Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 9. september 2025

Sagsnr. 2025-256427

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 og 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 3

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af fremrykket ekspropriation af lodsejernes ejendom i sin helhed som følge af den tredje Limfjordsforbindelse.

Tirsdag den 9. september 2025, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer gårdejer Niels Jørgen

Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejerne. Lodsejerne var mødt sammen deres repræsentant advokat, ph.d. Louise Faber, advokatfuldmægtig Rebekka Emilie Beermann og advokatfuldmægtig Frederik Abildgaard, alle Lysholt Faber Advokatanpartsselskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør og chefkonsulent Michael Larsen, og landinspektør Rasmus Ørtoft, begge Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Taksationskommissionen besigtigede lodsejernes ejendom. På opfordring fra lodsejernes repræsentant besigtigede taksationskommissionen også udefra naboejendommen beliggende på Adresse 2 , der er overtaget af anlægsmyndigheden.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 11.320 m^2, hvoraf 360 m^2 udgør vej. Ejendommen er beliggende i landzone vest for Aalborg i kort afstand til Hasseris. Ejendommen ligger på den nordlige side af Adresse 3 , og der er fra ejendommen kort afstand til og udsigt til Limfjorden.

Til ejendommen hører en bolig på 165 m^2. Herudover indeholder ejendommen, der er indrettet som hesteejendom, bl.a. staldbygninger med 14 hestebokse, en fritliggende ridehal (stålhal) på 500 m^2 samt hestefolde og en udendørs ridebane. Fra ejendommen har lodsejeren Lodsejer 1 drevet virksomheden Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 bl.a. med terapiridning for psykisk sårbare og udviklingshæmmede. Ifølge Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udgør resultatopgørelsen for virksomheden uden genvundne afskrivninger i 2023 51.497 kr. og i 2024 62.095 kr.

Ejendommen er i øvrigt beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 5. maj 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor. For taksationskommissionen er bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 11. juni 2025 fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber med 28 bilag
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens kendelse af 5. maj 2025
    - Bilag 2: Erhvervsstyrelsens udskrift af 14. februar 2025 vedr. Virksomhed 1
    - Bilag 3: Virksomhed 1 hjemmeside af 24. februar 2025
    - Bilag 4: Vejdirektoratets bemærkninger til Vurderingsstyrelsen af 8. november 2024 sammen med billedmateriale af ejendommen

- Bilag 5: Udtalelse af 5. december 2024 fra Vurderingsstyrelsen til Vejdirektoratet om handelsprisen
- Bilag 6: Vurderingsstyrelsens telefonnotat af 5. december 2024 om samtale med Michael Larsen, Vejdirektoratet
- Bilag 7: Vejdirektoratets e-mail af 3. februar 2025 til lodsejerne om pris og procedure
- Bilag 8: Vejdirektoratets fortegnelse nr. 3 af januar 2025 – Etape 9095, Rute 90 Aalborg-Hirtshals 3. Limfjordsforbindelse"
- Bilag 9: Lodsejernes brev af 14. februar 2025 med bemærkninger til ekspropriationskommissionen
- Bilag 10: Adresse 1 , 9000 Aalborg - BBR-meddelelse
- Bilag 11: Adresse 1 , 9000 Aalborg – Kort fra adressen til Aalborg Centrum
- Bilag 12: Statistik fra Boligsidens Markedsindeks af januar 2025
- Bilag 13: Adresse 4 , 9000 Aalborg – Kort og BBR
- Bilag 14: Adresse 5 , 9000 Aalborg – Kort, BBR og tingbog
- Bilag 15: Adresse 6 , 9000 Aalborg – Kort og BBR
- Bilag 16: Adresse 7 , 9000 Aalborg – Kort, BBR og tingbog
- Bilag 17: Adresse 8 , 9000 Aalborg – Kort og BBR
- Bilag 18: Adresse 9 , 9000 Aalborg – Kort, BBR og tingbog
- Bilag 19: Adresse 10 , 9240 Nibe – Kort, BBR og tingbog
- Bilag 20: Adresse 11 , 9000 Aalborg – Kort BBR og tingbog
- Bilag 21: Kort over sammenlignelige ejendomme
- Bilag 22: Adresse 12 , 9000 Aalborg – Skøde af 20. februar 2025
- Bilag 23: Analyse af arealpriser af 19. februar 2025
- Bilag 24: Adresse 12 , 9000 Aalborg – Salgsopstilling af 5. februar 2024
- Bilag 25: Partsindlæg til ekspropriationskommissionen af 19. februar 2025
- Bilag 26: Adresse 1 , 9000 Aalborg - Vurdering af handelspris af 5, december 2025
- Bilag 27: Virksomhed 1 – Årsrapport for 2024
- Bilag 28: Hestelykke opstaldningskontrakt

- Partsindlæg (procedure) af 9. september 2025 udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber
- Vejdirektoratets beskrivelse af ejendommen Adresse 2 , der blev gennemgået under taksationsforretningen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 5. maj 2025

"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, indretning, størrelse, karakter og stand truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 4.425.000 kr.

Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, herunder som erhvervsvirksomhed, uden at skele til det foreliggende projekt, som er årsag til ekspropriationen.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen.

Indledningsvis har kommissionen lagt vægt på, at det på ejendommen værende bygningssæt er velholdte, uanset at beboelsesbygningen er af ældre dato, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder fremadrettet, herunder især tilbygningen i forlængelse af køkkenet. Kommissionen har derudover lagt vægt på, at beboelsesbygningen kan have en udfordrende planløsning, hvilket vil være af betydning for en købers interesse, herunder særligt børnefamilier.

Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen har flere funktionelle udbygninger samt en god fritliggende ridehal, der vil repræsentere en værdi for det rette køberemne.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens placering, der er tæt på fjorden samt med kort afstand til det centrale Aalborg.

Et mindretal i kommissionen stemte herefter for, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 4.300.000 kr. ekskl. flytteomkostninger. Et flertal i kommissionen fandt, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 4.425.000 kr. ekskl. flytteomkostninger, hvoraf et beløb på 50.000 kr. skal tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet af lodsejeren. Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

Kommissionen har endvidere lagt til grund, at der på ekspropriationstidspunktet drives et ridecenter fra ejendommen, hvorfor der i flytteomkostninger indregnes et beløb til flytning af disse aktiviteter. Ejerne tilkendes derfor 150.000 kr. for ulemperne ved fraflytning af ejendommen.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 25.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	*4.425.000 kr.*
For flytteomkostninger	*150.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 50.000 kr.,
indtil ejendommen er ryddet af ejeren.

Renter 2,35 % p.a. fra den 1. september 2025.

For sagkyndig bistand *25.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne nedlagde påstand om, at ekspropriationskommissionens kendelse ændres, således at erstatningen for ejendommen forhøjes til 5.465.445 kr., at der tilkendes erstatning for driftstab som følge af lukningen af virksomheden Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 , og at der tilkendes godtgørelse for udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation. Lodsejeren krævede godtgørelse for udgifter til advokatbistand.

Sammen med klagen af 11. juni 2025 har lodsejernes repræsentant sendt et partsindlæg, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"På vegne af lodsejerne Lodsejer 1 og 2 , som jeg repræsenterer, indleveres hermed klage over Kommissarius' kendelse af 15. maj 2025, vedr. Adresse 1 , 9000 Aalborg (Bilag 1).

Klagen angår erstatningsspørgsmålet.

Kendelsen lyder:

> For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen 4.425.000 kr.
>
> For flytteomkostninger 150.000 kr.
>
> For sagkyndig bistand 25.000 kr.
>
> **I alt 4.600.000 kr.**

Der er tale om flertalsafgørelse. Mindretallet stemte for, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 4.300.000 kr. ekskl. flytteomkostninger.

Kendelsen medsendes.

Lodsejerne ønsker Taksationskommissionens efterprøvelse af. erstatningens størrelse og flytteomkostningerne, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

Det gøres gældende, at ejendommens handelspris er **5.465.445 kr.**, jf. grundlovens § 73 og ekspropriationsproceslovens § 17 (se herom i afsnit 2 og 3)

Det gøres gældende, at lodsejer er berettiget til erstatning med et beløb vedr. driftstab i sin virksomhed Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 , jf. grundlovens § 73 og ekspropriationsproceslovens § 17 (se herom i afsnit 4).

Derudover gøres gældende, at flytteomkostningerne skal forhøjes under hensyntagen til at lodsejers heste skal opstaldes i en periode (se herom i afsnit 5).

1. Sagsfremstilling

Den 8. november 2024 anmoder Vejdirektoratet om Vurderingsstyrelsens udtalelse om handelsprisen på ejendommen på Adresse 1 , ejendomsnummer 851-552154 (Bilag 4).

I Vejdirektoratets oplæg til Vurderingsstyrelsen er angivet en handelspris på 4.100.000 kr. Vejdirektoratets begrundelse for denne handelspris er:

> *"Ud fra de foreliggende oplysninger om ejendomspriser (aktuel statistik om ejendomsmarkedet i form af udbuds-og salgspriser, erfaringspriser fra gennemførte ekspropriationer, samt konkrete vurdering), vurderes den aktuelle handelspris for ejendommen inden for den skønsusikkerhed, hvorved handelsprisen kan bedømmes (…)"*

Den 5. december 2024 afgiver Vurderingsstyrelsen sin vurdering af ejendommens handelspris til Vejdirektoratet. Vurderingsstyrelsen vurderer ejendommens handelspris til **3.200.000 - 3.500.000 kr.** (**Bilag 5**) Vurderingsstyrelsens begrundelse for denne handels pris er:

> *"På baggrund af en samlet vurdering – hvor vi blandt andet har lagt vægt på ejendommens størrelse, stand og beliggenhed, samt på handelspriser på sammenlignelige ejendomme – er det, som ovenfor nævnt, vores vurdering, at ejendommens handelsværdi pr. d.d. ligger inden for et spænd mellem 3.200.000 kr. og 3.500.000 kr."*

Samme dag fremsender Vejdirektoratet sin endelige vurdering af handelsprisen til lodsejer. Prisen er nu **3.500.000 kr.** (**Bilag 26**).

Det fremgår af hændelsesforløbet, at begge myndigheder anser ejendommen for vanskelig at prisfastsætte, jf. vurderingsstyrelsens telefonnotat den 5. december 2024 (**Bilag 6**) og Vejdirektoratet mail til lodsejer den 3. februar 2025 (**Bilag 7**). Difference er 900.000 kr. mellem de to offentlige myndigheders vurderinger af ejendommens mindste og højeste bud på en handelspris.

Lodsejer afslår Vejdirektoratets vurdering.

Den 13. januar 2025 fremsender vejdirektoratet fortegnelse nr. 3 (**Bilag 8**).

Den 14. februar 2025 fremsender lodsejer sine egne kommentarer herom til Kommissarius (**Bilag 9**). Lodsejer angiver heri ejendommens rette handelspris som værende mellem **5.200.000 – 5.500.000 kr.**

Partsindlæg indleveres af os på vegne af Lodsejer den 20. februar 2025 (**Bilag 25**) med de her allerede anførte bilag.

Partsindlægget indeholder dokumentation for tab vedr. lodsejers Ridecenter Virksomhed 1 (Bilag 2), og Virksomhed 1 hjemmeside (Bilag 3).

Partsindlægget indeholder dokumentation for ejendommen, der foruden af allerede anførte bilag tillige omfatter BBR-meddelelse (Bilag 10), kort med angivelse af Adresse 1 og afstand til Aalborg Centrum (Bilag 11), statistik over boligsidens markedsindeks (Bilag 12), og en række afsluttede handler vedr. ejendomme i nærheden, herunder Adresse 4 (Bilag 13), Adresse 5 (Bilag 14), Adresse 6 (Bilag 15), Adresse 7 (Bilag 16),

Adresse 8 (Bilag 17), Adresse 9 (Bilag 18), Adresse 10 (Bilag 19), Adresse 11 (Bilag 20), sammen med et kort over beliggenheden af de sammenlignelige solgte ejendomme (Bilag 21). Derudover fremsendes en konkret handel vedr. Adresse 12 (Bilag 22), en analyse af arealpriser (Bilag 23), og salgsopstillingen vedr. Adresse 12 (Bilag 24).

Den 5. marts 2025 afholdes ekspropriationsforretning på ejendommen. Ekspropriationsforretningen indledes med en rundvisning på ejendommen, der slutter af i lodsejernes stuehus. Jeg indgiver på vegne af lodsejerne en mundtlig gennemgang af partsindlægget af den 20. februar 2025.

Hovedanbringenderne er at en handelspris på 5.465.445 kr. udgør den rette pris på baggrund af arealpriser og den gennemsnitlige kvadratmeterpris for faktisk solgte ejendomme i det pågældende område, samt de øvrige forhold ved ejendommen på Adresse 1 (god beliggenhed og gode faciliteter som ridehal, folde, staldbygninger mv.). Til brug for handelsprisens fastsættelse, herunder fordeling på jord, stuehus og driftsbygninger fremkommer således:

	(Tingbog)	BBR	Arealpris
Det samlede areal, der indgår i handelen	1,13 ha		
Aftalt købesum stuehus	3.778.995 kr.	165 m²	3.778.995 kr./165 m² = **22.903,30 kr./m²**
Aftalt købesum driftsbygninger	1.500.000 kr.		
Aftalt købesum jord	186.450 kr.		186.450 kr./1,13 ha = **165.000 kr./ha**
Købesum	**5.465.445 kr.**		

Vejdirektoratet anfører i sit partsindlæg at:

- Der i de fremførte sammenligningsgrundlag indgår familiehandler mv., som anlægsmyndigheden ikke finder retvisende ift. markedspriserne i området
- En del af nærområdet omkring ejendommen er udlagt til deponering
- Den fremlagte revisorerklæring indeholder en opgørelse, hvori gamle aktiver er værdiansat til nyanskaffelsespriser, hvilket der efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke bør ske erstatning ud fra.

På det grundlag nedlagde Vejdirektoratet påstand om en taksering til 4.100.000 kr. med tillæg af flytteomkostninger.

Ekspropriationsforretningen afsluttes med Kommissarius fremsættelse af erstatningsforslag.

Det kommer under ekspropriationsforretningen frem, at Kommissarius ikke har modtaget det skriftlige partsindlæg. Partsindlægget genfremsendes samme dag. Kommissarius bekræfter modtagelsen den 13. marts 2025.

Den 14. april 2025 meddeler jeg på vegne af lodsejer, at lodsejer ikke kan tiltræde erstatningsforslaget. Kommissarius afsiger som følge heraf kendelse den 15. maj 2025 (Bilag 26). Kendelsen lyder indledningsvist (side 1):

> "Ejendommen og ekspropriationsindgrebet
> Matr. nr. Matr.nr. 1 udgør en beboelsesejendom på 11.320 m2,

hvoraf 360 m2 udgør vej. Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til en ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.950.000 kr. og med en grundværdi på 74.600 kr.

Ejendommen er beliggende på Adresse 1 . Der er adgang til ejendommen fra Adresse 3 .

Bebyggelsen på ejendommen består af en beboelsesbygning samt udbygninger med værksted/garage og stalde i forlængelse heraf. Derudover er der på ejendommen en fritliggende ridehal med en overdækning.

Ekspropriationsindgrebet omfatter hele ejendommen med samtlige påstående bygninger."

Efter gengivelse af parternes indlæg træffer kommissionen følgende flertalsafgørelse:

[…]

2. Anbringender

Det fastholdes, at ejendommens handelspris er **5.465.445 kr.**, og at lodsejer er berettiget til erstatning med et beløb for lukning af sin virksomhed Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 , jf. grundlovens § 73 og ekspropriationsproceslovens § 17.

2.1. Kommissarius afgørelse er behæftet med retlige mangler

Det gøres gældende, at kommissarius' afgørelse om ejendommens handelspris i henhold til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, er utilstrækkeligt oplyst (officialprincippet) og utilstrækkeligt specifikation og begrundelse:

Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, "som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen."

Det udgør en mangel, at det ikke fremgår af afgørelsen, hvilke stedlige pris- og markedsforhold, der godtgør at handelsværdien er fastsat lavere end for de fremlagte faktiske solgte ejendomme i området, der godtgør en højere handelspris i området.

Det gøres gældende, at Kommissarius skøn må udøves på baggrund af de i partsindlægget faktisk gennemførte ejendomshandler i det relevante område med hensyn til bygningernes og jordens værdi, når der ikke ses andre retvisende ejendomshandler med lavere handelspriser.

Handelsværdien som den centrale målestok for erstatningsberegningen, og må ske nøje i forhold til det konkrete område og på baggrund af aktuelle handler. Skønnet kan ikke kun ske alene på baggrund af frie betragtninger om ejendommens værdi, der kan anvendes vedr. enhver ejendom i Danmark, uanset beliggenhed, som begrundelsen:

> "de på ejendommen værende bygningssæt er velholdte, uanset at beboelsesbygningen er af ældre dato, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder fremadrettet, herunder især tilbygningen i forlængelse af køkkenet",
>
> "at beboelsesbygningen kan have en udfordrende planløsning, hvilket vil være af betydning for en købers interesse, herunder særligt børnefamilier."

”ejendommen har flere funktionelle udbygninger samt en god fritliggende ridehal, der vil repræsentere en værdi for det rette køberemne.”

Det ændrer ikke herved, at kommissionen anfører, at det indgår i skønnet at ejendommen er ”tæt på fjorden samt med kort afstand til det centrale Aalborg”.

De stedlige markedsforhold godtgør forsat en højere handelspris end 4.425.000 kr., og det fremgår ikke hvorfor lodsejers konkrete ejendom fastsættes lavere end de stedlige pris- og markedsforhold.

Det ændrer ikke herved, at kommissionen anfører, at ejendommen har en ”udfordrende planløsning, hvilket vil være af betydning for en købers interesse, herunder særligt børnefamilier.” Det fremgår ikke, hvorfor planløsningen måtte være udfordrende for børnefamilier, hvilket også bestrides. Derudover er købersegmentet ikke kun børnefamilier.

3. Markedspris for Adresse 1 **, 9000 Aalborg**

Til brug for Taksationskommissionens vurdering kan de i sagen frembragte bud på markedspriser sammenfattes i nedenstående skema (for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør).

Adresse 1 Areal År Købesum

Grund 11.320 m2

Bolig 165 m2 1921/2006

Maskinhus, garage mv. 60 m2 1921

Anden bygning til landbrug 28 m2 1921

Maskinhus, garage mv. 75 m2 1921

Anden bygning til landbrug 99 m2 1921

Anden bygning til landbrug 30 m2 1921

Anden bygning til landbrug (ridehal) 500 m2 2001

Vejdirektoratet 4.100.000 kr.

Vurderingsstyrelsen 3.200.000 kr. til 3.500.000 kr.

Lodsejer 5.465.445 kr.

Sammenligningshandler i området 4.245.000 kr. til 7.535.000 kr.

Kommissarius 4.425.000 kr.

Ejendommens handelspris må fastsættes under hensyntagen til dens indretning, udnyttelsesmuligheder som hesteejendom og beliggenhed i randområdet af Aalborgs dyreste boligkvarterer.

3.1. Markedsprisen fastsat ud fra kvadratmeter og ha i Aalborg

Der er tale om en sjældent velbeliggende ejendom lige uden for byskiltet og kun få hundrede meter fra Limfjorden. Der er ingen ejendomme beliggende mellem Adresse 1 og 3 , og der er derfor uforstyrret udsigt fra lodsejers matrikel over landskabet og til fjorden fra

dele af bygningen. Lodsejer kan nemt tilgå kysten ved Limfjorden – enten ved at krydse markerne, eller ved at følge Adresse 13 eller Adresse 14 .

I nærområdet er der mange institutioner, skoler, ungdomsuddannelser og fritidsaktiviteter for børn, unge og voksne i gå- og cykelafstand. Der er også gode busforbindelser fra busstoppestedet, der kun ligger 5 minutters gang væk.

Stuehuset er velindrettet med trægulve, to store stuer med godt lysindfald, en indbydende og rummelig entré, to toiletter og tre værelser fordelt på husets to etager. Kommissarius lader plantegningen for stuehuset indgå som et negativt element i vurderingen af ejendommens handelspris. Det forekommer ubegrundet, idet huset med sine tre værelser og to stuer både egner sig til par (som nuværende lodsejere) og børnefamilier. Plantegningen appellerer allerede bredt i sin nuværende form, men vil også kunne ændres i takt med et familieliv ændrer sig.

Hertil kommer ejendommens sydvendte have, terrasse og tagterrasse, der giver rig mulighed for udnyttelse af solskinstimer. Det skal fremhæves, at der også er kig til Limfjorden fra tagterrassen på 1. sal.

Ejendommen egner sig særdeles godt til rekreativ udnyttelse. Aktuelt er ejendommen indrettet til hestehold med staldbygninger, der rummer 14 gode hestebokse, en ridehal, flere folde og en udendørs ridebane.

Staldfaciliteterne fremstår lyse og velholdte. Ridehallen må anses for at være en særlig luksus, der gør det muligt at ride i al slags vejr.

Nedenfor ses at ejendomme i 9000 Aalborg generelt ligger væsentligt over gennemsnittet i Aalborg Kommune, jf. Boligsidens markedsindeks.



Gennemsnitskvadratmeterprisen for solgte villaer/rækkehuse i 9000 Aalborg er 22.306 kr. pr. april 2025.

Til støtte for ejendommens rette handelspris er 5.465.445 kr. er boligens værdi udregnet på baggrund af en m2 -pris på 22.903 kr., som var gennemsnitskvadratmeterprisen for solgte villaer/rækkehuse i 9000 Aalborg pr. januar 2025.

Den korte afstand til Aalborg Centrum og Hasseris, der er kendt som Aalborgs velhaverkvarter, gør ejendommens beliggenhed særligt attraktiv – og mere attraktiv end gennemsnittet i Aalborg. En ejendom så få meter fra Hasseris må antages at have en højere kvadratmeterpris end ejendomme i f.eks. bydelene Kærby, Aalborg Vestby, Hobrovejs kvarteret, Vejgaard, Frydendal mv.

Den anvendte kvadratmeterpris på 22.903 kr. er handel og vandel i Aalborg By, end ikke i nærheden af priserne i handel- og vandel for ejendommene i nærheden i byens dyreste kvarterer.

Ved fastsættelse af ha-prisen for Adresse 1 er det ligeledes taget i betragtning, at ejendommen er beliggende i kort afstand til Limfjorden, hvilket gør jorden mere fugtig end ellers. Haprisen er derfor nedsat til 165.000 kr. ift. den nuværende ha-pris i området, som er lidt over 200.000 kr. pr. ha.

Herved fremkommer den værdi, som Taksationskommissionen

Adresse 1 Areal År Kr./m2 Beregnet/anslået Bolig 165 m2 1921/2006 22.903 kr./m2 3.778.995 kr. Grund 1,13 ha 165.000 kr./ha 186.450 kr. Driftsbygninger 1.500.000 kr. I alt 5.465.445 kr.

3.2 Markedsprisen fastsat ved sammenligningshandler

Der ses ingen sammenlignelige ejendomme med bynær beliggenhed vest for Aalborg med en markedspris på kun 4.425.000 kr. med de samme fordele, som Adresse 1 byder på.

Adresse 1 appellerer til en bred skare af købere, der ønsker en ejendom der er velegnet til hestehold og samtidig har en meget bynær beliggenhed.

Ekspropriation skal ske under behørig hensyntagen til handelspriserne i det aktuelle område, idet beliggenheden er afgørende for en ejendoms handelsværdi.

Nedenfor oplistes de aktuelle handler i området med tilsvarende ejendomme. Ejendommenes bilag er indeholdt i partsindlægget til Kommissarius af den 20/2-2025.

Adresse Skøde tinglyst den Købesum Adresse 4 , 9000 Aalborg 16. november 2023 7.000.000 kr. Adresse 5 , 9000 Aalborg 9. august 2020 5.100.000 kr. Adresse 6 , 9000 Aalborg 13. juli 2010 6.258.000 kr. Adresse 7 , 9000 Aalborg 27. november 2024 7.535.000 kr. Adresse 8 , 9000 Aalborg 10. marts 2023 4.857.000 kr. Adresse 9 , 9000 Aalborg 27. januar 2025 4.245.000 kr. Adresse 15 . december 2010 5.250.000 kr. Adresse 11 , 9000 Aalborg 27. december 2022 4.885.000 kr.

Adresse 1 er den af de oplistede ejendomme, der med ligger tættest på byskiltet. Se kort over ejendommene herunder.



Som nævnt i partsindlægget kan det konstateres, at de skøder, der tilhører ejendommene beliggende på Adresse 4 (Bilag 13), Adresse 8 (Bilag 17), Adresse 9 (Bilag 18) og Adresse 12 (Bilag 22), indeholder oplysninger om købesummens fordeling mellem stuehus, driftsbygninger og jord. Det giver anledning til at beregne de enkelte ejendommes arealpriser. Analyse af arealpriserne medsendes som Bilag 23, men indsættes også herunder.

Adresse 4 Tingbog BBR Arealpris Det samlede areal, der indgår i handlen 10,71 ha Aftalt købesum stuehus 4.676.700 kr. 235 m2 4.676.000 kr./235 m2 = 19.900,85 kr./ m2 Aftalt købesum driftsbygninger 1.600.000 kr. Aftalt købesum jord 723.300 kr. 723.300 kr./10,71 ha = 65.528,71 kr./ha I alt 7.000.000 kr.

Adresse 4 er overdraget den 16. november 2023 som led i en familieoverdragelse. Det kan betyde, at prisen er sat anderledes end markedsprisen ville have været (sandsynligvis lidt lavere).

Der er mange sammenlignelige forhold ved Adresse 4 :

- Ejendommen er beliggende vest for Aalborg
- Ejendommen er beliggende ved siden af Adresse 1 på samme side af vejen
- Der er tale om et stuehus og flere driftsbygninger
- Flere af bygningerne har asbesttag

Forskelle:

- Stuehuset på Adresse 4 er opført i 1977, dvs. 56 år senere end Adresse 1 , som er opført i 1921. Der er ikke oplysninger om, at huset skulle være om-/tilbygget siden. Adresse 1 er til gengæld om- og tilbygget i 2006.
- Stuehuset på Adresse 4 er 70 m2 større
- Adresse 1 har den særlige luksus, at der er en ridehal på ejendommen.

Adresse 8 Tingbog BBR Arealpris Det samlede areal, der indgår i handlen 5,39 ha Aftalt købesum stuehus 4.375.000 kr. 177 m2 4.375.000 kr./177 m2 = 24.717,51 kr./ m2 Aftalt købesum driftsbygninger 125.000 kr. Aftalt købesum jord 375.000 kr. 375.000 kr./5,39 ha = 69.573,28 kr./ha I alt 4.875.000 kr.

Adresse 8 er overdraget den 10. marts 2023 i en almindelig fri handel på markedsvilkår.

Der er mange sammenlignelige forhold ved Adresse 8 :

- Ejendommen er beliggende vest for Aalborg
- Stuehuset på Adresse 8 er opført i starten af 1900-tallet (21 år før Adresse 1 er opført).
- Stuehuset på Adresse 8 er om-/tilbygget i 1993 (13 år før Adresse 1 er om-/tilbygget).
- Stuehuset på Adresse 8 er kun 12 m2 større end Adresse 1 .
- Adresse 8 har udover stuehuset flere driftsbygninger på ejendommen (Adresse 1 har dog flere)
- Flere af bygningerne har asbesttag

Forskelle:

- Adresse 1 har den særlige luksus, at der er en ridehal på ejendommen.

- Der er væsentligt længere til fjorden fra Adresse 8 , ligesom der heller ikke er udsyn til fjorden.
- Adresse 8 ligger 3,2 km længere væk fra byskiltet
- Adresse 1 har den særlige luksus, at der er en ridehal på ejendommen.

Adresse 9 Tingbog BBR Arealpris Det samlede areal, der indgår i handlen 3,91 ha Aftalt købesum stuehus 3.195.000 kr. 123 m2 3.195.000 kr./123 m2 = 25.975,61 kr./ m2 Aftalt købesum driftsbygninger 400.000 kr. Aftalt købesum jord 650.000 kr. 650.000 kr./3,91 ha = 166.240,41 kr./ha I alt 4.245.000 kr.

Adresse 9 er overdraget den 27. januar 2025 i en almindelig fri handel på markedsvilkår. Det bemærkes, at ejendommen er handlet efter vedtagelsen af anlægsloven for den 3. limfjordsforbindelse

Der er mange sammenlignelige forhold ved Adresse 9 :

- Ejendommen er beliggende vest for Aalborg
- Der er staldfaciliteter
- Der er udendørs ridebane

Forskelle:

- Stuehuset på Adresse 9 er 42 m2 mindre.
- Stuehuset på Adresse 9 er opført i 1992, og om- og tilbygget i 2024.
- Der er væsentligt længere til fjorden fra Adresse 9 , ligesom der heller ikke er udsyn til fjorden.
- Adresse 9 ligger 3,2 km længere væk fra byskiltet
- Adresse 1 har den særlige luksus, at der er en ridehal på ejendommen.

På baggrund af de analyserede arealpriser, den gennemsnitlige kvadratmeterpris for solgte villaer/rækkehuse i 9000 Aalborg, samt de øvrige forhold ved ejendommen på Adresse 1 (god beliggenhed og gode faciliteter som ridehal, folde, staldbygninger mv.), anses en salgspris på 5.465.445 kr. også når den fastsættes i forhold til markedsværdi for at være rimelig.

[…]"

På taksationsforretningen den 9. september 2025 udleverede lodsejerens repræsentant et skriftligt partsindlæg (procedure), hvoraf følgende fremgår:

"**PROCEDURE Adresse 1 , 9000 Aalborg**

Taksationssekretariatet skal i dag forholde sig til om Kommissarius kendelse af 15. maj 2025 om ekspropriationserstatning af 104, 9000 Aalborg

Kendelsen lyder:

> For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger
> samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved
> afståelsen 4.425.000 kr.
>
> For flytteomkostninger 150.000 kr.
>
> For sagkyndig bistand 25.000 kr.
>
> **I alt 4.600.000 kr.**

Der er tale om flertalsafgørelse (et medlem 4.300.000 kr. ekskl. Flytteomkostninger)

I sagen gøres gældende, at fuldstændig erstatning efter grundlovens § 73 er en pris på **5.465.445 kr. for ejendommen +** I erstatning med et beløb vedr. driftstab i sin virksomhed Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1

Vi frafalder anbringender vedr. flytteomkostninger (hestene blev solgt uden tab)

- Udgangspunktet er at ejeren ikke skal lide **noget tab ved at blive eksproprieret.**
- Erstatningsberegningen er derfor **prisen i »handel og vandel«**
- Kommissarius er en myndighed, der kan fastsætte handelsprisen ved **et skøn**.
  MEN det skøn skal udøves under iagttagelse af **almindelige forvaltningsretlige principper**.
- Vi gør gældende, at skønsudøvelsen er behæftet med retlige mangler

Kommissarius afgørelse er utilstrækkeligt oplyst (officialprincippet), begrundelsen er utilstrækkelig og lighedsprincippet er tilsidesat

2. Markedspris for Adresse 1 **, 9000 Aalborg**

Ejendommens handelspris må fastsættes under hensyntagen til dens indretning, udnyttelsesmuligheder som hesteejendom og beliggenhed i randområdet af Aalborgs dyreste boligkvarterer. Det er en sjældent velbeliggende ejendom

Adresse 1	**Areal**	**År**
Grund	11.320 m^2	
Bolig	165 m^2	1921/2006
Maskinhus, garage mv.	60 m^2	1921
Anden bygning til landbrug	28 m^2	1921
Maskinhus, garage mv.	75 m^2	1921
Anden bygning til landbrug	99 m^2	1921
Anden bygning til landbrug	30 m^2	1921
Anden bygning til landbrug (ridehal)	500 m^2	2001

2.1 Markedsprisen fastsat ud fra bolig-kvadratmeter + jord

Nedenfor ses at ejendomme i 9000 Aalborg generelt ligger væsentligt over gennemsnittet i Aalborg Kommune, jf. Boligsidens markedsindeks.

[Grafen er gengivet ovenfor på side 10]

Gennemsnitskvadratmeterprisen for solgte villaer/rækkehuse i 9000 Aalborg **er 22.903 kr.** pr. januar 2025

+ jord, som er lidt over 200.000 kr. pr. ha, men her nedsat til 165.000 kr. som mere fugtig jord.

Herved fremkommer Erstatningspåstanden

Adresse 1	**Areal**	**År**	**Kr./m2**	**Beregnet/anslået**
Bolig	165 m^2	1921/2006	22.903 kr./m^2	3.778.995 kr.
Grund	1,13 ha		165.000 kr./ha	186.450 kr.
Driftsbygninger + ridehal				1.500.000 kr.
I alt				**5.465.445 kr.**

2.2 Markedsprisen fastsat ved sammenligningshandler

Nedenfor oplistes de aktuelle handler i området med tilsvarende ejendomme. Ejendommenes bilag er indeholdt i partsindlægget til Kommissarius af den 20/2-2025.

Adresse	**Skøde**	**areal**	**Købesum**
Adresse 7 , 9000 Aalborg (198 m2)	27. november 2024	9,8901 ha	7.535.000 kr.
Adresse 4 , 9000 Aalborg (235 m2)	16. november 2023	10,71 ha	7.000.000 kr.
Adresse 6 , 9000 Aalborg	13. juli 2010		6.258.000 kr.
(Lodsejer) Adresse 1 (165m2)		1,13 ha	5.465.445 kr.
Adresse 15	. december 2010		5.250.000 kr.
Adresse 5 , 9000 Aalborg	9. august 2020		5.100.000 kr.
Adresse 11 , 9000 Aalborg	27. december 2022		4.885.000 kr.
Adresse 8 , 9000 Aalborg	10. marts 2023	5,39 ha	4.857.000 kr.
Kommissarius			4.425.000 kr.
Adresse 9 , 9000 Aalborg	27. januar 2025	3,91 ha	4.245.000 kr.
Vejdirektoratet			4.100.000 kr.
Vurderingsstyrelsen			3.200.000 kr.
			til 3.500.000 kr.

Adresse 1 er den af de oplistede ejendomme, der med ligger tættest på byskiltet.

Se kort over ejendommene herunder.

[Kortet findes ovenfor på side 11]

3. Officialprincippet

Det gøres gældende, at kommissarius' afgørelse om ejendommens handelspris i henhold til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, er utilstrækkeligt oplyst (officialprincippet) og utilstrækkeligt specifikation og begrundelse:

Det fremgår ikke af afgørelsen, hvilke stedlige pris- og markedsforhold, der godtgør at handelsværdien er fastsat lavere end for de fremlagte faktiske solgte ejendomme i området.

Handelsværdien som den centrale målestok for erstatningsberegningen, og må ske nøje i forhold til det konkrete område og på baggrund af aktuelle handler.

Skønnet kan ikke kun ske alene på baggrund af frie betragtninger om ejendommens værdi, der kan anvendes vedr. enhver ejendom i Danmark, uanset beliggenhed, som begrundelsen:

> "de på ejendommen værende bygningssæt er velholdte, uanset at beboelsesbygningen er af ældre dato, hvorfor ejendommen kunne kumme gode muligheder fremadrettet, herunder især tilbygningen i forlængelse af køkkenet",
>
> "at beboelsesbygningen kan have en udfordrende planløsning, hvilket vil være af betydning for en købers interesse, herunder særligt børnefamilier."
>
> "ejendommen har flere funktionelle udbygninger samt en god fritliggende ridehal, der vil repræsentere en værdi for det rette køberemne."

Det ændrer ikke herved, at kommissionen anfører, at det indgår i skønnet at ejendommen er "tæt på fjorden samt med kort afstand til det centrale Aalborg".

Hvor kommer vurderingerne fra? Det er usædvanligt lave vurderinger.

Vurderingen siger intet om handelsprisen i denne del af Adresse 3 lige ved byskilte til Aalborg og randområdet af Aalborgs dyreste boligkvarterer.

Vurderingsstyrelsens vurdering angår udbudspriser, men ingen realiserede handler.

Det er tilfældigt valgte ejendomme i kommunen.

Oplysningsgrundlaget fra Vurderingsstyrelsen er uanvendeligt.

Vurderingerne fra vejdirektoratet er partsindlæg, der heller ikke ses at henvise til sammenligningshandler.

4. Virksomhed 1 **, lukket**

Det fremgår af Hanne Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave, Djøf Forlag, s. 209, at:

> *"Lukker virksomheden* **som følge af ekspropriationen***, må der bl.a. på* **baggrund af virksomhedens driftsresultater fastsættes en erstatning svarende til virksomhedens værdi***. (…)"*

Lodsejer Lodsejer 1 har krav på erstatning svarende til virksomhedens værdi, herunder tab foranlediget af driftens afbrydelse. Årsrapport for perioden 01.01.2024 til 31.12.2024 medsendes som **Bilag 27**.

- Driftsresultat ifølge resultatopgørelse uden genvundne afskrivninger udgjorde per 31.12.2024 62.095 kr. (Bilag 27, side 5)
- Hvis virksomhedens værdi, udgør 3 x driftsresultatet, er værdien 186.285 kr.

- Kapitaliseres virksomhedens værdi i 10 år, som en fast ydelse over en ukendt periode, udgør tabet 620.950 kr.
- De genvundne afskrivninger udgør 554.089 kr.

4. Virksomhed 1 **som udlejning af staldplads**

Alternativet vil være udlejning af opstaldningsplads i lighed med de øvrige rideejendomme i området. Prisen er for opstaldning med adgang til ridehal 2000 kr./md.

Alternativet til forsat drift udgøres af 11 staldbokse til udlejning.

Værdien heraf er 2000 kr./md., i alt 264.000 kr. pr. år.

Hvis værdien fastsættes til 3 år, udgør tabet 792.000 kr.

Kapitaliseres virksomhedens værdi i 10 år, som en fast ydelse over en ukendt periode, udgør tabet 2.640.000 kr. (incl moms), eller 2.112.000 (eks. moms)

Boksudlejningspriser er dokumenteret ved opstaldning ved Hestelykke, Adresse 12 , uden ridehal til værdi 1495 kr. (incl moms) og + 500 kr. med ridehal.

6. Afsluttende

Forslag til besigtigelser

Adresse 7 , 9000	27. november 2024	9,8901 ha	7.535.000 kr.
(Lodsejer) Adresse 1		1,13 ha	5.465.445 kr.

Erstatningspåstanden omregnet for begge ejendomme

Adresse 1	**Areal**	**Kr./m2**	**Beregnet/anslået**
Bolig	165 m^2	22.903 kr./m^2	3.778.995 kr.
Grund	1,13 ha	165.000 kr./ha	186.450 kr.
Driftsbygninger + ridehal			1.500.000 kr.
I alt			**5.465.445 kr.**

Adresse 7	**Areal**	**Kr./m2**	**Beregnet/anslået**
Bolig	198 m^2	22.903 kr./m^2	4.534.794 kr.
Grund	9,8901 ha	165.000 kr./ha	1.978.020 kr.
Driftsbygninger + maskinhal			1.022.186 kr.
I alt			**7.535.000 kr.**

1. Anmodninger

Anmoder om

1) en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til advokat, jf. ekspropriationsproceslovens § 29
2) standard godtgørelse på 5000 kr. for eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation”

Lodsejernes repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse hermed. Repræsentanten bemærkede, at lodsejerne frafalder en tidligere påstand om forhøjelse af godtgørelse for flytteomkostninger, men den tilkendte godtgørelse bør stadfæstes.

Lodsejernes repræsentant fremhævede, at Vurderingsstyrelsen i sin vurdering har inddraget ejendomme med en helt anden beliggenhed og afstand til Aalborg. Repræsentanten gennemgik de i partsindlægget omtalte sammenligningshandler og fremhævede særligt naboejendommen beliggende på Adresse 2 .

Lodsejernes repræsentant bemærkede, at det koster 1.500.000 kr. at opføre en ridehal. Det har været prisen for opførelse af en ridehal lidt længere henne ad vejen. Repræsentanten bemærkede, at der er stor efterspørgsel på hesteejendomme i området.

Lodsejerne forklarede, at Lodsejer 1 – efter sagen for ekspropriationskommissionen – har afviklet virksomheden Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 . Virksomheden blev lukket den 30. juni 2025. Lodsejer 1 oplyste på forespørgsel om sine personlige forhold, at hun er 63 år, og at hun vanskeligt vil kunne etablere en tilsvarende rideskole et nyt sted i området. Hun har i dag ikke arbejde. Det havde været intentionen at fortsætte driften af virksomheden, så længe lodsejerne kunne blive boende på ejendommen. Repræsentanten anførte i den forbindelse, at ejendommen repræsenterer en særlig brugsværdi for Lodsejer 1 , der skal kompenseres.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen fastsættes ud fra de almindelige handelspriser på jord og fast ejendom i området på det tidspunkt, overtagelsen finder sted.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at anlægsmyndigheden i forbindelse med overdragelsesaftalen for fremrykkede ekspropriationer er i dialog med Vurderingsstyrelsen, der bistår med en vurdering af handelsværdien for ejendommen. Det er Vurderingsstyrelsens opgave at ansætte den forventelige værdi af ejendommen i fri handel. Anlægsmyndigheden er dog ikke bundet af Vurderingsstyrelsens vurdering.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ridehallen ikke som antaget af lodsejerne er 1.500.000 kr. værd.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at hallen i øvrigt efter anlægsmyndighedens kun noget anstrengt kan betegnes som en rigtig ”ridehal”.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at toilettet uden for og to hestebokse ikke synes at være lovligt etableret.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at lodsejerne har haft mulighed for at flytte virksomheden Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 til en ny ejendom, og at lodsejerne derfor ikke har været nødsaget til at lukke virksomheden som følge af ekspropriationen. Repræsentanten bemærkede, at der i godtgørelsen for flytteomkostninger på 150.000 kr. bl.a. er indregner omkostningerne for at flytte aktiviteterne på ejendommen. Principielt burde godtgørelsen nedsættes som følge af, at virksomheden

lukkes og ikke flyttes. Anlægsmyndigheden har dog ikke tidligere anfægtet den erstatningspost.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at flere af de af lodsejerne fremhævede referenceejendomme er større ejendomme, der er anderledes end lodsejernes ejendom.

Under besigtigelsen af naboejendommen beliggende på Adresse 2 , bemærkede repræsentanten, at denne ejendom ikke har været behandlet af ekspropriationskommissionen. Repræsentanten bemærkede, at der er tale om en anden type ejendom og henviste til anlægsmyndighedens beskrivelse af ejendommen (udleveret):

"**Beskrivelse af ejendommen**

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landlige og naturskønne omgivelser lige uden for bydelen Hasseris i den vestlige del af Aalborg. Der er ca. 4 km til centrum af Aalborg. Ejendommen er indrettet som hesteejendom og benyttes dels af ejer selv til hestehold og dels til opstaldning af heste. Jordtilliggendet er primært placeret mod syd i forlængelse af bygningslodden, mens en mindre lod ligger på modsatte side af Adresse 13 . Der er gående adgang til lodden via tilgrænsende marker og en bro, mens der er kørende adgang ad privat fællesvej fra Adresse 3 . Lodden er i landbrugsmæssig drift og er bortforpagtet på en etårig aftale.

Ejendommen indeholder bolig, garage og værksted, hestestald og rytterstue, maskinhus samt flere udhuse. Der er desuden ridebane og flere hestefolde. Boligen ligger nær Adresse 3 , hvorfra der høres trafikstøj på visse tidspunkter af dagen, men den ligger ugeneret og afskærmet med beplantning, og der er god afstand til nabobebyggelse.

Boligen er i BBR registreret med i alt 198 m2, heraf 50 på førstesalen. Det er dog anslået ud fra tegninger i byggesagsarkiv samt besigtigelse, at boligen er på 178 m2 i grundplan, og dermed i alt udgør 228 m2. Boligen er gennemrenoveret i 2010, hvor der bl.a. er etableret gulvvarme overalt i stueetagen, og boligen er yderligere moderniseret i 2024 med ny entre/bryggers. Der er trævinduer fra dels 1998 og dels 2012, og taget fra 2003.

Boligen indeholder i stueplan en stor entre/fordelingsgang med skabsvæg. Der er desuden indrettet med vaskemaskine og tørretumbler, og der er trappe til førstesalen. Fra entreen er der adgang til køkkenet fra 2012, der er åben i forbindelse til spisestue og dagligstue. Der er udgang til en sydvestvendt terrasse samt til gårdspladsen mod øst. Der er desuden etableret et mindre viktualierum med god opbevaringsplads.

Fra entreen er der adgang til et soveværelse, et mindre kontor/walk-inn og til boligens badeværelse. Dette er mindre, men fremstår velindrettet og lyst. Der er desuden adgang til en stor baggang med god garderobeplads og yderligere en vaskemaskine. Bag baggangen er der fyrrum, hvor træpillefyret er placeret.

Førstesalen er indrettet med to store værelser, og desuden er der stor repos, der anvendes til kontor.

Foran boligen er der gårdsplads med grus, og bag huset er terrasse samt en hyggelig have med skærmende beplantning omkring. Haven grænser op til Adresse 13 , og der er mulighed for at fiske fra grunden.

Ved gårdspladsen er udbygningen delvist indrettet til garage til to biler og delvist med stald indeholdende syv hestebokse. Der er desuden et maskinhus, isoleret rytterstue med tekøkken og bad. Herudover saddelrum og løsdriftsstald med direkte udgang til vinterfold. Desuden er der staklade og halmhus samt flere hesteskure/læskure.

Der er vinterfold og direkte adgang til hestefold samt øvrige marker, der blandt andet anvendes til at producere wraphø. Der er desuden etableret en sø, og der er gode rekreative muligheder for gå- og rideture i området, hvor der er etableret ridestier."

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Erstatningen for ejendommen

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 4.425.000 kr. for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør. Taksationskommissionen kan tilslutte sig det, som ekspropriationskommissionen har anført om ejendommens stand, indretning, karakter og beliggenhed.

Taksationskommissionen kan ikke tiltræde den opgørelse af ejendommens værdi, som lodsejernes repræsentant har fremlagt. Herunder forekommer værdiansættelsen af ejendommens driftsbygninger til 1.500.000 kr. for høj. Driftsbygningerne består af ældre tilbygninger med hestebokse og en i 2001 opført stålhal på 500 m^2, der benyttes som ridehal. Taksationskommissionen har dog samtidig ved prisfastsættelsen i lighed med ekspropriationskommissionen lagt vægt på, at ejendommen er attraktiv for købere, som ønsker at erhverve en hesteejendom med hestebokse og en større hal.

Taksationskommissionen vurderer, at de sammenligningshandler, som lodsejernes repræsentant har henvist til, ikke kan føre til et andet resultat. Det gælder også den af lodsejernes repræsentant fremhævede og af kommissionen udefra besigtigede naboejendom på Adresse 2, som anlægsmyndigheden har overtaget for 7.535.000 kr. I prisen indgår så vidt ses godt 7 ha regulær landbrugsjord. Naboejendommen, der bl.a. er indrettet som hesteejendom, er for så vidt angår både beboelsen og de nyere driftsbygninger betydelig mere attraktiv end lodsejernes ejendom. Prisen, der er aftalt og ikke fastsat af ekspropriationskommissionen, underbygger efter taksationskommissionens vurdering, at prisen på 4.425.000 kr. for lodsejernes ejendom er korrekt.

Ulempeerstatningen

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 150.000 kr. for flytteomkostninger som udgangspunkt er for høj henset til, at virksomheden Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 er afviklet. Ekspropriationskommissionen har indregnet udgifter til flytning af virksomheden i erstatningen.

Virksomheden Virksomhed 1 v/ Lodsejer 1 har ifølge sagens oplysninger de foregående år haft et beskedent driftsoverskud. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at imødekomme det rejste krav om en erstatning for den kapitaliserede værdi af mistede indtægter i 10 år fra virksomheden, som lodsejeren Susan Brix

Steby har valgt at afvikle frem for at flytte i forbindelse med den fremrykkede ekspropriation. Taksationskommissionen har imidlertid overvejet, om der er grundlag for at tilkende en mindre erstatning for den særlige brugsværdi, som ejendommen har haft for lodsejeren.

Lodsejeren kunne i en årrække fortsat personligt have drevet rideskole for psykisk sårbare og udviklingshæmmede på ejendommen og derved opnået en vis nettoindtægt. Taksationskommissionen bemærker, at lodsejeren som følge af sin alder og omstændighederne i øvrigt antagelig vanskeligt vil kunne etablere sig med tilsvarende erhvervsmuligheder, og lodsejeren har da også valgt at afvikle rideskolen. Taksationskommissionen bemærker, at der i taksationspraksis har været tilkendt ulempeerstatning for tab af indtægt under lignende særlige omstændigheder, jf. bl.a. KFE 2021.1152 og KFE 1983.102, om end den foreliggende sag også adskiller fra de omhandlede sager derved, at der er tale om fremrykket totalekspropriation af en ejendom. Taksationskommissioner bemærker, at spørgsmålet giver anledning til en vis tvivl, men taksationskommissionen har ud fra en samlet vurdering af sagens omstændigheder fundet, at der er grundlag for at tilkende en skønsmæssig erstatning for det indtægtstab i en kortere årrække, som afviklingen af rideskolen har medført for lodsejeren.

Taksationskommissionen finder på den anførte baggrund, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning skønsmæssigt bør forhøjes til i alt 250.000 kr.

Udbetalingsdokumentation

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende lodsejeren godtgørelse for udbetalingsdokumentation. Godtgørelse herfor ydes i praksis ved delekspropriation.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 25.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren yderligere 9.000 kr.

Konklusion

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	*4.425.000 kr.*
For ulemper, herunder flytteomkostninger og indtægtstab	*250.000 kr.*
Renter 2,35 % p.a. fra den 1. september 2025.	
For sagkyndig bistand ved taksationsmyndighederne	*34.000 kr.*

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 20. november 2025

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

