020.

As principale påstand er opgjort således:

Salgspris for to byggegrunde	2.800.000 kr.	
Fradrag for byggemodning	- 500.000 kr.	
Ekstra omkostninger pga. ændring af cykelsti		<u>71.250 kr.</u>
I alt		<u>2.371.250 kr.</u>

As subsidære påstand er opgjort således:

800 kvm. eksproprieret jord à 1.500 kr. pr. kvm.	1.200.000 kr.	Ekstra
omkostninger pga. ændring af cykelsti	<u>71.250 kr.</u>	
I alt		<u>1.271.250 kr.</u>

### **Oplysningerne i sagen**

Det fremgår af sagen, at A ved skøde af 8. juli 2003 erhvervede ejendommen beliggende C-vej 7, 8462 Harlev J., sammen med D, således at A erhvervede 81 % af grunden og D erhvervede 19 % af grunden.

Af fuldmagt af 6. juni 2019 fremgår, at D har meddelt A fuldmagt til på sine vegne at råde over sagen, herunder til at indbringe sagen for domstolene.

Af referat af byrådsmøde i Aarhus Byråd den 17. juni 2016 fremgår, at byrådet under mødet vedtog magistratens indstilling om gennemførelse af ekspropriation af arealer til brug for etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs B-vej, fra Tåstrup til E-vej i Harlev. Der blev afholdt åstedesforretning den 19. august 2015 med deltagelse af blandt andre A.

Ved kendelse af 19. januar 2017 fastsatte Taksationskommissionen for Århus erstatning for de eksproprierede arealer til A og D med 18 kr. pr. kvm.

Ved kendelse af 15. maj 2018 stadfæstede Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro, at erstatningen for de eksproprierede arealer til A og D blev fastsat med 18 kr. pr. kvm.

Aarhus Kommune gennemførte foroffentlighedsfase vedrørende nyt boligområde ved E-vej syd for Harlev i perioden den 12. marts til den 4. april 2013, i hvilken forbindelse en folder blev udsendt som en orientering og oplæg til debat om ændring af kommuneplanen. Det er anført i folderen, at disponeringen er foreløbig og principiel.

Af folderen fremgår følgende principielle plan for, hvordan området kan udnyttes:



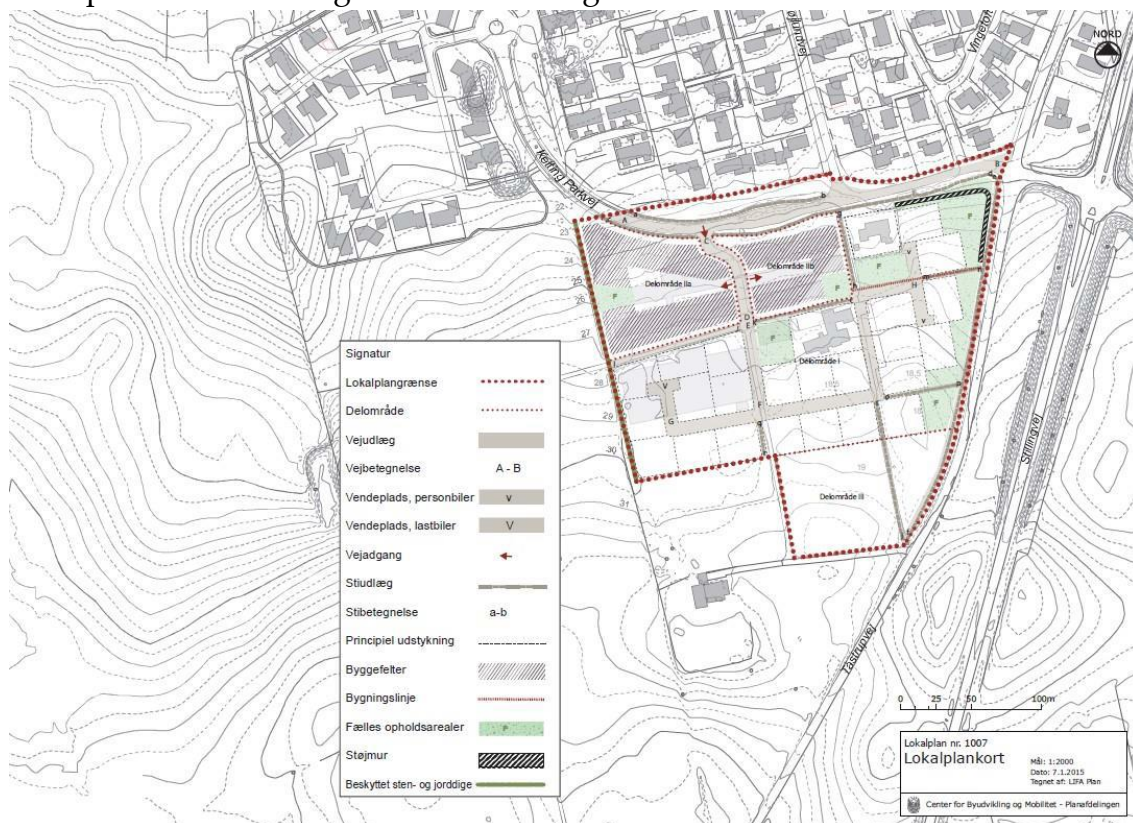
Principiel plan for hvordan området kan udnyttes.

Af lokalplan 1007, vedtaget af Aarhus Byråd den 20. januar 2016 fremgår på side 5, at boligområdet forbindes med en ny cykel- og gangsti langs B-vej. Det er anført, at cykel- og gangstien ved lokalplanens udarbejdelse "er under planlægning".

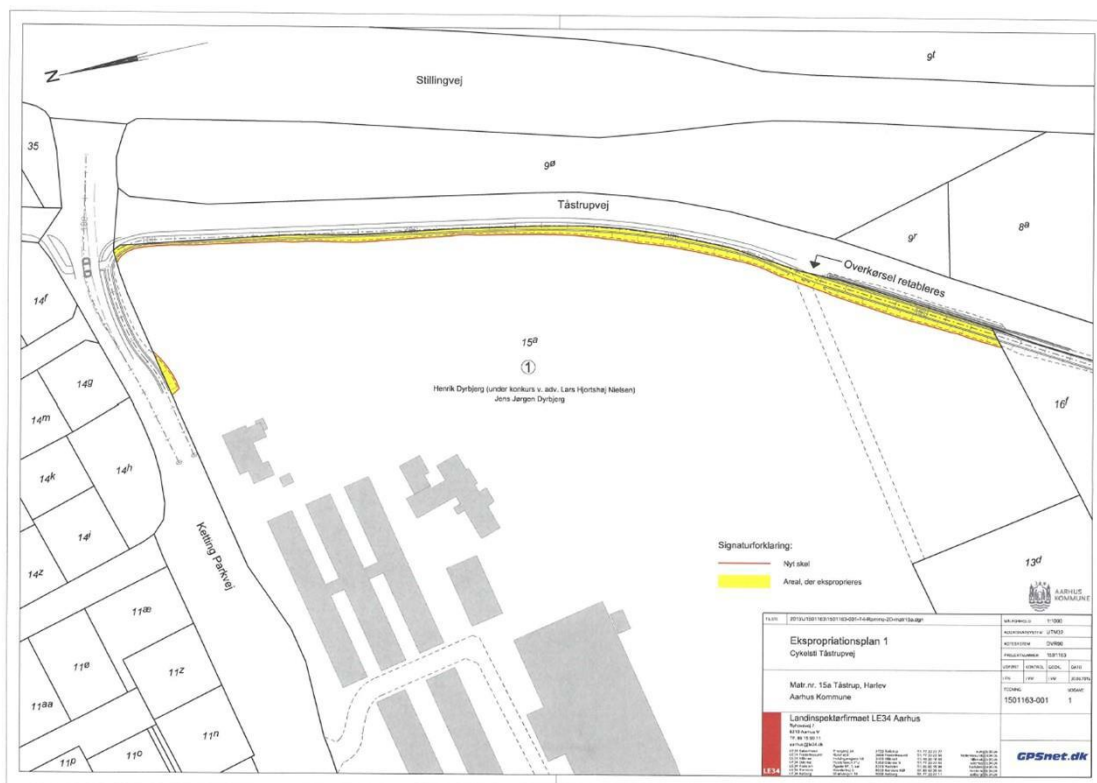
Af lokalplanens side 10 fremgår under § 5, stk. 3, at der på lokalplankortet med raster er vist de arealer, der er udlagt til blandt andet cykel- og gangstier. Det er anført, at cykel- og gangstier har en bredde på 3 meter, og at der blandt andet er udlagt til cykel- og gangsti mellem punkterne c - d og e - f på lokalplankortet. Det er anført, at arealerne er udlagt "i princippet som vist på lokalplankortet".

Af lokalplanens side 19 fremgår, at der langs B-vej anlægges en dobbeltrettet cykel- og gangsti, som der vil være direkte stiforbindelse til fra boligområdet.

Lokalplankortet har følgende udformning:



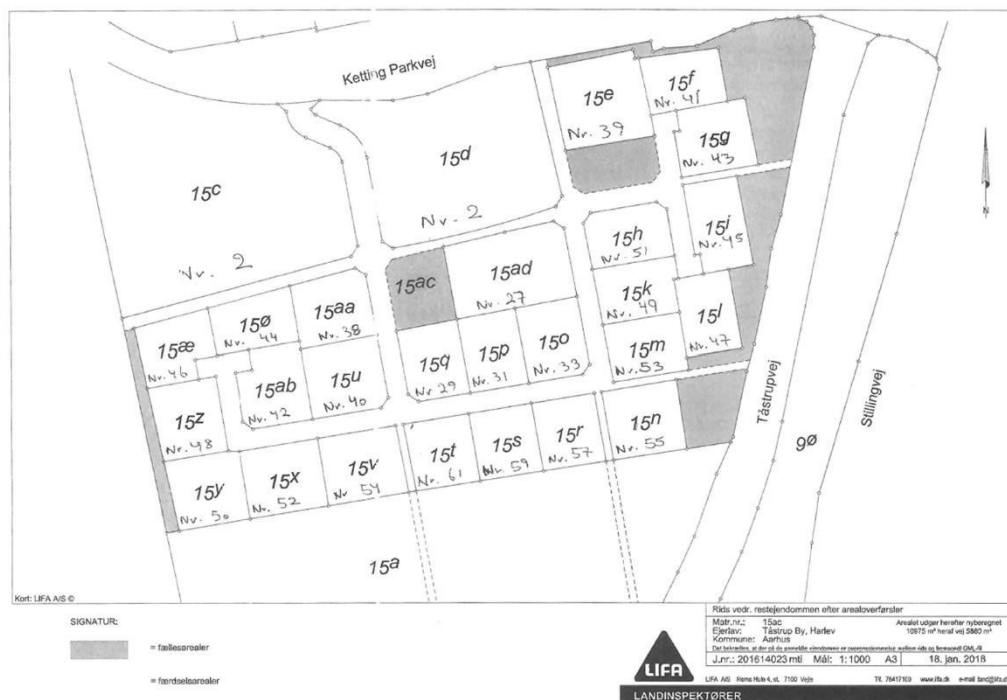
På ekspropriationsplan 1 af 30. juni 2015 er det eksproprierede areal markeret således med gult:



Af As dispositionsplan af 7. juli 2012 fremgår planlagt udstykning af 25 parcelhusgrunde og 2 storparceller:



Af oversigt over udstykkede byggegrunde af 18. januar 2018 fremgår, at der skete udstykning af 23 parcelhusgrunde og 2 storparceller:



Af e-mail af 25. februar 2020 fra arkitekt F fremgår blandt andet:

"...

Ny plan med cykelsti gennem området - inkl. møder m kommune og bygherre ca. 22 timer

Udbygningsaftale for cykelsti og krydsning af E-vej ca. 16 timer

Ny plan med cykelsti langs B-vej uden tilkørsel fra B-vej inkl. møder ca. 18 timer

I alt ca. 56 timer

Estimeret merudgift ca. kr. 57.000.

..."

### Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A og af G som partsrepræsentant for Aarhus Kommune.

A har forklaret, at dispositionsplanen i bilag 29 var hans første udkast til udnyttelse af området til boliger. Dispositionsplanen er udarbejdet af arkitekt H i samarbejde med F, der driver et byplanlægningsfirma. Han havde entereret med H og F



for at lave forslag til ny lokalplan i 2012. Harlev Fællesråd ville gerne have gartneriet udviklet til noget andet efter ekspropriationen til vejen i 2006. Han kontaktede første gang kommunen i 2009, og der var en positiv dialog. Han regnede med godkendelse lokalplanen i løbet af ca. to år fra 2012.

Dispositionsforslaget indeholdt 25 byggegrunde, og der var taget højde for byggelinjen. I starten var man ikke bekendt med byggelinjen, men byplanlægningsfirmet fandt ud af det. Da de lavede dispositionsplanen, vidste de ikke, at der skulle være en cykelsti. Der blev på et tidspunkt afholdt en stjernehøring, hvor G fra Aarhus Kommune blandt andet deltog, og hvor man drøftede trafikbetjeningen af området. G skrev blandt andet, at "Lokalplansforslaget kan trafikbetjenes som ønsket". Der blev ikke nævnt noget om en cykelsti i den forbindelse.

G foreslog på et tidspunkt at føre cykelstien gennem boligområdet med udmunding omkring C-vej. Fællesrådet protesterede mod den løsning, blandt andet fordi C-vej ikke har cykelsti og har en del trafik med busser. Harlev Fællesråd mente, at cykelstien skulle være langs B-vej.

Han kan ikke huske præcist, hvornår han hørte om cykelstien første gang. Det var i hvert fald tidligst i 2013, de hørte om cykelstien. De havde arbejdet med lokalplanen i hele 2012. I 2014 de blev opmærksom på, at cykelstien gav problemer. De havde tegnet 3 forskellige forslag til lokalplan, og tegnede så et fjerde, da cykelstien blev endeligt fastlagt. Han foreslog kommunen, at cykelstien kunne placeres på den anden side af B-vej. Han mødtes blandt andet med formanden for teknisk udvalg i kommunen i den forbindelse. Da kommunen sendte det første brev til dem om en cykelsti gennem området, kom det lidt som en bombe. Lokalplanen var ellers helt klar.

Det var en meget stor ulempe for dem, at de ikke kunne få udkørsel til B-vej. Det gav øget behov for interne veje i boligområdet. Hvis det kun havde været en enkeltrettet cykelsti, ville man godt kunne have bevaret udkørslen til B-vej. Politiet foretrak enkeltrettede på begge sider, da det er det sikreste. Han mødtes på rådhuset med formanden for teknisk udvalg, I, og G, og udvalgsformanden bakkede forvaltningen op. G foretrak den vestlige side, fordi der var færrest udkørsler på den vestlige side af vejen, samt fordi man så ikke skulle over B-vej for at komme til stien fra boligområdet. Der var imidlertid 3 udkørsler på hver side, så der var ikke færre på den vestlige side end på den østlige side. Ønsket om cykelstien stammer fra tiden før J-vej var bygget, hvor B-vej var hovedvej og havde meget trafik. I dag er der næsten ingen trafik på B-vej. Der er ingen trafiksikkerhedsmæssige hensyn bag

placeringen på den vestlige side af B-vej. Han oplevede, at det var svært at få en konstruktiv diskussion om placeringen af cykelstien.

Det er H, der har udtænkt placeringen af husene. Udgiften til F var kun en lille del af meromkostningerne ved ændringerne. Grunden til at der kun kan være 23 parcelhusgrunde i stedet for 25 er, at der er gået jord fra til cykelstien og til yderligere interne veje på grund af den manglende udkørsel. Kurator i hans konkursbo solgte de to storparceller til 1.750.000 kr. mindre på grund af, at spørgsmålet om cykelstien trak planerne i langdrag. Alle parcelhusgrundene blev sat til salg for 1.450.000 kr. Et parcelhusfirma købte fire grunde på én gang, og kurator gav i den forbindelse noget rabat. I forbindelse med salgene afholder sælger byggemodningsomkostningerne, som udgør ca. 250.000 kr. pr. grund.

Der er i hvert fald 800 kvm. af eksproprierede areal, der er i det område, der blev byzone i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Det resterende kom i byzone i 2017. De havde arbejdet med at få det med i byzone i en periode op til. Han har anmodet kommunen om at ophæve byggelinjen. Han ved ikke, om han har fået momsrefusion for udgifterne til F, da det ikke er alle typer af udgifter, man kan få momsrefusion for. Hans konkursbo er forsat ikke afsluttet.

G har forklaret, at han er uddannet ingeniør og arbejder som trafikplanlægger i Trafik og Miljø, Mobilitet. Han arbejder med den overordnede trafikplanlægning, ikke med driften. Han har været i kommunen siden 2007. Han har været med i hele forløbet vedrørende den aktuelle lokalplan. De indledende forespørgsler blev dog håndteret af byplanafdelingen, idet Mobilitet først blev involveret, efter byplanlæggere og kommuneplanlæggere havde afklaret, om man overhovedet ønskede at få området med i kommuneplanen. Hans afdeling er nok blevet orienteret om foroffentlighedsfasen.

Byggelinjen ved B-vej var bred af hensyn til mulighederne for at kunne udvide vejen. Den var alt for bred i lyset af J-vej, og den blev så reduceret i forbindelse med lokalplanen. Aarhus Kommunes projektdatabase indeholder alle ønsker fra lokale fællesråd eller kommunen. Ønsker kan komme fra alle mulige fra i lokalområdet. Databasen er et internt arbejdsredskab. Man kan få indsigt i oplysningerne ved at spørge kommunen om det. Det er ret normalt, at de får henvendelser fra projektudviklere om, hvad der står i projektdatabasen. Cykelstien havde både høj prioritet fra fællesrådet og fra forvaltningen, og det var forventet, at der ville blive sat penge af til den i 2014. Når prioriteten er høj fra både fællesråd og forvaltning, er der meget stor sandsynlighed for, at det bliver til noget.

Efter foroffentlighedsfasen vedrørende lokalplansforslaget i april 2013 blev det besluttet, at området skulle være en del af kommuneplanen, og arbejdet med lokalplanen blev påbegyndt. Der var et stort ønske fra A om, at området både skulle trafikbetjenes fra både B-vej og E-vej. I kommunen mente de, at området sagtens kunne betjenes alene fra E-vej.

Mødet omtalt i bilag H blev afholdt, fordi de ville prøve at placere stien på en måde, så beboerne fik større gavn af den. Det viste sig, at der ville være et terrænspræng ved at føre den gennem området, og det gav en risiko for, at stien med den placering ville blive fravalgt, og at mange derfor ville vælge at cykle på B-vej i stedet. Han forventede, at forslaget om at føre stien gennem boligområdet ikke ville blive vel modtaget af A. Han havde derfor taget en del kolleger med som opbakning. Så vidt han husker, var det på As initiativ, at fællesrådet udtalte sig om cykelstiens placering. Fællesrådet var imod at føre den gennem boligområdet, fordi det ville give en del op og ned ad bakke for at komme til skolen.

Med hensyn til placeringen på den vestlige side af B-vej kiggede de blandt andet på antallet overkørsler. Den væsentligste begrundelse var imidlertid at lægge på den samme side af vejen som beboelsesområdet. Det er rigtigt, at politiet principielt er fortalere for enkeltrettede, men da der ikke kommer beboelse

på den anden side af B-vej, medførte valget af en dobbeltrettet på den vestlige side, at man undgår at få lette trafikanter til at krydse landevejen. En enkeltret på begge sider er dyrere end en dobbeltrettet på den ene side. Der kører ikke så mange på B-vej, men de kører til gengæld relativt hurtigt. Som trafikplanlægger vil man altid forsøge at undgå at få lette trafikanter til at skulle krydse en landevej. Begrundelsen blev fortalt til A på møder. Udlægget til cykelstien blev skrevet ind i lokalplanen, så der var klarhed over det.

Planlægningen af cykelstien foregik sideløbende med arbejde med lokalplanen, men anlægget af cykelstien havde derudover ikke noget med lokalplanen at gøre. Cykelstien var ikke omfattet af note 4 om private fællesveje og private fællesstier på side 10 i lokalplanen. Cykelstien var en offentlig sti, så det var kommunen, der lavede projektet om den. Beskrivelserne på side 2 til 6 i lokalplanen er en forklaring til læserne. Udtrykket "under planlægning" på side 5 betyder, at cykelstien ikke er anlagt endnu. De kunne ikke acceptere udkørsel til B-vej over en dobbeltrettet cykelsti, når der var en mulighed for anden vejbetjening. Åstedsforretningen blev afholdt i forlængelse af, at cykelstien kom på kommunens anlægsprogram. Det havde været mere rigtigt

at have beskrevet cykelstien i lokalplanen på en måde, hvor det tydeligt fremgik, at det var en kommende offentlig sti mellem punkterne e og f på lokalplankortet.

Der blev afholdt en række møder om placeringen af stien, herunder om As forslag til alternative placeringer. Han er sikker på, at han har nævnt den dobbeltrettede cykelsti for A i forbindelse med overvejelserne om at føre cykelstien gennem området. De havde en løbende dialog om placeringen, blandt andet fordi der var en betydelig modstand fra A. Han husker ikke, at de skulle have drøftet en løsning med enkeltrettede på begge sider af B-vej. Det vejede tungest for dem at have en dobbeltrettet på samme side som beboelsesområdet. Lavere anlægsudgifter er også et argument for en dobbeltrettet. Da cykelstien blev lagt i projektdatabasen, var valget af dobbeltrettet nok primært valgt på grund af økonomien. Enkeltrettede cykelstier på begge sider koster ca. 60-70 % mere end én dobbeltrettet.

Angivelsen i lokalplanen på side 10 om, at stierne er udlagt "i princippet som vist på lokalplankortet" betyder, at placeringen ikke er endelig. Hvis de havde fundet det mere relevant at placere cykelstien på den anden side af B-vej, ville det kunne have ladet sig gøre gennem en dispensation fra lokalplanen. Der kan godt have været en stjernehøring, hvor de har sagt helt overordnet, at lokalplansansøgningen kan trafikbetjenes som ønsket. De er ikke særlig involverede på så tidligt et tidspunkt i processen.

### **Parternes synspunkter**

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

Nærværende sag udspringer af lokalplan 1007, og sagsøgtes gennemførelse heraf, herunder ekspropriationsbeslutning af 17. august 2016 jf. bilag 28.

#### Principal påstand.

Lokalplanens formål var at udlægge området til boligformål, og det fremgår af lokalplanen, at en ny cykel- og gangsti langs B-vej var "under planlægning".

Det gøres derfor gældende, at den endelige udformning og placering af cykel- og gangstien ikke var fastlagt på tidspunktet for vedtagelse af lokalplanen.

Sagsøger gør sit erstatningskrav gældende på grundlag af sagsøgtes gennemførelse af lokalplanen, og nærmere bestemt placeringen af den omhandlede cykel- og gangsti, der har begrænset sagsøgers udstykningsmuligheder.

Med henvisning til sagsøgers oprindelige dispositionsplan af 7. juli 2012, jf. bilag 29, og som gengivet i sagsøgtes oversigtskort i pjece fra marts 2013, jf. bilag 30, gøres det gældende, at sagsøgers forslag til udstykning af boligområdet med udkørsel mod B-vej, ville have medført en mulighed for at udstykke 25 byggegrunde.

Det gøres gældende, at sagsøgte indenfor lokalplanens rammer kunne have accepteret sagsøgers udstykningsplan, herunder forslag om at placere den i lokalplan 1007 omtalte cykel- og gangsti langs B-vej,

- enten som dobbeltrettet cykelsti på den østlige side af B-vej,
- eller som ensrettet cykelsti i begge sider af B-vej.

Sagsøger gør gældende, at sagsøgte kunne og burde have valgt at gennemføre lokalplanen med den for sagsøger mest gunstige placering af cykel- og gangstien, svarende til et af sagsøgers to forslag, idet sagsøger bestrider, at hans forslag på noget tidspunkt er imødegået med en sagligt underbygget indsigelse og begrundelse for den endelige udformning og placering af cykel- og gangstien.

Det bestrides, at der forelå et relevant og sagligt hensyn, der forhindrede at placere cykel- og gangstien efter et af sagsøgers forslag.

Som følge af sagsøgtes endelige beslutning om placeringen af cykel- og gangstien, kunne der kun udstykkes 23 byggegrunde efter den endelige udstykningsplan, jf. bilag 31, bl.a. fordi en udkørsel til B-vej blev udelukket.

Det gøres derfor gældende, at sagsøgte er ansvarlig for sagsøgers tab svarende til værdien af de yderligere 2 byggegrunde, der kunne og burde være udstykket og solgt i henhold til sagsøgers oprindelige forslag.

#### Subsidiær påstand.

Sagsøger gør et erstatningskrav gældende for sagsøgers tab som følge af sagsøgtes ekspropriation af 2.050 m<sup>2</sup> af sagsøgers jord til brug for

omhandlede cykel- og gangsti langs B-vej. jf. oversigtskort i bilag B.

Det gøres gældende, at cirka 800 m<sup>2</sup> af den omtvistede jordlod på ekspropriationstidspunktet den 17. august 2016 var byzonejord som følge af Lokalplan 1007 af 10. februar 2016, jf. bilag I Endvidere gøres det gældende,

at det er værdien/værdiforringelsen på ekspropriationstidspunktet der er afgørende for fastsættelse af erstatningen, og

at erstatningen derfor skal udmåles i forhold til hvad den eksproprierede jordlod kunne være anvendt til i henhold til lokalplanen, såfremt ekspropriationen ikke var blevet besluttet, og at dette rettelig er til bebyggelse med boligformål jf. lokalplanens indhold.

Det gøres derfor gældende, at det er forkert, at Overtaksationskommissionen ved sin kendelse af 15. maj 2018 har udmålt erstatning på grundlag af anvendelsesmulighederne forud for lokalplanen, det vil sige ti landbrugsformål.

Endvidere gøres det gældende, at byggelinjen ikke bør tillægges betydning ved erstatningens fastsættelse.

Det gøres derfor gældende, at erstatningen, som tilkendt af Overtaksationskommissionen, skal forhøjes, for de 800 m<sup>2</sup> af det eksproprierede areal, der var beliggende i byzone på ekspropriationstidspunktet.

### Opgørelse af erstatningskravene

Oversigt over de udstykkede byggegrunde er fremlagt som bilag 31.

Alle udstykkede grunde er videresolgt, jf. bilag 32, og det gøres gældende, at det er de reelle salgspriser, der skal lægges til grund ved opgørelse af erstatningen.

De opnåede videresalgpriser for grundene ud mod B-vej, er

- matr.nr. 15i og 15 I (nr. 45 og 47) - 705 og 785 m<sup>2</sup> - solgt for kr. 1.250.000,00 pr. grund, jf. bilag 35.
- matr.nr. 15 g (nr. 43) - 804 m<sup>2</sup> - solgt for kr. 1.441.667,00, jf. bilag 34.

Jordlodderne er solgt inklusive byggemodningsomkostninger, der af sagsøger anslås til ikke over kr. 250.000,00 pr. jordlod.

På den baggrund gør sagsøger gældende, at to yderligere byggegrunde ville kunne være solgt for cirka kr. 1,4 mio. pr. grund, og med fradrag af byggemodningsomkostninger udgøre en fortjeneste på ca. kr. 1.150.000,00 pr. grund, eller i alt kr. 2.350.000,00, subsidiært et beløb efter rettens skøn, såfremt den oprindelige udstykningsplan med udkørsel imod B-vej, jf. bilag 29 og 30, var blevet gennemført, hvilket er grundlaget for den principale påstand.

Subsidiært gøres det gældende, at kvadratmeterprisen for bebyggelse med boligformål, svarende til hvad der nu er opnået ved videresalg, udgør cirka kr. 1.500,00 pr. kvadratmeter, og at erstatningen for de 800 m<sup>2</sup> af det eksproprierede areal, der lå i byzone, derfor rettelig burde havde været udmålt til kr. 1.200.000,00, subsidiært et beløb efter rettens skøn, hvilket er grundlaget for den subsidiære påstand.

Endvidere gøres det gældende, at sagsøger, på grund af sagsøgtes ændrede indstilling og krav til cykelstiens placering, har haft merudgifter for i alt kr. 71.250,00 inkl. moms, jf. bilag 33 - mail af 25. februar 2020 fra arkitekt F, K A/S, hvilket tillægges begge påstande.  
..."

A har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed og har herudover anført, at cykelstiens placering i henhold til lokalplanen var en principplacering, som ville kunne ændres, og at der ikke kun lå trafiksikkerhedsmæssige men også økonomiske hensyn bag valget af en dobbeltrettet cykelsti vest for B-vej. Byggelinjer godt kan gå ind over en parcelhusgrund, således at byggelinjen går gennem haven. Syn og skøn ville kun have været relevant, hvis der ikke var konkret viden om jordpriserne. Retten kan foretages en skønsmæssig vurdering ud fra de foreliggende oplysninger.

**Aarhus Kommune** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

**1. Ad sagsøgerens krav om erstatning for "tab af to byggegrunde"**

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument i første række gjort gældende, at Aarhus Kommune kunne og burde have valgt at gennemføre lokalplan 1007 (bilag I) på en anden måde, som var mere gunstig for sagsøgeren, og at Aarhus Kommune på denne baggrund er ansvarlig

for det tab. Sagsøgeren anfører, at det har medført et tab svarende til værdien af to byggegrunde. Dette tab er opgjort til 2.350.000 kr., hvortil kommer påståede udgifter til rådgivere på 71.250 kr., i alt 2.421.250 kr., hvilket udgør grundlaget for den principale påstand, der i påstandsdokumentet er opgjort til 2.371.250 kr.

Heroverfor nedlægger Aarhus Kommune påstand om frifindelse.

Det bestrides i relation hertil, at Aarhus Kommune har handlet erstatningspådragende i forbindelse med udformningen af lokalplan 1107, herunder at det var erstatningspådragende, at kommunen ikke fulgte sagsøgerens eget forslag til dispositionsplan.

Det gøres for det første gældende, at sagsøgerens krav om erstatning, relaterer sig til kommunens myndighedsarbejde som lokalplanmyndighed. Det må imidlertid konstateres, at lokalplanen ikke blev påklaget eller indbragt for domstolene, hvorfor denne nu er endelig, jf. søgsmålsfristen på 6 måneder i planlovens § 62.

Da ansvarsgrundlaget er kommunens vedtagelse af lokalplanen, vil der ikke under nærværende sag kunne ske en stillingtagen til et påstået erstatningskrav, som udspringer af lokalplanens udformning og vedtagelse. Det stiforløb, som ekspropriationen skulle sikre realiseringen af, er således tydeligt indtegnet på lokalplankortet (bilag I) og forløber mellem punkt "e" og "f". Forløbet er bindende fastlagt med lokalplanbestemmelsen i § 5, stk. 3.

Søgsmål om anfægtelse af kommunens lokalplan skulle i givet fald være anlagt inden for søgsmålsfristen på 6 måneder ift. vedtagelsen af lokalplan 1007 i februar 2016. Da det ikke er sket, kan der derfor ikke under denne sag ske en prøvelse af sagsøgerens betragtninger i relation hertil. Der henvises eksempelvis til U 2007.711 H.

Det bestrides herudover for det andet, at Aarhus Kommune har handlet erstatningspådragende i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Sagsøgerens argumentation 3 synes at tage udgangspunkt i, at sagsøgeren er af den opfattelse, at han havde et retskrav på, at lokalplanens bebyggelsesmuligheder skulle ske i overensstemmelse med sagsøgerens eget forslag til bebyggelsesplan, jf. bilag 29. Denne forståelse er ikke korrekt.

Lokalplanens udformning beror på kommunens vurdering af, hvad der ud fra planlægningsmæssigt saglige og relevante hensyn vil være hensigtsmæssigt.



Der er ikke grundlag for at konstatere, at Aarhus Kommunes udformning af bestemmelserne om arealdisponering og byggemuligheder i lokalplan 1007 skulle være fastsat på grundlag af andet end lovlige og saglige hensyn. Tværtimod er stiforløbet placeret på en hensigtsmæssig måde i den yderste østlige del af lokalplanområdet parallelt med B-vej.

Der er intet belæg for postulatet om, at Aarhus Kommune skulle have handlet ansvarspådragende. Hverken sagsøgeren eller en hvilken som helst anden bøger kan diktere, hvorledes kommunen som planmyndighed ud fra planlægningsmæssige overvejelser og hensyn vælger at udforme sin planlægning. Der er heller intet grundlag for at kræve betaling for de af sagsøgeren afholdte udgifter til egen rådgiver. Det er helt sædvanligt, at en ejendomsudvikler nødvendigvis må afholde omkostninger til rådgivere i forbindelse med udvikling af et landzoneområde til byvækst, herunder i forbindelse med lokalplanarbejdet, jf. herved også planlovens § 13, stk. 3.

Det bestrides herudover, at sagsøgeren har godtgjort noget tab i anledning af det passerede. Sagsøgerens egne kalkulationer over værdi af brutto- og nettoværdien af byggegrunde bestrides. Sagsøgeren kunne have søgt det påståede tab sandsynliggjort via syn og skøn, hvilket imidlertid ikke er sket. Sagsøgeren har derfor hverken helt eller delvist godtgjort eller sandsynliggjort, at der er lidt et tab.

## **2. Ad sagsøgerens anfægtelse af overtaksationskommissionens kendelse**

### **2.1 Sagsøgerens synspunkt (den subsidiære påstand)**

Sagsøgeren har i anden række gjort gældende, at overtaksationskommissionens erstatningsudmåling skal tilsidesættes, og i stedet fremsat krav om, at erstatningen skal udmåles med udgangspunkt i 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> for det areal på 800 m<sup>2</sup>, som lå i byzone. Kravet er i påstandsdokumentet opgjort til 1.200.000 kr. med tillæg af den ovenfor nævnte udgift til rådgiver på 71.250 kr. (den subsidiære påstand).

Aarhus Kommune nedlægger påstand om frifindelse heroverfor, og henviser til følgende:

## **2.2 Sagsøgeren har ikke påvist noget grundlag for at tilsidesætte overtaksationskommissionens skøn**

Påstanden angår en prøvelse af overtaksationskommissionens kendelse, hvor erstatningen for det eksproprierede areal blev udmålt til 18 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. bilag 1. Taksationskommissionen var kommet til det samme resultat, jf. bilag D.

Taksationsmyndighedernes værdiskøn kan ifølge praksis ikke tilsidesættes uden sikkert grundlag herfor. Det skal ses i sammenhæng med, at kommissionernes medlemmer efter deres sammensætning og funktion har særlig sagkundskab og indsigt i vurdering af faste ejendomme. Kommissionerne er endvidere underlagt officialprincippet og således ikke bundet af parternes påstande. Kommissionerne fik herudover i den konkrete sag forelagt en række oplysninger fra parterne, herunder om de planmæssige forhold, ligesom de foretog besigtigelse af de eksproprierede arealer.

Overtaksationskommissionen har således i sin egenskab af sagkyndigt tvistenævn foretaget en selvstændig vurdering af det eksproprierede areals værdi og de ulemper, som er forbundet med indgrebet, og det bestrides, at kendelsen er behæftet med formelle fejl eller retlige mangler. Sagsøgeren har således den fulde bevisbyrde, når dette værdiskøn anfægtes, hvilken bevisbyrde ikke er løftet.

## **2.3 Arealværdien skal fastsættes efter principper for arealer til offentlige formål**

Det eksproprierede areal var på ekspropriationstidspunktet udlagt til offentligt formål i form af vej/sti i lokalplan 1007 fra februar 2016 (bilag I).

Når et areal er udlagt til offentligt formål følger det af retspraksis, at erstatningen i tilfælde af ekspropriation skal fastsættes med udgangspunkt i arealets landbrugsmæssige værdi med tillæg af en eventuel forventningsværdi, hvis den forudgående planlægning gav grundlag herfor. Der kan herved henvises til Orla Friis Jensen i U 2010B.355, afsnit 3.1 og den praksis, der her er henvist til. Efterfølgende retspraksis er i overensstemmelse hermed.

## 2.4 Der forelå ikke forventningsværdi

Det eksproprierede areal blev som anført med lokalplan 1007 udlagt til offentligt formål i form af vej/sti.

Det eksproprierede areal og de øvrige dele af sagsøgerens og Ds ejendom var forud herfor udlagt til jordbrugsformål og et område med særlig god landskabskarakter. Det fremgår klart af lokalplan 602 fra marts 2006 (bilag 18, særligt s. 24-25), samt Aarhus kommunes indkaldelse af ideer og forslag for et nyt boligområde fra 2013 (bilag 23), og af lokalplan 1007 fra februar 2006 (bilag I, særligt den del, som udgør kommuneplantillæg 18 med tilhørende kortbilag).

Det var også det, som byretten lagde til grund i præmisserne i dommen vedrørende erstatningsfastsættelse for den mindre del af sagsøgerens og Ds ejendom, som var omfattet af lokalplan 602, og som blev eksproprieret til vejformål i 2007, jf. dommen fremlagt som bilag F.

Det foretagne udlæg af arealet til cykelsti i lokalplan 1007 skal herudover ses i forlængelse af, at den pågældende cykelsti mellem Harlev og Tåstrup allerede i 2010 blev registreret i Aarhus Kommunes projektdatabase, jf. bilag G. Den efterfølgende lokalplanlægning blev gennemført i overensstemmelse med denne indledende og overordnede planlægning.

Herudover har netop det i denne sag omhandlede areal siden 1945 været omfattet af en vejbyggelinje, som udelukkede, at arealet kunne anvendes til bebyggelse mv. (bilag E).

På det tidspunkt, hvor det eksproprierede areal med lokalplan 1007 blev udlagt til offentligt formål, havde sagsøgeren derfor ikke nogen berettigede forventninger om, at det pågældende landzoneareal ville blive inddraget til byvækstformål, hverken på kort eller lang sigt.

Der er derfor ikke grundlag for at tilkende erstatning for forventningsværdi i denne sag.

Der henvises i relation hertil ligeledes til overtaksationskommissionens begrundelse.

## **2.5 Der er ikke grundlag for at forhøje den tilkendte erstatning for landbrugsprisen**

Da der ikke forelå forventningsværdi på ekspropriationstidspunktet, følger det af retspraksis, at sagsøgeren alene skal have erstatning for arealets landbrugsmæssige værdi.

Både taksations- og overtaksationskommissionen fandt, at det eksproprierede areals landbrugsmæssige værdi på ekspropriationstidspunktet i august 2016 var 18 kr./m<sup>2</sup>. Det gøres gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte dette værdiskøn, hvorved der henvises til det ovenfor anførte om taksationsmyndighedernes kompetence og erfaring.

## **2.6 Særligt om eventuelt fradrag for fordele**

I modsætning til det anførte af overtaksationskommissionen, finder Aarhus Kommune, at lokalplan 1007 og den hermed gennemførte planlægning har medført så betydelige fordele for sagsøgerens og Ds restejendom, at der er grundlag for at foretage afkortning i en eventuel erstatning for forventningsværdi i medfør af vejlovens § 103, stk. 1. Henset til, at erstatning alene er tilkendt med en pris, som svarer til arealets landbrugsmæssige værdi, har Aarhus Kommune, dog efter omstændighederne, ikke fundet grundlag for at fremsætte krav om fradrag i den konkret udmålte erstatning, men hvis der havde været tale om forventningsværdi, skulle dette efter Aarhus Kommunes opfattelse alligevel ikke have udløst erstatning ud over landbrugsprisen.

## **2.7 Særligt om sagsøgerens opgørelse af påstanden**

Det bestrides, at der er nogen dokumentation for sagsøgerens opgørelse af arealets værdi på 1.200.000 kr. Sagsøgeren har bevisbyrden for, at arealets værdi på ekspropriationstidspunktet var højere end landbrugsprisen, og det bestrides, at denne bevisbyrde er løftet. Det fremhæves herved, at sagsøgeren ikke under retssagen har foranlediget syn og skøn gennemført. Sagsøgeren har heller ikke i øvrigt godtgjort eller sandsynliggjort, at overtaksationskommissionens erstatningsudmåling er for lavt ansat, hvorfor Aarhus Kommune allerede af den grund også skal frifindes.

I lighed med det anførte i relation til sagsøgerens principale påstand, bestrides det også i relation til den subsidiære påstand, at der er

grundlag for at fremsætte krav om godtgørelse af udgifter til arbejde med lokalplanens udarbejdelse. Disse udgifter – som i øvrigt ikke kan anses for nærmere dokumenterede – har ingen sammenhæng med ekspropriationen, og kan derfor ikke kræves erstattet under denne sag. Det er som nævnt helt sædvanligt, at en ejendomsudvikler selv forestår betaling af udgifter til egne rådgivere i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner om byudvikling mv., jf. herved også princippet i planlovens § 13, stk. 3.

### 3. Ad rentepåstanden

For det tilfælde, at Aarhus Kommune mod forventning måtte blive pålagt at betale et beløb, gøres det gældende, at sagsøgeren ikke har krav på procesrente efter renteloven før end kravet er fremsat i retten. Indtil dette tidspunkt forrentes et eventuelt krav efter bestemmelsen i vejlovens § 120. Et eventuelt krav om yderligere erstatning fra sagsøgeren på op til 1.140.000 kr. kan derfor tidligst kræves forrentet med procesrente fra sagens anlæg den 22. december 2018. Et eventuel krav ud over dette beløb op til 2.371.250 kr. kan tidligst kræves forrentet med procesrenten fra den 8. juni 2020.  
...”

Aarhus Kommune har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

#### **Rettens begrundelse og resultat**

##### Erstatning for tab af byggegrunde

As principale påstand forudsætter, at A har lidt et tab ved, at han ikke fik tilladelse til at etablere udkørsel fra det udstykkede areal til B-vej, samt at Aarhus Kommune har handlet ansvarspådragende i forbindelse med beslutningen om at anlægge cykelstien langs B-vej på en måde, som hindrede etablering af udkørsel fra det udstykkede areal til B-vej.

Den fremlagte dispositionsplan udgør ikke bevis for, at det ville have været muligt at udstykke 25 parcelhusgrunde, hvis Aarhus Kommune havde meddelt tilladelse til at etablere udkørsel fra det udstykkede areal til B-vej. Den endelige udstykningsplan udgør endvidere ikke bevis for, at nægtelsen af tilladelse til at etablere udkørsel fra det udstykkede areal til B-vej var årsag til, at der blev udstykket færre parcelhusgrunde end tidligere påtænkt. A har herefter ikke dokumenteret et økonomisk tab ved placeringen af cykelstien ud over tabet som følge af ekspropriationen af en del af grunden.

For så vidt angår ansvarsgrundlaget finder retten, at Aarhus Kommunes foreløbige tilbagemelding tidligt i lokalplansprocessen om, at lokalplansområdet ville kunne trafikbetjenes som ønsket, ikke udgjorde et bindende tilsagn om, at der ville kunne etableres udkørsel fra det udstykkede areal til B-vej. Aarhus Kommune har ved G's forklaring bevist, at kommunens beslutning om at anlægge cykelstien som en dobbeltrettet cykelsti mellem B-vej og lokalplansområdet skyldtes saglige hensyn til i første række trafiksikkerheden og i anden række kommunens anlægsudgifter. A har herefter ikke bevist, at Aarhus Kommune har handlet ansvarspådragende.

Aarhus Kommune frifindes herefter for As krav om erstatning som følge af Aarhus Kommunes placering af cykelstien.

#### Værdiansættelse af det eksproprierede areal

As subsidiaire påstand er baseret på et anbringende om, at den del af det eksproprierede areal, der ved lokalplanens vedtagelse overgik fra landzone til byzone, skal værdiansættes ud fra kvadratmeterprisen for byggegrunde til boligbebyggelse.

Erstatningen for et areal, der ved en plan udlægges til offentlige formål, herunder vejudlæg, skal erstattes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealet på det tidspunkt, hvor det blev inddraget under planen, værdiansat pr. ekspropriationstidspunktet.

Det fremgår tydeligt af lokalplanen, at arealer i 3 meters bredde fra punktet c til punktet d og fra punktet e til punktet f blev udlagt til cykel- og gangsti, samt at der var tale om en dobbeltrettet cykel- og gangsti beliggende mellem boligområdet og B-vej. Angivelsen af at stien var "under planlægning" et enkelt sted i materialet kan herefter alene være udtryk for, at selve den fysiske etablering var under planlægning.

Ved lokalplanens vedtagelse blev det areal, der efterfølgende blev eksproprieret, således udlagt til offentligt formål i form af vej/sti. Det pågældende areal overgik dermed ikke til at kunne anvendes til boligformål ved lokalplanens vedtagelse. A har derfor ikke ved lokalplanens vedtagelse haft en berettiget forventning om, at det eksproprierede areal ville kunne anvendes til boligformål.

Det forhold, at cykelstien eventuelt kunne være blevet placeret på den anden side af vejen ved dispensation fra lokalplanen, kan ikke føre til et andet resultat, idet A ikke har haft nogen anledning til at forvente, at dette ville ske.

Det eksproprierede areal skal derfor erstattes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealet på det tidspunkt, hvor det blev inddraget under lokalplanen, som det er sket ved Overtaksationskommissionens kendelse.

Aarhus Kommune frifindes herefter for As påstand om yderligere erstatning for Aarhus Kommunes ekspropriation 17. juni 2016.

#### Erstatning for udgifter til ændring af lokalplansforslag

Det er ubestridt, at der under lokalplansprocessen har været drøftelser mellem Aarhus Kommune og A om forskellige mulige placeringer af cykelstien. På baggrund af forklaringerne, som ikke er modstridende herom, lægger retten til grund, at både kommunen og A har taget initiativ til drøftelser om alternative placeringer.

Aarhus Kommunes forslag til mulige placeringer af cykelstien har efter Gs forklaring været begrundet i ønsker om at sikre størst mulig nytte af cykelstien og om at tilgodese trafiksikkerhedsmæssige hensyn. Aarhus Kommune har dermed haft saglige og relevante grunde til at tage initiativ til drøftelserne om alternative placeringer. A har herefter ikke bevist, at Aarhus Kommune har handlet ansvarspådragende i processen med afklaring af cykelstiens endelige placering.

Aarhus Kommune frifindes herefter for As påstand om erstatning for udgifter til arkitekt F, K A/S.

#### Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal A betale sagsomkostninger til Aarhus Kommune. Sagens værdi udgør 2.371.250 kr., hvorfor sagsomkostningerne til dækning af Aarhus Kommunes advokatudgift som udgangspunkt skal fastsættes i intervallet mellem 126.250 og 323.750 kr. inkl. moms, jf. landsretternes vejledende satser.

Der er ikke afholdt syn og skøn under sagen, som er hovedforhandlet på ca. 4 timer. Uanset omfanget af skriftligt materiale må sagen efter en samlet vurdering betegnes som usædvanlig enkel for en sag af den pågældende værdi. Endvidere ligger sagens værdi kun lidt over grænsen til det lavere interval på 2.300.000 kr. Retten finder på denne baggrund, at der undtagelsesvis skal fastsættes et beløb til dækning af advokatudgifter væsentligt under det sædvanlige interval. Sagsomkostningerne er herefter fastsat til dækning af advokatudgift med 90.000 kr. inkl. moms.

**THI KENDES FOR RET:**

Aarhus Kommune frifindes.

A skal til Aarhus Kommune betale sagsomkostninger med 90.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.





**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 25. maj 2022

---

Sag BS-25564/2021-VLR  
(4. afdeling)

A

mod

Aarhus Kommune  
(advokat Jens Flensborg)

Retten i Aarhus har den 24. juni 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-51053/2018-ARH).

Landsdommerne Annette Dellgren, Malene Værum Westmark og Niels Astrup Tipsmark (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, A, har gentaget sin påstand for byretten om, at Aarhus Kommune tilpligtes at betale 2.371.250 kr. med procesrente fra den 17. august 2016, subsidært at Aarhus Kommune tilpligtes at betale 1.271.250 kr. med procesrente fra den 17. august 2016.

Indstævnte, Aarhus Kommune, har principalt påstået dommen stadfæstet, subsidært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte forrentet med procesrente fra sagens anlæg for så vidt angår et beløb op til 1.140.000 kr., og for så vidt angår beløb herudover forrentet med procesrente fra den 8. juni 2020.

**Supplerende sagsfremstilling**

Der har for landsretten været fremlagt blandt andet mailkorrespondance fra januar og marts 2014 mellem As rådgiver og Aarhus Kommune vedrørende udbygningssaftale samt mail af 5. april 2022 og protokol vedrørende åstedsforretning den 17. juni 2021 angående Aarhus Kommunes erhvervelse af 9 kvadratmeter jord til en cykelsti.

### **Forklaringer**

A og G har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har H afgivet forklaring.

A har forklaret, at der fra lokalsamfundets side var et ønske om, at han og hans bror gjorde noget ved gartneriet, som var meget forfaldent. Kommunen havde allerede i 2000 overført området til byzone, og dette var i 2005 blevet bakket op i regionplanen. Han havde i 2009 selv skrevet en ansøgning vedrørende benyttelse af området til beboelse, og herefter fik han byplanlægningsfirmaet K A/S på banen, som udførte ansøgningsarbejdet sammen med H. Han fik af kommunen at vide, at arealet kunne betjenes som foreslået, og i tillid hertil fik han udarbejdet det første lokalplanforslag. På et møde med Aarhus Kommune, hvor både han og hans bror deltog, og hvor området blev analyseret, blev det aftalt, at han og hans bror skulle komme med et lokalplanforslag, hvorefter der skulle ske stjernehøring. Der var på dette tidspunkt opbakning fra alle kommunens afdelinger. Kommunen udarbejdede herefter en pjece, som blev omdelt i marts 2013, og af pjecen fremgik, at der var adgang til området fra B-vej, hvilket var i overensstemmelse med det første lokalplanforslag. Han og hans bror havde derfor store forventninger til, at det første lokalplanforslag ville blive det gældende. L, som både var medlem af teknisk udvalg i Aarhus Kommune, Harlev Fællesråd og det lokale fællesråd, gav også udtryk for, at det var realistisk, at forslaget kom hurtigt igennem, ligesom L også gav udtryk for, at kommuneplanen kunne være vedtaget i 2014.

Kun 2 måneder efter omdeling af pjecen blev han og hans bror bekendt med, at kommunen nu ønskede en cykelsti ind gennem området. Det var for dem som en bombe, der sprang. Han og hans bror fik derfor udarbejdet et nyt lokalplanforslag, der tog højde for cykelstiens placering inde på området. Fællesrådet var ikke begejstret for denne placering af cykelstien, idet det ville gøre cykelstien unødvendig lang, og dette blev der skrevet om i lokalavisen, hvor L gav udtryk for det uhensigtsmæssige ved en sådan placering, og hvor L samtidig gav udtryk for, at han var ked af, at processen trak ud.

Kommunen bestemte sig herefter for, at cykelstien alligevel ikke skulle gå ind gennem området, men i stedet placeres langs B-vej og herefter slå et knæk ned langs E-vej. Han og hans bror måtte nu for tredje gang udarbejde et lokalplanforslag. Fællesrådet protesterede også mod denne placering af cy-

kelstien, og endnu engang blev cykelstiens forløb ændret, hvorefter han og hans bror for fjerde gang måtte udarbejde et nyt lokalplanforslag. Dette betød, at deres omkostninger til udarbejdelse af lokalplanforslag blev øget, ligesom lokalplanens vedtagelse blev forlænget med 2 år, hvilket også var fordyrende.

Grundene blev solgt forholdsvis hurtigt for ca. 1.450.000 kr. pr. stk. Et firma købte fire grunde og fik derfor den enkelte grund for 1.250.000 kr. I bebyggelsen var der oprindeligt to storparceller, som er placeret op mod E-vej. De var solgt for ca. 14 mio. kr. til et firma i Silkeborg, men da det trak ud med cykelstien, blev køberen og kurator enige om at annullere handlen. Grundene blev efterfølgende solgt for en pris, der var 1.750.000 kr. lavere.

Kurator varetog kommunikationen med Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen. Kurator brugte 66,2 timer på dette arbejde, og da kurators timepris er 3.125 kr., udgør hans udgifter til kurators arbejde med sagen 206.875 kr.

Af den jord, der blev eksproprieret, var kun 1/3 beliggende i landzone, mens ca. 2/3 var beliggende i byzone, idet jorden få måneder efter ekspropriationen var rammebelagt som tilhørende byzone. Den omstændighed, at der på jorden var tinglyst en deklaration om en byggelinje, betød måske, at der ikke kunne bygges inden for byggelinjen, men det var ikke til hinder for, at den pågældende jord f.eks. blev anvendt til haver. Da de 17 meter skal måles fra midten af Tåstrupvej, vil byggelinjen under alle omstændigheder ikke række langt ind på grundene. Kommunen respekterer heller ikke selv byggelinjen, idet kommunen har anlagt cykelsti og plantet store træer i strid med byggelinjen. Byggelinjen er også for længst forældet, og den burde være ophævet, idet der siden tinglysning af byggelinjen er kommet en ny J-vej, mens den gamle J-vej er blevet til B-vej og nærmest er en blind vej. Byggelinjer er erstatningsfri regulering, og byggelinjen får først erstatningsretlig betydning, når der sker ekspropriation. Et areal får f.eks. heller ikke lavere værdi pga. en byggelinje.

Anlæggelsen af cykelstien har medført store udgifter til advokat, ligesom det har ført til, at udkørslen til B-vej blev mistet, hvilket har ført til en voldsom fordyrelse af udgiften til byggemodning. Herudover har han og hans bror mistet værdien af to byggegrunde.

Erstatningen skal fastsættes til et beløb svarende til værdien af omkringliggende arealer. Kommunen har solgt arealer på E-vej, som ligger lige ved siden af, til en kvadratmeterpris mellem 1.100 kr. og over 3.000 kr. Han har indhentet oplysninger om, at kvadratmeterprisen i området har været henholdsvis 1.134 kr., 3.350 kr., 3.129 kr. og 3.245 kr. Alle grundene er solgt, og de fleste er solgt til 1.450.000 kr. pr. grund. Grundene er typisk på ca. 700 kvadratmeter. Byggemodningen har kostet ca. 250.000 kr. pr. grund.

G har forklaret, at han har været involveret i processen og har været en del af den projektgruppe, der varetog opgaven. Projektlederen var byplanlægger, mens han selv er trafikplanlægger. Trafik- og byplanlægning læner sig meget op ad hinanden, og han har derfor også kendskab til lokalplanarbejdet.

Bygherren udarbejdede et oplæg, og oplægget blev "en sag" i kommunen i starten af 2013. Han har udarbejdet notatet af 26. februar 2013, hvor Trafik og Vejes bemærkninger til en eventuel lokalplan fremgår. Der var dengang opstartet en forundersøgelse, men Mobilitet var endnu ikke involveret i processen, selv om de i Mobilitet nok var orienteret. Allerede dengang var det fremme, at der skulle respekteres en vejbyggelinje. Dette var den store forskel i forhold til dispositionsplanen fra 2012, som ikke respekterede vejbyggelinjen. I forundersøgelsen havde man heller ikke været opmærksom på, at der skulle udarbejdes en dobbeltrettet cykelsti. Dette havde han gerne set, men det er sædvanligt, at man bliver opmærksom på forskellige forhold undervejs i processen. Man blev nødt til at forholde sig til vejbyggelinjen, hvilket ikke var sket i dispositionsplanen.

Af foroffentlighedsfasen fremgår de overordnede principper, men det er helt sædvanligt, at der efterfølgende sker ændringer. Der kan ske ændringer helt frem til, at lokalplanen er vedtaget i byrådet. I 2013 var projektet omkring en cykelsti kun forankret i projektdatabasen. Heri var projektet angivet med høj prioritet af både fællesrådet og forvaltningen, og der var derfor stor sandsynlighed for, at der på et tidspunkt ville blive udarbejdet en bevilling til etableringen. Idet anlæggelse af en cykelsti imidlertid ikke var en del af anlægsprogrammet, var der ikke afsat finansiering hertil, og de vidste derfor på dette tidspunkt ikke, om det ville ende med, at der blev anlagt en cykelsti. De gjorde alt for at sikre den bedst mulige planlægning, ligesom de var opmærksomme på at sikre, at de bløde trafikanter fik en sikker færdselsvej. Han husker ikke, om det var på tale, at bygherren skulle bekoste stier inde på området, men dette ville i så fald have været en del af byggemodningen. Der var dialog om cykelstiens placering, og da der kom gode argumenter fra bygherre og fællesrådet, blev cykelstien ikke placeret inde på området, men i stedet på B-vej. Aarhus Kommune havde også jurister involveret i processen.

I slutningen af 2014 kom finansieringen af cykelstien på plads. Med den endelige placering af cykelstien servicerede den også andre områder, og etableringen af cykelstien overgik fra kun at være i projektdatabasen til at være et anlægsarbejde og dermed en offentlig udgift. Pga. cykelstiens placering langs B-vej kunne der ikke etableres udkørsel fra området til B-vej. Hele byudviklingen skete vest for B-vej, og derfor gav det god mening at placere en dobbeltrettet cykelsti på den vestlige side af B-vej. Herudover er der en kommunal besparelse ved placeringen. Udgiften til etablering af en dobbeltrettet

cykelsti er ikke meget højere end udgiften til etablering af en enkelttrettet cykelsti, idet der skal være grøfter og belysning, uanset om det er en enkelt- eller dobbelttrettet cykelsti, men en dobbelttrettet cykelsti skal være ca. 50-75 cm bredere end en enkelttrettet. Der kan ikke etableres overkørsler over en dobbelttrettet cykelsti, men godt over en enkelttrettet.

Også efter etableringen af J-vej var der behov for en byggelinje på Tåstrupvej, og etableringen af cykelstien viste netop, at byggelinjen stadig var aktuell. Byggelinjen var dog meget bred, og det kunne derfor blive aktuelt at reducere den. Man kan godt have anlæg i vejbyggelinjen, så længe det ikke fører til, at vejbyggelinjen kompromitteres.

Udarbejdelse af lokalplaner tager tid. Denne sag har taget lang tid fra foroffentlighedsfasen i 2013 til lokalplanens vedtagelse i 2016, men der er ikke tale om usædvanlig lang tid. Sagsbehandlingstiden har bl.a. skyldtes dialogen med bygherren om cykelstiens placering. Kommuneplanens vedtagelse er foregået sideløbende hermed. Der er ikke noget odiøst i, at der i forbindelse med ekspropriation gives erstatning for gener. Hvis der eksproprieres et lille areal, bliver dette beløb forholdsvis stort. Man kan derfor ikke alene ud fra en erstatningssum på 6.000 kr. for kommunens ekspropriation af 9 kvadratmeter jord i Ådalsparken udregne kvadratmeterprisen på jorden. Der var tale om et aftalt beløb, og af åstedesforretningen fremgår, hvordan beløbet er beregnet.

Han kan bekræfte, at A udfoldede store bestræbelser på at få cykelstien placeret på den modsatte side af B-vej eller som en enkelttrettet cykelsti på hver side af vejen. Det altoverskyggende argument for at placere cykelstien på den vestlige side af B-vej var, at byudviklingen var på denne side af vejen. En dobbelttrettet cykelsti på den vestlige side er derfor af trafikikkerhedsmæssige grunde at foretrække frem for en enkelttrettet cykelsti på hver side af B-vej. Antal overkørsler er også et argument for placeringen af cykelstier. Han kan ikke afvise, at der kan have været fem overkørsler på den vestlige side af B-vej.

Han kan konstatere, at der i dag er placeret træer langs vejen. Beplantningen harmonerer fint med byggelinjen, idet træerne kan undværes modsat et byggeri. Vejbyggelinjen er 17 meter med tillæg af passagetillæg. Når der kommer nye anlæg, der har indflydelse på en vejbyggelinje, aflyser de i kommunen ikke vejbyggelinjer, før der er konkrete forslag. Vejbyggelinjen er ikke fuldstændig overflødiggjort ved etableringen af cykelstien, men dens betydning er gjort mindre. To jurister hos kommunen har varetaget det legale i udbygningsaftalerne. Det var en udfordring at få vedtaget en lokalplan, når der ikke var vedtaget en sikring af de bløde trafikanters færdsel. Ønsket om at etablere en cykelsti mellem Harlev og Tåstrup var opstået før 2010, hvor ønsket fremgik af projekt-databasen. Det er op til politikerne og ikke ham at vurdere cykelstiens relevans.

Han har selv i forbindelse med etablering af en senere lokalplan gjort, hvad han kunne for at få en overkørsel over E-vej, men den blev placeret som en overkørsel over B-vej. I den forbindelse er der sket en yderligere ekspropriation af grunden for at sikre trafiksikkerheden.

H har forklaret, at hun og A er kærester, men de bor ikke sammen. I 2011 bad A hende hjælpe sig med at udarbejde en ansøgning til kommuneplanafdelingen vedrørende et lokalplanforslag. Ansøgningen blev afleveret i juni 2011, og hun modtog herefter en mail fra kommuneplanafdelingen om, at kommunen ifølge et rådmandsnotat ville gå videre med processen. I sommeren 2011 gik kommunens arbejde i gang. Hun er arkitekt, men ikke byplanarkitekt, og hun lod derfor en kollega udarbejde lokalplanforslaget, mens hun selv stod for bebyggelsesplanerne. I juli 2012 var der lavet en bebyggelsesplan med adgang til området fra B-vej. Samarbejdet med kommunen forløb dengang fint. Der blev udarbejdet stjernehøring, hvor alle afdelingerne i kommunen blev hørt – herunder Trafik og Veje. De modtog dengang kun positive tilbagemeldinger vedrørende lokalplanforslaget. Der blev herefter udarbejdet en byplansfolder, som blev omdelt, og denne gav også kun positive tilbagemeldinger.

I juni 2013 kunne de pludselig på en tegning fra kommunen konstatere, at der var indtegnet en nord- og sydgående cykelsti ind gennem bebyggelsesplanen. Dette kom som noget af et chok og forstyrrede alt. Niveauforskelle på området betød, at der også skulle laves ramper til cykelstien. Hun deltog i et møde med repræsentanter fra kommunen, hvor de talte om cykelstien, og G meddelte på mødet, at det var bygherren, der skulle bekoste cykelstien, hvilket undrede hende. De næste 2 år gik med uenigheder om, hvor cykelstien skulle placeres. De blev mødt med en udbygningsaftale, som reelt var et krav om, at bygherren skulle bekoste en krydsningshelle, som i første omgang blev vurderet til at koste 250.000 kr. Herefter krævede kommunen, at bygherren skulle betale ekstra 70 meters cykelsti, som ville koste 2.000 kr. pr. løbende meter. Cykelstien blev også ændret fra en enkeltrettet til en dobbeltrettet cykelsti. Der var tale om betydelige udgifter, der blev pålagt bygherren. Dette anså Henrik for urimeligt, og de arbejdede derfor med andre, billigere løsningsforslag. Kravene om, at bygherren skulle betale for en krydsningshelle og 70 meter cykelsti, blev senere frafaldet. I 2014 endte det med, at det blev en dobbeltrettet cykelsti, og kommunen meddelte på åstedetsforretningen, at der ville ske ekspropriation. De måtte nu igen ændre lokalplanforslaget. Hun var i den forbindelse i kontakt med skolen i området for bl.a. at få nærmere oplysninger om børnenes færden i forhold til skolevejen.

Placeringen af den dobbeltrettede cykelsti og ændringen af udkørslen til området, så denne ikke længere skete til B-vej, bevirkede, at der kom færre parcelhusgrunde. Hvis det kun havde været en enkeltrettet cykelsti, ville udkørs-

len til B-vej kunne være bevaret. En enkeltrettet cykelsti på begge sider af vejen var også den løsning, politiet foretrak. Der var samme antal udkørsler på begge sider af B-vej. En bygherre på den modsatte side af B-vej havde accepteret, at cykelstien kunne placeres på denne side af vejen. I dag er der finansieret en stor og flot tunnel under J-vej, som er meget trafikeret, og de bløde trafikanter fra tunnelen vil derfor komme ud på B-vej på den modsatte side af vejen, og dette kunne tale for at have placeret cykelstien her.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere anført, at kommunens krav om, at han afholdt udgifterne til en krydsningshelle og dele af cykelstien, er ansvarspådragende. Herudover har sagsbehandlingstiden været så lang, at dette i sig selv er ansvarspådragende, idet dette i væsentlig grad har forøget hans udgifter. Kommunens erhvervelse af 9 kvadratmeter jord for 6.000 kr. til cykelsti viser, at kvadratmeterprisen for den eksproprierede jord, som sagen omhandler, er fastsat for lav.

**Aarhus Kommune** har heroverfor anført, at der ikke blev indgået udbygningsaftaler, ligesom det bestrides, at der i forbindelse med dialogen herom er handlet ansvarspådragende. Kommunen har i forbindelse med erhvervelse af 9 kvadratmeter jord alene betalt for ulemper og gener ved anlægsarbejdet, mens der ikke er betalt for selve jorden.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Det tiltrædes efter bevisførelsen for landsretten og af de grunde, som byretten har anført, at det ikke er godtgjort, at Aarhus Kommunes sagsbehandling i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 1007 i 2016 har været retsstridig, herunder at der er varetaget usaglige hensyn i forbindelse med placeringen af cykelstien, ligesom sagsbehandlingstiden ikke kan føre til, at kommunen har handlet ansvarspådragende. Allerede som følge heraf frifindes Aarhus Kommune for As principale påstand, herunder for hans opgjorte erstatningskrav for ekstra omkostninger som følge af ændring af cykelstiens placering.

Området blev ved den forannævnte lokalplan til dels udlagt til byzone og var før da beliggende i landzone. Det tidligere plangrundlag har ikke kunnet give A en berettiget forventning om, at området ville blive overført til byzone. Som følge heraf og af de grunde, byretten har anført, tiltrædes det, at der ikke har været en begrundet forventningsværdi til det eksproprierede areal. Herefter og efter bevisførelsen for landsretten er der ikke grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens værdiansættelse af jorden.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 90.000 kr. til Aarhus Kommune til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

**THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 90.000 kr. til Aarhus Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.