Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. marts 2026

Sagsnr. 2025-272859

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

9230 Svenstrup J.

Lb.nr. 17

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer 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. 10.40 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland nær Adresse 1 og 2 , 9230 Svenstrup J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer

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

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sine repræsentanter advokat, ph.d. Louise Faber og advokatfuldmægtig Frederik Abildgaard, begge Lysholt Faber Advokatanpartsselskab.

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

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssag med sagsnr. 2025-272366.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 4.690 m^2, hvoraf 516 m^2 udgør vej. Ejendommen udgør en beboelsesejendom beliggende i landzone syd for Aalborg med kort afstand til Virksomhed 1 .

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

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

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. august 2025

"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, indretning, størrelse, karakter og stand truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 2.300.000 kr.

Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, uden at skele til det foreliggende projekt, som er årsag til ekspropriationen.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens §17, stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen.

Indledningsvist har kommissionen lagt vægt på, at det på ejendommen værende bygningssæt er delvist renoveret og i velholdt stand. Kommissionen har derudover lagt vægt på, at ejendommens planløsning er fornuftig.

Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen foruden beboelsesbygningen har et yderst funktionelt værksted og garage Endeligt har kommissionen taget højde for den store parklignende have, som er indrettet med megen omtanke, samt udestuen/orangeriet i haven, som giver mulighed for at nyde haven og dens rekreative værdier.

Ejer tilkendes derudover 60.000 kr. for udgifter og ulemper ved fraflytning af ejendommen.

Et mindretal i kommissionen stemte herefter for, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 2.100.000 kr. ekskl. godtgørelse for flytteomkostninger. Et flertal i kommissionen fandt, at ejer for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 2.300.000 kr., hvoraf et beløb på 25.000 kr. skal tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet af lodsejeren. Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

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	*2.300.000 kr.*
Flytteomkostninger	*60.000 kr.*
Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren	

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

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for ejendommen fastsættes til 2.987.250 kr., og godtgørelsen for flytteomkostninger fastsættes til 60.000 kr. Det samlede erstatningskrav udgør herved i alt 3.047.250 kr. Lodsejeren krævede godtgørelse for udgifter til advokatbistand.

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

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

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

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

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

Kendelsen (**Bilag 1**) lyder:

Lb. Nr. 17. Matr. nr. Matr.nr. 1 – Adresse 1 , 9230 Svenstrup J

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	2.300.000 kr.
For flytteomkostninger	60.000 kr.
I alt	**2.360.000 kr.**

Der er tale om flertalsafgørelse. Dissensen fastsatte værdien af ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper til en erstatning på 2.100.000 kr. Der er enighed i kommissionen om flytteomkostningerne.

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

Lodsejerne gør gældende, at fuld erstatning for afståelsen af Adresse 1 udgør 3.052.250 kr.

1. Supplerende sagsfremstilling

1.1 Ejendommens beliggenhed

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

Den eksproprierede matrikel ses fremhævet nedenfor.

Billede af ejendommen og matr.nr.

Ejendommen er beliggende midt imellem to byzoner, med ca. 530 meter til By 1 byzone og ca. 270 meter til By 2 byzone. Ejendommen er forbundet med byzonerne via hovedvejen, Adresse 9 .

Ejendommens beliggenhed i forhold til byzoner er illustreret nedenfor:

Arealinformation, angivelse af ejendommen og nærtliggende byzoner

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

Der er flere vuggestuer/børnehaver (Virksomhed 2 , Virksomhed 3 , Virksomhed 4), folkeskoler (Organisation 1 , Organisation 2 , Organisation 3) og foruden ungdomsuddannelser (Gymnasier, Organisation 4) og fritidsaktiviteter for børn, unge og voksne inden for gå- og cykelafstand, bl.a. via cykelstien langs vejen lige udenfor ejendommen. Der er ligeledes gode busforbindelser med nærtliggende stoppesteder.

Virksomhed 1 er By 2 største indkøbscenter, hvor de store varehuse er beliggende såsom Virksomhed 5, Virksomhed 6, Virksomhed 7, Virksomhed 8 samt Virksomhed 9 med over 70 butikker og Virksomhed 10 med over 10 butikker. Der ud over er der en stor biograf.

1.2 Ejendommens beliggenhed

Adresse 1, 9230 Svenstrup J er erhvervet i henhold til købsaftale dateret den 22. oktober 1990 med overtagelsesdag den **20. oktober 1990**. Skødet er endeligt tinglyst den 8. november 1990 (**Bilag 2**)



Adresse 1, 9230 Svenstrup, Ejendomsnummer (BFE-nr.): 3307056, består af 1 matrikel, Matr.nr. 1 (**Bilag 3**). Ejendommens areal er **4.690 m²**, heraf 516 m² vej.

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

Bygning 1:	Fritliggende enfamiliehus med samlet boligareal på **160 m²** opført i 1938 og ombygget i 1996 samt løbende renoveret/vedligeholdt.
Bygning 2:	Garage med samlet areal på **45 m²** opført i 1996.
Bygning 3:	Udhus med samlet areal på **31 m²** opført i 1997.

Bygningernes placering på matriklen ses angivet nedenfor:

BBR-kort, oversigt over ejendommen med angivelse af bygningsnumre

Ejendommen er indrettet således, at den store grund er indrettet som naturhave omkranset af randbeplantning i form af thuja-, vandgran- og birketræer med mange gode haverum, og rigt dyreliv, herunder flagermus. Kommissarius anfører i sin kendelse (**Bilag 1**) at det er indgået i skønnet, at

- "[..]det på ejendommen værende bygningssæt er delvist renoveret og i velholdt stand"
- "[..]ejendommens planløsning er fornuftig"
- "[..]ejendommen foruden beboelsesbygningen har et yderst funktionelt værksted og garage"
- "[..]den store parklignende have, som er indrettet med megen omtanke, samt udestuen/orangeriet i haven, som giver mulighed for at nyde haven og dens rekreative værdier"

Fotos af ejendommen medsendes som **Bilag 4**.

2. Anbringender

Adresse 1 har et boligareal på 160 m2 og et jordtilliggende på 4.690 m^2, heraf 516 m^2 vej.

Kommissionen har fastsat erstatningen til 2.300.000 kr. svarende til en pris på 14.375 kr./m^2 med have (erstatningssum delt med bolig areal).

Det gøres gældende,

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

Følgende oplysninger forekommer ikke som indeholdt i kommissionens skøn i sin kendelse vedr. ejendommen:

- Der er ingen oplysninger om sammenligningshandler til brug for fastlæggelse af ejendommens handelsværdi i det konkrete område.

- Det indgår ikke som en del af skønnet, at ejendommen har de fordele, der følger af at være beliggende i landzone med landlige idyl uden nære naboer, men luft og vidder, og samtidig er så nær byzoner, at der er let adgang til bylivet og institutioner hurtigt via cykel, bus og bil.
  Ejendommens byzonenære beliggenhed er ca. 205 meter fra Aalborg byzone, herunder Virksomhed 1 og storbylivets muligheder og betydningen heraf for ejendommens handelspris
  Ejendommens byzonenære beliggenhed er ca. 460 meter fra By 1 byzone og byens landsby-lignende miljø og betydningen heraf for ejendommens handelspris.
- Ejendommen har en stor have i landzone, der efter Taksationskommissionens praksis skal ansættes med særskilt værdi, hvilket ikke er sket, uanset at det anføres, at der er "*taget højde herfor*".
- Flere af ejendommens væsentlige kvaliteter er uomtalte i kendelsen, eksempelvis garagen med autolift og dobbelt garageport, eller ejendommens gode opbevaringsmuligheder på loft og i mindre kælder, og meget velfungerende opdeling mellem forældre og børn/unge mellem stue og 1. sal.
- Kommissarius beskriver ejendommen som "delvist renoveret", men angiver ikke flere vigtige renovationer og vedligehold. F.eks. at ejendommen har fået udskiftet vinduer til vinduer med lydglas samt for- og terrassedør i hovedhuset i 2008 og tilbygningen i 2020, nye elektriske garageporte i 2016, algebehandlet taget og nye køkkenlåger samt gulv i køkkenet i 2021.

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

At ekspropriationssummen for ejendommen udgør 2.987.250 kr.

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

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne **i landzone** på 20.122 kr./ m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **2.880.280 kr.** [160 m^2 (boligareal) * 20.122 kr./m^2 (gennemsnitsprisen i landzone) - 339.240 kr. (korrektion) = 2.880.280 kr.], svarende til 18.002 kr./m^2. Prisen er korrigeret for at ejendommen har mindre jordtilliggende end sammenligningshandlerne.

Korrektionen for mindre jordtilliggende udgør et fradrag på 339.240 kr. af den samlede handelspris, fordi ejendommen i gennemsnit har 16.962 m^2 mindre jordtilliggende [4.690 m^2 (hele grunden) - 21.652 m^2 (gennemsnittet for sammenligningshandlerne) = -16.962 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 18.472 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **3.094.220 kr.** [160 m^2 (boligareal) * 18.472 kr./m^2 (gennemsnitsprisen i byzone) + 138.700 kr. (korrektion) = 3.094.220 kr.], svarende til 19.339 kr./m^2. Prisen er korrigeret for at ejendommen har en større have end sammenligningshandlerne.

Korrektionen for større have udgør et tillæg på 138.700 kr. til den samlede handelspris, fordi ejendommen i gennemsnit har 2.774 m^2 mere have end en stor parcelhusgrund [4.690 m^2 (hele grunden) – 1.400 m^2 (alm. parcelhusgrund og bebyggelse) – 516 m^2 (vej) = 2.774 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 **2.987.250 kr.** udgør gennemsnittet af de to værdiansættelses knyttet til henholdsvis byzone og landzone

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

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

3. Handelsprisen i området

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

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

Adresse 1 **, 9230 Svenstrup J**
Opførelsesår: 1938
Fri handel, skøde 8. november **1990**
Købesum: **575.000 kr.**
Areal: **4.690 m²**, Heraf vej **516 m²**
Boligen er **160** m^2
Ombygget i 1996

3.1 Sammenligningshandler i landzone

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

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



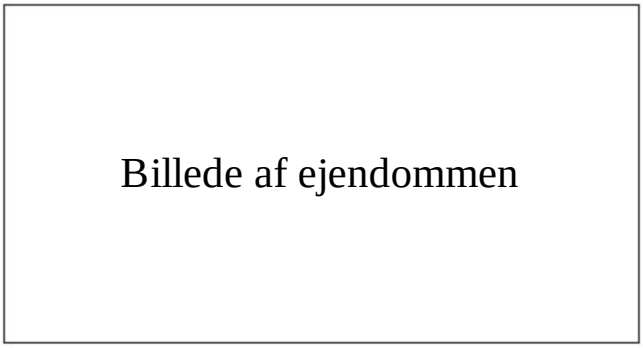
Det er ikke muligt, at finde sammenligningshandler med samme bynære beliggenhed mellem Skalborg (Aalborg SV) og Svenstrup J. De fremskaffede sammenligningsejendomme er mere landligt beliggende uden den lette tilgang til de bymæssige faciliteter.

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

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de tre gennemgående handler i nærliggende byzone er **20.122 kr./m²**, forinden der er reguleret for forskelle i jordtilligende, jf. afsnit 3.1.1, 3.1.2 og 3.1.3.

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

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



Enfamiliehuset dokumenter fremlægges som **Bilag 5**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset en større bolig, tilsvarende supplerende bygning med garage og udhus i form af garage, men afvigelse ved to stalde á 129 m^2 og 789 m^2. Generelt set er alle enfamiliehusets bygninger nyere opført, men det er uvist om huset er renoveret.

Enfamiliehuset har væsentligt mere jordtilliggende.

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

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

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

Billede af ejendommen

Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 6**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har landbrugsejendommen større bolig, ingen garage eller udhus, og afvigelse ved en række tiloversblevne landbrugsbygninger. Boligen er nyere, imens de tre tiloversblevne landbrugsbygninger er ældre.

Ejendommen har væsentligt mere jordtilliggende.

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

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

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

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

Billede af ejendommen

Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 7**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har landbrugsejendommen større bolig samt tilsvarende udhus og garage. Boligen har nyere opførelsesår, men det er uvist om huset er renoveret.

Landbrugsejendommen har mere jordtilliggende.

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

3.2 Sammenligne ejendomme i byzone

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

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme:

Kort over sammenligningsejendomme

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

Ejendommene er beliggende på almindelige parcelhusgrunde med alm. udhus bebyggelse (ingen stald), hvorfor sammenligningerne alene kan anvendes til at vurdere beboelsesejendommens m^2 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 gennemgående handler i nærliggende byzone er **18.472 kr./m²**, jf. afsnit 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.

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

Fritliggende enfamiliehus
Opførelse år: **1972, ombygget 2008**
Fri handel, skøde 19. juni **2025**
Købesum: **2.900.000 kr.**
Areal: **718 m²**, Heraf vej **0 m²**,

Billede af ejendommen

Boligen er **165 m²**
Bygninger (BBR):
1) 165 m² bolig fra 1972
2) 21 m² carport med ukendt opførelsesår

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 8**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset tilsvarende størrelse bolig og mindre carport fremfor garage. Enfamiliehuset har et nyere opførelsesår og er nyligere ombygget.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **17.576 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal).

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

Fritliggende enfamiliehus
Opførelse år: **1965**
Fri handel, skøde 14. november **2024**
Købesum: **2.650.000 kr.**
Areal: **798 m²**, Heraf vej **0 m²**,
Boligen er 150 m²
Bygninger (BBR):
1) 150 m² bolig fra 1965
2) 18 m² garage med ukendt opførelsesår
3) 34 m² carport fra 2007

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 9**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset tilsvarende størrelse bolig og tilsvarende supplerende bygning til lodsejernes garage á 45 m2 i form af garage og carport, men afvigelse ved ingen udhus. Enfamiliehuset har et nyere opførelsesår, men det uvist om huset er renoveret.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **17.667 kr./m²** (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i størrelsen af have.

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

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

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 10**.

Sammenlignet med Adresse 1 , (beboelsesejendommen), har enfamiliehuset mindre bolig. Enfamiliehuset har et nyere opførelsesår, men det er uvist om huset er renoveret.

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

Afsluttende

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

[…]"

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

Lodsejernes repræsentant bemærkede, at lodsejerne driver en hobbyvirksomhed på ejendommen, hvor de sælger pyntegrønt.

Under besigtigelsen fremhævede lodsejernes repræsentant, at ejendommen er meget lydisoleret på trods af beliggenheden tæt på Adresse 9 . Repræsentanten fremhævede særligt, at ejendommen er tæt på Virksomhed 1 og Aalborg, men alligevel er landlig og beliggende i landzone.

Lodsejerne forklarede, at det har boet på ejendommen i 36 år, og at de har gennemført en lang række forbedringer på ejendommen herunder en omfattende renovation af ejendommen i 1996.

Lodsejernes repræsentant bemærkede, at lodsejerne ikke havde partsrepræsentation ved 1. instans.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

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

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

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Repræsentanten uddybede, at handelsværdien udgør den centrale målestok for erstatningsberegningen, og henviste til Karnovs note 68 til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig kort salgsperiode til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen, medmindre det godtgøres, at ejendommens brugsværdi overstiger handelsværdien.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at godtgørelsen for flytteomkostninger er passende fastsat af ekspropriationskommissionen, og at der ikke bør fastsættes en erstatning for udbetalingsdokumentation i sagen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Som anført i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, er det ejendommens værdi i handel og vandel, der skal erstattes. Som fremhævet af ekspropriationskommissionen forstås ved værdien i handel og vandel 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.

Som ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen, at ejendommens boligdel er i velholdt stand med en god planløsning, og at tilhørende værksted og garage fremtræder funktionelt. Videre finder taksationskommissionen, at ejendommen har en stor velindrettet parklignende have, hvor der er placeret et velbygget og velholdt orangeri.

Taksationskommissionen finder på grundlag af den foretagne besigtigelse og ud fra sammenligning af gennemsnitspriser fra mægleres salg af boliger i området By 1 inden for de sidste 12 måneder, at handelsværdien for ejendommen, der er beliggende i landzone, skal fastsættes til 2.500.000 kr.

Taksationskommissionen finder, at de sammenligningshandler, som lodsejernes repræsentant har henvist til, ikke kan føre til at fastsætte et beløb, som overstiger 2.500.000 kr. Taksationskommissionen lægger her navnlig vægt på, at lodsejers ejendom – i modsætning til de af lodsejers repræsentant fremdragne solgte ejendomme – er placeret ved en meget trafikeret vej.

Taksationskommissionen tiltræder, at ejer tilkendes 60.000 kr. for udgifter og ulemper ved fraflytning af ejendommen.

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

I erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af lodsejeren.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	2.500.000 kr.
Flytteomkostninger	60.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	10.000 kr.
I erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren	

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.