Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. marts 2026

Sagsnr. 2025-272366

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

9230 Svenstrup J.

Lb.nr. 14

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Torsdag den 5. marts 2026, ca. kl. 11.15 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland nær Adresse 1 og 2 , 9230 Svenstrup J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sine repræsentanter advokat, ph.d. Louise Faber og advokatfuldmægtig Frederik Abildgaard, begge Lysholt Faber Advokatanpartsselskab.

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

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssag med sagsnr. 2025-272859.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 20.993 m^2, hvoraf 229 m^2 udgør vej. Ejendommen udgør en beboelsesejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er i øvrigt beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 21. august 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor. For taksationskommissionen er bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 15. september 2025 fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab med 13 bilag
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens kendelse af 21. august 2025
    - Bilag 2: Adresse 1 – Tingbogsattest
    - Bilag 3: Adresse 1 – BBR
    - Bilag 4: Adresse 1 – Lejekontrakt
    - Bilag 5: Adresse 1 – Tillæg til lejekontrakt
    - Bilag 6: Adresse 1 – Udlejningsregnskab
    - Bilag 7: Adresse 1 – Fotos af ejendommen
    - Bilag 8: Adresse 3 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 9: Adresse 4 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 10: Adresse 5 , 9200 Aalborg SV – Tingbogsattest
    - Bilag 11: Adresse 6 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 12: Adresse 7 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 13: Adresse 8 , 9200 Aalborg SV – Tingbogsattest
- Ekstrakt med bilag 1-7 udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
- Partsindlæg (procedure) af 5. marts 2026 udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
- Vejdirektoratets talepapir af 5. marts 2026 udleveret på taksationsforretningen af Michael Larsen, Vejdirektoratet

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. august 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 1.300.000 kr.

Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, 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.

Indledningsvist har kommissionen lagt vægt på, at det på ejendommen værende bygningssæt er delvist renoveret, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder og bevare en rimelig værdi fremadrettet. Kommissionen har derudover lagt vægt på, at ejendommen på ekspropriationstidspunktet blev benyttet som en udlejningsejendom, og har taget højde for lejeindtægtens betydning for værdien af ejendommen.

Ejendommen er vel disponeret med en mindre kælderafdeling til rekreative formål samt værelser, stue med udgang til terrasse, køkken og bad. Terrassen er delvist overdækket og har udsigt til haven og det mindre jordtilliggende.

Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen foruden beboelsesbygningen har et funktionelt værksted og staldpladser. Endeligt har kommissionen taget højde for det til ejendommen tilhørende stykke jord, som har engkarakter og har været anvendt til afgræsning.

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 ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	*1.300.000 kr.*

Renter 1,85 % p.a. fra den 3. november 2025

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for ejendommen fastsættes til 2.547.874 kr., at erstatningen for

kapitaliserede lejeindtægter fastsættes til 915.800 kr. og at erstatningen for tabte indtægter for salg af juletræer fastsættes til 25.000 kr. Det samlede erstatningskrav udgør herved i alt 3.488.674 kr. Lodsejeren krævede godtgørelse for udgifter til advokatbistand.

Sammen med klagen af 15. september 2025 har lodsejernes repræsentant sendt et partsindlæg, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"På vegne af lodsejerne Lodsejer , som jeg repræsenterer, indleveres hermed klage over Kommissarius kendelse af 21. august 2025, vedr. ekspropriationen af Adresse 1 , 9230 Svenstrup J.

Ejendommen eksproprieres i forbindelse med etableringen af den 3. limfjordsforbindelse (Egholmmotorvejen).

Den **13. maj 2025** afholdte Kommissarius ekspropriationsforretning på ejendommen.

Efterfølgende meddeler lodsejerne, at erstatningsforslaget ikke kan tiltrædes. Kommissarius afsiger som følge heraf kendelse for ejendommen den 21. august 2025.

Kendelsen (**Bilag 1**) lyder:

Lb. Nr. 14. Matr. nr. Matr.nr. 1 – Adresse 1 , 9230 Svenstrup J

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	1.300.000 kr.
I alt	**1.300.000 kr.**

Afgørelsen vedrørende Adresse 1 , 9230 Svenstrup J blev afsagt med enstemmighed.

Lodsejerne ønsker Taksationskommissionens efterprøvelse af erstatningernes størrelse vedr. begge ejendomme, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

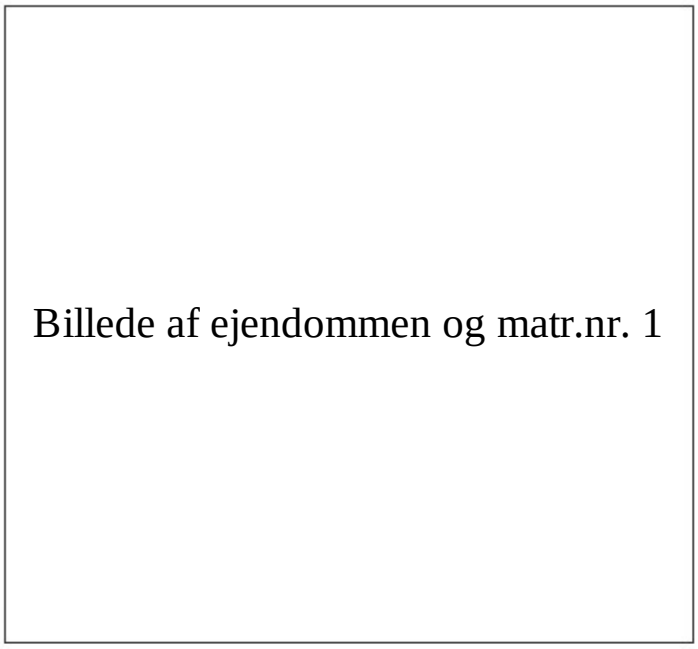
Lodsejer gør gældende, at fuld erstatning for afståelsen af Adresse 1 udgør **3.493.674 kr.**

1. Supplerende sagsfremstilling

1.1 Ejendommenes beliggenhed

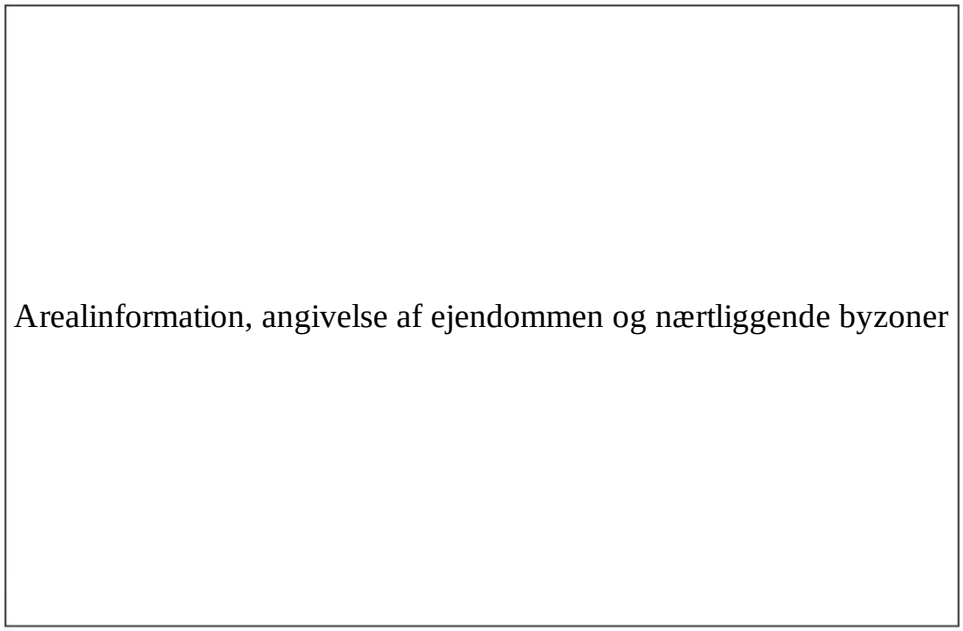
Ejendommen, Adresse 1 på mat. Matr.nr. 1, er beliggende i landzone med sammenfaldne matrikulære skel til lodsejernes naboejendom, Adresse 2 på mat. Matr.nr. 2.

Den eksproprierede matrikel ses fremhævet nedenfor:



Ejendommen er beliggende midt imellem to byzoner, med ca. 460 meter til By 1 byzone og ca. 207 meter til By 2 byzone. Ejendommen er forbundet med byzonerne via hovedvejen, Adresse 9 .

Ejendommens beliggenhed i forhold til byzoner er illustreret nedenfor:



Ejendommen har en attraktiv beliggenhed grundet den korte afstand til By 2 , herunder " Virksomhed 1 " og den ligeledes korte afstand til By 1 . Dagligdagens fornødenheder er let tilgængelige.

Der er flere vuggestuer/børnehaver (Virksomhed 2 , Virksomhed 3 og Virksomhed 4), folkeskoler Organisation 1 , Organisation 2 og Organisation 3) og foruden ungdomsuddannelser (Gymnasier og Organisation 4) og fritidsaktiviteter for børn, unge og

voksne inden for gå- og cykelafstand, bl.a. via cykelstien langs vejen lige udenfor ejendommen. Der er ligeledes gode busforbindelser med nærtliggende stoppesteder.

Virksomhed 5 er Aalborgs største indkøbscenter, hvor de store varehuse er beliggende såsom Virksomhed 6, Virksomhed 7, Virksomhed 8, Virksomhed 9 samt Virksomhed 10 med over 70 butikker og Virksomhed 11 med over 10 butikker. Der ud over er der en stor biograf.

1.2 Ejendommens bebyggelse

Adresse 1, 9230 Svenstrup J er erhvervet i henhold til købsaftale **den 12. marts 2013** med overtagelsesdag den 1. marts 2013. Skøde er endeligt tinglyst den 12. marts 2013 (**Bilag 2**):

Billede af ejendommen og matr.nr.

Adresse 1, 9230 Svenstrup, Ejendomsnummer (BFE-nr.): 3306962, består af 1 matrikel, matrikel Matr.nr. 1 (**Bilag 3**). Ejendommens jordtilliggender er **20.993 m²**, heraf 229 m² vej.

På ejendommens matrikel (Matr.nr. 1) er 3 bygninger.

Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus med samlet boligareal på **122 m²** opført i 1966.

Bygning 2: Udhus med samlet areal på **50 m²** opført i 1966.

Bygning 3: Stald med samlet areal på **180 m²** opført i 1966.

Bygningernes placering på matriklen ses angivet nedenfor:



Kommissarius anfører i sin kendelse (**Bilag 1**) at det er indgået i skønnet, at

- "[..]det på ejendommen værende bygningssæt er delvist renoveret, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder og bevare en rimelig værdi fremadrettet"
- "Ejendommen på ekspropriationstidspunktet blev benyttet som udlejningsejendom, og [..] lejeindtægtens betydning for værdien af ejendommen"
- "[..]ejendommen er veldisponeret med en mindre kælderafdeling til rekreative formål samt værelser, stue med udgang til terrasse, køkken og bad. Terrassen er delvist overdækket og har udsigt til haven og det mindre jordtilliggende."
- "[..]ejendommen foruden beboelsesbygningen har et funktionelt værksted og staldpladser"
- "[..]tilhørende stykke jord, som har engkarakter og har været anvendt til afgræsning"

1.3 Ejendommen er en udlejningsejendom

Adresse 1 , 9230 Svenstrup J er på ekspropriationstidspunktet udlejet. Den nuværende lejekontrakt er indgået november 2013, på typeformular A, 8. udgave.

Den aktuelle årlige leje udgør 122.460 kr./årligt, svarende til 1.003 kr./m2 årligt.

Der er tale om et blandet lejeforhold. Beboelseslejemålet er omfattet af lejelovgivningens regler om småhuse. Lejeforholdet omfatter tillige tidligere stald og udenomsarealer, hvor lejen fastsættes efter markedslejen. 1.000 kr./m2 årligt. Leje størrelse er lovlig og helt sædvanlig.

Lejekontrakten (**Bilag 4**) og tillæg med lejeregulering (Bilag 5) medsendes.

Lodsejernes driftsomkostninger vedr. Adresse 1 , 9230 Svenstrup J, udgjorde i 2024 i alt 30.879,66 kr. (**Bilag 6**). Det årlige nettodriftsresultat udgør **91.480,34 kr./år**

Fotos af ejendommen medsendes som **Bilag 7**.

2. Anbringender

Adresse 1 har et boligareal på 122 m^2 og har et jordtilliggende på 20.993 m^2, heraf 229 m^2 vej.

Kommissionen har fastsat erstatningen til 1.300.000 kr. svarende til en pris på 10.655 kr./m^2 (erstatningssum delt med boligareal).

Det gøres gældende,

At Kommissionens afgørelser om ejendommens handelspris er truffet på utilstrækkeligt oplyst grundlag i strid med officialprincippet og ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Følgende oplysninger forekommer ikke som indeholdt i kommissionens skøn i sine kendelse vedr. ejendomme:

- Der er ingen oplysninger om sammenligningshandler til brug for fastlæggelse af ejendommens handelsværdi i det konkrete område.
- Det indgår ikke som en del af skønnet, at ejendommen har de fordele, der følger af at være beliggende i landzone med landlige idyl uden nære naboer, men luft og vidder, og samtidig så nær byzoner, at der er let adgang til bylivet og institutioner hurtigt via cykel, bus og bil.
    - Ejendommens byzonenære beliggenhed er ca. 205 meter fra By 2 byzone, herunder Virksomhed 1 og storbylivets muligheder og betydningen heraf for ejendommens handelspris
    - Ejendommens byzonenære beliggenhed er ca. 460 meter fra By 1 byzone og byens landsby-lignende miljø og betydningen heraf for ejendommens handelspris.
- Kommissarius beskriver ejendommen som "delvist renoveret", men angiver ikke, at ejendommen i 2013 har været gennemgående renoveret af lodsejer. Ejendommen fik nye vinduer og døre, Virksomhed 12 , to nye badeværelser, nyt gulv i dele af huset.
    - Lodsejer estimerer, at de samlede renovationer beløber sig til 600.000 kr.
- Ejendommen er en hesteejendom med stald, hestebokse og jordtilliggender til opfyldelse af hestenes behov for at gå på græs. Stalden benyttes som erhvervsejendom til opslag og værksted af lejer. Staldens brugsværdi ses ikke at have haft betydning for værdiansættelsen, uanset at det anføres, at der er "*taget højde herfor*".
- Ejendommen er en udlejningsejendom, men værdien af lejeindtægten er ikke kapitaliseret, udover at det anføres, at der er "*taget højde for lejeindtægtens betydning for værdien af ejendommen*".
    - Lodsejer er tillige ikke vejledt om, at der kan opnås erstatning for tab af lejeindtægter, eller opfordret til at fremlægge kontrakten og regnskab over driftsudgifter.
    - Det fremgår heller ikke af kendelsen, at der er tale om en udlejningsejendom, hvor der ingen tomgang har været i hele ejertiden.

At ekspropriationssummen er fastsat for lavt og ikke giver fuld erstatning, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. og ekspropriationsproceslovens § 17.

At ekspropriationssummen for ejendommen udgør 2.547.874 kr.

Til støtte herfor henvises til aktuelle handler i området, beliggende i henholdsvis landzone og byzone, der gennemgås henholdsvis i klagens **afsnit 3.1 og 3.2**. Handlerne anvendes til at godtgøre, at en rimelig erstatning kan fastsættes som gennemsnittet af handelspriserne i de to zoner for sammenlignelige ejendomme.

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne **i landzone** på 20.122 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **2.454.884 kr.** [122 m^2 (boligareal) * 20.122 kr./m^2 (gennemsnitsprisen i landzone) = 2.454.884 kr.]. Prisen er ikke korrigeret for forskel i jordtilliggende, da ejendommen har tilsvarende jordtilliggende til de fremlagte sammenligningshandler [20.993 m^2 (hele grunden) - 21.652 m^2 (gennemsnittet for sammenligningshandlerne) - 229 m^2 (vej) = -888 m^2].

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne **i byzone** på 18.472 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **2.640.864 kr.** [122 m^2 (boligareal) * 18.472 kr./m^2 (gennemsnitsprisen i byzone) + 387.280 kr. (korrektion) = 2.640.864 kr.], svarende til 21.646 kr./m^2. Prisen er korrigeret for at ejendommen har væsentligt mere jordtilliggende end sammenligningshandlerne.

Korrektionen for mere jordtilliggende udgør et tillæg på 387.280 kr. af den samlede handelspris, fordi ejendommen i gennemsnit har 14.674 m^2 mere landbrugsjord [20.993 m^2 (hele grunden) - 229 m^2 (vej) - 1.400 m^2 (almindelig parcelhusgrund og bebyggelse) = 19.364 m^2]. Korrektionen tager udgangspunkt i en værdi på 20 kr./m^2 for landbrugsjord.

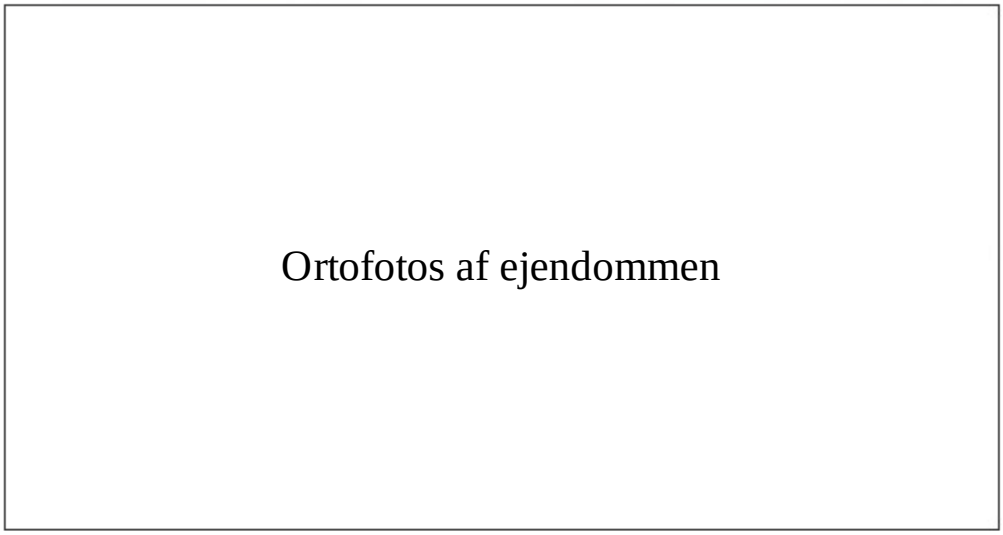
Den samlede vurdering på **2.547.874 kr.** udgør gennemsnittet af de to værdiansættelser knyttet til henholdsvis byzone og landzone.

At lodsejerne derudover skal tilkendes erstatning for tabt lejeindtægt med en kapitaliseringsfaktor på 10 år, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., U.2002.763H og U.2008.134H.

Kapitaliseringen skal udregnes med afsæt i at det årlige nettodriftsresultat for udlejningsejendommen udgør 91.580 kr./år, svarende til en erstatning på **915.800 kr.**

At lodsejerne skal desuden tilkendes erstatning for tabt indtægt fra salg af juletræer og pyntegrønt med en kapitaliseringsfaktor på 10 år, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., U.2002.763H og U.2008.134H.

Det kan oplyses, at juletræskulturen er placeret ved "tangen" af matrikel nr. Matr.nr. 1 (Adresse 1). Dette fremgår af luftfotos af matriklen:



Salget har været uformelt og i mindre omfang udelukkende til venner og familie. Lodsejerne har ingen regnskaber eller bilag for indtægten, men salget er synligt som følge af lodsejer har plantet nye træer efter hvert salg, hvorfor der er store forskelle i træernes størrelser. Dette kan ses ved besigtigelsen.

Lodsejer kan oplyse, at salget cirka udgør 2.500 kr. årligt (uden moms), dvs. 25.000 kr. over 10 år.

At lodsejerne skal tilkendes erstatning for eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation på 5.000 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., Taksationskommissionens nylige kendelser med sagsnr. 2024-167744, 2024-205733, og 2024- 176099 og det forvaltningsretlige lighedsprincip.

Erstatning vedr. indhentelse af udbetalingsdokumentation er efter ekspropriationsmyndighedernes sædvanlige praksis **5.000 kr.** Der er ikke grundlag for at fravige den praksis for denne ejendom.

At lodsejerne skal tilkendes erstatning for sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29

Taksationskommissionen anmodes om at fastsætte en passende godtgørelse for lodsejernes nødvendige udgifter til sin advokat. Hertil bemærkes, at lodsejerne repræsenterede sig selv ved Kommissionen, hvorfor alt det nødvendige forarbejde er udført ved indgivelsen af nærværende klage.

3. Handelsprisen i området

Den pågældende ejendom skal have fastlagt en relevant handelspris for ekspropriationsåret 2025. Denne skal fastsættes ud fra handelspriser på lignende ejendomme i området.

I det følgende gennemgås handler af sammenlignelige ejendomme i området med henblik på at fastlægge den aktuelle markedspris i handel og vandel. Med henvisning til at Adresse 1 , 9230 Svenstrup J er beliggende omtrentligt 205 meter fra By 2 og 460 meter fra By 1 med direkte adgang fra vej og cykelsti, inddrages der tillige lignende ejendomme i byzone.

Adresse 1 **, 9230 Svenstrup J**
Opførelse: 1966
Fri handel, skøde 12. marts **2013**.
Købesum: **712.500 kr.**
Areal: **20.993 m²**, Heraf vej **229 m²**
Boligen er **122 m²**

3.1 Sammenligningshandler i landzone

Der er gennemset for handler med ejendomme med tilsvarende egenskaber, jord og bynære beliggenhed ved By 2 i landzone. Der er i den henseende fundet tre handler, der kan anvendes til at fastlægge handelspriserne i området: Adresse 3 og Adresse 4 begge i Svenstrup, samt Adresse 5 i Aalborg SV.

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme i landzone:

Oversigt over sammenligningsejendomme

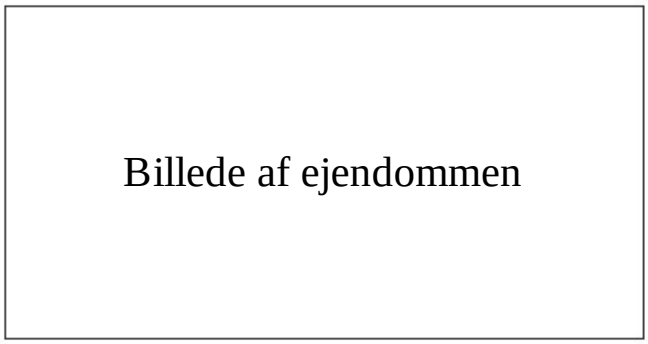
Det er ikke muligt, at finde sammenligningshandler med samme bynære beliggenhed mellem Skalborg (Aalborg SV) og Svenstrup J. De fremskaffede sammenligningsejendomme er mere landligt beliggende uden den lette tilgang til de bymæssige faciliteter.

Der er således tale om tre ejendomme med ringere beliggenhed end lodsejers i forhold til bylivet, men bedre beliggenhed i forhold til landlig ugenerthed. Gennemsnitligt set må det dog medføre, at ulemper og fordele opvejer hinanden, og at ejendommene ville kunne udgøre relevante alternativer for samme købersegment. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de tre sammenligningsejendomme er derfor retningsgivende.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de tre gennemgående handler i nærliggende byzone er **20.122 kr./m^2**, forinden der er reguleret for forskelle i jordtilligende, jf. afsnit 3.1.1, 3.1.2 og 3.1.3.

3.1.1 Adresse 3 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2021)

Fritliggende enfamiliehus i landzone
Opførelse år: **1974**
Fri handel, skøde 29. juni **2021**
Købesum: **4.900.000 kr.**
Areal: **23.416 m²**, Heraf vej **0 m²**,
Boligen er **217 m²**
Bygninger (BBR):
1) 217 m² bolig fra 1974
2) 60 m² garage fra 1974
3) 129 m² stald fra 1974
4) 789 m² maskinhus, garage mv. fra 1986



Enfamiliehuset dokumenter fremlægges som **Bilag 8**.

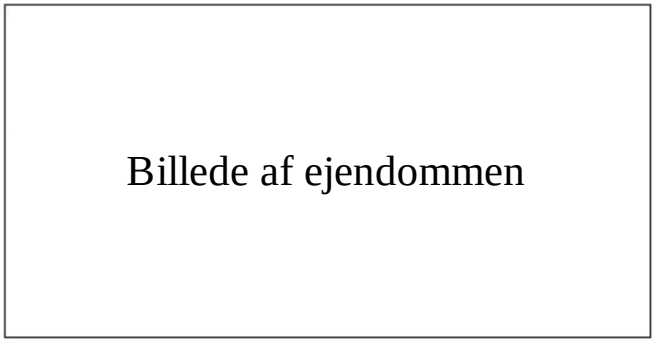
Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset tilsvarende størrelse bolig, tilsvarende supplerende bygning med udhus og stald i form af garage og stald, men afvigelse ved stalden á 789 m². Generelt set er enfamiliehusets bygninger lidt nyere. Primært fra 74' og 86' sammenlignet med lodsejernes er opført i 66'.

Enfamiliehuset har væsentligt mere jordtilliggende.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **22.581 kr./ m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der er reguleret for forskelle i jordtilliggende.

3.1.2 Adresse 4 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2012)

Landbrugsejendom
Opførelse år: **2007**
Fri handel, skøde 15. november **2012**
Købesum: **3.650.000 kr.**
Areal: **31.175 m²**, Heraf vej **540 m²**
Boligen er **186 m²**
Bygninger (BBR):
1) 186 m² bolig fra 2007
2) 90 m² tiloversbleven bygning fra 1932
3) 224 m² tiloversbleven bygning fra 1932
9) 96 m² tiloversbleven bygning fra 1964



Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 9**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har ejendommen større bolig, ingen udhus, tilsvarende staldbygning i form af den 224 m² tiloversbleven landbrugsbygning, men afvigelse ved de tiloversblevne landbrugsbygninger á 90 m² og 96 m². Boligen er nyere, den ene tiloversblevne landbrugsbygning fra 64' er tilsvarende, imens de øvrige fra 32' er en del ældre. Ejendommen har mere jordtilliggende.

Ejendommen har væsentligt mere jordtilliggende.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på **19.624 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der er reguleret for forskelle i jordtilliggende.

Hertil bemærkes, at ejendommen er handlet i 2012, hvorfor handelsprisen ikke afspejler nutidens prisniveau.

3.1.3 Adresse 5 , 9200 Aalborg SV (handlet i 2021)

Fritliggende enfamiliehus
Opførelse år: **1965, ombygget 1974**
Fri handel, skøde 12. juli **2021**
Købesum: **3.850.000 kr.**
Areal: **10.335 m²**, Heraf vej **618 m²**,
Boligen er **212 m²**
Bygninger (BBR):
1) 212 m² bolig fra 1965
2) 55 m² udhus med ukendt opførelsesår
3) 50 m² carport fra 1993

Billede af ejendommen

Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 10**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har landbrugsejendommen har større bolig og tilsvarende udhus, men afvigelse ved carporten og ingen bygning tilsvarende lodsejernes stald á 180 m². Landbrugsejendommen har tilsvarende opførelsesår, men er renoveret efterfølgende, og udhuset er formentlig nyere. Landbrugsejendommen har væsentligt mindre jordtilliggende.

Omregnes ejendommens handelspris opnås en pris på **18.160 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der er reguleret for forskelle i jordtilligende.

3.2 Sammenligne ejendomme i byzone

Der er gennemset for handler med ejendomme tilsvarende egenskaber og beliggenhed i nærheden i området By 2 i byzone. Der er her fundet tre ejendomme, der er egnet. Disse er beliggende Adresse 8 , Adresse 6 og Adresse 7 .

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme:

Oversigt over sammenligningsejendomme

Der er tale om tre ejendomme med placering i byzone og med en tilsvarende adgang til dagligdagens nødvendigheder, men samtidig beliggende i landsbylignende omgivelser med tæt adgang til landzonelignende områder.

Ejendommene er beliggende på almindelige parcelhusgrunde med alm. stuehus og minimalt sekundær bebyggelse, og tilhørende have der er mindre end 1.400 m^2, hvilket er meget sammenligneligt med lodsejers ejendom.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de tre gennemgående handler i nærliggende byzone er **18.472 kr./m^2**, jf. afsnit 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.

3.2.1 Adresse 6 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2025)

Fritliggende enfamiliehus
Opførelse år: **1972, ombygget 2008**
Fri handel, skøde 19. juni **2025**
Købesum: **2.900.000 kr.**
Areal: **718 m^2**, Heraf vej **0 m^2**,
Boligen er **165 m^2**
Bygninger (BBR):
1) 165 m^2 bolig fra 1972
2) 21 m^2 carport med ukendt opførelsesår

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 11**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset større bolig med tilhørende carport. Enfamiliehuset er væsentlig nyere opført og renoveret.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **17.576 kr./m^2** (handelsprisen delt med boligareal).

3.2.2 Adresse 7 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2024)

Fritliggende enfamiliehus
Opførelse år: **1965**
Fri handel, skøde 14. november **2024**
Købesum: **2.650.000 kr.**
Areal: **798 m^2**, Heraf vej **0 m^2**,
Boligen er 150 m^2
Bygninger (BBR):
1) 150 m^2 bolig fra 1965
2) 18 m^2 garage med ukendt opførelsesår
3) 34 m^2 carport fra 2007

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 12**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset større bolig, men tilsvarende garage og carport. Enfamiliehuset har tilsvarende opførelsesår.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **17.667 kr./m^2** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

3.2.3 Adresse 8 , 9200 Aalborg SV (handlet i 2024)

Fritliggende enfamiliehus
Opførelse år: **1985, ombygget 1987**
Fri handel, skøde 3. marts **2024**
Købesum: **2.340.000 kr.**
Areal: **1.008 m²**, Heraf vej **0 m²**,
Boligen er **116 m²**
Bygninger (BBR):
1) 116 m² bolig fra 1985
1.1) 17 m² indbygget udestue
2) 23 m² carport fra 1985

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 13**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset tilsvarende størrelse bolig, der er nyere.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **20.172 kr./ m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Afsluttende

Den fastsatte erstatningssum er alt for lav, både for ejendommen i sig selv og særligt taget tabt lejeindtægt i betragtning.

Med henvisning til ovenstående skal jeg venligst anmode Taksationskommissionen om at efterprøve Kommissarius' vurdering af Adresse 1 , 9230 Svenstrup J med udgangspunkt i de fremsatte anbringender.

[…]"

Lodsejerne repræsentant procederede i det væsentligste i overensstemmelse hermed. Repræsentanten bemærkede, at lodsejeren frafalder påstanden om erstatning for udbetalingsdokumentation på 5.000 kr.

Under besigtigelsen gennemgik lodsejerens repræsentant de mange forbedringer på ejendommen herunder en renovation af kælderen.

Lodsejerne bemærkede, at lejerne på ejendommen har boet der siden 2013.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det synes uklart for anlægsmyndigheden, hvad formålet er med at fremføre, at ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet på et utilstrækkeligt grundlag.

Det er ikke anlægsmyndighedens opfattelse, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte kendelse er truffet på et utilstrækkeligt grundlag.

Forholdet synes ifølge anlægsmyndighedens repræsentant at være en gentagelse af tidligere partsindlæg i tilsvarende sager fra samme advokat over for taksationskommissionen.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Repræsentanten uddybede, at handelsværdien udgør den centrale målestok for erstatningsberegningen, og henviste til Karnovs note 68 til 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 kort salgsperiode til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen, medmindre det godtgøres, at ejendommens brugsværdi overstiger handelsværdien.

Hvis der er tale om udlejningsejendomme, kan værdien regnes på forskellige måder, hvor den mest simple metode er at benytte nettolejeindtægten og med et for området afkastningsgrad, hvorefter ejendommens handelsværdi opgøres.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til Højesterets dom af 31. marts 2008 i sag 119/2007 optrykt i U 2008.1434 H, der vedrørte erstatning for en mulig indtægt ved udlejning af parkeringspladser, hvor Højesteret fastslog, at kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode som udgangspunkt bør være 10.

Anvendelse af denne faktor ville i nærværende sag, hvor der er oplyst et nettodriftsresultat på 91.480,34 kr., føre til en erstatning på 915.000 kr.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at de takserende myndigheder ved deres behandling af mindre udlejningsejendomme, vurderer ejendommen som enten en udlejningsbolig eller som en almindelig bolig, der handles i fri handel. De takserende myndigheder fastsætter erstatningen ud fra det forhold, som er mest gunstigt for lodsejeren.

Anlægsmyndighedens repræsentant uddybede, at det er forkert og i uoverensstemmelse med praksis, at der fremføres krav om erstatning for ejendommen samt et kapitaliseret lejetab. Repræsentanten henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 16. februar 2021 med sagsnr. TS81201-00152, hvor taksationskommissionen i forbindelse med ekspropriation af en udlejningsbolig fastsatte erstatning til 470.000 kr., men henviste til, at hvis kapitaliseringsfaktoren skulle lægges til grund, ville det have ført til en erstatning på 400.000 kr.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af lodsejerens repræsentant fremlagte model for beregningen af ejendommens værdi, ikke er retvisende. Repræsentanten uddybede, at der bør fastsættes en differentieret kvadratmeterpris, der skelner mellem eksempelvis kvadratmeter beliggende i stueplan og kvadratmeter beliggende på 1. sal.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at der ikke fremlagt dokumentation for salg af juletræer på ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der ikke bør fastsættes en erstatning for udbetalingsdokumentation i sagen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 1.300.000 kr. I tillæg til ekspropriationskommissionens begrundelse for erstatningsfastsættelsen henviser taksationskommissionen til, at lægger man det af lodsejeren fremlagte nettodriftsresultatet på 91.580 kr. til grund, svarer en erstatning på 1.300.000 kr. til en forretningsprocent på 7,04 % for ejendommen som udlejningsejendom. Taksationskommissionen bemærker herved, at en beregning med afsæt i det årlige nettodriftsresultat med en kapitaliseringsfaktor på 10 vil føre til en lavere erstatningsfastsættelse.

De sammenligningshandler, som lodsejernes repræsentant har henvist til, kan efter taksationskommissionens opfattelse ikke føre til at fastsætte et beløb, som overstiger 1.300.000 kr. Taksationskommissionen lægger her navnlig vægt på, at ingen af de af lodsejers repræsentant fremdragne solgte ejendomme er udlejningsejendomme. Endvidere er lodsejers ejendom, der er beliggende i landzone, i modsætning til de af lodsejers repræsentant fremdragne solgte ejendomme placeret ved en meget trafikeret vej.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at yde erstatning for tabt indtægt for salg af juletræer.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen tillægges lodsejeren 10.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen 10.000 kr.

Michael Hansen Jensen

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 29. april 2026.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.