Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. marts 2026

Sagsnr. 2025-273343

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr 2

Beliggende: Adresse 1

9000 Aalborg

Lb.nr. 115

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. 10.15 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 , 9230 Svenstrup J. Til stede ved taksations-kommissionens 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.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 1.179 m^2, hvoraf 50 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 19. 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 , 9000 Aalborg – Tingbogsattest
    - Bilag 3: Adresse 1 , 9000 Aalborg – BBR-meddelelse
    - Bilag 4: Til- og ombygning, byggetilladelse mv
    - Bilag 5: Nordjyllands Amt, Aalborg Kommunes oplæg
    - Bilag 6: Nordjyllands Amt, Uddybende undersøgelser, teknisk notat
    - Bilag 7: Lokalplan 05-072
    - Bilag 8: Lokalplan 3-3-106
    - Bilag 9: Adresse 4 , 9000 Aalborg
    - Bilag 10: Adresse 5 , 9000 Aalborg
    - Bilag 11: Adresse 6 , 9000 Aalborg
    - Bilag 12: Adresse 7 , 9000 Aalborg
    - Bilag 13: Adresse 8 , 9000 Aalborg
    - Bilag 14: Adresse 9 , 9000 Aalborg
    - Bilag 15: Sammenlignelige byggegrunde
- E-mail af 12. februar 2026 med supplerende materiale herunder ét bilag fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
    - Bilag 16: Adresse 1 , 9000 Aalborg – Fotos af ejendommen
- Procedure med påstande samt et ekstrakt af bilag til taksationssagen udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab

- Vejdirektoratets talepapir udleveret af chefkonsulent, landinspektør 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 3.600.000 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 har været gennemgående renoveret for år tilbage, og at ejendommen på ekspropriationstidspunktet fremstår velholdt indvendigt. Udvendigt er stuehuset i god stand, dog med tag af lidt ældre dato, ligesom staldbygningerne er etableret med ældre eternittag. Ejendommens bygninger skaber et hyggeligt gårdmiljø.

Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen har flere funktionelle fritliggende bygninger, som trods alder kan anvendes til hestehold.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens placering, der er tæt på både naturskønne områder og Aalborg.

Kommissionen fandt, at for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 3.600.000 kr., hvoraf et beløb på 25.000 kr. skal tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet af lodsejeren.

Ejeren tilkendes herudover 100.000 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 3.000 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 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 *3.600.000 kr.*

Flytteomkostninger *100.000 kr.*

For sagkyndig bistand *3.000 kr.*

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

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

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til **5.587.058 kr.**

Sammen med klagen af 19. september 2025 har lodsejernes repræsentant sendt et partsindlæg, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"På vegne af lodsejer Lodsejer 1 , som jeg repræsenterer, indleveres hermed klage over Kommissarius' kendelse af 21. august 2025, vedr. Adresse 1 , 9000 Aalborg (Bilag 1).

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

Den 14. maj 2025 afholder Kommissarius ekspropriationsforretning på ejendommen. Kommissarius fremsætter et erstatningsforslag på 3.703.000 kr. for Adresse 1 , 9000 Aalborg.

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

Kendelsen lyder:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	3.600.000 kr.
For flytteomkostninger	100.000 kr.
For sagkyndig bistand	3.000 kr.
I alt	**3.703.000 kr.**

Afgørelsen blev afsagt ved enstemmighed.

Kendelsen medsendes.

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

Lodsejer gør gældende, at fuld erstatning for afståelsen af ejendommen udgør **5.587.058 kr.**

1. Supplerende sagsfremstilling

2.1 Ejendommens beliggenhed

Landbrugsejendommen Adresse 1 , 9000 Aalborg, Ejendomsnummer (BFE-nr.): 1416191, består af 2 matrikler, Matr.nr. 1 og 2 .

Matrikelnummer	Matr.nr. 1	5.250 m^2, heraf 270 m2 vej
Matrikelnummer	Matr.nr. 2	16.253 m^2, heraf ingen vej.

Ejendommens jordtilliggende er samlet 21.503 m^2, heraf 270 m^2 vej. Kort over matriklerne ses nedenfor:

Arealinformation og agivelse af matr.nr. 1 og 2

Lodsejer lejer derudover omtrentlig 59.000 m2 yderligere jord, hvoraf de 29.000 m2 er i forlængelse af hovedmatriklen. En del af den lejede jord bruges til folde, opstaldning, og sommergræsning af egne heste. Den øvrige jord bruges til høslæt til eget forbrug.

Den lejede matrikel i forlængelse af hovedmatriklen består af ca. 2,9 hektar af matrikel Matr.nr. 5 , og de resterende ca. 3 hektar er beliggende ved Adresse 10 .

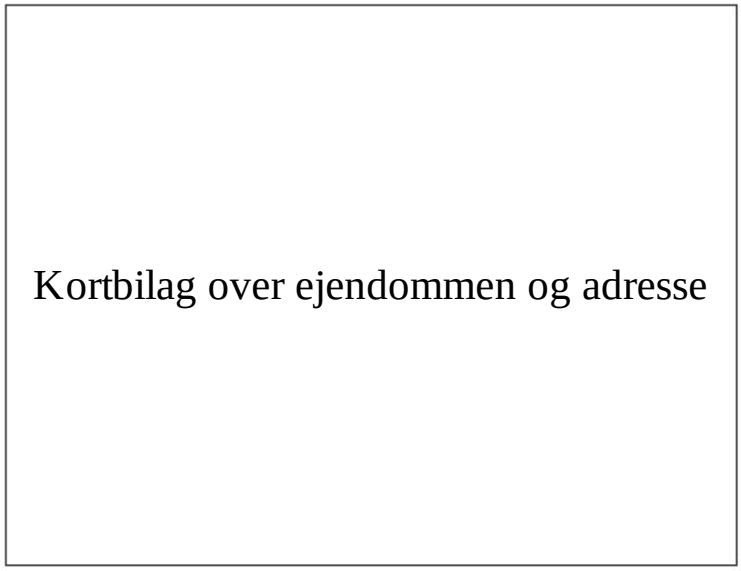
2.2 Hovedmatriklen

Lodsejer indgår købsaftale den 16. juni 1998 om Adresse 1 , 9000 Aalborg med overtagelsesdag den 15. maj 1998. Skødet er endeligt tinglyst den 4. august 1998. Ejendommen er beliggende i landzone (**Bilag 2**).

2.2.1 Hovedmatriklens beliggenhed

Ejendommens hovedmatrikel er beliggende tæt op til byzonen og velhaverkvarteret Adresse 11 , Aalborg. Tillige er der gåafstand fra ejendommen til Adresse 12 . Der er således tale om en ejendom med en attraktiv placering.

Ejendommens beliggenhed i forhold til byzonen og Limfjords ses illustreret nedenfor:



Ejendommens placering direkte op til byzonen betyder, at der er kort afstand fra ejendommen til Aalborgs faciliteter, herunder en kørselsafstand på 12 min til Aalborg Centrum, 5 min til Adresse 11 Bymidte med mange indkøbsmuligheder og 5 min til Organisation 1 .

Der er tillige kun 110 meter til et tætbebygget boligområde på vej mod Adresse 11 bymidte.

Der er flere vuggestuer/børnehaver (Organisation 2, 3 og 4), folkeskoler (Organisation 5, 6 og 7) samt friskoler (Organsiation 8 og 9) foruden ungdomsuddannelser (Organisation 10, 11 og 12) og fritidsaktiviteter for børn, unge og voksne indenfor gå- og cykelafstand, bl.a. via stisystemet Guldborgparken og Annebergstien. Der er gode busforbindelser.

Det er særligt den korte afstand til Aalborg Centrum og Adresse 11 og fjordens rekreative områder vest for Limfjordsbroen (Kulturbroen, Friluftsbadet, kajakklubben, roklubben, Streetfood, travbanen, Virksomhed 1 , Aalborg Freja, Egholm, kolonihaverne, Nordens Kridtgrav) og den korte afstand til turistattraktionerne (Virksomhed 2), der gør ejendommens placering attraktiv for potentielle købere.

Ejendommens tilhørende bygninger (bygning 2 og 3) rummer mulighed for hestehold, hvor der er plads til 8 heste. Det er sjældent, at en ejendom med denne afstand til Aalborg har denne mulighed for hestehold både m. bebyggelse og med tilhørende jord.

2.2.2 Hovedmatriklens bebyggelse

På ejendommens hovedmatrikel (Matr.nr. 1) er 3 bygninger (**Bilag 3**):

Bygning 1: Stuehus med samlet boligareal på **154 m²** opført i 1920.

Bygning 2: Lade med samlet erhvervsareal på **55 m²** opført i 1947.

Bygning 3: Stald med samlet erhvervsareal på **198 m²** opført i 1947.

Bygningernes placering på hovedmatriklen ses angivet nedenfor:

2.2.3 Løbende renovation

Ejendommens bygninger har alle undergået ombygning og renovation i lodsejers ejertid.

Stuehuset

Stuehuset (bygning 1) var ved lodsejers overtagelse af ejendommen i år 1998 i tydeligt forfald, hvorfor en totalrenovation blev påbegyndt samme år. Stuehuset blev ryddet indvendigt ned til ydermurene, etageadskillelsen og taget. Stuehuset blev udgravet ned til 1,20 meters dybde for, at understøtte sokler samt etablering af varmelager til varmslanger, som blev tilknyttet vandbårne solfangere. Der blev tillige etableret nyt el og alt VVS samt kloaksystem blev istandsat.

Stuehusets underetage består af en forgang med adgang til badeværelse samt værelse og en bagindgang med trappe til stuehusets overetage. Underetagen består tillige af 2 værelser samt en stue sammenhængende med køkkenet. Hele underetagen har gulvvarme. I køkken og stuer er der stengulv, som holder huset varmt i flere dage, uden at varmeforsyning er tændt.

Lodsejer har udvidet husets boligareal, ved renovation af stuehusets overetage som ikke oprindelig udgjorde bolig, som blev færdigbygget i 2006. Overetagen består af 2 værelser og en tvstue med nyere plankegulv. Derudover har overetagen et badeværelse med naturfliser, badekar, gulvvarme og håndklædetørrer. Hele overetagen har loft til kip. Byggetilladelse mv. medsendes som **Bilag 4**.

Laden

Laden (bygning 2) blev i år 2000 ombygget til hestestald, med plads til 6 heste og sadel samt foderrum.

Stalden

Stalden mod vest (bygning 3) er renoveret over flere omgange. Under renovationen af stuehuset blev dele af staldens el skiftet. Dertil blev stalden omkring år 2014 påbegyndt ombygget. Underetagen blev forberedt til installation af et grovkøkken samt lille toilet med nyt VVS og kloaksystem. I underetagen var det tillige lodsejers plan at etablere 2 garager i stalden. På overetagen er etablering af en mindre lejlighed undervejs. Ombygningen af stalden er stoppet, som følge af det tinglyste § 35-pålæg vedr. byggelinjen for 3. limfjordsforbindelse.

2.2.4 Kommissarius' beskrivelse af ejendommen

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

- "[..] det på ejendommen værende bygningssæt har været gennemgående renoveret for år tilbage"
- "[..] ejendommen på ekspropriationstidspunktet fremstår velholdt indvendigt"
- "Udvendigt er stuehuset i god stand, dog med tag af lidt ældre dato, ligesom staldbygningerne er etableret med ældre eternittag."
- "Ejendommens bygninger skaber et hyggeligt gårdmiljø"
- "[..] ejendommen har flere funktionelle fritliggende bygninger, som trods alder kan anvendes til hestehold"
- "[..] ejendommens placering, der er tæt på både naturskønne områder og Aalborg"

2.3 Den kommunale planlægning af området

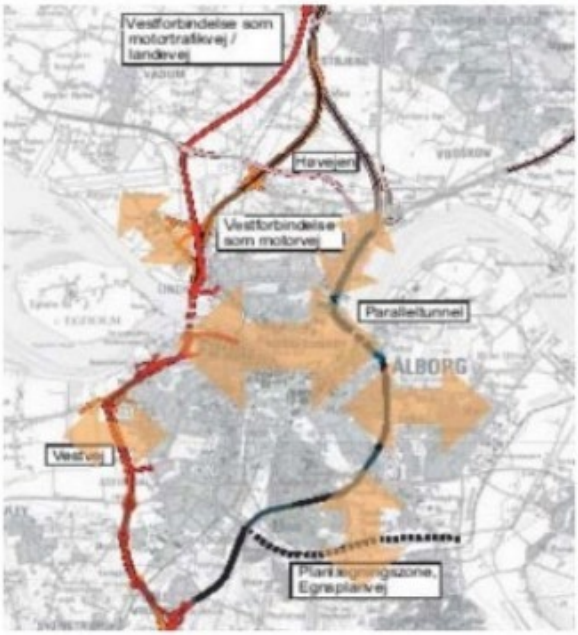
I Aalborg kommunes Trafik- og Miljøhandlingsplan fra 1999 er 2 linjer reserveret som planlægningszone: Lindholmlinjen og Paralleltunnel. De samme to linjer er reserveret i Regionplan 2002. Planerne angår henholdsvis en udbygning af den eksisterende motorvej E45 som en

paralleltunnel og Lindholmlinjen. Lindholmlinjen udgøres af en to-sporet kommunevej syd for fjorden, der omtales som "Vestvejen".

Uanset valg af linjeføring er forventningerne i henhold til plangrundlagene på erhvervelsestidspunktet, at byen skal udvikles mod vest.

Kortet til højre viser den forventede byudvikling i henhold til et oplæg fra Aalborg Kommune v. Person 1 på borgermøde den 23. maj 2022 (**Bilag 5**). Byudviklingen illustreres med en orange pil.

På kortet ses tillige "Adresse 13" syd for Fjorden, som en del af "Lindholmlinjen" Overvejelserne om motorvej/motortrafikvej/landevej angår en delstrækning af Lindholmlinjen nord for fjorden.



Den forventede byudvikling fremgår tillige af Aalborg Kommunes planstrategi 2003, der vises i oplægget (**Bilag 5**), at skulle angå området i vest ved "Engene":



Den forventede udvikling for området ved "Engene" og "tilslutning til " Adresse 13 " fremgår videre af slide med overskriften "byen i engene":



Vurderingerne af Vestvejens konsekvenser indgår i diverse rapporter om vejprojektet (Se eksempelvis **Bilag 6, side 8**), der generelt konkluderer:

"En vestlig omfartsvej vil give gode muligheder for at vejbetjene eventuelle nye byudviklingsområder mod vest."



Lodsejer har haft en betydelig forventningsværdi ift. den planmæssige arealreservation af Lindholmlinjen i samspil med Nordjyllands Amt og Aalborg Kommunes udmeldinger om forventet byudvikling mod vest i netop lodsejers område "Engene". Lodsejers jord har tæt tilknytning til bygrænsen ved den eksisterende bebyggelse.

Lodsejer forventede med rette, at der ville blive mulighed for udstykning af hovedmatriklen når planerne om etablering af Vestvejen blev realiseret.

Plangrundlagene og kommunens udmeldinger bestyrker udsigten til, at byen skal vokse mod vest med den naturlig planmæssigeudvikling af bebyggelse, der følger af et nyt kommunalt vejanlæg. Kommunes byudvikling mod vest udmønter sig løbende i nye kommuneplantillæg og nye lokalplaner for "Engene" i området, se eks. lokalplan 05-072 (**Bilag 7**) og Lokalplan 3-3-106 (**Bilag 8**).

Etableringen af en stor landevej vil forventningsmæssigt medføre yderligere byudvikling omkring vejen. Forventning om byudvikling mod vest og deraf følgende berettiget forventning i ekspropriationsmæssig henseende er fuldt med rette på erhvervelsestidspunktet.

2. Anbringender

Matr.nr. 1 har et boligareal på 154 m2 og et jordtilliggende på 5.250 m2 , heraf 270 m2 vej.

Kommissionen har fastsat erstatningen til 3.600.000 kr. svarende til en pris på 23.377 kr./m2 (erstatningssum delt med bolig areal). Dette er inklusiv matr.nr. 145a med 16.253 m2 landbrugsjord, som i nærværende behandles særskilt.

Det gøres gældende,

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

- Der er ingen oplysninger om sammenligningshandler til brug for fastlæggelse af ejendommens handelsværdi i det konkrete område.
- Der er ingen vurdering af værdien af ejendommens store have i landzone, der efter Taksationskommissionens praksis skal ansættes med særskilt værdi.
- Der er ingen oplysninger om vurderingen af forventningsværdi, til trods for at lodsejer påberåbte sig dette skriftligt.

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 4.584.658 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 32.347 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **3.967.058 kr.** [154 m^2 (boligareal) * 32.347 kr./m^2 (gennemsnitsprisen for landzone) – 1.014.380 kr. (korrektion) = 3.967.058 kr.], svarende til 25.760 kr./m^2. Prisen er korrigeret for, at hovedmatriklen har mindre jordtilliggende end sammenligningshandlerne.

Korrektionen for mindre jordtilliggende udgør et fradrag på 1.014.380 kr. af den samlede handelspris fordi hovedmatriklen i gennemsnit har 50.719 m^2 mindre jordtilliggende [5.250 m^2 (hele grunden) – 55.969 m^2 (gennemsnittet for sammenligningshandlerne) = -50.719 m^2].

Korrektionen tager udgangspunkt i en værdi på 20 kr./m^2 svarende kommissionens faste praksis for erstatning af alm. landbrugsjord.

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne **i byzone** på 28.397 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **4.552.138 kr.** [154 m^2 (boligareal) * 28.397 kr./m^2 (gennemsnitsprisen for byzone) + 179.000 (korrektion) = 4.552.138 kr.], svarende til 29.559 kr./m^2. Prisen er korrigeret for at hovedmatriklen har en større have end sammenligningshandlerne.

Korrektionen for større have udgør et tillæg på 179.000 kr. til den samlede handelspris fordi hovedmatriklen i gennemsnit har 3.580 m^2 mere have end en stor parcelhusgrund [5.250 m^2 (hele grunden) – 1.400 m^2 (alm. parcelhusgrund og bebyggelse) – 270 m^2 (vej) = 3.580 m^2]. Korrektionen tager udgangspunkt i en værdi på 50 kr./m^2 svarende kommissionens faste praksis for erstatning for stor have i landzone, jf. f.eks. sagsnr. 2024-168091 og 2024- 204076.

Den samlede vurdering på **4.584.658 kr.** [4.259.598 kr. (gennemsnittet af land- og byzone) + 325.060 kr. (værdien af matr.nr. 145a) = 4.584.658 kr.] udgør gennemsnittet af de to værdiansættelser knyttet til henholdsvis byzone og landzone med tillæg af værdien for matr.nr. 145a's jordtilliggende.

Den samlede vurdering er tillagt 325.060 kr. for værdien af matr.nr. 145a med 16.253 m^2, heraf ingen vej, landbrugsjord. Værdien tager udgangspunkt i en værdi på 20 kr./m^2 svarende kommissionens faste praksis for erstatning af alm. landbrugsjord.

At lodsejer skal tilkendes erstatning for mistet forventningsværdi, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Lodsejers hovedmatrikel er beliggende i et udviklingsområde med tæt tilknytning til byzonen, som igennem de senere år er blevet udvidet i retning af lodsejers matrikel, jf. sagsfremstillingens afsnit 2.3. Dette har medført en berettiget forventning om udstykning af grundene indtil ejendommen blev begrænset af § 35-pålægget.

Lodsejer havde indtil da forventning om udstykning af 3 grunde på hovedmatrikel med parcelhusstørrelse tilsvarende til Adresse 14 , med et samlet areal på 2.361 m^2.

> Den gennemsnitlige størrelse grund i de gennemgåede sammenligningshandler på Adresse 14 er 787 m^2, hvorfor lodsejers forventede udstykning baseres herpå, dvs. forventning om udstykning af et samlet areal på 2.361 m^2.

Forventningsværdien er på baggrund af sammenligningshandlerne opgjort til 400 kr./m^2 eks. moms, jf. **afsnit 4**.

Den samlede forventningsværdi lyder på **944.400 kr.** uden fradrag af evt. tildelt erstatning pr. m^2 ifm. erstatningen af ejendommen.

At lodsejer skal have forhøjet erstatning for flytteomkostninger. Lodsejer har udført et større flyttearbejde, som har inkluderet stuehuset og ejendommen i øvrigt. Heraf fremhæves, at lodsejer havde et ca. 50 m2 stort værelse øverst i staldbygningen, som var fyldt med møbler. Derudover et sadelrum med udstyr og foder til seks heste, nitten wrapballer, fire varmblodsheste, en traktor med frontlæsser, ridebaneharve, brakpudser, jordfræser og bagskovl. Alt skulle flyttes til Skørping, dvs. omkring en halv times kørsel syd for Adresse 1 , til lodsejers nye adresse.

Naboejendommen, Adresse 15 , der en meget sammenlignelig hesteejendom fik tilkendt **150.000 kr.** i flytteomkostninger, dvs. 50% mere end lodsejer. Det gøres gældende, at lodsejer skal tilkendes samme beløb, jf. lighedsprincippet.

At lodsejer skal tilkendes erstatning for eventuelle udgifter, til indhentelse af udbetalingsdokumentation på 5.000 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., og bl.a. Taksationskommissionens seneste 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 lodsejer skal tilkendes erstatning for sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29

Taksationskommissionen anmodes om at fastsætte en passende godtgørelse for lodsejers nødvendige udgifter til sin advokat. Hertil bemærkes, at lodsejer repræsenterede sig selv ved Kommissionen, hvorfor alt det nødvendige forarbejde til brug for godtgørelsen af ekspropriationssummen er udført i forbindelse indbringelse af sagen for Taksationskommissionen.

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 landzone i området med henblik på at fastlægge den aktuelle markedspris i handel og vandel, se herom i afsnit 3.1. Med henvisning til at Adresse 1 , 9000 Aalborg er beliggende omtrentligt 120 meter fra Aalborg med direkte adgang fra vej og cykelsti, inddrages lignende ejendomme i byzone, se herom i afsnit 3.2.

Adresse 1 **, 9000 Aalborg**
Opførelsesår: 1920
Fri handel, skøde 26. juni **1998**
Købesum: **1.005.000 kr.**
Areal: **21.503 m²**, Heraf vej **270 m²**
Boligen er **154 m²**

3.1 Sammenligningshandler i landzone

Der er gennemset for handler med ejendomme, som har tilsvarende egenskaber, jord og bynær beliggenhed i landzone. Der er i den henseende fundet tre handler, der kan anvendes til at fastlægge handelsprisen: Adresse 4 , 9000 Aalborg, Adresse 5 , 9000 Aalborg og Adresse 16 9000 Aalborg. De er dog alle væsentligt længere væk fra byskiltet.

Nedenfor set et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme:



Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de tre gennemgåede handler er **32.347 kr./m²**, forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende, jf. afsnit 3.1.1, 3.1.2 og 3.1.3.

3.1.1 Adresse 4 , 9000 Aalborg (handlet i 2025)

Adresse 4 **, 9000 Aalborg**
Landbrugsejendom
Fri handel, skøde 27. januar **2025**.
Købesum: **4.245.000 kr.**
Areal: **33.614 m²**, heraf vej **680 m²**
Boligen er **123 m²**
Kr./m²: **34.512 kr.**
Opførelse år: 1992 Bygninger (BBR):
4) 123 m² bolig fra **1992**
2) 284 m² stald med ukendt opførelsesår



Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **bilag 9**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har landbrugsejendommen mindre men nyere bolig, større stald og ingen lade.

Landbrugsejendommen har væsentligt mere jordtilliggende.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på **34.512 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

3.1.2 Adresse 5 , 9000 Aalborg (handlet i 2018)

Adresse 5 **, 9000 Aalborg**
Landbrugsejendom
Fri handel, skøde 26. juni **2018**.
Købesum: **13.500.000 kr.**
Areal: **74.360 m²**, heraf vej **650 m²**



Boligen er **390 m²**
Kr./m²: **34.615 kr.**
Opførelsesår: **2013**
Bygninger (BBR):
7) 390 m² bolig og 57 m² erhverv fra 2013 med 114 m² indbygget garage
6) 209 m² tiloversbleven bygning fra 2013

Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 10**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har landbrugsejendommen væsentlig større og nyere bolig, nyere men tilsvarende størrelse tiloversbleven bygning til lodsejers stald og ingen tilsvarende bygning til lodsejers lade.

Landbrugsejendommen har væsentligt mere jordtilliggende.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på **34.615 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

3.1.3 Adresse 6 , 9000 Aalborg (handlet i 2023)

Adresse 6 **, 9000 Aalborg**
Landbrugsejendom
Fri handel, skøde 10. marts **2023**.
Købesum: **5.100.000 kr.**
Areal: **59.933 m²**, heraf vej **876 m²**
Boligen er **177 m²**
Kr./m²: **28.813 kr.**
Opførelsesår: **Ukendt**
Bygninger (BBR):
1) 177 m² bolig med ukendt opførelsesår
2) 10 m² lade med ukendt opførelsesår.
3) 67 m² stald med ukendt opførelsesår.
4) 149 m² stald med ukendt opførelsesår.

Billede af ejendommen

Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 11**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har landbrugsejendommen større bolig, væsentligt mindre lade, og tilsvarende stalde til lodsejers stald.

Landbrugsejendommen har væsentligt mere jordtilliggende.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på **28.813 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

3.2 Sammenligningshandler i byzone

Der er gennemset for handler af ejendomme med tilsvarende egenskaber og beliggenhed i nærheden af Adresse 11 , Aalborg i byzone. Der er fundet tre ejendomme, der er egnet. Disse er beliggende Adresse 7 , 9000 Aalborg, Adresse 8 , 9000 Aalborg og Adresse 9 , 9000 Aalborg

Nedenfor set et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme:



Der er tale om tre ejendomme med placering i byzone og med tilsvarende adgang til Aalborgs faciliteter som lodsejers ejendom. Ejendomme er alle beliggende i byzonen, som lodsejers ejendom grænser tæt op til.

Ejendommen er beliggende på almindelige parcelhusgrunde med alm. udhus bebyggelse (ingen stald eller lade), hvorfor sammenligningerne alene kan anvendes til at vurdere beboelsesejendommens m2 -pris, forstået som en ejendom med lidt sekundære bygninger og en tilhørende have, der er mindre end 1.400 m^2.

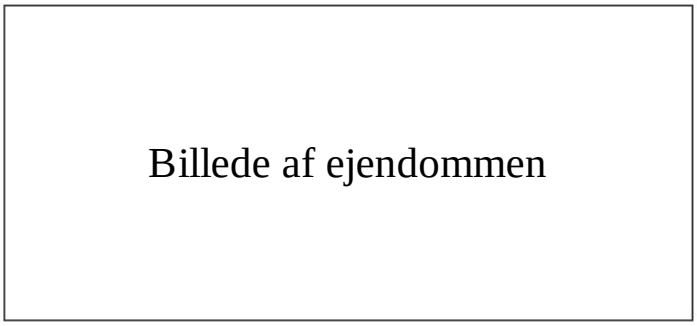
Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de tre gennemgåede handler er **28.397 kr./m^2**, forinden der reguleres for forskel i størrelsen af have, jf. afsnit 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3.

3.2.1 Adresse 7 , 9000 Aalborg (handlet i 2021)

Adresse 7 **, 9000 Aalborg**

Fritliggende enfamiliehus

Fri handel, skøde 28. september **2021**
Købesum: 4.300.000 kr.
Areal: **775 m^2**, Heraf vej **0 m^2**
Boligen er **156 m^2**
Kr./ m^2: **27.564 kr.**
Opførelsesår: **1970**
Bygninger (BBR):
1) 156 m^2 bolig fra 1970
2) 32 m^2 garage med ukendt opførelsesår



Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 12**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset en tilsvarende bolig med nyere opførelsesår.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **27.564 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i størrelsen af have.

3.2.2 Adresse 8 , 9000 Aalborg (handlet i 2023)

Adresse 8 **, 9000 Aalborg**
Fritliggende enfamiliehus
Fri handel, skøde 13. marts **2023**
Købesum: **3.250.000 kr.**
Areal: **796 m²**, Heraf vej **0 m²**
Boligen er **110 m²**
Kr./m²: **29.545 kr.**
Opførelsesår: **1972**
Bygninger (BBR):
1) 110 m² bolig fra 1972
2) 29 m² garage med ukendt opførelsesår

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 13**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset en mindre bolig med nyere opførelsesår.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **29.545 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i størrelsen af have.

3.2.3 Adresse 9 , 9000 Aalborg (handlet i 2023)

Adresse 9 **, 9000 Aalborg**
Fritliggende enfamiliehus
Fri handel, skøde 21. december **2023**
Købesum: **4.100.000 kr.**
Areal: **776 m²**, Heraf vej **0 m²**
Boligen er **146 m²**
Kr./m²: **28.082 kr.**
Opførelsesår: **1973**
Bygninger (BBR):
1) 146 m² bolig fra 1973
2) 28 m² garage med ukendt opførelsesår

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 14**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset en tilsvarende størrelse bolig med nyere opførelsesår.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **28.082 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i størrelsen af have.

4. Forventningsværdien pr. m²

Forventningsværdien som knytter sig til matrikel Matr.nr. 1 med nær tilknytning til området ved Adresse 17 vil i det følgende blive opgjort ved en beregning ud fra prisen på sammenligningshandler.

Ved opgørelsen af mistet forventningsværdi må særligt den nære beliggenhed i Engene tillægges betydelig vægt, eksempelvis som en udstykning i forlængelse af villakvarteret på Adresse 14 og Adresse 18 .

I forhold til lodsejers hovedmatrikel må forventningsværdien fastsættes med udgangspunkt i handelsprisen for ubebyggede og endnu ikke byggemodnede byggegrunde i området. Der er fundet tre sammenlignelige handler beliggende, Adresse 19, 20 og 21 , 9000 Aalborg. Tingbogsattester for byggegrundene medsendes som **Bilag 15**.

Se tabellen herunder for m^2 -pris for byggemodnede grunde.

Solgte byggegrunde	**Skøde tinglyst**	**Grundareal**	**Købesum**	**M^2 -pris**
Adresse 19	3. januar 2018	811 m^2	1.669.543 kr.	2.059 kr.
Adresse 20	3. januar 2018	730 m^2	1.689.443 kr.	2.314 kr.
Adresse 21	23. maj 2024	820 m^2	1.462.377 kr.	1.783 kr.
Gennemsnitlig m^2 -pris				**2.052 kr./m^2**

M^2-prisen for en byggemodnet grund er 2.052 kr./ m^2. inkl. moms. Ansættelse af byggemodningsomkostninger for en grund til 250.000 kr. kan m^2-prisen for ikke-byggemodnede grunde udregnes.

Solgte byggegrunde	**Skøde tinglyst**	**Grundareal**	**Købesum minus byggemodnings-omkostninger**	**M^2 -pris**
Adresse 19, 20 og 21	3. januar 2018	811 m^2	1.419.543 kr.	1.750 kr.
Adresse 20	3. januar 2018	730 m^2	1.439.443 kr.	1.972 kr.
Adresse 21	23. maj 2024	820 m^2	1.212.377 kr.	1.783 kr.
Gennemsnitlig m^2 -pris				**1.835 kr./m^2**

M2 -prisen for en ikke-byggemodnet grund ansættes til 1.835 m2 (inkl. moms).

Herfra skal skønsmæssigt fragå ca. 50%, for at tage hensyn til fortjeneste-tillæg ved byggemodningen.

For en velbeliggende grund som dem, der ville kunne være udstykket vedr. Adresse 1 , vil et rimeligt kvadratmetertillæg derfor udgøre 500 kr./m2 inkl. moms, hvilket er **400 kr./m^2 eks. moms.**

Afsluttende

Med henvisning til ovenstående skal jeg venligst anmode Taksationskommissionen om at efterprøve Kommissarius' vurdering af Adresse 1 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.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse om fastsættelse af erstatningen for ejendommen stadfæstet. Endvidere påstod anlægsmyndigheden, at godtgørelsen for flytteomkostninger er fastsat for højt.

Anlægsmyndigheden anførte, at det er uklart for anlægsmyndigheden, hvad formålet er med, at det fremføres, at ekspropriationskommissionens afgørelse af truffet på utilstrækkeligt grundlag efter ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Det er ikke anlægsmyndighedens opfattelse, at ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet på et tilstrækkeligt grundlag. Repræsentanten anførte, at anbringendet har været fremført i lignende taksationssager.

Repræsentanten bemærkede, at det fremgår af Karnovs note til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, at "specifikationskravet fremhæver handelsværdien som den centrale målestok for erstatningsberegningen, jf. bet 38".

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at udgangspunktet er, at det er ejendommens værdi i handel og vandel, der er afgørende for erstatningsfastsættelsen på tidspunktet, hvor ejendommen overtages af anlægsmyndigheden. Repræsentanten 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.

Det er som udgangspunkt det berørte areals anvendelse og plangrundlag, som gælder for arealets anvendelse på ekspropriationstidspunktet, der lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen.

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

Taksationskommissionen har behandlet et ikke ubetydeligt antal sager om forventningsværdi inden for nyere tid, og der foreligger flere kendelser herom. Repræsentanten henviste til Taksationskommissionens kendelse 15. maj 2025 med sagsnr. 2024-176099.

Repræsentanten anførte, at det er korrekt, at der fastsættes en godtgørelse for flytteomkostninger for landbrugsejendomme på mellem 100.000 kr. og 150.000 kr. Repræsentanten anførte, at godtgørelserne ikke tilkendes efter regning, men en vurdering af flytteomkostningerne. Repræsentanten anførte, at henvisningen til godtgørelse ved naboejendommen beliggende på Adresse 15 , 9000 Aalborg i Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 20. november 2025 med sagsnr. 2025-256427 til at være for høj.

Repræsentanten anførte, at den samlede godtgørelse i sag 2025-256427 udgjorde et sammensat beløb af flytteomkostningerne og omkostningerne for flytning af

virksomheden på ejendommen. Ud fra en lighedsbetragtning af de to sager anførte repræsentanten, at godtgørelsen for flytteomkostninger i nærværende sag er fastsat for højt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen kan tiltræde den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 3.600.000 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 vurderer, at de sammenligningshandler, som lodsejernes repræsentant har henvist til, ikke kan føre til et andet resultat. For så vidt angår de af lodsejernes repræsentant fremhævede sammenligningshandler i landzone adskiller disse sig fra lodsejers ejendom bl.a. ved væsentlig større jordtilliggender, beboelsesbygningens senere opførelsesår (Adresse 4 og Adresse 5) og anden beliggenhed i forhold til vej (Adresse 6 og Adresse 4).

Taksationskommissionen finder, at plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet ikke giver grundlag for at yde erstatning en forventning om udstykning af tre parcelhusgrunde fra ejendommen.

Taksationskommissionen kan tiltræde den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 100.000 kr. for flytteomkostninger henset til størrelsen af navnlig det inventar m.v., der er flyttet. Taksationskommissionen bemærker herved, at sammenlignet med ejendommen beliggende Adresse 15 er lodsejers ejendom kapacitetsmæssigt en mindre hesteejendom/rideskole. Endvidere bemærkes, at Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland i sin kendelse af 20. november 2025 i sag 2025-256427 vedrørende Adresse 15 fandt, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 150.000 kr. for flytteomkostninger som udgangspunkt var for høj henset til, at virksomheden var afviklet, hvorefter kommissionen tilkendte en samlet ulempeerstatning på 250.000 kr. for indtægtstab som følge af, at lodsejer bl.a. på grund af alder har afviklet rideskolen.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen tillægges lodsejeren 12.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen 12.000 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.