Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 9. september 2025

Sagsnr. 2025-241835

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 2

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Tirsdag den 9. september 2025, ca. kl. 10.15, 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, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren, der var mødt sammen sin 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, samt landinspektør Rasmus Ørtoft, begge Vejdirektoratet.

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

Taksationskommissionen besigtigede lodsejerens ejendom. På opfordring fra lodsejerens repræsentant besigtigede den samlede kommission også området omkring Adresse 2, herunder den nævnte ejendom fra skel. Kommissionsmedlemmerne kørte også forbi bl.a. de påberåbte referenceejendomme på Adresse 3 og 4, samt Adresse 5 og 6.

Sagens oplysninger

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 i sin helhed. Ejendommen er beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 25. februar 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 14. marts 2025 fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber med 28 bilag
    - Bilag 1: Vejdirektoratets vurdering af handelspris for Adresse 1, 9400 Nørresundby
    - Bilag 2: Vurderingsstyrelsens udtalelse om handelspris for Adresse 1
    - Bilag 3: E-mailkorrespondance mellem Vejdirektoratet vedr. forlodsovertagelse af 10. juli og 11. oktober 2024
    - Bilag 4: Vurdering af Adresse 1, Virksomhed 1
    - Bilag 5: Vurdering af Adresse 1, Virksomhed 2 -
    - Bilag 6: Vurdering af Adresse 1, Aalborgmægleren vurdering af handelspris
    - Bilag 7: Vejdirektoratets fortegnelse nr. 2 af november 2024 – Etape 9095 Rute 90 Aalborg – Hirtshals 3. Limfjordsforbindelse
    - Bilag 8: Tingbogsattest for Adresse 7

    - Bilag 9: Tingbogsattest for Adresse 8
    - Bilag 10: Tingbogsattest for Adresse 9
    - Bilag 11: Tingbogsattest for Adresse 5 og 6
    - Bilag 12: Tingbogsattest for Adresse 10
    - Bilag 13: Tingbogsattest for Adresse 2
    - Bilag 14: Tingbogsattest for Adresse 11
    - Bilag 15: Tingbogsattest for Adresse 12
    - Bilag 16: Tingbogsattest for Adresse 13
    - Bilag 17: Tingbogsattest for Adresse 14
    - Bilag 18: Aalborg Kommunes trafikstøjhandlingsplan 2024
    - Bilag 19: Skema over Forsvarets øvelsesaktiviteter for Nørre UttrupKassernes øvelsesplads (udleveret på taksationsforretningen)
    - Bilag 20: RE76 Togkøreplan for regionaltog Hirtshals – Hjørring – (Aalborg)
    - Bilag 21: Aalborg Kommune, udstykning af Zangenbergs Alle
    - Bilag 22: Salgsopstilling 2025 for Adresse 15 - fra Virksomhed 4
- Kortmateriale over lodsejerens ejendom udleveret af advokat, ph.d. Louise Faber på taksationsforretningen
- Kortmateriale over sammenligningsejendomme, hvortil lodsejeren og Vurderingsstyrelsen har henvist, udleveret af advokat, ph.d. Louise Faber på taksationsforretningen
- Billedmateriale og uddrag af tingbogsattest af ejendommen beliggende på Adresse 1 , udlevereret af landinspektør og chefkonsulent Michael Larsen

Landbrugsejendommen Adresse 4 , hvortil anlægsmyndigheden har henvist, blev solgt i 2023 for 2.300.000 kr., og den aftalte købesum for stuehuset udgjorde ifølge skødet 650.000 kr. Til ejendommen, der har et samlet areal på 110.948 m^2, hører ifølge BBR et stuehus på 102 m^2 og en tiloversbleven landbrugsbygning.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. februar 2025

"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, muligheder, størrelse, karakter og stand truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 1.000.000 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.

Indledningsvis har kommissionen lagt vægt på, at det på ejendommen værende bygningssæt er opført i gode byggematerialer, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder fremadrettet. Det er dog også kommissionens vurdering, at der løbende vil være et behov for udførelse af en del vedligeholdelse og renoveringsarbejde på bygningerne henset til disses alder og nuværende stand.

Derudover har kommissionen lagt vægt på ejendommens aktuelle anvendelsesmuligheder, herunder mulighederne ved anvendelsen af udbygningerne. Kommissionen konstaterede herved, at ejer har valgt at bibeholde bygningernes oprindelige karakter, herunder med lave lofter i en del af beboelsesarealet, hvilket vil være af betydning for en købers interesse.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens placering, der er tæt på indkøbsmuligheder mv. i Lindholm og Nørresundby, samt at der fra ejendommen er relativt kort transporttid til Aalborg.

Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen en beliggende lavt i terrænet, som medfører et højt grundvandsspejl, hvilket kan vanskeliggøre udnyttelsen af grunden.

Endvidere bemærker kommissionen, at jernbanen og det eksisterende vejnet medfører en betydelig støjmæssig påvirkning af ejendommen, der er beliggende direkte op ad jernbanen samt tæt på Adresse 16*, som er ganske befærdet. Dertil kommer, at ejendommen også er beliggende under indflyvningszone til Aalborg Lufthavn, hvorfor også flytrafik medfører en støjmæssig påvirkning. Bl.a. på baggrund heraf finder kommissionen ikke, at de oplistede ejendomshandler, som lodsejers advokat har henvist til, findes at være retvisende til brug for en værdiansættelse af nærværende ejendom.*

Et mindretal i kommissionen stemte herefter for, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 900.000 kr. Et flertal i kommissionen fandt, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 1.000.000 kr., hvoraf et beløb på 25.000 kr. skal tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet af lodsejeren. Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

Ejeren tilkendes 60.000 kr. for udgifter til og ulemper ved fraflytning af ejendommen.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 16.000 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. *1.000.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.

Flytteomkostninger *60.000 kr.*

Renter 2,60 % p.a. fra den 1. april 2025.

For sagkyndig bistand *16.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 1.495.000 kr.

Sammen med klagen af 14. marts 2025 har lodsejerens repræsentant sendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Jeg skriver som advokat for Lodsejer , som jeg repræsenterer, i anledning af Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland den 26. februar 2025 afsagde kendelse om ekspropriationserstatning af ejendommen Adresse 1 .

Kendelsen lyder:

> For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen. 1.000.000 kr.
>
> Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.
>
> Flytteomkostninger 60.000 kr.
>
> Renter 2,60 % p.a. fra den 1. april 2025.
>
> For sagkyndig bistand 16.000 kr.

Der er tale om en flertalsafgørelse. Et mindretal i kommissionen stemte for, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 900.000 kr.

Kendelsen medsendes som sagens **Bilag 0**.

Min klient kan ikke anerkende Kommissarius afgørelse i forhold til erstatningens størrelse, og ønsker derfor Taksationskommissionens efterprøvelse heraf, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

Det gøres gældende, at ejendommens handelspris er **1.495.000 kr.**

1. Sagsfremstilling

Vejdirektoratet vurderer den 18. juni 2024 ejendommens handelspris (Bilag 1). Vurderingen er, at ejendommens handelspris er 1 mio. kr.

Vurderingsstyrelsen afgiver sin udtalelse den 10. juli 2024 (Bilag 2). Det fremgår heraf, at Vurderingsstyrelsen mener priserne varierer fra 795.000 kr. til 1.348.000 kr.

Lodsejer foreslår den 11. oktober 2024 en pris til 1.495.000 kr. i ønske om en hurtig forlodsovertagelse (Bilag 3). Vejdirektoratet afslår forslaget. Vejdirektoratet fremsender herefter Fortegnelse 2, dateret den 8. november 2024 til Kommissarius (Bilag 7).

Den 20. januar 2025 fremsendes partsindlæg til brug for ekspropriationsforretningen (medsendes).

Sammen med partsindlægget medsendes tre valuarvurderingerne, der ligger mellem 1.695.000 kr. og 2.098.000 kr. (Bilag 4 til Bilag 6). To af disse er udarbejdet af mæglere med lokalkendskab.

Endvidere medsendes dokumentation vedr. syv ejendomme, der er handlet i perioden 20. juli 2018 til 4. december 2023 på frie vilkår indenfor det samme område. Området afgrænses som

> "postnummer 9400, beliggende ca. 5 km. nord for Nørresundby, men stadig indenfor skoledistrikt Gl. Lindholm Skole og Lindholm Sogn, bl.a. omfattende Adresse 16-22 ."

De syv ejendommes grundstørrelser er mellem 1551 m2 og 9132 m2, boligstørrelserne er mellem 60 m2 og 206 m2. Ejendommene har tilsvarende alder (Bilag 10 til Bilag 17).

Markedsprisen er for de syv ejendomme mellem 1.295.000 kr. og 3.450.000 kr.

Kommissarius afholder ekspropriationsforretning på ejendommen den 29. januar 2025.

Kendelse afsiges den 25. februar 2025, idet der ikke indgås forlig under Ekspropriationsforretningen (Bilag 0). Det fremgår af kendelsen, at

> "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."

Det fremgår af kendelsen (Bilag 0), at kommissionen har ladet det trække ned, at

> "ejendommen en beliggende lavt i terrænet, som medfører et højt grundvandsspejl, hvilket kan vanskeliggøre udnyttelsen af grunden. Endvidere bemærker kommissionen, at jernbanen og det eksisterende vejnet medfører en betydelig støjmæssig påvirkning af ejendommen, der er beliggende direkte op ad jernbanen samt tæt på Adresse 16 , som er ganske befærdet.
>
> Dertil kommer, at ejendommen også er beliggende under indflyvningszone til Aalborg Lufthavn, hvorfor også flytrafik medfører en støjmæssig påvirkning. Bl.a. på baggrund heraf finder kommissionen ikke, at de oplistede ejendomshandler, som lodsejers advokat har henvist til, findes at være retvisende til brug for en værdiansættelse af nærværende ejendom."

1. Kommissarius afgørelse er behæftet med retlige mangler

Det gøres gældende, at kommissarius afgørelse er utilstrækkeligt oplyst (officialprincippet) og at begrundelseskravet er tilsidesat, idet det ikke fremgår hvilke ejendomme i området, der ligger til grund for den fastsatte markedspris.

Det fremgår ikke af Kommissarius afgørelse, hvorfor markedsprisen for Adresse 1 ansættes lavere end for andre ejendomme i området, udover bemærkningerne vedr. støj fra jernbane, Adresse 16 og indflyvningskorridoren samt ejendommens grundvandsspejl.

Det gøres gældende, at Kommissarius afgørelse skal træffes på baggrund af de i partsindlægget anførte ejendomshandler i det relevante område, når kommissarius ikke selv kan påvise andre retvisende ejendomshandler.

Handelsprisen må fastsættes på baggrund af aktuelle handler i det pågældende område, og ikke på grundlag at frie skønsbetragtninger om ejendommens værdi, der kan anvendes vedr. enhver ejendom uanset beliggenhed.

Det gøres tillige gældende, at Kommissarius henvisning til støj fra jernbane, Adresse 16 og indflyvningskorridoren samt ejendommens høje grundvandsspejl ikke udgør en saglig begrundelse for (yderligere) nedslag, da de samme forhold knytter sig til de i partsindlægget anførte ejendomshandler.

Adresse 1 ligger i en afstand på 350 meter fra Adresse 16 . Adresse 1 er mindre belastet med støj fra Adresse 16 end de sammenligningshandler, der angår ejendomme langs på Adresse 16 (Bilag 11 og Bilag 12).

Derudover ligger Adresse 1 udenfor det støjramte byområde, jf. Bilag 18 Aalborg Kommunes støjhandlingsplan 2024. Trafikstøj under Miljøstyrelsens støjgrænser anses generelt som en del af den almindelige samfundsudvikling og påvirker ikke Adresse 1 s handelspris på en anden måde end de øvrige sammenligningshandler.

Under ekspropriationsforretningen var der øvelse på Nørre Uttrup Kassernes øvelsesplads. Lejlighedsvis lyd er ikke støj, der påvirker en ejendoms handelspris. Forsvarsministeriets ejendomsstyrelsen annoncerer altid sine øvelsesaktiviteter 3 måneder forud på sin hjemmeside: https://www.forsvaret.dk/da/oevelsesaktiviteter/region-nordjylland/nr.-uttrupovelsesplads-og-skydebaner/ Skema vedr. øvelsesaktiviteterne i januar 2025 eftersendes som Bilag 19.

Samtlige ejendomme i området, herunder også de oplistede ejendomshandler, der indgår i sagen til støtte for en højere handelspris end 1 mio. kr., ligger i indflyvningskorridoren til Aalborg Lufthavn. Adresse 1 er ikke belastet med støj i højere grad end de øvrige sammenligningshandler i området. Under ekspropriationsforretningen var der som allerede nævnt øvelse på Nørre Uttrup Kassernes øvelsesplads. Under ekspropriationsforretningen blev ejendommen passeret med en militærhelikopter i lav højde. Helikopteren kunne ikke ses på grund af skydække/tåge, men Kommissarius noterede sig lyden, og har muligvis urigtigt antaget, at lyden var vanlig fra indflyvningskorridoren.

Jernbanen anvendes kun af regionaltoget, der ifølge køreplanen anvender sporet to gange i timen på hverdage. Køreplanen indleveres som Bilag 20. Et passerende tog kan høres i ganske kort tid, og udgør ikke en støj, der påvirker handelspriserne i området

Adresse 1 har muligt højt grundvandsspejl, men der ses ingen konkret sammenhæng mellem markedsprisen og grundvandsspejl.

Det gøres gældende, at Vejdirektoratets vurdering, ikke godtgør handelsprisen, navnlig da vejdirektoratet heller ikke har dokumenteret, hvilke sammenligningsejendomme og faktiske handelspriser i frie handler, som Vejdirektoratet har tillagt betydning ved sin vurdering.

Tilsvarende gælder Vurderingsstyrelsens udtalelse, idet denne henviser til udbudspriser, men ingen realiserede handler. De anførte udbudspriser knytter sig dertil til tilfældigt valgte ejendomme i kommunen, der ikke er beliggende i sammenlignelige områder.

2. Adresse 1 **markedspris**

Til brug for taksationskommissionens vurdering kan de i sagen frembragte bud på markedspriser sammenfattes i nedenstående skema

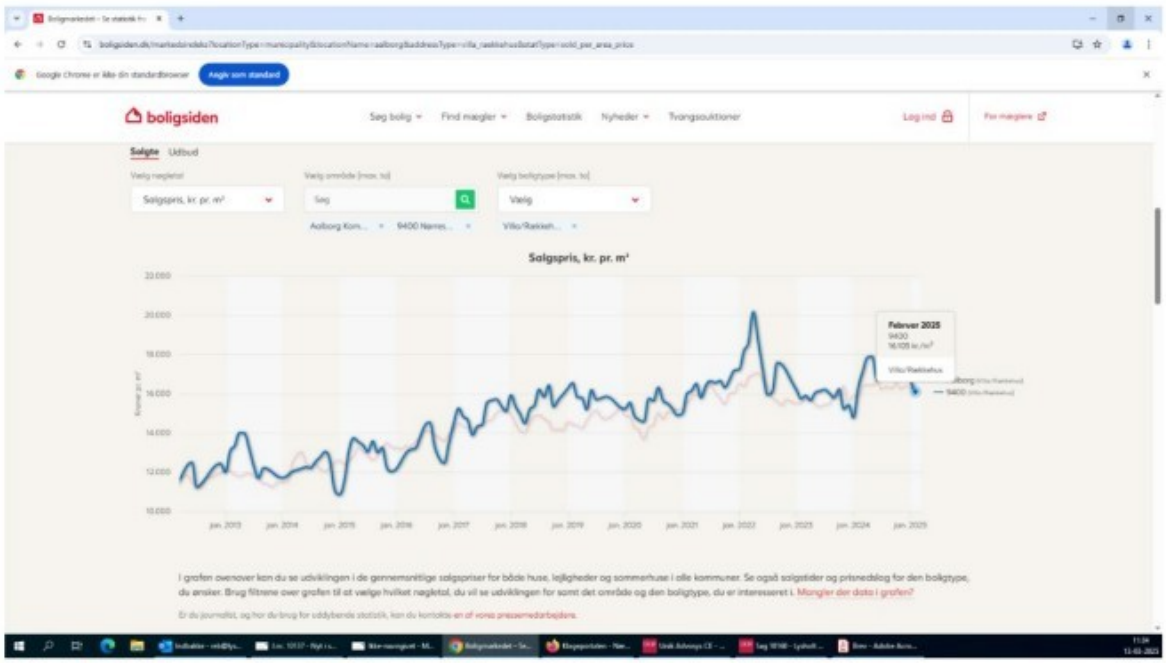
Voerbjergvej 118	Areal	År	Købesum
Grund	3398		
Bolig	80	1937	
Uudnyttet tagetage	56	1937	
Udhus/stald	168	1937	
Vejdirektoratet			1.000.000 kr.
Vurderingsstyrelsen			795.000 kr. til 1.348.000 kr.
Lodsejer			1.495.000 kr.
Ejendomsmæglere			1.695.000 kr. til 2.098.000 kr.
Sammenlignings handler i området			1.295.000 kr. til 3.450.000 kr.
Kommissarius			1.000.000 kr.

Ejendommens handelspris må fastsættes under hensyntagen til dens beliggenhed. Det er ikke en ejendom, der let lader sig vurdere, idet det er dens anvendelsesmuligheder – ikke dens nuværende brug og stand, der reelt er udslagsgivende for markedsprisen.

Det gøres gældende, at ejendommens rette handelspris, navnlig på grund af sin bynære beliggenhed på en stor grund er 1.495.000 kr.

2.1. Markedsprisen fastsat ud fra kvadratmeter

Værdiansættelse ud fra m2-priser er et godt værktøj i boligområder, hvor der er mange indbyrdes sammenlignelige ejendomme. Nedenfor ses at ejendomme i Nørresundby følger



udviklingen men lidt over gennemsnittet for ejendomme i Aalborg Kommune, jf. Boligsiden.dk.

Gennemsnits kvadratmeterprisen er aktuelt 16.105 kr./m2. For andre ejendomme på ses på Boligsiden.dk følgende angivelser på baggrund af konkrete salg:[1]

- Adresse 23 salg 2020 12.030 kr./m2
- Adresse 24 salg 2020 16.234 kr./m2
- Adresse 25 salg 2021 13.429 kr./m2
- Adresse 26 salg 2020 13.812 kr./m2
- Adresse 27 salg 2018 13.537 kr./m2
- Adresse 28 salg 2021 18.843 kr./m2
- Adresse 29 salg 2020 14.815 kr./m2
- Adresse 30 salg 2015 11.172 kr./m2

Til støtte for ejendommens rette handelspris er 1.495.000 kr. henvises til nedenstående beregning, hvor der anvendes en endog meget lav m2 pris på 11.400 kr./m2:

Voerbjergvej 118	Arealer	År	Kr./m2	Beregnet	
Grund	3398		114	387.372	
Bolig	80	1937	11400	912.000	
Uudnyttet tagetage	56			0	
Udhus/stald	168	1937	1140	191.520	
Købesum				**1.490.892 kr.**	

Ved fastsættelse af M2-prisen er taget i betragtning at Adresse 1 fik renoveret gang og køkken i 2022 (lofter, gulv, skabselementer, køkkenelementer, hårde-hvidevarer og el) for 300.000 kr. Samme år blev dele af taget malet for 30.000 kr. I 2019 købes nyt stokerfyr for

[1] https://www.boligsiden.dk/postnummer/9400/vej/voerbjergvej/solgte/alle?sortAscending=false&splitViewPage=1&sortBy=soldDate&mapBounds=9.897775,57.069588,9.915568,57.09594

50.000 kr. Taget blev skiftet i 2014 samtidig med at stuen fik nyt gulv, nye lofter og elinstallationer blev skiftet for samlet 270.000 kr. Stuehuset fik nye vinduer i 2013.

2.2. Markedsprisen fastsat som byggeretsgivende grund

Selvom Adresse 1 er beliggende i landzone, er der tale om en bynær beliggenhed, der gør, at ejendommen er et alternativ til et byhus.

Ejendommens beliggenhed 5 km. nord for Nørresundby, men uagtet i postnummer 9400 Nørresundby, gør ejendommen attraktiv, idet der både er cykelafstand til/fra folkeskole, bl.a. Gl. Lindholm Skole, fritidsaktiviteter og til centrum i såvel Nørresundby som Aalborg by.

Fra Voerbjergvej er der samtidig let adgang til hovedfærdselsårene i bil, uden at dette påvirker ejendommen negativt. Ejendommen er beliggende uden trafikstøj fra E45 og E39. Dette har stor betydning for køberkredsen i området. Aalborg er en af Danmarks mest trafikstøjforurenede byer, hvor boliger, der er beliggende i områder uden gener fra motorvejstrafikstøj, er stærkt eftertragtede.

Beliggenheden af Adresse 1 gør derfor ejendommen attraktiv i forhold til køb med henblik på nedrivning og opførelse af et moderne hus med nutidige bekvemmeligheder.

Aalborg Kommune har aktuelt syv helårsgrunde på 218 m2. til salg på Adresse 31 . 2 (**Bilag 21**) Byggegrundene på Adresse 31 er højt beliggende med panoramaudsigt over Limfjorden, Egholm og Aalborgs Havnefront.

Mod nord grænser området op til en større arealfredning omkring Lindholm Høje, som er en gravplads fra den yngre jernalder. Mod vest grænser lokalplanområdet op til § 3 beskyttet sø og overdrevsareal. Aalborg Kaserners militære øvelsesterræn, herunder deres skydebaner, er beliggende ca. 475 m nordvest for lokalplanområdet. Det fremgår tillige at området er beliggende i indflyvningskorridoren for lufthavnen. Dog fremgår, det af prospekterne, at 3. Limfjordsforbindelse forventes etableret nærved Zangenbergs Alle, hvilket grundet motorvejens støjkort påvirker prisen negativt for grundene. Se **Bilag 22**. Motorvejens påvirkning må ikke indgå i vurderingen af Adresse 1 , hvor alene Adresse 16 s trafik må medtages.

Der er således tale om grunde i randområdet af Lindholm, der bortset fra er beliggende i byzone er meget sammenlignelig med både i forhold til fordele (natur) og ulemper (trafikstøj og indflyvningskorridor).

Til venstre ses både Adresse 1 og 31 Alle i ved 1-tallet. Der er 2 km. mellem områderne.

Fem af grundene på hver 218 m2 på Zangenbergs Alle udbydes til salg for 1.495.000 kr., to for 1.695.000 kr. og 1 for 1.895.000 kr. Prisforskellene knytter sig antagelig til udsigten.

Grunden på er 3398 m2, hvorfor grundprisen isoleret set må være højere end grundene på Zangenbergs Alle, der kun er 218 m2.

Selvom nedrivningsomkostningerne for ansættes til 300.000 kr. i lyset af ejendommen har asbesttag, er en handelspris på 1.495.000 kr. for opnåelse af den ugenerthed der er forbundet med Adresse 1 helt inden for det forventelige.

Ejendommen er et alternativ til en villa med en grundstørrelse, der muliggør en fremtidig stor bolig.



2.3. Sammenlignings handler

Der ses ingen sammenlignelige ældre ejendomme med bynær beliggenhed havende en markedspris på kun 1 mio. kr.

Dette beror på, at området vest for Nørresundby er under udvikling til Liebhaver, hvorfor ejendommens grundstørrelse på 3.398 m2 uden marktilliggender har betydning for køberkredsen. Ejendommen rammer en meget bred kreds af købestærke købere, der både ønsker den bynære beliggenhed, de landlige omgivelser med større rekreative arealer, men ikke et egentligt landbrug.

Ekspropriation må nødvendigvis ske under behørig hensyntagen til handelspriserne i det aktuelle område, idet beliggenhed er afgørende for en ejendoms handelsværdi. 3. Limfjordsforbindelse er placeret nær ved Nørresundbys attraktive vestlige bydel. Det påvirker naturligvis ejendommens handelspris – i forhold til om den samme ejendom var beliggende et andet sted.

Nedenfor oplistes de aktuelle handler i området med tilsvarende ejendomme med tilsvarende grundstørrelse. Ejendommenes bilag er indeholdt i partsindlægget til Kommissarius.

- Adresse 32 salg 2020 3.450.000 kr.

- Adresse 16 salg 2023 3.200.000 kr.
- Adresse 7 salg 2018 2.160.000 kr.
- Adresse 33 salg 2023 2.150.000 kr.
- Adresse 1 salg 2025 1.495.000 kr.
- Adresse 34 salg 2023 1.175.000 kr.
- Adresse 35 salg 2023 1.295.000 kr.
- Adresse 36 salg 2020 1.200.000 kr.

Som det fremgår vurderes Adresse 1 's handelspris i den nedre del, men dog højre end de tre billigste ejendomme.

De to billigste ejendomme på Adresse 16 , har ringere beliggende som nabo til Virksomhed 5 og med facade ligeud til den stærkt trafikerede Adresse 16 (Bilag 11 og 12). Adresse 40 (Bilag 14), har ingen overskydende landbrugsbygninger, men udgøres alene af et enfamiliehus.

De to ejendomme med handelspriser over 2 millioner, men under 3 millioner kr. (Bilag 8 og Bilag 13) minder bedst om Adresse 1 , men er i bedre stand.

2.4. Taksationskommissionens praksis vedr. 3. Limfjordsforbindelse

Handelsprisen for Adresse 37 , er fastsat af Taksationskommissionen i MAD 2024.161 til 1.240.000 kr.

Adresse 37 er landligt beliggende nord for fjorden, men kun 600 meter fra Hirtshalsmotorvejen og langt væk fra det attraktive bynære område som Adresse 1 .

I øvrigt er der tale om meget sammenlignelige ejendomme, hvor den ene ejendommes fordele modsvares af andre ulemper og vice versus. Forskellen på de 255.000 beror på Adresse 1 's meget mere bynære beliggenhed må tages hensyn til den mere bynære beliggenhed.

3. Afsluttende

Med henvisning til ovenstående skal jeg venligst anmode Taksationskommissionen om at efterprøve kommissarius vurdering af Adresse 1 med udgangspunkt i områdets faktiske handler.

Det foreslås at der udvælges en anden ejendom indenfor sammenligningsområdet til besigtigelse. Jeg vil snarest fremkomme med forslag til hvilken ejendom, der egner sig bedst, når det er afklaret om der er ejendomme, der forsat henstår nogenlunde som købt og ikke væsentligt ombygget efter handlen.

Derudover anmodes Taksationskommissionen om på ny at fastsætte en passende godtgørelse for min klient nødvendige udgifter til sin advokat, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

I den henseende bemærkes, at min klient ikke kan varetage sine egne interesser i processen uden juridisk bistand. Han har næsten ingen skriftlige kompetencer, hvorfor der er et betydeligt arbejde forbundet med at gennemgå post og sagsakter for at yde mundtlig rådgivning til brug for stillingtagen i en kompliceret proces som denne.

I øvrigt kan oplyses, at min klient er undtaget fra digital post. Skriftlige henvendelser, herunder afgørelsen bedes tilsendt per mail til undertegnede og evt. per almindelig post til min klient på sin nye adresse: Adresse 38 .

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 14. marts 2025.

Repræsentanten uddybede, at støjgenerne på ejendommen er begrænsede for en ejendom nært beliggende øvelsesaktiviteterne på Nr. Uttrup Øvelsesplads og Skydebaner samt indflyvningskorridoren. Bilag 19 blev fremlagt. Repræsentanten bemærkede endvidere, at vejstøjen ikke bør tillægges betydning, da den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet for ejendommen. Under alle omstændigheder er flere sammenligningsejendomme også påvirket af støj, hvorfor disse er retvisende for prisniveauet.

Repræsentanten fremhævede, at der er tale om en helt særlig ejendom med stor betydning for lodsejeren, som har boet på ejendommen siden sin barndom.

Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der ikke kan ses bort fra støjgenerne på ejendommen og bemærkede, at den naboretlige tålegrænse ikke er relevant for fastsættelse af ejendommens værdi.

Repræsentant anførte, at selvom ejendommen overordnet set er i god stand, så er den af anlægsmyndigheden vurderede salgspris retvisende for ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at anlægsmyndigheden i denne sag har tilsluttet sig Vurderingsstyrelsens vurdering af ejendommen.

Repræsentanten anførte, at ejendommen i Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 5. september 2024 optrykt i MAD 2024.161 er mere attraktiv, og at kendelsen underbygger, at prisen for den foreliggende ejendom ikke er højere.

Repræsentanten bemærkede, at ejendommen beliggende skråt over for lodsejerens ejendom på Adresse 4 , er solgt for 2.300.000 kr. i 2023. Fratrækkes landbrugsjorden, udgør prisen for ejendommen omkring 400.000 kr.

Repræsentanten anførte, at den samlede erstatning er passende fastsat og bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 1.000.000 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 har i lighed med ekspropriationskommissionen også lagt vægt på støjpåvirkningen. Som anført af ekspropriationskommissionen medfører jernbanen og navnlig det eksisterende vejnet en betydelig støjmæssig påvirkning af

ejendommen, der er beliggende direkte op ad jernbanen og tæt på Adresse 16, der er befærdet. Dertil kommer som også anført af ekspropriationskommissionen, at ejendommen er beliggende under indflyvningszonen til Aalborg Lufthavn, hvorfor også flytrafik medfører en støjmæssig påvirkning. Taksationskommissionen bemærker, at der også er støjgener fra de militære øvelsesaktiviteter i området.

Taksationskommissionen har noteret det af lodsejerens repræsentant oplyste om, at der under ekspropriationskommissionens besigtigelse fandt helikopterflyvning sted, og kommissionen bemærker, at der også under taksationskommissionens besigtigelse foruden støj fra skydeøvelser mere end én gang passerede en militærhelikopter i lav højde med betydelige støjgener til følge. Taksationskommissionen har dog ved vurderingen af støjgenerne ikke tillagt forholdene på besigtigelsestidspunktet afgørende vægt.

Taksationskommissionen er enig med lodsejerens repræsentant i, at det ved vurderingen af de fremlagte sammenligningshandler må tages i betragtning, at andre ejendomme i området er påvirket af nogle af de samme støjgener som lodsejerens ejendom. Taksationskommissionen bemærker imidlertid, at lodsejerens ejendom som følge af flerheden af støjkilder er støjbelastet i betydeligt omfang. Bl.a. på den baggrund vurderer taksationskommissionen i lighed med ekspropriationskommissionen, at de oplistede ejendomshandler, som lodsejerens repræsentant har henvist til, ikke uden videre er retvisende til brug for værdiansættelsen af lodsejerens ejendom.

Taksationskommissionen vurderer, at ejendommene i området ved Jens Glerups Vej, herunder den af lodsejerens repræsentant fremhævede ejendom på Adresse 2, som følge af deres beliggenhed har en klart større herlighedsværdi end lodsejerens ejendom, selv om ejendommene ligger nær det militære øvelsesområde.

Taksationskommissionen vurderer, at lodsejerens ejendom heller ikke kan sammenlignes med de af lodsejerens repræsentant fremhævede byggegrunde på Adresse 31. Grundene, der er højt beliggende med panoramaudsigt over Limfjorden, Egholm og Aalborgs Havnefront, er mere attraktive. Der er på Zangenbergs Alle godt nok tale om små grunde, men de er omgivet af større grønne arealer. Taksationskommissionen bemærker i øvrigt, at sammenligningen med byggegrunde beror på en antagelse om, at lodsejerens ejendom er attraktiv i forhold til køb med henblik på nedrivning og opførelse af et moderne hus. Taksationskommissionen finder det tvivlsomt, hvor stor en køberkreds der vil være til et køb med dette formål henset til ejendommens beliggenhed.

Blandt de af lodsejerens repræsentant oplistede ejendomme forekommer lodsejerens ejendom umiddelbart mere sammenlignelig med den også op ad jernbanen beliggende ejendom på Adresse 11, med et boligareal på 130 m^2 og en grund på 6.543 m^2, der i 2020 blev solgt for 1.200.000 kr. Ejendommen ligger dog i meget større afstand til Adresse 16. En anden handlet ejendom op ad jernbanen og samtidig nær Adresse 16 er i øvrigt Adresse 39, med et boligareal på 78 m^2 og en grund på 673 m^2, der med overtagelse i 2023 blev solgt for 390.000 kr. Lodsejerens ejendom er dog både henset til stand, grundstørrelse og beliggenhed mere attraktiv end denne ejendom.

Taksationskommissionen har også noteret sig prisniveauet bl.a. på de af parterne fremhævede ejendomme på Adresse 1 og 16, der efter taksationskommissionen vurdering underbygger, at prisfastsættelsen af lodsejerens ejendom er retvisende.

Begge parter har henvist til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 5. september 2024 optrykt i MAD 2024.161, i hvilken sag der blev tilkendt 1.240.000 kr. for ejendommen på Adresse 37, med et boligareal på 116 m^2 og en grund på 4.180 m^2. Den nævnte ejendom, der som bl.a. fremhævet i taksationskommissionens kendelse var godt udnyttet og pænt vedligeholdt samt i sin helhed fremtrådte hyggelig og charmerende, er efter taksationskommissionens vurdering mere attraktiv end lodsejerens ejendom, og kendelsen underbygger, at prisen for den foreliggende ejendom ikke kan antages at overstige 1.000.000 kr.

De fremlagte mæglervurderinger kan ikke føre til andet resultat.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 60.000 kr. for udgifter til og ulemper ved fraflytning af ejendommen.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 16.000 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

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 9.000 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.

