Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 20. marts 2026

Sagsnr. 2025-269933

Sagens parter:

Lejere: Lejerne

(herefter benævnt lejerne)

Matr.nr. Matr.nr. 1-8

Beliggende: Adresse 1

9000 Aalborg

Lb.nr. 68A

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for flytteomkostninger.

Fredag den 20. marts 2026, ca. kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 9000 Aalborg. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og ejendomsmægler Frank Elefsen 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 lejerne. Lejerne var mødt.

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1-8 , andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 257.507 m^2, hvoraf 5.132 m^2 udgør vej. Ejendommen udgør en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er ejet af Person 1 . Lejemålet udgør stuehuset på hovedmatriklen matr.nr. Matr.nr. 1 . Lejerne har boet på ejendommen siden 2002.

Ved ekspropriationsforretningen den 21. august 2025 blev lejemålet opsagt som følge af fremrykket ekspropriation af ejendommen i forbindelse med tredje Limfjordsforbindelse.

Sagens omstændigheder er i øvrigt beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 21. august 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. august 2025

"Ekspropriationskommissionen har besigtiget ejendommen og har fået forelagt materiale, som dokumenterer flytningens omfang. På baggrund heraf, har kommissionen truffet afgørelse om, at lejer tilkendes et beløb for fraflytning og de ulemper, der er forbundet hermed.

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

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For omkostninger forbundet med flytningen	*25.000,00 kr.*

Renter 1,85 % p.a. fra den 1. september 2025.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for flytteomkostninger forhøjes.

Lejerne har sammen med klagen til ekspropriationskommissionen af 22. juni 2025 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Anke vedr. godtgørelsesforslaget på fraflytning af lejemålet Adresse 1 .

Lejerne vælger hermed at anke forslaget om godtgørelse på 25.000kr. for fraflytning af lejebolig på Adresse 1 , 9000 Aalborg, ifm. ekspropriationen d. 1/9-25.

Grundlaget for anken er.

- Vi har boet på ejendommen siden december 2002 dvs. 23 år. Da vi flyttede ud på gården, var gården ikke underlagt planerne om den tredje Limfjordsforbindelse. Det var kun vores nabogårde, hvor ejerne havde købt gårdene med den klausul, at deres gård var udlagt til ekspropriation. I løbet af 2021, altså 19 år efter vi havde bosat os, bliver vores gård indlemmet i projektet. Vi flyttede herud med intentionen om at blive, så længe vores børn ønskede at blive boende og have hest og dyr. Den del er nu ødelagt og vores pigers ide om at bo på landet, til de selv skulle træffe afgørelse om flytning, er taget fra dem.

- Vi har 2 store hjemmeboende teenagebørn, 1 pony og 2 gårdkatte, som vi skal finde blivende hjem til.

- Vi kan ikke på ingen måde gennemføre flytning fra Adresse 1 for de 25.000 kr. der tilbydes os i godtgørelse. Vores forventning til godtgørelse ligger i niveauet min. 40.000 - 50.000 kr.

- Jævnfør lov om boligforhold kapitel 6, paragraf 171 , stk. 1, nr. 2 i lov om leje, har en lejer ret til en erstatningsbolig i passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr i forbindelse med en ekspropriation. Denne opgave påhviler kommunalbestyrelsen, men vi har indtil videre påtaget os opgaven og håber at kunne løse den selv og i den forbindelse sparet kommunen for en del penge til løn til medarbejdere, der skal løfte opgaven med at finde noget tilsvarende, for det findes ikke. Boligen vi har nu med den beliggenhed i naturskønt område, tæt på centrum af Aalborg, pigernes skoler, fritidsinteresser og Limfjorden bliver ekstremt svær at erstatte.

Sygdomsforhold

- Udover de ovenfor angivne udfordringer synes vi, at det er både kritisabelt og meget overraskende, at man på intet tidspunkt orienterer os om vores rettigheder, i forbindelse med sagen. Altså at vi faktisk har ret til at blive anvist en passende bolig af samme størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Vi er hverken jurister eller administrativt uddannet til at kende systemet, og det undrer os, at ingen af medlemmerne, sammen med kommissarius, gør os opmærksom på dem."

Lejerne henviste i det væsentlige til de i partsindlægget af 22. juni 2025 anførte synspunkter.

Lejerne fremhævede særligt, at det har været en svær proces at blive tvunget til at fraflytte ejendommen. Lejerne har boet til leje på ejendommen i 23 år og har været glade for at bo på en landejendom tæt på Hasseris. Lejerne ville blive boende, hvis det var muligt. Fraflytningen af lejemålet har haft store konsekvenser for lejernes familie. Det har blandt andet været nødvendigt at finde et nyt lejemål til deres datter.

Lejerne har behov for ekstern hjælp til at gennemføre fraflytningen.

Lejerne anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for flytteomkostninger er fastsat for lavt, og at 50.000 kr. eller i det mindste 40.000 kr. vil være passende til at dække flytteudgifterne.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen for flytteomkostninger er passende fastsat af ekspropriationskommissionen.

Repræsentanten forklarede, at han har forståelse for lejernes situation, men at erstatningen må antages at dække de nødvendige udgifter til flytningen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at den af taksationsmyndighederne tilkendte erstatning skal dække omkostninger forbundet med flytningen.

Et flertal af taksationskommissionens medlemmer (Niels Jørgen Bønløkke, Frank Elefsen, Marius Lyhne-Knudsen og Lars Poulsen) stemmer for at forhøje erstatningen til 35.000 kr., idet disse medlemmer lægger vægt på sagens særlige omstændigheder.

Et mindretal (Ole Terkelsen) finder ud fra de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at forhøje erstatningen.

Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med flertallets beslutning.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For omkostninger forbundet med flytningen	35.000,00 kr.

Renter 1,85 % p.a. fra den 1. september 2025.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Frank Elefsen

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 28. maj 2026



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.