

Generalforsamling og medlemsmøde i Foreningen for Arealer og Rettigheder i Danmark

1. april 2025



Tidsplan

- Kl. 17:00 **Velkomst** v/formand Søren Højgaard Mørup
- Kl. 17:05 **Generalforsamling**
- Kl. 17:15 **Relevante opmærksomhedspunkter ved tinglysning** v/Brian Pedersen Veie og Mona Andersen, Tinglysningsretten
- Kl. 18:00 **Tinglysning - Proces, flow og samarbejde** v/landinspektør Anne Kirstine Munk Mouritsen, De Fakto Rådgivende Landinspektører ApS
- Kl. 18:30 Pause, netværk og lidt til ganen
- Kl. 19:00 **Fradrag for fordele** v/Jacob Schall Holberg, partner, Bech-Bruun
- Kl. 19:30 **Afslutning** v/formand Søren Mørup



Bech·Bruun

Generalforsamling

Agenda

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af regnskab
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af revisor
6. Eventuelt



Bech·Bruun

Medlemsmøde

1

Relevante opmærksomhedspunkter
ved tinglysning

BB

Bech·Bruun



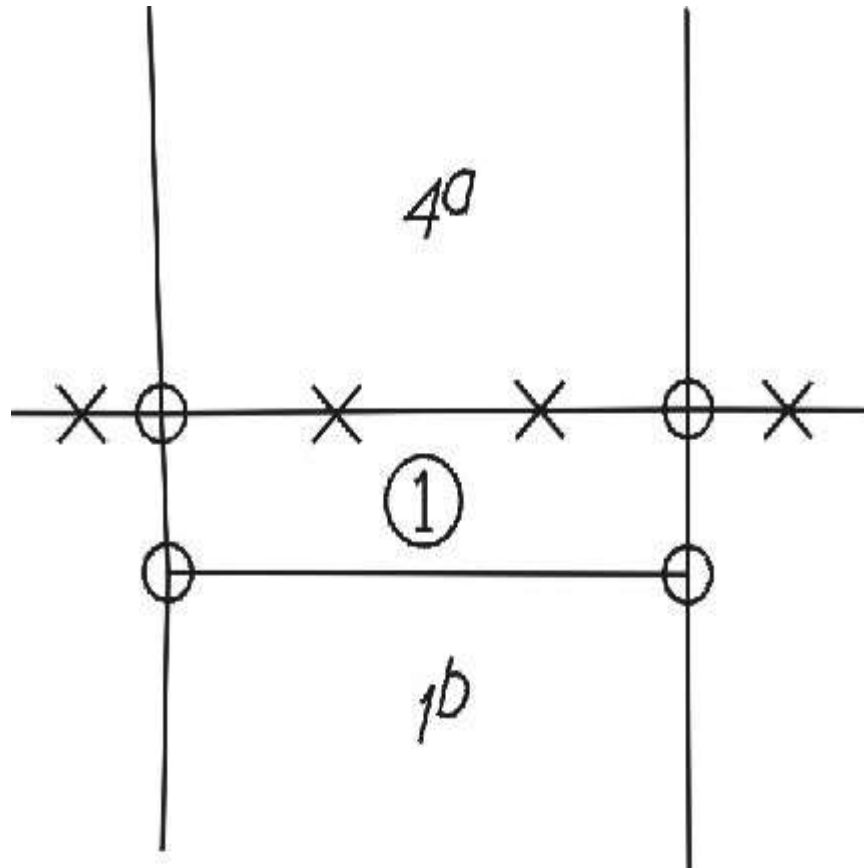
Lidt om tinglysning

FARD 1. april 2025



1. Delskøder
2. Ejendomsdom
3. Sletning af servitutter på baggrund af en lokalplan
4. Sletning af servitutter efter Tinglysningslovens § 20
5. Servitutter der ikke findes i akten
6. Tinglysningsfuldmagter

Delskøder



De **aktuelle matrikulære forhold** afgørende

- Beskrivelsen i skødet og
- Ridset

Kan undlades ved overførsel af en del af en ejendom, hvis det (de overdragne arealer (mellem samme parter) maksimalt har en værdi på 50.000 kr., beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurderings grundværdi

OBS ved udstykningsskøder:

- Tjek om der allerede er anmeldt matrikulær ændring på ejendommen førend delskødet anmeldes

Ejendomsdom



Anmeldes på tinglysning.dk

Hjemmel: Retsplejelovens § 476 – processen efter lov om mortifikation af værdipapirer

Kun **undtagelsesvist** og **hvis**,

- hvis adkomsthaver eller dennes efterkommere ikke kan underskrive skøde

se eks. U2017.804Ø (finde og evt. reassumere boet efter rette ejer), FM2012.223 (ikke en ubekendt kreds af mulige berettigede)

- Retten til ejendommen kan godtgøres

se eks. U2014.2591 (protest angående hævde over en del) og igen U2017.804Ø (ikke sandsynliggjort at være rette ejer – ved skøde eller aftale)

Tinglysningslovens § 52a

- Tvivl om utinglyste rettigheder stiftet før 1. april 1927
- Oftest anvendt ved fælles gade/sandgrav

Lokalplaner og servitutter



Sletning efter tinglysningslovens § 20
Efter

Planlovens § 15, stk. 1, nr. 24

- udtrykkeligt nævnte tilstandsservitutter hvis gyldighed ophører som følge af strid med lokalplanens formål
- kræver at den er nævnt ved dato-løbenummer

eller

Planlovens § 18 (private tilstandsservitutter, der er uforenelig med lokalplanen)

- Uforenelig: At man umuligt at opfylde lokalplanen og servitutten samtidig
- Tilstandsservitut:
(negativ servitut) giver den berettigede ret til at kræve en tilstand opretholdt, f.eks. at kræve fri udsigt, eller friholdelse af arealer.
Ctr. rådighedsservitut (positiv servitut) giver den berettigede en rådighed, fx en ret til færdsel

Tinglysningslovens § 20



Undtagelse til tinglysningslovens § 10

Vedrører rettigheder, der åbenbart er ophørt

- Personlig rettighed, hvor rettighedshaver er død
- kontrakter, der efter sit indhold er udløbet (og ikke indeholder fremleje- eller afståelsesret)

Ophør af en juridiske person (selskab/forening) ikke nok i sig selv

Her kan § 20, stk. 2 måske anvendes.

Servitutter, der ikke findes i akten



Rekvireres hos Statens Arkivalier

I visse tilfælde kan der **alternativt** redegøres for, på hvilken ejendom servitutten oprindeligt er tinglyst, og ved hvilke(n) matrikulær(e) ændring(er) den er overført til den ejendom, der nu afgiver areal

- kun når det er servitutter landinspektøren kan stedfæste
- eks. ikke køberet, salgsforbud, tilslutningspligt, jagt, leje

Kan den **ikke findes**, og er den **ikke** nødvendigvis **stedfæstelsesbar**, må den overføres med rettighedsopgør – dvs. rettighedshaverne på modtagerejendommen må påtegnes med respekt af servitutten.

Der kan søges **hjælp** via kontaktformularen, udskrifter **til søgning** af servitutten i akten

Tinglysningsfuldmagt



Blanketfuldmagter og digitale fuldmagter kan ses af fuldmagtsgiver på tinglysning.dk

Blanketfuldmagters **gyldighed** er **højest 1 år**

Der kan **vedhæftes bilag** til dokumentation for tegningsregel og tegningsret **til digitale fuldmagter** – for eks. ejer- og grundejerforeninger

Digitale fuldmagter kan også **udskrives til underskrivning** af papireksemplaret og sendes pr. post med dokumentationen for tegningsregel og tegningsret



Tak for i dag

2

Tinglysning - Proces, flow
og samarbejde

BB

Bech·Bruun

defakto

LANDINSPEKTØRER

Proces, flow og samarbejde

Om vigtigheden af,

- *at nogen tager ansvar for processen og følger op på, at de forskellige aktører er på vej i samme retning og*
- *at kunne navigere og vælge sine kampe med omhu*

V. Anne Kristine Munk Mouritsen

Om mig

- **Beskikket landinspektør**
 - **Mediator**
 - **Ph.D. – multifunktionel jordfordeling**
 - **Medlem af ekspertgruppe for udtagning af lavbundsjorder**
 - **Mærkesager:**
 - **Proces (tid/flow/minimering af fejl)**
 - **Jordreformer (procesfokus)**
 - **Etisk kodesk ved lodsejerforhandlinger**
-



Proces, flow, samarbejde

Aktører i typiske landinspektøropgaver

Lodsejeren starter med at sætte processen i gang.

Lidt forskelligt hvem der kontaktes først

Hvem tager 'ledelsen'? Den første?
Advokaten? Landinspektøren?



Aftalen med landinspektøren

(Pant ved udstykning)

Opgave (Matrikulært): Udstykning af bygningsløs landbrugsejendom med markering af nye skel og udarbejdelse af rids til skøde og relaksation. Udstykning i princippet som skitseret på vedhæftede oversigtskort.

Pris: Se vedhæftede. Arbejdet tilbydes udført efter fast pris ekskl. udlæg. Der tages dog forbehold for uforudsete forhold, som vil betyde væsentligt ekstraarbejde, herunder f.eks. ændring af lovgivning og ændring af myndighedspraksis. Eventuelt ekstraarbejde afregnes efter medgået tid.

Faktura fremsendes elektronisk til ovennævnte mailadresse medmindre andet aftales. Evt. udlæg og gebyrer til Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten faktureres og forventes afregnet inden jeg fremsender sagen til endelig registrering.

Forudsætninger: Prisen er baseret på:

- At udarbejdelse og tinglysning af evt. skøde ikke er inkluderet
- At der er overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene i marken
- At køber selv skaffer tilladelse fra Landbrugsstyrelsen til købet, da sagen ikke kan gennemføres på landinspektørerklæring.

OBS: Der er tinglyst et afgiftspantebrev på ejendommen. Det vil ligge på restejendommen efter udstykning. Hvis det skal være anderledes må du sige til inden sagen udarbejdes.

Tid: Der må påregnes sagsbehandlingstid på 2-3 måneder ved kommunen og 1 måned ved Geodatastyrelsen jf. nuværende ekspeditionstider. Regn derfor med mindst 4-5 måneder før sagen er endeligt godkendt.

Jeg kan måle og markere skel onsdag d. 16. november kl 13 – eller et andet tidspunkt, hvis tidspunktet passer dig dårligt.

Overdragelsesaftalen

(Pant – ved udstykning)

- 20.7. Hvis køber overtager indestående ejerpantebrev(e), skal overdragelsen anmeldes til tinglysning straks efter anmeldelse af skøde, jf. ovennævnte frist, således at frigivelse af købesum ikke forsinkes. I modsat fald bortfalder retten til overtagelse af ejerpantebrev/e.

Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejer)pantebreve, og afholder udgifterne hertil. Såfremt sælger bliver pålagt yderligere omkostninger i forbindelse med omdannelse af (ejer)pantebreve til afgiftspantebreve, refunderer køber disse over refusionsopgørelsen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed.

Ved udstykning gælder:

- Afgiftspantebreve vil ALTID ligge på restejendommen – kan ikke ligge på den ejendom, der udstykkes

Hvis ingen siger noget vil landinspektøren typisk udstykke jorden, så bebyggelsesparcellen (restejeendommen) kan beholde ejendomsnummeret. I denne sag er det afgørende, at landinspektøren får denne info, så bygningssættet udstykkes.

Aftalen med landinspektøren

(Pant ved arealoverførsel)

Bemyndigelse mv. til landinspektøren

Undertegnede bemyndiger herved Anne Kristine Munk Mouritsen til at anmode Geodatastyrelsen om udstykning med arealanvendelse som angivet i vedlagte skematiske redegørelse.

Jeg er gjort bekendt med, at hvis der på det berørte areal findes utinglyste ledninger eller andre rettigheder, bør disse eventuelt sikres ved tinglysning. Oplysninger om dette bør videregives til landinspektøren

Jeg er bekendt med, at der, indtil endelig godkendelse af sagen, kun må foretages ændringer i tingbogen, såfremt disse ændringer respekterer de matrikulære ændringer.

Underskrifter

Overdragelsesaftalen

(Pant ved arealoverførsel)

33.7. Omdannelse til og overtagelse af afgiftspantebreve

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejerpantebrev(e)), og afholder udgifterne hertil. Såfremt sælger bliver pålagt yderligere omkostninger i forbindelse med omdannelse af (ejerpantebrev(e)) til afgiftspantebrev(e), refunderer køber disse over refusionsopgørelsen. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed.

Ved arealoverførsel gælder:

- Det jord, der arealoverføres SKAL være fri for pant.
- Hvis der er pant må det relaxeres
- Afgiftspantebreve vil ALTID blive på restejendommen.



Kunden havner med 'aben'

Kunden opgav sagen

Advokat og bank

Ansvar for afgiftsparkering - [REDACTED] 8983 Gjerlev J.

På vegne af min klient [REDACTED] skal jeg hermed vende tilbage til den tidligere drøftede sag omkring placering af ansvaret for, at afgiftspantebreve på samlet kr. 9.835.000 (stempelværdi svarende til kr. 142.607,50) ender med at være placeret på bygningsparcellen, frem for den jordparcel, som min klient beholder i forbindelse med udstykningssagen i sommeren 2020, hvor ovenstående ejendom opdeles i en bygningsparcel (matr.nr. [REDACTED] og en bygningsløs l [REDACTED] (matr.nr. [REDACTED] og 16g, 8g, 16i, 3e, 14 [REDACTED]

Sagsfremstilling

Min klient erhverver ejendommen [REDACTED] 8983 Gjerlev af 13. marts 2020 med overtagelsesdag den 20. marts 2020 og den 9. juni 2020.

I forbindelse med overtagelsen indfrie sælger en del realkredit pantebreve den 29. juni 2020 blev omdannet til afgiftspantebrev. Tingbogen fra den 5. marts 2020 og den 9. juli 2020 vedlægges som bilag 1 og 2.

Som det fremgår af bilag 2, så er realkreditpantebrevene til [REDACTED] henholdsvis kr. 1.950.000 og kr. 6.135.000 indfriet og afgiftspantebrevene er ikke var på den som bilag 1 fremlagte tingbogsattest af den 29. juni 2020. Det er fra Sparekassen Kronjylland oplyst, at de 2 lån er indfriet den 29. juni 2020 og afgiftsparkeret den 29. juni 2020.

Min klient beslutter sig hurtigt for at afhænde bygningssættet [REDACTED] hvorfor han omkring den 30. juni 2020 retter henvendelse til [REDACTED] igangsæt en udstykningssag. Den 30. juni 2020 fremsender [REDACTED]

Det er således vores vurdering, at Rådgiverne var nærmest til at sikre sig, at afgiftspantebrevene blev fordelt i overensstemmelse med de aftaler, som blev indgået mellem [REDACTED] og køber af stamejendommen, idet Rådgiverne har været eller burde have været bekendt med, at afgiftspantebreve forbliver på stamejendommen i forbindelse med en udstykningssag ligesom Rådgiverne eller Sparekassen [REDACTED] bærer ansvaret for, at der inden udstykningssagens gennemførelse sker omdannelse af ejerpantebreve til afgiftspantebreve, hvilken omdannelse ud fra de foreliggende oplysninger i enhver henseende savner mening.

Som anført må [REDACTED] i nærværende sammenhæng identificeres med Rådgiverne, hvorfor det afvises, at der påhviler [REDACTED] erstatningsansvar i nærværende sag.

Ex tuto bemærkes, at det bestrides, at [REDACTED] pr. definition har lidt et tab svarende til værdien af afgiftspantebrevene, idet det er udokumenteret, at [REDACTED] kunne/kan udnytte afgiftspantebrevene.

Med venlig hilsen

[REDACTED]
Advokat

Mobil: [REDACTED]

Email: [REDACTED]@lge-forsikring.dk

Proces, flow, samarbejde

Hvem tager over?

Hvem tager ansvar for processen og tør tage betaling for det.



- at kunne navigere og vælge sine kampe med omhu, når sagen skal godkendes

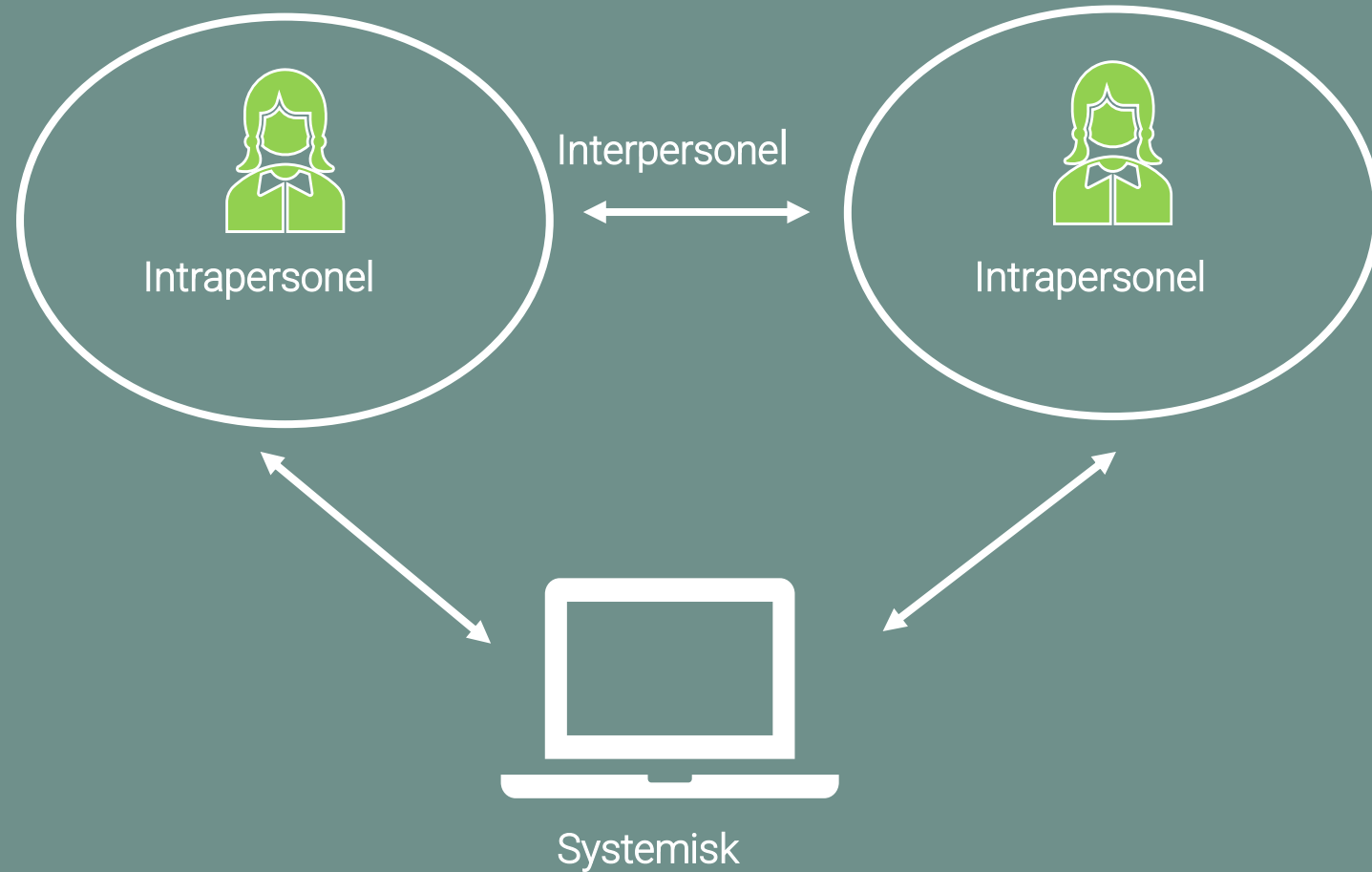


Geodatastyrelsen

- Varetager matriklen
 - Register
 - Kort
 - Arkiv
- Myndighed
- Liste fra start med alle fejl.
- Vi kan ringe/skrive direkte med sagsbehandleren i GST mhp. uddybelse/hjælp/forståelse.

Tinglysningen

- Varetager tinglysningen
 - Adkomst
 - Pant
 - Byrder
- Domstol
- Vi får sagen retur, når første fejl rammes
- Ingen hjælp – *"...som domstol ikke på forhånd tilkendegive, hvad der skal til, for at en bestemt rettighed eller et bestemt dokument kan tinglyses, hvilket vil være at træffe en præjudiciel afgørelse"*



Jeg har flere gange været ude med riven, men det er ikke personer, jeg går efter. Det er systemet

Systemkonflikter skal grundlæggende løses på overordnet organisatorisk (her politisk/lovgivningsmæssigt) niveau - selvom de udløses på arbejdspladserne

Konflikten kan ikke løses af de involverede personer.

Eksempler:

- "Afvist, da rids mangler/ikke er fyldestgørende. Sydpil mangler" (Sydpil???)
- 3 ens (uafhængige) skøder lysess. De 2 går igennem. Den 3. afvises. (???)
- "På ejendommen er tinglyst en lang række servitutter vedrørende veje og færdselsret. Tinglysningsretten er ikke i besiddelse af genpart af alle servitutterne, hvorfor det ikke er muligt at vurdere udtalelserne på den modtagne servituterklæring og/eller, om der eventuelt skal ske rettighedsopgør. Udskrift af servitutterne kan evt. fremskaffes på Rigsarkivet, og disse udskrifter (evt. med renskrift) kan anmeldes ind på "forevis dokumentation" på de respektive servitutter." (Lov om tinglysning §21, stk 2 siger ikke noget om at lsp skal dokumentere besvarelse....)
- Kontaktformular-svar: "Ja, det er korrekt. Den kan tinglyses uden ejernes tiltræden. Den kan genanmeldes med underskrift af påtaleberettigede" (Så må datteren hjem fra København igen for at hjælpe med MitID)
- "Afvist, da prioritetsstillingen mellem tinglyste rettigheder på de berørte ejendomme ikke kan fastlægges på det foreliggende grundlag. Det drejer sig bl.a. om dato/løbenr. 20.05.1915 920583-69". (På en ejendom med 50 servitutter er ordet 'bl.a' trøls)
- "Afvist, da det er ud fra ejendommens aktuelle matrikulære forhold, det overdragne areal skal beskrives, og rids skal udarbejdes" (Hvor går man hen, hvis man mener, at det er det, man allerede har gjort?)

Hvad kan vi selv gøre?

Brugerne kan blive bedre – men noget er uforudsigeligt og 'tåget'.

(Oprindeligt var det meningen at Hr og Fru Danmark selv skulle kunne tinglyse.....)

Vilkårligheden og tågen er den værste

Hvilke systemændringer kan jeg drømme om (prioriteret rækkefølge):

- At der tinglyses foreløbigt og først når alt er ok, skriver parterne under. Underskriften bliver blot den sidste 'formalitet'.
- At der oprettes en rådgivende enhed (nogen der gerne må hjælpe) placeret udenfor domstolsstyrelsen
- At der laves en 'tilsigtet afvisning' , som vi kan nå af afværge, hvis afvisningen beror på en fejl (hjælper dog kun hvor tinglysningen har lavet fejl og indrømmer det)
- At tinglysningen fjernes fra domstolsstyrelsen, hvis ovenstående ikke er muligt

Bech·Bruun

Pause

3

Fradrag for fordele
– ”Aarhus Letbane-dommen”

BB

Bech·Bruun

Fradrag for fordele – Aarhus Letbane-sagen

v/Partner Jacob Schall Holberg, Bech-Bruun

Foreningen for Arealer og Rettigheder, den 1. april 2025



Agenda

Generelt om fradrag for fordele

- Grundlovens § 73
- Fradrag for fordele på lovbestemt grundlag
- Fradrag for fordele på ulovbestemt grundlag

Aarhus Letbane-sagerne fra A-Z

- Overordnet om sagerne og Ekspropriations- og Taksationskommissionens afgørelser
- Byrettens dom
- Landsrettens dom
- Højesterets dom

Spørgsmål





Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Grundlovens § 73



Frdrag for fordele – almindelig erstatningsregel

Sondring:

Frdrag for fordele på lovbestemt grundlag

Frdrag for fordele på ulovbestemt grundlag

Fradrag for fordele på lovbestemt grundlag

Vejlovens § 103, stk. 2:

”En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen.

Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen.”

Både **generelle** og **specielle** fordele kan fradrages



Henvisninger til vejlovens § 103, stk. 2 (tidl. § 51) i anlægslove

- Lov om letbane på Ring 3 - § 22, stk. 4
- Lov om en Cityring - § 13
- Lov om Aarhus Letbane - § 22, stk. 4
- Lov om anlæg af en Nordhavnstunnel - § 10, stk. 2
- Lov om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt - § 21, stk. 2
- Lov om Odense Letbane - § 6, stk. 4
- Lov om anlæg af en ny jernbane over Vestfyn - § 10, stk. 2
- Jernbaneloven – § 30, stk. 5



Fradrag for fordele på ulovbestemt grundlag

- Større forsigtighed med at foretage fradrag for fordele
- **Alene** fradrag for **specielle** fordele
- **Ikke** fradrag for mere **generelle** fordele
- Ekspropriationsprocesloven indeholder ikke fradragsregel svarende til vejlovens § 103, stk. 2
- KFE 1995.230
Taksationskommissionen udtalte, at der skulle ske fradrag for de (specielle) fordele, som tilkom Københavns Kommune i forbindelse med ekspropriation til Øresundsforbindelsen.
- KFE 2000.276
Ekspropriation til udbygning af banestrækning. Taksationskommissionen udtalte, at det omtvistede areal på længere sigt kunne få tilført en vis merværdi, der kunne tilskrives anlægsprojektet, men da denne værdiforøgelse ville gælde så generelt for området, kunne der ikke foretages fradrag i erstatningen.



Betingelser for at foretage fradrag for fordele?

Der kan foretages fradrag for fordele, hvis der skønnes at være en fordel, der:

1. Har en nærmere **forbindelse** med tabet.
2. Er **forårsaget** af den ansvarsbærende faktor (årsagssammenhæng) på.
3. En **påregnelig** måde (adækvans).
4. Yderligere betingelser – ”nødvendig forudsætning”? ...

Blangstedgaard-dommen - U1970.135/2 H

Sag om ekspropriation til vejanlæg og efterfølgende spørgsmål om erstatningsudmåling og fradrag for fordele.

”To dommere - Lorenzen og Spleth - tiltræder. at der dels ved vejanlægget, dels som følge af ejendommens beliggenhed nær bebygget område, er tilført den en betydelig værdiforøgelse. Den værdiforøgelse af restejendommen, der skyldes vejanlægget, findes i medfør af vejbestyrelseslovens § 26, stk. 2, at måtte komme til afkortning i den appellanterne tilkommende erstatning, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget, men kun i det omfang, vejanlægget har været nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykket og bebygges på hensigtsmæssig måde.

Under hensyn til, at den nye Blangstedgårdsvej skal kunne anvendestil gennemgående trafik, er den, som i dommen nævnt, anlagt i en bredde af 22 m. Anlægget af forbindelsesvejen er efter det oplyste navnlig motiveret ved hensynet til at tilvejebringe vejforbindelse til de øst for appellanternes ejendom liggende arealer. Ved denne udformning må det samlede anlæg antages at være blevet mere omfattende end stemmende med appellanternes interesse i ejendommens udstykning, og restejendommens værdistigning må antages at ville være opnået ved vejanlæg af mindre omfang.

Appellanterne findes derfor at have krav på erstatning for det areal, som anlægget herudover har lagt beslag på. Disse dommere finder, at erstatningen kan fastsættestil 40.000 kr., og stemmer derfor for at tilkende appellanterne dette beløb med renter som påstået samt for at tillægge appellanterne 10.000 kr. i sagsomkostninger for begge retter.” (Understreget her).



AARHUS LETBANE-SAGERNE FRA A-Z

Kort introduktion til sagsforløbet

- Omhandler arealer i området "Nye" nord for Aarhus
- Arealer udpeget til mulig byudvikling siden 1966
- Offentliggørelse af sporvognsrapport i 2000
- Arealer indgået i Aarhus Kommunes planlægning, herunder i årene efter 2001, hvor arealerne blev udlagt i kommuneplanen som "perspektivareal"
- Ejendomsudvikler tager fra 2005 - 2006 og fremefter initiativ til at erhverve arealer i det omhandlede område for at etablere ny by
- I 2006 udarbejdelse af rapport med linjeføring og stoppested
- I perioden 2008 - 2010 rettede Aarhus Kommune flere gange henvendelser til lodsejere i området vedrørende et muligt køb af deres ejendomme i anledning af kommende byudvikling
- I 2013 ekspropriation til anlæggelsen af Aarhus Letbane
- Fire lodsejeres ejendomme bliver delvist eksproprieret i området "Nye" nord for Aarhus – kommende byområde



Ekspropriations- og Taksationskommissionens afgørelser

Ekspropriationskommissionens afgørelser af 27. maj 2013

Erstatning:

20 kr./m² for den **landbrugsmæssige værdi** samt et **tillæg** på mellem **10 kr./m² og 30 kr./m²** for forventningsværdi

Forventningstillæg blev ydet, fordi de eksproprierede områder i kommuneplanen var udlagt til såkaldte *perspektivområder*.

Nogle af lodsejerne fik også erstatning for *landbrugsmæssige ulemper*.

Taksationskommissionens afgørelser af 13. november og 13. december 2013

Erstatning:

Sagerne blev indbragt for Taksationskommissionen, der for **tre** af lodsejernes vedkommende **forhøjede forventningstillægget** fra 10 kr. til **20 kr.** pr. m²



Lodsejerne anlagde retssager ved byretten

Taksationskommissionens afgørelser blev indbragt for byretten i fire sager mod Aarhus Letbane I/S og interessenterne Aarhus Kommune, Transportministeriet og Region Midtjylland.

Lodsejerne nedlagde påstande om forhøjelse af erstatningen.

Aarhus Letbane I/S og interessenterne nedlagde under retssagerne:

- 1) Frifindelsespåstande
- 2) Selvstændige påstande om tilbagebetaling af forventningsværditillægget
 - "Kun" landbrug – der skal ikke være tillæg!
 - ELLERS er der fradrag for fordele, jf. lov om Aarhus Letbane § 22, stk. 4, jf. dagældende vejlovs § 51 (i dag § 103)

Syn og skøn

Under byretssagen blev der udmeldt syn og skøn.

Skønsmændene vurderede, at alle de eksproprierede arealer **inden for perspektivarealet** havde en værdi på **130 kr./m²**.

Heraf vurderede skønsmændene, at:

- 20. kr./ m² skyldtes værdien af landbrugsjorden,
- 80 kr./m² skyldtes forventningsværdien for perspektivarealet og
- **30 kr./m² skyldtes letbanens etablering,**

Så den **reelle værdi**, der skulle erstattes, måtte være **100 kr./m²**.



Byrettens dom af 28. januar 2022

Begrundelse og resultat:

"[...] 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 [Ejendomsudvikleren], der ikke var interesseret i letbanen som sådan, har erhvervet ejendommene i området til" (understreget her)



Byrettens dom af 28. januar 2022

Begrundelse og resultat (fortsat):

”Retten finder [...] ikke grundlag for i medfør af (nu) vejlovens § 103, jf. letbanelovens § 22, stk. 4, at foretage fradrag i sagsøgernes 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 [...] ikke var en forudsætning for den fremtidige udnyttelse af perspektivarealerne til byudvikling” (understreget her).



Anke til landsretten

For landsretten anerkendte Aarhus Letbane I/S og interessenterne "grundbeløbet" på 40 kr./m² henholdsvis 50 kr./m², som Taksationskommissionen havde fastsat.

Herefter var Aarhus Letbane I/S' og interessenternes selvstændige påstande **alene** baseret på synspunktet om **fradrag for fordele**.



Vestre Landsrets dom af 31. oktober 2023

Begrundelse og resultat – erstatningsudmålingen:

”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. [...].

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 [...].

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.

Vestre Landsrets dom af 31. oktober 2023

Begrundelse og resultat (fortsat) – fradrag for fordele i erstatningsudmålingen:

”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. [Ejendomsudvikleren] havde i sit projekt fra 2007 inkorporeret letbanen, idet byudviklingen i Nye skulle centreres omkring netop letbanen, hvor der skulle være en fortætning af byen [...]

[Aarhus Kommunes tidligere stadsarkitekt] har forklaret bl.a., at letbanen var helt afgørende for byudviklingsprojektet, og at den har været en forudsætning for udviklingen af Nye og Lisbjerg.

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.

Vestre Landsrets dom af 31. oktober 2023

Begrundelse og resultat (fortsat) – fradrag for fordele i erstatningsudmålingen:

Efter de i sagen foreliggende oplysninger om størrelsen af de erstatninger, Taksationskommissionen har fastsat til lodsejerne, sammenholdt med størrelsen af lodsejernes tilbageblivende ejendomme, [...] 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 [...]” (understreget her)

Sejr! Men var begrundelsen god?

I sagen var vi ude på landet. Kunne vi bruge dommen i fremtidige sager i byen?





Tredjeinstansbevilling og anke til Højesteret

Lodsejerne får tredjeinstansbevilling og anker til Højesteret.

For Højesteret var spørgsmålet om forhøjelse af "grundbeløbet" til 100 kr./m² også frafaldet af lodsejerne, der således også anerkendte det "grundbeløb", som Taksationskommissionen havde fastsat.

Sagerne for Højesteret angik derfor alene spørgsmålet om fradrag for fordele.

Hvordan styrer vi udenom Blangstedgaard-dommen (U 1970.135/2 H)?

Den omdiskuterede præmis:

men kun i det omfang, vejanlægget har været nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykket og bebygges på hensigtsmæssig måde [...].

Fejlfortolkning – handler om proportionalitet.

Et vejanlæg af ”*mindre omfang*” havde tilført den samme fordel for lodsejeren.

Letbanen kan ikke dimensioneres anderledes. Der skal være et spor i hver retning.

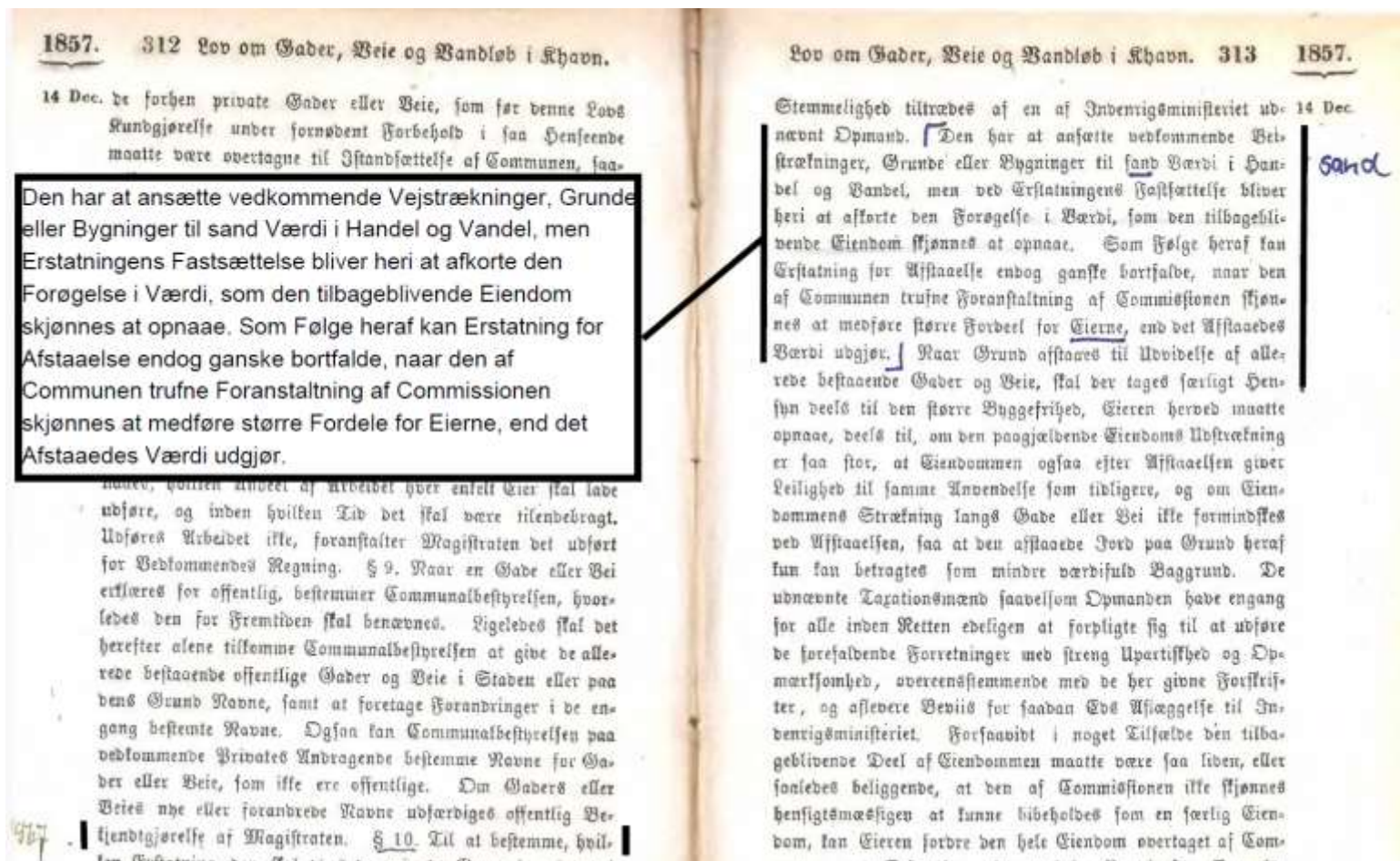
- Eksemplet med det ”tredje spor med gennemkørende tog”

”Nødvendig forudsætning” for byudvikling og ændrede areal- og udnyttelsesmulighed er en uoperationel betingelse.

- Eksemplet med 7-eleven ved metrostoppet ved Marmorkirken



Historisk tilbagegang til Den Københavnske Gadelov af 1857



Fhv. Højesteretspræsident Troels Jørgensens doktordisputats, "Erstatning for ejendomsafståelse", 1905, side 185

"[...] Ekspropriantens Anvendelse af det afstaaede kan være til Fordel for den ikke afstaaede Del af Ejendommen; Det ligger i Sagens Natur, at Anlægene ofte vil have saadanne Virkninger; deres Hensigt er jo tit netop at fremme Stedets økonomiske Tilstand.

De Ejere, der kommer i saa nær Berøring med Foretagendet, at Dele af deres Grunde tages i Beslag dertil, vil i Reglen i særlig Grad komme til at nyde godt af den Virksomhed, der udfoldes gennem Anlæget".



Højesterets dom af 23. oktober 2024 (U.2025.144 H)

– ”Aarhus Letbane-dommen”

Begrundelse og resultat:

[...] efter bestemmelserne i den dagældende vejlovs § 51 (nu § 103), skal [der] 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 restejendommen 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 restejendommen 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 [...]” (understreget her).

Højesterets dom af 23. oktober 2024 (U.2025.144 H)

– ”Aarhus Letbane-dommen”

Begrundelse og resultat (fortsat):

Taksationsmyndighederne har ikke skønnet over en eventuel værdiforøgelse på restejendommene som følge af etableringen af letbanen.

Det fremgår imidlertid [...] 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 skønsmænd, der har afgivet erklæring i sagen, har vurderet, at letbanen isoleret set medførte en værdiforøgelse for restejendommene på 30 kr. pr. m².

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

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom [...].” (understreget her).

”Aarhus Letbane-dommen” opsamling

Der kan foretages fradrag for fordele, som et ekspropriationsanlæg **skønnes** at have tilført restejendommen.

Det kan **ikke** stilles som en **yderligere betingelse**, at ekspropriationsanlægget også har været en **forudsætning** for, at restejendommene har fået ændrede **udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder, eller** at ekspropriationsanlægget har været en **forudsætning** for en **byudvikling** af en bestemt karakter.

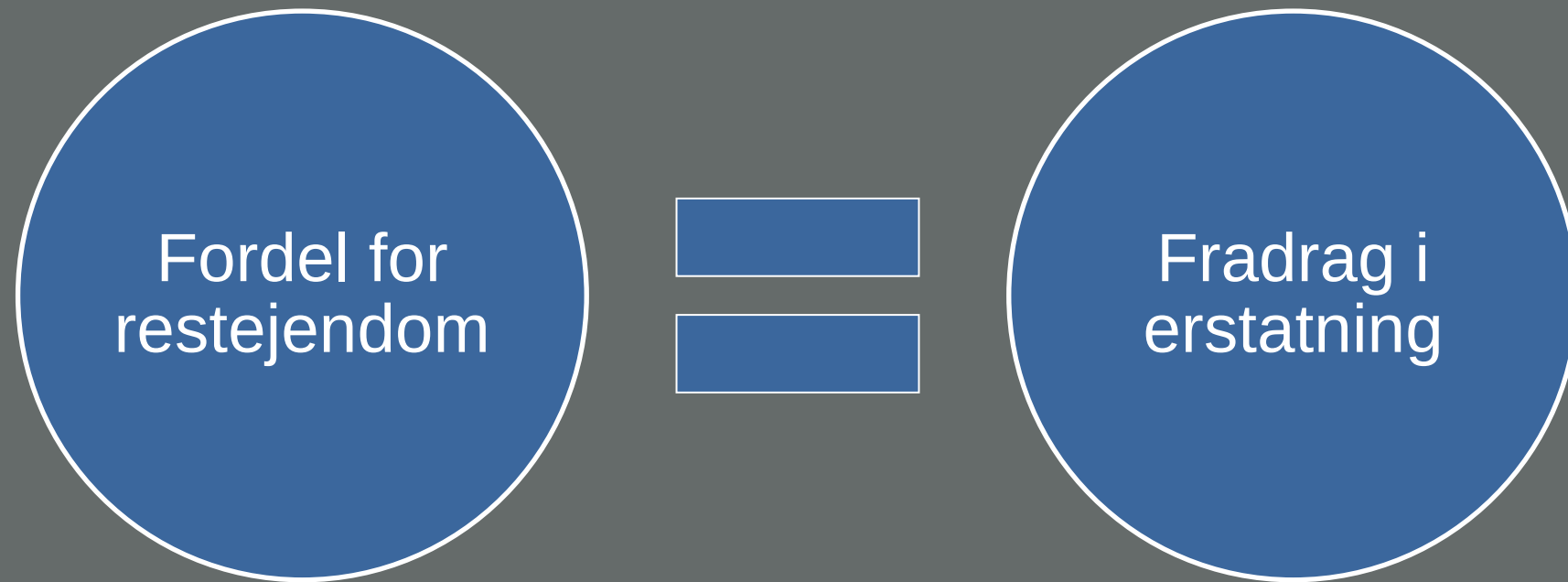


Hvordan kan vi bruge Aarhus Letbane-dommen?

Vi kan starte med at konstatere, at vi har en ny og meget klar retsstilling:

*”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 **restejendommen 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 restejendommen 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.”*



Ingen ændrede (og forberede) anvendelses- og udnyttelsesmuligheder

MAD 2023.257 (stationsplads og udvidede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder i lokalplan nær letbanestation "Rødovre Nord")

"Efter overtaksationskommissionens opfattelse er de med de udvidede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder forbundne økonomiske fordele, herunder restejendommens forøgede handelsværdi, for lodsejeren af en så specifik og håndgribelig karakter, at de efter det anførte begrundet fradrag i ekspropriationserstatningen."

Ej nødvendigt længere – "skønnes" ekspropriationsanlægget at medføre en fordel?

Plangrundlagets betydning?

Hvilke fordele?

Større kundegrundlag, øget omsætning, forberede infrastrukturelle forhold – formentlig alt, der skønnes at bidrage et *forøgelse af ejendommens handelsværdi*

Eksempel: 7/11 ved Marmorkirken





HØJESTERET

Når det ”skønnes”?

Højesteret skriver:

”(..) restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget (..)”

Dvs.:

- Lodsejer skal dokumentere tab
- Anlægsmyndighed skal dokumentere værdistigning

Hvordan gør man det i praksis? Er der forskel på taksationssager og retssager?

Din kontakt hos Bech-Bruun



Jacob Schall Holberg

Partner, advokat (H), LL.M

Member of the New York State Bar

T + 45 72 27 33 20

M + 45 25 26 33 20

E JSH@bechbruun.com

Bech·Bruun

Rooted in law – driven by people

Bech-Bruun
Gdanskgade 18
2150 Nordhavn

Bech-Bruun
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

+45 72 27 00 00
info@bechbruun.com
Advokatpartnerselskab

Hold dig opdateret



Bech·Bruun

Afslutning v/Søren Mørup

Bech·Bruun

Tak for i dag og kom godt hjem!