Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 9. september 2025

Sagsnr. 2025-245043

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 3

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningen for et areal afstået i anledning af ombygning af Universitetsboulevarden og Hadsund Landevej.

Tirsdag den 9. september 2024, ca. kl. 13.40, 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 lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved Person 1 og advokat Niels Vase, Hjulmand-Kaptain.

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.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , et samlet areal på 7.809 m^2. Ejendommen, der er en landejendom, er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 08-059 – Boliger, erhverv og uddannelse langs Einsteins Boulevard, Universitetsparken. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde E, der må udlægges til tekniske anlæg i form af parkering på terræn samt transformere og lignende til områdets forsyning samt beplantning, jf. lokalplanens § 3.5.

Ejendommen er i Aalborg Kommunes kommuneplan 2022-2034 omfattet af kommuneplanrammerne 4.4.O1 – Gigantium og 4.4.R2 – Niels Bohrs Vej.

Ifølge kommuneplanrammen 4.4.O1 – Gigantium må området anvendes til offentlige formål i form af idrætsaktiviteter, kulturelle aktiviteter og rekreative tilbud samt til opførelse af andre faciliteter, der understøtter anvendelse til de nævnte formål. Følgende specifikke anvendelseskategorier er angivet: kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, tekniske anlæg og parkeringsanlæg.

Ifølge kommuneplanrammen 4.4.R2 – Niels Bohrs Vej skal området fastholdes som et grønt område. Inden for området kan der kun placeres bygninger, der er nødvendige for områdets drift og vedligeholdelse samt mindre tekniske anlæg som f.eks. transformere.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et randareal på ca. 1.170 m^2, hvoraf 1.070 m^2 eksproprieres til statsvej og 100 m^2 til kommunevej.

Ejendommen pålægges endvidere servitut om arbejdsareal til midlertidig brug, hvilket imidlertid ikke behandles i forbindelse med den foreliggende sag.

Statsekspropriationskommissionen for Jylland afsagde den 6. februar 2025 kendelse, hvis resultat og begrundelse er gengivet straks nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 6. februar 2025

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 409.000 kr., svarende til 350 kr. pr. m².

Kommissionen finder det ikke dokumenteret, at det eksproprierede areal kan tilskrives en sådan værdi, at der skal fastsættes erstatning som ønsket af lodsejer svarende til en kvadratmeterpris på 2.740 kr. Selvom arealet kan få anden værdi i forbindelse med anlæggelse af eventuelle fastfood restauranter, er der på ekspropriationstidspunktet tale om et grønt areal med transformerstation, jfr. også den for arealet gældende lokalplan.

Det er således kommissionens opfattelse, at der bør fastsættes erstatning på baggrund af arealets udnyttelsesmuligheder og reelle udnyttelse på ekspropriationstidspunktet, og den finder derfor det fastlagte prisniveau passende.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejerne efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse på 10.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 1.170 m², og for samtlige ulemper	*409.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
For sagkyndig bistand	*10.000 kr.*
Skattekompensation	*51 kr.*

Rente 2,85 % p.a. fra den 29. oktober 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 3.356.133 kr.

Lodsejeren har henvist til partsindlæggene for ekspropriationskommissionen, der er gengivet i kommissionens kendelse. Lodsejerens repræsentant har desuden sendt et supplerende partsindlæg af 21. august 2025 (berigtiget den 26. august 2025), hvoraf følgende fremgår:

"Som advokat for Lodsejer , Adresse 2 skal jeg herved fremkomme med følgende supplerende indlæg forud for forretningen den 9. september.

Indledningsvis henvises til det for Ekspropriationskommissionen anførte, herunder mit brev af 28. oktober 2024.

Det eksproprierede areal indgår i den betingede købsaftale, som Lodsejer har indgået med Virksomhed 1 , jfr. vedlagte kopi af købsaftale.

Denne aftale er betinget af vedtagelse af lokalplan for området.

Aftalen er senere forlænget som følge af den manglende afklaring af købers forhold, jfr. købsaftalens punkt 16 mod forhøjelse af købesummen med 1.000.000, jfr. vedlagte allonge,

Lodsejer 's krav som følge af arealafståelsen kan herefter opgøres således

Købesum, jfr. købsaftale	DKK 21.400.000
Forhøjelse jfr. allonge	DKK 1.000.000
Købesum i alt	DKK 22.400.000
Areal ifølge købsaftalen,	7.809 m2
Reduktion som følge af ekspropriation	[1.170 m2]

Krav som følge af arealekspropriation (22.400.000 X [1170]/7809) [DKK 3.356.133]

med tillæg af kompensation for udbetalingsdokumentation sagkyndig bistand, skattekompensation og renter.

Lodsejer har ved opgørelsen af sit krav lagt til grund, at overdragelsen fortsat kan gennemføres således, at der sker en forholdsmæssig reduktion af købesummen.

Status for vedtagelse af lokalplanen fremgår af vedlagte oversigt, hvorefter lokalplanforslaget forelægges byrådet den 27. oktober 2025 med forventet endelig vedtagelse 5. marts 2026.

Lodsejer er ikke bekendt med, at der har været indsigelser mod den del af lokalplanen, der vedrører den ejendom, der tilhører Lodsejer .

[…]"

Sammen med partsindlægget af 21. august 2025 har lodsejerens repræsentant fremsendt allongen til den betingede købsaftale mellem lodsejeren og Virksomhed 1 ApS angående salg af ejendommen Matr.nr. 1 af 27. marts 2025.

Repræsentanten procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg af 21. august 2025. Repræsentanten henviste særligt til aftalen indgået med Virksomhed 1 med henblik på opførelse af to fastfoodrestauranter på ejendommen. Prisen er ved af allonge af marts 2025 fastsat til 22.400.000 kr., hvilket er grundlaget for arealprisen.

Repræsentanten bemærkede, at en forudsætning for købsaftalen er, at der vedtages en endelig upåanket lokalplan, der tillader opførelse af to fastfoodrestauranter samt ejendommens udstykning. Repræsentanten fremlagde på taksationsforretningen en oversigt over tidsplanen for vedtagelsen af lokalplanen og bemærkede, at det ifølge tidsplanen forventes, at lokalplanen er endeligt vedtaget den 5. marts 2026.

Lodsejeren har haft mulighed for at kommentere anlægsmyndighedens partsindlæg af 9. oktober 2025, men har ikke fremsendt bemærkninger hertil.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen nedsættes til 149 kr. pr. m^2. Subsidiært påstod anlægsmyndigheden stadfæstelse.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at på tidspunktet for lodsejerens erhvervelse af ejendommen og indgåelse af købsaftalen med Virksomhed 1 var projektet for ombygningen af Universitetsboulevarden – Hadsund landevej offentliggjort. Dermed har Virksomhed 1 været bekendt med ekspropriationen.

Repræsentanten anførte, at det ikke er muligt efter gældende lokalplan at etablere restaurationsanlæg på ejendommen.

Repræsentanten henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelser i sagsnr. 2024-180592 (MAD 2024.158) og 2024-180838 og anførte, lodsejeren efter plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet ikke har en berettiget forventning om at kunne anvende ejendommen som beskrevet i den betingede købsaftale. Repræsentant anførte, at arealerstatningen fastsættes til det afståede areals værdi i handel og vandel, og at det afgørende er udnyttelsesmulighederne på ekspropriationstidspunktet.

Repræsentanten anførte, at der har været væsentlige forskelle på erstatningsniveauet i området, herunder har arealerstatningen ved ekspropriation fra naboejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 (lb.nr. 2) andraget 149 kr. pr. m^2.

Repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning i det lys er for høj, og at arealprisen bør fastsættes til 149 kr. pr. m^2. Der bør i hvert fald ikke fastsættes en højere arealerstatning end den af ekspropriationskommissionen tilkendte.

Anlægsmyndighedens repræsentant har efter taksationsforretningen på taksationskommissionens anmodning fremsendt udskrift af ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol vedrørende ombygning af Universitetsboulevarden i Aalborg (protokoltilførsel af 6. februar 2025), hvoraf det fremgår, at der fra ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 (lb.nr. 2) er afstået 2.770 m^2 og accepteret et forslag om en erstatning herfor på 413.000 kr. Anlægsmyndigheden har i forbindelse

med fremsendelse af forhandlingsprotokollen i en e-mail af 9. oktober 2025 bl.a. anført:

"I forhold til sammenligning af arealerne mellem lb.nr. 2 og 3, så er alle delarealerne fra de to lb.nr. beliggende i delområde E i lokalplan 08-059. Henset til at ejeren af lb.nr. 3 har argumenteret for, at ejendommen skal betragtes som en udviklingsejendom og ikke beboelse, så kan arealerne kun vurderes ud fra lokalplanens muligheder for udvikling. Udviklingsværdien i Delområde E er etablering af en parkeringsplads, som udelukkende vil blive placeret på lb.nr. 2. Ejeren af lb.nr. 2 vil kunne realisere parkeringspladsen uafhængigt af lb.nr. 3, da der ikke er ibrugtagningsbestemmelser knyttet til parkeringspladsen jf. lokalplanens § 12. Det vil derfor kunne argumenteres, at lb.nr. 2 har et større værdimæssigt potentiale end lb.nr. 3, set fra et udviklingsmæssigt perspektiv."

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen bemærker, at der synes at være fastsat en tilsvarende arealerstatning vedrørende naboejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , idet kommissionen lægger til grund, at der ikke er betalt erstatning for vejarealer.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 10.000 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 5.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 5.000 kr. for udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen.

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.

