

DOM

afsagt den 9. januar 2019 af Vestre Landsrets 12. afdeling (dommerne Henrik Twilhøj, Stig Glent-Madsen og Pia Maria Stokvad-Rubenius (kst.)) i ankesag

V.L. B-0062-18

H

og

J

mod

Aarhus Kommune

(advokat Jens Flensburg, Vejle)

Retten i Aarhus har den 17. januar 2018 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 3-1107/2014).

Påstande

For landsretten har appellanterne, H og J, gentaget deres påstande for byretten.

Indstævnte, Aarhus Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

H, N og E har afgivet supplerende forklaringer for landsretten. Der er endvidere afgivet forklaringer af J, A, M og Ha.

J har forklaret, at han var med til et møde på Ms kontor omkring 2006. De skulle drøfte ekspropriation af jordstykket. De var enige om, at nogle skøns mænd skulle vurdere værdi-

en. Efter vurderingerne lå det fast, at drivhusene havde en værdi på 10 % af nyværdien. De regnede med, at aftalen var helt fast. En lokal gartner lejede dengang drivhusene til kold produktion af krydderurter. De oppebar en lejeindtægt. Der blev indgået en bindende aftale om drivhusene, selvom de ikke var enige om jordprisen.

Villaen på grunden var moderne. Etableringen af vejen tæt på villaen betød, at ejendommen tabte omkring ½ mio. kr. i værdi. Den ulempeerstatning, som blev givet, svarer ikke til det reelle tab.

De havde en drøftelse med Jø, der havde købt en af kommunens store parceller for omkring 1.100 kr. pr. kvadratmeter. Jø gav den 14. juli 2013 et tilbud på 980 kr. pr. kvadratmeter for deres jord. Samme pris ville sikkert også kunne opnås for den del af jorden, der blev eksproprieret til brug for vejen.

H har supplerende forklaret, at kommunen i 2005 lavede en lokalplan, hvor gartneriets jord blev omfattet af byzone. Jorden var allerede i 2000 på vej ind i byzone. Han er overrasket over, at kommissionerne og byretten har betragtet jorden som beliggende i landzone.

Ejendomsmægler Jørgen P. Johansen skrev, at jorden til vejen er lige så meget værd, som den jord, som den skal betjene. Dette princip er han enig i. Sagen er velegnet til at knæsatte dette princip. Skønsmand Olav Traberg sagde også i byretten, at dette synspunkt har noget for sig.

Jø har tilbudt dem 980 kr. pr. kvadratmeter råjord. Det er oplagt, at prisen på jord i området er omkring 1.000 kr. pr. kvadratmeter, og de er derfor gået glip af en gevinst på omkring 8 mio. kr.

Der var en klar og bindende aftale med M om, at drivhusene skulle erstattes med 285.000 kr. Ha tog referat fra mødet, hvor også M var tilstede. De havde tillid til, at de var enige om erstatningen for drivhusene, men kommunen overholdt ikke aftalen.

A har forklaret, at hun overtog sagen sent i forløbet. Hun er anlægsingeniør, og hun skulle sikre, at anlægsarbejdet fortsatte, uanset at den endelige erstatning for ekspropriationen ikke var på plads.

Kommunen afholdt udgifter på 410.000 kr. for fjernelse af drivhusene. Der blev udført et stort sorteringsarbejde i forbindelse hermed, men hun kender ikke arbejdet i detaljer. Arbejdet blev udført af en entreprenør.

Hun har deltaget i ekspropriationsmøderne, men hun har ikke deltaget i det omhandlede møde med M.

N har supplerende forklaret, at man ikke rammebelægger perspektivarealer. Der er således ikke egentlig perspektivplanlægning, men alene udpegning af perspektivarealer.

Nogle af de eksproprierede arealer var alene medtaget i et forslag til byudvikling. De var ikke medtaget i en egentlig plan.

I sagen er fremlagt et notat af 20. december 2000, som er sendt til kommunens tekniske udvalg. Der er tale om forvaltningens indstilling til, hvad der skulle ændres i forhold til den gældende kommuneplan.

I 2001 nåede man frem til, at det var en udmærket ide at overføre det omstridte areal til boligformål, og det blev indstillet af forvaltningen, rådmanden og borgmesteren, men byrådet sagde nej. Arealet kunne være fortsat som perspektivareal, men det fravalgte man også. Efter 2001 var arealet hverken rammebelagt eller perspektivareal. Det blev udpeget som en del af et stort almindeligt landbrugsområde med naturkvaliteter. Det fik betegnelsen 340003NA. Arealet forblev i landzone. Det var først i 2016, at arealet kom i byzone.

H + J's forslag om, at det omstridte areal skulle medtages, kom så sent, at byrådet i 2009 ikke kunne tiltræde det. Forslagets behandling blev derfor udskudt, således at det kunne behandles af det kommende nyvalgte byråd. I 2011 spurgte byrådet, om man kunne få en redegørelse for H + J's areal. Redegørelsen blev sendt til Teknisk Udvalg ved brev af 17. august 2011. I redegørelsen skitserede forvaltningen forskellige muligheder, og det bliver foreslået, at gartneriet kunne istandsættes ved at omdanne bebyggelsen. Det var ikke en del af forslaget, at der kunne bygges boliger. Byrådet accepterede ikke forslaget.

I regionen var området medtaget som et muligt byvækstområde. Regionplanen var fra 2005 og ikke som anført i gengivelsen af hans forklaring fra byretten fra 2001. Der var ingen nødvendig kobling mellem mulige byvækstområder og perspektivplaner. Regionplanen

omfattede mulige byvækstområder. En sådan angivelse i regionplanen gav ingen rettigheder for ejerne af de berørte arealer, og arealerne var fortsat almindelig landzone. Amtets arealplanlægning svarede i 2005 til planlægningen i 2001. Regionplanen er kommunens ramme, men rammen kan ikke frit udfyldes af kommunen. Frigivelsen af arealer til kommunens anvendelse foretages af Erhvervsministeriet.

Det er i hans forklaring for byretten fejlagtigt gengivet, at det er landets 30 fællesråd. Der er tale om kommunens 30 fællesråd.

Der er tillige fejlagtigt anført, at der var tale om et areal syd for Tåstrup, da arealet er syd for Harlev. Arealet blev reduceret fra 13 til 9 hektarer.

Han har været kommuneplanchef i 18 år, men siden 1. august 2018 har han været privatansat.

M har forklaret, at han husker, at han havde nogle møder med brødrene H og J. Det er muligt, at det var i 2006. Dengang søgte man at indgå alle aftaler om arealerhvervelser ved frivilligt forlig. Forhandlingerne foregik i en god tone, og de forsøgte at opnå en aftale. Han husker ikke, at det kom på tale, at der skulle findes vurderingsmænd.

Forevist vurderingsrapporterne fra ejendomsmæglerne Jens Vestergaard og Jørgen P. Johansen har han forklaret, at den ene rapport er indhentet af kommunen. Han husker ikke, at der blev opnået enighed om en erstatning for drivhusene. Der var tale om en indledende drøftelse, som senere blev erstattet af en ekspropriationsproces. Det er muligt, at han i en telefonsamtale sidste år spurgte, om H + J havde fået erstatning for drivhusene.

Der blev ikke etableret arbejde på en jord, der ikke var ejet af kommunen. Han husker ikke, at der skulle være indgået en aftale om, at kommunen kunne nedrive drivhusene før ekspropriationen blev gennemført.

Han rejste fra Aarhus Kommune 31. marts 2014.

Ha har forklaret, at han tidligere var ansat i et landinspektørfirma, der rådgav kommunen. M engagerede ham til at varetage opgaver i forbindelse med Han husker ikke, om han skulle have deltaget i et møde med brødrene H og J og M.

Han har forud for sin vidneforklaring kontaktet sin gamle arbejdsplads for at få tilsendt relevante papirer, men han har ikke fået nærmere oplysninger om nogle møder med H + J og M.

Han husker ikke, at der blev indgået en aftale om erstatning for drivhusene. Hvis der havde været en bindende aftale om erstatningen for drivhusene, ville han have medtaget den under ekspropriationssagen. Han har ikke skrevet referater fra kommunens interne møder.

I 2007 fotograferede han drivhusene og andre ting på grunden. På daværende tidspunkt var vejen ikke færdiganlagt. Arbejdet med vejen skulle afvente åstedsforretningen.

Åstedsforretningen fandt sted den 28. juni 2007, og ekspropriationsbeslutningen blev truffet den 7. november 2007. Fra dette tidspunkt kunne kommunen disponere over jorden.

E har supplerende forklaret, at han blev formand for Harlev Fællesråd i 1996. Allerede i 2001 var der en plan for gartnerigrunden. Den tidligere ejer spurgte i 2001, om vidnet kunne hjælpe med at ændre områdets status, så der kunne bygges boliger. Det var hensigten, at området skulle bebygges med parcelhuse. Der var strid om området, da beboerne i Tåstrup protesterede mod planerne.

Da han i 2001 stillede op til kommunalbestyrelsen, var det en del af hans valgprogram, at han ville arbejde for en udbygning af området. I 2004 opgav socialdemokraterne modstanden mod byudvikling af området. Det er hans vurdering, at et forslag om ændring af områdets status til byzone herefter ville være blevet vedtaget. Han opfordrede flere gange H + J til at få færdiggjort planerne.

Nu er området ved at blive bebygget.

Den nye ... er hævet over terræn, og det giver en betydelig værdiforringelsen af boligen. En sagkyndig bør vurdere det, men det er sandsynligt, at værditabet er omkring ½ mio. kr. eller mere.

Han har som byrådsmedlem i Aarhus Kommune været med til at godkende lokalplaner, og der er i den forbindelse også sket overførsler fra landzone.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Som anført i Overtaksationskommissionens afgørelse er tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen den 7. november 2007 afgørende for vurderingen af, hvorvidt H og J er berettiget til yderligere erstatning. På dette tidspunkt var det omhandlede areal beliggende i landzone, og det var ikke længere medtaget som perspektivareal.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens værdiansættelse af jorden, og at der heller ikke har været en begrundet forventningsværdi til arealerne. Det bemærkes, at regionens registrering af arealet som muligt byvækstområde, Aarhus Kommunes indstilling af 20. december 2000 om ændring af arealets status og Es forklaring om arealet ikke kan føre til et andet resultat.

Heller ikke efter bevisførelsen for landsretten har H og J godtgjort, at de med Aarhus Kommune har indgået en endelig aftale om en erstatning på 285.000 kr. for drivhusene. Det er heller ikke godtgjort, at der er grundlag for at give yderligere erstatning for tab af herlighedsværdi vedrørende boligen. Det bemærkes herved, at forklaringerne af J, H og E ikke er tilstrækkeligt til at bevise, at ejendommen har tabt yderligere værdi.

Landsretten er således enig i byrettens resultat og stadfæster derfor byrettens dom.

Efter kommunens påstand for landsretten er der ikke grundlag for at ændre omkostningsafgørelsen for byretten i forhold til afholdte skønsomkostninger. Kommunens udgifter til vidnet N skal endeligt afholdes af kommunen, da vidnets supplerende forklaring for landsretten ikke findes at have betydning for sagens afgørelse.

Herefter og efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal H og J solidarisk betale sagsomkostninger for landsretten til Aarhus Kommune med 120.000 kr. Beløbet

omfatter udgifter til advokatbistand og er inkl. moms. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og sagens begrænsede omfang for landsretten.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

H og J skal solidarisk betale sagens omkostninger for landsretten til Aarhus Kommune med 120.000 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Henrik Twilhøj

Stig Glent-Madsen

Pia Maria Stokvad-Rubenius

(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 9. januar 2019

Lone Hansen

retssekretær