

MRF 2024.179

Højesterets dom af 23. oktober 2024, 2. afd., sagerne BS-11936/2024-HJR, BS-11954/2024-HJR, BS-11963/2024-HJR og BS-11967/2024-HJR

(Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen og Peter Mørk Thomsen)

A, B, C og D (adv. Gert Møller Lund, besk.) mod Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet (adv. Jacob Caroc Claus Schall Holberg for alle)

Ved udmåling af ekspropriationserstatning for Aarhus Letbane skulle der ske fradrag for den værdiforøgelse, som letbanen havde tilført lodsejerens restejendomme i forhold til forventningsværditillægget, idet det afvistes, at fradrag for fordele er betinget af, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder, eller at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter.

Sagen angik ekspropriation i 2013 af fire ejendomme til anlæg af Aarhus Letbane og var anlagt af de fire lodsejere A, B, C og D, hvis ejendomme lå i et område, der var udpeget til et fremtidigt byudviklingsområde – såkaldte perspektivarealer. Erstatningsudmålingen blev indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland, der fastsatte erstatningen for perspektivarealerne til henholdsvis 50 og 40 kr./m², idet den almindelige landbrugsjordspris udgjorde 20 kr./m². ”Forventningstillægget” var dermed på mellem 20 og 30 kr./m². Derudover blev der også fastsat individuelle erstatninger for landbrugsmæssige ulemper, herunder for gennemskæring og defigurering. Lodsejerne indbragte taksationskommissionens afgørelser for byretten mod Aarhus Letbane I/S og interessenterne Aarhus Kommune, Transportministeriet og Region Midtjylland med påstand om yderligere erstatning. Under byretssagen blev der udmeldt syn og skøn, og skønsmændene nåede frem til, at alle de eksproprierede arealer inden for perspektivarealet havde en værdi på 130 kr./m². Heraf vurderede skønsmændene, at 30 kr./m² skyldtes letbanens etablering, så den reelle værdi, der skulle erstattes, måtte være 100 kr./m². Lodsejerne gjorde til støtte for kravet om yderligere erstatning gældende, at erstatningen ikke tog højde for, at ejendommene var udlagt til perspektivarealer længe før overvejelser om letbanen, og at de eksproprierede arealer på ekspropriationstidspunktet havde en værdi på 130 kr./m², således at fradrag for fordele alene kunne føre til, at de blev tilkendt 100 kr./m² i erstatning. Aarhus Letbane I/S og interessenterne påstod frifindelse og nedlagde selvstændige påstande om tilbagebetaling af en del af de udbetalte ekspropriationserstatninger svarende til, at der alene skulle erstattes 20 kr./m² for arealerne som landbrugsarealer, og subsidiært at der skulle ske afkortning for den værdistigning, som anlægget af letbanen tilførte

de arealer, som var tilbage efter ekspropriationen, dvs. ’fradrag for fordele’, jf. § 22, stk. 4, i lov om Aarhus Letbane, jf. den dagældende vejlovs § 51 (nu vejlovens § 103). Byretten fandt, at letbanen havde tilført restejendommene en højere værdi, men at der ikke var grundlag for at foretage fradrag for fordele forbundet med letbanen, fordi letbanen alene var et element og ikke en forudsætning for den fremtidige udnyttelse af perspektivarealerne i området, da byudviklingen ville have fundet sted, uanset om letbanen var blevet anlagt eller ej. Byretten fastsatte herefter erstatningen for perspektivarealerne til i alt 100 kr./m², herunder bl.a. pga. skønsmændenes besvarelser. Anlægsmyndighederne ankede dommen til landsretten, hvor myndighederne anerkendte det grundbeløb på 40 kr./m² henholdsvis 50 kr./m², som taksationskommissionen havde fastsat, så det alene blev gjort gældende, at der skulle ske fradrag for fordele, eller om der var grundlag for at forhøje den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning. Landsretten fandt indledningsvis ikke grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens skøn over forventningsværdien og lagde herefter på grundlag af bevisførelsen til grund, at letbanen havde været en forudsætning for en byudvikling af den karakter, der havde været planlagt i området. Landsretten fandt samtidig, at letbanen havde været nødvendig for, at der kunne ske en udvikling af perspektivarealerne. Letbanen havde dermed ifølge landsretten medvirket til en værdiforøgelse i forhold til restejendommene, som skulle fradrages i ekspropriationserstatningen, hvorved erstatningen blev reduceret til et beløb svarende til 20 kr./m² som påstået af Aarhus Letbane I/S og interessenterne. Landsretten fandt herefter, at værdiforøgelsen af restejendommene måtte antages at overstige det grundbeløb, der var fastsat af taksationskommissionen i erstatning for de eksproprierede arealer

(henholdsvis 40 og 50 kr./m²), hvorfor landsretten tog anlægsmyndighedernes selvstændige påstande om tilbagebetaling til følge. De fire lodsejere ankede med Procesbevillingsnævnets tilladelse dommen til Højesteret, hvor spørgsmålet om forhøjelse af grundbeløbet til 100 kr./m² blev frafaldet af lodsejerne, der dermed anerkendte det grundbeløb, som taksationskommissionen havde fastsat. For Højesteret angik sagen derfor alene spørgsmålet om fradrag for fordele i forhold til forventningsværditillægget. Højesteret udtalte indledningsvist med henvisning til den dagældende vejlovs § 51 (nu vejlovens § 103), at der skal foretages fradrag i ekspropriationserstatningen for den værdiforøgelse, som letbanen skønnes at have tilført restejendommene. 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. Højesteret udtalte herefter, at det ikke kan stilles som en yderligere betingelse for fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommene 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. Efter en samlet vurdering af den konkrete sag, hvor størrelsen og beliggenheden af lodsejernes restejendomme indgik, lagde Højesteret til grund, at der var sket en værdiforøgelse af restejendommene som følge af letbanen, og at denne værdiforøgelse derfor skulle fradrages i ekspropriationserstatningen til A, B, C og D, og stadfæstede med denne begrundelse landsrettens dom.

Kommentar: Spørgsmålet om fradrag for fordele ved udmåling af erstatning for ekspropriation kan grundlæggende ansues fra to hovedsynspunkter, nemlig på den ene side ud fra berigelsesgrundsætningen, hvorefter erstatning ikke må føre til ugrundet berigelse, og på den anden side lighedsprincippet, hvorefter en lodsejer, der ved ekspropriation påtvinges at afstå et areal, som udgangspunkt ikke skal stilles ringere end naboejendomme, der ikke skal afstå jord til et offentligt anlæg, da sådanne naboejendomme får den fulde økonomiske fordel af det anlæg, som den eksproprierede lodsejer skal afgive. Problemet kan ikke løses efter grundlovens § 73, men dilemmaet begrundes, at der som hovedregel kun kan ske afkortning i erstatningen for specielle fordele, medmindre der – som i bl.a. vejlovens § 103 og forskellige anlægslove – er hjemmel til fradrag for generelle fordele. Da der i den foreliggende sag om Aarhus Letbane var hjemmel til at foretage fradrag i erstatningen for generelle fordele, var spørgsmålet, hvordan dette skulle opgøres, hvilket har været delvist omtvistet siden U 1970.135/2 H (Blangstedgaard-dommen), der angik ekspropriation til et vejanlæg, og hvor Højesterets syv dommere delte sig i tre med hensyn til begrundelsen. Flertallet på fire dommere ville foretage afkortning i erstatningen, men med forskellige begrundelser. To dommere fra flertallet fandt, at der i den dagældende vejbestyrelseslovens § 26 (nu vejloven § 103) var hjemmel til fradrag for fordele ved ekspropriation, ”uanset at også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget, men kun i det omfang, vejanlægget har været nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykkes og bebygges på hensigtsmæssig måde”, men tog herefter ved erstatningsudmålingen hensyn til, at anlæggets omfang var mere omfattende end lodsejerens interesse i udstykning. To dommere lagde til grund, at vejbestyrelsesloven alene hjemlede afkortning for specielle fordele, men fandt, at denne betingelse var opfyldt. Af mindretallet på tre dommere fandt to, at der i vejbestyrelsesloven var hjemmel til afkortning af erstatning for generelle fordele. Højesteretsdommernes forskellige begrundelser har efterladt tvivl om såvel betingelserne for fradrag for fordele ved ekspropriationserstatning og den nærmere beregning heraf, men er i de fleste sager udlagt på den måde, at den blotte konstatering af en værdiforøgelse for en restejendom som følge af etableringen af et ekspropriationsanlæg ikke er tilstrækkelig til at foretage fradrag for fordele, så det tillige kræves, at ekspropriationsanlægget har været en nødvendig forudsætning for en planlagt byudvikling eller for, at restejendommen har opnået ændrede areal- og udnyttelsesmuligheder. Aarhus Letbane I/S bestred i denne sag, at der gjaldt sådanne yderligere betingelser for adgangen til at foretage fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen. I den konkrete sag kunne værdistigningen i forhold til restejendommene – til forskel fra i U

1970.135/2 H – ikke realiseres med et letbaneanlæg, der blev opført i ”mindre omfang”, hvilket Højesteret med dommen tilsluttede sig på den måde, at der skulle ske fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen i forhold til forventningsværditillægget, hvis ekspropriationsanlægget har tilført restejendommen en værdiforøgelse. Det er derfor ikke en betingelse, at ekspropriationsanlægget har været en nødvendig forudsætning for realiseringen af en byudvikling eller på anden måde have været en nødvendig forudsætning for, at restejendommen kunne opnå ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder, men med den vigtige tilføjelse, at dette gælder for forventningstillægget. Dette havde i denne sag den betydning, at der for arealerstatningen var udmålt en erstatning på 40 kr./m² henholdsvis 50 kr./m², dvs. noget over de 20 kr./m², som ville være udmålt for almindelig landbrugsjord, som uomtvistet var lagt til grund for Højesterets bedømmelse af sagen. Set i dette lys kan Højesterets dom også opfattes meget konkret, da der – som sagen forelå – indirekte var tillagt en forventningsværdi i det af taksationskommissionen udmålte grundbeløb for arealerstatning. Sammenholdes med de vanskeligheder, som fradrag for fordele ved ekspropriation frembyder i praksis, vil afkortning i den forventningsværdi, der er tilknyttet anlægget i forhold til en tidligere forventningsværdi, fortsat kunne give anledning til ikke ubetydelig tvivl.



RET TEN I AARHUS DOM

afsagt den 28. januar 2022

Sag BS-85/2014-ARH

Sagsøger 1

(advokat Gert Møller Lund)

mod

Aarhus Letbane I/S

og

Aarhus Kommune

og

Transportministeriet

og

Region Midtjylland

(alle advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Sag BS-86/2014-ARH

Sagsøger 2

(advokat Gert Møller Lund)

mod

Aarhus Letbane I/S

og

Aarhus Kommune

og

Transportministeriet

og

Region Midtjylland

(alle advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Sag BS-88/2014-ARH

Sagsøger 3

(advokat Gert Møller Lund)

mod

Aarhus Letbane I/S

og
Aarhus Kommune
og
Transportministeriet
og
Region Midtjylland
(alle advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Sag BS-90/2014-ARH

Sagsøger 4

(advokat Gert Møller Lund)

mod

Aarhus Letbane I/S

og

Aarhus Kommune

og

Transportministeriet

og

Region Midtjylland

(alle advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Denne afgørelse er truffet af Dommer 1, Dommer 2 og Dommer 3.

Sagens baggrund og parternes påstande m.v.

Disse sager, der er anlagt den 1. juli 2014 og er sambehandlet, angår overordnet spørgsmålet, om sagsøgerne er tilkendt fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73, ved ekspropriationen hos dem i 2013 af arealer til brug for anlæggelsen af Aarhus Letbane. Sagerne er dermed en prøvelse af Taksationskommissionens kendelser af 15. november 2013 vedrørende hver af sagsøgerne.

Sagsøger 1 har nedlagt påstand om, at de sagsøgte skal betale ham 593.100 kr., subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg og herefter med sædvanlig procesrente. Han har påstået sig frifundet for den af de sagsøgte nedlagte selvstændige påstand.

Sagsøger 2 har nedlagt påstand om, at de sagsøgte skal betale ham 450.300 kr., subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg og herefter med sædvanlig procesrente. Han har påstået sig frifundet for den af de sagsøgte nedlagte selvstændige påstand.

Sagsøger 3 har nedlagt påstand om, at de sagsøgte skal betale ham 479.700 kr., subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg og herefter med sædvanlig procesrente. Han har påstået sig frifundet for den af de sagsøgte nedlagte selvstændige påstand.

Sagsøger 4 har nedlagt endelig påstand om, at de sagsøgte skal betale ham 1.838.290 kr., subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg og herefter med sædvanlig procesrente. Han har påstået sig frifundet for den af de sagsøgte nedlagte selvstændige påstand.

De sagsøgte har påstået sig frifundet for sagsøgernes påstande og har nedlagt selvstændige påstande om,

at Sagsøger 1 skal betale Aarhus Letbane I/S 86.900 kr. med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg,

at Sagsøger 2 skal betale Aarhus Letbane I/S 150.100 kr. med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg,

at Sagsøger 3 skal betale Aarhus Letbane I/S 159.900 kr. med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg, og

at Sagsøger 4 skal betale Aarhus Letbane I/S 465.000 kr. med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

Det bemærkes, at nærværende sager har været sambehandlet også med rettens sag BS-91/2014, anlagt af Ejendomsvirksomheden Skejby Privathospital ApS mod samme sagsøgte som i nærværende sager. Da nærværende sager imidlertid omhandler ekspropriation i landzone, mens sagen BS-90/2014 omhandler ekspropriation i byzone, afsiges der en særskilt dom i denne sag.

Opgørelsen af parternes påstande

Sagsøgernes påstande er beløbsmæssigt opgjort i overensstemmelse med det i sagen stedfundne syn og skøn. På grund af en fejl i skønsmændenes opgørelse af det ved ekspropriationen defigurerede areal på Sagsøger 4's ejendom er der under hovedforhandlingen foretaget en beløbsmæssig korrektion af Sagsøger 4's påstand fra at være betaling af 2.058.290 kr. til de nu anførte 1.838.290 kr.

De sagsøgtes selvstændige påstande fremkommer som differencen mellem prisen på landbrugsjord, der ubestridt er 20 kr. pr. m², og den pris på henholdsvis 40 kr. og 50 kr. pr. m², som Taksationskommissionen har tilkendt sagsøgerne i erstatning for perspektivarealer.

For en nærmere beskrivelse henvises til påstandsdokumenterne, der er gengivet nedenfor under parternes synspunkter.

Parternes hovedsynspunkter

Tvisten mellem parterne skyldes i første række uenighed om, hvorvidt de eksproprierede arealer – der var landbrugsarealer - havde en såkaldt ”forventningsværdi”, der var uafhængig af den kommende letbane.

Parterne er således enige om, at almindelig landbrugsjord på ekspropriations-tidspunktet havde en værdi af 20 kr. pr. m², og at den forventningsværdi, der kunne henføres til den kommende letbane, ikke skulle erstattes.

Parterne er derimod uenige om, hvorvidt det forhold, at de eksproprierede landbrugsarealer var udlagt af kommunen som ”perspektivareal” - dvs. areal, der med tiden kunne bringes i anvendelse til byudvikling – i sig selv og uden hensyn til den kommende letbane medførte en højere værdi end de 20 kr. pr. m².

Sagsøgerne har som hovedanbringende gjort gældende, at perspektivarealerne, uafhængigt af letbanen, havde en forventningsværdi, som medførte, at prisen pr. m² ikke var 20 kr., men 100 kr., hvorfor sagsøgerne ikke har fået fuldstændig erstatning ved Taksationskommissionens kendelser, der – trods anerkendelsen af en vis forventningsværdi uafhængigt af letbanen - alene har tilkendt Sagsøger 1, Sagsøger 2 og Sagsøger 3 40 kr. pr. m² og Sagsøger 4 50 kr. pr. m².

Sagsøgte har heroverfor som hovedanbringende gjort gældende, at de eksproprierede arealer ikke havde nogen forventningsværdi ud over, hvad fulgte af den kommende letbane, hvorfor sagsøgerne skal tilbagebetale den del af erstatningen ifølge Taksationskommissionens kendelser, som overstiger 20 kr. pr. m².

Parterne er endvidere uenige om, hvorvidt der – som en ændring af Taksationskommissionens kendelser – skal ske et fradrag i sagsøgernes erstatning som følge af fordele forbundet med letbanen, jf. dagældende vejlovs § 51, stk. 1 og 2, nugældende vejlovs § 103, jf. letbanelovens § 22, stk. 4, nærmere bestemt således, at den højere værdi, som letbanen har medført for sagsøgernes resterende perspektivarealer, skal fradrages i erstatningen.

Sagsøgerne har herom gjort gældende, at der ikke er grundlag for et sådant fradrag, fordi anlæggelsen af letbanen ikke var en forudsætning for udnyttelsen af de resterende perspektivarealer.

De sagsøgte har i modsætning hertil gjort gældende, at der skal ske fradrag i erstatningen for den øgede værdi, som letbanen notorisk har medført for sagsøgernes resterende perspektivarealer, idet sagsøgerne ellers vil opnå mere end fuld erstatning.

Endeligt er parterne i sagen vedrørende Sagsøger 4 uenige om, hvorvidt man kan oppebære erstatning for forventningsværdi og ulempeerstatning samtidig, og hvorvidt Taksationskommissionen har opgjort ulempeerstatningen korrekt. Sagsøger 4's synspunkt er, at den ulempeerstatning, han er blevet tilkendt, er utilstrækkelig og skal forhøjes, mens de sagsøgte har gjort gældende, at der ikke tilkommer Sagsøger 4 nogen ulempeerstatning, subsidiært at den er opgjort korrekt af Taksationskommissionen.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 3.

De arealer, som sagen angår, er beliggende i landzone syd for By 1, der ligger ca. 10 kilometer nord for Aarhus midtby.

Det fremgår af sagen, at arealet syd for By 1 har været udpeget som muligt byvækstområde siden 1966.

Af hovedrapport om sporvogne udgivet af Aarhus Kommune og Trafikministeriet i maj 2000 fremgår, at rapporten blev udarbejdet for at etablere et konkret beslutningsgrundlag for eventuel indførelse af sporvognsdrift i Aarhus. Om projektets baggrund og formål fremgår det, at et væsentligt formål med indførelse af sporvogne var at forøge markedsandelen for den kollektive trafik. Der var ønske om at skabe et trafiksystem med korte rejsetider, høj komfort og en betydelig grad af pålidelighed og præcision. Derudover skulle sporvognssystemet med gode æstetiske løsninger medvirke til et godt bymiljø. Det fremgår desuden:

”...

Der er også lagt vægt på at skabe sammenhæng mellem sporvognssystemet og en forventet fortsat byudvikling i Århus-området. Derfor er der både beskrevet et grundnet og et udbygget sporvognsnet, og der er forslag til, hvordan sporvogne og nærbaner kan bindes sammen. I projektet er der med hensyn til trafikprognoser regnet med, at det høj-klassede trafiksystem påbegynder fuld drift i 2009.

...”

I hovedrapporten om sporvogne var der medtaget flere kort med forskellige sporvognsløsninger. Disse forslag viste, at sporvognen blandt andet skulle køre til By 2, hvorfra den havde en forgrening nordpå med endestation i By 3 og østpå med endestation i By 4 og med stop i By 5. Linjeføringen fra By 2 til By 5 var syd for By 1.

Af Aarhus' Kommuneplan 2001 fremgår under afsnittet "Nye byvækstmuligheder generelt" :

"...

I kommuneplanen er der udpeget ca. 2.100 ha til nye byvækstarealer, inklusive arealer til rekreative formål. Heraf er ca. 800 ha udlagt som rammebelagte arealer til byudvikling inden for den nærmeste planperiode på 12 år. De således højest prioriterede områder ligger helt overvejende tæt på eksisterende bebyggelse og forsyningsnet, skoler, kollektiv trafik mv. De resterende arealer (ca. 1.300 ha) er udlagt som perspektivarealer til byvækst på lidt længere sigt.

..."

Området nord for Aarhus langs Grenåbanen, Randersvej og den dengang fremtidige Djurslandmotorvej fra By 2 til By 6/By 7 var angivet som et af de største og primære områder for byvækst. Det var desuden oplyst, at det største potentiale lå i By 2 – By 8 – By 3området med nye byvækstarealer på ca. 550 ha, og at der i området ville blive tale om at bygge en egentlig by. Der er mellem parterne enighed om, at en del af de arealer, der er omfattet af denne sag, var omfattet af kommunens planer om byvækst.

I august 2006 fremkom Aarhus Kommune og Aarhus Amt med en rapport om Letbaner i Århus-området. Rapporten byggede videre på ideerne i sporvognsrapporten fra 2000. Det fremgår, at Aarhus Kommune og Aarhus Amt i begyndelsen af 2005 havde fremlagt en vision om et større samlet net af letbaner for betjening af Aarhus-området. Byrådet havde bekræftet visionen for letbanen den 10. august 2005 og besluttede at fortsætte med at konkretisere letbanesystemet. Det fremgår af kort over visionen om det samlede letbanenet, at forløbet af letbanen omkring By 2 og By 5 var tilsvarende den, der fremgik af sporvognsrapporten fra 2000. Der var ikke planlagt noget stop mellem By 2 og By 5.

Sagsøger 4 indgik og lod tinglyse en aftale af 9. november 2006 med Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1, ejet af Koncern, om selskabets køberet til nærmere angivne arealer på hans ejendom, beliggende Adresse 1, By 5.

I september 2007 fremkom Aarhus Kommune med casesamlingen: ”Forslag til planstrategi 2008 Cases”. Casesamlingen var et bilag til ”Forslag til planstrategi 2008” og indeholdt 7 forskellige projektforslag til byudvikling i Aarhus Kommune. Formålet med casesamlingen var blandt andet at vise en række kreative forslag til, hvordan kommunen kunne forny den eksisterende by og udvikle nye bydele. Et af projektforslagene havde titlen ”Fremtidens Forstad - En vision for den bæredygtige by” og var udarbejdet af Virksomhed A/S 1 i samarbejde med CEBRA Arkitekter. Det angik et areal på ca. 140 ha syd for By 1. Det fremgik, at forstaden var tænkt realiseret som en byggeudstilling i 3 etaper. Byen ville samlet rumme op til 11.000 indbyggere samt en række of-fentlige servicefunktioner, indkøbsmuligheder og erhverv. Grundideen var at skabe en ny by med et forholdsvis tæt bebygget centrum, omkranset af forskellige bydele, som var målrettet forskellige befolkningsgrupper og havde forskellig arkitektonisk udformning, og som skulle bindes sammen af en grøn infra-struktur. Byvæksten skulle ske ved By 1, og størstedelen af de områder, der var udpeget som byvækstområde, lå inden for en afstand af otte til tolv km fra centrum af Aarhus. Ca. 60 % af de udpegede byvækstarealer var udlagt som perspektivarealer i Kommuneplan 2001. Den nye by ville ligge tæt på såvel Djurslandmotorvejen som den nye letbane og Grenåbanen.

Af brev af 15. november 2007 fra Person 1 fra Koncern til Sagsøger 2 fremgår blandt andet, at Koncern med henvisning til projektet ”Fremtidens Forstad” var interesseret i at købe hans ejendom, Matrikel nr. 1.

I forbindelse med finansloven i 2007 blev det besluttet, at staten skulle bidrage til planlægningen af letbaner i Aarhus.

Af kommuneplan 2009 fremgår blandt andet, at byvækststrategien i et langsigtet perspektiv var baseret på en intention om, at en stor del af væksten skulle ske ved etablering af nye byer, og planen pegede blandt andet på By 1 og By 9, hvor byrådet havde besluttet, at planlægningen kunne gå i gang i byråds-perioden 2010 – 2013. De nye byer var givet status som perspektivområder, hvilket blev forklaret som interesseområde til byformål efter 2021. Det fremgår, at det dog var muligt, at byerne ved By 1 og By 9 helt eller delvist kunne inddrages til byformål i forbindelse med kommuneplanen 2013.

Ved aftale af 21. september 2009 indgik Sagsøger 4 og Ejen-domsselskabet Virksomhed ApS 1 på ny aftale om køberet vedrørende Adresse 1 i By 5. Aftalen vedrørte 107 ha jord, og prisen var 450 kr. plus moms.

Det fremgår af Aarhus Kommunes VVM-redegørelse fra februar 2010, udarbejdet af Cowi A/S, at letbanen skulle køre fra By 2 mod øst gennem byudviklingsområdet ved By 1 og kobles sammen med Grenåbanen i By 5. Af over-

sigtskort over hovedforslaget for letbanens etape 1 samt alternativ 1, fremgår, at der mellem By 2 og By 5 skulle være et stop i By 1. Det var markeret, at linjeføringen omkring By 1 eventuelt skulle rykkes lidt mod nord.

Ved brev af 10. marts 2010 rettede Aarhus Kommune henvendelse til Sagsøger 1. Det fremgik af brevet, at kommunen muligvis var interesse-ret i at købe hans ejendom på Adresse 2. Det fremgik videre, at ejendommen ifølge den nye kommuneplan indgik i et perspektivområde, og at dette betød, at ejendommen sandsynligvis ville blive udlagt til byformål i den kommende by-planlægning.

Ved brev af 19. april 2010 fremsatte Aarhus Kommune tilbud om at købe Person 2's ejendom beliggende Adresse 3 for 6,4 mio. kr. Købsaftale mellem kommunen og Person 2 blev indgået den 7. juli 2010. Købesummen var 6,4 mio. kr. I købsaftalen var beboelsen inklusive byggeret prissat til 3.267.000 kr. Driftsbygningerne var prissat til 272.000 kr. Jorden var prissat til 2.856.000 kr. og løsøre var prissat til 5.000 kr. Der har under sagen været fremlagt udate-rede fotos af bygningerne på ejendommen.

I februar 2011 fremkom Koncern, CEBRA og NIRAS i tæt samarbejde med Aarhus Kommune med et udkast til en helhedsplan for den nye by ved By 1, som blev foreslået kaldet "By 10". Det fremgår blandt andet af forslaget, at en stor del af kommunens byvækst i de kommende år ville ske i nye byer, der i kombination med eksisterende byer ville ligge som perler på en snor rundt om den sammenvoksede by. "Snoren" var infrastrukturen, der bandt byerne sammen med hinanden og med Aarhus. Mod nord ville By 3-By 2-By 10-By 5-By 11-By 7-By 6 danne en sammenhængende perlekæde, der var forbundet af både letbane og motorvej.

Aarhus Kommune vedtog i juni 2011 tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009. Det fremgår, at formålet med tillægget blandt andet var at reservere de arealer, der var nødvendige for letbanens etablering. Af skitse over letbanens forløb fremgår det, at der skulle etableres et stop ved By 1. Linjeføringen omkring By 1 var dog endnu ikke præcist fastlagt.

Af notat af 30. november 2011, udarbejdet af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Arealudvikling, fremgår

"...

Opkøb af arealer til byudvikling – ændring af målsætning 1. Den gældende målsætning

Den gældende målsætning for opkøb af arealer til byudvikling går ud på, at der skal fastholdes en tilstrækkelig reserve af arealer til fremtidig byggemodning og grundsalg. Målsætningen er konkretiseret til, at de

seneste 4 års gennemsnitlige arealkøb skal være i samme størrelsesorden som det gennemsnitlige, årlige, solgte areal i den seneste 10-års periode. Samtidig skal omfanget af opkøbet søges revideret modsat konjunkturudviklingen.

Målsætningen er udtryk for, at kommunen ønsker at være engageret i markedet for arealer til byudvikling, men med et afpasset moderat aktivitetsniveau.

...

- Omfanget af opkøb varierer meget år for år (fra 23 ha og 31 ha i 2003 og 2011 til 166 ha i 2007 og 2009).

- Priserne varierer meget i takt med konjunkturerne. F.eks. var gennemsnitsprisen i rammelagte boligområder i 2008 267 kr. pr. m² og i 2011 136 kr. pr. m², ligesom gennemsnitsprisen i perspektivområder i 2008 var 100 kr. pr. m² og 48 kr. pr. m² i 2011.

- Der er en meget betydelig prisforskel på arealer i perspektivområder og rammebelagte arealer. Den gennemsnitlige pris for arealer i perspektivområder for alle årene er 60 kr. pr. m², mens den tilsvarende pris for rammelagte boligområder er 130 kr. pr. m² (og rammebelagte erhvervsområder 121 kr. pr. m²). Alle tal er omtrentlige.

...

4. Forslag til ny målsætning

Som ny målsætning foreslås følgende:

Gennem opkøbsarbejdet skal det tilstræbes, at kommunen bliver ejer af den størst mulige andel af kommende byudviklingsområder og at opkøbene foretages tidligt i planlægningsforløbet. Opkøbene skal søges tilpasset konjunkturudsving, således at der købes mest, når priserne er lave, og mindst, når priserne er høje. Opkøbene skal sikre, at der kan udbydes arealer til salg til bolig- og erhvervsformål i nødvendigt omfang. Efterlevelse af den foreslåede målsætning vil alt andet lige indebære, at der gennem "godt købmandsskab" sikres det bedst mulige økonomiske resultat. Dog skal det nævnes, at en ekstraordinært langvarig periode med lavkonjunktur vil kunne betyde, at "liggetiderne" for opkøbte arealer bliver så lange, at rentabiliteten kan blive usikker.

Usikkerheden består ikke kun i, at forrentningen af købesummerne kan tænkes at overstige stigningen i arealværdierne, men også i, at der er risiko for, at planlægningen for opkøbte arealer ændres.

...

5. Relaterede emner

...

For så vidt angår ekspropriationer går det gældende administrationsgrundlag ud på følgende: Arealer skal som udgangspunkt søges indgået ved frivillige aftaler. Ekspropriation skal dog være et alternativ,

hvor omstændighederne taler for det. Det vurderes, at der ikke er grund til at ændre dette administrationsgrundlag. I 2009 blev planloven ændret, således at ekspropriation ikke mere kan ske på grundlag af arealudlæg i kommuneplanen, men kun på grundlag af endeligt vedtagne lokalplaner. Ændringen har haft en effekt i retning af, at nogle ejere af rammebelagte arealer ønsker at beholde arealerne i længere tid end tidligere. Dette taler for at søge arealer opkøbt tidligere (som perspektivarealer).
 ...”

Den 16. januar 2012 indstillede Magistraten til Aarhus Byråd, at der skulle udarbejdes kommuneplantillæg med disposition for første etape af By 10 beliggende syd for By 1. Indstillingen blev vedtaget af byrådet den 11. april 2012.

Den 16. maj 2012 blev lov om Aarhus Letbane vedtaget med ikrafttræden 18. maj 2012.

Den 6. juni 2012 blev tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2009 vedtaget for letbanestrækningen fra Nehrus Allé til By 5. Formålet var at udlægge areal til letbanen i en bredde, der sikrede fleksibilitet i fastlæggelsen af den endelige tracé.

Ved aftale af 21. december 2012 vedtog Sagsøger 4 og Ejen-domsselskabet Virksomhed ApS 1 et tillæg til aftalen om køberet af 21. december 2009, hvorved køberetten blandt andet blev forlænget med endelig udløbsdato den 31. december 2022.

Der blev afholdt ekspropriationsforretninger den 8. og 9. januar 2013 vedrørende sagsøgernes ejendomme.

Statsekspropriationskommissionen for Jylland afsagde kendelser af 27. maj 2012 om erstatningernes størrelse.

Af kendelse vedrørende Sagsøger 1's ejendom fremgår blandt andet:

”...

Matrikel nr. 2 udgør en landbrugsejendom på 153.996 m² beliggende i landzone. Det vurderede areal udgør 153.826 m². Ejen-dommen er pr. 1. oktober 2011 vurderet til 4.350.000 kr., heraf grund-værdi på 1.380.400 kr., stuehusværdi på 1.183.000 kr., grundværdi vedr. stuehus på 9.200 kr. og forskelsværdi på 1.777.000 kr. Grundværdien er i øvrigt beregnet som 153.380 m² a 9,00 kr. pr. m² og 446 m² a 0 kr. pr. m² (vej).

Ekspropriationsindgrebet medfører, at der medgår ca. 4.345 m² til etablering af Aarhus Letbane.

...

Endvidere pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning a i fortegnelsen, ca. 470 m².

Parternes påstande

Lodsejeren anførte, at arealerne ligger i et perspektivområde, hvor der kommer en kommuneplan, hvorfor han mente, der skulle være tale om forventningsværdi.

...

Anlægsmyndigheden var ikke enig i, at kommuneplanen var så langt fremme, som lodsejeren anførte. Det var anlægsmyndighedens opfattelse, at området stadig ligger i perspektivområde - måske endda mange år frem i tiden.

Ekspropriationskommissionens afgørelse

På grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for landbrugsjord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af de afståede arealer, har kommissionen fastsat en arealpris på 20 kr. pr. m² med et tillæg på 10 kr. pr. m² for 4.345 m² jord. Erstatning for arealafståelsen udgør herefter 130.350 kr.

Til denne arealerstatning har kommissionen lagt en ulempeerstatning på 380.650 kr., hvori indgår udlæg af areal, ca. 5.540 m², til udvidelse og etablering af privat fællesvej, gennemskæring, defigurering samt omvej og kørsel på offentlig vej fremover. Erstatningen for arealafståelse og ulemper forbundet hermed udgør herefter 511.000 kr.

Ekspropriationskommissionen vurderer, at der ikke foreligger så aktualliseret planlægningsmateriale, at der er grundlag for at tillægge arealerne forventningsværdi. Kommissionen har fået forelagt de kommende byudviklingsplaner og har kendskab til den kommunale planlægning. Udviklingsplanerne er delt ind i tre etaper, hvor første etape er der, hvor udviklingen sker først. De afståede arealer ligger i udviklingsplanernes etape tre. Det kan ikke afvises, at de afståede arealer vil blive en del af udviklingen, men det må forventes, at dette ligger så langt ude i fremtiden, at der ikke kan siges at være en egentlig forventningsværdi

knyttet til arealerne. Kommissionen har dog skønnet, at der var grund-lag for et mindre tillæg til landbrugsjordprisen.
 ...”

Erstatningen skulle ikke forrentes, da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a.

Ved kendelse med tilsvarende begrundelse blev erstatningen for 7.505 m2 eksproprieret fra Sagsøger 2's landbrugsejendom Matrikel nr. 1 m.fl. fastsat til 225.150 kr. for arealafståelsen.

Ved kendelse med tilsvarende begrundelse blev erstatningen for 7.995 m2 eksproprieret fra Sagsøger 3's ejendom Matrikel nr. 3, beliggende i landzone fastsat til 319.850 kr. inklusive erstatning for samtlige ulem-per. Erstatningen for selve arealafståelsen var 239.850 kr.

Ved kendelse med tilsvarende begrundelse blev erstatningen for arealafståelsen af 40.015 m2 eksproprieret fra Sagsøger 4's landbrugsejendom Matrikel nr. 4 samt Matrikel nr. 5 m.fl. fastsat til 1.265.300 kr. I modsætning til de 10 kr., der for de tre andre sagsøgere var givet i tillæg ud over den landbrugsmæssige værdi, fastsatte ekspropriationskommissionen tillægget til 30 kr. pr. m2. Det fremgår ikke, hvad baggrunden er herfor.

Om erstatning for landbrugsmæssige gener fremgår blandt andet af kendelsen:

”...

Ekspropriationskommissionens afgørelse

...

Til denne arealerstatning har kommissionen lagt en ulempeerstatning på 1.416.710 kr., hvori indgår omvej, gennemskæring, defigurering, udvidelse af privat fællesvej, nedklassificering, servitut om afløbsledning samt driftsomlægning og ejendomsforringelse. Erstatningen for arealafståelse og ulemper forbundet hermed udgør herefter 2.700.000 kr., idet kommissionen har afrundet erstatningen.

...”

Sagerne blev indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland, der afsagde kendelser af 15. november 2013.

Erstatningen for Sagsøger 1's arealafståelse blev i kendelsen forhøjet til 130.350 kr. med følgende begrundelse:

”...

Taksationskommissionens bemærkninger

Under taksationsforretningerne den 15. november 2013 blev der af lodsejerne fremlagt og henvist til en række handler, købstilbud og købsaftaler i området. Disse handler og købstilbud mv. er alle fra tiden efter, at letbaneprojektet i omtrent den nuværende udformning var kendt i offentligheden.

Taksationskommissionen udelukker ikke, at jordens handelsværdi på ekspropriationstidspunktet kunne være væsentligt højere end fastsat af ekspropriationskommissionen på grund af en betydelig forventningsværdi på arealet. Efter taksationskommissionens opfattelse er denne mulige højere værdi (forventningsværdi) imidlertid en direkte følge af letbanens anlæg og placering og skal derfor efter almindelige ekspropriationsretlige principper ikke erstattes i forbindelse med ekspropriationen.

Taksationskommissionen kan herefter tiltræde ekspropriationskommissionens afgørelse med tilhørende begrundelse, bortset fra et enkelt punkt:

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at der – uafhængigt af letbaneprojektet - var en vis begrænset forventningsværdi på arealet. Taksationskommissionen finder, at tillægget for dette forhold bør forhøjes fra 10 kr. til 20 kr. pr. m² under hensyn til tidshorizonten for udviklingen af området. Erstatningen for arealafståelsen udgør herefter 173.800 kr., og erstatningen for ulemper udgør herefter 436.050 kr.
...”

De handler, købstilbud og købsaftaler, som Taksationskommissionen henviste til i sin begrundelse, var Aarhus Kommunes tilbud af 19. april 2010 om køb af Sagsøger 1's ejendom, købsaftale af 29. juni 2010 mellem Aarhus Kommune og Person 2, Aarhus Kommunes henvendelser af 27. oktober 2008 og 10. marts 2010 til Sagsøger 1 vedrørende eventuelt køb af hans ejendom og notat af 28. februar 2011 med bilag vedrørende Aarhus Kommunes opkøb af arealer til byudvikling.

Taksationskommissionen forhøjede med en ligelydende begrundelse arealerstatningen for Sagsøger 2 til 300.200 kr. For Taksationskommissionen forelå blandt andet Aarhus Kommunes brev af 19. april 2010 til Person 2 med tilbud om køb af ejendommen Matrikel nr. 6 og købsaftale af 29. juni 2010 vedrørende samme, Aarhus Kommunes brev af 27. oktober 2008 til Sagsøger 2 med tilbud om køb af hans ejendom, brev af 15. november 2007 fra Virksomhed A/S 2 til Sagsøger 2

om mulighed for køb af arealer og notat af 28. februar 2011 med bilag ved-rørende Aarhus Kommunes opkøb af arealer til byudvikling.

Arealerstatningen for Sagsøger 3 blev med tilsvarende begrundelse forhøjet af Taksationskommissionen til 319.800 kr. For Taksationskommissionen forelå blandt andet tinglyst køberet for arealer på Sagsøger 4's egen-dom, tinglyst aftale af 9. november 2006 mellem Sagsøger 4 og Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 om ret til køb af arealer omfattet af ejendom-men Adresse 1, By 5, brev af 3. januar 2013 til Sagsøger 3 fra Le-jerbo med oplysning om, at der ville blive fremsendt køboption, vurderingser-klæring af 27. december 2012 fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Person 3 og indstilling af 16. januar 2012 fra Aarhus Kommune til byrå-det om ændring af Kommuneplan 2009 i relation til den nye by syd for By 1.

Den arealerstatning og ulempeerstatning, som ekspropriationskommissionen havde fastsat for Sagsøger 4, blev i det hele stadfæstet af Tak-sationskommissionen med følgende begrundelse:

”...

Under taksationsforretningerne den 15. november 2013 blev der af lod-sejerne fremlagt og henvist til en række handler, købstilbud og købsaf-taler i området. Disse handler og købstilbud mv. er alle fra tiden efter, at letbaneprojektet i omtrent den nuværende udformning var kendt i offentligheden.

Taksationskommissionen udelukker ikke, at jordens handelsværdi på ekspropriationstidspunktet kunne være væsentligt højere end fastsat af ekspropriationskommissionen på grund af en betydelig forventnings-værdi på arealet. Efter taksationskommissionens opfattelse er denne mulige højere værdi (forventningsværdi) imidlertid en direkte følge af letbanens anlæg og placering og skal derfor efter almindelige eksprop-riationsretlige principper ikke erstattes i forbindelse med ekspropriatio-nen.

Taksationskommissionen kan herefter tiltræde ekspropriationskommis-sionens afgørelse med tilhørende begrundelse.

...”

For Taksationskommissionen forelå blandt andet køberet af 21. september 2009 mellem Sagsøger 4 og Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 med kort-bilag, tillæg til køberet af 21. december 2012, indstilling af 16. januar 2012 til Aarhus Byråd om ændring af Kommuneplan 2009, ”Fremtidens Forstad” , udar-bejdet af Virksomhed A/S 1 og ”Forslag til planstrategi 2008” og ”Agenda 21 – redegørelse Cases” , udgivet af Aarhus Kommune i 2007.

For Taksationskommissionen havde Aarhus Letbane i et skriftligt indlæg fremsat det synspunkt, at der skulle ske fradrag for fordele, jf. lov om anlæg af Aarhus Letbane § 22, stk. 4, jf. vejlovens 51, stk. 2, (nu § 103). Taksationskommissionen foretog ikke fradrag for fordele i kendelsen og kommenterede det ikke.

Ved brev af 28. august 2013 fra Aarhus Kommune til Person 4 tilbød kommunen at købe Matrikel nr. 7, på 33.177 m² for 2.850.000 kr. Det er oplyst, at ejendommen tilhørte Sagsøger 4. Det fremgår af brevet, at Matrikel nr. 7, men ikke resten af land-brugsejendommen, indgik i perspektivområde 27.06.10 JO. Det kunne derfor tænkes, at Matrikel nr. 7 i fremtiden kunne anvendes til byudvikling.

Tidslinje

Parterne har opsummeret sagsfremstillingen i en tidslinje, hvoraf det bl.a. fremgår:

Tidspunkt	Begivenhed	Ekstrakten
1966	Arealer syd for <u>By 1</u> udpeges som muligt byværksområde	Bilag N (løst), side 3
Juni 1999	Århus Byråd og Trafikministeriet igangsætter undersøgelser af ”sporvogne” i Aarhus	Bind 1, side 97
Maj 2000	”Sporvognsrapporten” udgives. Linjeføring bl.a. mellem <u>By 2</u> og <u>By 5</u> (gennem arealer syd for <u>By 1</u>)	Bind 1, side 94
August 2000	Folderen ”sporvogne i Århus” offentliggøres	Bind 1, side 197
2001	Kommuneplan 2001: Arealer syd for <u>By 1</u> udpeges til perspektivarealer	Bind 1, side 341-342
Primo 2005	Århus Kommune og Århus Amt fremlægger vision om letbaner baseret på Sporvognrapporten	Bind 1, side 202
10. august 2005	Århus Byråd bekræfter vision om letbaner i Aarhus og beslutter at fortsætte udredningsarbejde ift. Etablering af letbanen	Bind 1, side 202
August 2006	”Letbanerapporten” med resultaterne af udredningsarbejdet udgives. Fortsættes at linjeføring bl.a. mellem <u>By 2</u> og <u>By 5</u> , men nu med stop syd for <u>By 1</u> .	Bind 1, side 199 og 227
”Sommer” 20 06	Ifølge <u>Vidne 1</u> 's vidneforklaring mødtes <u>Vidne 1</u> og <u>Sagsøger 4</u> igennem pengeinstitut	(vidneforklaring)
9. november 2006	Aftale mellem <u>Sagsøger 4</u> og Ejendomsselskabet <u>Virksomhed ApS 1</u> om køberet vedr. dele af ejendommen <u>Adresse 1</u>	Bind 3, side 1152

September 2007	Forslag til Planstrategi 2008: <u>Virksomhed A/S 2's forslag</u> "Fremtidens forstad" vedr. areal syd for <u>By 1</u>	Bind 1, side 282-283
15. november 2007	Skrivelse fra <u>Virksomhed A/S 2</u> til <u>Sagsøger 2</u>	Bind 3, side 1092
Slutningen af 2007	Letbanesekretariatet anmoder Aarhus Kommune om at udarbejde kommunep lanstillæg for letbaneprojektet med linjeføring bl.a. mellem <u>By 2</u> og <u>By 5</u>	Bins 2, side 500
Februar 2008	Aarhus Kommune udsender debatoplæg om letbanen med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningsarbejdet	Bind 2, side 500
27. oktober 2009	Skrivelser fra Aarhus Kommune til henholdsvis <u>Sagsøger 1</u> og <u>Sagsøger 2</u> vedr. evt. salg af del af ejendomme	Bind 1, side 347, hhv. bind 3, side 1092a (løst)
2009	Kommuneplan 2009: Arealer syd for <u>By 1</u> fortsat perspektivareal. Der omtales mulige nye byer ved bl.a. <u>By 1</u>	Bind 1, side 350
25. september 2009	Aftale mellem Ejendomsselskabet <u>Virksomhed ApS 1</u> og <u>Sagsøger 4</u> om køberet vedr. <u>Adresse 1</u>	Bind 3, side 1227
Februar 2010	VVM-redegørelse og miljørapport for Letbane i Århus-området – etape 1. Fortsat linjeføring bl.a. mellem <u>By 2</u> og <u>By 5</u> og med stop syd for <u>By 1</u>	Bind 1, side 378 og 392
10. marts 2010	Aarhus Kommunes henvendelse til <u>Sagsøger 1</u> vedrørende muligt køb af ejendom	Bind 2, side 397
19. april 2010	Skrivelse fra Aarhus Kommune til <u>Person 2</u> vedr. <u>Adresse 3</u>	Bind 1, side 398
29. juni 2010	Aarhus Kommunes køb af <u>Adresse 3</u>	Bind 1, side 400
Februar 2011	<u>Virksomhed A/S 2's</u> udkast til helhedsplan for den Nye by ved <u>By 1</u>	Bind 2, side 402
30. marts 2011	Offentlig høring om planlægning af en ny by syd for <u>By 1</u>	Bind 1, side 525
Juni 2011	Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009: Letbane i Aarhus området – etape 1	Bind 2, side 498
30. november 2011	Aarhus Kommunes notat om opkøb af arealer til byudvikling	Bind 2, side 519
16. januar 2012	Indstilling til Aarhus Kommunes byråd vedrørende ændring af kommuneplan i forhold til <u>By 10</u>	Bind 1, side 525
25. januar 2012	Fremsættelse af forslag til lov om Aarhus Letbane (nr. 77)	(ikke i ekstrakt)
11. april 2012	Aarhus Byråd vedtager indstillingen af 16. januar 2012	Bind 2, side 539

16. maj 2012	Lov nr. 432 om Aarhus Letbane	(ikke i ekstrakt)
11. juli 2012	Offentliggørelse af lokalplan nr. 907 om Letbane i Aarhus – strækningen fra Nehrus Allé til <u>By 5</u>	Bind 2, side 725
21. december 2012	Tillæg til køberet af 25. september 2009 mellem Ejendomsselskabet <u>Virksomhed ApS 1</u> og <u>Sagsøger 4</u> om køb eret vedr. <u>Adresse 1</u>	Bind 3, side 1235
8. og 9. januar 2013	Ekspropriation af arealer syd for <u>By 1</u>	Fx bind 2, side 657
24. april 2013	Aarhus Kommunes skrivelse til advokat Gert Lund vedr. afslag på at tilbyde erstatningsjord	Bind 2, side 655
27. maj 2013	Ekspropriationskommissionens kendelser om erstatning vedr. arealer syd for <u>By 1</u>	Fx. Bind 2, side 656
28. august 2013	Aarhus Kommunes tilbud om køb af <u>Matrikel nr. 7</u> (ejet af <u>Sagsøger 4</u>)	Bind 3, side 1270
23. oktober 2013	Aarhus Byråd vedtager kommuneplan 2013	Bind 2, side 608
15. november 2013	Taksationskommissionens kendelser om erstatning (vedr. arealer syd for <u>By 1</u>)	Fx bind 2, side 680
13. december 2013	Taksationskommissionens kendelse om erstatning (vedr. arealer syd for <u>By 1</u>)	Bind 4, side 1402
6. januar 2014	Udbygningsaftale vedr. 1. etape af <u>By 10</u>	Bind 2, side 691
1. juli 2014	Stævninger i sagerne ved de eksproprierede arealer syd for <u>By 1</u>	

Parts- og vidneforklaringer

Sagsøger 1 har forklaret, at han har været ejer af Adresse 2, By 5. Han har arbejdet som ingeniør ved Aarhus Vand, men er nu gået på pension. Hans ejendom var på knap 16 ha, som anført i ekspropriationsskendelsen, og han har drevet ejendommen som almindeligt fritidslandbrug. Han erhvervede ejendommen i 1992 fra kommunen, der havde ejendommen i udbud. Både han og Sagsøger 4 bød på ejendommen, men han vandt udbuddet.

Han husker ikke, hvornår han første gang hørte om, at der ville komme en letbane til By 1.

Kommunen tilbød at købe ejendommen tilbage i 2008. Henvendelsen, som var af den 27. oktober 2008, var den første af flere, han fik fra kommunen. Han reagerede ikke, da han ikke ville sælge ejendommen. Han reagerede med et ”nej” på kommunens tilsvarende henvendelse af 10. marts 2010. Der fremkom ikke oplysninger om, at der skulle en letbane til området, i forbindelse med kommunens henvendelser.

Han kender Person 2, som var hans nabo. Han vidste godt, at hun også fik en henvendelse fra kommunen. Hendes mand var død, og hun solgte derfor sin ejendom til kommunen. Han ved ikke, hvem der har taget de i sagen foreliggende fotos af Person 2's ejendom. Den så ikke ud som på billederne, da hun boede på ejendommen, men den trængte til en ansigtsløftning. Person 2 boede på ejendommen frem til, at kommunen overtog den. Derefter stod den tom og kom hurtigt til at se ud som på billederne. Han husker ikke, hvornår ejendommen blev nedrevet.

Han solgte sin ejendom til Virksomhed A/S 2 i 2017 eller 2018, men bor stadig til leje på den.

Han mener ikke, at området har fået en fordel ved at have fået letbanen. Han mener heller ikke, at det med letbanen er blevet lettere at komme til og fra By 1. Der er meget få, der benytter letbanen, og den har næsten ingen passagerer. De kan tælles på en hånd pr. tur. Han ved ikke, hvorfor der ikke er flere, der bruger den. Der er 1-1,5 km fra By 10 til letbanen, og han vil tro, at folk synes, at der er for langt at gå. Letbanen har også haft problemer med at overholde tidsplanen. Nogle har derfor nok i stedet købt bil nummer 2. Der er parkeringsfaciliteter ved letbanen.

Han fremsatte ikke ønske om en jordfordeling i forbindelse med ekspropriationen.

By 10 er bygget på bar mark. By 1 var der også før kommunesammenlægningen. Der er nok 2 km fra letbanen til By 1, og beboerne i By 1 benytter ikke letbanen.

Der er ca. 2,2 km fra hans ejendom til letbanens stoppested via vej. I fugleflugtslinje er der omkring 1 km.

Han har i lejeaftalen med Virksomhed A/S 2 aftalt, at han kan bo på ejendommen, indtil By 10 er udviklet så langt, at Virksomhed A/S 2 skal bruge arealet. Han ved ikke, hvornår det er, da det afhænger af forskellige faktorer, herunder økonomi. Han vil tro, at der først sker noget 2-5 år ud i fremtiden.

Sagsøger 2 har forklaret, at han ejer Adresse 4, By 5, Matrikel nr. 1 m.fl., på 212.516 m², som udgør hele hans ejendom. Han mener, at hovedmatriklen hedder Matrikel nr. 8. Matrikel nr. 1 udgør 3,3-3,4 ha, og dette areal ligger adskilt fra hovedejendommen. De andre arealer, han ejer, er ikke perspektivareal.

Han arbejder som landbrugsrådgiver i en lokal landbrugsforening på Djursland og driver Adresse 4 som et fritidslandbrug. Han købte ejendommen af sin mor i 1997.

Han hørte første gang om letbanen i By 1 i forbindelse med, at der skulle eksproprieres. Han havde tidligere hørt tale om en letbane, men det var hans fornemmelse, at det ikke vedrørte ham. Han havde hørt, at der skulle laves et sving op til By 2, hvorfor han troede, at man fra den oprindelige Grenåbane ville lave et sving længere mod vest, så hans ejendom ikke blev berørt. Dette ville spare nogle skinnemeter og forekom mest logisk.

Han fik en henvendelse fra Virksomhed A/S 2 den 15. november 2007 om køb af hans ejendom, men han reagerede ikke på henvendelsen, da han ikke var interesseret i at sælge. Han ignorerede også en henvendelse om køb fra kommunen den 27. oktober 2008. Han erindrer ikke, at der var tale om en letbane i området i forbindelse med henvendelserne.

Han kendte ikke Person 2 personligt, men han havde set hendes ejendom fra vejen. Det er ikke ham, der har taget de foreliggende fotos af ejendommen. Han husker ikke, hvor længe der gik, fra kommunen købte ejendommen i juni 2010, til bygningerne blev revet ned, men de talte om, at det varede utroligt længe, før der skete noget. Der var ikke noget, der tydede på, at der boede nogen på ejendommen efter, at kommunen havde købt den. Bygningerne så mere og mere faldefærdig ud.

Han havde et ønske om jordfordeling i forbindelse med ekspropriationen, og han spurgte ind til dette under ekspropriationsforretningen. Vidne 2 sagde, at der ikke var nogen, der ville af med jord, og at der derfor ikke kunne blive tale om det.

Hvis man skal køre fra hans bopæl til letbanens stoppested i By 10, er der lidt over 2 km, og i fugleflugtslinje er der lidt over 1,5 km. Fra det areal, han ejer, som kan ses på kortet med letbanen, er der lidt over 1.250 m i fugleflugtslinje. Det kan også godt være, at der er 850 meter. Han ejer også arealer uden for kortet, men de ligger ikke i perspektivzonen.

Han vil tro, at Station ligger tættere på hans ejendom end stationen i By 10, men der er nogenlunde lige langt til begge stationer. Før letbanen havde den tidligere Grenåbane et stoppested i By 5. Han ved ikke, om der er mange, der bruger stoppestedet i By 10, men når han krydser letbanen på Vej 1, kan han se, at der sidder meget få mennesker i toget, uanset hvilken retning det kører.

Der er lidt under 1 km fra de huse, der er opført af Virksomhed A/S 2 i By 10, til letbanens stoppested.

Han har ikke solgt sin ejendom til Virksomhed A/S 2, men de har lavet et mageskifte ved-rørende et delareal i forbindelse med, at Vej 1 skulle omlægges. De byttede lige over.

”By 10” og ”By 1” har samme letbanestoppested. Han har på et luftfoto målt op, at der er omkring 1.200 meter fra hans ejendom til perronen.

Som han husker det, vidste han i 2007 godt, at Virksomhed A/S 2 var interesseret i områ-det. Han vidste, at Sagsøger 4 havde en dialog med Virksomhed A/S 2.

Han ved ikke, om der sker noget på hans ejendom inden for de næste 5 år.

Når de ude i området taler om udviklingen, refererer de til perspektivarealerne. De kan se, at der bygges på perspektivarealerne nu, og at det går stærkt.

Hans bygninger ligger 2 km nord for arealet Matrikel nr. 1.

Sagsøger 3 har forklaret, at han er ejer af Matrikel nr. 3, beliggende Adresse 5. Ejendommen har, som anført i kommissionens kendelse, et areal på 32.459 m² beliggende i landzone. Arealet er ikke blevet brugt til landbrug. Han har engang fået en henvendelse om, at han skulle holde græsset nede. Han fik derfor en overgang en mand til at slå græsset mod, at manden fik høet. Senere lånte han arealet ud til græsning. Hans erhverv har været gardinforretninger samt bolig- og tæppeforretninger. Han købte ejendommen i 1996.

Han husker ikke, hvornår han første gang hørte om letbanen. Han troede ikke, at letbanen kom ned til hans ejendom, idet den skulle gå op til By 2. Han hørte i 2013, at letbanen skulle ligge i hans område.

Han hørte først om Virksomhed A/S 2's interesse for området i 2013-2015.

Han fik en købshenvendelse fra Aarhus Kommune omkring 2010, svarende til de henvendelser, Sagsøger 1 og Sagsøger 2 fik. Han var ikke interesseret i at sælge til kommunen. Han fik vist også en henven-delse fra Virksomhed A/S 2 omkring 2013, men Virksomhed A/S 2 var på det tidspunkt i økonomiske problemer og havde ikke råd til at købe ejendommen. Han fik i 2014 en skriftlig henvendelse fra Lejerbo med et tilbud på 250-300 kr./m² alt efter, hvordan let-banen kom til at ligge. Han fik senere i 2014 et tilbud fra ”1927 Estate” . I 2017 fik han også en henvendelse fra Person 5 om køb af ejendommen. Hand-len var næste klar, men Person 5 kunne ikke skaffe pengene. Virksomhed A/S 2 kom

så igen to år senere, hvor Virksomhed A/S 2 havde solgt en ejendom i Berlin for en mia. kr. Han solgte så arealet til Virksomhed A/S 2 omkring 2018. Det er en del af købsaftalen, at han kan blive boende i 10 år, og at Virksomhed A/S 2 efter 7 år må begynde at kloakere.

Han diskuterede ikke med Lejerbo, hvilken betydning det konkret ville have for prisen, at letbanen kom langt ind på ejendommen, men han fik et skriftligt tilbud på 250-300 kr. Han blev tilbudt en højere pris fra "1927 Estate". Prisen steg næsten en mio. kr. mellem hvert tilbud fra henholdsvis Lejerbo, "1927 Estate", Person 5 og Virksomhed A/S 2. Der var tale om en samlet pris for ejendommen.

Person 5 var hans bankmand, og han havde set tilbuddet fra "1927 Estate". Virksomhed A/S 2 tilbød i 2018 ca. 1 mio. kr. mere end de 8,760 mio. kr., som Person 5 tilbød i 2017. Han kunne selv sætte prisen. Virksomhed A/S 2's pris var en samlet pris, og de diskuterede ikke kvadratmeterprisen.

Letbanens placering har været drøftet med Person 5 og Virksomhed A/S 2, da det havde betydning for, hvordan bygningerne kunne placeres, og hvor meget der kunne bygges.

Hans areal syd for letbanen blev medekspropriet, selvom han helst ikke ville af med det. Han spurgte, om han ikke kunne bytte med et tilsvarende areal, der lå nord for hans ejendom, men det ville Aarhus Letbane overhovedet ikke høre tale om. Det var Aarhus Kommune - som ejede 50 % af letbanen - der var ejer af arealet nord for hans ejendom, men de afviste blankt et mageskifte.

Beboerne i området var indkaldt til et møde, hvor de fik at vide, hvor letbanen kom til at ligge.

Han kendte ikke til Person 2's ejendom. Han så den første gang i forbindelse med, at der var syn og skøn i denne sag.

Han bor så tæt på letbanen, at han kan se den fra sin terrasse. De første år lagde de mærke til, hvor mange der kørte med den. På halvdelen af turene var der in-gen passagerer, og resten af tiden var der 1-2 passagerer. Det højeste antal, han har set i letbanen, er 7 personer.

Han vil tro, at der er 800-900 meter fra første etape af By 10 til letbanens stoppested. Han kører ofte forbi stoppestedet, og hvis han har set én person ved stoppestedet om ugen, er det vist alt. Det kan godt passe, at der er 700 meter i fugleflugtslinje fra hans areal langs banen til stoppestedet. Hvis han skal køre, er der lidt mere end 2 km.

Hans arealer er alle perspektivarealer.

Købstilbuddet fra Aarhus Kommunen var skriftligt. Lejerbos henvendelse var også skriftlig og indgår i sagen. Han mener, at tilbuddet fra "1927 Estate" kom trekvart år senere, og han mener også, at det var på skrift, men han har det ikke længere.

Han ved ikke, hvor langt Virksomhed A/S 2 er kommet i realiseringen af sine byggeplaner. Han regner dog med, at der bliver kloakeret i 2025. Han forventer at flytte in-den for et eller to år, da Virksomhed A/S 2 ikke har holdt bevoksningen nede, og han ikke selv kan overkomme det. Huslejen vil ifølge deres aftale også på et tidspunkt stige til det dobbelte.

Sagsøger 4 har forklaret, at han har været ejer af

Adresse 1, By 5. Det kan godt passe, at hans ejendom havde et areal på 1.591.894 m² på ekspropriationstidspunktet. Han var gårdejer, planteavler og minkavler. Han havde omkring 200 ha jord i alt, og han havde 6.000 minktæ-ver. Han erhvervede ejendommen i 1997 fra sin far.

Han indgik første gang aftale med Virksomhed A/S 2 om køberet i 2006. De aftalte da en købspris på 450 kr. pr. m², som var den samme i aftalen om køberet fra 21. sep-tember 2009, men nu med tillæg af moms, fordi loven var lavet om. Det er rig-tigt, at køberetten omfattede 1.068.511 m². Køberetten fra 2006 omfattede ikke så stort et areal som i 2009. Der blev lavet en ny aftale om køberet i 2009 på grund af finanskrisen, idet Virksomhed A/S 2 havde økonomiske problemer.

Han lagde vægt på, at det var Virksomhed A/S 2, der fik køberetten, fordi Virksomhed A/S 2 havde brugt mange millioner kroner på at udarbejde planer for området. Han tror sag-tens, at han kunne have afhændet arealet til en anden, men sådan er han ikke.

De drøftede ikke letbanen, da Virksomhed A/S 2 henvendte sig i 2006. Det gjorde de heller ikke i forbindelse med aftalen om køberet i 2009. Han mener, at det var i 2011, at han første gang hørte om, at der skulle en letbane ud i området. Han tænkte, at planerne om en letbane var en følge af, at Virksomhed A/S 2 ville lave en ny by. Han har ikke haft drøftelser med Virksomhed A/S 2 om, hvorvidt Virksomhed A/S 2 tillagde det betydning, at der kom en letbane, men han mener at have hørt, at der var kontakt til Virksomhed A/S 2 om placeringen.

Han var i dialog med Virksomhed A/S 2 hele tiden. Det endte med, at han solgte sin egen- dom til Virksomhed A/S 2 i 2018 for de aftalte 450 kr. + moms pr. m². Det var dog ikke hele ejendommen, han solgte, idet han på et tidspunkt købte sin afdøde fars ejendom på Adresse 6 og lagde dens 60 ha inden under sin egen ejendom.

Han er ved at bygge en ny gård, som han flytter ind på, når han skal fraflytte bygningerne på Adresse 1 i august 2022 i forbindelse med, at man skal i gang

med anden etape af By 10. Minkfarmen er flyttet til Djursland. Det areal, han har solgt til Virksomhed A/S 2, ligger i anden etape af By 10.

Han kender godt Person 2's ejendom. Han har haft jorden i forpagtning i mange år. Han har ikke taget de foreliggende fotos af ejendommen. Ejendom-men stod tom efter, at Person 2 fraflyttede. Den stod tom i omkring et år, hvorefter den blev revet ned. Den var i dårlig stand. Person 2 boede på ejendommen helt frem til, at kommunen overtog den. Han hjalp hende med praktiske ting, og han havde derfor et godt kendskab til ejendommen.

Han mener ikke, at letbanens stop har været en fordel for By 1 og By 10. Letbanen har skæmmet hans ejendom, hvor han før havde stor herlighedsværdi, og hvorfra man kan se ud over Aarhus og Aarhusbugten til Samsø.

Der er ikke mange, der benytter letbanen. Hans ejendom er beliggende umiddelbart oven for stoppestedet. Det tager 20 minutter i bil til Aarhus, mens det tager 50 minutter med letbanen. Der er også et stykke vej at gå fra By 10 til letbanen, men det er dog muligt, fordi der er lavet en sti. Stien bruges imidlertid mest af motionister. Han vil tro, at der er omkring 1 km fra første etape af By 10 til perronen.

Man kan ikke se på kortene over omvejsplanerne i forbindelse med ekspropriationen, hvor Virksomhed A/S 2 er i gang med første etape af By 10. Området ligger ca. 200-300 m nord for kortudsnittene. Kommunen er i gang med at bygge en ny kom-muneskole, og den ligger også mere nordligt. Der skal på grund af den øgede trafik anlægges en ny vej i stedet for den nuværende Vej 1.

Han ønskede mageskifte i forbindelse med ekspropriationen. Han har tidligere været igennem en ekspropriation til motorvej, og det er kutyme, at man forsøger jordfordeling, men det kom ikke på tale i denne sag. Da Aarhus Kommune var landets største jordbesidder og ejer 50 % af letbanen, mente han ellers, at det måtte være muligt.

Aarhus Kommune har tidligere været pålagt at sælge jord ved Vej 2.

Han ejer også jord syd for Djurslandsmotorvejen. En del af hans arealer ligger klemt inde mellem letbanen og motorvejen. Han har base på den ejendom, der er markeret med rødt på kortene med omvejsplaner.

Hvis han skal til Matrikel nr. 9 nord for letbanen, kører han bare lige over vejen fra sin gård, men hvis han skal ned på Matrikel nr. 9 syd for letbanen, skal han – fordi letbanen ikke har etableret indkørsel til marken som lovet -køre til højre og ind på marken syd for banen ved bomanlægget, hvilket vist

ikke er helt lovligt. Alternativt skal han køre helt ned til Djurslandsmotorvejen for at komme ind på marken.

Dyrkningsretningen på Matrikel nr. 9 er i dag den samme som tidligere, men der er kiler, især ved bomanlægget, hvor der er en stor spids, hvor maskinerne ikke kan være.

Der er også en ulempe i forhold til afstrømning af vand. Når det regner kraftigt, afskæres vandet på den nordlige mark fra at løbe væk, og på en del af strækningen langs letbanen står der blankt vand. Det er netop der, hvor de skal vende maskinen, og hjulene graver sig ned. Der er ikke problemer på den sydlige del. Den nordlige del burde detaildrænes. Når man detaildræner, kommer der nogen og laver en plan for dræningen. Dette er ikke sket i forbindelse med gen-nemskæringen af marken. Han havde samme problem i forbindelse med ekspropriationen til motorvejen.

Før letbanen kom, kørte han ad Vej 3 til Matrikel nr. 10. Der er samme problemer med dræning på Matrikel nr. 10 som på Matrikel nr. 9. Der går en bæk langs matriklen. De fik lavet en overkørsel over bækken i forbindelse med ekspropriationen. På det nordlige stykke er der nu tre spidser, som han meget vanskeligt kan dyrke, og man kommer til at overlapse med gødning, så man bruger dobbelt så meget. Dyrkningsretningen på den nordlige trekant er ændret, så han følger letbanen. Det er for at udnytte arealet mest effektivt. Ved omvej 2 kan han køre over bækken. Han kører syd for letbanen ad Vej 4, hvor-efter han kører på en nyanlagt grusvej langs banen.

Han kan godt huske, at der var en besigtigelse i forbindelse med ekspropriationen, men han husker ikke drøftelserne. Han mener, at Vidne 2 viste på kortet, hvor letbanen skulle gå. Han kom på et tidspunkt med et forslag om en overkørsel lige syd for motorvejen, men den er aldrig blevet lavet. Han foreslog under sagen, at der blev etableret en ny markoverkørsel fra Vej 4 til Matrikel nr. 9, lige efter bomanlægget. Det endte med, at der skulle laves adgang ca. 80 meter syd for letbanen.

Han sagde til Ekspropriationskommissionen, at der ville blive problemer med dræning. Han har ikke efterfølgende rettet henvendelse til ekspropriationsmyndighederne herom.

Overdragelsen til Virksomhed A/S 2 i 2018 foregik ved en skriftlig aftale på grundlag af den køberetsaftale, der var indgået i 2009. Der blev lavet en tilføjelse om, hvor-når han skulle flytte. Han ved ikke, hvorfor aftalen ikke er fremlagt under sagen. Det var advokat Gert Lund, der lavede overdragelsesaftalen.

Han tror, at etape 2 for By 10 påbegyndes inden for et par år. Skolen bliver placeret på noget af den ejendom, som Virksomhed A/S 2 har købt af ham. Han ved ikke, om planstrukturen er ændret.

Før ekspropriationen til letbanen havde han 200 ha. Han havde en køberetsaftale med Virksomhed A/S 2 om de 107 ha, men Virksomhed A/S 2 endte med at købe ca. 140 ha. Han har i dag 60 ha tilbage, som blandt andet stammer fra faderens ejendom.

Sagsøgernes Vidne 1 har forklaret, at han driver et ejendomsselskab og et ejendomsudviklingselskab. Han har 160 selskaber i alt. Han har boliger i både København og Aarhus. Han har ca. 1.000 boliger fordelt på 100 ejendomme i Aarhus. Han byudvikler aktuelt primært i By 12 og By 13. Han driver også et ingeniørfirma. Han har bestemmende indflydelse i Virksomhed A/S 2, som har binavnet ”Koncern”. Virksomhed A/S 2 er det samme som Virksomhed A/S 2, der også blot kaldes ”Virksomhed A/S 2”. Han har desuden bestemmende indflydelsen i Virksomhed A/S 1, Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 og Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 2.

Forevist Virksomhed A/S 2's indlæg til ”Forslag til Planstrategi 2008 Cases”, der er udgivet af Aarhus Kommune, har vidnet forklaret, at hans interesse for området ved By 1 opstod i sommeren 2006, hvor han via en fælles bankforbindelse i Nordea fik kontakt til Sagsøger 4. Bankforbindelsen ringede og sagde, at han havde en kunde, som ejede noget jord, og spurgte, om han var interesseret i at deltage i byudvikling i området. Han var interesseret, fordi området var udlagt som perspektivareal, og han vurderede, at der kunne være mulighed for at anlægge en by i området.

I perioden 2007 – 2011 var hans virksomhed præget af finanskrisen, og han var tæt på en konkurs. Han fik hjælp og rådgivning fra Zebra Arkitekter, og der var i hundredvis af møder om den nye by i By 1. Der blev brugt rigtig mange millioner på det. Da navnet ”By 10” skulle drøftes i byrådet, hvilket var omkring 2013, var der brugt 30 mio. kr. på projektet. I 2011 var der måske brugt 15 mio. kr.

Da udkast til ”Helhedsplan for By 10 ved By 1” blev udgivet i februar 2011, var han bekendt med, at der var planer om at anlægge en letbane. Den købsaftale, han indgik med Sagsøger 4 i 2006, var uafhængig af etableringen af en letbane. Senere i forløbet indgik der naturligvis også planer i projektet, der angik letbanen. Han lavede aftalen med Sagsøger 4, fordi der var tale om perspektivarealer. Han ville selvfølgelig have udviklet området, selvom der ikke kom en letbane. Han har ikke haft indflydelse på, at letbanen kom til By 10, men han tror, at han har haft indflydelse på, at letbanen blev trukket højere op på grunden, end først planlagt.

Aftalen med Sagsøger 4 i 2006 var den første aftale, han lavede i området. Deres aftale om køberet af 21. september 2009 var en udløber af den tidligere fra 2006. Prisen i køberetten fra 2006 var den samme i aftalen fra 2009 bortset fra, at der kom moms på.

Det er vigtigt for en jordudvikler at købe i etaper. Han var flere gange rundt i By 1, men der var ikke ret mange, der ønskede at sælge deres jord til ham.

Købsaftalen med Person 6 fra 9. september 2014 er en af de sidste handler, han indgik i området. Han har købt 25 eller 26 ejendomme derude. Han købte ejendommene for priser mellem 450 og 200 kr. pr. m². Han betalte dog mange af ejerne for bygningerne og ikke så meget for jorden. Prisen blev fastsat ud fra en mægler vurdering, og han betalte prisen med tillæg af nogle procenter, for at han var sikker på at kunne erhverve ejendommen. Der var tale om landzone udlagt som perspektivareal, og noget af jorden var med bygninger.

Han erhvervede Sagsøger 4's ejendom i 2018 i henhold til køberetten. Han har også købt Sagsøger 1's og Sagsøger 3's ejendomme. Det kan godt passe, at det var i 2018. Han har købt alle ejendomme i området bortset fra 3 – 4 stykker. Kommunen ejer 10 % af jorden.

Han har ingen kontakt til politikerne i Aarhus Kommune. Hans kommunikation med kommunen foregår med sagsbehandlere i magistraten, som udskiftes relativt ofte.

Når han skal sætte penge i et projekt, lægger han vægt på områdets karakter. Han har et program, hvor han på tre sekunder kan finde ud af, hvem der ejer en given matrikel. Han ringer derefter til folk og spørger, om han må købe deres ejendom. Han har 50 medarbejdere ansat.

Han kan ikke sige, hvornår han første gang hørte om letbanen. Det har ikke interesseret ham, og han har ikke købt jord op langs banen. I 2007 var han bekendt med, at der ville komme en letbane.

Foreholdt, at der ifølge hovedrapport om "Sporvogne i Århus" fra maj 2000 var planer om sporvogne på strækningen mellem By 2 og By 5, og foreholdt folderen: "Sporvogne i Århus fra august 2000" har vidnet forklaret, at der på det tidspunkt ikke var afsat en perron ved By 1. Uden et stoppested ved By 1 ville en letbane kun være en omkostning for hans projekt vedrørende By 10. Han forhandlede med letbanen og betalte for at få flyttet letbanestationen lidt i forhold til det, der var planlagt .

Grunden til, at han ikke købte Sagsøger 4's jord i 2009, var, at Virksomhed A/S 2 var tæt på en konkurs. Han tabte 2 mia. kr. under finanskrisen, og han skulle tjene nogle penge, før han kunne købe jorden, hvilket skete i 2018. I 2011 fik han hjælp fra Zebra Arkitekter til at finansiere udgifterne til projekteringen. Zebra Arkitekter arbejdede gratis.

Han tror, at han har givet en lidt højere pris end markedsprisen for nogle af ejendommene i området, for at få lov til at købe. Det gælder dog ikke Sagsøger 4's ejendom, idet forudsætningerne for aftalen med Sagsøger 4 var anderledes end de øvrige.

De sagsøgte Vidne 3 har forklaret, at han er seniorforsker på både Aarhus Universitet og Københavns Universitet. Han har specialiseret sig i modeller til brug for værdisætning af ejendom. Modellerne er baseret på de forskellige omstændigheder og forhold, der spiller ind, når en ejendoms værdi skal fastsættes.

Han var i 2011 med til at lave projektet: "Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet", og der er lavet en "pixiebog" over projektet. Baggrunden for projektet var, at Miljøministeriet havde opdaget, at man i Stockholm havde været i stand til at værdisætte kvaliteten af byliv.

Der blev også lavet et tillæg vedrørende erhvervsliv. "Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter" er en version 2.0 af projektet "Gevinster ved investering i byliv og bykvalitet".

Han kollegaer fra Københavns Universitet, Person 7 og Person 8 var sammen med ham om projektet: "Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter".

Erhvervsejendomme handles ikke særlig tit, og de fleste virksomheder lejer sig ind. De kiggede derfor på erhvervslejemål. De hentede tal fra tre sites, som havde erhvervslejemålannoncer. De fik et godt samarbejde med sitet "Lokalebasen". Lokalebasen er interesseret i, hvad lokalerne er værd, fordi den første måneds husleje tilfalder dem. Deres informationer er derfor særligt valide.

Den samlede leje hen over årene er det, der bedst beskriver en ejendoms værdi. De hentede tal for Århus og København.

Den hedoniske metode er ikke specielt møntet på ejendomme. Metoden er baseret på prisen som en funktion af forskellige karakteristika. Han laver en statistisk model, der kan forklare prisen på en ejendom og derved beregne prisen på nye ejendomme.

I rapporten ”Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter” har de både set på detailvirksomheder i Aarhus og i København.

København er en væsentlig større by end Aarhus, og der er væsentligt flere stationer i København end i Aarhus. Der skal være tilstrækkeligt med data, før man kan måle effekten, og der var for få stationer i Aarhus til, at effekten af geografisk nærhed til en station kunne måles. Derfor er dette parameter ikke medtaget i deres beregninger vedrørende detailvirksomheder i Aarhus.

Piximodellen af rapporterne var beregnet for brugere og beslutningstagere. Tommelfingerreglerne gælder også i Aarhus. Det er meget robust materiale, for materialet har forklaret en meget stor del af de variationer i pris, der kan konstateres. Adgangen til grønne områder har en positiv effekt i København, og det har det også i Aarhus og Skanderborg, for folk har de samme præferencer. Man kan også anvende effekten af stationsnærhed, for ellers skal man bevise, hvorfor folk skulle være forskellige i Aarhus i forhold til folk i København. Tilsvarende gælder for virksomheder, som oftest har de samme forudsætninger for virksomhedsdrift, f.eks. profitoptimering. Lejemarkedet for virksomheder opdeles i tre kategorier, små, mellemstore og store. Denne opdeling har vist sig at være relevant. Mennesker har også forskellige præferencer. F.eks. har den højtuddannede andre præferencer end den, der ikke har en uddannelse. Jo længere væk man kommer fra en bys centrum, jo vigtigere er det med en station tæt på.

Rapporten er lavet i samarbejde med blandt andet Aarhus Kommune. Hans arbejde er afhængig af finansiering, og de fik støttemidler til udarbejdelse af rapporten fra Aarhus Kommune.

Han var projektleder på den rapport, der omhandler virksomheder. Hans to andre kollegaer var projektleder på to andre rapporter, men grundlæggende har han lavet beregningerne. De har alle tre været inde over rapporterne. Det er nok ham, der har skrevet det mest af rapporten om virksomheder. Den rapport blev lavet, fordi de havde penge til overs. Data til rapporten er indsamlet over en år-række på 5-6 år, og de sidste data må være indhentet omkring et år inden, rapporten blev udgivet.

Et privathospital passer ikke ind i modellerne. Ejendomme til undervisning eller universitet passer nok ind. Under alle omstændigheder kan man lave vurderingen ud fra den forudsætning, at der ikke var et hospital, og spørge, hvad der i stedet ville ligge på grunden, og på den måde spiller det alligevel ind, at stationen er i nærheden. For folk og virksomheder generelt spiller det positivt ind på prisen, at der ligger en station i nærheden. Detailhandelsvirksomheder har generelt en værdiforøgelse på 15 %, hvis der ligger en station i nærheden. Tilsvarende gælder for kontorer. Selvom der i forvejen er kollektiv trafik i form af

busser, og man i stedet laver en S-togsstation, viser deres tal, at det giver en gevinst. De har ikke fundet en effekt af busser, men af S-tog. De fortolker dette ud fra, at en busrute kan man altid flytte, men det kan man ikke med et S-tog. Han har ikke været optaget af letbaner. Det svære må være at vurdere, hvordan en S-togsbane skal vurderes i forhold til en letbane. Han har brugt 20 minutter på at undersøge det nærmere og har konstateret, at der er forsket i det. Forsknin-gen viser, at S-tog er mere værdigivende end letbaner, og at letbaner er mere værdigivende end busser. Hans undersøgelser viser også, at jo flere stationer, man kan komme til med toget, jo større værdi har det.

Rapporten bygger på eksisterende S-tog og ikke på forventninger. Man ser ikke de reelle priser, før tingene har eksisteret en vis tid. Man får da et indtryk af, hvordan tingene ser ud, men man kan ikke bruge tallene uden, at man bruger sin sunde fornuft.

Man kan ikke bare overføre de parametre, der gælder for virksomheder, til bor-gere.

De har ikke kunne måle en effekt på busser i København. Han husker ikke, om de testede på busser i Aarhus. Hvis noget skal prisfastsættes, skal det være per-manent. Hvis man opfatter en bus som ikke permanent, vil bussen ikke have en effekt for prissætningen. I forhold til en letbane er han ude i fortolkning, for hans forskning går på S-tog.

De sagsøgte Vidne 2 har forklaret, at han er fagchef i Cowis afdeling for areal- og rettighedserhvervelse. Han er uddannet landin-spektør. Han er specialist inden for ekspropriation. Han arbejder med sæde i Aarhus.

Cowi har været totalprojektør på letbaneprojektet i Aarhus. Han har hjulpet med at få gennemført ekspropriationerne til letbanen. Han har ikke været invol-veret i Sporvognsrapporten fra 2000 eller Letbanerapporten fra 2006. Han star-tede ved Cowi i 2005.

Han var med ved ekspropriations- og taksationsforretningerne, og han førte or-det for Aarhus Letbane i alle sagerne. Letbanen har i høj grad lagt opgaver ud til deres rådgivere.

Det er rigtigt, at kortet over det planlagte sporvognsnet i sporvognsrapporten fra maj 2000 viser nogle forgreninger på banelinjen, der ikke er blevet til noget, jf. kortet i tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009. Der var f.eks. en forgrening til By 3, som ikke kom med. Han mener, at der ikke længere er planer om at reali-sere de forgreninger.

I sporvognsrapporten er der illustreret en linje fra By 2 til By 5. Linjeføringen gennem Skejby er blevet lidt anderledes.

På kort dateret 10. januar 2010 i tillæg 1 til Kommuneplan 2009 viser det skravede areal ved By 1 og By 2, at man ikke havde lagt sig fuldstændig fast på linjeføringen på denne strækning. Kommuneplantillægget fulgtes med en VVM-redegørelse. Så længe man holdt sig inden for skraveringen, var det plan-mæssigt i orden. På det bredeste sted er der tale om en ændring inden for et bælte på ca. 200 meter. Den endelig linjeføring kom formentlig på plads om-kring vedtagelsen af anlægsloven for letbanen i 2012. Projekteringen af letbanen er en proces, hvor man hele tiden forfiner linjeføringen. Man startede med et kort i 2000, og i årene herefter blev det forfinet ud fra forskellige hensyn som f.eks. passagertal og skærende veje. Den endelig linjeføring blev præsenteret for Folketinget, som vedtog anlægsloven. Det sidst søm blev slået i, da ekspropriationerne blev foretaget.

Stationen i By 1 flyttede sig under processen, sådan at den blev flyttet lidt mod nord. Det havde noget at gøre med de byudviklingsplaner, der var i området. By 10 havde vokset sig næsten helt ned til Djurslandmotorvejen. Kommunen ville gerne levere den kollektive trafik via letbanen. Vurderingerne var, at jo længere man skubbede letbanen mod nord, jo hurtigere ville byen vokse ned mod letbanen. Han ved ikke, hvem der tog initiativet til det, men det har nok mest være udvikleren. Byen og stationen mødte hinanden tidligere, og stationen kom tættere på tyngdepunktet for den nye bydel.

Han har skrevet letbanens procedureindlæg for Taksationskommissionen og kan vedstå indholdet.

Han har været igennem flere tusinde ekspropriationsprojekter, og ekspropriationen hos sagsøgerne er foregået efter en hel normal drejebog, der har været gældende de sidste 150 år.

Projektet spændte over ekspropriation i Aarhus by til Skejby, som dengang var et delvist bebygget område, og til ekspropriation på landet. Der var bygget i Skejby, men ikke særligt tæt, og der var byggefelter. De forskellige typer af ekspropriationer skal gribes forskelligt an i forhold til behovene.

Skejby ligger i et byzoneområde.

Et perspektivareal er et område, som i kommuneplanen er udpeget til at kunne byudvikles i fremtiden. Det vi sige mere end 12 år fremme i tid, da kommuneplanen normalt dækker en 12-årig periode. Man har ikke lagt sig fast på, om perspektivarealet skal bruges til boliger eller erhverv. Det sker af og til, at per-

spektivarealer bliver opgivet. Det er en ret, kommunen har som planmyndig-hed.

Der er mange hensyn, der skal tages, når man planlægger en letbane, herunder hensynet til dyreliv og adgangsforhold. Oftest er det de tekniske forhold, som kommer til at veje tungest.

I forbindelse med en ekspropriation vurderer Ekspropriationskommission projektet og kan f.eks. sige, at der skal laves en ekstra krydsning af en å eller en ekstra vej, så ejeren har lettere adgang til markerne. Han husker, at der i forbindelse med ekspropriationsforretningen blev drøftet noget om adgangsforholdene ved Sagsøger 4's ejendom, og at der blev lavet nogle ekstra adgangsveje. Dette fremgår f.eks. af arealfortegnelsen vedrørende Sagsøger 4's ejendom.

Kortene "Omvejsplan (1)" og "Omvejsplan (2)" er lavet af Cowi og er tillæg til ekspropriationsforretningen.

Der er to typer af ulemper ved eksproportion af landbrugsjord; ulemper på grund af omveje og ulemper på grund af defigurering.

På kort Omvejsplan (1) og Omvejsplan (2) over Sagsøger 4's ejendom er Sagsøger 4's bygninger markeret med rødt. På grund af letbanens forløb fik Sagsøger 4 dårligere adgangsforhold til nogle af sine marker, hvilket er en ulempe. Ved "Omvej 1" var omvejen 400 meter. Kommissionen bruger et kort med omvejsplan i forbindelse med be-regning af erstatningen for ekstra kørsel.

Defigurering er de ulemper, der opstår på grund af, at eksproportionen f.eks. giver landbrugsjorden spidse vinkler. Landmanden får på den måde sværere ved at håndtere markerne på den mest rationelle måde. Man må f.eks. køre samme sted to gange, sådan at man får nogle uhensigtsmæssige overlap. Man kommer til at overforbruge dyrkningsmidler, såsæd og sprøjtemidler.

Cowi beregnede et overslag vedrørende de erstatninger, man mente, at Aarhus Letbane skulle udrede. Letbanen kommer dog ikke med en påstand for Ekspropriationskommissionen. Det er kommissionen alene, der udregner erstatningen. På et tidspunkt kommer der et erstatningstilbud fra Ekspropriationskommissionen, og Cowis overslag bruges så til at vurdere, om erstatningen er helt forkert.

Han har lavet nogle markeringer med rødt på et luftfoto over Sagsøger 4's marker, med optegning af trekanten, der viser defigureringen. Han har lavet markeringerne på kortet ud fra en anerkendt metode, der frem-går af "Vejledning ved eksproportion" af Michael Uldall, side 64. Vidnets me-

tode til beregning af defigurering er ikke den samme, som fremgår af skønsrapporterne.

Han ved ikke, hvem der har afholdt anlægsudgiften på 1,8 mio. kr., der fremgår af Taksationskommissionens kendelse af 15. november 2013 vedrørende Sagsøger 4.

Så vidt han husker, accepterede Aarhus Letbane det tilbud om ekspropriationserstatning, som kom fra Ekspropriationskommissionen. Det er lodsejerne, der har indbragt sagen for Taksationskommissionen.

Når Cowi estimerer en erstatning, laver de en ret detaljeret opsplitning ejendom for ejendom. De bryder det ned i så mange enkeltdele, de kan. Ved arealerstatningen for landbrugsjord kender de taksten fra andre sager. Det ligger mellem 16 – 20 kr. pr. m², medmindre der er nogle planer for området.

Ved en eksproportion som den, der vedrører Ejendomsvirksomheden Skejby Privathospital ApS, vil de normalt se på den offentlige ejendomsvurdering. Da den normalt ligger i underkanten af den reelle værdi, lægger de nogle procenter til. De leder også efter handler i området, som de kan sammenligne med.

Syn og skøn.

Der er foretaget syn og skøn i sagen med udmelding af tre skønsmand, seniorvurderingsspecialist Skønsmand 1, foreslået af Realkreditrådet, ejendomsmægler, MDE, Skønsmand 2, foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening, og ejendomsmægler og valuar, MDE, Skønsmand 3, foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Der er afgivet skønserklæring af 4. april 2018 og supplerende skønserklæringer af henholdsvis 14. oktober 2019, 21. september 2020 og 9. november 2021.

Den supplerende skønserklæring af 9. november 2021 blev afgivet under hovedforhandlingen som et udslag af bl.a., at skønsmændene havde lavet en fejlregning af det areal på Sagsøger 4's ejendom, som var påvirket af defigurering.

Overordnet fremgår det af skønserklæringerne, at skønsmændene angiver værdien af sagsøgernes perspektivarealer til 130 kr. pr. m², hvoraf de 20 kr. er værdien for den rene landbrugsjord, de 80 kr. er forventningsværdien af perspektivarealet som sådan, og de 30 kr. er den yderligere forventningsværdi, der kan henføres til letbanen. Skønsmændene har i overensstemmelse hermed angivet forøgelsen af værdien af sagsøgernes resterende perspektivarealer som følge af letbanen til 30 kr. pr. m².

Vedrørende påstanden om erstatning til Sagsøger 4 for landbrugsmæssige ulemper fremgår det overordnet af skønserklæringerne, at skønsmændene har anvendt andre beregningsmetoder end Taksationskom-missionen ved opgørelsen af det værdifald, de landbrugsmæssige ulemper i form af defigurering og omvej vil medføre. Værdifaldet opgøres på dette grundlag af skønsmændene til i alt 2.400.000 kr. over for det beløb på 1.416.710 kr., som Sagsøger 4 er tilkendt ved Taksationskommissionens kendelse.

Af en mail af 19. marts 2021 fra skønsmændene fremgår det, at alle værdier i skønserklæringerne er eksklusive moms.

Spørgsmål og svar ifølge skønserklæringerne lyder i det omfang, der angår nærværende sager, som anført nedenfor, hvorpå følger skønsmændenes forklaring i retten.

Skønserklæring af 4. april 2018:

”Rekvirent:

1.1.

Sagsøger 4

Adresse 1, By 5

1.2.

Sagsøger 1

Adresse 2, By 5

1.3.

Sagsøger 2

Adresse 4, By 5

1.4.

Sagsøger 3

Adresse 5, By 5

...

Modpart 1:

Aarhus Letbane A/S
v/interessenterne

Aarhus Kommune,
Rådhuset, 8000 Aarhus C

Staten ved Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27F, 1220 København K

Region Midtjylland

Regionshuset Viborg
Skottenborg 28, 8800 Viborg

...

Spørgsmål fra rekvirenten:

1.1. – Sagsøger 4

Matrikel nr. 9

SPØRGSMÅL 1:

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien af det eksproprierede areal på 13.805 m² af Matrikel nr. 9 i handel og Wandel på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013.

Svar på spørgsmål 1:

130 kr/m² – i alt 1.794.650 kr.

SPØRGSMÅL 2:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse i spørgsmål 1 af Matrikel nr. 9 på ekspropriationstidspunktet, at arealet er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål 2:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 3:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse af arealet har tillagt det betydning, at arealet på ekspropriationstidspunktet er udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse i Aarhus Kommuneplan 2009, bedes skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden vurderer arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 3:

80 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 4:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse af Matrikel nr. 9 i spørgsmål 1, at Matrikel nr. 9 på ekspropriationstidspunktet er omfattet af køberet fremlagt som bilag 4 og bilag 6 med tilhørende kortbilag – bilag 5.

Svar på spørgsmål 4:

Nej

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 5:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse har tillagt det betydning, at arealet på ekspropriationstidspunktet er omfattet af køberet fremlagt som bilag 4 og bilag 6 med tilhørende kortbilag – bilag 5, bedes skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden vurderer, arealet har som følge heraf i forhold til den rent land-brugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 5:

0 kr.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 6:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning for skønsmandens værdiangivelse i sin besvarelse af spørgsmål 1, at der etableres en let-bane til området.

Svar på spørgsmål 6:

Ja

SPØRGSMÅL 7:

I bekræftende fald bedes syns- og skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden har vurderet, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 7:

30 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

VEDR. Matrikel nr. 10**SPØRGSMÅL 8:**

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien af det eksproprierede areal på 11.560 m² af Matrikel nr. 10 i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013.

Svar på spørgsmål 8:

1.685 m ² x 130 kr/m ²	Kr	219.050
9.875 m ² x 20 kr/m ²	Kr	197.500
I alt	Kr	416.550

SPØRGSMÅL 9:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse i spørgsmål 17, at Matrikel nr. 10 delvist på ekspropriationstids-punktet er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål 9:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 10:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse af arealet i spørgsmål 8 har tillagt det betydning, at en del af arealet på ekspropriationstidspunktet var udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse i Aarhus Kommuneplan 2009, bedes syns- og skønsmanden angive den merpris, skønsmanden vurderer, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 10:

80 kr/m², f.s.v.a. de 1.685 m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 11:

Såfremt skønsmanden ved sin værdiansættelse finder, at der er forskel i værdien af arealet udlagt som perspektivareal (1.685 m²) og det resterende areal på 9.875 m², be-des dette oplyst.

Svar på spørgsmål 11:

1.685 m ² x 130 kr./m ²	Kr	219.050
9.875 m ² x 2 kr/m ²	Kr	197.500

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 12:

Syns- og skønsmanden bedes angive, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse af arealet i spørgsmål 8, at Matrikel nr. 10 delvis på ekspropriations-tidspunktet var omfattet af køberet fremlagt som bilag 4 og 6 med tilhørende kortbilag 5.

Svar på spørgsmål 12:

Nej

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 13:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse har tillagt det betydning, at arealet på ekspropriationstidspunktet er omfattet af køberet fremlagt som bilag 4 og bilag 6 med tilhørende kortbilag – bilag 5, bedes skønsmanden angive den merpris, skønsmanden vurderer, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugs-mæssige pris.

Svar på spørgsmål 13:

0 kr

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 14:

Såfremt skønsmanden ved sin besvarelse finder, at der er forskel i værdien af det eksproprierede areal fra Matrikel nr. 10 omfattet af køberet og ikke omfattet af køberet, bedes dette oplyst.

Svar på spørgsmål 14:

0 kr

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 15:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved skønsmandens værdiansættelse af værdien af det eksproprierede areal fra Matrikel nr. 10 på ekspropriationstidspunktet, at der etableres en letbane til området.

Svar på spørgsmål 15:

Det er tillagt betydning.

SPØRGSMÅL 16:

I bekræftende fald bedes syns- og skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden vurderer, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 16:

1.685 m² tillægges merværdi på 30 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

LANDBRUGSMÆSSIGE ULEMPER:

SPØRGSMÅL 17:

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning af sagsøgers samlede landbrugsejendom bestående af Matrikel nr. 11 m.fl. på i alt 159,1874 ha samt Matrikel nr. 12 af areal 35,9984 ha med tilhørende bygningsmasse beliggende Adresse 1 og Adresse 7, By 5, umiddelbart før det ekspropriative indgreb den 27. maj 2013, hvor der fra ejendommen blev eksproprieret 13.815 m² fra Matrikel nr. 9, 11.560 m² fra Matrikel nr. 10 og 14.640 m² fra Matrikel nr. 5 og Matrikel nr. 4.

Svar på spørgsmål 17:

Kr. 45,3 mio.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 18:

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning af sagsøgers samlede landbrugsejendom bestående af

Matrikel nr. 11 m.fl. på i alt 159,1874 ha samt

Matrikel nr. 12 af areal 35,9984 ha

med tilhørende bygningsmasse beliggende Adresse 1, By 5, umiddelbart efter det ekspropriative indgreb den 27. maj 2013, hvor der fra ejendom-

men blev eksproprieret

13.815 m² fra Matrikel nr. 9,

11.560 m² fra Matrikel nr. 10 og

14.640 m² fra Matrikel nr. 5 og Matrikel nr. 4.

Svar på spørgsmål 19:

Kr. 41,3 mio.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 19:

Syns- og skønsmanden bedes på baggrund af sin besvarelse af spørgsmål 17 og spørgsmål 18 angive det værdifald, der er indtrådt på sagsøgers ejendom ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning som følge det ekspropriative indgreb.

Syns- og skønsmanden bedes ved sin vurdering af værdifaldet bortse fra værdien af det eksproprierede areal på 40.015 m², men angive det evt. værdifald, som skønsmanden finder, der er indtrådt på ejendommen som følge af, at letbanen gennemskærer Matrikel nr. 9, Matrikel nr. 13 samt Matrikel nr. 4.

Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse, herunder oplyse/angive de evt. gener, som skønsmanden finder, at det vil have for den fremtidige landbrugsmæssige drift af ejendommen i form af omvej, gennemskæring, defigurering, driftsomlægninger etc. Skønsmanden bedes i øvrigt besvare spørgsmålet under hensyntagen til den produktion/det produktionsapparat, der var på sagsøgers ejendom på ekspropriationstids-punktet.

Svar på spørgsmål 19:

Værdinedgangen vurderes at være på kr. 2,7 mio.

Værdinedgangen sker som følge af gennemskæring af 3 gode marker, der efterfølgende er blevet til 6 marker med masser af kileskæring/defigurering til følge.

Ændringerne giver også anledning til en del ekstra transport og en mere vanskelig drift af de berørte arealer.

Værdinedgangen er angivet uden værdien af den eksproprierede jord.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

1.2 – VEDR. Sagsøger 1:

Spørgsmål 20:

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien af det eksproprierede areal på 9.885 m² fra sagsøgers ejendom i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013.

Svar på spørgsmål 20:

130 kr/m² – i alt 1.285.050 kr.

SPØRGSMÅL 21:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse i spørgsmål 20, at arealet er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål 21:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 22:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse af arealet har tillagt det betydning, at arealet på ekspropriationstidspunktet er udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse i Aarhus Kommuneplan 2009, bedes skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden vurderer arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 22:

80 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 23:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning for skønsmanden værdiangivelse i sin besvarelse af spørgsmål 20, at der etableres en let-bane til området.

Svar på spørgsmål 23:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 24:

I bekræftende fald bedes syns- og skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden har vurderet, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 24:

30 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

1.3 – VEDR. Sagsøger 2:**SPØRGSMÅL 25:**

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien af det eksproprierede areal på 7.505 m² fra sagsøgers ejendom i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013.

Svar på spørgsmål 25:

130 kr/m² – i alt 975.650 kr.

SPØRGSMÅL 26:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse i spørgsmål 25, at arealet er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål 26:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 27:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse af arealet har tillagt det betydning, at arealet på ekspropriationstidspunktet er udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse i Aarhus Kommuneplan 2009, bedes skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden vurderer arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 27:

80 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 28:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning for skønsmandens værdiangivelse i sin besvarelse af spørgsmål 25, at der etableres en let-bane til området.

Svar på spørgsmål 28:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 29:

I bekræftende fald bedes syns- og skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden har vurderet, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 29:

30 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

1.4 – VEDR. Sagsøger 3

SPØRGSMÅL 30:

Syns- og skønsmanden bedes angive værdien af det eksproprierede areal på 7.995 m² frasagsøgers ejendom i handel ogandel på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013.

Svar på spørgsmål 30:

130 kr/m² – 1.039.350 kr.

SPØRGSMÅL 31:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse i spørgsmål 30, at arealet er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål 31:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 32:

Såfremt syns- og skønsmanden ved sin værdiansættelse af arealet har tillagt det betydning, at arealet på ekspropriationstidspunktet er udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse i Aarhus Kommuneplan 2009, bedes skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden vurderer arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 32:

80 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 33:

Syns- og skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden har tillagt det betydning for skønsmandens værdiangivelse i sin besvarelse af spørgsmål 30, at der etableres en let-bane til området.

Svar på spørgsmål 33:

Ja

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL 34:

I bekræftende fald bedes syns- og skønsmanden angive den merpris, som skønsmanden har vurderet, arealet har som følge heraf i forhold til den rent landbrugsmæssige pris.

Svar på spørgsmål 34:30 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

...

Spørgsmål fra modpart 1**SPØRGSMÅL IA:**

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang ekspropriationen og anlægget af letbanen fører til fordele på et eksproprierede areal og restejendommen, fx i form af at værdiansættelsen påvirkes af:

- Kortere transporttid til Aarhus By,
- Muligheder for etablering af en til landbruget supplerende virksomhed,
- Mulighed for salg af ejendommen til andet kundegrundlag end tidligere, herunder ”hobbylandmænd” eller købere med arbejde i byen,
- Udstykningsmuligheder, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål IA:

Det er alene restejendommen der påvirkes.

I forhold til den landbrugsmæssige værdi af ejendommen påvirker ekspropriationen og anlægget af letbanen ikke ejendommens værdi.

Ekspropriationen og anlægget af letbanen reducerer transporttiden til Aarhus C og indikerer at der på et tidspunkt vil være mulighed for udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IB:

Såfremt spørgsmål IA besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificere og værdifastsætte disse fordele hver for sig.

Skønsmanden bedes opdele besvarelsen, således at spørgsmålet besvares særskilt for ”det eksproprierede areal” og ”restejendommen” .

Svar på spørgsmål IB:

Det er ikke muligt at værdisætte de enkelte faktoreres indflydelse på værdisætningen da de i vid udstrækning er afhængige af de andre faktorer.

Den reducerede transporttid har f.eks. kun værdi hvis arealer kan anvendes til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IC:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 og 3 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Arealets beliggenhed

- Udbud og efterspørgsel af arealer som de, der er omfattet af ekspropriationen af den eksproprierede ejendom,
- Renteniveauet og de økonomiske vækstforhold,
- Planmæssig status, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IC:

Alle de nævnte faktorer har påvirket værdisætningen i større eller mindre grad, da de alle påvirker de fremtidige muligheder for at udvikle arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL ID:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 og 3 bedes skønsmanden oplyse i hvilke omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Den forventede tidshorizont (inkl. forberedelse og vedtagelse af den nødvendige lokalplan) for arealets udnyttelse til fremtidig boligbebyggelse hhv. byudvikling ved vedtagelse af en lokalplan,
- Usikkerheden i forhold til indholdet af det eventuelle fremtidige plangrundlag,
- Usikkerheden i forhold til placeringen af den fremtidige tekniske og sociale infrastrukturer,
- At arealerne overtages ”som beset”, dvs. uden forbehold eller betingelser,
- Risikoen for fremtidige lovændringer,
- Omkostningerne forbundet med byggemodning,
- Udgifter til forundersøgelser, fx i forhold til arkæologi og miljø,
- Udgifter til etablering af vejadgang – og forsyningsveje,
- Udgifter til etablering af grønne friarealer mv.,
- Udviklingsomkostninger i øvrigt,
- Udgifter forbundet med liggetid,
- Salgsudgifter, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål ID:

Ved prissætningen af et areal, som er udpeget som perspektivareal i en kommuneplan, har alle de nævnte faktorer indflydelse på prisen. En investor/ejendomsudvikler foretager en samlet vurdering af muligheder og usikkerheder i projektet og kommer derved frem til en pris han vil betale.

Prisen er selvfølgelig påvirket af den noget større usikkerhed omkring et perspektivareal i kommuneplanen i forhold til et areal, som er rammebelagt i kommuneplanen og hvor der umiddelbart kan anmodes om lokalplan på arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IE:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 6 anmodes skønsmandens om at be- eller afkræfte, hvorvidt skønsmanden har taget udgangspunkt i en værdiansættelse baseret på tidspunktet inden eller efter letbaneprojektet blev kendt og dermed inden projektet kunne påvirke priserne på ejendomsmarkedet.

Skønsmanden bedes i fortsættelsen heraf oplyse, hvornår denne lægger til grund, at letbaneprojektet blev kendt.

Svar på spørgsmål IE:

Skønsmandens værdiansættelse er baseret på et tidspunkt efter letbaneprojektet blev kendt. Det er lagt til grund at letbaneprojektet blev kendt i 2008 på tidspunktet da kommunen indleder arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg for letbanen.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IF:

Hvis skønsmanden besvarer spørgsmål 2 og 3 således, at det må lægges til grund, at skønsmanden finder anledning til isoleret at værdisætte, at arealerne er udlagt som ”perspektivareal”, bedes skønsmanden redegøre for og uddybe, hvorvidt denne værdiansættelse forudsætter, at lodsejeren har retskrav på at opnå den udvikling, der indikeres med udpegningen som perspektivareal.

Svar på spørgsmål IF:

Skønsmændene har i spg. 2 og 3 lagt vægt på, at arealerne tilbage i 2009 blev udlagt som perspektiv område i kommuneplanen. Ligeledes har planerne omkring Letbanen og dens linjeføring i området givet en forventning om, at der i fremtiden måtte ske by-udvikling i området.

Vurderingsmændene tager udgangspunkt i at lodsejerne ikke har retskrav på at opnå denne mere værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IG:

Såfremt skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 2, 3 og 19 er nået til, at der både kan knyttes en værdi til arealet særskilt som følge af udlægningen til ”perspektivareal” og til, at der er indtrådt et værdifald som følge af landbrugsmæssige ulemper, bedes skønsmanden redegøre for forholdet imellem de to værdiangivelser som følge af, at arealet ikke samtidig kan anvendes til både landbrug for boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål IG:

Værdien af udpegning til perspektivområde, er udtryk for hvad en investor/ejendomsudvikler vil give for en mulighed i fremtiden. Selve værdien kan varigere meget alt efter hvordan en investor/ejendomsudvikler ser på mulighederne i fremtiden. Værdifaldet som følge af de landbrugsmæssige ulemper er værdien på de faktuelle gener som her og nu er kommet på arealet landbrugsmæssigt set, ved at de gennemskæres og bliver til flere marker og med flere kileskæringer på markerne og defigure-ring af markerne til følge og som vil være på arealerne så længe de drives landbrugsmæssigt.

Værditilvæksten som følge af udpegningen som perspektivområde og værdi tabet som følge af landbrugsmæssige gener kan ikke samtidig påvirke værdien.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IH:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad prisen for landbrugsjord pr. m² generelt var på ekspropriationstidspunktet i området der er genstand for nærværende sag.

Svar på spørgsmål IH:

20 kr/m²

VEDR. MATR. NR. 5P

SPØRGSMÅL II:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 16 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang ekspropriationen og anlægget af letbanen fører til fordele på det eksproprierede areal og restejendommen, fx i form af at værdiansættelsen på virkes af:

- Kortere transporttid til Aarhus By,
- Muligheder for etablering af en til landbruget supplerende virksomhed,
- Mulighed for salg af ejendommen til andet kundegrundlag end tidligere, herunder ”hobbylandmænd” eller købere med arbejde i byen,
- Udstykningsmuligheder, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål II:

Det er alene restejendommen der påvirkes.

I forhold til den landbrugsmæssige værdi af ejendommen påvirker ekspropriationen og anlægget af letbanen ikke ejendommens værdi.

Ekspropriationen og anlægget af letbanen reducerer transporttiden til Aarhus C og indikerer at der på et tidspunkt vil være mulighed for udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IJ:

Såfremt spørgsmål II besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificere og værdifastsætte disse fordele hver for sig.

Skønsmanden bedes opdele besvarelsen, således at spørgsmålet besvares særskilt for ”det eksproprierede areal” og ”restejendommen” .

Svar på spørgsmål IJ:

Det er ikke muligt at værdisætte de enkelt faktorres indflydelse på værdisætningen da de i vid udstrækning er afhængige af de andre faktorer.

Den reducerede transporttid har f.eks. kun værdi hvis arealet kan anvende til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IK:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 9 og 10 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Arealets beliggenhed,

- Udbud og efterspørgsel af arealer som de, der er omfattet af ekspropriationen af den eksproprierede ejendom, renteniveauet og de økonomiske vækstforhold,
- Planmæssig status, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IK:

Anne de nævnte faktorer har påvirket værdisætningen i større eller mindre grad, da de alle påvirker de fremtidige muligheder for at udvikle arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IL:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 9 og 10 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Den forventede tidshorisont (inkl. forberedelse og vedtagelse af den nødvendige lokalplan) for arealets udnyttelse til fremtidig boligbebyggelse hhv. byudvikling ved vedtagelse af en lokalplan,
- Usikkerheden i forhold til indholdet af det eventuelle fremtidige plangrundlag,
- Usikkerheden i forhold til placeringen af den fremtidige tekniske og sociale infrastruktur,
- At arealerne overtages ”som beset”, dvs. uden forbehold eller betingelser,
- Risikoen for fremtidige lovændringer,
- Omkostningerne forbundet med byggemodning,
- Udgifter til forundersøgelser, fx i forhold til arkæologi og miljø,
- Udgifter til etablering af vejadgang – og forsyningsveje,
- Udgifter til etablering af grønne friarealer mv.,
- Udviklingsomkostninger i øvrigt,
- Udgifter forbundet med liggetid,
- Sagsudgifter, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IL:

Ved prissætningen af et areal, som er udpeget som perspektivareal i en kommuneplan, har alle de nævnte faktorer indflydelse på prisen. En investor/ejendomsudvikler foretager en samlet vurdering af muligheder og usikkerheder i projektet og kommer derved frem til en pris han vil betale.

Prisen er selvfølgelig påvirket af den noget større usikkerhed omkring et perspektivareal i kommuneplanen i forhold til et areal, som er rammebelagt i kommuneplanen og hvor der umiddelbart kan anmodes om lokalplan på arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IM:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 15 anmodes skønsmanden om at be- eller afkræfte, hvorvidt skønsmanden har taget udgangspunkt i en værdiansættelse baseret på tidspunktet inden eller efter letbaneprojektet blev kendt og dermed inden projektet kunne påvirke priserne på ejendomsmarkedet.

Skønsmanden bedes i fortsættelsen heraf oplyse, hvornår denne lægger til grund, at letbaneprojektet blev kendt.

Svar på spørgsmål IM:

Skønsmandens værdiansættelse er baseret på et tidspunkt efter letbaneprojektet blev kendt. Det er lagt til grund at letbaneprojektet blev kendt i 2008 på tidspunktet da kommunen indleder arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg for letbanen.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IN:

Hvis skønsmanden besvarer spørgsmål 9 og 10 således, at det må lægges til grund, at skønsmanden finder anledning til isoleret at værdisætte, at arealerne er udlagt som ”perspektivareal”, bedes skønsmanden redegøre for og uddybe, hvorvidt denne værdiansættelse forudsætter, at lodsejeren har retskrav på at opnå den udvikling, der indikeres med udpegningen som perspektivareal.

Svar på spørgsmål IN:

Skønsmændene har i spg. 9 og 10 lagt vægt på, at arealerne tilbage i 2009 blev udlagt som perspektiv område i kommuneplanen. Ligeledes har planerne omkring Letbanen og dens linjeføring i området givet en forventning om, at der i fremtiden måtte ske by-udvikling i området.

Vurderingsmændene tager udgangspunkt i at lodsejerne ikke har retskrav på at opnå denne mere værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IO:

Såfremt skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 9, 10 og 19 er nået til, at der både kan knyttes en værdi til arealet særskilt som følge af udlægningen til ”perspektivareal” og til, at der er indtrådt et værdifald som følge af landbrugsmæssige ulemper, bedes skønsmanden redegøre for forholdet imellem de to værdiangivelser som følge af, at arealet ikke samtidig kan anvendes til både landbrug og boligbebyggelse.

Svar på spørgsmål IO:

Værdien af udpegning til perspektivområde, er udtryk for hvad en investor/ejendomsudvikler til give for en mulighed i fremtiden. Selve værdien kan varigere meget alt efter hvordan en investor/ejendomsudvikler ser på mulighederne i fremtiden. Værdifaldet som følge af de landbrugsmæssige ulemper er værdien på et faktuelle gener som ger og nu er kommet på arealet landbrugsmæssigt set, ved at de gennemskæres og bliver til flere marker og med flere kileskæringer på markerne og defigurering af markerne til følge og som vil være på arealerne så længe de drives landbrugsmæssigt.

Værditilvæksten som følge af udpegningen som perspektivområde og værditabet som følge af landbrugsmæssige gener kan ikke samtidigt påvirke værdien.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IP:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad prisen for landbrugsjord pr. m² generelt var på ekspropriationstidspunktet i området der er genstand for nærværende sag.

Svar på spørgsmål IP:

20 kr/m²

LANDBRUGSMÆSSIGE ULEMPER:

SPØRGSMÅL IQ:

I fortsættelse af skønsmanden besvarelse af spørgsmål 17, 18 og 19 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang ekspropriationen og anlægget af letbanen fører til fordele samlet på arealerne (det eksproprierede areal og restejendomme), fx i form af værdiansættelsen påvirkes af:

- Kortere transporttid til Aarhus By,
- Muligheder for etablering af en til landbruget supplerende virksomhed,
- Mulighed for salg af ejendommen til andet kundegrundlag end tidligere, herunder "hobbylandmænd" eller købere med arbejde i byen,
- Udstykningsmuligheder, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IQ:

Det fører ikke til fordele, der påvirker den landbrugsmæssige værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IR:

Såfremt spørgsmål IQ besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificere og værdifastsætte disse fordele hver for sig, men for arealerne samlet.

Svar på spørgsmål IR:

0 kr

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IS:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 17, 18 og 19 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Arealets beliggenhed,
- Udbud og efterspørgsel af arealer som de, der er omfattet af ekspropriationen af den eksproprierede ejendom,
- Renteniveauet og de økonomiske vækstforhold,
- Planmæssig status, og /eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IS:

Alle de nævnte forhold, med undtagelse af planmæssig status, påvirker den landbrugsmæssige værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IT:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 17, 18 og 19 bedes skønsmanden oplyse, i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Den forventede tidshorisont (inkl. forberedelse og vedtagelse af den nødvendige lokalplan) og arealets udnyttelse til fremtidig boligbebyggelse hhv. byudvikling ved vedtagelse af en lokalplan,
- Usikkerheden i forhold til indholdet af det eventuelle fremtidige plangrundlag,
- Usikkerheden i forhold til placeringen af den fremtidige tekniske og sociale infrastruktur,
- At arealerne overtages ”som beset”, dvs. uden forbehold eller betingelser,
- Risikoen for fremtidige lovændringer,
- Omkostningerne forbundet med byggemodning,
- Udgifter til forundersøgelser, f. i forhold til arkæologi og miljø,
- Udgifter til etablering af vejadgang – og forsyningsveje,
- Udgifter til etablering af grønne friarealer mv.,
- Udviklingsomkostninger i øvrigt,
- Udgifter forbundet med liggetid
- Salgsudgifter, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål IT:

De nævnte forhold påvirker som udgangspunkt ikke den landbrugsmæssige værdi i forhold til spg. 17, 18 og 19.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IU:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 17, 18 og 19 anmodes skønsmanden om at be- eller afkræfte, hvorvidt skønsmanden har taget udgangspunkt i en værdiansættelse baseret på tidspunktet inden eller efter letbaneprojektet blev kendt og dermed inden projektet kunne påvirke priserne på ejendomsmarkedet.

Skønsmanden bedes i fortsættelsen heraf oplyse, hvornår denne lægger til grund, at letbaneprojektet blev kendt.

Svar på spørgsmål IU:

Skønsmandens værdiansættelse er baseret på et tidspunkt efter letbaneprojektet blev kendt. Det er lagt til grund at letbaneprojektet blev kendt i 2008 på tidspunktet da kommunen indleder arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg for letbanen.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IV:

Såfremt skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 2, 3, 9 og 10 er nået til, at der både kan knyttes en værdi til arealerne særskilt som følge af udlægningen til ”perspektivareal” og til, at der er indtrådt et værdifald som følge af landbrugsmæssige

ulemper, bedes skønsmanden redegøre for forholdet imellem de to værdiangivelser som følge af, at arealerne ikke samtidig kan anvendes til både landbrug og boligbe-byggelse.

Svar på spørgsmål IV:

Værdien af udpegning til perspektivområde, er udtryk for hvad en investor/ejendomsudvikler vil give for en mulighed i fremtiden. Selve værdien kan varigere meget alt efter hvordan en investor/ejendomsudvikler ser på mulighederne i fremtiden. Værdifaldet som følge af de landbrugsmæssige ulemper er værdien på de faktuelle gener som her og nu er kommet på arealet landbrugsmæssigt set, ved at de gennem-skæres og bliver til flere marker og med flere kileskæringer på markerne og defigure-ring af markerne til følge og som vil være på arealerne så længe de drives landbrugs-mæssigt. Værditilvæksten som følge af udpegningen som perspektivområde og værditabet som følge af landbrugsmæssige gener kan ikke samtidigt påvirke værdien.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IX:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad prisen for landbrugsjord pr. m² generelt var på ekspropriationstidspunktet i området der er genstand for nærværende sag.

Svar på spørgsmål IX:

20 kr

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

VEDR. Sagsøger 1

SPØRGSMÅL IY:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål IL bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang ekspropriationen og anlægget af letbanen fører til fordele på det eksproprierede areal og restejeendommen, fx i form af at værdiansættelsen påvirkes af:

- Kortere transporttid til Aarhus By,
- Muligheder for etablering af en til landbruget supplerende virksomhed,
- Mulighed for salg af ejendommen til andet kundegrundlag end tidligere, herunder "hobbylandmænd" eller købere med arbejde i byen, udstykningsmuligheder, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål IY:

Det er alene restejeendommen der påvirkes.

I forhold til den landbrugsmæssige værdi af ejendommen påvirker ekspropriationen og anlægget af letbanen ikke ejendommens værdi.

Ekspropriationen og anlægget af letbanen reducerer transporttiden til Aarhus C og indikerer at der på et tidspunkt vil være mulighed for udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IZ:

Såfremt spørgsmål IY besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificere og værdisætte disse fordele hver for sig.

Skønsmanden bedes opdele besvarelsen, således at spørgsmålet besvares særskilt for ”det eksproprierede areal” og ”restejendommen” .

Svar på spørgsmål IZ:

Det er ikke muligt at værdisætte de enkelte faktorres indflydelse på værdisætningen da de i vid udstrækning er afhængige af de andre faktorer.

Den reducerede transporttid har f.eks. kun værdi hvis arealet kan anvende til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IÆ:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 21 og 22 bedes skønsmanden oplyse i hvilke omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Arealets beliggenhed,
- Udbud og efterspørgsel af arealer som de, der er omfattet af eksproprierationen af den eksproprierede ejendom,
- Renteniveauet og de økonomiske vækstforhold,
- Planmæssig status, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IÆ:

Alle de nævnte faktorer har påvirket værdisætningen i større eller mindre grad, da de alle påvirker de fremtidige muligheder for at udvikle arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IØ:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 21 og 22 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Den forventede tidshorizont (inkl. forberedelse og vedtagelse af den nødvendige lokalplan) for arealets udnyttelse til fremtidig boligbebyggelse hhv. byudvikling ved vedtagelse af en lokalplan,
- Usikkerheden i forhold til indholdet af det eventuelle fremtidige plangrundlag,
- Usikkerheden i forhold til placeringen af den fremtidige tekniske og sociale infrastruktur,
- At arealerne overtages ”som beset” , dvs. uden forbehold eller betingelser,
- Risikoen for fremtidige lovændringer,
- Omkostningerne forbundet med byggemodning,
- Udgifter til forundersøgelser, fx i forhold til arkæologi og miljø,
- Udgifter til etablering af vejadgang – og forsyningsveje,
- Udgifter til etablering af grønne friarealer mv.,
- Udviklingsomkostninger i øvrigt,
- Udgifter forbundet med liggetid,
- Salgsudgifter, og/eller

□ Andre forhold

Svar på spørgsmål IØ:

Ved prissætningen af et areal, som er udpeget som perspektivareal i en kommune-plan, har alle de nævnte faktorer indflydelse på prisen. En investor/ejendomsudvikler foretager en samlet vurdering af muligheder og usikkerheder i projektet og kommer derved frem til en pris han vil betale.

Prisen er selvfølgelig påvirket af den noget større usikkerhed omkring et perspektivareal i kommuneplanen i forhold til et areal, som er rammebelagt i kommuneplanen og hvor der umiddelbart kan anmodes om lokalplan på arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IÅ:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 23 anmodes skønsmanden om at be- eller afkræfte, hvorvidt skønsmanden har taget udgangspunkt i en værdiansættelse baseret på tidspunktet inden eller efter letbaneprojektet blev kendt og dermed inden projektet kunne påvirke priserne på ejendomsmarkedet.

Skønsmanden bedes i fortsættelsen heraf oplyse, hvornår denne lægger til grund, at letbaneprojektet blev kendt.

Svar på spørgsmål IÅ:

Skønsmandens værdiansættelse er baseret på et tidspunkt efter letbaneprojektet blev kendt. Det er lagt til grund at letbaneprojektet blev kendt i 2008 på tidspunktet da kommunen indleder arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg for letbanen.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAA:

Hvis skønsmanden besvarer spørgsmål 21 og 22 således, at det må lægges til grund, at skønsmanden finder anledning til isoleret at værdisætte, at arealerne er udlagt som "perspektivareal", bedes skønsmanden redegøre for og uddybe, hvorvidt denne værdiansættelse forudsætter, at lodsejeren har retskrav på at opnå den udvikling, der indikeres med udpegningsen som perspektivareal.

Svar på spørgsmål IAA:

Skønsmændene har i spg. 21 og 22 lagt vægt på, at arealerne tilbage i 2009 blev udlagt som perspektiv område i kommuneplanen. Ligeledes har planerne omkring Letbanen og dens linjeføring i området givet en forventning om, at der i fremtiden måtte ske by-udvikling i området.

Vurderingsmændene tager udgangspunkt i at lodsejerne ikke har retskrav på at opnå denne mere værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAB:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad prisen for landbrugsjord pr. m² generelt var på ekspropriationstidspunktet i området der er genstand for nærværende sag.

Svar på spørgsmål IAB:20 kr/m²

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

1.3 – VEDR. Sagsøger 2:**SPØRGSMÅL IAC:**

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 25 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang ekspropriationen og anlægget af letbanen fører til fordele på det eksproprierede areal og restejeendommen, fx i form af at værdiansættelsen påvirkes af:

- Kortere transporttid til Aarhus By,
- Muligheder for etablering af en til landbruget supplerende virksomhed,
- Mulighed for salg af ejendommen til andet kundegrundlag end tidligere, herunder ”hobbylandmænd” eller købere med arbejde i byen,
- Udstykningsmuligheder, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IAC:

Det er alene restejeendommen der påvirkes.

I forhold til den landbrugsmæssige værdi af ejendommen påvirker ekspropriationen og anlægget af letbanen ikke ejendommens værdi.

Ekspropriationen og anlægget af letbanen reducerer transporttiden til Aarhus C og indikerer at der på et tidspunkt vil være mulighed for udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAD:

Såfremt spørgsmål IAC besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificere og værdifastsætte disse fordele hver for sig.

Skønsmanden bedes opdele besvarelsen, således at spørgsmålet besvares særskilt for ”det eksproprierede areal” og ”restejeendommen” .

Svar på spørgsmål IAD:

Det er ikke muligt at værdisætte de enkelte faktorers indflydelse på værdisætningen da de i vid udstrækning er afhængige af de andre faktorer.

Den reducerede transporttid har f.eks. kun værdi hvis arealet kan anvende til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAE:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 26 og 27 bedes skønsmanden oplyse i hvilke omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Arealets beliggenhed,
- Udbud og efterspørgsel af arealer som de, der er omfattet af ekspropriationen af den eksproprierede ejendom,

- Renteniveauer og de økonomiske vækstforhold,
- Planmæssig status, og/eller
- Andre forhold.

Svar på spørgsmål IAE:

Alle de nævnte faktorer har påvirket værdisætningen i større eller mindre grad, da de alle påvirker de fremtidige muligheder for at udvikle arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAF:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 26 og 27 bedes skønsmanden oplyse, i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Den forventede tidshorizont (inkl. forberedelse og vedtagelse af den nødvendige lokalplan) for arealets udnyttelse til fremtidig boligbe-byggelse hhv. byudvikling ved vedtagelse af en lokalplan,
- Usikkerheden i forhold til indholdet af det eventuelle fremtidige plangrundlag,
- Usikkerheden i forhold til placeringen af den fremtidige tekniske og sociale infrastruktur,
- At arealerne overtages ”som beset”, dvs. uden forbehold eller betingelser,
- Risikoen for fremtidige lovændringer,
- Omkostningerne forbundet med byggemodning,
- Udgifter til forundersøgelser, fx i forhold til arkæologi og miljø,
- Udgifter til etablering af vejadgang – og forsyningsveje,
- Udgifter til etablering af grønne friarealer mv.,
- Udviklingsomkostninger i øvrigt,
- Udgifter forbundet med liggetid,
- Salgsudgifter, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål IAF:

Ved prissætningen af et areal, som er udpeget som perspektivareal i en kommune-plan, har alle de nævnte faktorer indflydelse på prisen. En investor/ejendomsudvikler foretager en samlet vurdering af muligheder og usikkerheder i projektet og kommer derved frem til en pris han vil betale.

Prisen er selvfølgelig påvirket af den noget større usikkerhed omkring et perspektivareal i kommuneplanen i forhold til et areal, som er rammebelagt i kommuneplanen og hvor der umiddelbart kan anmodes om lokalplan på arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAG:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 28 anmodes skønsmanden om at be- eller afkræfte, hvorvidt skønsmanden har taget udgangspunkt i en værdiansættelse baseret på tidspunktet inden eller efter letbaneprojektet blev kendt og dermed inden projektet kunne påvirke priserne på ejendomsmarkedet.

Skønsmanden bedes i fortsættelsen heraf oplyse, hvornår denne lægger til grund, at letbaneprojektet blev kendt.

Svar på spørgsmål IAG:

Skønsmandens værdiansættelse er baseret på et tidspunkt efter letbaneprojektet blev kendt. Det er lagt til grund at letbaneprojektet blev kendt i 2008 på tidspunktet da kommunen indleder arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg for letbanen.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAH:

Hvis skønsmanden besvarer spørgsmål 26 og 27 således, at det må lægges til grund, at skønsmanden finder anledning til isoleret at værdisætte, at arealerne er udlagt som ”perspektivareal”, bedes skønsmanden redegøre for og uddybe, hvorvidt denne værdiansættelse forudsætter, at lodsejeren har retskrav på at opnå den udvikling, der indikeres med udpegningen som perspektivareal.

Svar på spørgsmål IAH:

Skønsmændene har i spg. 26 og 27 lagt vægt på, at arealerne tilbage i 2009 blev udlagt som perspektiv område i kommuneplanen. Ligeledes har planerne omkring Letbanen og dens linjeføring i området givet en forventning om, at der i fremtiden måtte ske by-udvikling i området.

Vurderingsmændene tager udgangspunkt i at lodsejerne ikke har retskrav på at opnå denne mere værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAI:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad prisen for landbrugsjord pr. m² generelt var på ekspropriationstidspunktet i området der er genstand for nærværende sag.

Svar på spørgsmål IAI:

20 kr/m²

1.4. – VEDR. Sagsøger 3**SPØRGSMÅL IAJ:**

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 30 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang ekspropriationen og anlægget af letbanen fører til fordele på det eksproprierede areal og restejeendommen, fx i form af at værdiansættelsen påvirkes af:

- kortere transporttid til Aarhus By,
- muligheder for etablering af en til landbruget supplerende virksomhed,
- mulighed for salg af ejendommen til andet kundegrundlag end tidligere, herunder ”hobbylandmænd” eller købere med arbejde i byen,
- udstykningsmuligheder, og/eller
- andre forhold

Svar på spørgsmål IAJ:

Det er alene restejeendommen der påvirkes.

I forhold til den landbrugsmæssige værdi af ejendommen påvirker ekspropriationen og anlægget af letbanen ikke ejendommens værdi.

Ekspropriationen og anlægget af letbanen reducerer transporttiden til Aarhus C og indikerer at der på et tidspunkt vil være mulighed for udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAK:

Såfremt spørgsmål IAJ besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificere og værdisætte disse fordele hver for sig.

Skønsmanden bedes opdele besvarelsen, således at spørgsmålet besvares særskilt for ”det eksproprierede areal” og ”restejendommen” .

Svar på spørgsmål IAK:

Det er ikke muligt at værdisætte de enkelte faktorres indflydelse på værdisætningen da de i vid udstrækning er afhængige af de andre faktorer.

Den reducerede transporttid har f.eks. kun værdi hvis arealet kan anvende til byudvikling.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAL:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 31 og 32 bedes skønsmandens oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- arealets beliggenhed,
- udbud og efterspørgsel af arealer som de, der er omfattet af ekspropriationen af den eksproprierede ejendom,
- renteniveauet og de økonomiske vækstforhold,
- planmæssig status, og/eller
- andre forhold

Svar på spørgsmål IAL:

Alle de nævnte faktorer har påvirket værdisætningen i større eller mindre grad, da de alle påvirker de fremtidige muligheder for at udvikle arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAM:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 31 og 32 bedes skønsmanden oplyse i hvilket omfang værdiansættelsen påvirkes af:

- Den forventede tidshorisont (inkl. forberedelse og vedtagelse af den nødvendige lokalplan) for arealets udnyttelse til fremtidig boligbebyggelse hhv. byudvikling ved vedtagelse af en lokalplan,
- Usikkerheden i forhold til indholdet af det eventuelle fremtidige plangrundlag,
- Usikkerheden i forhold til placeringen af den fremtidige tekniske og sociale infrastruktur,
- At arealerne overtages ”som beset”, dvs. uden forbehold eller betingelser,
- Risikoen for fremtidige lovændringer,
- Omkostningerne forbundet med byggemodning,

- Udgifter til forundersøgelser, fx i forhold til arkæologi og miljø,
- Udgifter til etablering af vejadgang – og forsyningsveje,
- Udgifter til etablering af grønne friarealer mv.,
- Udviklingsomkostninger i øvrigt,
- Udgifter forbundet med liggetid,
- Salgsudgifter, og/eller
- Andre forhold

Svar på spørgsmål IAM:

Ved prissætningen af et areal, som ser udpeget som perspektivareal i en kommune-plan, har alle de nævnte faktorer indflydelse på prisen. En investor/ejendomsudvikler foretager en samlet vurdering af muligheder og usikkerheder i projektet og kommer derved frem til en pris han vil betale.

Prisen er selvfølgelig påvirket af den noget større usikkerhed omkring et perspektivareal i kommuneplanen i forhold til et areal, som er rammebelagt i kommuneplanen og hvor der umiddelbart kan anmodes om lokalplan på arealet.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAN:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 33 anmodes skønsmanden om at be- eller afkræfte, hvorvidt skønsmanden har taget udgangspunkt i en værdiansættelse baseret på tidspunktet inden eller efter letbaneprojektet blev kendt og dermed inden projektet kunne påvirke priserne på ejendomsmarkedet.

Skønsmanden bedes i fortsættelsen heraf oplyse, hvornår denne lægger til grund, at letbaneprojektet blev kendt.

Svar på spørgsmål IAN:

Skønsmandens værdiansættelse er baseret på et tidspunkt efter letbaneprojektet blev kendt. Det er lagt til grund at letbaneprojektet blev kendt i 2008 på tidspunktet da kommunen indleder arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg for letbanen.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAO:

Hvis skønsmanden besvarer spørgsmål 31 og 32 således, at det må lægges til grund, at skønsmanden finder anledning til isoleret at værdisætte, at arealerne er udlagt som ”perspektivareal”, bedes skønsmanden redegøre for og uddybe, hvorvidt denne værdiansættelse forudsætter, at lodsejeren har retskrav på at opnå den udvikling, der indikeres med udpegningen som perspektivareal.

Svar på spørgsmål IAO:

Skønsmændene har i spg. 2 og 3 lagt vægt på, at arealerne tilbage i 2009 blev udlagt som perspektiv område i kommuneplanen. Ligeledes har planerne omkring Letbanen og dens linjeføring i området givet en forventning om, at der i fremtiden måtte ske by-udvikling i området.

Vurderingsmændene tager udgangspunkt i at lodsejerne ikke har retskrav på at opnå denne mere værdi.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

SPØRGSMÅL IAP:

Skønsmanden bedes oplyse hvad prisen for landbrugsjord pr. m² generelt var på ekspropriationstidspunktet i området der er genstand for nærværende sag.

Svar på spørgsmål IAP:

20 kr/m²

...

Supplerende skønserklæring af 14. oktober 2019:**”Rekvirent:**

Aarhus Letbane A/S
v/interessenterne

Aarhus Kommune,
Rådhuset, 8000 Aarhus C

Staten ved Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27F, 1220 København K

Region Midtjylland
Regionshuset Viborg
Skottenborg 28, 8800 Viborg

Modpart 1:

1.1.

Sagsøger 4
Adresse 1, By 5

1.2.

Sagsøger 1
Adresse 2, By 5

1.3.

Sagsøger 2
Adresse 4, By 5

1.4.

Sagsøger 3
Adresse 5, By 5

...

Supplerende spørgsmål fra rekvirenten:**SPØRGSMÅL SS 1:**

Københavns Universitet har i 2014 gennemført undersøgelsen ”Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet” i samarbejde med en lang række kommuner, By & Havn I/S, Kildebjerg Ry A/S, Miljøministeriet og Region Hovedstaden. Undersøgelsen tager

udgangspunkt i data fra 60.000 boligsalg og 17.000 erhvervslejemål, samt øvrige store mængder data, der i form af hundredvis af variabler beskriver byrummet omkring de undersøgte boliger og erhvervslejemål.

Med dette som udgangspunkt, er det undersøgt, hvordan priserne påvirkes af nærhed til forskellige bykvaliteter. Undersøgelsen viser, at nærheden til stationer er værdifor-øgende, og der henvises til følgende rapporter:

IFRO nr. 216a Værdisætning af bykvaliteter. Hovedkonklusioner (2013) IFRO nr. 216b Værdisætning af bykvaliteter. Tematisk hovedrapport (2013) IFRO nr. 261c Værdisætning af bykvaliteter. Appendiks (2013) IFRO nr. 235 Virksomhedernes værdisætning af byrummets kvaliteter (2014)

Link til ovennævnte IFRO rapporter: https://ifro.ku.dk/publikationer/ifro_serier/rap-porter/

Undersøgelsen ”Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet” er beskrevet i følgende pjecer:

- Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter (pjece om 216a, 216b og 216c udarbejdet af Mandag Morgen) – link: <https://www.mm.dk/artikel/byliv-der-betaler-sig-gevinster-ved-in-vesteringer-i-byliv-og-bykvaliteter>
- Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter (pjece om 216a, 216b, 216c og 235 udarbejdet af COWI A/S og Person 4) – link: https://naturstyrelsen.dk/media/130811/pjece_gevinster_ved_byliv_bolig-og-erhverv_141114_web.pdf

IFRO nr. 216a, 216b og 216c omhandler enfamilieshuse og ejerlejligheder, mens IFRO nr. 235 omhandler erhvervsjendomme opdelt i kategorierne detailhandel, kontor og lager/produktion.

Eftersom ovenstående materiale næppe kan anses for at være alment kendt, anmodes alle skønsmændene om at oplyse, hvorvidt de anførte konklusioner i undersøgelsen ”Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet” giver skønsmændene anledning til at ændre den merpris, som Skønsmand 2 og Skønsmand 3 i besvarelsen af spørgsmål 7, 16, 24, 29 og 34 har angivet, at de eksproprierede arealer har som følge af etableringen af letbanen, og i givet fald angive den ændrede merpris.

Alle skønsmændene, herunder Skønsmand 1, bedes besvare spørgsmål SS 1, idet de alle har deltaget i besvarelsen af spørgsmål 1, 8, 20, 25 og 30, som besvarelsen af spørgsmål 7, 16, 24, 29 og 34 relaterer sig til.

Svar på spørgsmål SS 1:

Konklusionerne giver ikke anledning til at ændre vores opfattelse.

SPØRGSMÅL SS 2:

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har i besvarelsen af spørgsmål 2 angivet, at skønsmændene har tillagt det betydning ved deres værdiansættelse i spørgsmål 1 af Matrikel nr. 9 på ekspropriationstidspunktet, at arealet er omfattet af Aar-hus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har endvidere i besvarelsen af spørgsmål 10 angivet, at skønsmændene har tillagt det betydning ved sin værdiansættelse i spørgsmål 8, at Matrikel nr. 10 delvist på ekspropriationstidspunktet er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

På denne baggrund bedes alle skønsmændene oplyse, hvad merværdien pr. m² for Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10 på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013 havde været som følge af perspektivarealet, hvis der ikke havde været planer om at etablere letbanen i området.

Alle skønsmændene, herunder Skønsmand 1, bedes besvare spørgsmål SS 2, idet de alle har deltaget i besvarelsen af spørgsmål 1 og 8.

Svar på spørgsmål SS 2:

80 kr. For Matrikel nr. 10 gælder merværdien kun for de 1.685 m², som er udlagt som perspektivareal i kommuneplanen.

SPØRGSMÅL SS 3:

Hvis skønsmændene i besvarelsen af det supplerende spørgsmål SS 2 kommer frem til, at perspektivarealet – selv uden planerne om at etablere letbanen i området – medfører en merværdi pr. m² for Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10, bedes alle skønsmændene redegøre for, hvordan de er kommet frem til merværdien, herunder ved beskrivelse af de faktorer/forhold, som skønsmændene har lagt vægt på. Redegørelsen bedes vedlagt dokumentation, herunder i form af anvendte beregninger.

Som led i besvarelsen af dette spørgsmål SS 3 bedes skønsmændene oplyse, om der er relevante sammenlignelige handler og i givet fald vedlægge disse.

Svar på spørgsmål SS 3:

Merværdien/forventningsværdien fremkommer som summen af flere faktorer: De faktorer der medfører en merværdi er bl.a. følgende:

- Beliggenhed i forhold til By 1, By 5 og Aarhus
- Beliggenhed i forhold til infrastruktur
- Der er mange tilflyttere til Aarhus med deraf følgende stort behov for nye boliger

Faktorernes påvirkning af merværdien, kan ikke prissættes enkeltvis.

Sammenligningshandler:

Tilbud fra 28.08.2013 hvor Aarhus Kommune tilbyder at købe af Matrikel nr. 7 for en pris på 86 kr/m². Indgår som sagens bilag 8.

Købsaftale på ejendommen Matrikel nr. 6, hvor Aarhus Kommune køber jord for 111 kr/m², Indgår som sagens bilag 5.

Skøde fra 18.05.2010 hvor Matrikel nr. 14 handles for ca. 81 kr/m², udlagt som perspektivareal i kommuneplan 2009.

SPØRGSMÅL SS 4:

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har i besvarelsen af spørgsmål 19 angivet det værdifald, der som følge af det ekspropriative indgreb er indtrådt på Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10 til 2,7 mio. kr. ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning.

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 bedes redegøre for, hvordan de er kommet frem til værdiforringelsen, herunder ved angivelse af den anvendte be-regningsmodel og yderligere beskrivelse af de faktorer/forhold, som skønsmændene har lagt til grund for vurderingen af værdinedgangen. Redegørelsen bedes vedlagt dokumentation, herunder i form af anvendte beregninger.

Svar på spørgsmål SS 4:

Defigurering/kileskæring <u>Matrikel nr. 9</u>	
13,4 ha – 1,4 ha = 12 ha á 100.000 kr/ha	- 1.200.000 kr.
Defigurering/kileskæring resten	
15,7 ha – 2,6 ha = 13,1 ha á 100.000	
Kr/ha	- 1.310.000 kr.
Ekstra transport	-190.000 kr.
I alt	- 2.700.000 kr.

De kr. 2.700.000 er uden værdien af det eksproprierede areal på 4 ha.

SPØRGSMÅL SS 5:

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har i besvarelsen af spørgsmål 21 angivet, at skønsmændene har tillagt det betydning ved deres værdiansættelse i spørgsmål 20, at det eksproprierede areal på 9.885 m² er omfattet af Aarhus Kommu-neplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

På denne baggrund bedes alle skønsmændene oplyse, hvad merværdien pr. m² for det eksproprierede areal på 9.885 m² på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013 havde været som følge af perspektivarealet, hvis der ikke havde været planer om at etablere letbanen i området.

Alle skønsmændene, herunder Skønsmand 1, bedes besvare spørgsmål SS 5, idet de alle har deltaget i besvarelsen af spørgsmål 20.

Svar på spørgsmål SS 5:

80 kr.

SPØRGSMÅL SS 6:

Hvis skønsmændene i besvarelsen af det supplerende spørgsmål SS 5 kommer frem til, at perspektivarealet – selv uden planerne om at etablere letbanen i området – med-fører en merværdi pr. m² for det eksproprierede areal på 9.885 m², bedes alle skøns-mændene redegøre for, hvordan de er kommet frem til merværdien, herunder ved be-skrivelse af de faktorer/forhold, som skønsmændene har lagt vægt på. Redegørelsen bedes vedlagt dokumentation, herunder i form af anvendte beregninger.

Som led i besvarelsen af dette spørgsmål SS 6 bedes skønsmændene oplyse, om der er relevante sammenlignelige handler og i givet fald vedlægge disse.

Svar på spørgsmål SS 6:

Merværdien/forventningsværdien fremkommer som summen af flere faktorer: De faktorer der medfører en merværdi er bl.a. følgende:

- Beliggenhed i forhold til By 1, By 5 og Aarhus
- Beliggenhed i forhold til infrastruktur
- Der er mange tilflyttere til Aarhus med deraf følgende stort behov for nye boliger

Faktorernes påvirkning af merværdien, kan ikke prissættes enkeltvis.

Sammenligningshandler:

Tilbud fra 28.08.2013 hvor Aarhus Kommune tilbyder at købe af Matrikel nr. 7 for en pris på 86 kr/m². Indgår som sagens bilag 8.

Købsaftale på ejendommen Matrikel nr. 6, hvor Aarhus Kommune køber jord for 111 kr/m², Indgår som sagens bilag 5.

Skøde fra 18.05.2010 hvor Matrikel nr. 14 handles for ca. 81 kr/m², udlagt som perspektivareal i kommuneplan 2009.

SPØRGSMÅL SS 7:

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har i besvarelsen af spørgsmål 26 angivet, at skønsmændene har tillagt det betydning ved deres værdiansættelse i spørgsmål 25, at det eksproprierede areal på 7.505 m² er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

På denne baggrund bedes alle skønsmændene oplyse, hvad merværdien pr. m² for det eksproprierede areal på 7.505 m² på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013 havde været som følge af perspektivarealet, hvis der ikke havde været planer om at etablere letbanen i området.

Alle skønsmændene, herunder Skønsmand 1, bedes besvare spørgsmål SS 7, idet de alle har deltaget i besvarelsen af spørgsmål 25.

Svar på spørgsmål SS 7:

80 kr.

SPØRGSMÅL SS 8:

Hvis skønsmændene i besvarelsen af det supplerende spørgsmål SS 7 kommer frem til, at perspektivarealet – selv uden planerne om at etablere letbanen i området – medfører en merværdi pr. m² for det eksproprierede areal på 7.505 m², bedes alle skønsmændene redegøre for, hvordan de er kommet frem til merværdien, herunder ved beskrivelse af de faktorer/forhold, som skønsmændene har lagt vægt på. Redegørelsen bedes vedlagt dokumentation, herunder i form af anvendte beregninger.

Som led i besvarelsen af dette spørgsmål SS 8 bedes skønsmændene oplyse, om der er relevante sammenlignelige handler og i givet fald vedlægge disse.

Svar på spørgsmål SS 8:

Merværdien/forventningsværdien fremkommer som summen af flere faktorer: De faktorer der medfører en merværdi er bl.a. følgende:

- Beliggenhed i forhold til By 1, By 5 og Aarhus
- Beliggenhed i forhold til infrastruktur
- Der er mange tilflyttere til Aarhus med deraf følgende stort behov for nye boliger

Faktorernes påvirkning af merværdien, kan ikke prissættes enkeltvis.

Sammenligningshandler:

Tilbud fra 28.08.2013 hvor Aarhus Kommune tilbyder at købe af Matrikel nr. 7 for en pris på 86 kr/m². Indgår som sagens bilag 8.

Købsaftale på ejendommen Matrikel nr. 6, hvor Aarhus Kommune køber jord for 111 kr/m², Indgår som sagens bilag 5.

Skøde fra 18.05.2010 hvor Matrikel nr. 14 handles for ca. 81 kr/m², udlagt som perspektivareal i kommuneplan 2009.

SPØRGSMÅL SS 9:

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har i besvarelsen af spørgsmål 31 angivet, at skønsmændene har tillagt det betydning ved deres værdiansættelse

i spørgsmål 30, at det eksproprierede areal på 7.995 m² er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

På denne baggrund bedes alle skønsmændene oplyse, hvad merværdien pr. m² for det eksproprierede areal på 7.995 m² på ekspropriationstidspunktet den 27. maj 2013 havde været som følge af perspektivarealet, hvis der ikke havde været planer om at etablere letbanen i området.

Alle skønsmændene, herunder Skønsmand 1, bedes besvare spørgsmål SS 9, idet de alle har deltaget i besvarelsen af spørgsmål 30.

Svar på spørgsmål SS 9:

80 kr.

Spørgsmål SS 10:

Hvis skønsmændene i besvarelsen af det supplerende spørgsmål SS 9 kommer frem til, at perspektivarealet – selv uden planerne om at etablere letbanen i området – medfører en merværdi pr. m² for det eksproprierede areal på 7.995 m², bedes alle skønsmændene redegøre for, hvordan de er kommet frem til merværdien, herunder ved beskrivelse af de faktorer/forhold, som skønsmændene har lagt vægt på. Redegørelsen bedes vedlagt dokumentation, herunder i form af anvendte beregninger.

Som led i besvarelsen af dette spørgsmål SS 10 bedes skønsmændene oplyse, om der er relevante sammenlignelige handler og i givet fald vedlægge disse.

Svar på spørgsmål SS 10:

Merværdien/forventningsværdien fremkommer som summen af flere faktorer: De faktorer der medfører en merværdi er bl.a. følgende:

- Beliggenhed i forhold til By 1, By 5 og Aarhus
- Beliggenhed i forhold til infrastruktur
- Der er mange tilflyttere til Aarhus med deraf følgende stort behov for nye boliger

Faktorenes påvirkning af merværdien, kan ikke prissættes enkeltvis.

Sammenligningshandler:

Tilbud fra 28.08.2013 hvor Aarhus Kommune tilbyder at købe af Matrikel nr. 7 for en pris på 86 kr/m². Indgår som sagens bilag 8.

Købsaftale på ejendommen Matrikel nr. 6, hvor Aarhus Kommune køber jord for 111 kr/m², Indgår som sagens bilag 5.

Skøde fra 18.05.2010 hvor Matrikel nr. 14 handles for ca. 81 kr/m², udlagt som perspektivareal i kommuneplan 2009.

SPØRGSMÅL SS 11:

Som nævnt i ovenstående spørgsmål SS 2, SS 5, SS 7 og SS 9, har Skønsmand 2 og Skønsmand 3 i besvarelsen af spørgsmål 2, 10, 21, 26 og 31 angivet, at skønsmændene ved deres værdiansættelser i henholdsvis spørgsmål 1, 8, 20, 25 og 30 har tillagt det betydning, at de værdiansatte arealer er omfattet af Aarhus Kommuneplan 2009 og udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

Samtidig har Skønsmand 2 og Skønsmand 3 ved besvarelsen af spørgsmål 18 angivet værdien ”ud fra rent landbrugsmæssig betragtning af sagsøgers samlede landbrugsejendom” .

Alle skønsmændene bedes på denne baggrund om at fremkomme med en redegørelse for, hvorvidt skønsmændene ved besvarelsen af spørgsmålene i skønstemået har lagt til grund, at landbrugsarealer på den ene side skal betragtes som landbrugsarealer og efter skønsmændenes vurdering værdiansættes som sådanne, men på den anden side også kan nyde godt af eksempelvis fremtidig boligbebyggelse og derfor også skal

værdiansættes under hensyn hertil, eller om skønsmændene har lagt til grund, at det ene udelukker det andet.

Alle skønsmændene, herunder Skønsmand 1, bedes besvare dette spørgsmål SS 11, idet de alle har deltaget i besvarelsen af spørgsmål 1, 8, 20, 25 og 30, som besvarelsen af spørgsmål 2, 10, 21, 26 og 31 relaterer sig til.

Svar på spørgsmål SS 11:

Skønsmændene har i besvarelsen af skønstemaet, herunder i besvarelsen af spg. 1, 2, 8, 10, 20, 21, 25, 26, 30 og 31 tillagt en merværdi svarende til 80,- kr./ m², på de landbrugsarealer som i Aarhus kommuneplan 2009 er udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse.

På de landbrugsarealer som ikke i Aarhus kommuneplan 2009 er udlagt som perspektivarealer til fremtidig boligbebyggelse, er der ikke tillagt nogen merværdi på 80,- kr./ m². Disse landbrugsarealer er alene vurderet ud fra en landbrugsmæssig betragtning svarende til 20,- kr./ m².

I spørgsmål 18 i skønstemaet har skønsmændene alene besvaret spørgsmålet ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning, som anført i spørgsmål 18.

SPØRGSMÅL SS 12:

I fortsættelse af besvarelsen af spørgsmål SS 11 anmodes alle skønsmændene om at fremkomme med en redegørelse for, hvorledes merværdien af arealerne, der kan henføres til letbanen, er indgået i beregningerne af de afgivne landbrugsarealer henholdsvis i beregningerne af værdien af restejendommene i deres egenskab af landbrugsejendomme.

Svar på spørgsmål SS 12:

Skønsmændene har i besvarelse af skønstemaet alene foretaget beregning af restejendommen, på ejendommene Matrikel nr. 11 m.fl og Matrikel nr. 12 tilhørende Sagsøger 4, jf. spørgsmål 18 i skønstemaet.

I forlængelse heraf besvares spg. SS 12 alene i forhold til Sagsøger 4's landbrugsejendom. Skønsmændene har i de afgivne landbrugsarealer, som er udlagt til perspektivarealer, tillagt en merværdi svarende til 30,- kr./ m² som kan henføres til letbanen.

I beregningen på værdien af restejendommen tilhørende Sagsøger 4 er der ikke tillagt nogen merværdi som kan henføres til letbanen eller udlagt som perspektivareal til fremtidig boligbebyggelse i Aarhus kommuneplan 2009.

SSPØRGSMÅL SS 13:

Alle skønsmændene anmodes om at oplyse, hvorvidt de i forhold til ekspropriationen værende restarealer tillige har oplevet en merværdi, der kan henføres til letbanen. I bekræftende fald bedes denne merværdi angivet for hver ejendom dels i samlet værdi og dels målt pr. ha. I benægtende fald bedes skønsmændene redegøre om baggrunden herfor.

Svar på spørgsmål SS 13:

De restarealer som er udlagt som perspektivareal i kommuneplanen er også tillagt en merværdi på 30 kr/m², svarende til 300.000 kr. ha.

Da vi ikke har vurderet restejendommene og ikke har oplysninger om hvor stor en del af restarealerne, som er udlagt som perspektivareal, kan vi ikke beregne en samlet værdi for hver ejendom.

SPØRGSMÅL SS 14:

I fortsættelse af besvarelsen af spørgsmål SS 13 bedes alle skønsmændene oplyse, hvorvidt en sådan merværdi i besvarelsen af skønstemaerne på den ene side er tillagt beregning af værdien for de afgivne arealer, men på den anden side ikke er fradraget i værdien af restejeendommen.

Svar på spørgsmål SS 14:

Der er ikke sket fradrag i værdien af restejeendommene.

SPØRGSMÅL SS 15:

Såfremt spørgsmål SS 14 besvares bekræftede, anmodes skønsmændene om at rede-gøre for, hvorfor dette er korrekt.

Svar på spørgsmål SS 15:

...”

Supplerende skønserklæring af 21. september 2020:

”Rekvirent:

Aarhus Letbane A/S
v/interessenterne

Aarhus Kommune,
Rådhuset, 8000 Aarhus C

Staten ved Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27F, 1220 København K

Region Midtjylland
Regionshuset Viborg
Skottenborg 28, 8800 Viborg

Modpart 1:

1.1.

Sagsøger 4
Adresse 1, By 5

1.2.

Sagsøger 1
Adresse 2, By 5

1.3.

Sagsøger 2
Adresse 4, By 5

1.4.

Sagsøger 3
Adresse 5, By 5

...

Supplerende spørgsmål fra rekvirenten:**SPØRGSMÅL SS 21:**

I besvarelsen af spørgsmål SS 4 angiver Skønsmand 2 og Skønsmand 3 en beregning for det værdifald, der som følge af det ekspropriative ind-greb er indtrådt på Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10 ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning.

Det følger af denne beregning, at skønsmændene lægger til grund, at erstatning for defigurering/kileskæring kan opgøres til 10 kr. pr. m² (100.000 kr. pr. ha), hvilket svarer til halvdelen af arealerstatningen (20 kr. pr. m²). Under henvisning til ekspropriationsretlig praksis, herunder særlig MAD 2007.245, er dette dog ikke længere praksis, og udgangspunktet er i stedet, at erstatningen fastsættes til et fast beløb pr. m², der nu som udgangspunkt vil være 4,50 kr. Skønsmændene bedes på den baggrund redegøre for, på hvilket grundlag skønsmændene vurderer, at værdifaldet relateret til defigurering/kileskæring er 10 kr. pr. m².

Svar på spørgsmål SS21:

Ud fra letbanens linjeføring og dermed ændret arrondering af markerne, vurderer skønsmændene værdifaldet til 10 kr/m² ud fra et landbrugsmæssigt synspunkt, som følge af at markdriften bliver væsentligt mere arbejds- og omkostningskrævende på grund af de mange nye kiler.

SPØRGSMÅL SS 22:

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 bedes oplyse, hvordan area-let påvirket af defigurering/kileskæring på hhv. 12 ha og 13,1 ha er opgjort/beregnet i beregningen i besvarelsen af SS4.

Hvis der af skønsmændene er udarbejdet en skitse eller kortbilag for beregningen af arealet bedes dette fremlagt.

Svar på spørgsmål SS 22:

Kort er vedlagt som bilag. De opmålte arealer er fratrukket arealet til selv letbanen.

SPØRGSMÅL SS 23:

Det følger af beregningen angivet i besvarelsen til SS4, at værdifaldet af ejendommene relateret til ekstra transport vurderes at være 190.000 kr.

Aarhus Letbane går ud fra, at der med "ekstra transport" menes omvejerstatning.

Skønsmand 2 og Skønsmand 3 bedes oplyse, om dette er korrekt forstået.

Svar på spørgsmål SS 23:

Ja

SPØRGSMÅL SS 24:

Erstatning for omveje forudsætter efter fast praksis, at adgangsforholdene til de tilbageværende arealer ændres som følge af ekspropriationen. Erstatningen skal videre opgøres på baggrund af bl.a. den opståede omvej i meter. Skønsmand 2 og Skønsmand 3 bedes på denne baggrund redegøre nærmere for den beregning, der ligger til grund for opgørelsen af værdifaldet til 190.000 kr. i besvarelsen af spørgsmål SS4, herunder særligt de ændrede adgangsforhold og længden af den omvej, der er lagt til grund for beregningen.

Hvis der er udarbejdet en skitse eller kortbilag med angivelse af afstande til brug for beregningen bedes dette fremlagt.

Svar på spørgsmål SS 24:

I opgørelsen af værdifaldet på kr. 190.000,- har skønsmændene vurderet, at et samlet areal på ca. 24 ha. bliver berørt af den ekstra transportlængde. På mark 1 (Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 15), er det ca. 18 ha. som bliver berørt med en ekstra transportlængde på ca. 650 m. Og for mark 8 (Matrikel nr. 10) er det ca. 6 ha. som bliver berørt med ekstra transportlængde på ca. 350 m.

Opmålingen af den ekstra transportlængde er foretaget på Google og den ekstra transportlængde har skønsmændene skønnet ud fra en landbrugsmæssig betragtning og drift af jorden og ikke alene afstanden fra ejendommen og til indkørslen til den en-kele mark.

SPØRGSMÅL SS 25:

COWI har på vegne af sagsøgte udarbejdet omvejsplaner for ejendommen, der er fremlagt som sagens bilag BA og BB. Hvis Skønsmand 2 og Skønsmand 3's besvarelse af spørgsmål SS 24 afviger fra det, der fremgår af disse omvejsplaner omkring længden af omvej mv., bedes samme skønsmænd venligst re-degøre for baggrunden herfor.

Svar på spørgsmål SS 25:

I forbindelse med vurdering af omvej og ekstra transport, har skønsmændene ikke kun set på den ændrede transportafstand for at nå frem til den enkelte mark, men set på den samlede påvirkning af transportafstanden til hele marken i forbindelse med markarbejde, transport af afgrøder og husdyrgødning.

... ”

Supplerende skønserklæring af 9. november 2020:

”Rekvirent:

1.1.

Sagsøger 4

Adresse 1, By 5

1.2.

Sagsøger 1

Adresse 2, By 5

1.3.

Sagsøger 2

Adresse 4, By 5

1.4.

Sagsøger 3

Adresse 5, By 5

...

Modpart 1:

Aarhus Letbane A/S

v/interessenterne

Aarhus Kommune,

Rådhuset, 8000 Aarhus C

Staten ved Transportministeriet
Frederiksholms Kanal 27F, 1220 København K

Region Midtjylland
Regionshuset Viborg
Skottenborg 28, 8800 Viborg
...

Spørgsmål fra rekvirenten:

SPØRGSMÅL SS 27:

Syn- og skønsmændene har ved besvarelsen af spørgsmål SS 4 opgjort/specificeret det værdifald, der er indtrådt som følge af det ekspropriative indgreb på Sagsøger 4's ejendom, Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10. Syns- og skønsmændene har ved vedlagt et kort som bilag J, hvoraf fremgår arealer der berøres af kileskæring/defi-gurering.

Det fremgår af kortbilag J, at der i arealopgørelsen indgår bygningsmasse samt arealer, der ikke er eget af Sagsøger 4.

Syn- og skønsmændene bedes i den forbindelse genbesvare spørgsmål 19 samt spørgsmål SS4 således, at der i besvarelsen alene indgår i arealer, som tilhørte Sagsøger 4 på ekspropriationstidspunktet.

Svar på spørgsmål SS 27:

Skønsmændene har foretaget ny arealopgørelse f.s.v.a. Matrikel nr. 10 og kan herefter svare følgende til spørgsmål 19.

Værdinedgangen vurderes at være på kr. 2.480.000,-

Og følgende til spørgsmål SS4

Defigurering/kileskæring Matrikel nr. 9

13,4 ha – 1,4 ha = 12 ha á 100.000 kr/ha - 1.200.000 kr.

Defigurering/kileskæring resten

13,5 ha – 2,6 ha = 10,9 ha á 100.000 kr/ha - 1.090.000 kr.

Ekstra transport - 190.000 kr.

I alt - 2.480.000 kr.

Dette spørgsmål er kun besvaret af Skønsmand 2 og Skønsmand 3.

Supplerende spørgsmål fra modparten:

Definitioner:

I de følgende spørgsmål SS Ia-IE skal ordet ”sagsøgerne” opfattes som Sagsøger 1 (BS-85/2014-ARH), Sagsøger 2 (BS-86/2014-ARH), Sagsøger 3 (BS-88/2014-ARH) og Sagsøger 4 (BS-90/2014-ARH). Ordet ”restarealer” skal i det følgende opfattes som de arealer, der er tilbage på sagsø-gernes ejendomme efter de i sagerne foretagne ekspropriationer, men kun de af area-lerne, som er udlagt som perspektivarealer i kommuneplanen (bilag L og BO, ekstraktens side henholdsvis 352-356 og 518) markeret med en blåstiplet linje på kortbilagene AÆ og AØ (ekstraktens side 594 og 1010), hvori også letbanens standsningssted frem-går.

SPØRGSMÅL SS IA:

Skønsmændene har i besvarelsen af spørgsmål 6-7 (Matrikel nr. 9), spørgsmål 23-24 (Matrikel nr. 2), spørgsmål 28-29 (Matrikel nr. 1) og spørgsmål 33-34 (Matrikel nr. 3) vurderet, at de af de eksproprierede arealer, der er perspektivarealer, på ekspropriationstidspunktet havde en merpris på 30 kr./m² som følge af, at der etableres en let-bane til området.

Til sammenligning har skønsmændene i besvarelsen af spørgsmål IAV i sagen om Ejendomsvirksomheden Skejby Privathospital ApS angivet, at såvel det eksproprie-rede areal som restejendommen i den sag, som begge er beliggende i byzone, ”vurderes at blive påvirket positivt med 5% på grundprisen, svarende til kr. 60,- pr- m²”. Skønsmændene har endvidere i besvarelsen af spørgsmål SS 13 endvidere oplyst, at: De restarealer som er udlagt som perspektivareal i kommuneplanen er også tillagt en merværdi på 30 kr/m², svarende til 3000.000 kr. ha.”.

I fortsættelse heraf bedes skønsmændene oplyst, om besvarelsen af spørgsmål SS 13 også gælder sagsøgernes restarealer.

Hvis besvarelsen af spørgsmål SS 13 ikke gælder sagsøgernes restarealer, bedes dette begrundet for hver sagsøger.

Svar på spørgsmål AA IA:

Ja, ud fra definitionen af restarealer i spg. SS IA er de 30 kr/m² gældende for sagsøgere-rens restarealer.

SPØRGSMÅL SS IB:

I fortsættelse af besvarelsen af spørgsmål SS IA anmodes skønsmændene om at be- el-ler afkræfte, om sagsøgerens restarealer på ekspropriationstidspunktet også havde en merværdi på 30 kr./m² som følge af letbanen, jf. skønsmændenes besvarelse af spørgs-mål SS 13.

Svar på spørgsmål SS IB:

Skønsmændene har undladt, at besvare spg SS IB, idet de opfatter spg. SS IB som væ-rende identisk med spg. SS IA, så det vil blot være en gentagelse.

SPØRGSMÅL SS IC:

Dersom spørgsmål SS IB besvares benægtende, anmodes skønsmændene om – med afsæt i ekspropriationstidspunktet – at angive den merværdi (opgjort pr. kvadratme-ter), som sagsøgernes restarealer havde som følge af, at der etableredes en letbane med standsningssted i området.

Hvis der måtte være forskel på merværdien i forhold til sagsøgernes enkelte ejen-domme (dels Matrikel nr. 9, dels Matrikel nr. 2, dels Matrikel nr. 1 og dels Matrikel nr. 16 og Matrikel nr. 17), bedes skønsmændene specificere dette.

Hvis merværdien er mindre end 30 kr./m², bedes skønsmændene begrunde dette.

Svar på spørgsmål SS IC:

Skønsmændene har ikke besvaret spg. SS IB benægtende.

SPØRGSMÅL SS ID:

I fortsættelse af besvarelsen af spørgsmål SS IA-IC bedes skønsmændene vurdere og opgøre den på ekspropriationstidspunktet samlede værdiforøgelse, som sagsøgernes respektive restarealer har opnået som følge af letbanen.

Restarealerne udgør følgende:

- Matrikel nr. 9: 232.300 m² (inkl. Ikke-perspektivarealer – ejendommen ud-gjorde 246.115 m², jf. bilag AQ, ekstraktens side 901, mens der blev eks-proprieret et areal på 13.815 m², jf. bilag AÅ, ekstraktens side 599)
- Matrikel nr. 2: 144.111 m² (inkl. Ikke-perspektivarealer – ejendommen ud-gjorde 153.996 m², jf. bilag 9 i BS-85/2014-ARH, ekstraktens side 658, mens der blev eksproprieret/vejudlagt 9.885 m², jf. bilag AÅ, ekstraktens side 791)
- Matrikel nr. 1: 32.493 m² (ejendommen udgjorde 39.998 m², jf. bilag AO, ekstraktens side 883, mens der blev eksproprieret 7.505 m², jf. bilag AÅ, ekstraktens side 606)
- Matrikel nr. 3: 24.498 m² (ejendommen udgjorde 32.459 m², mens der blev eksproprieret 7.995 m², jf. bilag 1 i BS-88/2014-ARH, ekstraktens side 1145)

I forhold til opgørelsen af, hvor stor en del af de respektive restarealer der er beliggende inden for området, der er udlagt som perspektivareal, henvises der til den blåstiplede linje i kortbilag AØ og AÆ (ekstraktens side 594 og 1010).

Merværdien ønskes opgjort for restarealerne særskilt for ejendommene (dels Matrikel nr. 9, dels Matrikel nr. 2, dels Matrikel nr. 1 og dels Matrikel nr. 16 og Matrikel nr. 17).

Svar på spørgsmål SS ID:

Skønsmændene har taget udgangspunkt i de oplyste m² restarealer i spg. SS IC og ikke de i ekstraktens side 1064 og 1065.

Skønsmændene har foretaget følgende opgørelse af merværdien ud fra de oplyste arealangivelser på

Matrikel nr. 9: 232.000 m² x 30 kr/m² = 6.969.000,- kr.

Matrikel nr. 2: 144.111 m² x 30 kr/m² = 4.323.330,- kr.

Matrikel nr. 1: 32.493 m² x 30 kr./m² = 974.790,- kr.

Matrikel nr. 3: 24.498 m² x 30 kr/m² = 734.940,- kr.

SPØRGSMÅL SS IE:

Såfremt skønsmændene ved besvarelsen af spørgsmål SS ID ikke med sikkerhed har kunnet opgøre den eksakte samlede værdistigning af de respektive restarealer som følge af letbanen, bedes skønsmændene oplyse, om det kan lægges til grund, at værdistigningen vedrørende de respektive restarealer i hvert fald overstiger eller svarer til følgende:

- 1) 2.523.290,00 kr. i forhold til Matrikel nr. 9
- 2) 680.000,00 kr. i forhold til Matrikel nr. 2
- 3) 600.400,00 kr. i forhold til Matrikel nr. 1
- 4) 639.600,00 kr. i forhold til Matrikel nr. 16 og Matrikel nr. 17

Svar på spørgsmål SS IE:

Skønsmændene har besvaret på spg. SS IE.”

Skønsmændenes forklaringer

Seniorvurderingsspecialist Skønsmand 1, ejendomsmægler, MDE, Skønsmand 2 og ejendomsmægler og valuar, MDE, Skønsmand 3 har den 5. november 2021 afgivet forklaring sammen, jf. retsplejelovens § 206, stk. 3.

Skønsmand 3 har vedrørende spørgsmål 2 forklaret, at det er tillagt betydning, at arealet er udlagt som perspektivareal, da potentielle købere kan have en forventning om mulighed for bebyggelse i fremtiden. Som anført i spørgsmål 4 har køberetten ikke haft betydning for arealets værdi. Det er forventningerne til arealet, der fastsætter prisen.

Om spørgsmål 7 har Skønsmand 2 forklaret, at arealets merpris på 30 kr. pr. m² som følge af letbanen er fastsat efter skønsmændenes bedste skøn.

Skønsmand 2 har til spørgsmål 17 forklaret, at værdien af Sagsøger 4's ejendom ud fra en ren landbrugsmæssig betragtning før ekspropriationen er fastsat på baggrund af en jordpris og en bygningspris. Skønsmændene har ikke opgørelsen heraf med til retsmødet. Ejendommens pris efter ekspropriationen er i spørgsmål 18 fastsat ud fra prisen før ekspropriationen med fradrag af henholdsvis værdinedgangen på 2,7 mio. kr. af den tilbageværende jord, jf. spørgsmål 19, og prisen på den eksproprierede jord.

Skønsmand 3 har til spørgsmål SS3 forklaret, at prisen på 111 kr. pr. m² er fastsat ud fra den samlede pris for ejendommen Matrikel nr. 6 med tilhørende bygninger ved at tage den samlede købspris delt med ejendommens areal. Købsaftalens fordeling af prisen fordelt mellem bygninger og jord er ikke tillagt betydning, idet denne fordeling formentlig blot er begrundet ud fra nogle skattemæssige forhold. De har ikke tillagt bygningerne værdi, idet det kun var jorden, der reelt havde en værdi.

For så vidt angår Matrikel nr. 14, har Skønsmand 3 forklaret, at han ikke kan huske, hvordan prisen på 81 kr. pr. m² er beregnet. Det tinglyste dokument, hvor købsprisen er angivet til 22.900.000 kr. vedrører flere ejendomme end Matrikel nr. 14, idet tinglysningen omhandler 6 ejendomme. Prisen på 81 kr. pr. m² vedrører kun Matrikel nr. 14 og Matrikel nr. 2. Han husker ikke præcis, hvordan prisen er beregnet, men han vil tro, at de har været i stand til det ud fra det samlede materiale, de har haft til rådighed. prisen. Der er ikke så mange sammenlignelige handler, men plangrundlaget i By 9 var det samme som ved By 1.

Skønsmand 2 har til spørgsmål SS4 om værdiforringelsen af Sagsøger 4's restejendom forklaret, at defigureringen er fastsat ud fra letbanens gennemskæring af ejendommen. Letbanen slår en stor bue op gennem ejendommen. Skønsmand 1 har til samme spørgsmål forklaret, at prisen er fastsat ud fra det kendskab, de har til markedet. En gennemskæring, der gør marken ukurant at køre på, betyder rigtig meget for prisen.

Skønsmand 3 har til spørgsmål SS4 og SS22 forklaret, at de blå felter, de har lagt ind på de to kort, der er bilag til den supplerende skønsrapport af 21. sep-

tember 2020, er de arealer, der er påvirket af letbanens gennemskæring. Det forhold, at man ikke længere kan køre frem og tilbage i markens fulde længde har stor betydning for prisen i dagens Danmark, hvor man kører med store landbrugsmaskiner. Felterne er fastsat på baggrund af den erfaring, han har. Han har blandt andet deltaget i en del taksationer i forbindelse med ekspropriationer. Det foregår på den måde, at man beregner det areal, der er påvirket af skrå-skæringen. Dette har været en gængs måde at gøre det på. Han ved godt, at der er andre, der gør det på en anden måde. Det markerede areal på det øverste kort udgør ca. 13,4 ha. De har så fratrukket det eksproprierede areal, hvorefter der er et areal på ca. 12 ha tilbage, der påvirkes af letbanens gennemskæring. For at beregne værdiforringelsen har de ganget dette areal med 100.000 kr., der er halvdelen af jordprisen pr. ha. Arealet ville have haft en værdi på det dobbelte uden gennemskæringen. Det er skønsmændenes kvalificerede skøn, der danner baggrunden for, at de har fastsat prisen til det halve. Det er samme princip, de har benyttet ved beregningen af værditabet for arealet på Matrikel nr. 10.

Skønsmand 2 har til spørgsmål SS4, SS24 og SS25 vedrørende værdiforringelsen som følge af omveje forklaret, at Sagsøger 4 før ekspropriationen kunne tilgå hele Matrikel nr. 9 oppe fra vejkanten lige uden for stuehuset. Ekspropriationen har medført, at arealet nu er delt op i to, og det giver en omvej, fordi man nu skal køre udenom for at betjene arealet syd for letbanen. Sagsøger 4 kan derfor ikke få en rationel drift af arealet. Når man beregner omvejerstatningen, kan man ikke bare se på, om man får læn-gere ned til marken. Beløbet på de 190.000 kr. er beregnet på baggrund af de aktiviteter, en landmand har på en sådan mark. De har ved beløbets fastsættelse lagt til grund, at man i løbet af et år skal pløje, samle sten, sprøjte 3-4 gange, give gødning 2 gange, køre gylle 2 gange, køre korn, og køre med mejetærsker. Turen tager skønsmæssigt 3 minutter ekstra, og der er 12 ture om året svarende til lidt under 36 min ekstra pr. ha. De har fastsat timeprisen til 650 kr. Prisen dækker en mand og en vogn. Prisen er nok sat lidt lavt, og der er ikke i prisen taget højde for, at mejetærskere er dyre. Samlet giver det knap 360 kr. pr. ha, som de har kapitaliseret med 4 % pr. ha, svarende til 9.000 kr. pr. ha. Det har de ganget op med de berørte ca. 21 ha, der ligger syd for letbanen. Ca. 18 ha er fra Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 15, og ca. 3 ha er fra Matrikel nr. 10.

Skønsmand 3 har forklaret, at han ikke kan oplyse, hvad merværdien er af de restarealer, der er udlagt som perspektivareal, og som ikke er eksproprierede. Han mener, at dette er et nyt spørgsmål, og han kan ikke svare på det uden først at have haft lejlighed til at foretage en beregning. De er kun blevet bedt om at opgøre værdien af reste-jendommen for Sagsøger 4.

Skønsmand 1 og Skønsmand 2 har tilsluttet sig dette. De har ikke vurderet, om der er nogen merværdi for de 4 sagsøgte landbrugsejendomme som følge af letbanen.

Skønsmændene har ikke den 5. november 2021 kunnet redegøre nærmere for, hvad besvarelsen af spørgsmål SS13 relaterer sig til.

Skønsmand 3 har til spørgsmål SS3 forklaret, at de ikke har kunnet finde andre sammenlignelige handler fra området, som Aarhus Kommune ikke er part i. Han kan ikke huske, om de har været bekendt med kommunens notat af 30. november 2011 om opkøb af arealer til byudvikling (**X519**). De har lagt til grund, at Aarhus kommune køber ind til markedspris. Han kan ikke udelukke, at markedsprisen er påvirket af kommunens indkøb, men selvom det er tilfældet, vil det stadig være markedsprisen. Der er ikke væsentlig forskel på prisen i nord ved By 5 og syd ved By 9. Umiddelbart er det nok mere attraktivt nord for Aarhus, men prisforskellen er meget begrænset.

Skønsmand 3 har om den landbrugsmæssig betydning af gennemskæringen af Sagsøger 4's ejendom forklaret, at det er en fejl, at det skraverede flet på det nederste kort, der viser det defigurerede område, omfatter bygninger og jord, der tilhører en anden lodsejer. Skønsmændene vil være nødt til at genberegne arealet, hvis de skal lave en korrekt beregning af værdiforringelsen.

Dyrkningsretningen har betydning for værdien af jorden. Sagsøger 4 har været nødt til at ændre pløjeretningen efter ekspropriationen. I den ekspropriationen havde Sagsøger 4 en dyrkningsretning på tværs af det, der nu er letbanen. De har ved de indlagte defigureringsfelter taget højde for ændringen af dyrkningsretningen.

Skønsmand 1 har til spørgsmål SS24 forklaret, at de, som angivet, har opgjort omvejene ved brug af Google Maps. Skønsmand 3 har forklaret, at han ikke husker, om de brugte Google eller Krak, men at man godt kan indtegne et areal på Google og få det beregnet. Man kan også få beregnet afstande.

Skønsmand 2 har til spørgsmål SS25 forklaret, at de ikke kun har set på den ændrede transportafstand, fordi dyrkningen af marken besværliggøres og i sig selv medfører længere transport, når arealet er opdelt i to. Defigureringen har ikke noget at gøre med den ekstra transport.

Skønsmand 3 har forklaret, at det er sædvanligt, at man opdeler værdifaldet i dels defigurering og omvejerstatning. Defigureringen dækker ulemperne som følge af kileskæringer på selve marken. Omvejerstatningen er den ekstra

transport. De har medtaget transporten midt fra marken og ud som ekstra transport, da der skal skiftes mark.

Skønsmand 2 har på alle skønsmændenes vegne den 9. november 2021 supplerende forklaret, at der ikke ved besvarelsen af spørgsmål SS27 i den nye supplerende skønserklæring af 9. november 2021 - der er besvaret af alle tre skøns mænd - er foretaget ændringer i beregningerne for defigurering i forhold til Matrikel nr. 9, mens defigureringen af resten er ændret fra 13,1 ha til 10,9 ha. De har benyttet samme metode som ved besvarelsen af spørgsmål SS4.

Skønsmanden har til spørgsmål SSIA forklaret, at arealerne på ekspropriations-tidspunktet havde en værdi på 130 kr. pr. m². Den landbrugsmæssige værdi var 20 kr., der var et tillæg på 80 kr., fordi det var perspektivareal, og et yderligere tillæg på 30 kr. på grund af letbane. Sagsøger 1's, Sagsøger 2's, Sagsøger 3's og Sagsøger 4's restarealer har efter ekspropriationen haft en værdistigning på 30 kr. pr. m², hvis de ligger i perspektivområderne. Letbanen var ikke en forudsætning for, at områderne kunne udvikles, da arealerne allerede var perspektivarealer.

Når man køber et areal, der er udlagt som perspektivareal, er det lidt som at købe en lodseddel, og man betaler 80 kr. for den chance, der ligger i, at det kan ende med at blive udviklet til boligområde.

Skønsmanden har til spørgsmål SSID forklaret, at tillægget på 30 kr. pr. m² for letbanen kun knytter sig til perspektivarealerne. Det har ud fra materialet i sagen været svært at beregne, hvor stor en del af Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 2, der ikke er perspektivareal, men det er skønsmæssigt under 1 ha af Matrikel nr. 2 og under en halv ha af Matrikel nr. 9, der ikke er perspektivareal. Dette medfører en reduktion af værdistigningen på de to arealer på henholdsvis 300.000 kr. og 150.000 kr. Det har ikke betydning for værdistigningen på 30 kr. pr. m², at restarealerne ikke ligger lige lang fra letbanestoppestedet, idet ingen af arealerne ligger særligt langt derfra.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har – når bortses fra den tidligere omtalte nedsættelse af Sagsøger 4's påstand fra 2.058.290 kr. til 1.838.290 kr. - procederet sagen inden for rammerne af deres samlede påstandsdokument, hvoraf det fremgår:

”...

OPSUMMERENDE SAGSFREMSTILLING

Ejendommen og ekspropriationsindgrebet – Sagsøger 1

Matrikel nr. 2 udgjorde på ekspropriationstidspunktet en landbrugsejendom på 153.996 m² beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet medførte, at der medgår 4.345 m² til etablering af Aarhus Letbane.

Ekspropriationskommissionen fandt i sin kendelse af 11.06.2013 i sag Sagsøger 1 mod Aarhus Letbane I/S, jf. bilag 1, at Sagsøger 1 skulle tilkendes en erstatning på kr. 30/m².

Ekspropriationskommissionen bemærker vedrørende værdien af de eksproprierede arealer, at det ikke kan afvises, at de afståede arealer vil blive en del af udviklingen, men det må forventes, at denne ligger så langt ud i fremtiden, at der ikke kan siges at være en egentlig forventnings-værdi knyttet til arealerne. Kommissionen har dog skønnet, at der er grundlag for et mindre tillæg til landbrugsprisen.

Taksationskommissionen anfører i sin kendelse, at Taksationskommissionen ikke kan udelukke, at jordens handelsværdi på ekspropriationstidspunktet kunne været væsentligt højere end fastsat af Ekspropriationskommissionen på grund af en betydelig forventningsværdi på arealet. Efter Taksationskommissionens opfattelse er denne mulige højere værdi (forventningsværdi) imidlertid en direkte følge af Letbanens anlæg og placering og skal derfor efter almindelige ekspropriationsretlige principper ikke erstattes i forbindelse med ekspropriationen.

Taksationskommissionen anfører endvidere, at Taksationskommissionen er enig med Ekspropriationskommissionen i, at der uafhængigt af letbaneprojektet var en vis begrænset forventningsværdi på arealet. Taksationskommissionen finder, at tillægget for dette forhold bør forhøjes fra kr. 10 til kr. 20 pr. m² under hensyn til tidshorizonten for udviklingen af området, jf. bilag 9 i sagen Sagsøger 1 mod Aarhus Letbane I/S.

Sagsøger 2

Sagsøger 2's ejendom udgjorde på ekspropriationstidspunktet en landbrugsejendom på 212.516 m² beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet medførte, at der blev eksproprieret 5.475 m² til etablering af Aarhus Letbane. Herudover blev medeksproprieret et afskåret areal ca. 2.030 m² – i alt eksproprieres 7.505 m².

Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen til kr. 30/m² med tilsvarende begrundelse som ved erstatningsfastsættelsen til

Sagsøger 1, jf. bilag 1 i sagen Sagsøger 2 mod Aarhus Letbane.

Taksationskommissionen forhøjede arealerstatningen til kr. 40/m² med tilsvarende begrundelse som i Taksationskommissionens kendelse vedrørende Sagsøger 1, jf. bilag 8 i sagen Sagsøger 2 mod Aarhus Letbane.

Sagsøger 3

Sagsøger 3's ejendom udgjorde på ekspropriations-tidspunktet en landbrugsejendom på 32.469 m² beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet medførte, at der blev eksproprieret 2.220 m² til etablering af Aarhus Letbane. Herudover blev medeksproprieret et afskåret areal ca. 5.775 m² – i alt eksproprieres 7.995 m².

Ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatningen til kr. 30/m² med tilsvarende begrundelse som ved erstatningsfastsættelsen til Sagsøger 1 og Sagsøger 2, jf. bilag 1 i sag Sagsøger 3 mod Aarhus Letbane.

Taksationskommissionen forhøjede arealerstatningen til kr. 40/m² med tilsvarende begrundelse som Taksationskommissionens fremkom med i sagerne vedrørende Sagsøger 1 og Sagsøger 2, jf. bilag 2 i sagen Sagsøger 3 mod Aarhus Letbane

Sagsøger 4

Sagsøger 4's ejendom udgjorde på ekspropriationstidspunktet en landbrugsejendom på 1.591.894 m² beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet medførte, at der blev eksproprieret 40.015 m² til etablering af Aarhus Letbane.

Ekspropriationskommissionen fastsatte en arealpris på kr. 20/m² for 24.515 m² jord samt en arealpris på kr. 20/m² med et tillæg på kr. 30/m² for 15.500 jord.

Til arealerstatningen tillagde Kommissionen en ulempeerstatning på kr. 1.416710, hvori indgår omveje, gennemskæring, defigurering, udvidelse af privat fællesvej, nedklassificering, servitut om afløbsledninger samt driftsomlægning og ejendomsforringelse.

Ekspropriationskommissionens begrundelse for arealtillægget i denne sag på kr. 30/m² for 15.500 m² jord er identisk med Ekspropriationskommissionens begrundelse for tillæg til areal-erstatningen i sagerne vedrørende Sagsøger 1, Sagsøger 2 samt Sagsøger 3.

Der skal henvises til bilag 2 i sagen Sagsøger 4 mod Aar-hus Letbane.

Taksationskommissionen stadfæstede i det hele Ekspropriationskommissionens kendelse, jf. bilag 3 i sagen Sagsøger 4 mod Aar-hus Letbane.

--o0o--

Sagsøgerne har under sagen opgjort deres erstatningskrav i overensstemmelse med de værdi-angivelser, som syns- og skønsmændene er fremkommet med i de afgivne syns- og skønsrapporter.

Påstanden for Sagsøger 1 kan herefter opgøres som følger:

Det fremgår af bilag 1 i sagen Sagsøger 1 mod Aarhus Letbane I/S sammenholdt med bilag 2, i sagen Sagsøger 1 mod Aarhus Letbane I/S, skrivelse af 13.03.2013 fra Kommissarius til Sagsøger 1, at erstatning for afståelse af 4.345 m² er fastsat til kr. 30/m².

Det fremgår endvidere af skrivelsen, at tilsvarende erstatning er givet for ulemper ved udlæg af areal til udvidelse og etablering af privat fællesvej – i alt 5.540 m².

Ud fra Ekspropriationskommissionens skrivelse kan det slutes, at arealerstatningen til Sagsøger 1 blev fastsat til kr. 4.345 m² + 5.540 m² i alt 9.885 m² á kr. 30/m² eller i alt kr. 296.550.

Arealerstatningen blev af Taksationskommissionen forhøjet til kr. 40/m² – eller 9.885 m² á kr. 40/m² – eller i alt kr. 395.400.

Sagsøger 1 påstår i overensstemmelse med syns- og skønsmændenes værdiangivelser, at arealerstatningen skal fastsættes til kr. 100/m² – eller 9.885 m² á kr. 100/m² – eller i alt kr. 988.500.

Sagsøger 1's erstatningskrav kan herefter opgøres som

- Tilkendt kr. 395.400
- Krav kr. 988.500
- Difference kr. 593.100

svarende til den under sagen nedlagte principale påstand.

Det bemærkes, at det ekspropriative indgreb for Sagsøger 1 bevirkede, at en stor mark blev gennemskåret af Letbanen. Denne gennemskæring bevirker for sagsøger en betydelig forøget forpløjning, defigurering, omveje samt et betydeligt værditab på sagsøgers landbrugsejendom i øvrigt.

--o0o--

Der blev fra Sagsøger 2 eksproprieret i alt 7.505 m².

Sagsøger 2 blev tilkendt en erstatning på kr. 40/m² eller i alt kr. 300.200.

I overensstemmelse med syns- og skønsmændenes besvarelser gøres det gældende, at det eksproprierede areal på 7.505 m² skal erstattes med kr. 100/m².

Påstanden for Sagsøger 2 kan herefter opgøres som følger:

- Påstand kr. $100/m^2 \times 7.505 \text{ m}^2$ – i alt kr. 750.500.
- Tilkendt kr. $40/m^2 \times 7.505 \text{ m}^2$ – i alt kr. 300.200.
- Difference kr. 450.300

svarende til den under sagen nedlagte principale påstand.

--o0o--

Der blev fra Sagsøger 3 eksproprieret i alt 7.995 m².

Sagsøger 3 blev af Taksationskommissionen tilkendt en erstatning på kr. 40/m² svarende til kr. 319.800.

I overensstemmelse med syns- og skønsmændenes besvarelser gøres det gældende, at Sagsøger 3 skal tilkendes kr. 100/m² el-ler kr. 100/m² x 7.995 m² – svarende til en erstatning på kr. 799.500.

Påstanden for Sagsøger 3 kan herefter opgøres som følger:

- Påstand kr. 100/m² x 7.995 m² – kr. 799.500.
- Tilkendt kr. 40/m² x 7.995 m² – i alt kr. 319.800.
- Difference kr. 479.700

svarende til den under sagen nedlagte principale påstand.

--o0o--

Der blev fra Sagsøger 4 bl.a. eksproprieret 13.815 m³ fra Matrikel nr. 9 og 1.685 m² fra Matrikel nr. 10.

Erstatningen blev af Taksationskommissionen fastsat til kr. 50/m² både for så vidt angår det eksproprierede areal fra Matrikel nr. 9 og fra Matrikel nr. 10.

Sagsøger 4 blev derfor tilkendt en erstatning på i alt kr. 775.000 for de foretagne ekspropriationer fra Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10.

I overensstemmelse med syns- og skønsmændenes besvarelser gøres det gældende, at de eksproprierede arealer skal erstattes med kr. 100/m² eller kr. 1.550.000.

Differencen udgør for arealerstatningen kr. 775.000.

Herudover påstår Sagsøger 4 sig tillagt en yderligere erstatning for landbrugsmæssige ulemper.

Syns- og skønsmændene har i deres besvarelser opgjort de landbrugsmæssige ulemper til kr. 2.700.000.

Sagsøger 4 blev af Taksationskommissionen blevet tilkendt en erstatning på kr. 1.416.710 for landbrugsmæssige ulem-per.

I landbrugsmæssige ulemper påstår Sagsøger 4 sig derfor tillagt en yderligere erstatning på kr. 1.283.290.

Samlet kan Sagsøger 4's krav på yderligere er-statning opgøres som følger:

<u>Matrikel nr. 9</u> mererstatning	kr. 690.750
<u>Matrikel nr. 10</u> mererstatning	kr. 84.250
Landbrugsmæssige ulemper	<u>kr. 1.283.290</u>
I alt	<u>kr. 2.058.290</u>

svarende til den under sagen principale påstand.

Vedrørende betydningen af Letbanens etablering for arealernes værdi skal bemærkes:

Vedrørende byudviklingsplaner i det geografiske område, hvor de eksproprierede arealer er beliggende kan oplyses følgende:

- Helt tilbage i 1966 blev området omkring By 2 og By 5 foreslået til byformål i egns-planen.
Området omkring By 2 og By 5 blev ikke alene udpeget som muligt byvækstområde i 1966. Skejby Lisbjerg kommune opkøbte tillige ejendomme i området med byvækst for øje.
- I 2001 blev arealerne i kommuneplanen angivet som byudviklingsområde og udpeget som perspektivarealer. På længere sigt – det vil sige efter år 2021.
- I en kommuneplan for 2009 blev de eksproprierede arealer fastholdt som perspektivarealer til byudvikling på længere sigt efter år 2021.
- På baggrund af en helhedsplan udarbejdet af Koncern blev det imidlertid vedtaget, at byudvikling af området kunne påbegyndes allerede i byrådsperioden 2010-2013.

- Aarhus Kommune offentliggjorde i perioden 12.09 – 12.11.2014 forslag kommuneplan-tillæg med tilhørende miljøvurdering ”1. etape af By 10” .

Kommuneplantillægget er fremlagt som bilag N, og det fremgår af bilag N side 3 bl.a., at arealet syd for By 1 har været udpeget som muligt byvækstområde siden 1966, men planlægningen af By 10 har konkret været i gang siden 2007. Gennem årene er der lavet en del skitser og undersøgelser af områdets muligheder og bindinger.

--o0o--

Planerne om en Letbane i Aarhus og særligt det præcise forløb af Letbanen opstår først længe efter, at de under sagen omhandlede arealer af Aarhus Kommune blev udpeget som perspektivarealer til muligt byvækstområde. Planerne om etablering af en Letbane har ikke haft betydning for arealernes udpegning til byvækstområde, der skete helt tilbage i 1966.

Den endelige linjeføring af Letbanen blev først fastlagt i 2013.

--o0o--

Den interesse, der har været for at erhverve de under sagen omhandlede arealer til byudvikling længe før ekspropriationerne til Letbanen fandt sted og før, der var truffet endelig beslutning om etablering af en Letbane og dennes endelige linjeføring, fremgår bl.a. af bilag 6 i sagen Sagsøger 1 mod Aarhus Letbane I/S.

Det fremgår heraf, at Aarhus Kommune den 27.10.2008 tilskriver Sagsøger 1 som følge af, at Matrikel nr. 2 er i forslag til ny kommuneplan udpeget som en del af perspektivarealet, hvilket betyder, at det på sigt kan komme på tale at anvende arealet til byudvikling.

Aarhus Kommune oplyser, at de på dette grundlag er interesserede i at erhverve arealet.

Aarhus Kommune ville og kunne alene have mulighed for at erhverve det omhandlede areal, i bilag 6, hvis der var aktuelle planer om arealets anvendelse til byudvikling.

En kommune, herunder Aarhus Kommune, kan ikke erhverve landbrugsarealer – medmindre der er en aktuel forventning om, at arealet skal anvendes til byudvikling.

En kommune kan ikke opkøbe landbrugsarealer, medmindre der er en forventning om, at arealerne i nærmeste fremtid skal anvendes til byudvikling. Det er ikke en kommunal opgave at opkøbe landbrugsjord for at drive landbrug.

Det fremgår endvidere af bilag 4, i sagen Sagsøger 1 mod Aarhus Letbane A/S, skrivelse af 19.04.2010 til lodsejer Person 2, Adresse 3, By 5, at Aarhus Kommune som følge af, at denne ejendom på tilsvarende vis som sagsøgernes ejendomme, er beliggende i et område, der er udlagt til kommende byudvikling, ønsker at erhverve ejendommen.

Aarhus Kommune erhvervede rent faktisk den omhandlede ejendom, jf. bilag 5, Købsaftale af 29.06.2010.

Aarhus Kommune kan som anført oven for ikke opkøbe landbrugsarealer – medmindre der er en aktuel forventning om, at landbrugsarealerne skal overgå til byudvikling.

Aarhus Kommune har ikke tilbudt og rent faktisk opkøbt arealer i området, hvis ikke der havde været en aktuel og konkret forventning om arealets overgang til anden anvendelse.

Det fremgår i øvrigt af de henvendelser, som Aarhus Kommune er fremkommet med til lodsejere i området, at baggrunden for Aarhus Kommunes ønske om køb af de pågældende ejendomme er, at de indgår i et perspektivområde, hvorfor ejendommen i kommende byplanlægning sandsynligvis vil blive udlagt til byformål.

Det fremgår ikke af Aarhus Kommunes henvendelser, at etablering af Letbanen har betydning for Aarhus Kommunes ønske om at erhverve de pågældende arealer.

Såfremt det havde været tilfældet, er Aarhus Kommune forpligtet til at oplyse sådanne forhold.

Aarhus Kommune kan ikke rette henvendelse til borgere med oplysning om, at kommunen er interesseret i at erhverve deres ejendomme som følge af, at ejendommene indgår i et perspektivområde, hvis Aarhus Kommunes reelle begrundelse for at opkøbe ejendommene er viden om kommende letbane.

Med stævningen Sagsøger 4 mod Aarhus Letbane I/S er som bilag 4-5-6 vedlagt køberet mellem Sagsøger 4 og Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1.

Det kan oplyses, at køberetshaver nu har erhvervet de af køberetten omhandlede arealer.

Køberetshaver Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 har både før og efter køberettens indgåelse arbejdet målrettet på at udvikle det omhandlede areal til en ny bydel i Aarhus Kommune.

Køberetten mellem Sagsøger 4 og Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 blev indgået, før det blev besluttet, at der skal etableres en Letbane i området og den i køberetten aftalte pris på kr. 450 ekskl. moms pr. m² er uafhængig af etablering af Letbanen.

Forhandlinger mellem Sagsøger 4 og Koncern ved Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 blev påbegyndt allerede i 2005. På tidspunktet for køberettens indgåelse var det uvist, om Letbanen ville blive realiseret og i givet fald hvilket forløb, Letbanen ville få.

Der kan i den forbindelse endvidere henvises til den forklaring, som koncerndirektør i Koncern Person 1 afgav for Taksationskommissionen, jf. bilag 3 i sagen vedrørende Sagsøger 4 mod Aarhus Letbane I/S.

Det fremgår heraf, at Person 1 understregede, at etablering og linjeføring af Letbanen alene var en konsekvens af Koncerns byudviklingsplaner, og at Aarhus Kommunes bidrag til disse planer således var etablering af Letbanen.

Person 1 afviste, at Letbanens etablering og linjeføring på nogen måde har spillet en rolle for planlægningen af byudviklingen i området, men at Koncerns udviklingsplaner derimod havde været afgørende for etablering og linjeføring af Letbanen.

Endvidere oplyste Person 1, at byudviklingsprojektet ville have været realiseret på tidspunktet for Taksationskommissionens behandling af sagen i 2013, hvis ikke Koncern var blevet ramt af alvorlige økonomiske vanskeligheder i 2008 og 2009, og hvis ikke Aarhus Kommune af en eller anden årsag ikke havde forsinket den administrative proces omkring den planlægningsmæssige godkendelse af projektet. Person 1 oplyste, at der siden august 2013 har foreligget et færdigt kommuneplantillæg for området og en udbygningsaftale for projektets etape 1.

Endvidere anførte Person 1, at Koncerns aftale med lodsejeren om køberet var indgået før kommunens beslutning om etablering af Let-banen.

De eksproprierede arealer fra sagsøgeren under sagen havde betydelig forventningsværdi på ekspropriationstidspunktet – dels som følge af den foreliggende planlægning for arealerne gennem tiden dels som følge af arealernes bynære beliggenhed.

Vedrørende sidstnævnte skal det bemærkes, at Aarhus Kommune alene kan udvikle sig / vokse på de eksproprierede arealer i nordgående retning, hvis der ikke skal være tale om satellitbyer, hvilket er baggrunden for, at arealerne siden 1966 har været udlagt som muligt byvækstområde.

Denne forventning til arealerne som muligt byvækstområde er sket og fo-relå på ekspropriations-tidspunktet uafhængigt af planerne om Letbanen.

Letbanens anlæg har ikke været afgørende for arealernes merværdi som muligt byvækstområde. Arealerne vil på sigt skulle anvendes som byvækstområde, uanset om Letbanen ville blive etableret eller ej.

PRISNIVEAUET I OMRÅDET

Der er som bilag 8 i sagen Sagsøger 4 mod Aarhus Let-bane I/S fremlagt købstilbud af 28.08.2013 fra Aarhus Kommune. Det fremgår heraf, at Aarhus Kommune fra Matrikel nr. 7 på 33.177 m² tilbyder en pris på kr. 2.850.000 svarende til en m²-pris på kr. 86/m².

Lodsejer Sagsøger 4 blev således umiddelbart før ekspropriationen tilbuds en pris af Aarhus Kommune i frivillig handel, der væ-sentligt overstiger den pris, som Taksationskommissionen har tilkendt for de eksproprierede arealer. Der er oven for henvist til Aarhus Kommunes tilbud af 19.04.2010 for op-køb af ejendommen Adresse 3. Tilbuddet blev accepteret af ejeren og som bilag 4 er fremlagt købsaftale af 29.07.2010.

Det fremgår af købsaftalen, at værdien af jordtilliggendet blev fastsat til et beløb på kr. 50/m². Det kan udledes, at beboelsen på ejendommen i købs-aftalen er sat til et uforholdsmæssigt højt beløb, hvilket ikke svarer til be-boelsens reelle værdi.

Der er under sagen som bilag 13 fremlagt fotos udvisende bygningsmassen på Adresse 3 på købstidspunktet før nedrivning og som bilag 14 foto, der dokumenterer nedrivning af bygningsmassen.

Beboelsen var på købstidspunktet ubeboelig og nu nedrevet, hvorfor m²-prisen reelt udgjorde kr. 111,74/m².

Det areal, som Aarhus Kommune har erhvervet for kr. 111,74/m², var perspektivareal med tilsvarende status som de perspektivarealer, der blev eksproprieret fra sagsøgers ejendom. Forholdet er det, at Aarhus Kommune, før ekspropriationerne fandt sted, konkurrerede med Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 om opkøb af arealer til byudvikling i området.

Det fremgår også af, at der ikke i forbindelse med ekspropriationssagen blev foretaget nogen jordfordeling endogså var et forsøg på at gennemføre en jordfordeling, idet Aarhus Kommune ikke var indstillet på at afstå jord i området.

Sagsøger 4 rettede direkte henvendelse til Aarhus Kommune med anmodning om, at kommunen tilbød erstatningsjord for det eksisterende, hvilket blev afslået. Der kan henvises til bilag 15 i sagen Sagsøger 4 mod Aarhus Letbane I/S – skrivelse af 25.03.2013 fra sagsøger til Aarhus Kommune, i hvilken skrivelse sagsøger anmoder Aarhus Kommune om et møde for en drøftelse af muligheden for at modtage erstatningsjord.

Som bilag 16 i sag Sagsøger 4 mod Aarhus Letbane I/S er fremlagt svarskrivelse af 24.04.2013 fra Aarhus Kommune i hvilken skrivelse, Aarhus Kommune dels anfører, at kommunen ikke har mulighed for at tilbyde erstatningsjord og i øvrigt ikke er interesseret i jord-salg.

Endvidere kan det oplyses, at Sagsøger 2 og Sagsøger 3 ved flere lejligheder under ekspropriationsprocessen uden resultat foreslog jordfordeling for at løse problemer med afskårne delarealer som følge af Letbanens linjeføring.

De afskårne arealer kunne være ”flyttet rundt”, således at hver lodsejer fik et areal svarende til det afskårne på den rigtige side af Letbanen. Dette forslag blev afvist af sagsøgtes repræsentant, og resultatet blev, at Aarhus Kommune fik alle de afskårne delarealer.

Såfremt der har været gennemført jordfordeling med Sagsøger 2 og Sagsøger 3, ville en jordfordeling kunne be-

tyde, at der kunne spares på anlæg af nye adgangsveje. Dette underbygges, at Aarhus Kommune ikke var interesseret i at afstå jord.

--o0o--

Det bestrides, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele som følge af sagsøgtes påstand om værdistigning af sagsøgernes restejendomme. Det bemærkes i den forbindelse, at hverken Ekspropriationskommissionen eller Taksationskommissionen har fundet, at betingelsen for at foretage fradrag for fordele er tilstede. Syns- og skønsmændene finder på tilsvarende vis ikke, at der er grundlag herfor.

Efter taksations- og retspraksis er der heller ikke grundlag for at foretage fradrag for fordele.

De eksproprierede ejendomme – herunder sagsøgernes restejendomme – havde / har en merværdi uafhængig af Letbanens etablering og omlæg.

Hvis sagsøgernes restejendomme måtte have fået en merværdi som følge af Letbanens etablering, er det i øvrigt en betingelse for at kunne foretage fradrag, at der er en sådan tidsmæssig sammenhæng mellem Letbanens etablering og værdistigning af sagsøgernes restejendomme, at der er grundlag for at foretage fradrag. Det er ikke tilfældet.

Endvidere er det en betingelse for at kunne foretage fradrag, at Letbanens etablering har været nødvendig for at sagsøgernes ejendomme kunne udstykket og bebygges på en hensigtsmæssig måde.

Såfremt der måtte være tale om fordele, er der i øvrigt tale om sådanne generelle fordele, at det ikke berettiger til fradrag i de tilkendte erstatninger.

--o0o--

For så vidt angår Sagsøger 4 gøres det gældende, at sagsøger ikke er blevet tilkendt fuldstændig erstatning for land-brugsmæssige ulemper.

Det fremgår af Ekspropriationskommissionens kendelse i sagen Sagsøger 4 mod Aarhus Letbane I/S, jf. bilag 2 side 7, at sagsøger alene er blevet tilkendt en ulempeerstatning på kr. 1.416.710 for omveje, gennemskæring, defigurering, udvidelse af privat fællesvej, nedklassificering, servitut om afløbsledninger samt driftsomlægninger og ejendomsforringelse.

Det ekspropriative indgreb gennemskærer Sagsøger 4's marker med den konsekvens, at der opstår betydelig forøget forpløjning, defigurering, omveje samt et værdifald på sagsøgers landbrugsejendom i øvrigt.

Sagsøger 4 gør gældende, at sagsøger i en sag som den foreliggende, hvor de arealer, der eksproprieres til letbane er for-holdsvist begrænset, er berettiget til erstatning ud fra såvel forventnings-princip som landbrugsmæssige ulemper samt også fastslået af Ekspropria-tionskommissionen som Taksationskommissionen.

De m², der eksproprieres fra Sagsøger 4's ejen-dom til etablering af Letbanen, og som erstattes med en højere værdi end den rent landbrugsmæssige, er så få, at de ikke kan kompensere for de landbrugsmæssige ulemper.

Sagsøger 4 er derfor som fastslået af såvel Eks-propriationskommissionen som Taksationskommissionen berettiget til er-statning ud fra såvel betragtninger som forventningsværdi og landbrugs-mæssige ulemper.

Syns- og skønsmændene er i spørgsmål 19 anmodet om at angive det værdifald, der er indtrådt på Sagsøger 4's ejendom ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning som følge af det ekspropria-tive indgreb. Det ekspropriative indgreb indebærer Letbanens gennem-skæring af Matrikel nr. 9, Matrikel nr. 13 samt Matrikel nr. 4.

Syns- og skønsmændene er anmodet om at oplyse de gener, som skøns-mændene finder, at det vil have for den fremtidige landbrugsmæssige drift af ejendommen i form af omveje, gennemskæring, defigurering, driftsomlægning etc.

Syns- og skønsmændene anfører, at værdinedgangen vurderes til at være kr. 2,7 millioner.

Syns- og skønsmændene anfører, at værdinedgangen sker som en følge af gennemskæring af 3 gode marker, der efterfølgende er blevet til 6 marker med masser af kileskæring og defigurering til følge, og at ændringerne gi-ver anledning til del ekstra transport og en mere vanskelig drift af de be-rørte arealer.

Syns- og skønsmændene anfører, at værdinedgangen er angivet uden vær-dien af den eksproprierede jord.

Det fremgår direkte af besvarelsen, at værdinedgangen – som følge af de landbrugsmæssige ulemper – i sig selv af syns- og skønsmændene vurderes til at være kr. 2,7 millioner, hvilet medfører, at Sagsøger 4 har et krav på yderligere erstatning på kr. 1.283.290 for landbrugsmæssige ulemper, idet Taksationskommissionen alene tilkendte erstatning med kr. 1.416.710 for omveje, gennemskæring, defigurering, udvidelse af privat fællesvej, nedklassificering, servitut om afløbsledninger samt driftsomlægninger og ejendomsforringelse.

ANBRINGENDER:

Til støtte for de nedlagte påstande gør sagsøgerne sammenfattende gældende,

at sagsøgerne ikke er blevet tilkendt fuldstændig erstatning for de ekspropriative indgreb, jf. Grundlovens § 73,

at såvel Ekspropriationskommissionen som Taksationskommissionen med den fastsatte erstatning har anerkendt, at der på ekspropriationstidspunktet var knyttet forventningsværdi til arealet,

at de takserende myndigheder ukorrekt har lagt til grund, at den væsentligst del af denne forventningsværdi på ekspropriationstidspunktet er opstået som følge af Letbanens etablering,

at Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens ræsonnement herom er fejlagtigt, idet der længe før, der forelå konkrete planer om Letbanen, var knyttet en forventningsværdi til arealet,

at de eksproprierede arealer siden 1966 og herefter i skiftende planer har været udlagt som perspektivområde, og Aarhus Kommune har længe, før planerne om Letbanen blev besluttet, udvist interesse for opkøb af arealer i området,

at en seriøs byudvikler, før det blev besluttet – og før linjeføringen af Letbanen var endeligt fastlagt – kontinuerligt arbejdede på at byudvikle arealer i området, og denne byudvikling har ikke været bestemt af Letbanens eventuelle anlæggelse,

at arealerne på ekspropriationstidspunktet repræsenterede en værdi på kr. 130/m² alt i overensstemmelse med syns- og skønsmændenes besvarelse,

at Taksationskommissionen for så vidt har anerkendt, at de eksproprie-rede arealer på ekspropriationstidspunktet repræsenterede en væsentlig højere værdi end den tilkendte erstatning, jf. Taksationskommissionens bemærkning om, at Taksationskommissionen ikke kan udelukke, at jordens handelsværdi på ekspropriationstidspunktet kunne være væsentligt højere end fastsat af Ekspropriationskommissionen på grund af en betydelig forventningsværdi på arealet,

at det ikke skal komme sagsøgerne bevismæssigt til skade, at hverken Ekspropriationskommissionen eller Taksationskommissionen i deres kendelse angiver hvilken værdi, arealerne rent faktisk repræsenterede på ekspropriationstidspunktet,

at det som følge heraf må lægges til grund, at arealerne på ekspropriationstidspunktet repræsenterede en værdi på kr. 130/m² i overensstemmelse med syns- og skønsmændenes angivelse heraf,

at det på tilsvarende vis må lægges til grund, at merværdien af arealerne som følge af, at der etableres en Letbane i området, på ekspropriationstidspunktet alene var kr. 30/m²,

at sagsøgerne som følge heraf er berettiget til en erstatning på kr. 100/m² for de eksproprierede arealer,

at der i overensstemmelse med Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens kendelse ikke er grundlag for at foretage fradrag fordele for sagsøgernes restejendomme,

at sagsøgtes ensidigt fremlagte artikler mv. vedrørende den generelle betydning af etablering af letbaner ikke kan tillægges nogen bevismæssig betydning.

--o0o--

Til støtte for at Sagsøger 4 skal tilkendes yderligere erstatning for landbrugsmæssige ulemper, gøres det gældende:

at det ekspropriative indgreb i form af Letbanens gennemskæring af 3 gode marker (Matrikel nr. 9, Matrikel nr. 13 samt Matrikel nr. 4) på ejendommen har medført et værdifald på kr. 2,7 millioner som følge af betydelige gener fra den fremtidige landbrugsmæssige drift i overensstemmelse med syns- og skønsmændenes opgørelse heraf,

- at Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse for landbrugsmæssige ulemper beror på et frit skøn, idet hverken Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen ses at have foretaget konkrete beregninger af hvilke ulemper og besværligheder den fremtidige drift af sagsøgers arealer, der vil være forbundet med Letbanens gennemskæring af arealerne,
- at Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens skøn alene baserer sig på et teoretisk skøn på baggrund af en gennemgang af ekspropriationskort og ikke for eksempel en fysisk gennemgang i marken,
- at syns- og skønsmændene har foretaget en fysisk gennemgang i marken / besigtigelse af sagsøgers landbrugsarealer og her ud fra konkluderet hvilken betydning, det har for den fremtidige drift af sagsøgers arealer, at de er gennemskåret af Letbanen,
- at sagsøger er berettiget til erstatning for landbrugsmæssige ulemper i overensstemmelse med den af syns- og skønsmændene vurderede værdighed af sagsøgers ejendom som følge af gennemskæring af 3 gode marker, der efterfølgende er blevet til 6 marker med masser af kileskæring, defigurering og ekstra transport til følge,
- at sagsøger i et tilfælde som det foreliggende, hvor de arealer, der er eksproprieret til Letbanen, er forholdsvist begrænset og berettiget til erstatning ud fra såvel forventningsprincip / værdi som landbrugsmæssige ulemper, hvilket også er fastslået af såvel Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen,
- at de m², der eksproprieres fra sagsøgers ejendom til etablering af Letbanen, og som erstattes med en højere værdi end den rent landbrugsmæssige, er så få, at de ikke kan kompensere for de landbrugsmæssige ulemper,
- at sagsøger derfor, som fastslået af såvel Ekspropriationskommissionen som Taksationskommissionen, er berettiget til erstatning ud fra såvel betragtninger om forventningsværdi som landbrugsmæssige ulemper,
- at sagsøgte ensidigt fremlagte beregninger vedrørende betydning af den landbrugsmæssige drift af sagsøgers ejendom, ikke skal tillægges nogen bevismæssig betydning.

Til støtte for de nedlagte frifindelsespåstande over for de af sagsøgte selvstændigt nedlagte påstande gøres tilsvarende anbringender gældende som til støtte for de nedlagte principale påstande.

Sagsøgerne gør gældende, at de ikke med de tilkendte ekspropriationserstatninger er blevet tilkendt fuldstændig erstatning, jf. Grundlovens § 73, men har krav på yderligere erstatning og vil derfor ikke tilpligtes til at tilbagebetale nogen del af de tilkendte erstatninger.
...”

De sagsøgte har procederet sagen inden for rammerne af deres påstandsdokument, hvoraf det fremgår:

”...

3. Anbringender

3.1 Overordnet

Det gøres overordnet gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn over udmålingen af størrelsen af de enkelte erstatningsposter i sagerne.

Retten bør - i overensstemmelse med almindelig praksis i ekspropriations-sager - udvise tilbageholdenhed i forhold til prøvelsen af de beløbsstørrelser, som de takserende myndigheder har skønnet over og udmålt i relation til de enkelte erstatningsposter. Der skal således foreligge et sikkert grundlag for at tilsidesætte dette skøn, jf. fx U 2017 .3354 H og MAD 2015.240 V.

Sagsøgerne har ikke ved deres bevisførelse, herunder syn og skøn, godtgjort, at Taksationskommissionens skøn over størrelsen af de enkelte erstatningsposter i sagerne hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag, eller i øvrigt at der ikke ved udmålingen er opnået *fuldstændig erstatning*.

Allerede af den grund bør Aarhus Letbane frifindes for sagsøgernes påstande.

Omvendt gøres det gældende, at retten i overensstemmelse med almindelig praksis skal foretage en tilbundsående prøvelse af retlige spørgsmål. Dette omfatter spørgsmålet om, hvorvidt der overhovedet kan ydes erstatning for forventningsværdi i Landzonesagerne, samt spørgsmålet om fradrag for fordele i såvel i Byzonesagen som - hvis der ydes erstatning for

forventningsværdi - i Landzonesagerne. Sidstnævnte spørgsmål har Taksationskommissionen ikke taget stilling til.

3.2 Anbringender i Landzonesagerne (BS-85/2014-ARH, BS-86/2014-ARH, BS-88/2014-ARH og BS-90/2014-ARH)

3.2.1 Værdien af de eksproprierede arealer

Det gøres gældende, at den af Taksationskommissionen og Ekspropriationskommissionen fastsatte grundtakst på 20 kr./m² for værdien af arealerne som landbrugsjord er korrekt og svarende til priserne i området for landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet. Dette er skønsmændene også kommet frem til, ligesom parterne er enige om, at den rent landbrugsmæssige værdi af arealerne på ekspropriationstidspunktet var 20 kr./m².

Det er Aarhus Letbanes opfattelse, at arealerstatningen for de eksproprierede arealer ikke kan overstige prisen for landbrugsjord på 20 kr./m², herunder som følge af en forventningsværdi, jf. nedenfor i pkt. 3.2.1.1. På den baggrund er Aarhus Letbane berettiget til at få tilbagebetalt de påståede beløb, idet der ikke til arealerstatningerne skulle have været givet et tillæg som sket.

Der er ligeledes enighed om, at et areal på 9.875 m² af Sagsøger 4's (BS-90/2014-ARH) areal på Matrikel nr. 10, der ikke er udlagt til perspektivareal, højst kan erstattes med 20 kr./m², jf. fælles processkrift 2 af 29. august 2018, side 4. Der skal således for dette areal i alle tilfælde ikke erstattes forventningsværdi.

3.2.1.1 Forventningsværdi (perspektivareal)

For alle de eksproprierede arealer i Landzonesagerne gøres det gældende, at der ikke skal betales erstatning for en forventningsværdi, da de eksproprierede arealer - på nær 9.875 m² af Sagsøger 4's areal, jf. ovenfor i pkt. 3.2.1 - i kommuneplan 2009 alene var udlagt som perspektivarealer i landzone (bilag L).

Status som perspektivareal udgør ikke en retligt bindende og konkret regulering af et område, og der var på ekspropriationstidspunktet ingen andre udnyttelsesmuligheder i henhold til den offentlige planlægning end som landbrugsjord.

Det er kun, når et areal er omfattet af en kommuneplanramme, at der kan stilles krav om udarbejdelse af forslag til lokalplan, jf. planlovens § 13, stk.

3, og Aarhus Kommune er således ikke retligt forpligtet til at tilvejebringe det plangrundlag, der er nødvendigt for at gennemføre byvæksten.

Der forelå således ikke et så aktualiseret planlægningsgrundlag, at der er grundlag for at tillægge de eksproprierede arealer forventningsværdi.

Der kan henvises til, at arealerne blev udpeget som blot et *"muligt byvækst-område"* i 1966, jf. bilag N, side 3, og siden ved Kommuneplan 2001 har været udpeget som "perspektivarealer til byvækst på længere sigt", jf. bi-lag AH, side 36-37.

Status som perspektivareal blev opretholdt i Kommuneplan 2009, jf. bilag L, side 45-46, og bilag BO, side 21, og Kommuneplan 2013, jf. bilag AA, side 45-46 og 50. Dette blev uddybet som værende *"interesseområder til byformål efter 2021"*, mens det samtidig blev anført, at *"[d]et er imidlertid vigtigt at understrege, at selv i et 25-årigt perspektiv vil der næppe blive taget hul på alle de nye byer og større byvækstområder"*.

Om de gældende rammer for de konkrete perspektivarealer i denne sag (rammeområde "27061 OJO") blev følgende anført på side 26 i forslag til tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 om første etape af By 10 (bilag N):

"Perspektivareal

Området er udpeget som interesseområde for byudviklingen efter 2021 (per-spektivareal). Indtil området inddrages i byudviklingen er anvendelsen fastlagt til jordbrugsformål.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der inden for området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet. [..]"

Denne status blev i forslaget opretholdt, idet arealerne ikke indgik i etape 1 i By 10.

I udpegning som et perspektivareal ligger således ingen mulighed for anden udnyttelse end som landbrugsareal. Status som perspektivareal indebærer heller ikke et krav på, at arealet bliver udlagt til udvikling i en senere kommuneplan eller på et særligt tidspunkt. Der er tale om en - politisk - hensigtstilkendegivelse, som er behæftet med betydelig usikkerhed, jf. herved også bilag M, og en investor vil således ikke have nogen form for retlig sikkerhed for, at arealerne rent faktisk senere ville kunne anvendes til byudvikling, og/eller hvad betingelserne herfor i givet fald vil være

- usikkerheder, der må indebære, at arealerne alene kan prissættes som landbrugsarealer.

Forventningen om mere intensiv anvendelse ved overførsel til byzone var på ekspropriationstidspunktet således for fjern og hypotetisk til, at der kunne ydes erstatning for forventningsværdi - det var ikke inden for en *overskuelig fremtid*, jf. herved MAD 2014.380.

Dét, at Aarhus Kommune har erhvervet eller forsøgt at erhverve andre arealer i området, indebærer ikke, at der i forhold til arealerne i disse sager kunne være en forventningsværdi, som kan kræves erstattet i forbindelse med ekspropriationen. Opkøbene indebærer ikke, at der for sagsøgernes arealer var (krav på) andre anvendelsesmuligheder eller en forventning herom.

Det er derfor med urette, at Taksationskommissionen har fundet, at der overhovedet skulle erstattes nogen forventningsværdi i forhold til de eksproprierede arealer.

Hvis der måtte være en forventningsværdi tilknyttet arealerne, gøres det gældende, at denne i det hele må henføres til etableringen af letbanen, hvilket betyder, at der skal ses bort herfra ved fastsættelse af erstatningen, idet der ikke ydes erstatning for værditilvækst, der skyldes dét, der eksproprieres til.

Inden planerne om etableringen af letbanen var der ikke udsigter til, at byudvikling på ejendommene i Landzonesagerne skulle ske inden for en tæt på overskuelig tidshorisont. Letbanen er netop den omstændighed, som har fremskyndet byudviklingen i området.

Dette kan ses af, hvorledes området syd for By 1 er behandlet i kommuneplanerne. I Kommuneplan 2001 blev området som nævnt blot udpeget som "*perspektivarealer til byvækst på længere sigt*" (bilag AH, side 37). Det var først ved Kommuneplan 2009, at det omtales, at der kan lægges en egentlig ny by ved By 1, mens det netop samtidig omtales, at dette område indgår i letbaneplanerne (bilag L, side 45 og 49). Tilsvarende blev gentaget i Kommuneplan 2013 (bilag AA, side 45, 49 og 51), hvor det tillige er beskrevet, hvorledes letbanen og hensynet til stationsnærhed har stor betydning for lokalisering af byvækstområder (bilag AA, side 21-22).

Den helt nye By 10" blev således skabt og materialiserede sig i den kommunale planlægning som følge af letbanen, der er rygraden i byudviklingen. I forslaget til tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 fremgår da også, at "*I projektudviklerens helhedsplan for By 10, er letbanen et centralt element. I hel-*

hedsplanen er den kommende bymidte bygget op rundt om letbanens standsnings-sted" (bilag N, side 13). Var letbanen ikke kommet, havde området, hvor sagsøgernes arealer ligger, fortsat "bare" været et perspektivareal, der havde været udpeget til byvækst siden 1966, uden at der i øvrigt var sket yderligere (bilag N, side 3).

Det understreges da også af Koncerns udkast til en helhedsplan for området af februar 2011 (bilag AJ), hvor letbanen på side 59 beskrives som "*den trafikale rygrad*", ligesom det fremgår af tegningen på samme side, at størstedelen af byudviklingsområdet ligger mindre end 5 minutters gang fra standsningsstedet, der således har en meget central placering i byudviklingsområdet.

Det bemærkes i den forbindelse, at der var almindeligt kendskab til planer om etablering af letbanen igennem området i denne sag, lang tid før der overhovedet var påbegyndt indledende planlægning om at etablere en ny by i området.

Der blev således igangsat undersøgelser om etablering af skinnebåren kollektiv transport allerede i juni 1999, hvilket mundede ud i en rapport af maj 2000. Heri indgik forslag til linjeføringer, der passerede igennem området i denne sag (bilag D, side 3, samt 34 og 37). Dette blev også offentliggjort i en folder af august 2000 (bilag E, side 7). På baggrund heraf fremlagde Aarhus Kommune og Århus Amt i begyndelsen af 2005 en vision om letbaner i Aarhus, som mundede ud i en rapport om letbaner august 2006 (bilag F, side 3). Af denne rapport fremgik en linjeføring gennem området i denne sag samt et muligt letbanestop her (bilag F, side 11 og 28).

Det må derfor lægges til grund, at planerne om etablering af en letbane igennem områderne har givet grundlag for og fremskyndet byudviklingen i området. En eventuel forventningsværdi må derfor henføres til letbanen og kan således ikke kræves erstattet.

På baggrund af ovenstående kan værdien af arealerne ikke opgøres til mere end værdien af landbrugsjord på 20 kr./m². Der må derfor gives Aarhus Letbanes medhold i de nedlagte betalingspåstande over for sagsøgerne i Landzonesagerne.

Subsidiært gøres det gældende, at der under alle omstændigheder ikke er grundlag for at forhøje den erstatning for forventningsværdi, som Takstionskommissionen har udmålt.

Sagsøgerne i Landzonesagerne har ikke løftet bevisbyrden for, at der skal ydes en større erstatning end fastsat af Taksationskommissionen, jf. også pkt. 3.1.

Skønsmændenes opgørelse af en "merpris" på 80 kr./m² som følge af, at arealerne på ekspropriationstidspunktet var udlagt som perspektivarealer, kan ikke begrunde, at erstatningen forhøjes og dermed, at Taksationskommissionens sagkyndige skøn tilsidesættes.

Der er således ikke grundlag for, at skønsmændenes vurdering skulle være mere retvisende end Taksationskommissionens vurdering, idet der henvises til, at Taksationskommissionen i væsentligt omfang har inddraget samme materiale samt har besigtiget ejendommene tidsmæssigt tæt-tere på ekspropriationen.

Det gøres gældende, at en sådan af skønsmændene opgjort forventningsværdi knyttet til perspektivarealerne ud fra et almindelig ejendomsmæglerskøn - som besvarelsen tydeligvis er udtryk for, jf. fx besvarelsen af spørgsmål SS 3 - ikke skal tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen i henhold til de ekspropriationsretlige regler. Dette værditillæg er hypotetisk og skal derfor ikke erstattes. Skønnet er ikke nærmere underbygget på en sådan måde, at der er grundlag for at yde erstatning på grundlag af skønserklæringerne.

Dertil kommer, at den af skønsmændene opgjorte værdi er opgjort på en fejlagtig måde i forhold til principper for fastsættelse af ekspropriationserstatning, idet betydningen af letbanen også ses at være inddraget af skønsmændene ved fastsættelsen af de 80 kr./m². Det er således et grundlæggende ekspropriationsretligt princip, at der ved fastsættelsen af erstatningen for det areal, der eksproprieres, skal ses bort fra den betydning, som det anlæg, der eksproprieres til, har for arealet.

Det følger således udtrykkeligt, at skønsmændene ved fastsættelsen af de 80 kr./m² har lagt vægt på, at *"planerne omkring Letbanen og dens linjeføring i området [har] givet en forventning om, at der i fremtiden måtte ske byudvikling i området"*, jf. fx besvarelsen af spørgsmål IF. Omvendt har skønsmændene fx i besvarelsen af spørgsmål SS 2 anført, at merprisen på 80 kr./m² ville være uændret, hvis der ikke havde været planer om at etablere letbanen i området. Besvarelsen er således usammenhængende.

Herudover er fastsættelsen af de 80 kr./m² ifølge skønsmændene bl.a. fastsat på baggrund af følgende sammenligningshandler, jf. besvarelsen af spørgsmål SS3, SS6, SS8 og SS10:

- Tilbud af 28. august 2013 vedrørende ejendommen matr.nr. Matrikel nr. 7 med en pris på 86 kr./m² (bilag 8 i BS-9012014-ARH)
- Købsaftale af 29. juni 201 O vedrørende ejendommen Matrikel nr. 6 med en pris på 111 kr./m² (bilag 5 i BS-85/2014-ARH).
- Skøde af 18. maj 201 O vedrørende ejendommen matr.nr. Matrikel nr. 14 med en pris på ca. 81 kr./m² (skønsmændenes bilag I)

Disse priser kan ikke begrunde en højere pris end prisen for landbrugsjord eller - subsidiært - den af Taksationskommissionen opgjorte pris.

Det er først og fremmest en fejl, at der er lagt vægt på tilbuddet af 28. august 2013 (bilag 8 i BS-90/2014- ARH), idet tilbuddet er afgivet efter ekspropriationstidspunktet den 8. og 9. januar 2013. Dertil kommer, at ejendommen ligger meget tæt på letbanen, som der selvsagt var kendskab til på tidspunktet for tilbuddet, og det må derfor lægges til grund, at den høje pris netop skyldes etableringen af letbanen, eller at prisen i øvrigt er fast-sat på baggrund af letbanens betydning for arealet, hvorfor prisen ikke kan tillægges betydning. I øvrigt er der tale om et tilbud og ikke en endelig handel.

I forhold til købsaftalen af 29. juni 201 O vedrørende ejendommen beliggende Adresse 3, By 5, (bilag 5 i BS-85/2014-ARH) bemærkes, at denne også indgik i Taksationskommissionens behandling af sagen. Som anført af Taksationskommissionen er også denne købsaftale indgået, efter atletbaneprojektet var blevet kendt i offentligheden (fx side 1 og 8 i bilag 9 i BS-85/2014-ARH). Det må derfor lægges til grund, at også denne pris afspejler dette. Købsaftalen kan derfor ikke tillægges betydning.

Om end ejendommen matr.nr. Matrikel nr. 14, var udlagt som perspektivareal i kommuneplan 2009, kan den på ingen måde sammenlignes med sagsøgernes ejendomme. Ejendommen er beliggende - i den helt modsatte ende af Aarhus Kommune - tæt på By 9, hvor der også dengang allerede var god infrastruktur i form af tog ("Odderbanen") og busser.

De anførte sammenligningshandler kunne derfor ikke begrunde en højere pris end prisen for landbrugsjord på 20 kr./m², endsige et tillæg hertil på 80 kr./m² som fastsat af skønsmændene.

De af sagsøgerne i Landzonesagerne i øvrigt fremlagte sammenligningshandler, mv. giver heller ikke grundlag for at fastsætte en højere pris end

prisen for landbrugsjord eller - subsidiært - den af Taksationskommissionen fastsatte pris.

Disse få oplysninger om handler, købstilbud og købsaftaler er fra tiden, efter at letbaneprojektet var blevet kendt i offentligheden, hvorfor de ikke har nogen betydning for værdifastsættelsen, da priserne afspejler handelsværdien under hensyn til etablering af letbanen. Dette blev som nævnt også påpeget af Taksationskommissionen (bilag 9 i BS-85/2014-ARH, bilag 8 i BS-86/2014-ARH, bilag 2 i BS-88/2014-ARH og bilag 3 i BS-90/2014-ARH).

Såfremt den af Taksationskommissionen fastsatte forventningsværdi på 20-30 kr./m² eller den af skønsmændene fastsatte forventningsværdi på 80 kr./m² lægges til grund i disse sager og erstattes i tillæg til prisen for landbrugsjord, indebærer dette imidlertid også, at der i erstatningen må foretages fradrag for fordele vedrørende restejendommene som følge af etableringen af letbanen, jf. herom i pkt. 3.2.3, ligesom Sagsøger 4 i BS-90/2014-ARH ikke samtidig kan kræve erstatning for landbrugsmæssige ulemper, jf. herom i pkt. 3.2.2.2.

De fordele, som tilføres restejendommene som følge af letbanen i denne sag, er så store, at ekspropriationserstatningerne helt bortfalder, hvorfor Aarhus Letbane - også i tilfælde af forhøjelse af "grundbeløbene" - i alle tilfælde alligevel må frifindes og i øvrigt har ret til tilbagebetaling af i hvert fald det påståede beløb.

3.2.1.2 Værdi som følge af letbanens etablering

Den af skønsmændene opgjorte "merpris" på 30 kr./m² for de eksproprierede arealer som følge af etablering af en letbane i området skal under alle omstændigheder ikke erstattes, idet der skal ses bort fra den betydning, som det anlæg, der eksproprieres til, har for arealets værdi.

Dette er parterne enige om, jf. fælles processkrift 2 af 29. august 2018.

Hvis retten måtte finde, at den af skønsmændene fastsatte merpris for status som perspektivareal skal lægges til grund ved fastsættelsen af erstatningen, kan værdien af de eksproprierede arealer derfor højst fastsættes til 100 kr./m², idet et areal på 9.875 m² af Sagsøger 4's arealer, der ikke er udlagt til perspektivareal, dog højst kan erstattes med 20 kr./m², jf. ovenfor i pkt. 3.2.1.

3.2.2 Særligt vedrørende BS-90/2014-ARH (Sagsøger 4)

3.2.2.1 Køberetsværdi

Sagsøger i BS-90/2014-ARH (Sagsøger 4) har påberåbt sig de som bilag 4-6 fremlagte køberetsaftaler til støtte for, at der ydes en højere erstatning end fastsat af Taksationskommissionen.

Hverken Taksationskommissionen eller skønsmændene, jf. besvarelsen af spørgsmål 4, 5, 12, 13 og 14, tillagde disse køberetsaftaler betydning i forhold til opgørelsen af værdien.

Det er udokumenteret, at køberetsaftalerne overhovedet er udnyttet samt i givet fald under hvilke omstændigheder.

Det gøres gældende, at køberetsaftalerne ikke har nogen betydning for fastsættelsen af erstatningen for de eksproprierede arealer, idet aftalerne på ingen måde kan sammenlignes med en overdragelse i en ekspropriationssituation. Der er kun tale om en køberet tilknyttet, hvortil er knyttet en række betingelser, og ikke en ren ejendomsoverdragelse, hvorfor værdisætningen er helt usammenlignelig.

I øvrigt er køberetsaftalerne oprindeligt indgået den 21. september 2009, på hvilket tidspunkt det var klart, at letbanen ville passere igennem sagsøgers arealer med et stoppested dér, jf. bilag F, side 28. Dette var da også allerede i 2007 klart for Koncern, der gennem Ejendomsselskabet Virksomhed ApS 1 indgik køberetsaftalerne, og som på dette tidspunkt netop havde påbegyndt planlægningen i området under hensyn til letbanestoppestedet i området, jf. bilag AK, side 29. Værdien efter køberetsaftalerne er ikke udtryk for andet end merværdien som følge af letbanen, hvilket ikke skal erstatte, jf. pkt. 3.2.1.2.

3.2.2.2 Landbrugsmæssige ulemper

Det gøres gældende, at der ikke er grundlag for at forhøje ulempeerstatningen på samlet 1.416.710 kr. til Sagsøger 4, der er udmålt af Ekspropriationskommissionen og stadfæstet af Taksationskommissionen.

Aarhus Letbanes må derfor frifindes for det af Sagsøger 4 opgjorte merkrav vedrørende erstatning for ulemper på 1.283.290 kr. Sagsøger 4's krav er opgjort på baggrund af skønsmændenes erklæring, hvor der ved besvarelsen af Sagsøger 4 spørgsmål 19 er opgjort et værdifald på 2.700.000 kr., der er indtrådt på hans ejendom ud fra en rent landbrugsmæssig betragtning som følge af det ekspropriative indgreb.

Det gøres først og fremmest gældende, at der ikke kan betales erstatning for landbrugsmæssige gener, i det omfang der samtidig ydes erstatning for forventningsværdi for det eksproprierede areal, jf. pkt. 3.2.1.1.

De to hændelsesforløb, der erstattes gennem erstatning af forventningsværdien, henholdsvis landbrugsmæssige ulemper, udelukker således hinanden, da ejendommen ikke samtidigt kan anvendes til såvel byudvikling som landbrug.

Enten erstattes arealet med forventningsværdien (hvis en sådan kan opgøres), dvs. som om ejendommen sælges med henblik på byudvikling, eller også erstattes arealet med værdien af landbrugsjord på 20 kr./m² med til-læg for landbrugsmæssige ulemper, dvs. som om ejendommen sælges med henblik på landbrugsdrift.

Det er uden betydning, om erstatningen for forventningsværdi er så lille, at den ikke dækker erstatningen for landbrugsmæssige ulemper, da der er tale om to modstridende opgørelsesprincipper, som ikke kan kræves sam-tidigt. Sagsøger 4 kan alene kræve erstatning efter én af opgørelsesmetoderne.

Det gøres endvidere gældende, at skønsmændenes vurdering ikke har en sådan karakter, at der er grundlag for at tilsidesætte Taksations- og Ekspropriationskommissionens skøn over ulempeerstatningen. Taksations- og Ekspropriationskommissionen har et særligt erfaringsgrundlag for at fastsætte sådanne erstatninger og får i øvrigt bistand fra den ledende landinspektør. Der er således ikke et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte kommissionernes værdiskøn, jf. også pkt. 3.1.

Det gøres gældende, at skønsmændenes besvarelse afviger fra almindelig praksis og i øvrigt ikke er velbegrundet i forhold til fastsættelsen af ulempeerstatningen.

Værdifaldet for defigurering/kileskæring er således opgjort svarende til 10 kr./m² af de arealer, der ifølge skønsmændene påvirkes af defigurering/kileskæring, jf. besvarelsen af spørgsmål SS 4. En sådan opgørelse kan ikke lægges til grund.

Det er - og var også på ekspropriationstidspunktet - først og fremmest almindelig og fast ekspropriationspraksis, at defigurering/kileskæring værdisættes til 4,5 kr./m², jf. herved bl.a. MAD 2007.245 og MAD 2015.559 samt også nyere utrykte kendelser fra Overtaksationskommissionen for

Århus og Holstebro, henholdsvis Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Skønsmændene har blot begrundet deres konklusion med, at det er opgjort ud fra et "*landbrugsmæssigt synspunkt*", jf. besvarelsen af spørgsmål SS 21.

Herudover er skønsmændenes opgørelse af de arealer, der påvirkes af defigurering/kileskæring, på hhv. 12 ha og 13, 1 ha, jf. besvarelsen af spørgsmål SS 4, (kortet i skønsmændenes bilag J), foretaget noget skønsmæssigt og i hvert fald ikke i overensstemmelse med almindelig praksis.

Skønsmændene har således ikke opgjort arealerne ved hjælp af rektangulære arealer indtegnet med kateter vinkelret på pløjeretningen, ligesom de "kateter", der er indtegnet, er på 276, 15 meter, henholdsvis 469,83 meter, hvorved der opgøres et alt for stort areal, jf. herved Michael Uldalls Vejledning til ekspropriation, side 64-65.

Ved en opgørelse af defigurering/kileskæring efter almindelig praksis vil de arealer, der berøres heraf, alene udgøre samlet 70.845 m², svarende til ca. 7, 1 ha, jf. herved kortet i bilag BL.

Skønsmændene har hverken begrundet, hvorfor værdifaldet for defigurering/kileskæring fastsættes til 10 kr./m², eller hvorfor arealerne skal opgøres som gjort i bilag J. Da disse metoder er i strid med almindelig praksis, skal dette underbygges. Da der slet ikke er nogen begrundelse, kan vurderingen ingen betydning tillægges, endsiige medføre, at kommissionernes skøn tilsidesættes.

Hvis der anvendes den sædvanlige erstatning for defigurering/kileskæring på 4,5 kr./m² samt et samlet areal på 70.845 m², udgør erstatningen for defigurering/kileskæring alene 318.802,50 kr.

Heller ikke skønsmændenes opgørelse af omvejerstatning på 190.000 kr. på baggrund af ekstra transportlængder på samlet 1000 meter, heraf 650 meter vedrørende Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 15 (ca. 18 ha) og 350 meter vedrørende Matrikel nr. 10 (ca. 6 ha), jf. besvarelsen af spørgsmål SS 24, kan tillægges nogen betydning.

Heller ikke denne vurdering er velbegrundet eller nærmere underbygget, jf. ("*[. . .] skønnet ud fra en landbrugsmæssig betragtning og drift af jorden[. . .]*"). Der er derudover tilknyttet væsentlige usikkerheder ved blot at foretage opmålingen "på Google", og det kan ikke konstateres, hvilke konkrete distancer der er opmålt, og hvordan dette er sket.

Omvejen til Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 15 kan alene opgøres til 400 meter, mens om-vejen til Matrikel nr. 10 alene kan opgøres til 300 meter samt 50 meter, jf. kort-bilagene i bilag BA og BB, der blev udarbejdet af Aarhus Letbanes rådgiver COWI til brug for Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens behandling af sagen. Opgørelsen i bilag BA og BB må efter Aarhus Letbanes opfattelse anses for bedre underbygget end den af skønsmændene foretagne opgørelse, der blot henviser til opmålinger på Google.

Dertil kommer, at skønsmændene ved besvarelsen af dette spørgsmål heller ikke ses at have anvendt sædvanlige metoder for udregning af erstatning for omvej. Det er almindelig ekspropriationspraksis, at omvejerstatningen udregnes som omvejens længde (i meter) ganget med de afskårne arealers størrelse (i ha) ganget med to, jf. herved KFE 2006.257 og U 2008.1678 H. Der er ikke konkrete omstændigheder i forhold til ejendommen, der indebærer, at denne sædvanlige metode må anses for ikke retvisende.

Hvis omvejslængden (650 m henholdsvis 350 meter) og størrelsen af de afskårne arealer (18 ha henholdsvis 6 ha), som skønsmændene har opgjort i forbindelse med deres besvarelse, lægges til grund, og den sædvanlige metode anvendes, vil erstatningen for omvejen alene udgøre 27.600 kr. Med de af COWI opgjorte afstande vil erstatningen alene udgøre 20.450 kr.

Skønsmændene har således ikke sagligt kunne begrunde eller uddybe, hvorfor der skal fastsættes en erstatning for defigurering/kileskæring og omveje, der fraviger opgørelsesmetoder efter almindelig ekspropriationspraksis så væsentligt.

Værdifastsættelsen kan derfor ikke tillægges nogen betydning og kan i alle tilfælde ikke begrunde, at Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens faglige skøn tilsidesættes, således at erstatningen for landbrugsmæssige ulemper forhøjes.

3.2.3 Fradrag for fordele forbundet med letbanen

Det gøres gældende, at der i ekspropriationserstatningen - i det omfang retten finder, at der var en forventningsværdi tilknyttet de af sagsøgerens arealer, der var udlagt til perspektivarealer - skal foretages fradrag for de fordele, som restejendommene tilføres som følge af etableringen af letbanen.

Det betyder, at hvis retten måtte finde grundlag for at forhøje "grundbeløbene", skal der ske fradrag for fordele. Det betyder også, at hvis retten ikke måtte finde grundlag for at indrømme Aarhus Letbane ret til tilbagebetaling af "perspektivtillæggene", skal der alligevel ske tilbagebetaling som følge af reglerne om fradrag for fordele.

Ekspropriationserstatningerne i disse sager skal altså i alle tilfælde korrigeres for den værditilvækst, som tilføres lodsejernes respektive resteejendomme som følge af etablering af letbanen, hvortil ekspropriationen er foretaget. Der skal således foretages "fradrag for fordele" som følge af ekspropriationen, jf. dagældende vejlovs § 51, stk. 1 og 2, jf. Letbanelovens § 22, stk. 4.

Det gøres gældende, at der ikke blot kan foretages fradrag fra "specielle"fordele, men også kan foretages fradrag for "generelle" fordele, idet der i Letbaneloven henvises direkte til bestemmelsen i vejlovens § 51, stk. 1 og 2. Henvisningen til vejlovens § 51, stk. 2 (eller § 103 i den gældende vejlov) er således af lovgiver forstået som en hjemmel til at foretage fradrag for både specielle og generelle fordele.

Der kan henvises til lovforslagsbemærkningerne til § 36, stk. 2, i lov nr. 575 af 4. maj 2015 om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark:

"Det foreslås med bestemmelsen i stk. 2, at reglerne i § 51, stk. 1 og stk. 2 i vej-loven skal finde anvendelse ved erstatningsfastsættelsen, således at der i en evt.

erstatning kan foretages fradrag for generelle og specielle fordele (Understreget her)

Der kan videre henvises til lovforslagsbemærkningerne til § 16, stk. 2, i lov nr. 737 af 1. juni 2015 om anlæg af en ny Storstrømsbro og nedrivning af den eksisterende Storstrømsbro:

"Det foreslås i stk. 2, at reglerne i § 103 i lov om offentlige veje m. v. finder anvendelse ved erstatningsfastsættelsen, således at der i en eventuel erstatning kan foretages fradrag for både generelle og specielle fordele. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis den påtænkte foranstaltning skønnes at medføre større fordele for ejeren end det tab, der påføres ejeren ved foranstaltningen." (Understreget her)

Dette betyder, at der også kan ske fradrag for fordele, som ikke eksklusivt tilføres sagsøgerne for så vidt angår resteejendommene (fx i form af en konkret ændret anvendelsesmulighed), men som også tilføres de omkringliggende ejendomme (fx en almindelig værdistigning som følge af anlægget).

Det er ikke et krav for at foretage fradrag, at etableringen af letbanen har været nødvendig for, at ejendommene kan udstykkes og bebygges på en hensigtsmæssig måde, jf. fx Overtaksationskommissionen for Vejle m.fl.s kendelse af 24. februar 1987 optrykt i KFE 1988.54 og Overtaksationskommissionen for Nordjyllands og Viborg Arntkredsens kendelse af 11. februar 1993 optrykt i KFE 1994.156.

Det gøres gældende, at der ikke gælder et krav om en strengt tidsmæssig sammenhæng mellem fordelenes indtræden og ekspropriationen. Men dertil kommer, at fordelene i disse sager er indtrådt inden for rimelig tid efter ekspropriationen. Der henvises til, at skønsmændene har vurderet, at der allerede på ekspropriationstidspunktet bestod en værdiforøgelse som følge af letbanen, jf. nærmere nedenfor, og at letbanen blev sat i drift i 2017 (bilag 12 i BS-91 /2014-ARH).

Spørgsmålet om fradrag for fordele er i sagerne slet ikke prøvet af de takserende myndigheder, og der er således ikke et værdiskøn, der skal prøves under denne sag.

Skønsmændene har i sagen vurderet, at de arealer, der var udlagt til perspektivarealer, på ekspropriationstidspunkterne havde en handelsværdi på 130 kr./m², hvoraf 30 kr./m² skyldtes etableringen af letbanen nær ejendommene.

I besvarelsen af spørgsmål SS 12 har skønsmændene således anført følgende:

"Skønsmændene har i de afgivne landbrugsarealer, som er udlagt til perspektivarealer, tillagt en merværdi svarende til 30, - kr./m² som kan henføres til let-banen."

Idet besvarelsen heraf vedrørte de eksproprierede arealer, stillede Aarhus Letbanes spørgsmål SS 13 om, hvorvidt de i forhold til ekspropriationen værende restarealer tillige har oplevet en merværdi, der kan henføres til letbanen. Hertil skønsmændene svarede:

"De restarealer som er udlagt som perspektivareal i kommuneplanen er også tillagt en merværdi på 30 kr/m², svarende til 300. 000 kr. ha."

"Da vi ikke har vurderet restejendommene og ikke har oplysninger om hvor stor en del af restarealerne, som er udlagt som perspektivareal, kan vi ikke beregne en samlet værdi for hver ejendom."

Det er dermed efter skønsmændenes vurdering klart, at letbanen indebærer fordele for de omkringliggende restejeendomme i form af den værdistigning, som restejeendommene tilføres. Skønsmændenes vurdering af fordelene ved etableringen af letbanen understøttes også af de som bilag AC-AG og BP-BR fremlagte rapporter, artikler mv.

Ved fastsættelsen af handelsværdien for de eksproprierede arealer har skønsmændene ikke foretaget fradrag for denne værdiforøgelse af restejeendommene, som letbanen medfører, jf. herved besvarelsen af spørgsmål SS 12 og 14.

Hvis værdierne af de eksproprierede arealer efter skønsmændenes skønsrapport lægges til grund, må det tillige lægges til grund, at også de arealer, der er udlagt til perspektivarealer på restejeendommene, opnår en værdistigning på 30 kr./m². Den værdistigning udgør en fordel, der er en direkte følge af ekspropriationen, og den skal således fradrages i ekspropriationserstatningen.

Fordelene som følge af ekspropriationen kan opgøres således:

Lodsejer (fordel)	Perspektivareal på restejeendom Værditilvækst (bilag BM, BN og BO)
------------------------------	---

<u>Sagsøger 4</u>	
- Samlet:	38,2 ha 11.460.000 kr.
- <u>Matrikel nr. 9</u> og <u>Matrikel nr. 10</u> :	23,4 ha 7.020.000 kr.
<u>Sagsøger 1</u>	14, 1 ha 4.230.000 kr.
<u>Sagsøger 2</u>	3,3 ha 990.000 kr.
<u>Sagsøger 3</u>	2,5 ha 750.000 kr.

Hvis retten finder, at der skal ydes erstatning for en forventningsværdi, er den nødvendige konsekvens også, at der må foretages fradrag for ovenstående fordele vedrørende restejeendommene.

Taksationskommissionen tog ved sine afgørelser ikke stilling til fradrag for fordele, og skønsmændenes skøn over fordelene er derfor den eneste konkrete opgørelse over dette, hvorfor denne vurdering - i mangel på bedre - må lægges til grund.

Hvis der herefter tages udgangspunkt i de af Taksationskommissionen fastsatte erstatninger, vil erstatningen for ekspropriationerne med fradrag for fordele samlet kunne opgøres således:

Lodsejer	Erstatning	Fordele	Nettoerstatning
<u>Sagsøger 4</u>	2.700.000 kr.	11.460.000 kr.	0 kr.
BS-90/2014-ARH		(7.020.000 kr. ¹)	(0 kr.)

<u>Sagsøger 1</u>	609.850 kr.	4.230.000 kr.	0 kr.
BS-85/2014-ARH			

<u>Sagsøger 2</u>	300.200 kr.	990.000 kr.	0 kr.
BS-86/2014-ARH			

<u>Sagsøger 3</u>	399.800 kr.	750.000 kr.	0 kr.
BS-88/2014-ARH			

1) Alene fordele for så vidt angår restejendommene for de eksproprierede matrikler, Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10.

Hvis retten derimod lægger værdierne fra skønsrapporterne i deres hel-hed til grund, herunder selv hvis der i BS-90/2014-ARH - i strid med for-buddet mod dobbelterstatning - ydes erstatning for ulemper til Sagsøger 4 i overensstemmelse med skønsrapporterne, vil erstatningen for ekspropriationerne samlet kunne opgøres således:

Lodsejer	Erstatning	Ulempeerstatning	Fordele	Nettoerstatning
		(100 kr./m²)		
<u>Sagsøger 4</u>	1.746.500 kr. ¹	2.700.000 kr.	11.460.000 kr.	0
BS-90/2014-ARH			(7.020.000 kr. ²)	(0 kr.)

<u>Sagsøger 1</u>	988.500 kr.	0 kr.	4.230.000 kr.	0
BS-85/2014-ARH				

<u>Sagsøger 2</u>	750.500 kr.	0 kr.	990.000 kr.	0
BS-86/2014-ARH				

Sagsøger 3 799.500 kr. 0 kr. 750.000 kr.

49.500 kr.

BS-88/2014-ARH

1) I de 1. 7 46. 500 indgår 9. 875 m² a 20 kr.

2) Alene fordele for så vidt angår restejeendommene for de eksproprierede matrikler, Matrikel nr. 9 og Matrikel nr. 10.

Hvis retten finder, at der skal ydes erstatning for forventningsværdi, indebærer dette således, at ekspropriationserstatningerne som følge af fradrag for fordele helt bortfalder (eller reduceres til blot 49.500 kr. for så vidt angår skønsmændenes opgørelse i BS-88/2014-ARH).

Herefter skal de sagsøgerne i BS-85/2014-ARH, BS-86/2014-ARH, BS-88/2014-ARH og BS-90/2014-ARH ret beset tilbagebetale hele (eller dele) af de allerede udbetalte erstatninger. Aarhus Letbane har derfor ret til tilbagebetaling af i hvert fald de beløb, som Aarhus Letbane har nedlagt selvstændig påstand om. Subsidiært må Aarhus Letbane frifindes for sagsøgerens betalingspåstande.

Det bemærkes, at Aarhus Letbane ikke har nedlagt en forhøjet betalingspåstand om tilbagebetaling som følge af fradrag for fordele, idet det er Aarhus Letbanes principale opfattelse, at arealerne alene skal erstattes som landbrugsarealer uden forventningsværdi, jf. afsnit 3.2.1. Erstattes landbrugsarealer uden forventningsværdi, kan der naturligvis ikke ske fradrag for fordele af en letbane. Erstattes arealer imidlertid som arealer med forventningsværdi, må der ske fradrag for fordele for værdien af letbanen for restarealet, hvilket betyder, at der i hvert fald må gives Aarhus Letbane medhold i de nedlagte tilbagebetalingspåstande, idet erstatningen reelt skulle være reduceret yderligere, hvis der ydes tillæg for forventningsværdi.

...

3.4 Renter

Det gøres gældende, at der ikke kan kræves rente af ekspropriationserstatningen fra et tidligere tidspunkt end sagens anlæg.

...

I Landzonesagerne kræves rente som tillæg af diskontoen inden sagsanlæg, hvorefter der kræves procesrente.

Det følger af bekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 22, stk. 1, at erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for beslutningen om ekspropriation, samt at forrentningen sker indtil den dag, beløbene kan hæves, med en årlig rente der svarer til den af Danmarks Nationalbank fastsatte på ekspropriationstidspunktet gældende diskonto.

Som det imidlertid fremgår af Taksationskommissionens kendelse (bilag 3, side 9) udgjorde diskontoen på ekspropriationstidspunktet 0,00 % p.a., og ekspropriationserstatningen skal derfor i praksis ikke forrentes inden sagsanlægget.

...”

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af oplysningerne i sagerne, at området syd for landsbyen By 1, hvori de omhandlede arealer er beliggende, har været udpeget til mulig byudvikling siden 1966 og løbende er indgået i Aarhus Kommunes planlægning, herunder i årene efter 2001, hvor arealerne blev udlagt i kommuneplanen som perspektivareal, ligesom det fremgår, at kommunen i perioden 2008 - 2010 rettede gentagne henvendelser til lodsejere i området, herunder sagsøgerne, vedrørende et muligt køb af deres ejendomme i anledning af kommende byudvikling og uden omtale af nogen letbane. Kommunen købte efter en sådan henvendelse den 7. juli 2010 en ejendom i det omhandlede område – Person 2's ejendom - til en pris, som i lyset af, at bygningerne på ejendommen var i dårlig stand og blev nedrevet af kommunen, lå omkring 110 kr. pr. m². Det fremgår også af sagens oplysninger, at kommunen, jf. et kommunalt notat af 30. november 2011, må antages at have handlet ud fra en formelt gældende målsætning om at opkøbe arealer til byudvikling så tidligt i planlægningsforløbet som muligt, når priserne var lave.

Videre fremgår det af oplysningerne i sagen, at Vidne 1, der bl.a. beskæftiger sig med ejendomsudvikling og rådgivende ingeniørvirksomhed i stor skala, fra 2005 - 2006 og frem tog initiativ til at erhverve arealer i det omhandlede område, herunder - og først - en køberet i 2006 til Sagsøger 4's ejendom for 450 kr. pr. m². Det skete med henblik på at anlægge en ny by, jf. herved projektforslaget ”Fremtidens Forstad”, der var udarbejdet for området af Virksomhed A/S 1 og var en af flere ”cases”, som kommunen i 2008 publicerede som bilag til kommunens forslag til planstrategi. Vidne 1 har forklaret, at han var interesseret i at deltage i byudvikling i området, der var udlagt som perspektivareal, og at denne interesse var uden sammenhæng med letbanen, der kom til senere og ikke i udgangspunktet betød noget for ham. Han har videre forklaret, at han købte 25 eller 26 ejendomme og dermed erhvervede alle ejendomme i området bortset fra 3 eller 4. Han gav en

pris på fra 200 kr. til 450 kr. pr. m², som for nogle ejendommers vedkommende nok var en lidt højere pris end markedsprisen, fordi han ville sikre sig ejerskab.

Planerne om udviklingen af en ny by syd for By 1 er siden realiseret som etableringen af byen ”By 10”, der udbygges i flere etaper, hvoraf første etape fremgik af et kommuneplantillæg, der blev vedtaget i 2012.

Vedrørende etableringen af en letbane fremgår det af sagens oplysninger bl.a., at planerne tog udgangspunkt i en rapport om sporvognsdrift fra 2000. Rapporten angav ikke noget stoppested ved By 1, men alene en linjeføring mellem By 2 og By 5 med stop i disse byer. I 2006 blev den fulgt op af en kommunal rapport om letbaner i Aarhus, fortsat uden et stop i By 1. I 2010 forelå der et hovedforslag for letbanens etape 1 med et stop i By 1. Aarhus Kommune vedtog i juni 2011 et tillæg til kommuneplanen med det formål at reservere de arealer, der var nødvendige for letbanens placering. Linjeføringen omkring By 1 var på dette tidspunkt endnu ikke præcist fastlagt, men en skitse viste igen, at der skulle være et stop ved By 1. Loven om Aarhus Letbane blev vedtaget med ikrafttræden den 18. maj 2012, og lokalplanen, der dannede grundlag for ekspropriation af arealerne syd for By 1, blev offentliggjort i juli 2012. Ekspropriationsforretningen blev gennemført i januar 2013.

Der er foretaget syn og skøn i sagerne hvoraf det fremgår, at skønsmændene vurderer de omhandlede arealers handelsværdi på ekspropriationstidspunktet til 130 kr. pr. m², hvoraf de 20 kr. er værdien af den rene landbrugsjord, de 80 kr. er forventningsværdien af perspektivarealet som sådan, og de 30 kr. er den yderligere forventningsværdi, der kan henføres til letbanen. Om baggrunden for vurderingen har skønsmændene bl.a. henvist til områdets beliggenhed i forhold til Aarhus og til Aarhus’ mange tilflyttere, som medfører et stort behov for nye boliger. Skønsmændene har endvidere henvist til bl.a. den omtalte handel mellem Aarhus Kommune og Person 2.

Retten finder på baggrund af det anførte og i øvrigt fremkomne, at anlæggelsen af en letbane var et element i, men ikke nogen forudsætning for den udnyttelse af de omhandlede perspektivarealer til byudvikling, som under alle omstændigheder måtte antages at ville ske, henset til områdernes beliggenhed i forhold til centrum af Aarhus.

Retten tilslutter sig på denne baggrund Taksationskommissionens vurdering af, at de hos sagsøgerne eksproprierede perspektivarealer havde en forventningsværdi, der var uafhængig af letbanen.

Taksationskommissionen har ved sine kendelser af 15. november 2013 vedrørende hver af sagsøgerne prissat denne forventningsværdi til henholdsvis 20 kr.

pr. m2 for Sagsøger 1, Sagsøger 2 og Sagsøger 3 og 30 kr. pr. m2 for Sagsøger 4. Det fremgår ikke af kendelserne, hvorfor Sagsøger 4 er tilkendt et højere beløb i forventningsværdi end de andre sagsøgere. Under hensyn til de 20 kr. pr. m2, som landbrugsjorden ubestridt var værd i sig selv, blev sagsøgerne herefter ved Taksationskommissionen tilkendt i alt henholdsvis 40 kr. og 50 kr. pr. m2 for de eksproprierede perspektivarealer.

Det må efter ordlyden af Taksationskommissionens kendelser vedrørende sagsøgerne lægges til grund, at kommissionen på grund af en betydelig forventningsværdi som følge af letbanen anså handelsværdien på ekspropriationstidspunktet for at ligge væsentligt højere end de tilkendte 40 kr. og 50 kr. pr. m2.

Imidlertid har Taksationskommissionen ikke i kendelserne taget stilling til, hvad handelsværdien af arealerne rent faktisk var på ekspropriationstidspunktet, hvorfor det tillige er uafklaret, hvilket beløb pr. m2 Taksationskommissionen vurderer forventningsværdien af letbanen til isoleret set, ligesom det heller ikke er muligt at fastslå, hvordan Taksationskommissionen har vægtet det indbyrdes forhold mellem forventningsværdien af letbanen og forventningsværdien af perspektivarealerne uafhængigt af letbanen.

På denne baggrund og efter den stedfundne bevisførelse finder retten, at prisen for de eksproprierede perspektivarealer bør fastsættes til 100 kr. pr. m2, som påstået af sagsøgerne. Retten har i denne forbindelse lagt vægt på skønserklæringerne, sammenholdt med oplysningerne om de priser, Aarhus Kommune med henvisning til fremtidig byudvikling har købt og tilbudt at købe jord til i området i årene forud for og omkring ekspropriationstidspunktet. Retten har endvidere lagt vægt på oplysningerne om det prisniveau, som Vidne 1, der ikke var interesseret i letbanen som sådan, har erhvervet ejendommene i området til. Retten har herunder noteret sig Vidne 1's forklaring om, at letbanen kun ville repræsentere en omkostning, hvis ikke der var noget stoppested ved By 1, sammenholdt med, at Vidne 1 indgik aftale om køberet til Sagsøger 4's ejendom flere år forud for, at der i 2010 for første gang forelå et forslag med et letbanestop i By 1.

For så vidt angår spørgsmålet om erstatning til Sagsøger 4 for landbrugsmæssige ulemper finder retten efter det fremkomne ikke grundlag for at ændre Taksationskommissionens afgørelse om at tilkende en sådan erstatning ud over arealerstatningen. Det bemærkes i denne forbindelse, at der er tale om delekspropriation. Retten tiltræder ligeledes størrelsen af erstatningen, som den er fastsat af Taksationskommissionen. Retten har herved lagt vægt på, at der ikke ved det stedfundne syn og skøn er godtgjort noget grundlag for en højere erstatning, navnlig som følge af, at skønsmændenes metode for beregning

af værditab ved defigurering og omvej ikke er godtgjort at være i overensstemmelse med gældende praksis.

Retten finder – som Taksationskommissionen – ikke grundlag for i medfør af (nu) vejlovens § 103, jf. letbanelovens § 22, stk. 4, at foretage fradrag i sagsøger-nes erstatning for fordele forbundet med letbanen i form af den højere værdi, som letbanen har medført for sagsøgernes resterende perspektivarealer. Retten har i denne forbindelse lagt vægt på, at anlæggelsen af en letbane i området – som tidligere anført - ikke var en forudsætning for den fremtidige udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling.

Sagsøger 1, Sagsøger 2 og Sagsøger 3 får efter ovenstående medhold i deres påstande, herunder i påstandene om frifindelse for de af de sagsøgte nedlagte selvstændige påstande om betaling af henholdsvis 86.900 kr., 150.100 kr. og 159.900 kr.

Sagsøger 4 får efter ovenstående medhold i sin påstand for 775.000 kr., der udgør mererstatning for perspektivarealerne, men får ikke medhold i sin påstand om en yderligere erstatning på 1.063.290 kr. for landbrugsmæssige ulemper. Sagsøger 4 får endvidere medhold i sin påstand om frifindelse for den af de sagsøgte nedlagte selvstændige påstand om betaling af 465.000 kr.

De sagsøgte har tabt sagen i forhold til Sagsøger 1, Sagsøger 2 og Sagsøger 3 og skal derfor betale sagsomkostninger til hver af disse sagsøgere.

Sagsomkostningerne fastsættes således, at de sagsøgte solidarisk til hver af de nævnte sagsøgere skal betale 140.600 kr., der omfatter 4.000 kr. til retsafgift, 400 kr. som en forholdsmæssig andel (en femte-del) af det af sagsøgerne afholdte gebyr for forslag til skønsmand, 36.200 kr. som en forholdsmæssig andel (en sjettedel) af den af sagsøgerne afholdte udgift til skønserklæringen af 4. april 2018 samt 100.000 kr. som et passende beløb, inklusive moms, til dækning af hver af sagsøgernes udgift til advokatbistand. Retten har ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgiften til advokat lagt vægt på sagens værdi, omfang og udfald, herunder på den ene side, at sagsøgerne har været repræsenteret af samme advokat, men på den anden side sagens ekstraordinært lange og omstændelige forløb, der har omfattet gennemførelse af et omfattende syn og skøn samt en hovedforhandling over 5 hele retsdage.

I sagen vedrørende Sagsøger 4 har hver af parterne, som anført ovenfor, for en del tabt og en del vundet sagen, hvorfor ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til modparten. Disse parter afholder efter udfaldet af sagen også selv de udgifter, de hver især har betalt til retsafgift og syn og skøn. Retten lægger i denne forbindelse til grund, at Sagsøger 4's udgift til syn og skøn andrager 400 kr. som en forholdsmæssig andel (en

femtedel) af det af sagsøgerne afholdte gebyr for forslag til skøns mænd og 72.400 kr. som en forholdsmæssig andel (to sjettedele) af den af sagsøgerne afholdte udgift til skønserklæringen af 4. april 2018. Hertil kommer udgifterne ifølge retsbog af 28. januar 2022 om fastsættelse og fordeling af skønsmændenes afsluttende honorar.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Transportministeriet og Region Midtjylland skal solidarisk til Sagsøger 1 betale 593.100 kr. med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg den 1. juli 2014 og herefter med procesrente.

I sagsomkostninger skal de sagsøgte solidarisk betale 140.600 kr. til Sagsøger 1.

De sagsøgte Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Transportministeriet og Region Midtjylland skal solidarisk til Sagsøger 2 betale 450.300 kr. med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg den 1. juli 2014 og herefter med procesrente.

I sagsomkostninger skal de sagsøgte solidarisk betale 140.600 kr. til Sagsøger 2.

De sagsøgte Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Transportministeriet og Region Midtjylland skal solidarisk til Sagsøger 3 betale 479.700 kr. med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg den 1. juli 2014 og herefter med procesrente.

I sagsomkostninger skal de sagsøgte solidarisk betale 140.600 kr. til Sagsøger 3.

De sagsøgte Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Transportministeriet og Region Midtjylland skal solidarisk til Sagsøger 4 betale 775.000 kr. med tillæg af diskontoen fra den 27. maj 2013 til sagens anlæg den 1. juli 2014 og herefter med procesrente.

Hverken Sagsøger 4 eller de sagsøgte betaler sagsomkostninger til hinanden.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**VESTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 31. oktober 2023

Sag BS-6015/2022-VLR
(16. afdeling)

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

mod

Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1
(advokat Gert Lund)

og

Sag BS-6105/2022-VLR
(16. afdeling)

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

mod

Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2
(advokat Gert Lund)

og

Sag BS-6158/2022-VLR

(16. afdeling)

Aarhus Letbane I/S,
Aarhus Kommune,
Region Midtjylland

og

Transportministeriet
(alle ved advokat Jacob Schall Holberg)

mod

Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3

(advokat Gert Lund)

og

Sag BS-6160/2022-VLR

(16. afdeling)

Aarhus Letbane I/S,
Aarhus Kommune,
Region Midtjylland

og

Transportministeriet
(alle ved advokat Jacob Schall Holberg)

mod

Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4

(advokat Gert Lund)

Retten i Aarhus har den 28. januar 2022 afsagt dom i 1. instans (BS-85/2014-ARH, BS-86/2014-ARH, BS-88/2014-ARH og BS-90/2014-ARH).

Landsdommerne Lisbeth Kjærgaard, Jeanette Bro Fejring og Rikke Brændgaard-Nielsen (kst.) har deltaget i ankesagernes afgørelse.

Påstande

I BS-6015/2022-VLR har appellanterne, Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet, gentaget påstanden om frifindelse og den selvstændige påstand om, at Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 skal betale 86.900 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

I BS-6105/2022-VLR har Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet gentaget påstanden om frifindelse og den selvstændige påstand om, at Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 skal betale 150.100 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

I BS-6158/2022-VLR har Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet gentaget påstanden om frifindelse og den selvstændige påstand om, at Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 skal betale 159.900 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

I BS-6160/2022-VLR har Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet gentaget påstanden om frifindelse og den selvstændige påstand om, at Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 skal betale 465.000 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

De indstævnte, Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1, Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2, Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 og Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 (i det følgende benævnt lodsejerne), har påstået dommen stadfæstet.

Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet har for landsretten alene gjort gældende, at der i den udbetalte ekspropriationserstatning skal ske fradrag for fordele. Tvisten har således kun angået, om der er grundlag for at forhøje den erstatning, lodsejerne er tilkendt ved Tak-sationskommissionens kendelser, og om der skal ske fradrag i erstatningen for fordele på de tilbageblivende ejendomme, jf. Lov om Aarhus Letbane § 22, stk. 4.

Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriets selvstændige påstande over for Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 og Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 er nedlagt i svarskrifterne af 2. oktober 2014, mens de selvstændige påstande over for Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 og Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 er nedlagt i processkrifterne af 20. oktober 2014.

Supplerende sagsfremstilling

Af sagsregisteret vedrørende nedrivning af ejendomme fremgår det, at arbejdet med nedrivning af bygningerne på Adresse 3 blev afsluttet den 9. juni 2015. Det er videre oplyst, at der ifølge CPR-registeret ikke har været beboere registreret på adressen, og at adresseoplysninger før 1971 ikke altid er registreret.

Aarhus Byråd vedtog den 22. juni 2016 lokalplan 1016 By 10- Første etape af ny by ved By 1. Lokalplanen blev offentliggjort den 29. juni 2016 og vedrørte bl.a. Delområde I, der blev overført fra landzone til byzone.

Der blev i januar 2017 i bladet Trafik & Veje bragt en artikel med titlen "Letbanen som motor i byudvikling". Artiklen, der er udarbejdet af Person 9, Aarhus Kommune, beskriver bl.a., at hvor letbanen kommer, følger investeringerne efter.

I bogen Letbanen, der blev udgivet i december 2017, er det bl.a. anført, at Aarhus Letbane vil blive den trafikale rygrad i to store byudviklingsområder nord for Aarhus; By 2 og By 10. Vidne 1 er i bogen citeret for bl.a. at have udtalt, at "Det er en kæmpegevinst for By 10, at den får Letbanen".

Aarhus Byråd foretog den 13. december 2017 endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017, hvorved arealer, der tidligere var perspektivarealer, overgik til blandedt byområde (BL) med henblik på, at området inden for en kortere årrække kunne udvikles til den nye by By 10.

I et nyhedsbrev fra april 2020 citerede Aarhus Letbane Vidne 1 for bl.a. at have udtalt, at "Letbanen er altafgørende for vores tro på fremdrift i By 10".

Ifølge Helhedsplan 2.0 for By 10, der i september 2020 er udarbejdet af bl.a. Koncern, vil 43% af beboerne i By 10 komme til at bo i Midtbyen, hvor Station 2 skal etableres. Om visionen for Midtbyen er bl.a. anført, at der skal være "Et klart center ved stationen i Midtbyen med dagligvarer, caféer og butikker".

Der blev i 2011 ifølge oplysninger fra Danmarks Statistik solgt 822 grunde i Østjylland, mens der i 2012 blev solgt 888 og 790 i 2013. I de efterfølgende år steg antallet af salg til 1.488 i 2020.

For landsretten har der været fremlagt oplysninger om en række yderligere ejendomshandler. Det fremgår således af tingbogsattesten, at Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 ved købsaftale af 1. juni 2017 overdrog en del af Matrikel nr. 12, beliggende Adresse 7, til Virksomhed A/S 3 for 26.196.750 kr. Overdragelsen omfattede 46.572 m² ubebygget grund.

Det fremgår af tingbogsoplysningerne, at ejendommen beliggende Adresse 8 i henhold til købsaftale af 7. marts 2018 blev solgt til Virksomhed ApS 3 for 1,2 millioner kr. Der er i tingbogen ingen specifikation af købesum-mens fordeling. Ifølge ejendommens BBR-Meddelelse var der bygninger på ejendommen.

Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 solgte ved købsaftale af 12. april 2018 Matrikel nr. 3, beliggende Adresse 5, til Virksomhed ApS 4 for 9 millioner kr. Der blev ved aftalen overdraget 1.233 m² og 22.024 m². Købesummen er i aftalen fordelt med 2,1 millioner kr. for jord, 1 million kr. for udbygninger og 5,9 millioner kr. for beboelse inkl. grund.

Ved købsaftale af 23. april 2018 solgte Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 Matrikel nr. 2, beliggende Adresse 2 og Adresse 9, til Virksomhed A/S 2 eller ordre for 30 millioner kr. Arealerne var angivet til 154.033 m² og 5.882 m². I henhold til købsaftalen var købesummen fordelt med 22.500 kr. til betalingsretigheder, 20.941.000 kr. til jord, 8.369.600 kr. til beboelse/stuehus inkl. grund og 666.900 kr. til erhvervsbygninger.

Det fremgår af tingbogen, at Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 ved købsaftale af 30. april 2018 solgte Adresse 7 og Adresse 1 til Virksomhed ApS 1 for 375.961.710 kr. Ifølge tingbogsoplysningerne udgjorde det samlede areal, der indgik i handlen, 2.002.677 m², og den aftalte købesum for stuehus var 7.613.477 kr. og 400.000 kr. for driftsbygninger, mens restbeløbet på 343.578.762 kr. var den aftalte købesum for jord.

Ligeledes fremgår det af tingbogen, at Virksomhed ApS 1 ved købsaftale af 30. april 2018 erhvervede ejendommene beliggende Adresse 10, Adresse 11, Adresse 12 og Adresse 13 (Matrikel nr. 18, Matrikel nr. 19, Matrikel nr. 20, Matrikel nr. 21 og Matrikel nr. 22), for en købesum på 375.961.710 kr. Købesummen var efter det oplyste specificeret således, at den for Adresse 1 udgjorde 218.403 kr., hvoraf 12.855 kr. udgjorde moms for et mindre areal, for Adresse 7 udgjorde den 140.895.307 kr., hvoraf 8.156.616 kr. udgjorde moms for en del af arealet. Købesummen for Adresse 10 udgjorde 2,9 millioner kr., for Adresse 11 udgjorde den 6.205.730 kr., for Adresse 12 udgjorde den 5.794.270 kr., og for Adresse 13 udgjorde den 1,3 millioner kr. Det er i ejendommenes BBR-Meddelelser angivet, at der er bygninger på ejendommene.

Ifølge tingbogsattesten for Adresse 14, Matrikel nr. 23, erhvervede Virksomhed ApS 5 ved skøde af 2. maj 2018 ejendommen for 3 millioner kr. Arealet var anført til 15.717 m². Der foreligger ikke oplysninger om specifikation af købesummen. Af ejendommens BBR-Meddelelse fremgår, at der var bygninger på ejendommen.

Af tingbogsattesten for Adresse 15, Matrikel nr. 24, fremgår, at Virksomhed ApS 6 erhvervede ejendommen ved skøde af 22. maj 2018 for 3,6 millioner kr. Arealet var ifølge attesten 3.200 m².

Ejendommen beliggende Adresse 16, Matrikel nr. 25, Matrikel nr. 26 og Matrikel nr. 27, blev ifølge tingbogsattesten overdraget til Virksomhed ApS 7

for 10 millioner kr. Arealet var anført til 29.204 m². Der fremgår ikke oplysninger om købesummens fordeling. Ifølge ejendommens BBR-Meddelelse var der bygninger på ejendommen.

Aarhus Letbane I/S har på baggrund af kort fra Danmarks Arealinformation foretaget en arealmæssig opgørelse af den del af Matrikel nr. 2 og Matrikel nr. 9, tilhørende henholdsvis Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 og Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4, der ligger uden for perspektivarealet. Ifølge opgørelserne drejer det sig om 0,36 hektar på Matrikel nr. 2 og 0,18 hektar på Matrikel nr. 9. Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 og Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 har vedrørende disse opgørelser bemærket, at de ikke har forudsætninger for at kunne vurdere rigtigheden af beregningerne.

Forklaringer

Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2, Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3, Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 og Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har Vidne 4 afgivet forklaring.

Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 har forklaret, at der ikke er ændret i plangrundlaget

for hans arealer siden ekspropriationstidspunktet. Han ville gerne have haft muligheden for jordfordeling, men svaret fra Aarhus Kommune var, at det ikke kunne lade sig gøre. Der foreligger ingen aktuelle planer for hans restarealer. Vidne 1 har kontaktet ham mundtligt flere gange med henblik på køb af jord. Man kan se Station 1 fra hjørnet af det eksproprierede areal på hans ejendom. Stationen har ligget der i 150 år siden Grenaaanens etablering.

Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 har forklaret, at han fraflyttede ejendommen på Adresse 5 i By 5 i december 2022. Han har siden været forbi ejendommen et par gange, hvor han har konstateret, at der var gravet på ejendommen. Det blev dækket til igen, og han tænker, at der måske er etableret dræn. Han er ikke bekendt med, om plangrundlaget for arealerne er ændret siden 2013. Han tror, at ejendom-men i dag benyttes som døgnopholdssted for handicappede. I forbindelse med ekspropriationen ville han gerne have gennemført et mageskifte for den del af arealet, der lå syd for letbanen. Aarhus Kommune ejer et areal vest for banen, som de kunne have byttet med.

Han og Vidne 1 drøftede ikke særskilt, hvad der var prisen for beboelse og grund. Drøftelserne gik på den samlede købesum. Vidne 1 gav udtryk for, at bygningerne skulle fjernes. Når det af købsaftalen fra april 2018 fremgår, at købesummen er fordelt på jord, udbygninger og beboelse, er det ikke noget, der var genstand for drøftelser. Det var et samlet beløb, Vidne 1 ville give, og det beløb accepterede han. Han havde ofret lidt på beboelsen, da han købte ejendommen. Han er ikke bekendt med, hvornår beboelsen blev opført. Der var to udbygninger på ejendommen, hvoraf den ene var fjernet delvist, da Vidne 1 overtog ejendommen.

Han kender ikke omstændighederne ved Appelindstævnte 1's, tidligere Sagsøger 1 salg af den-nes ejendom. Han drøftede ikke priser med Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1, og han var ikke bekendt med, om Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 ville sælge sin ejendom. De drøftede heller ikke priserne, efter hand-lerne var gennemført.

Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 har forklaret, at han fortsat bor på gården på _____
Adresse 1 i By 5. Vidne 1 har accepteret, at han først flytter, når han er færdig med ombygningen af sin fars gård.

Den jord, han har solgt til Vidne 1, ligger dels i etape 1 og dels i etape 2 af By 10. Vidne 1 er endnu ikke begyndt at bygge på etape 2, men om kort tid påbegyn-des jordbundsundersøgelser og anlæggelse af adgangsvej til den skole, der skal bygges.

Vejen fra etape 1 til letbanestationen, som blandt andet fremgår af matrikelkor-tet på ekstraktens side 790, blev åbnet for ca. en måned siden. Han kan ikke hu-ske, hvornår gangstien fra etape 1 til letbanestationen blev åbnet.

Han kom jævnligt på Person 2's ejendom. Person 2 var en ældre dame, og hun kunne ikke selv dyrke jorden på sin ejendom. Han er sikker på, at stuehuset på ejendommen stod tomt, efter at Person 2 var fraflyttet. Stuehuset var i dårlig stand og svært at leje ud, men han tror, at udlejning blev forsøgt. Han vil tro, at billederne af Person 2's stuehus er taget ca. et halvt år efter hendes fraflytning.

Det er ikke korrekt, når det af tingbogsattesten på ekstraktens side 1032 frem-går, at det samlede areal, der indgik i handlen med Virksomhed ApS 1, var 2.002.677 m², det vil sige ca. 200 hektar. Så meget jord havde han slet ikke. Det var kun et areal på ca. 140 hektar, der indgik i handlen. Det kan godt passe, at købesummen var 375.961.710 kr. som angivet i tingbogsattesten på ekstraktens side 1033. Han drøftede ikke med Vidne 1, hvor meget der skulle betales for henholdsvis stuehus, driftsbygninger og jord. Det var den samlede pris, han interesserede sig for. Prisen var 450 kr. pr. m² for så vidt an-gik den del af ejendommen, der var perspektivareal, og 40 kr. pr. m² for så vidt angik den del, der ikke var perspektivareal.

Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 har forklaret, at han stadigvæk bor på

_____ Adresse 2 i By 5. Der er ikke sket noget på ejendommen siden ekspropriationen i 2013, og ejendommen har ikke ændret planstatus. Vidne 1 har endnu ikke påbe-gyndt sit arbejde på ejendommen, og der går nok mellem fem og syv år, inden der begynder at ske noget.

Han er sikker på, at stuehuset på Person 2's ejendom stod tomt, efter at Person 2 var fraflyttet. Han kører forbi Person 2's ejendom, når han skal dyrke den del af sin jord, der nu ligger nord for letbanen.

Han og Vidne 1 drøftede ikke, hvor meget Vidne 1 skulle betale for hen-holdsvis bygninger og jord på hans ejendom. De talte kun om den samlede kø-besum og ikke om en m² -pris. Det var Vidne 1, der i købsaftalen fordelte købe-summen på betalingsrettigheder, jord, beboelse/stuehus og erhvervsbygninger. Fordelingen skyldtes nok noget skatteteknisk, men det var ikke noget, han talte med Vidne 1 om. Han tænkte ikke over, hvordan købesummen blev fastsat, og han vidste på det tidspunkt ikke, hvor meget Vidne 1 skulle betale for Appelindstævnte 4's, tidligere Sagsøger 4 jord. Vidne 1 kom med et tilbud, som han var udmærket tilfreds med. Han forhørte sig ikke om priser hos ejendomsmæglere eller andre lodsejere i området, og han har ikke efterfølgende gjort sig overvejelser om, hvorvidt han kan være tilfreds med det beløb, han har modtaget fra Vidne 1.

Vidne 4 har forklaret, at han er uddannet arkitekt. Han var stadsarkitekt i Aarhus fra 2012 til 2020, og han var derfor i denne periode involveret i letbaneprojektet i Aarhus. Letbaneprojektet er et af de største projekter i Aarhus Kommunes historie. Han blev tilknyttet som rådgiver på projektet, og han havde et tæt samarbejde med letbaneselskabet. Han var med i drøftelserne vedrørende bl.a. design af togsæt og letbanestationer, og han deltog i diskussionerne om placeringen og antallet af letbanestationer. Det var meget komplekse diskussioner, hvor der var mange forskellige hensyn at tage.

Visionen om en letbane i Aarhus blev fremlagt i 2005, men allerede i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen for 2001 begyndte man at tale om en letbane. Man ville gerne have flere til at benytte offentlige transportmidler. Den eksisterende Grenaabane kørte imidlertid ikke langs "Vidensaksen", der blandt andet omfattede Aarhus Universitet og andre uddannelsesinstitutioner samt Skejby Sygehus og Danmarks Radio, og der var derfor behov for en ny bane-linje.

I kommuneplanen fra 2001 blev arealerne syd for By 1 udpeget til perspektivarealer. Det betød, at der på kort eller lang sigt var mulighed for byudvikling af arealerne. Der var tale om "A marriage made in heaven". Visionerne om en letbane og planerne om byudvikling gik op i en højere enhed. Arkitektvirksomheden Cebra og Koncern lavede projektet "Fremtidens For-stad". Det var et inspirerende og visionært projekt, som han første gang hørte om på en udstilling i Berlin. Projektet tog udgangspunkt i en tanke om karriere, en høj fortætningsgrad som i større byer og placeringen af en letbanestation i midten. Han ved ikke, hvornår Koncern første gang viste interesse for perspektivarealerne syd for By 1.

På illustrationsplanen i udkastet til helhedsplan for den nye by ved By 1 fra februar 2011 (ekstraktens side 627) kan man se, at letbanestationen er placeret midt i byen, hvor den tætteste bebyggelse er. Letbanen er helt afgørende for projektet, og det er vigtigt, at letbanen og byudviklingen går hånd i hånd. Let-banen har været en forudsætning for udviklingen af By 10 og By 2, og letba-nen har skabt en tryghed for investorer på projekter langs banen. Da de inter-viewede nogle nye beboere i By 2, begrundede de beslutningen om at bo-sætte sig i By 2 med, at de ville have ”lys, luft og letbane” , og at de samtidig ville være tæt på byen.

Der blev placeret en letbanestation ved By 1, fordi det var et perspektivareal. Letbanestationer placeres altid i tilknytning til eksisterende byer eller byer, der er fremtidsplaner for, og ikke på en bar mark.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der er grundlag for at forhøje den erstatning, der er tilkendt ved taksationskommissionens kendelser, og om der skal ske fradrag for fordele på de tilbageblivende ejendomme.

Landsrettens begrundelse og resultat

For landsretten angår sagen, om der er grundlag for at fastsætte en større forventningsværdi, end den Taksationskommissionen fastsatte, og om der i erstatningerne skal ske fradrag for fordele på de tilbageblivende ejendomme.

Forventningsværdi

På ekspropriationstidspunktet i januar 2013 var de eksproprierede arealer beliggende i landzone inden for et område, der ved Kommuneplan 2009 blev udpeget som ”perspektivareal” . Perspektivområder er i Kommuneplan 2009 beskrevet som interesseområder til byformål efter 2021, dog er det anført, at det er muligt, at de nye byer ved bl.a. By 1 helt eller delvis kan inddrages til byformål i forbindelse med Kommuneplan 2013. Videre hedder det, at de nye byer og større byvækstarealer generelt er placeret i bl.a. områder, der indgår i letbane-planerne (By 2 og By 1).

Taksationskommissionen fastsatte ved kendelser af 15. november 2013 et tillæg for de arealer, som blev eksproprieret hos Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1, Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 og Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 på 20 kr. pr. m² med henvisning til, at at der – uafhængigt af letbaneprojektet – var en vis begrænset forventningsværdi på arealerne. Ved kendelse af samme dato fastsatte kommissionen tillægget for de hos Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 eksproprierede arealer til 30 kr. pr. m² , idet Taksationskommissionen ikke udelukkede, at jordens handelsværdi på ekspro-priationstidspunktet kunne være væsentligt højere end fastsat af ekspropria-

tionskommissionen på grund af betydelig forventningsværdi på arealet, men at denne mulige højere værdi (forventningsværdi) imidlertid var en direkte følge af letbanens anlæg og placering og derfor ikke skulle erstattes.

Lodsejerne har bevisbyrden for, at de ved Taksationskommissionens afgørelser ikke er tilkendt erstatning for de fulde værditab, og de skal herunder godtgøre, at der er grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn over størrelsen af ekspropriationserstatningerne.

Taksationskommissionen har foretaget besigtigelse af de eksproprierede arealer i november 2013. I Taksationskommissionens grundlag for afgørelserne indgår bl.a. Aarhus Kommunes henvendelser i årene op til ekspropriationen til lodsejere vedrørende eventuelt køb af ejendomme, købsaftalen af 29. juni 2010 mellem Aarhus Kommune og Person 2 samt notatet af 28. februar 2011 med bilag til Aarhus Kommune vedrørende opkøb af arealer til byudvikling. Desuden forelå aftalerne om køberet vedrørende Appelindstævnte 4's, tidligere Sagsøger 4 ejendomme.

Ifølge bilag til Aarhus Kommunes notat af 30. november 2011 opkøbte kommunen i 2010 21 hektar perspektivarealer til 11 millioner kr., svarende til 50 kr./m², mens kommunen i 2011 gav 10 millioner kr. for 21 hektar, svarende til 48 kr./m².

Ved Aarhus Kommuneplan 2017 blev en del af perspektivarealerne ændret til områder til blandet bolig og erhverv.

Skønsforretningen blev afholdt den 12. januar 2018, dvs. 5 år efter ekspropriationstidspunktet. Efter skønsmændenes vurdering var forventningsværdien til den del af de eksproprierede arealer, der var udlagt som perspektivarealer, 80 kr. pr. m², og skønsmændene har henvist til summen af flere faktorer, herunder beliggenheden i forhold til infrastrukturen og byerne By 1, By 5 og Aarhus samt de mange tilflyttere i området. Endvidere har skønsmændene henvist til købstilbuddet af 28. august 2013 fra Aarhus Kommune vedrørende Matrikel nr. 7, med en pris på 86 kr. pr. m², købsaftalen af 29. juni 2010 indgået mellem Aarhus Kommune og Person 2 med en pris på 111 kr. pr. m², og skødet af 18. maj 2010 vedrørende Matrikel nr. 14 med en pris på ca. 81 kr. pr. m².

Købstilbuddet af 28. august 2018 er afgivet efter ekspropriationstidspunktet. Landsretten finder, at skødet af 18. maj 2010 angår en ejendomshandel, der ikke er direkte sammenlignelig. I købsaftalen af 29. juni 2010 mellem Aarhus Kommune og Person 2 indgik tillige betaling for bygninger i købesummen.

Herefter, og efter bevisførelsen i øvrigt, finder landsretten det ikke godtgjort, at der er det fornødne grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn over forventningsværdien.

Landsretten tager derfor Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriets påstande om frifindelse til følge.

Fradrag for fordele

Det følger af § 22, stk. 4, i Lov om Aarhus Letbane, at reglerne i vejlovens § 51, stk. 1 og 2 (nu § 103, stk. 1 og 2), finder anvendelse ved erstatningsfastsættelsen.

Af vejlovens dagældende § 51, stk. 2, fremgår det, at ved erstatningens fastsættelse bliver heri at afkorte den forøgelse i værdi, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå. I erstatningen skal der således fradrages den værdistigning, som de tilbageblivende ejendomme tilføres som følge af etableringen af letbanen og letbanestoppet.

Der har siden offentliggørelsen af sporvognsrapporten i 2000 været planer om sporvejsdrift – senere letbane – igennem området, og der blev i 2006 udarbejdet en rapport med linjeføring og stoppested. Vidne 1 havde i sit projekt fra 2007 inkorporeret letbanen, idet byudviklingen i By 10 skulle centreres omkring netop letbanen, hvor der skulle være en fortætning af byen. I helhedsplanen fra 2011 ses letbanen i overensstemmelse hermed at slå et knæk og gå igennem ”Midtbyen” med områdets tætteste og højeste bebyggelse, og letbanen er beskrevet som den trafikale ryggrad i By 10. Det eksisterende stoppested i By 2 ses ikke omtalt noget sted i projektet.

Vidne 4 har forklaret bl.a., at letbanen var helt afgørende for byudviklingsprojektet, og at den har været en forudsætning for udviklingen af By 10 og By 2.

På denne baggrund finder landsretten det godtgjort, 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 kan ske en udvikling af perspektivarealerne. Letbanen har dermed medvirket til en værdiforøgelse af de tilbageblivende ejendomme, som der skal foretages fradrag for i ekspropriationserstatningen, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget.

Efter de i sagen foreliggende oplysninger om størrelsen af de erstatninger, Taksationskommissionen har fastsat til lodsejerne, sammenholdt med størrelsen af lodsejernes tilbageblivende ejendomme, herunder for så vidt angår Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 og Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 alene den del af de tilbageblivende ejendommene, der er udlagt som perspektivarealer, finder landsretten

det ubetænkeligt at lægge til grund, at værdiforøgelserne for de tilbageblivende ejendommene i forhold til de enkelte lodsejere beløbsmæssigt overstiger de af Taksationskommissionen fastsatte erstatninger.

Landsretten tager på denne baggrund Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriets selvstændige påstande om tilbagebetaling til følge med renter som anført nedenfor, idet der for så vidt angår Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 og Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 først skal ske forrentning fra tidspunktet for kravenes fremsættelse den 20. oktober 2014.

Efter sagernes udfald skal lodsejerne i sagsomkostninger for begge retter betale i alt 1.211.704,80 kr. til Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet. Beløbet er sammensat således, at 41.920 kr. vedrører retsafgifter, 504.784,80 kr. vedrører udgifter til syn og skøn samt vidnegodtgørelse, og 665.000 kr. vedrører udgifter til advokat. Ud over sagernes værdi er der ved fastsættelsen af beløbet vedrørende udgifter til advokat taget hensyn til sagernes omfang og forløb. Der er også taget hensyn til, at Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet har været repræsenteret af den samme advokat, og at alene Aarhus Letbane I/S er momsregistreret. Det samlede omkostningsbeløb skal på grund af sagernes ensartede karakter betales ligeligt af Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1, Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2, Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 og Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4. De omkostninger, der tilkendes henholdsvis Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet er fastsat under den forudsætning, at udgifterne til retsafgifter og syn og skøn er afholdt af henholdsvis Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet med lige store beløb.

THI KENDES FOR RET:

Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet frifindes.

Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 skal inden 14 dage til Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet betale 86.900 kr. med tillæg af procesrente fra den 2. oktober 2014.

Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 skal inden 14 dage til Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet betale 150.100 kr. med tillæg af procesrente fra den 20. oktober 2014.

Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 skal inden 14 dage til Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet betale 159.900 kr. med tillæg af procesrente fra den 20. oktober 2014.

Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 skal inden 14 dage til Aarhus Letbane I/S, Aarhus Kommune, Region Midtjylland og Transportministeriet betale 465.000 kr. med procesrente fra den 2. oktober 2014.

I sagsomkostninger for begge retter skal Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøger 1 inden 14 dage betale 69.169,05 kr. til Aarhus Letbane I/S, 77.919,05 kr. til Aarhus Kommune, 77.919,05 kr. til Region Midtjylland og 77.919,05 kr. til Transportministeriet.

I sagsomkostninger for begge retter skal Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøger 2 inden 14 dage betale 69.169,05 kr. til Aarhus Letbane I/S, 77.919,05 kr. til Aarhus Kommune, 77.919,05 kr. til Region Midtjylland og 77.919,05 kr. til Transportministeriet.

I sagsomkostninger for begge retter skal Appelindstævnte 3, tidligere Sagsøger 3 inden 14 dage betale 69.169,05 kr. til Aarhus Letbane I/S, 77.919,05 kr. til Aarhus Kommune, 77.919,05 kr. til Region Midtjylland og 77.919,05 kr. til Transportministeriet.

I sagsomkostninger for begge retter skal Appelindstævnte 4, tidligere Sagsøger 4 inden 14 dage betale 69.169,05 kr. til Aarhus Letbane I/S, 77.919,05 kr. til Aarhus Kommune, 77.919,05 kr. til Region Midtjylland og 77.919,05 kr. til Transportministeriet.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



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 beløbstørrelser, 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 restejeendommene 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 restejeendommene, 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 restejeendommene 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 restejeendommen 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 restejeendommens 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. skøns-erklæringerne 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.