Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. marts 2026

Sagsnr. 2025-273754

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

9230 Svenstrup J.

Lb.nr. 19

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. 09.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 9230 Svenstrup J. Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels

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

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen.

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

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 1.179 m^2, hvoraf 50 m^2 udgør vej. Ejendommen udgør en beboelsesejendom beliggende i landzone.

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

- Klage af 19. september 2025 fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab med 13 bilag
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens kendelse af 21. august 2025
    - Bilag 2: Adresse 1 , 9230 Svenstrup J. – Tingbogsattest
    - Bilag 3: Adresse 1 , 9230 Svenstrup J. – BBR-meddelelse
    - Bilag 4: Adresse 1 , 9230 Svenstrup J. – Fotos af ejendommen
    - Bilag 5: Adresse 1 , 9230 Svenstrup J. – Forrige lejekontrakt
    - Bilag 6: Adresse 1 , 9230 Svenstrup J. – Nuværende lejekontrakt
    - Bilag 7: Normtal og satser for udlejningsomkostninger for 2025 i Aalborg Kommune
    - Bilag 8: Adresse 2 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 9: Adresse 3 , 9200 Aalborg SV – Tingbogsattest
    - Bilag 10: Adresse 4 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 11: Adresse 5 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 12: Adresse 6 , 9230 Svenstrup J – Tingbogsattest
    - Bilag 13: Adresse 7 , 9200 Aalborg SV – Tingbogsattest
- E-mail af 12. februar 2026 med supplerende materiale herunder ét bilag fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
    - Bilag 14: Endelig ejendomsvurdering af 6. februar 2026 for 2022
- Ekstrakt med bilag 1,4, 6, 7 og 14 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 975.000 kr.

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

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

Indledningsvist har kommissionen lagt vægt på, at det på ejendommen værende bygningssæt har en nyrenoveret stueetage og er i velholdt stand, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder fremadrettet. Derudover har kommissionen taget i betragtning at ejendommen på ekspropriationstidspunktet blev benyttet som en udlejningsejendom, og taget højde for indtjeningspotentialet i ejendommen. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen, og haveareal er afskærmet med hæk mod denne.

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	*975.000 kr.*

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

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for ejendommen fastsættes til 1.832.345 kr., og erstatningen for kapitaliserede lejeindtægter fastsættes til 510.590 kr. Det samlede erstatningskrav udgør herved i alt 2.342.935 kr. Lodsejeren krævede godtgørelse for udgifter til advokatbistand.

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

"På vegne af lodsejer Lodsejer 1 , som jeg repræsenterer, indleveres hermed klage over Kommissarius kendelse af 22. august 2025, vedr. ekspropriationen af Adresse 1 , 9230 Svenstrup J.

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

Den **13-14. maj 2025** afholder Kommissarius ekspropriationsforretning på ejendommen.

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

Kendelsen (Bilag 1) lyder:

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	975.000 kr.
I alt	975.000 kr.

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

Lodsejer ønsker Taksationskommissionens efterprøvelse af erstatningernes størrelse vedr. ejendommen, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

Lodsejer gør gældende, at fuld erstatning for afståelsen af Adresse 1 udgør **2.347.935 kr.**

1. Supplerende sagsfremstilling

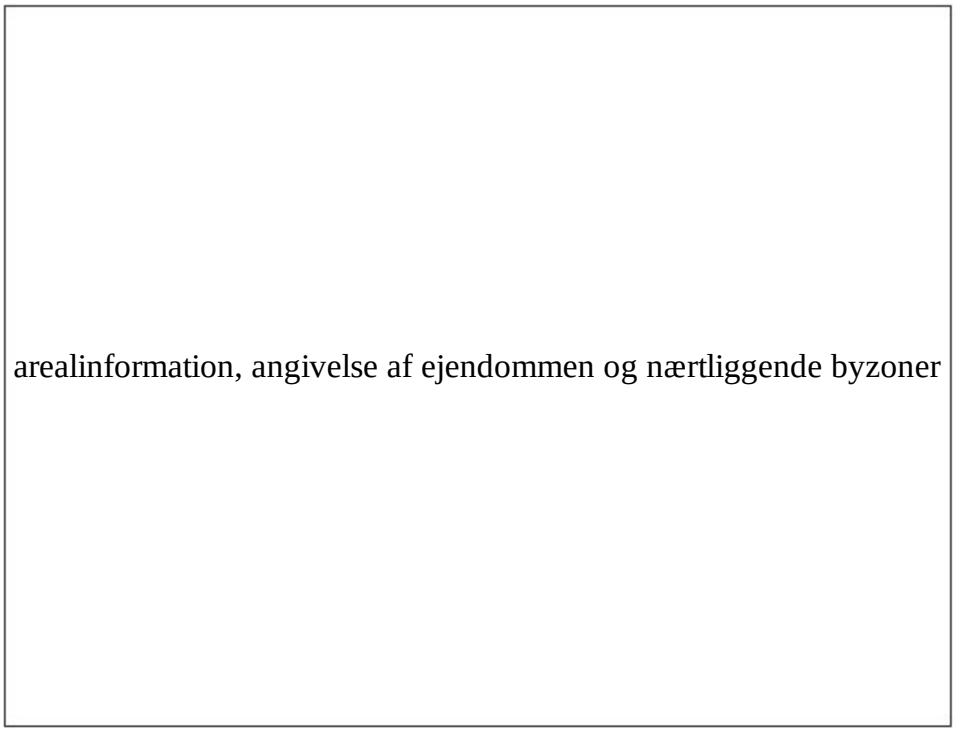
1.1 Ejendommens beliggenhed.

Ejendommen, Adresse 1 , på mat. Matr.nr. 1 , er beliggende i landzone.

Den eksproprierde matrikel ses fremhævet nedenfor.

Billede af ejendommen og det eksproprierede areal

Ejendommen er beliggende midt imellem to byzoner, med ca. 480 meter til By 1 byzone og ca. 200 meter til By 2 byzone. Ejendommen er forbundet med byzonerne via hovedvejen, Adresse 10 .



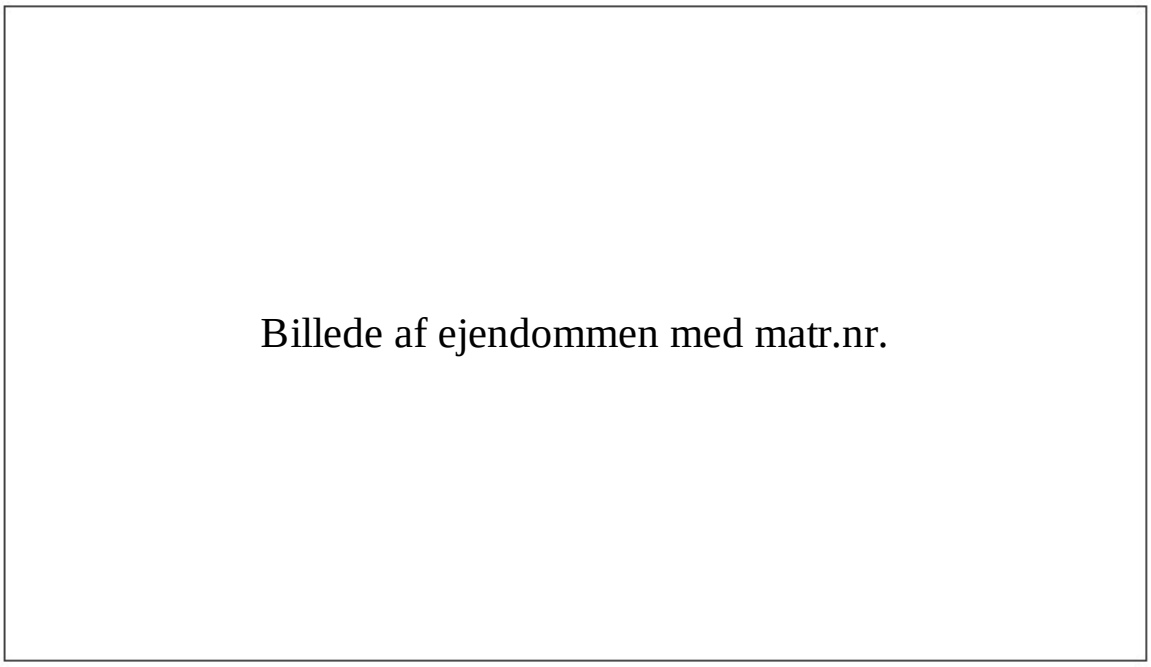
Ejendommen har således en attraktiv beliggenhed grundet den korte afstand til By 2 , herunder "Virksomhed 1" og den ligeledes korte afstand til By 1 . Dagligdagens fornødenheder er let tilgængelige.

Der er flere vuggestuer/børnehaver (Organisation 1, 2 og 3), folkeskoler Organisation 4 og 5) og foruden ungdomsuddannelser (Gymnasier, Organisation 6) og fritidsaktiviteter for børn, unge og voksne inden for gå- og cykelafstand, bl.a. via cykelstien langs vejen lige udenfor matriklen. Der er ligeledes gode busforbindelser med nærtliggende stoppesteder.

Virksomed 1 er Aalborgs største indkøbscenter, hvor de store varehuse er beliggende såsom Virksomed 2 , Virksomed 3 , Virksomed 4 , Virksomed 5 samt Virksomed 6 med over 70 butikker og Virksomed 7 med over 10 butikker. Derudover er der en stor biograf.

1.2 Ejendommens bebyggelse

Adresse 1 , 9230 Svenstrup J er erhvervet i henhold til købsaftale **den 9. januar 1984**. Skøde er endeligt tinglyst den 9. januar 1984 (**Bilag 2**):



Adresse 1 , 9230 Svenstrup, Ejendomsnummer (BFE-nr.): 3306953, består af 1 matrikel, Matr.nr. 1 (**Bilag 3**). Ejendommens jordtilliggender er **1.179 m²**, heraf 50 m² vej.

På ejendommens matrikel (Matr.nr. 1) er 1 bygning.

Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus med samlet boligareal på 105 m² opført i 1947 og ombygget i 2015.

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

Bygningens placering på hovedmatriklen ses angivet nedenfor:



Lodsejer har lavede gennemgående renoveringer af enfamiliehuset:

- Oliefyr og decra tag udskiftet i ca. 2005.
- Stue-alrum har i 2018 fået nyt loft, gulvbeklædning af træ, vinduer, varmeinstallation udskiftet til gulvvarme med rumtermostat regulering, ydervægge med isolerede gips-plader, elinstallation, kold- og varmtvands installation og køkken.
- Badeværelset har fået ny gulvvarme med rumtermostat regulering, elinstallation samt kold- og varmtvands installation.

- Indgangspartiet har fået ny varmeinstallation og vindue.
- Overetagen bestående af tre værelser fik delvist udskiftet ruminddeling, nye døre og varme installation.

Af Kommissarius kendelse om ekspropriation af ejendommen (**Bilag 1**) fremgår følgende fremhævelser af ejendommens egenskaber:

- "[…] det på ejendommen værende bygningssæt har en nyrenoveret stueetage og er i velholdt stand, hvorfor ejendommen kunne rumme gode muligheder fremadrettet."
- "[…] ejendommen på ekspropriationstidspunktet blev benyttet som udlejningsejendom, og taget højde for indtjeningspotentialet i ejendommen."
- "Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen, og haveareal er afskærmet med hæk mod denne."

1.3 Ejendommen er en udlejningsejendom

Adresse 1 , 9230 Svenstrup J er på ekspropriationstidspunktet udlejet. Den nuværende lejekontrakt er indgået september 2024, på den sædvanlige typeformular A, 10. udgave. Før nuværende lejer, var huset udlejet til lejers bror på identiske vilkår.

Beboelseslejemålet er omfattet af lejelovgivningens regler om småhuse. Den tidligere lejekontrakt medsendes som **Bilag 5** og nuværende lejekontrakt som **Bilag 6**.

Den aktuelle årlige leje udgør 66.000 kr., svarende til 628,57 kr./m^2.

Den "lave" leje skyldes, at der er indgået en mundtlig tillægsaftale om, at der påhviler lejer en pligt til, at holde huset pænt og præsentabelt til den senere ekspropriationsforretning. Derudover er det mundtligt aftalt, at lejeaftalen er begivenheds tidsbegrænset til ekspropriationstidspunktet, dvs. at lejer fraflytter ved ekspropriation. Tillægsaftalerne er indgået for at sikre, at udlejningen ikke ville medføre en negativ indvirkning på lodsejers erstatning for enfamiliehuset.

Lodsejer har selv varetaget administrationen og ageret vicevært ifm. med udlejningen, hvorfor der ikke foreligger en dokumenterbar udgift hertil. Til brug for Taksationskommissionens skøn henvises til Huslejenævnet i Aalborg Kommunes normsatser (**Bilag 7**), 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.

Lodsejer har ikke haft udgifter til indvending vedligeholdelse, som følge af denne påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8 (**Bilag 6**).

Lodsejer har fortsat haf den udvendige vedligeholdelsespligt, men der foreligger ikke en dokumenterbar udgift herfor. Til brug for Taksationskommissionens skøn henvises til lejelovens §§ 119 og 120. Ejendommen er opført i 1947, hvorfor den gældende normsats for udvendig vedligeholdelse på ekspropriationstidspunktet antageligt udgør 78,49 kr./m^2 årligt, dvs. en udgift på **8.241 kr./årligt**.

De samlede driftsomkostninger for udlejningen af enfamiliehuset lyder på 12.106 kr./årligt, hvorfor nettodriftsresultatet er **51.059 kr./årligt**.

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.

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 landlig 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. 200 meter fra By 2 byzone, herunder Virksomhed 1 og storbylivets muligheder og betydningen heraf for ejendommenes handelspris
    - Ejendommens byzonenære beliggenhed er ca. 480 meter fra By 1 byzone og byens landsby-lignende miljø og betydningen heraf for ejendommens handelspris.
- Ejendommen er en udlejningsejendom, men værdien af lejeindtægten er ikke kapitaliseret, udover at det anføres, at der er "taget højde for indtjeningspotentialet i ejendommen".
    - Det er mundtligt oplyst af Kommissarius, at det lave lejeniveau anses, at påvirke ejendomsværdien. Denne påvirkning er ikke nævnt i kendelsen, men kommer tydeligt til udtryk ved ekspropriationssummens størrelse.
- Skønnet vedr. lejekontraktens værdi og betydning for handelsprisen er behæftet med retlige mangler.

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 1.832.345 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.

Adresse 1 har et boligareal på 105 m^2 og har et jordtilliggende på 1.179 m^2, heraf 50 m^2 vej.

Kommissionen har fastsat erstatningen til 975.000 kr. svarende til en pris på 9.286 kr./m^2 (erstatningssum delt med boligareal).

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne **i landzone** på 20.122 kr./m^2, kan prisen i handel og vandel fastsættes til **1.725.130 kr.** [105 m^2 (boligareal) * 20.122 kr. (gennemsnitsprisen for sammenligningshandlerne) - 387.680 kr. (korrektion for mindre jordtilliggende) = 1.702.550 kr.], svarende til 16.691 kr./m^2. Prisen er korrigeret for at ejendommen har væsentligt mindre jordtilliggende end sammenligningshandlerne.

Korrektionen for mindre jordtilliggende udgør et fradrag på 387.680 kr. af den samlede handelspris, fordi ejendommen i gennemsnit har 19.384 m^2 mindre landbrugsjord [1.179 m^2 (hele grunden) - 50 m^2 (vej) – 20.513 m^2 (gennemsnitligt jordtilliggende for sammenligningshandlerne) = -19.384 m^2]. Korrektionen tager udgangspunkt i en værdi på 20 kr./m^2 for 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 **1.939.560 kr.** Prisen er ikke korrigeret for forskel i jordtilliggende, da ejendommen har tilsvarende jordtilliggende til de fremlagte sammenligningshandler og en almindelig parcelhusgrund på 1.400 m^2.

Den samlede vurdering på **1.832.345 kr.** udgør gennemsnittet af de to værdiansættelser knyttet til henholdsvis byzone og landzone.

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

Kapitaliseringen skal udregnes med afsæt i at det årlige nettodriftsresultat for udlejningsejendommen udgør 51.059 kr./årligt, svarende til en erstatning på 510.590 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 tilkendes erstatning for sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29

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

3. Handelsprisen i området

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

I det følgende gennemgås handler af sammenlignelige ejendomme i området med henblik på at fastlægge den aktuelle markedspris i handel og vandel. Med henvisning til at Adresse 1 , 9230 Svenstrup J er beliggende omtrentligt 200 meter fra By 2 og 480 meter fra By 1 med direkte adgang fra vej og cykelsti, inddrages der tillige lignende ejendomme i byzone.

Adresse 1 **, 9230 Svenstrup J**
Fri handel, skøde 9. januar **1984**
Ejendommen udmatrikuleret af landejendom
Areal: **1.179 m^2**, Heraf vej **50 m^2**

Boligen er **105 m²**
Opførelse: **1947**, ombygget i **2015**.

3.1 Sammenligningshandler i landzone

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

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



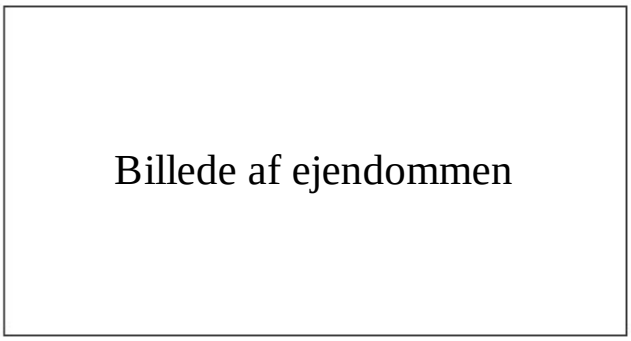
Det er ikke muligt, at finde sammenligningshandler med samme bynære beliggenhed mellem Skalborg (Aalborg SV) og Svenstrup J. De fremskaffede sammenligningsejendomme er mere landligt beliggende uden den lette tilgang til de bymæssige faciliteter.

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 4 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2021)

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



Enfamiliehuset dokumenter fremlægges som **Bilag 8**.

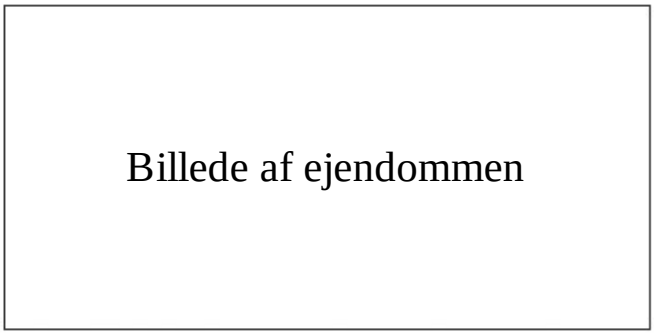
Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset en væsentlig større bolig og sekundær bebyggelse med nyere opførelsesår, men ingen registreret ombygning.

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 2 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2012)

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



Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 9**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har ejendommen større bolig og sekundær bebyggelse. Boligen har nyere opførelsesår, men ingen registreret ombygning.

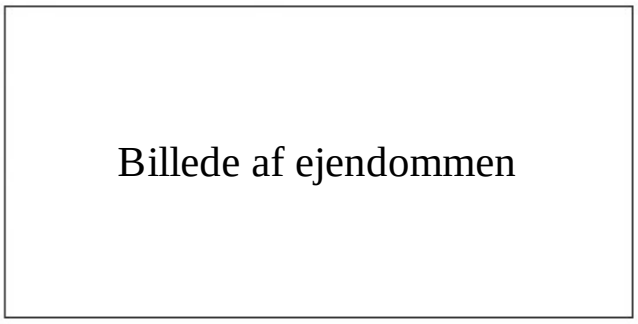
Ejendommen har væsentligt mere jordtilliggende.

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

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

3.1.3 Adresse 3 , 9200 Aalborg SV (handlet i 2021)

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



Landbrugsejendommens dokumenter fremlægges som **Bilag 10**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har ejendommen væsentlig større bolig, udhus og carport. Bebyggelsen har nyere opførelsesår, men ingen registreret ombygning.

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 Sammenlignelige ejendomme i byzone

Der er gennemset for handler med ejendommene tilsvarende egenskaber og beliggenhed i nærheden i området Aalborg/Svenstrup J i byzone. Der er her fundet tre ejendomme, der er egnet. Disse er beliggende Adresse 7 , Adresse 5 og Adresse 6

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme:



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

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

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

3.2.1 Adresse 5 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2025)

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

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 11**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset større bolig med nyere opførelsesår, men ældre ombygning. Derudover har ejendommen en carport.

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

3.2.2 Adresse 6 , 9230 Svenstrup J (handlet i 2024)

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

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 12**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset større bolig, garage og carport. Boligen har nyere opførelsesår, men ingen registreret ombygning.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **17.667 kr./m^2** (handelsprisen delt med boligareal).

3.2.3 Adresse 7 , 9200 Aalborg SV (handlet i 2024)

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

Billede af ejendommen

Enfamiliehusets dokumenter fremlægges som **Bilag 13**.

Sammenlignet med Adresse 1 , har enfamiliehuset tilsvarende størrelse bolig, men udestue og carport. Boligen har nyere opførelsesår, men ingen registreret ombygning.

Omregnes enfamiliehusets handelspris opnås en samlet pris på **20.172 kr./ m²** (handelsprisen delt med boligareal).

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 og sammenligningshandler.

[…]"

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

Under besigtigelsen fremviste lodsejeren og repræsentanten ejendommen og de mange forbedringer på ejendommen.

Lodsejerens repræsentant fremhævede særligt den unikke beliggenhed tæt på By 2 , der samtidigt er beliggende ved en hesteejendom, der gør ejendommen særligt attraktiv for en særlig kreds af lejere.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

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

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

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

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

Hvis der er tale om udlejningsejendomme, kan værdien regnes på forskellige måder, hvor den mest simple metode er at benytte nettolejeindtægten og med et for området afkastningsgrad, hvorefter ejendommens handelsværdi opgøres. Repræsentanten anførte, at en afkastgrad på mellem 4-7 % vil være typisk for en tilsvarende ejendom afhængigt af beliggenheden.

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

Anvendelse af denne faktor ville i nærværende sag, hvor der er oplyst et nettodriftsresultat på 51.059 kr., føre til en erstatning på 510.059 kr.

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

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

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

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, 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 det på ejendommen værende bygningssæt er i velholdt stand, og taksationskommissionen lægger ved erstatningsberegningen vægt på, at ejendommen, der er beliggende i landzone, på ekspropriationstidspunktet blev benyttet som en udlejningsejendom.

Taksationskommissionen finder, at erstatningen for ejendommen skal fastsættes til 1.050.000 kr. Taksationskommissionen skønner herved, at ejendommen kan indbringe en årlig nettoleje på 63.000 kr., og kommissionen lægger under hensyntagen til bl.a. ejendommens stand og beliggenhed et forrentningskrav på ca. 6 % til grund.

Taksationskommissionen finder, at de sammenligningshandler, som lodsejernes repræsentant har henvist til, ikke kan føre til at fastsætte et beløb, som overstiger 1.050.000 kr. Taksationskommissionen lægger her navnlig vægt på, at ingen af de af lodsejers repræsentant fremdragne solgte ejendomme er udlejningsejendomme. Endvidere er lodsejers ejendom i modsætning til de af lodsejers repræsentant fremdragne solgte ejendomme placeret ved en meget trafikeret vej.

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

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	1.050.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	10.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Frank Elefsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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

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

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 29. april 2026.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.