Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 20. marts 2026

Sagsnr. 2025-273115

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. Matr.nr. 1-8

Beliggende: Adresse 1

9000 Aalborg

Lb.nr. 68

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

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

Fredag den 20. marts 2026, ca. kl. 10.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 9000 Aalborg. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og ejendomsmægler Frank Elefsen samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med Person 1 og sine repræsentanter advokat, ph.d. Louise Faber og advokatfuldmægtig Rebekka Emilie Beermann, 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.

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Adresse 2 , 9000 Aalborg, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1-8 andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 257.507 m^2, hvoraf 5.132 m^2 udgør vej. Ejendommen er beliggende i landzone vest for Aalborg i kort afstand til Hasseris.

Bebyggelsen på ejendommen omfatter stuehus, lade, stald og maskinhus. Derudover er der på ejendommen en ridebane, springbane og hestefolde samt mindre udbygninger i form af bl.a. en udeboks og et læskur. Siden 2002 har stuehuset været udlejet til den samme familie. Siden 2003 har ejendommen været drevet som hestepension og stutteri.

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 med 28 bilag
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens kendelse af 21. august 2025
    - Bilag 2: Skøde vedrørende matr.nr. Matr.nr. 1 , 2003
    - Bilag 3: Skøde vedrørende bl.a. matr.nr. Matr.nr. 1 , 2010
    - Bilag 4: BBR-meddelelse vedrørende Adresse 1 , 9000 Aalborg
    - Bilag 5: Tinglyst planlægningsbyggelinje, 2014
    - Bilag 6: Tinglyst planlægningsbyggelinje, 2024
    - Bilag 7: Vurderingsrapport udarbejdet af valuar Person 2 , Virksomhed 1 , 6. maj 2025
    - Bilag 8: Tillæg til vurderingsrapport (bilag 7) udarbejdet af lodsejeren
    - Bilag 9: Fotos af hovedmatriklen

    - Bilag 10: Aalborg Kommune Normtal og satser for udlejningsomkostninger
    - Bilag 11: Opgørelse af indtægt fra hestepension fra revisor
    - Bilag 12: Lokalplan 05-053, juni 1999
    - Bilag 13: Lodsejers rastepladsprojekt, præsentation
    - Bilag 14: Lodsejers rastepladsprojekt, møde med Virksomhed 2
    - Bilag 15: Lodsejers rastepladsprojekt, møde med Virksomhed 11
    - Bilag 16: Nordjyllands Amt, Aalborg Kommunes oplæg, 23. maj 2002
    - Bilag 17: Aalborg Kommune, Nordjyllands Amt, Uddybende undersøgelser, Vejudbygningsplaner, Teknisk notat, 20. november 2001
    - Bilag 18: Lokalplan 05-072, december 2003
    - Bilag 19: Lokalplan 3-3-106, oktober 2012
    - Bilag 20: Adresse 1, 9000 Aalborg, Opgørelse af fradraget areal
    - Bilag 21: Opgørelse af fradraget areal for åbeskyttelseslinje på matrikel Matr.nr. 6 og 7
    - Bilag 22: Adresse 3, 9000 Aalborg, Skøde, Tingbog og BBR
    - Bilag 23: Adresse 4, 9000 Aalborg, Tingbog og BBR
    - Bilag 24: Adresse 5, 9000 Aalborg, Tingbog og BBR
    - Bilag 25: Adresse 6, 9000 Aalborg, Tingbog og BBR
    - Bilag 26: Købsaftale matr.nr. Matr.nr. 9-10
    - Bilag 27: Matr.nr. Matr.nr. 9, tingbogsattest
    - Bilag 28: Sammenlignelige byggegrunde
- To partsindlæg af 27. februar 2026 fra advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab med bilag 29, 30 og 31
    - Bilag 29: Tinglyst skøde af 10. juni 2025 angående Naturstyrelsens køb af Adresse 7
    - Bilag 30: Landbrugsnet, Naturstyrelsen på storindkøb: Køber gods i Nordjylland til 143 millioner
    - Bilag 31: Tinglyst skøde med en anmærkning angående salg af ejendommen matr.nr. Matr.nr. 10
- Købsaftale dateret 23. april 2026 fremsendt til køber til underskrift vedrørende et areal på 6.889 m² af Matr.nr. 11, samt ændringskort med rids af arealet og nye skel efter arealoverførelse til matr.nr. Matr.nr. 12
- Ekstrakt, udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
- Materialesamling for ekspropriationer på Adresse 8, 9000 Aalborg udleveret af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
    - Højesterets domme optrykt i U 1975.718 H, U 2011.232 H, U 2002.763 H og U 2008.1434 H samt Overtaksationskommissionen for Nordsjællands kendelse af 6. juni 2008 optrykt i MAD 2009.261
    - Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udg., side 151-158
- Partsindlæg (procedure) af 20. marts 2026 udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
- Vejdirektoratets procedure af 20. marts 2026 udleveret af landinspektør og chefkonsulent 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 11.900.000 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 stuehus, som er fra 1970'erne, er velholdt, og delvist renoveret igennem årene, herunder nye vinduer i en del af boligen, og bad, gæstetoilet og bryggers i 2012. Køkken er af lidt ældre dato. Ejendommens planløsning er fornuftig med flere værelser og rummeligt køkken-alrum.

Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen har flere funktionelle og vel vedligeholdte fritliggende bygninger, som skaber en helhed i bygningsmassen. Indretningen er med sigte på hestehold, men ejendommens bygninger vil også kunne indgå i anden aktivitet. Den samlede bygningsmasse ligger tilbagetrukket fra Adresse 8 *og er omkranset af beplantning. Der er ført belysning langs indkørslen til ejendommen.*

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

Et mindretal i kommissionen stemte herefter for, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 11.700.000 kr. Et flertal i kommissionen fandt, at ejeren for ejendommen i sin helhed og for samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 11.900.000 kr. Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 40.000 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, hestefold og ridebane, agerjord og for samtlige ulemper ved afståelsen	*11.900.000 kr.*
Renter 1,85 % p.a. fra den 1. september 2025	
For sagkyndig bistand	*40.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til ca. 38 mio. kr. som nærmere anført nedenfor.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 19. september 2025 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af lodsejer Lodsejeren , som jeg repræsenterer, indleveres hermed klage over Kommissarius' kendelse af 21. august 2025, vedr. Vester Enggård, Adresse 1 , 9000 Aalborg (Bilag 1). Matrikel Matr.nr. 1 samt Matr.nr. 2-8 .

Ejendommen eksproprieres i forbindelse med etableringen af den 3. limfjordsforbindelse (Egholmmotorvejen). Den 14. maj 2025 afholder Kommissarius ekspropriationsforretning på ejendommen.

Efterfølgende meddeler lodsejer, at erstatningsforslaget ikke kan tiltrædes. Kommissarius afsiger som følge heraf kendelse 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	11.900.000 kr.
For sagkyndig bistand	40.000 kr.
I alt	**11.940.000 kr.**

Der er tale om flertalsafgørelse i forhold til erstatning for afståelse af ejendommen. Mindretallet stemte for, at lodsejer for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 11.700.000 kr.

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

Lodsejer gør gældende, at fuld erstatning for afståelsen af ejendommen udgør **38.882.582 kr.**

1. Supplerende sagsfremstilling

Lodsejer, og dennes slægt, har ejet de eksproprierede matrikler Matr.nr. 2, 3, 7, 13 og 14 i mere end 10 generationer. Ejerskabet har bestået siden 1715 eller minimum 310 år.

Derudover har lodsejer erhvervet de eksproprierede matrikler Matr.nr. 4 og 5 i 1997, matrikel tilkøbt matrikel i 2002 samt Matr.nr. 1 i 2003.

Lodsejer erhverver Adresse 1, 9000 Aalborg (matrikel Matr.nr. 1) gennem sit selskab Virksomhed 3 ApS ved fri handel den 17. juni 2003. Handlen blev endelig den 21. oktober 2003. Skødet er endeligt lyst den 3. oktober 2003 (**Bilag 2**).

Lodsejer køber i privat regi Adresse 1, 9000 Aalborg fra sit selskab den 29. juni 2010. Skødet er endeligt lyst den 13. juli 2010 (**Bilag 3**).

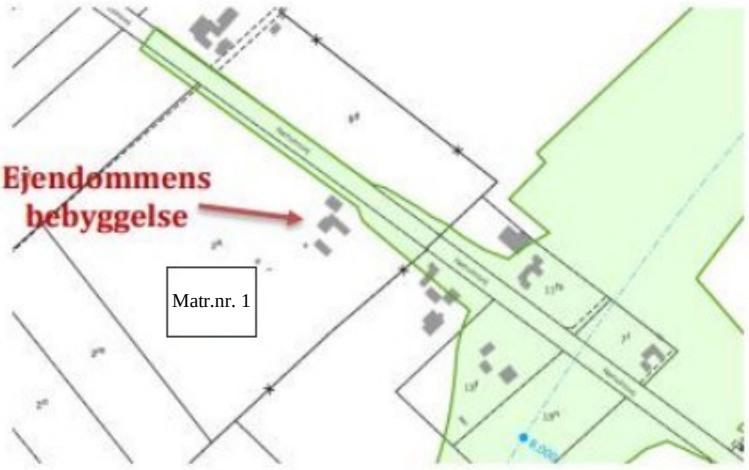
Ejendommen er beliggende i landzone (**Bilag 4**).

Matrikel 13 sælger lodsejer til tredjemand med overtagelse den 1. september 2019, som jord til byudvikling. Matrikel 14 er sidenhen lokalplanlagt til boliger og indgår i området Hasseris Enge. De øvrige samdriftsmatrikler 14k, 12m og 16m tilhører fortsat lodsejer som jord i landzone og indgår i ekspropriationen.

Lodsejer har ligeledes tilført yderligere matrikler til ejendommen, enten ved tilkøb eller overførsel af allerede ejet slægtsjord. Det aktuelle jordtilliggende er angivet under punkt *1.1 Ejendommen* Adresse 1 *, 9000 Aalborg*.

Matrikel Matr.nr. 1, omtales i nærværende som *hovedmatriklen*.

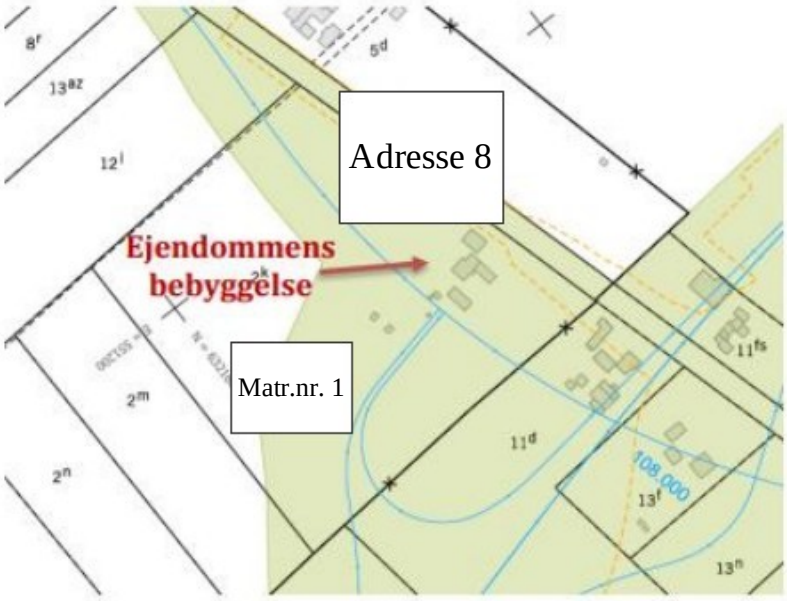
Hovedmatriklen Matr.nr. 1, hvorpå bebyggelsen er placeret, var ikke oprindeligt udlagt til vejareal for den 3. limfjordsforbindelse ved tinglysningen af byggelinjen i 2015 (Bilag 5). Den tinglyste byggelinje i området er på daværende tidspunkt således:



Tinglyst servitut i 2015, byggelinje angivet med grønt og min angivelse af den eksproprierede bebyggelse

Hovedmatriklens bebyggelse er først endeligt udlagt til vejreal ved tinglysningen af byggelinjen den 20. juni 2025 (**Bilag 6**) og skal derfor eksproprieres. Den tinglyste byggelinje i området er

nu således:



Tinglyst servitut i juni 2025, byggelinje angivet med grønt og min angivelse af den eksproprierede bebyggelse

Ekspropriationen af bebyggelse på hovedmatriklen medfører tillige ekspropriation af ejendommens øvrige matrikler, idet jorden tilhører hovedmatriklens bebyggelse.

Lodsejer indleverer forud for Kommissarius' ekspropriationsforretning en vurdering (**Bilag 7**) udarbejdet af Person 2 , ejendomsrådgiver og valuar ved Virksomhed 1 (Agri Nord).

> Virksomhed 1 's vurdering (**Bilag 7**) indeholder en beskrivelse af hovedmatriklens (matrikel Matr.nr. 1) udvikling i lodsejers ejertid, herunder de omfattende forbedringer og renovationer ejendommen er gennemgået, og et udspecificerede erstatningsforslag. Yderligere indeholder partsindlægget en række billeder af ejendommens bygninger med beskrivende uddybende billedtekster.

Lodsejer indleverer efterfølgende et partsindlæg (**Bilag 8**) hertil, som lodsejer selv har udfærdiget på baggrund af lodsejers store erfaring med ejendomsvurdering. Lodsejers erfaring og baggrund behandles uddybende senere i sagsfremstillingen.

> Lodsejers tillæg (**Bilag 8**) indeholder en beskrivelse af ejendommens samlede arealers placering op til boligudstykningsområder, en beskrivelse af lodsejers tidligere ejendomsudvikling i området, lodsejers planer med det eksproprierede areal, og en vurdering af de nuværende handelspriser for råjorden med henvisning til sammenlignings-handler.

1.1 Ejendommen Adresse 1 , 9000 Aalborg

Adresse 1 , 9000 Aalborg, Ejendomsnummer (BFE-nr.): 3300864, består i dag af 8 matrikler: matrikel Matr.nr. 1 samt Matr.nr. 2-8 .

Ejendommens jordtilliggende er samlet 257.507 m^2, heraf 5.132 m^2 vej:

Matr.nr. 1 (hovedmatriklen): 89.177 m^2, heraf 900 m^2 vej.

Matr.nr. 1-8	50.234 m^2, heraf 534 m^2 vej. .520 m^2, heraf 266 m^2 vej. 15.240 m^2, heraf 2.255 m^2 vej. 14.320 m^2, heraf 497 m^2 vej. 28.750 m^2, heraf ingen vej. 31.456 m^2, heraf ingen vej. 19.810 m^2, heraf 680 m2 vej.

Kort over matriklens placering i henhold til byzonen ses nedenfor:



De eksproprierede matrikler med min angivelse af numre og grænsen ml. by- og landzone.

1.1.1 Bortforpagtning af jord

Lodsejer bortforpagter matrikel Matr.nr. 6 og 7 til Virksomhed 4 for 23.100 kr./årligt. Matrikel 7eq, 14k, 18n, 7er og 12m, Gl. Hasseris, Hasseris bortforpagtes til Person 3 for 38.825 kr./årligt. Den samlede indtægt for borforpagtning er **61.925 kr./årligt**.

1.2 Hovedmatriklen: Matr.nr. 1

På ejendommens hovedmatrikel (Matr.nr. 1) er 7 bygninger:

Bygning 1: Stuehus med samlet boligareal på 150 m^2 opført i 1972.

Bygning 2: Lade med samlet erhvervsareal på 180 m^2 opført i 1920.

Bygning 3: Stald med samlet erhvervsareal på 139 m^2 opført i 1920 og ombygget i 1972.

Bygning 4: Maskinhus med samlet erhvervsareal på 351 m^2 opført i 2010.

Bygning 5: Udeboks til heste med samlet areal på 30 m^2 opført i 2010.

Bygning 6: Læskur til heste med samlet areal på 30 m^2 opført i 2010.

Bygning 7: Hønsehus/hus til olietank med samlet areal på 18 m^2 opført i 1920.

Fotos af hovedmatriklen og bebyggelsen medsendes som **Bilag 9**.

Bygningernes placering på hovedmatriklen ses nedenfor:



Hovedmatriklen er beliggende i Landzone vest for Aalborg. Beliggenheden er meget attraktiv grundet placeringen med 400 meter til byskiltet for Aalborgs velhaverkvarter, Hasseris, og 650 meter til Limfjorden. Derudover er der nem adgang til Aalborg Centrum, som er 5 km i bil, 4 km på cykel og 3 km i luftlinje fra ejendommen.

Gården på hovedmatriklen er i placeret i naturrige omgivelser med stor herlighedsværdi langs Hasseris Å og med udsigt over engene.

Den bynære beliggenhed fremgår af at cykelstien er ført ud til ejendommen. Derudover er flere vuggestuer/børnehaver (Adresser m.fl.), folkeskoler (Adresser) samt friskoler (Adresser) foruden ungdomsuddannelser (Adresser) og fritidsaktiviteter for børn, unge og voksne indenfor gå- og cykelafstand, bl.a. via stisystemet Adresser samt cykelstien langs vejen lige udenfor matriklen. Der er ligeledes gode busforbindelser.

Det er særligt den korte afstand til Adresser

og den korte afstand til turistattraktionerne (Adresser), der gør ejendommen på Adresse 1 , 9000 Aalborg en attraktiv landejendom.

1.2.1 Løbende renovation af hovedmatriklens bygninger

Bygningerne på hovedmatriklen (Matr.nr. 1) har alle undergået ombygning og renovation i lodsejers ejertid. Lodsejer har samlet set forbedret ejendommen for **3.600.000 kr.** i sin ejertid.

Stuehuset

Stuehuset (**bygning 1**) har i 2021 fået renoveret køkken, bad, gæstetoilet og bryggers samt i 2018 fået udskiftet alle vinduer mod syd og vest for 100.000 kr. Stuehuset er indrettet med forgang med gæstetoilet, stor stue med brændeovn og direkte adgang til spisekøkkenet samt stor sydvendt terrasse og have. Værelsesgang med adgang til tre værelser og badeværelset. Fra køkkenet er der adgang til bryggers med renoveret oliefyr. Alle husets rum med undtagelse af vådrum har parketgulv. Stuehuset har tag fibercement herunder asbest.

Laden

Laden (**bygning 2**) er ombygget i 2010 med fjernelse af indvendige vægge og etablering af fire hestebokse med halvtag mod vest. To af de fire bokse har indvendig adgang. Alle udeboksene har galvaniserede stalddøre af god kvalitet. Dertil er etageadskillelsen forstærket i laden og stalden i 2004, således det kan bære bigballer af halm. Laden er indrettet med strigleplads, rytterstue og foderrum. Alle staldvinduer er udskiftet til stålvinduer med tremmer og termoglas. I 2018 har laden fået etableret nye trægavle med klinkbeklædning og nye udhængsbrædder samt regnvandsbrønd. Laden har ståltag.

Stalden

Stalden (**bygning 3**) er oprindeligt indrettet med 10 bokse, men lodsejer har reduceret antallet til 9, og vaskeplads med særskilt afløb i overensstemmelse med lovgivningen. I 2018 har stalden fået etableret nye trægavle med klinkbeklædning og nye udhængsbrædder samt regnvandsbrønd. Stalden har tag af fibercement herunder asbest.

Maskinhuset

Maskinhuset (**bygning 4**) blev nyopført af lodsejer i 2010 med isoleret sokkel og konstruktion af stålspær. Bygningen har stålvinduer med tremmer, zink tagrender/nedløb og regnvandsbrønde. Bygningen er belyst med led lys inde og ude, herunder med rytterlys og orienteringslyse omkring bygningen. Maskinhuset har tag af fibercement uden asbest.

Bygningen er arkitekttegnet med inspiration fra de gamle remissebygninger med vandret klinkebeklædning forneden og en på to beklædning foroven. Bygningen er indrettet med aut. port á 4 x 4 meter og fem stalddøre fra Virksomhed 5 A/S samt forberedt til hestebokse. Maskinhuset kostede ca. 1.500.000 kr. at opføre for 15 år siden.

Udbygningerne

Udbygninger er hhv. en udeboks (**bygning 5**) og et læskur (**bygning 6**) fra 2010. Begge udbygninger har nyere zinktagrender og tag af metal.

Ejendommens udearealer

Vedrørende ejendommens udearealer kan det oplyses, at ejendommen har offentlig vand og septiktank. Fjernvarmen ligger ca. 800 meter fra ejendommen, hvorfor der vil kunne tilkobles hertil. Der er lagt perlegrus i indkørsel og parkeringsplads samt etableret granitkantsten rundt om gårdspladsen og parkeringspladsen. Der er belysning på alle træer. Der er etableret levende læhegn/bælte omkring ejendommen som rundering ved 700 meter læplantning i 6 rækker i 2004.

Ejendommen har en stor ridebane og en springbane, begge efter internationale mål. Rundt om banerne er opstillet professionelt Poda/Hippolux hegn. Ridebanerne og hegnene er løbende renoveret og forbedret.

Ejendommens løbegange til hestene, herunder underlagene i de to læskure, er befæstet med stabilgrus. Ni hektar af jorden blev drænet for ca. 10 år siden (drænkort kan fremskaffes). Ejendommen har en godkendt møddingsplads med befæstet underlag og belægningssten i overensstemmelse med lovgivningen.

Ejendommen er godkendt af myndighederne til erhvervsmæssigt dyrehold og er registreret i det Organisation 1 .

Lodsejer har en byggetilladelse, som indhentet for nogle år siden, men som ikke er anvendt grundet vejreservationen af den 3. Limfjordsforbindelse i 2015. Dertil får Lodsejer også byggetilladelse til opførelse af endnu et stuehus, som heller ikke er benyttet vejreservationerne. Den 3. Limfjordsforbindelse har således i flere tilfælde tilbageholdt Lodsejer fra, at udvikle ejendommen og øge dens værdi, trods intention herom.

1.2.1 Udlejning af stuehuset på hovedmatriklen

Stuehuset på hovedmatriklen er på tidspunktet for ekspropriationen udlejet til **8.500 kr. + forbrug** månedligt, dvs. en lejeindtægt på **102.000 kr./årligt**. Lejeforholdet er aftalt mundtligt lejelovens vilkår, jf. lejelovens § 1. Nuværende lejeforhold har vedvaret i 22 år.

Lodsejer har ikke ført et egentligt regnskab over de løbende omkostninger forbundet hermed.

Til brug for Taksationskommissionens skøn, kan følgende oplyses:

- Lodsejers ejendomsforsikring inkl. brandforsikring koster **11.303 kr./årligt**. *OBS: Forsikringen dækker hele ejendommen, hvorfor den faktuelle udgift til stuehuset er lavere end det oplyste beløb. Særskilt beløb er ikke tilgængeligt.*
- Lodsejer har selv varetaget administrationen og ageret vicevært ifm. med udlejningen, hvorfor der ikke foreligger en egentlig omkostning hertil. Til brug for Taksationskommissionens skøn henvises til Huslejenævnet i Aalborg Kommunes normsatser (**Bilag 10**), som på ekspropriationstidspunktet (2025) udgør 3.825 kr. pr. lejemål for administration og 2.875 kr. pr. lejemål for vicevært. På baggrund heraf er den beregnede udgift **6.700 kr./årligt** for administration og vicevært.
- Den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, når aftalen er indgået på lejelovens vilkår, jf. lejelovens § 112.Til brug for Taksationskommissionens skøn vedr. lodsejers udgifter til indvendig vedligeholdelse henvises til normsatsen i lejelovens § 117, stk. 1. Den indvendige vedligeholdelsesudgift udgør i 2025-niveau 53 kr./m^2 årligt, dvs. **7.950 kr./årligt**.
- Den udvendige vedligeholdelse påhviler ligeledes udlejer, når aftalen er indgået på lejelovens vilkår, jf. lejelovens § 112. Til brug for Taksationskommissionens skøn henvises til normsatsen i lejelovens §§ 119 og 120. Ejendommen er opført i 1972, hvorfor den

gældende normsats for udvendig vedligeholdelse på ekspropriationstidspunktet antageligt udgør 67 kr./m^2 årligt, dvs. en udgift på **10.050 kr./årligt**.

De samlede driftsomkostninger for udlejningen af stuehuset udgør 36.003 kr./årligt i henhold til ovenstående, hvorfor nettodriftsresultatet er **65.997 kr./årligt**.

Vejdirektoratet forsætter udlejningen af stuehuset til lejer efter overtagelsen.

1.2.2 Drift af hestepension på hovedmatriklen

Lodsejer driver godkendt hestepension og stutteri fra ejendommen. Driften begyndte i 2009. Lodsejers revisor har opgjort indtægten fra hestepensionen for 2023 til 171.050 kr. og 2024 til 166.400 kr. (**Bilag 11**). Dvs. den gennemsnitlige indtægt udgør **168.725 kr./årligt**.

Hestepensionen er drevet uformelt, hvorfor der ikke er ført regnskab over driftsomkostningerne forbundet hermed. Det kan oplyses, at hesteejerne selv muger ud og betaler foder ved siden af, hvorfor de løbende omkostninger er begrænsede.

1.3 Lodsejers erfaring med ejendomme og området

Lodsejer har en lang uddannelses- og erhvervsmæssig baggrund med ejendomme:

- Lodsejer er uddannet i den finansielle sektor i 1990 og blev samme år afdelingsdirektør i Virksomhed 6 .
- Efterfølgende uddanner lodsejer sig i 1991-1994 til statsautoriseret ejendomsmægler og valuar.
- I perioden 1990-1995 arbejder lodsejer som erhvervsmægler med hovedvægt i projektudvikling hos Virksomhed 7 og udviklede ejendomme i Danmark.
- I perioden 1994-2014 arbejder lodsejer for Nordea Kredit som vurderingssagkyndig på erhvervsejendomme.
- I 2014 arbejder lodsejer som vurderingschef på erhvervsejendomme i Virksomhed 6 .
- I 2017/18 deltager lodsejer i en projektgruppe under Dansk akkreditering omhandlende udbygning af valuaruddannelsen indenfor bl.a. projektudvikling.
- I 2020 er lodsejer selvstændig som konsulent ifm. ejendomsudvikling ved Virksomhed 8 , samtidig med han fortsat foretager vurderinger af erhvervsejendomme for Virksomhed 6 .

Lodsejers erfaring med ejendomsudvikling omfatter følgende projekter (egne):

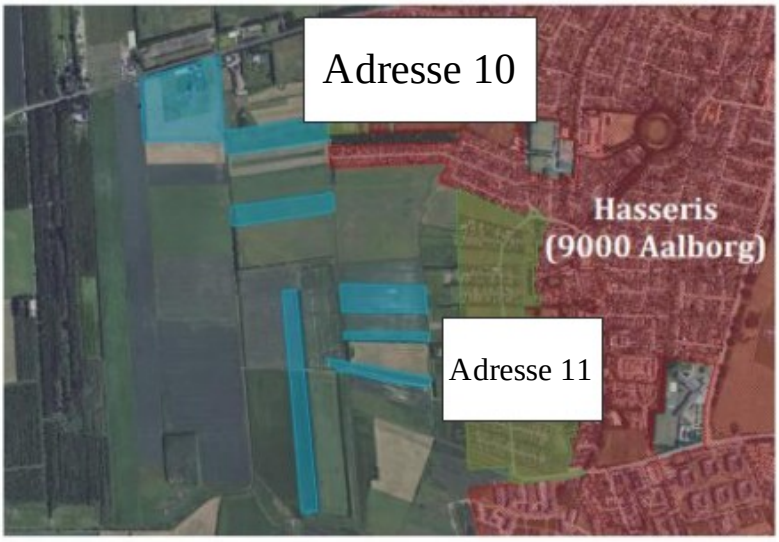
- Lodsejer køber i sit selskab Virksomhed 9 I/S i perioden 1989-2000 fem ejendomme i Aalborg, der efter udvikling sælges i 2000/2001.
- I 1997 erhverver lodsejer Bygade 20, 9000 Aalborg, som udgør en del jord i byzone, med udvikling for øje.
- Lodsejer er i år 2000 med til at udvikle området Hasseris Enge, som ligger tæt op ad de eksproprierede arealer, med lokalplan og sælger herfra ca. 60 grunde frem til 2005. Lokalplan 05-053 "Hasseris Enge" (**Bilag 12**), hvor matrikel Matrikel 14 , Gl. Hasseris, Hasseris indgår.
- Lodsejer køber i 2003 Adresse 1 , 9000 Aalborg (den nu eksproprierede ejendom). Investeringen er med henblik på, at opnå bedre fremtidig fordeling af lodsejers jord i området.
- I 2015 udvikler lodsejer i samråd med Aalborg Kommune området Ferskenvej/Morbærhaven, som ligger tæt op af de eksproprierede arealer, til i alt 25 grunde.

- I 2019 sælger lodsejer bygningerne på Adresse 9 , 9000 Aalborg og flytter jorden til Adresse 1 for, at opfylde bygningskravet til landbrugsjord.
- I 2020 udvikler lodsejer et mindre areal vest for Adresse 9 , som rummer i alt 11 rækkehuse. Lodsejer har både stået for lokalplan, byggetilladelse og godkendt byggemodning. Dette er et igangværende projekt.
- I 2020-2024 arbejder lodsejer med et projekt omfattende rasteplads med dagligvareforretning, servicestation og fastfoodrestaurant. Projektpræsentation medsendes som **Bilag 13**. Lodsejer har afholdt flere møder med Aalborg Kommune og modtaget tilkendegivelser om interesse fra Virksomhed 10 (**Bilag 14**) og Virksomhed 11 (**Bilag 15**).

Lodsejer er en erfaren ejendomsudvikling, med særligt kendskab til området og dets potentiale, som hans eksproprierede jord ligger i tæt tilknytning til. Hans tidligere projekter med Adresse 10 og 11 , udgør i dag grænsen for byzonen til Adresse 11 , 9000 Aalborg.

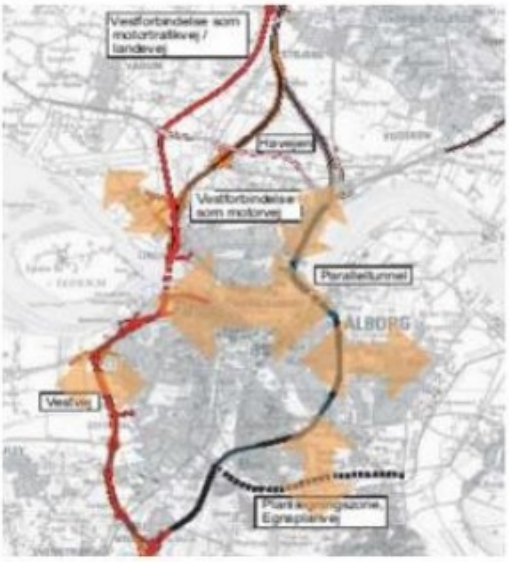
Lodsejer besidder dermed både uddannelse og erfaring, som tillader ham at udvikle sin egen jord med fortjeneste for øje, og han har stor erfaring med ejendomsudvikling i netop det eksproprierede område. Følgelig knytter der sig en betydelig berettiget forventningsværdi til jorden.

Områderne er i relation til de eksproprierede matrikler illustreret nedenfor:



1.4 Den kommunale planlægning af området

I Aalborgs 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. Erik Møller på borgermøde den 23. maj 2002 (**Bilag 16**). Byudviklingen illustreres med en orange pil.

På kortet ses tillige "Vestvej" 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 16**), at skulle angå området i vest ved "Engene":



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



Vurderingerne af Vestvejens konsekvenser indgår i diverse rapporter om vejprojektet (Se eksempelvis **Bilag 17, 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 helt frem til byggelinjens tinglysning i 2015, at der ville blive mulighed for udstykning af matrikelnumre nær ejendommen , når planerne om etablering af Vestvejen langs den daværende byzone længst vest på grunden 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 18**) og Lokalplan 3-3-106 (**Bilag 19**), herunder lodsejers "egne".

Etableringen af en stor landevej vil forventningsmæssigt medføre yderligere byudvikling omkring vejen. Forventning om byudvikling mod vest og deraf følgende berettiget om udvikling af sine matrikler er fuldt med rette på erhvervelsestidspunktet, og skal anerkendes i ekspropriationsmæssig sammenhæng som en forventningsværdi.

2. Anbringender

Det gøres gældende

At Kommissionens afgørelser 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.
- Ejendommen er en professionel hesteejendom efter internationale standarder, ikke blot som anført af Kommissarius ejendom, hvor "*indretningen er med sigte på hestehold*".
    - Laden og stalden har hhv. 4 og 9 hestebokse med alt hvad dertil hører, herunder vaskeplads med lovligt afløb.
    - Maskinhallen er opført af lodsejer i 2010 med forberedelse til forøgelse af hestehold.
    - Der er ridebane og springbane efter internationale mål.
    - Der drives en godkendt hestepension på ejendommen. Der er således ikke tale om en ejendom, som blot er indrettet med sigte på hesteholde, der er tale om en attraktiv etableret hesteejendom med alle de nødvendige faciliteter til en veldrevet godkendt hestepension efter internationale standarder.
- Lodsejer er ikke tilkendt erstatning for tabt indtægt fra hestepensionen.
- Der er ingen oplysninger, om tabt forventningsværdi.
- Udlejningsforholdet vedr. stuehuset er ikke sagsoplyst, hverken indtægt eller udgifter
- Bortforpagtningen af flere matrikler er ikke sagsoplyst, hverken indtægt eller udgifter

Kommissarius oplyste mundtligt lodsejer på ekspropriationsforretningen ved sin fremsættelse af erstatningsforslag, at stuehuset værdiansættes til 3.300.000 kr., at jorden værdiansættes til 20 kr./m^2 og den resterende erstatning dækker alt andet. Denne opdeling fremgår ikke af Kommissionens kendelse (**Bilag 1**).

Til oplysning for Taksationskommissionen, vil Kommissarius' erstatningsforslag på baggrund af de ovenfor oplyste erstatningsposter fordeles således:

1. Værdi af stuehus	3.300.000 kr.
2. Værdi af alle otte matrikler jord på i alt 257.507 m^2	5.000.000 kr.

3. Erstatning for alt andet	3.600.000 kr.

I alt 11.900.000 kr.

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

At ekspropriationssummen for matr.nr. Matr.nr. 1 udgør 10.441.925 kr. jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Til støtte herfor henvises til aktuelle handler i området, beliggende i landzone og byzone, der gennemgås henholdsvis i afsnit 3.1.1 og 3.1.2. En rimelig erstatning kan fastsættes som gennemsnittet af handelspriserne i de to zoner.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning på 11.900.000 kr. for hele ejendommen og dertilhørende jordtilliggende. I nærværende behandles ejendommen opdelt.

På baggrund af kvadratmeterprisen for sammenligningshandlen i landzone på 44.861 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel for hovedmatriklen (Matr.nr. 1) fastsættes til 7.334.800 kr. Prisen er korrigeret for at ejendommen har større jordtilliggende end sammenligningshandlen.

> Korrektionen for mere jordtilliggende udgør et tillæg på 605.650 kr. af den samlede handelspris for, at ejendommen har 24.226 m^2 mere jordtilliggende ((89.177 m^2 (hele matr.nr. Matr.nr. 1) - 900 m^2 (vej)) – (66.251 m^2 (Adresse 3) – 2.200 m^2 (vej)) = 24.226 m^2).
>
> Korrektionen tager udgangspunkt i en pris på 25 kr./m^2, jf. den sagkyndige vurdering i **Bilag 7**.

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne i byzone på 28.397 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til 9.431.475 kr. Prisen er korrigeret for værdien af øvrige bygninger og forskel i jordtilliggende.

> Korrektionen for øvrige bygninger udgør et tillæg for lade samt stald på 1.000.000 kr., maskinhus på 1.500.000 (opførelsesværdien) og udeboks, læskur, hønsehus/hus til olietank samt ridebane mv. på 500.000 kr., dvs. et samlet tillæg på 3.000.000 kr. for øvrige bygninger.
>
> Korrektionen for forskellen på jordtilliggende udgør et tillæg på 2.171.925 kr. af den samlede handelspris for, at ejendommen i gennemsnit har 86.877 m^2 mere jordtilliggende (89.177 m^2 (hele matr.nr. Matr.nr. 1) - 900 m^2 (vej) - 1.400 m^2 (almindelig parcelhusgrund og bebyggelse) = 86.877 m^2). Korrektionen tager udgangspunkt i en pris på 25 kr./m^2, jf. den sagkyndige vurdering i Bilag 7.

På baggrund af sammenligningshandler vurderes hovedmatriklen til **8.383.137 kr.**, som er gennemsnit af de to værdiansættelsesmetoder knyttet til henholdsvis byzone og landzone, for hovedmatriklen.

Til støtte for en højere ekspropriationssum end ovenstående vurdering henvises til den sagkyndige vurdering af ejendommen i **Bilag 7**. Da ingen ejendomme er ens og herlighedsværdi kræver en faglig vurdering, må den sagkyndige værdiansættelse lægges til grund.

For at den sagkyndige vurdering af ejendommen (**Bilag 7**) kan sammenlignes med de fremlagte handelspriser på baggrund af sammenligningshandlerne i land- og byzone, er det nødvendigt at revidere opgørelsens indhold, således den udelukkende omfatter hovedmatriklen.

Opgørelsen er revideret ved fradrag af omkostninger til advokat, samlet erstatning for alle de eksproprierede matrikler og drift af hestepension, samt tilføjelse af hovedmatriklens jordtilliggende med fradrag af allerede erstattet arealer. De fradraget erstatningsposter udgør selvstændige punkter i nærværende.

Den reviderede sagkyndige vurdering lyder således:

1. Værdi af stuehus, have, indkørsel, byggeret, allé med lys, læplantning og p-plads inkl. 11.500 m^2 have mv., jf. **Bilag 20**	5.500.000 kr.
2. Værdi af ny stald fra 2010 (opførelsespris)	1.000.000 kr.
3. Erstatning for alt andet	1.500.000 kr.
4. Værdi af ridebane, springbane, folde, dræn, hegn og låger, vinterfolde med læskurer samt løbegange	500.000. kr.
*5. Værdi af den resterende del af hovedmatriklen á 77.677 m^2 (Matr.nr. 1) (25 kr./m^2)	1.941.925 kr.
I alt	**10.441.925 kr.**

*Hovedmatriklens størrelse er reguleret med fradrag af arealet, som udgør de øvrige poster, således der ikke sker dobbelterstatning, jf. **Bilag 20** (89.177 m^2 (samlet) - 11.500 m^2 (punkt 1-4, jf. Bilag 20) - 900 m^2 (vej) = 76.777 m^2).

Den sagkyndige vurdering af hovedmatriklen lyder på **10.441.925 kr.**

At ekspropriationssummen for Matr.nr. 2-7 **, er 4.851.838 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.**

Ejendommens jordtilliggende kan opdeles i henholdsvis almindelig landbrugsjord og bynær landbrugsjord.

Ejendommens matrikel Matr.nr. 34 og Matr.nr. 1 udgør almindelig landbrugsjord.

Ejendommens matrikel ejendommen udgør bynær landbrugsjord. Dette skyldes matriklernes tætte placering til grænsen for byzonen.

Opdelingen af ejendommens jordtilliggende er illustreret nedenfor. Matriklerne, der udgør almindelig landbrugsjord, er angivet uden understregning, imens de bynære matriklerne er understreget:



Matrikler, som udgør bynær landbrugsjord, har beliggenheder i udviklingsområder med tæt tilknytning til byzonen og boligområder.

På baggrund af sammenligningshandlerne vurderes matrikel Matr.nr. 34 med et areal på 49.700 m² (fratrukket 534 m²) vej til **1.006.922 kr.** Vurderingen tager udgangspunkt i en pris på 20,26 kr./m², jf. **afsnit 3.2.1**.

På baggrund af sammenligningshandlerne vurderes matrikel ejendommen til 3.844.916 kr. Vurderingen tager udgangspunkt i en pris på 33,61 kr./m², jf. **afsnit 3.2.2**.

Erstatningsposten er matrikelvis opgjort således:

Ejendommen

12.985 m² (fratrukket 2.255 m² vej)	436.426 kr.
31.456 m² (heraf ingen vej)	1.057.236 kr.
28.750 m² (heraf ingen vej)	966.287 kr.
13.823 m² (fratrukket 497 m² vej)	464.591 kr.
19.130 m² (fratrukket 680 m² vej)	642.959 kr.
8.254 m² (fratrukket 266 m² vej)	277.417 kr.
I alt	**3.844.916 kr.**

Den samlede erstatning for Matr.nr. 2-7 er **4.851.838 kr.**

At lodsejer derudover skal tilkendes erstatning for forventningsværdi for lodsejerens ejendom **, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.**

Lodsejer har haft en berettiget forventning på baggrund af sit eget professionelle virke med ejendomsudvikling, jf. sagsfremstillingens afsnit 1.3. Derudover har lodsejer haft en berettiget forventning, som følge af den kommunale planlægning af området om udvikling af Aalborg mod vest, jf. sagsfremstillingens afsnit 1.4.

Lodsejers matrikel Matr.nr. 36 er beliggende i et udviklingsområde med tæt tilknytning til byzonen. Omkringliggende matrikler er igennem de senere år er byudviklet i retning af lodsejers matrikler. Dette har medført en berettiget forventning om ejendomsudvikling af grundene.

Forventningen om byudvikling af jorden består helt frem til anlægslovens vedtagelse, idet der ikke er tinglyst byggelinje på jorden i 2015.

Det besluttes først ved anlægslovens vedtagelse den 11. juni 2025, at vejforløbet skal flyttes ca. 200 meter mod vest. Byggelinjen tinglyses den 20. juni 2024. Det er anlægslovens vedtagelse, som der medfører, at arealerne inddrages til vejanlægget.

Forventningsværdi for jord inden for åbeskyttelseslinje opgøres efter praksis til 1/20 af forventningsværdien for det påvirkede areal, idet områderne kan udlægges til rekreative arealer til bebyggelsen, jf. KFE 1988.58 og KFE 2010.185 (MAD2009.261). Arealer omfattet af åbeskyttelseslinje er opgjort i **Bilag 21**.

Ejendommens matrikler kan opdeles i henholdsvis *matrikler med direkte skel til byzonen og matrikler i tæt nærhed til byzonen*.

Ejendommens matrikel med skel til byzonen

Ejendommens matrikel Matr.nr. 24 , er ejendommens eneste matrikel med direkte skel til byzonen.

Vurderingen heraf tager udgangspunkt i en forventningsværdi på 400 kr./m^2 for landzonejord med direkte skel til byzone, jf. afsnit 4.1. Heraf fratrækkes erstatningen for råjorden på 33,61 kr./m^2.

Erstatningen for matrikel Matr.nr. 24 , er således:

Matr.nr. 6

Udenfor åbeskyttelseslinjen:	22.500 m2 (heraf ingen vej)	366,81 kr.	436.426 kr.
Indenfor åbeskyttelseslinjen:	8.956 m2 (heraf ingen vej)	18,34 kr.	436.426 kr.
		I alt	**8.417.478 kr.**

Ejendommens matrikler i tæt nærhed til byzonen

Ejendommens tilkøbt matrikel , er i tæt nærhed til byzonen.

Vurderingen heraf tager udgangspunkt i en forventningsværdi på 200 kr./m^2 for landzonejord med tæt nærhed til byzone, jf. afsnit 4.2. Heraf fratrækkes erstatningen for råjorden på 33,61 kr./m^2.

Erstatningen for matrikel 12m, 14k, 18n, 7er, og tilkøbt matrikel , er således:

Lodsjerens ejendom	12.985 m² (fratrukket 2.255 m² vej)	166.81 kr.	2.166.028 kr.
	13.823 m² (fratrukket 497 m² vej)	166,81 kr.	2.305.815 kr.
	19.130 m² (fratrukket 680 m² vej)	166,81 kr.	3.191.075 kr.
	8.254 m² (fratrukket 266 m² vej)	166,81 kr.	1.376.850 kr.
	17.800 m² (heraf ingen vej)	166,81 kr.	436.426 kr.
	10.950 m² (heraf ingen vej)	8,30 kr.	436.426 kr.
		I alt	**12.099.871 kr.**

Den samlede erstatning

Den samlede erstatningspost lyder således på **20.517.349 kr.**

Adresse 12 ***9000 Aalborg***

Til støtte for ovenstående vurdering af forventningsværdien henvises til den udbudte byggegrund i området, Adresse 12 *, 9000 Aalborg. Den 1.135 m² store grund udbydes til 2.998.000 kr., svarende til 2.641 kr./m², dvs. væsentligt mere end den sammenligningshandlerne gennemsnitlige pris på 2.052 kr./m². Dette er trods den kommende motorvej, hvilket udtrykker den store udvikling og efterspørgsel området besidder.*

At lodsejer derudover skal tilkendes erstatning for tabt lejeindtægt vedr. stuehuset på hovedmatrikel (Matr.nr. 1**) 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 65.997 kr./årligt, svarende til en erstatning på **659.970 kr.**

At lodsejer derudover skal tilkendes erstatning for tabt indtægt fra godkendt hestepension med en kapitaliseringsfaktor på 10 år, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., U.2002.763H og U.2008.134H, efter en bruttobetragtning, jf. MAD 2009.1804.

Kapitaliseringen skal udregnes med afsæt i at den gennemsnitlige årlige indtægt for hestepensionen udgør 168.725 kr./årligt., svarende til en erstatning på **1.687.250 kr.**

At lodsejer derudover skal tilkendes erstatning for tabt indtægt fra bortforpagtning af matriklerne 17be, 16, matrikel 7eq, 14k, 18n, 7er og 12m, Gl. Hasseris, Hasseris, 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 bortforpagtningen udgør 61.925 kr./år, svarende til en erstatning på **619.250 kr.**

At lodsejer 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 lodsejer skal have forhøjet erstatning for sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

Taksationskommissionen anmodes om at fastsætte en passende tillægsgodtgørelse for min klients nødvendige udgifter til sin advokat for førelsen af sagen. I denne vurdering bør det indgå, at jeg først er indtrådt som repræsentant ved indbringelsen af sagen for Taksationskommissionen, og at der er tale om en kompliceret ejendom med mange matrikler og juridiske forhold. Der er tale om en kompleks sag, som involverer både en stor ejendom, lejemål, bortforpagtning, drift af hestepension og forventningsværdi.

3. Handelsprisen i området

Der er gennemgået handler med sammenlignelige ejendomme i området for at fastlægge en passende kvadratmeterpris. De ejendomme der er inddraget i vurderingen, foreligger både i land- og byzone. Baggrunden for dette er, at Adresse 1 er placeret i landzone og 400 meter fra byzone.

Adresse 1 **, 9000 Aalborg**
Fri handel, skøde **29. juni 2010**
Købesum: **6.258.000 kr.**
Areal: **257.507 m²**, Heraf vej **5.132 m²**
Boligen er **150 m²**
Opførelsesår: **1972**

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

3.1 Hovedmatriklen Matr.nr. 1

I det følgende beregnes handelsprisen for hovedmatriklen Matr.nr. 1 og dertilhørende bebyggelse. Der fremlægges erstatningsforslag for hovedmatriklen på baggrund af sammenligningsejendomme i landzone samt byzone og ved en sagkyndigt udarbejdet vurdering.

3.1.1 Sammenligningsejendomme i landzone

Der er gennemset for handler med ejendomme med tilsvarende egenskaber, jordtilliggende og beliggenhed tæt på Adresse 11 (9000 Aalborg). Der findes ikke mange ejendomme med disse egenskaber, hvorfor der naturligt ikke er handlet mange af dem.

En tilsvarende sammenligningshandel til lodsejers ejendom er:

Adresse 13 **, 9000 Aalborg**
Landbrugsejendom
Virksomhedsomdannelse, skøde 30. juni **2025**.
Købesum: **10.500.000 kr.**
Areal: **66.251 m²**, Heraf vej **2.200 m²**
Boligen er **235 m²**

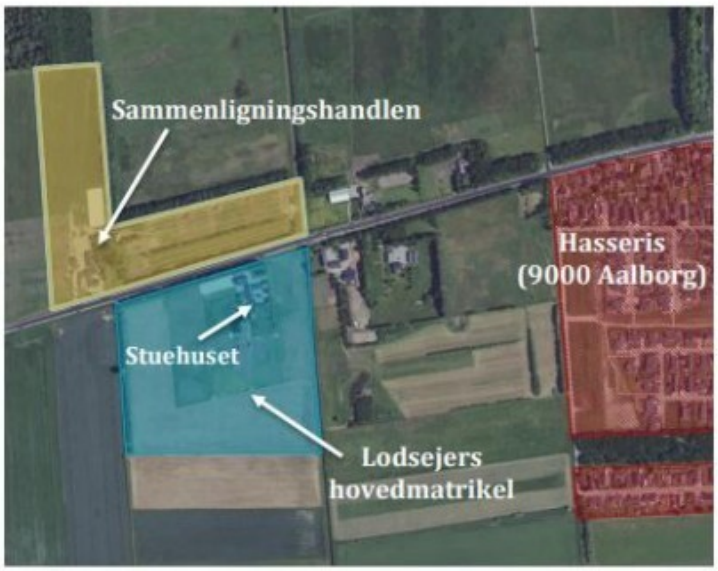


kr./m^2: **44.861 kr.**
Opførelse år: **1977**

Ejendommen er overdraget ifm. ejeren har foretaget skattefri virksomhedsomdannelse, hvorfor ejendommen er vurderet af revisor ved åbningsbalancen. Vurderingen er foretaget med skøde den 3. juni 2025 (**Bilag 22**), hvorfor den nærtforestående 3. limfjordsforbindelse har påvirket ejendommens værdi. Dette fører uden lige til en lavere handelsværdi end en vurdering af ejendommen i handel og vandel uden at skele til det foreliggende projekt.

Beliggenhedsmæssigt er ejendommen på den anden side af vejen med indkørsel og bebyggelse omtrentlig 200 meter længere væk fra byskiltet til Aalborg end hovedmatriklen.

Placeringen af matriklerne ses illustreret nedenfor:



Danmarks Miljøportal, Arealinformationer, Nørholmsvej 107 med BLÅ og Nørholmvej 110 med GUL

Sammenligningsejendommen er lidt ringere placereret i forhold til byzonen, dog med samme nemme adgang til byzonens faciliteter i naturskønne omgivelser.

Sammenligningsejendommen har en væsentlig ringere matrikulering end lodsejers hovedmatrikel, grundet sammenligningsejendommens matrikel har en aflang "L-formet" figur, som ikke besidder de samme anvendelsesmuligheder.

Ejendommene har sammenlignelig bebyggelse. Nedenfor ses en sammenligning af ejendommens bygninger baseret på BBR:

Adresse 13 **, 9000 Aalborg**
(Sammenligningshandel, BBR)
1) 135 m^2 bolig fra 1997
2) 281 m^2 stald fra 1907
3) 102 m^2 bolig fra 1907
5) 320 m^2 tiloversbleven bygning fra 1983
6) 236 m^2 stald fra 1986
7) 92 m^2 tiloversbleven bygning fra 2001
8) 33 m^2 udhus fra 2025

Adresse 1 **, 9000 Aalborg**
(Hovedmatriklen)
1) 150 m^2 bolig fra 1972
2) 180 m^2 lade fra 1920
3) 139 m^2 stald fra 1920 ombygget i 1972
4) 351 m^2 maskinhus fra 2010
5) 30 m^2 udeboks fra 2010
6) 30 m^2 læskur fra 2010
7) 18 m^2 hønsehus/hus til olietank fra 1920

9) 33 m^2 udhus fra 2025
10) 33 m^2 udhus fra 2025
11) 1.651 m^2 anden bygning (ridehal) fra 2025

Sammenligningsejendommen har en større bolig med ældre opførelsesår end lodsejerens. Sammenligningsejendommen har en bygning (nr. 5, 320 m²), der svarer til lodsejerens lade og stald. Sammenligningsejendommen har nyere udhuse men ældre stalde. Sammenligningsejendommen intet maskinhus, men et ekstra udhus og en nyopført ridehal.

3.1.2 Sammenligningsejendomme i byzone

Der er gennemset for handler med ejendomme med tilsvarende stuehus, opførelsesår og beliggenhed tættest på lodsejers hovedmatrikel muligt.

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af sammenligningshandlerne:



Der er således tale om tre ejendomme med tæt beliggenhed lige inden for byzonen med tæt tilknytning til lodsejers hovedmatrikel. Ejendommene har lignende adgang til dagligdagens nødvendigheder og alle byzonens faciliteter, men ikke samme herlighedsværdi i form af afskærmet beliggenhed i naturskønne omgivelser.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de gennemgåede handler er **28.397 kr./m²** (handelspris delt med boligareal), forinden der er reguleret for forskelle ved øvrige bygninger og i jordtilliggende, jf. de følgende ejendomme tre ejendomme.

De overordnede oplysninger om de fremlagte sammenligningshandler med kort beskrivelse af sammenligningsgrundlaget er angivet nedenfor:

Adresse 14 **9000 Aalborg**
Fritliggende enfamiliehus
Fri handel, skøde 13. marts **2023**
Købesum: **3.250.000 kr.**

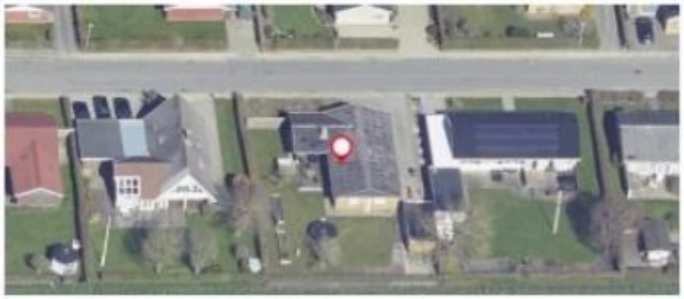


Areal: **796 m²**, Heraf vej **0 m²**
Boligen er **110 m²**
Kr./m2: **29.545 kr.**
Opførelse år: **1972**
Bygninger (BBR):
1) 110 m2 bolig fra 1972
2) 29 m2 garage med ukendt opførelsesår

Ejendommens dokumenter medsendes som **Bilag 23**.

Ejendommen har en mindre bolig med identisk opførelsesår, men afvigelse ved garage og ingen tilsvarende bygning til lodsejers lade, stald, maskinhus, udeboks, læskur, hønsehus/hus til olietank og ridebaner mv. Ejendommen har væsentlig mindre jordtilliggende.

Adresse 15 **, 9000 Aalborg**

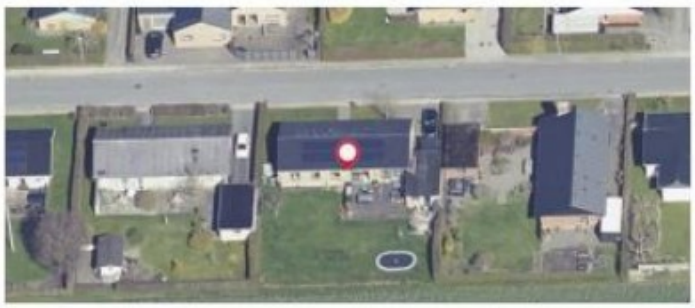


Fritliggende enfamiliehus
Fri handel, skøde 21. december **2023**
Købesum: **4.100.000 kr.**
Areal: **776 m²**, Heraf vej **0 m²**
Boligen er **146 m²**
Kr./m2: **28.082 kr.**
Opførelse år: **1973**
Bygninger (BBR):
1) 146 m^2 bolig fra 1973
2) 28 m^2 garage med ukendt opførelsesår

Ejendommens dokumenter medsendes som **Bilag 24**.

Ejendommen har tilsvarende størrelse bolig med tilsvarende opførelsesår, men afvigelse ved garage og ingen tilsvarende bygning til lodsejers lade, stald, maskinhus, udeboks, læskur, hønsehus/hus til olietank og ridebaner mv. Ejendommen har væsentlig mindre jordtilliggende.

Adresse 16 **, 9000 Aalborg**



Fritliggende enfamiliehus
Fri handel, skøde 28. september **2021**
Købesum: **4.300.000 kr.**
Areal: **775 m²**, Heraf vej **0 m²**
Boligen er **156 m²**
Kr./ m2: **27.564 kr.**
Opførelse år: **1970**
Bygninger (BBR):
1) 156 m^2 bolig fra 1970
2) 32 m^2 garage med ukendt opførelsesår

Ejendommens dokumenter medsendes som **Bilag 25**.

Ejendommen har tilsvarende størrelse bolig med tilsvarende opførelsesår, men afvigelse ved garage og ingen tilsvarende bygning til lodsejers lade, stald, maskinhus, udeboks, læskur, hønsehus/hus til olietank og ridebaner mv. Ejendommen har væsentlig mindre jordtilliggende.

3.2 De øvrige matrikler, 7eq, ejendommen

Der er gennemset for jordhandler af almindelig landbrugsjord og bynær landbrugsjord med tilsvarende beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Disse vil i det følgende blive gennemgået med henblik på, at fastsætte en prisen for lodsejers matrikler i handel og vandel uden at skele til det foreliggende projekt.

3.2.1 Almindelig landbrugsjord

I henhold til prissætningen af almindelig landbrugsjord i området fremlægges følgende handel, med beliggenhed i samme område, dog væsentligt længere væk fra byzonen:



Matr.nr. Matr.nr. 9-10
Fri handel – skøde tinglyst den 10. juli 2025
Købesum **3.930.400 kr.**
Areal: **196.520 m²**, heraf vej **2.567 m²**
kr./m2: **20,26 kr.** (fratrukket vej)

Der er tale om en fri handel om jord i området mellem to landejendommen i en købsaftale uden særlige vilkår, der udgør et retvisende grundlag for, at fastsætte jordmatriklernes handelsværd (**Bilag 26**).

Der er tale om jord med almindelig kvalitet ligesom Adresse 1 's matrikel.

På baggrund heraf lægges prisen på **20,26 kr./m²** for almindelig landbrugsjord i området til grund.

3.2.2 Bynær landbrugsjord

Matr.nr. Matr.nr. 2-7 ligger optil den vestlige grænse af kommuneplanramme 3.3.B3. Kommuneplanrammen er vedtaget den 30. oktober 2006. **Se kortet herunder**.



Den bynære landzonejord har højere markedsværdi end alm. landzonejord. Det mest retvisende sammenligningsgrundlag udgøres af en matrikel med tilsvarende beliggenhed op mod kommuneplanrammens sydlige grænse, der er handlet forinden byggelinjens tinglysning i 2015.

Der er fundet en handel, der opfylder kravene. Handlen angår matr.nr. Matr.nr. 9 . Matriklen, er beliggende i landzone og med matrikulærgrænse til kommuneplanrammen, ligesom lodsejers matrikel. Skødet er tinglyst den 12. januar 2012. Se tingbogsattest i **Bilag 27**.



Matr.nr. Matr.nr. 9
Familieoverdragelse - skøde tinglyst den 12. januar 2012
Købesum: 850.000 kr.
Areal: 32.747 m^2, heraf vej 1.020 m^2
kr./ha: 267.900 kr. (fratrukket vej)
kr./m2: 26,79 kr. (fratrukket vej)

Matrikel Matr.nr. 9 er handlet i januar 2012 til en m2-pris på 26,79 kr. Tages hensyn til prisudviklingen i perioden 2012 til ekspropriationstidspunktet i maj 2025, vil den aktuelle pris i henhold til nettoprisindekset udgøre **33,61 kr./m2** (Beregnet ved brug af Danmark Statistiks nettoprisberegner via dst.dk).

Det bemærkes, at der er tale om en familieoverdragelse, hvilket kan have påvirket prisen. Dog typisk i nedadgående retning. Prisen pr. m2 er fortsat højere end alm. landbrugsjord, og viser at bynær jord selv i familiehandler sælges for 33,61 kr./m^2.

4. Tillægserstatning for forventningsværdi ved bynær landbrugsjord

4.1 Forventningsværdien for matrikler med direkte skel til byzonen

Forventningsværdien, som knytter sig til matrikel Matr.nr. 6 med direkte skel til området ved Adresse 10 , vil i det følgende blive opgjort henholdsvis ved en beregning ud fra prisen på sammenligningshandler og ved lodsejers egen faglige vurdering.

4.1.2 Beregning på baggrund af 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 10 og 17 .

I forhold til Adresse 18 må forventningsværdien fastsættes med udgangspunkt i handelsprisen for ubebyggede og endnu ikke byggemodnede byggegrunde i området. Aktuelle handler vedr. byggegrunde, hvor der dog er sket byggemodning, gennemgås i **Bilag 28**. Se tabellen herunder for m2 -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	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 m² -pris **1.835 kr./m²**

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

Herfra skal skønsmæssigt fragå ca. 50%, for at tage hensyn til fortjeneste-tillæg ved byggemodningen, hvilket giver 917 kr./m²

For en velbeliggende grund som dem, der ville kunne være udstykket vil et rimeligt kvadratmetertillæg derfor udgøre 500 kr./m² inkl. moms eller **400 kr./m² eks. moms**.

4.1.3 Lodsejers faglige vurdering

Lodsejer har på baggrund af sin faglige viden og erfaring med området udarbejdet en vurdering af arealerne (**Bilag 7**) med reference til sammenligningshandler. I henhold til forventningsværdien tilknyttet landzone jord med direkte skel til byzone fremgår følgende af vurderingen:

> "Hvis vi taler om direkte råjordspriser og arealer som ikke for nærværende er udlagt til parcelhusgrunde vil værdien i 2025 være ca. kr. 400 pr. m². Her er jorden som nævnt ikke udlagt endnu, men er dog nabo til eksisterende arealer udlagt til bolig"

Lodsejers faglige vurdering er således, at forventningsværdien for matrikel Matr.nr. 6 med direkte skel til byzonen udgør 400 kr./m² eks. moms.

4.2 Forventningsværdien for matrikler i tæt nærhed til byzonen

I henhold til forventningsværdien tilknyttet landzone jord i nærhed til byzonen fremgår følgende af lodsejers faglige vurdering (**Bilag 7**):

> "Med udgangspunkt i ovennævnte vurderes det at råjordsprisen for […] er kr. 200 pr. m² eller i alt kr. 2.000.000 pr. HK. [...]"

Lodsejers faglige vurdering er således, at forventningsværdien for matrikel 16m, 14k, 18n, 7er og 12m, Gl. Hasseris, Hasseris i nærhed til byzonen med rette udgør **200 kr./m² eks. moms.**

Afsluttende

Med henvisning til ovenstående skal jeg venligst anmode Taksationskommissionen om at efterprøve Kommissarius' vurdering af Adresse 1 med udgangspunkt i de faktiske handler i området og de fremførte anbringender."

Lodsejerens repræsentant har fremsendt to supplerende partsindlæg af 27. februar 2026, hvoraf følgende fremgår:

"**Sammenligningshandel: Matrikel** Matr.nr. 10

Vi har gjort gældende, at ekspropriationssummen for Matr.nr. 2-7 , er 4.851.838 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Anbringendet bygger på, at jordens værdi er højere end 20 kr./m², og at bynær jord bør værdiansættes særskilt.

Til støtte for de stedlige pris- og markedsforhold for bynær jord i området er der allerede fremlagt handlen af matrikel Matr.nr. 9 . Hermed fremlægges yderligere en sammenligningshandel.

1. Matrikel Matr.nr. 10

Matrikel Matr.nr. 10 , er en ubebygget grund på **4.039,70 m²**.

Matrikel Matr.nr. 10 , er handlet den **4. februar 2026** til en købesum på 1.300.000 kr., svarende til **321,8 kr./m²** eller **3.218.060 kr./hektar**. Skødet medsendes som **Bilag 31**.

1.1 Rekreativ byzonejord uden bebyggelsesmuligheder

Matriklen kan vendes til at dokumentere værdien i handel og vandel for området jord i landzone, idet matriklen ikke kan bebygges i henhold til lokalplanen i området, da matriklen er udlagt til rekreative formål. Landzonejord kan tilsvarende ikke bebygges uden landzonetilladelse.

Værdien af matriklen i handel og vandel udgør dermed for køberen, den herlighedsværdi der er i at eje rekreativt jord uden bebyggelse.

Matriklen er i henhold til lokalplan 3-3-115, Boliger og erhverv, Adresse 22 , omtalt som *område D*.

Lokalplanens opdeling af området er illustreret nedenfor:



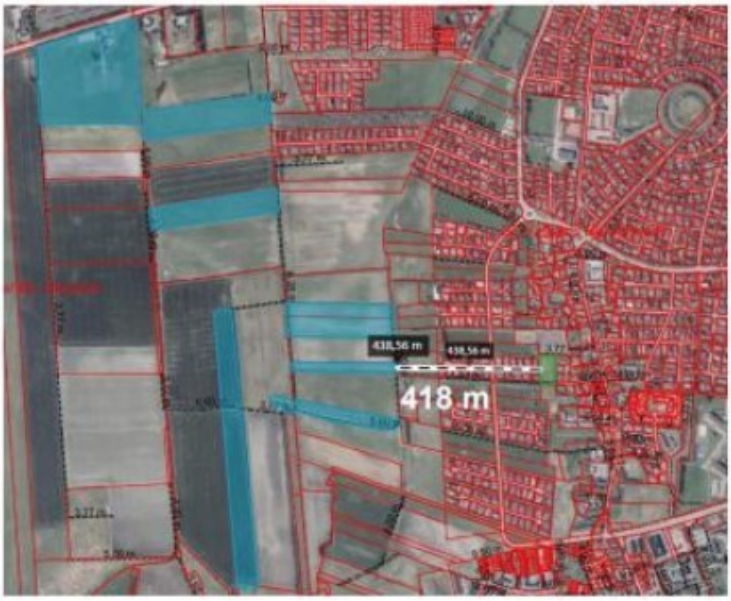
Lokalplan 3-3-115 underlægger område D følgende restriktioner:

> Mod vest og syd omfatter lokalplanen nogle grønne områder (delområde D), der er en del af den grønne kile mellem Adresse 10 og 23 . Lokalplanen fastholder arealerne som grønne områder, der ikke må bebygges, men muliggør etablering af et regnvandsbassin samt stier, herunder en stiforbindelse ned til den eksisterende sti syd for boligområdet ved Adresse 24 lige syd for lokalplanområdet.

Matriklen besidder dermed udelukkende rekreative formål og kan som udgangspunkt ikke bebygges.

1.2 Matrikel Matr.nr. 10 , er beliggenhedsmæssigt som lodsejers jord

Matrikel Matr.nr. 10 , er endvidere placeret under 500 meter fra lodsejers nærmeste matrikel:



Lodsejerens ejendom

"**Naturstyrelsens køb af** Adresse 7

Vi har gjort gældende, at ekspropriationssummen for Matr.nr. 2-7 , er 4.851.838 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Til støtte for en højere arealpris uden forventningsværdi end den af Kommissarius tilkendte på 20 kr./m^2, fremlægges Naturstyrelsen køb af Adresse 7 :

I det følgende gennemgås Naturstyrelsens køb af Adresse 7 til 143.167.000 kr.

Købsaftalen er indgået den 16. maj 2025. Skødet medsendes som **Bilag 29**.

Adresse 7 omfatter følgende ejendomme:

- Adresse 25 , 9260 Gistrup
- Adresse 26 , 9260 Gistrup
- Adresse 27 , 9280 Storvorde
- Adresse 28 , 9280 Storvorde
- Adresse 29 , 9280 Storvorde
- BFE 8974430
- BFE 100414191

Det samlede areal udgør **5.278.283 m²** jord med dertilhørende bebyggelse.

Den aftalte fordeling af købesummen lyder:

Aftalt købesum stuehuset:	11.425.000 kr.
Aftalt købesum driftsbygninger:	18.140.000 kr.
Aftalt købesum jord:	113.602.000 kr.

Dette giver en arealpris på **21,52 kr./m²** eller **215.225 kr./hektar**.

1. Den aftalte fordeling af købesummen retvisende

Til støtte herfor henvises til, at Naturstyrelsen er en statslig styrelse, hvorfor den aftale fordeling af købesummen på skødet lægges til grund, da en statslig styrelse ikke har grundlag for spekulation i fordelingen.

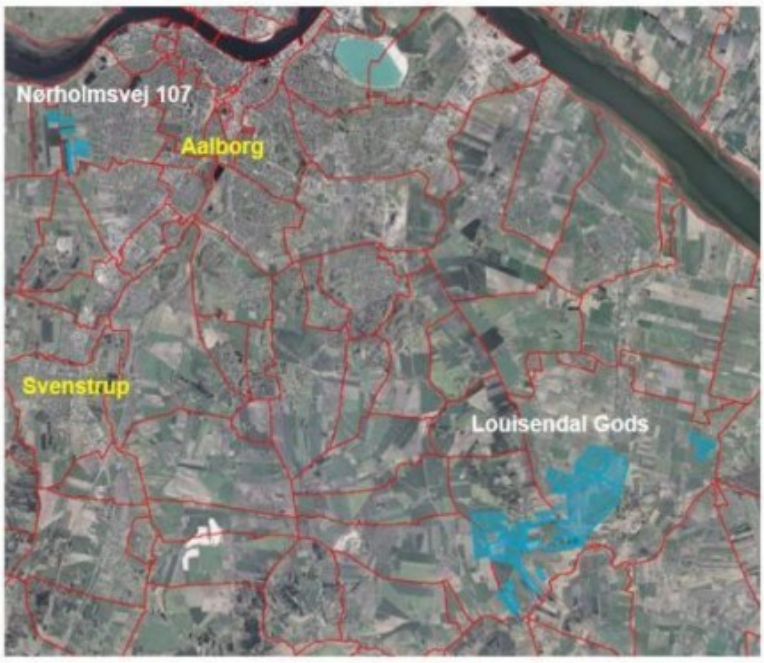
Endvidere oplyser sælger til Landbrugsnet, at handlen har været presset igennem, som følge af de kommende restriktioner og CO2 -afgifter på lavbundsjord. Sælgeren beskriver det som "frivillig tvang". Artikel medsendes som **Bilag 30**. Havde dette ikke været tilfældet, må det antages, at prisen tillige havde været højere.

2. Lodsejers jord har en bedre beliggenhed

Til støtte herfor henvises tillige til, at Adresse 7 er placeret væsentligt længere væk fra Aalborg end lodsejers ejendom.

Lodsejers jord har derfor en højere værdi idet, den er mere attraktivt placeret, men også fordi den rummer flere muligheder end jorden tilhørende Adresse 7 . Både i forhold til forventningsværdi, men også i forhold hvilke mulige købere der ville have interesse i jorden.

Adresse 7 i forhold til lodsejer ejendom er illustreret nedenfor:



3. Afsluttende

Med afsæt i ovenstående bør lodsejers jord erstattes medmere end 21,52 kr./m^2, og der henvises i den henseende til den allerede fremlagte handel af matr.nr. Matr.nr. 9 , hvor der i 2012 blev handlet til 26,56 kr./m2 svarende til 33,19 kr./m^2 på ekspropriationstidspunktet.

Der henvises tillige til den supplerende fremlagte handel af matrikel Matr.nr. 10 , til 321,8 kr./m^2, som omhandler byzonejord udlagt til rekreativt område og dermed uden bebyggelsesmuligheder, og som er beliggende under 500 meter fra lodsejers nærmeste matrikel. Se nærmere i den særskilt fremlagte gennemgang af handlen."

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentligste i overensstemmelse med de skriftlige indlæg, men frafaldt påstanden om erstatning for udbetalingsdokumentation på 5.000 kr.

Lodsejeren oplyste i forbindelse med taksationsforretningen, at der netop er indgået en handel, hvor prisen for bynær jord er fastsat til 100 kr. pr. m^2. Erstatningen for lodsejerens bynære matrikler bør som minimum fastsættes hertil. Lodsejeren oplyste på forespørgsel fra kommissionens formand, at han ikke var bekendt med, hvad køber skulle anvende arealet til. Lodsejeren har efterfølgende fremsendt en købsaftale dateret 23. april 2026, der er sendt til køberen til underskrift. Købsaftalen vedrører lodsejerens salg af et areal på 6.889 m² af Matr.nr. 11 , til en pris på 688.900 kr. Det fremgår, at arealet overføres til matr.nr. Matr.nr. 12 .

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er ekspropriationskommissionens afgørelse truffet på et tilstrækkeligt grundlag.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at vurderingsrapporten af 6. maj 2025 fra Agilix, hvori ejendommen vurderes til 15.900.000 kr., er ensidigt indhentet og behæftet med mangler. Blandt andet indgår i vurderingen nypris for ejendommens bygninger, en for høj jordpris samt udgifter i forbindelse med ekspropriationen. Korrigeres for disse forhold, er vurderingen dog muligvis ikke langt fra ekspropriationskommissionens afgørelse.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er ejendommens værdi i handel og vandel. Den af lodsejerens repræsentant fremlagte model for beregningen af ejendommens værdi er ikke retvisende. Den af ekspropriationskommissionen fastsatte handelsværdi skal ikke tillægges lejeindtægter, forpagtningsafgifter m.v. Ejendommens handelsværdi kan søges fastsat ud fra ejendommens værdi som udlejningsejendom, men lodsejeren ville formentlig være bedst tjent med, at ejendommen bliver vurderet som landbrug.

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. Det er ikke korrekt, at der fastsættes en erstatning for både ejendommens værdi i handel og vandel samt mistede lejeindtægter og forpagtning.

Repræsentanten anførte, at det som udgangspunkt er det berørte areals anvendelse og plangrundlag på ekspropriationstidspunktet, der skal lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen. Der var på ekspropriationstidspunktet ikke et plangrundlag, der giver grundlag for, at der skal fastsættes en erstatning for forventningsværdi. Repræsentanten anførte, at taksationsmyndighederne har behandlet et ikke ubetydeligt

antal sager om forventningsværdi inden for nyere tid. Repræsentanten henviste bl.a. til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 15. maj 2025 med sagsnr. 2024-176099.

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

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt der var knyttet en forventningsværdi til jordstykkerne Lodsejerens ejendom .
Taksationskommissionen bemærker, at erstatning for forventningsværdi som altovervejende hovedregel forudsætter, at der i offentlige planer er disponeret over et areal på en måde, som har skabt en forventning om dets fremtidige udnyttelse. Det forhold, at et bynært areal grænser op til eller i øvrigt ligger nær ved et byudviklingsområde, kan ikke uden støtte i særlige holdepunkter give grundlag for forventningsværdi.

Ingen af de afståede arealer har været genstand for planlægning, der begrunder en erstatning for forventningsværdi. Det kan heller ikke begrunde en erstatning for forventningsværdi, at lodsejeren ifølge det oplyste som professionel ejendomsudvikler selv har haft forventninger om ændrede anvendelsesmuligheder. Taksationskommissionen vurderer, at der på ekspropriationstidspunktet ikke til ejendommen var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi, der begrunder en højere arealerstatning end landbrugsjordværdien.

Den fremlagte familieoverdragelse i 2011/2012 af jordstykket matr.nr. Matr.nr. 9 , til 26,79 kr. pr. m^2 (fratrukket vej) kan ikke føre til et andet resultat. Erhververen af jordstykket var ifølge tingbogen ejer af naboejendommen Matr.nr. 15 . Efter taksationskommissionens vurdering giver prisfastsættelsen ved overdragelsen af det nævnte jordstykke ikke grundlag for at antage, at der har knyttet sig en forventningsværdi til lodsejerens jordstykker.

Den fremlagte handel fra 2026 med grunden med matr.nr. Matr.nr. 10 , til 321,8 kr. pr. m^2 er efter taksationskommissionens vurdering ikke relevant. Grunden på godt 4.000 m^2 er udlagt til grøn kile i lokalplan 3-3-115, Boliger og erhverv, Adresse 22 . Grunden er ifølge tingbogen solgt til ejeren og beboeren af naboejendommen med matr.nr. cg, Gl. Hasseris By, Hasseris. Taksationskommissionen vurderer, at der er tale om en liebhaverhandel, hvor naboen til det omhandlede areal må antages at have haft en særlig interesse i at erhverve arealet. Noget tilsvarende må antages at gøre sig gældende for så vidt angår den fremlagte købsaftale vedrørende det igangværende salg af et areal på 6.889 m² af matr.nr. Matr.nr. 11 , til 100 kr. pr. m^2. Arealet overføres til naboejendommen med matr.nr. Matr.nr. 12 , hvorved denne ejendoms grund forlænges.

Taksationskommissionen er enig med lodsejeren i, at ekspropriationskommissionen i kendelsen burde have taget stilling til lodsejerens synspunkt om forventningsværdi og også kunne have angivet den arealværdi, som kommissionen har lagt til grund, jf.

ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Taksationskommissionen lægger til grund, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning omfatter en arealerstatning på 20 kr. pr. m^2 for det samlede jordtilliggende eksklusive ejendommens bygningsparcel og vej.

Taksationskommissionen vurderer, at en arealværdi på 20 kr. pr. m^2 er i den høje ende henset til de afståede arealers beskaffenhed af engjord / lavbundsjord. Det underbygger, at lodsejeren ved den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for ejendommen i sin helhed er sikret fuldstændig erstatning. Taksationskommissionen har dog på den anden side ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at nedsætte erstatningen. Kommissionen har noteret den fremlagte handel vedrørende den nærliggende ejendom matr.nr. Matr.nr. 9-10 , til godt 20 kr. pr. m^2, ligesom kommissionen også har taget den ovenfor nævnte familieoverdragelse i betragtning. En samlet erstatning for jordstykkerne på 20 kr. pr. m^2 må i det lys anses for korrekt. Taksationskommissionen har noteret Naturstyrelsens køb af godset Adresse 7 jordtilliggende til 21,52 kr. pr. m^2, men har ikke tillagt det afgørende betydning.

Lodsejeren har gjort gældende, at der ved erstatningsfastsættelsen skal tages højde for indtægter fra udlejning af stuehus, hestepension og bortforpagtede arealer. Taksationskommissionen vurderer, at ejendommens værdi som udlejningsejendom ikke kan antages at overstige 10.000.000 kr., hvis forrentningskravet fastsættes til 5 % for så vidt angår stuehus og til 8 % for så vidt angår hestepension samt leje af jord, folde m.v.

Taksationskommissionen stadfæster med disse bemærkninger ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde. Taksationskommissionen vurderer, at lodsejeren med erstatningen på 11.900.000 kr. er sikret fuldstændig erstatning.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 40.000 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 10.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 10.000 kr. for udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Frank Elefsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 28. maj 2026



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.