Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 8. maj 2025

Sagsnr. 2024-204049

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

Lb.nr. 281

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation i forbindelse med udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S.

Torsdag den 8. maj 2025, ca. kl. 11.05, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland nær Adresse 2 . Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt det kommunalt udpegede medlem lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren, der gav møde ved landinspektør Person 1 , Virksomhed 1 A/S.

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , et samlet areal på 156.245 m^2, hvoraf 3.400 m^2 udgør vej. Ejendommen er beliggende i byzone og udgør en del af servicerasteplads- og opladningscenter Lodsejer .

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1164 – Lastbilparkeringsanlæg ved afkørsel 57, der blev vedtaget af Hedensted Kommunes kommunalbestyrelse den 21. september 2022. Lokalplanen blev ændret ved lokalplan 1204 vedtaget den 4. december 2024.

Ifølge lokalplanen må området udlægges til teknisk anlæg og erhvervsområde i form af lastbilparkeringsanlæg med tilhørende faciliteter. Der kan etableres anlæg og bebyggelse, der understøtter områdets primære anvendelse som parkerings- og rasteanlæg med tankstation. De specifikke anvendelser reguleres indenfor de enkelte delområder.

Den 15. marts 2024 blev parkerings- og opladningscenter Lodsejer indviet. Ifølge en nyhed på Lodsejerns hjemmeside dateret 18. marts 2024 omfattede centret på det tidspunkt 450 parkeringspladser til lastbiler, et hotel, to restauranter, Danmarks største Virksomhed 2 , et fitnesscenter, erhvervslokaler, værksteder, truckdieselanlæg, el-ladepark og meget andet. Af en nyhed på Lodsejerns hjemmeside udgivet den 6. marts 2025 i anledning af 1-året for åbningen fremgår bl.a. følgende:

"[...]

Lodsejer **som erhvervscentrum**

Ambitionen med Lodsejer har fra start været at skabe en lille by ved motorvejen, hvor alt er samlet på ét sted, og være et omdrejningspunkt for flere målgrupper, både private, lastbilchauffører og lokale virksomheder. Et år efter åbningen, kan vi med stolthed sige, at Lodsejer allerede er blevet et nyt erhvervscentrum ved Horsens/Hedensted. Vi er ikke i mål, men vi er allerede nået langt. Over 20 virksomheder er en del af Lodsejer og mere end 100 medarbejdere har deres daglige gang hos lejerne i det nye erhvervscentrum ved Horsens Syd. Der er blevet skabt et godt fællesskab på tværs af virksomhederne med samarbejde på tværs og netværksarrangementer. Der er stadig et par ledige kontorlejemål samt et showroom eller

restaurationslejemål, som der arbejdes på at finde de rette lejere til, men med den geografiske placering og de faciliteter, som Lodsejer tilbyder, vil det være attraktivt for mange virksomheder at flytte ind ved motorvejen.

[...]

Igangværende anlægsprojekter i og omkring Lodsejer

På nuværende tidspunkt er der to anlægsprojekter i gang i og omkring Lodsejer . Det er uundgåeligt at opdage, at der er et større anlægsprojekt i gang, hvis man kører på Vestvejen ved Lodsejer . I forbindelse med Vejdirektoratets udvidelse af E45 skabes der nemlig lettere adgangsforhold til Lodsejer , som også vil forbedre trafikafviklingen i området. Projektet forventes færdigt i foråret 2026. Derudover udvider Lodsejer med personaleparkering og flere parkeringspladserne til personbiler i den nordlige del af Lodsejer .

[...]"

Ekspropriationsindgrebet

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af i alt ca. 1.350 m^2. Ifølge fortegnelsen omfatter de afståede arealer 1.000 m^2 til motorvej og 350 m^2 til Vestvejen. Arealerne eksproprieres med henblik på ombygning af tilslutningsanlæg 57 Horsens S på E45.

Ejendommen pålægges derudover servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen.

Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit følgende areal: Af lb.nr. 110 matr.nr Matr.nr. 2 , ca. 1.810 m^2. Arealet henlægges med de i fortegnelsen nævnte servitutter.

Ejendommen pålægges servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning h i fortegnelsen, ca. 4.750 m^2.

Anlægsprojektet

Ekspropriationen sker som led i udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S. Anlægsprojektet indebærer, at motorvejen udbygges mellem Vejle og Skanderborg S fra fire til seks spor på en cirka 38 kilometer lang strækning. I forbindelse med udvidelsen af selve motorvejen tilpasses rampeanlæg, broer, krydsende veje m.m. den bredere motorvej.

Der fremgår af Vejdirektoratets hjemmeside (www.vejdirektoratet.dk/vvm/projektet/tilslutningsanlaeg-og-lokale-veje) bl.a. følgende om ombygningen af tilslutningsanlæg 57 Horsens S – Vestvejen:

"Anlægget er i dag et fuldt ruderanlæg, som skal ombygges, da det ikke har tilstrækkelig kapacitet, og da der ikke er tilstrækkelig plads til de ekstra spor under broen. En ny og større bro (samt Vestvejen) bygges nord for det eksisterende anlæg, og herefter nedrives den gamle bro.

Rampekrydsene signalreguleres, og ramperne ombygges og tilpasses til motorvejsudbygningen:

- NØ-rampe: 2 tilkørselsspor, som indsnævres til 1 spor inden motorvejen
- NV-rampe: 2 højresvingsspor og 1 venstresvingsspor

- SØ-rampe: 1 højresvingsspor som shunt og 1 venstresvingsspor
- SV-rampe: 2 tilkørselsspor, som indsnævres til 1 spor inden motorvejen

Vestvejen er en statsvej, som er en del af rute 30 til blandt andet Virksomhed 3 . Vejen udføres som en 12 m bred vej med:

- 2 kørespor a 4,0 m
- yderrabatter a 2,0 m."

Der henvises for en nærmere beskrivelse til de tekniske rapporter Vejteknisk beskrivelse og Broteknisk beskrivelse fra april 2020, som er knyttet til VVM E45 Vejle – Skanderborg. Om de nævnte kapacitetsproblemer fremgår bl.a. følgende af den til VVM-undersøgelsen knyttede Trafikrapport fra april 2020 (side 10):

"Der er i dag afviklingsproblemer både om morgenen og om eftermiddagen. Særligt frakørselsrampe i det vestlige rampekryds er hårdt belastet i både morgen- og eftermiddagsspidstimen med kørsel i nødsporet, lang ventetid ved især venstresving, risikobetonede fremkørsler – og tilbagestuvning til selve motorvejen.

I myldretiderne er der kødannelse på Vestvejen – bl.a. pga. tilbagestuvning fra venstresvingssporet fra vest mod nord og/eller pga. venlige bilister på Vestvejen, der hjælper rampetrafikanter ud på Vestvejen. Om eftermiddagen er der ofte tilbagestuvning ved begge venstresvingsspor på Vestvejen med mere end 10-12 køretøjer i hvert spor."

Det fremgår af samme rapport (side 18), at trafikken på Rute 451/Rute 30 (Vestvejen) vil stige som følge af udvidelsen af kapaciteten i tilslutningsanlæg 57. Se også Resumé af VVM-undersøgelsen fra juni 2020 (side 19).

Som en del af arbejdet med at udvide E45 har anlægsmyndigheden lukket for den samkørselsplads, der var placeret på Vestvejen ved afkørsel 57 på E45-motorvejen ved Horsens Syd. Der fremgår herom bl.a. følgende af anlægsmyndighedens pressemeddelelse af 14. oktober 2024:

"Som en del af arbejdet med at udvide E45 Østjyske Motorvej har Vejdirektoratet lukket for den samkørselsplads, der er placeret på Vestvejen lige ved afkørsel <57> Horsens S.

Trafikanterne skal dog blot tage et sving til modsatte side ned ad Adresse 1 og ind hos Lodsejer , hvor to samkørselspladser står klar til at tage imod dem.

De to pladser byder tilsammen på 80 p-pladser, hvilket er omkring dobbelt så mange som på den hidtidige samkørselsplads. Derudover byder området på flere faciliteter som toiletter, grønne områder, tankstation og spisesteder, som man kan benytte, mens man venter på sin samkørselsmakker."

Der er ifølge det oplyste krav om, at lodsejeren ikke må opkræve betaling for benyttelse af samkørselspladsen.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 1. juli 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet straks nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. juli 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området, samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 54.000 kr., svarende til 40 kr. pr. m^2.

På forretningen konstaterede kommissionen, at arealet er erhvervsjord, men at det ikke er udlagt til bebyggelse i lokalplanen, hvorfor prisen er fastsat herefter.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse på 8.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Da ejeren kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse på 927 kr. Samtidig fratrækkes et skattetilsvar på 167 kr. for det overdragne areal.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 1.350 m^2 modtager ejeren dels det i protokollen nævnte areal, ca. 1.810 m^2 og dels	*53.833 kr.*
(I erstatningen indgår skattetilsvar med 167 kr.)	
Rente 3,60 % p.a. fra den 4. april 2024	
For sagkyndig bistand	*8.000 kr.*
Skattekompensation	*927 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 29. juli 2024 fremsendt et supplerende partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Erstatningsforslaget har ikke kunnet tiltrædes, da vi ikke finder, at den tilbudte erstatning giver ejeren fuld erstatning.

Arealet er beliggende indenfor lokalplan 1164, delområde A som ifølge lokalplanen §3.2 har følgende anvendelsesbestemmelse:

Delområde A må anvendes til erhvervsområde, butikker ved trafikanlæg, kiosk, restaurant, fitness og lignede publikumsorienterede anvendelser, motorvejsnært hotel, kontorer til administrations- og personalefaciliteter og lignende service, el-ladestandere, værksted, vaskehal, brinttankeanlæg, benzinsalg, tekniske anlæg herunder vejanlæg, voldanlæg, parkeringsanlæg samt solenergiproducerendeanlæg samt øvrige anvendelser, der er nødvendige for parkeringsanlægget.

Byggefeltet indenfor delområde A berøres ganske vist ikke direkte af ekspropriationen, men det er jo heller ikke tilfældet, når der fx eksproprieres byggelinjepålagte arealer eller arealer, der af andre årsager skal friholdes fra bebyggelse såsom fx arealer beliggende mindre end 2½ m fra naboskel, arealer pålagt deklaration om respektafstand til forsyningsledninger mv.
I overensstemmelse med almindelig taksationspraksis må man betragte arealer omfattet af samme anvendelsesbestemmelse i en lokalplan under ét og dermed til samme værdi, da alle ejendomme uvægerligt vil bestå af et mix af større og mindre arealer med forskellige restriktioner/begrænsninger/praktisk anvendelsesmulighed/attraktioner, hvorfor der nødvendigvis må være tale om en samlet gennemsnitlig grundværdi.
I hht praksis ses alene private fællesvejsarealer at blive takseret afvigende fra disse principper.

Når arealet på et tidspunkt bliver endelig vurderet, vil man tilsvarende fastsætte en gennemsnitlig ejendomsvurdering pr kvadratmeter.

Det er vores opfattelse ved sammenligning med tilsvarende eksproprierede lokalplanlagte erhvervsarealer langs E45, at arealerstatningen bør fastsættes til 350,-/m^2.

Med hensyn til Anlægsmyndighedens påstand om, at de tillagte arealer skal købes for den pris, det er eksproprieret til ved Virksomhed 4 A/S gøres gældende, at vi ikke mener, at det er i overensstemmelse med almindelige ekspropriationspraksis, at lodsejerne skal betale for små afskårne arealer, som medeksproprieres på modsatte side af en motorvej og arealer, hvortil alternativet til at tillægge det tilgrænsende ejendom ville være, at der skulle etableres vejadgang over anden mands ejendom.

Vi er således enig med Ekspropriationskommissionen, om at de tillagte arealer modtages vederlagsfrit.

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med fremsendte partsindlæg af 29. juli 2024.

Lodsejerens repræsentant anførte, at arealerstatningen er fastsat til langt under arealets handelspris. Repræsentanten henviste til, at ejendommen er handlet til 300 kr. pr. m^2.

Repræsentanten anførte, at motorvejen ikke har aktualiseret en sådan fordel for restejendommen, at der skal ske fradrag for fordele for det afståede areal. Repræsentanten bemærkede, at der alene er tale om en mindre arealafståelse, og at tillæggelsen af arealer på ejendommen skyldes, at der skal skabes fornøden vejadgang til ejendommen.

Repræsentanten henviste til, at der i flere lignende projekter ikke blev fradraget for fordele i de udmålte erstatninger. Repræsentanten henviste bl.a. til et projekt ved et transportcenter nord for Vejle.

Anlægsmyndigheden nedlagde principalt påstand om nedsættelse af erstatningen til 0 kr., og subsidiært at ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der efter praksis differentieres for så vidt angår erstatningsudmålinger for arealer.

Repræsentanten fremførte, at der i den konkrete sag ikke er dokumentation for en konkret indskrænkning i udnyttelsen af arealerne på ekspropriationstidspunktet.

Repræsentanten anførte, at de tillagte arealer er en del af ekspropriationsbeslutningen. Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at værdien af arealerne bør modregnes i erstatningen. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 15, stk. 5 og 6. Anlægsmyndigheden bemærkede, at ejeren ikke tilpligtes at betale et vederlag, der overstiger den erstatning, der fastsættes for den fra ejendommen skete ekspropriation.

Repræsentanten anførte videre, at der i sagen må tages højde for spørgsmålet om fradrag for fordele, som udvidelsen af motorvejen kan have medført for den tilbageblivende ejendom. Repræsentanten henviste til Højesterets dom af 23. oktober 2024 med sagsnr. BS-11936/2024-HJR, BS-11954/2024-HJR, BS-11963/2024-HJR og BS-11967/2024-HJR (optrykt i U 2025.144 H). Repræsentanten anførte, at udvidelsen af motorvejen udgør en forbedring af udnyttelses- og anvendelsesmulighederne for den konkrete ejendom.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, at værdien af det afståede areal på 1.350 m^2 ikke kan fastsættes til over 40 kr. pr. m^2, dvs. i alt 54.000 kr. Som anført af ekspropriationskommissionen er arealet ikke udlagt til bebyggelse i lokalplan 1164, og arealafståelsen har ingen betydning for byggeretten, jf. lokalplanens § 7.1 om bebyggelsens omfang i byggefelterne inden for delområde A.

Et hovedspørgsmål i sagen er, om der skal ske fradrag for fordele. Det er udtrykkeligt forudsat i forarbejderne til lov nr. 802 af 7. juni 2022 om udvikling af statsvejnettet, der ligger til grund for anlægsprojektet, at reglerne i vejlovens § 103 finder anvendelse ved erstatningsfastsættelsen, jf. F.T. 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 148, s. 18, og se i øvrigt også den særlige bestemmelse i lovens § 9, stk. 2, vedrørende ledningsarbejder m.v. Vejlovens § 103, stk. 2, om fradrag for fordele har følgende ordlyd:

"En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen".

Der er i vejlovens § 103, stk. 2, hjemmel til at foretage fradrag for både specielle og generelle fordele, jf. Højesterets dom U 1970.135 H og også anlægslovens forarbejder i F.T. 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 148, s. 63. Fradrag for fordele forudsætter, at der er tale om fordele, som forårsages af den foranstaltning, som der ekspropriereres med henblik på, jf. herved også udtrykkeligt § 103, stk. 2, 2. pkt. Det beror på en konkret vurdering af det enkelte anlæg, om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele.

Højesteret har i dommen U 2025.144 H præciseret, at det ikke efter bestemmelsen i vejloven kan stilles som en betingelse for at foretage fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Fradrag for fordele forudsætter alene, at restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget.

Spørgsmålet er således, om restejendommen i det foreliggende tilfælde må skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget. Ejendommen er i lokalplan 1164 udlagt til lastbilparkeringsanlæg med tilhørende faciliteter, og lodsejeren åbnede i 2024 et stort parkerings- og opladningscenter. Ejendommens værdi er hermed knyttet til beliggenheden ved E45 og tillige den krydsende Vestvejen, og det må også have betydning for ejendommen, at der er en glidende trafikafvikling i og omkring tilslutningsanlæg 57. Arealet er eksproprieret med henblik på ombygning af tilslutningsanlæg 57 i tilknytning til udvidelse af motorvejen med to spor. Motorvejsudvidelsen sker for at udvide kapaciteten og imødegå nuværende og fremtidige trafikale problemer. Ombygningen af tilslutningsanlægget sker også bl.a. for at udvide kapaciteten, idet der er afviklingsproblemer samt kødannelse på Vestvejen i myldretiderne. Udvidelsen af tilslutningsanlæggets kapacitet imødegår dette og forventes i øvrigt samtidig at være årsag til, at trafikken på Vestvejen vil stige. Se hertil ovenfor under sagens oplysninger.

Taksationskommissionen finder på baggrund af det anførte, at det kan lægges til grund, at ekspropriationsanlægget er årsag til en værdiforøgelse for restejendommen, også selv om der ikke er fremlagt nærmere materiale f.eks. om anlægsprojektets mulige betydning for besøgstallene på parkerings- og opladningscentret. Det må efter taksationskommissionens vurdering skønnes, at restejendommen opnår en værdiforøgelse på grund af ekspropriationen, som overstiger tabet på 54.000 kr. ved arealafståelsen. Taksationskommissionen finder derfor, at hele erstatningen skal bortfalde.

Taksationskommissionen finder herefter ikke anledning til at tage stilling til betydningen af de tillagte arealer.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 8.000 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 8.000 kr.

Konklusion

Erstatningen på 54.000 kr. for ekspropriationen af 1.350 m^2 bortfalder.

Der tilkendes 16.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke Niels Erik Borup Poulsen Marius Lyhne-Knudsen

/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, og § 103 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024. 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 7. oktober 2025.

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.