Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. februar 2026

Sagsnr. 2024-210502

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

(Lb.nr. 253)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Torsdag den 5. februar 2026, ca. kl. 10.40 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 8700 Horsens. 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 ingeniør Mikael Dahl-Jensen 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, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejer.

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

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Asbjørn Hagen Varde. Fra Taksationssekretariatet deltog desuden kontorfunktionær Lene Svaneberg Schmidt som observatør.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 og 2
et samlet areal på 177.447 m^2, hvoraf 636 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 4.750.000,00 kr., heraf en grundværdi på 588.400,00 kr. Grundværdien er beregnet som 37.994 m^2 a 5,53 kr. pr. m^2, 54.817 m^2 a 3,04 kr. pr. m^2 og 636 m^2 a 0,00 kr. pr. m^2 (vej). Skovens grundværdi på 84.000 m^2 udgør 211.680 kr.

Det berørte areal er beliggende langs Østjyske Motorvej på den sydøstlige side af denne.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 12.260 m^2, som udgør fredskov.

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

Vedligeholdelse af rørledning uden servitut påhviler lodsejeren (bredejer) i henhold til vandløbslovens § 35 ud for m.h.s. st. 135.40 - 135.40, ca. 62 lbm.

Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug (ca. 9.150 m^2) som anmærkning h i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 5. august 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 9. september 2024 sammen med et partsindlæg med bemærkninger til sagen fremsendt af lodsejeren
- Partsindlæg af 17. april 2025 med supplerende bemærkninger til sagen og bilag fremsendt af lodsejeren
    - Foto af en af adgangsvejene, der tydeligt viser det åbne spor i skoven

    - Foto af tilbagebleven træstub, der illustrerer vanskelighederne ved nyplantning
- Prisoverslag for sætning af træer af 29. april 2025 i tilbuddet fra Virksomhed 1 A/S fremsendt af lodsejeren
    - Priser på levering og plantning af træer af 28. april 2025 fremsendt af Virksomhed 1 A/S
    - Fotos af forskellige typer og størrelser af træer foreslået af Lodsejer 2 - Virksomhed 1 A/S

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 5. august 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 159.380 kr., svarende til 13 kr. pr. m².

Hertil kommer en ulempeerstatning på 80.000 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning i midlertidigt arbejdsareal.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole.

Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

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

For eventuelle udgifter, til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejeren efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Da ejeren kommer til at betale skat af det afståede areal frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse herfor på 883 kr.

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.

Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter

anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

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

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. 12.260 m^2, og for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning i midlertidigt arbejdsareal	*239.380 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 1. maj 2024	
Skattekompensation	*883 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes som nedenfor anført.

Lodsejeren har sammen med klagen af 9. september 2024 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Som udgangspunkt ønskes sagen efterprøvet ved taksationskommission, men med nedenstående ændringer til tidligere fremsendt krav.

Vedrørende: Lb. nr. 253. Matr.nr. 1 og 2

Ejer: Lodsejer 1 .

1: Reetablering af fældede træer, i forbindelse med jordprøver.

I forbindelse med gennemførelsen af 7 jordbundsprøver er der blevet fældet skov på et samlet areal på 2.140 m2. Vejdirektoratet har bekræftet dette omfang.

Yderligere er det erkendt af Vejdirektoratet, at entreprenøren skulle have udført prøveboringer med adgangsvej langs motorvejen, hvilket resulterede i unødig fældning af i alt 406 træer på området.

Der er ændret i projektet således det samlede areal ikke længere ud gør 2140 m^2, men 1380 m^2.

	Bredde	Længde
1	4,8	74
2	4,5	75
3	4,8	66
4	4,9	42
5	4,7	34
	4,74	291
Areal total		**1379,34**

Da der er 0,19 træ pr. m² · betyder det genrejsning af 262 træer.

Disse unødvendige indhug i skoven skal reetableres, da de er unødvendige og udført fejlagtigt af vejdirektoratets entreprenører, hvilket er anerkendt af vejdirektoratet.

Den fældede skov havde en højde mellem 12 og 15 meter.

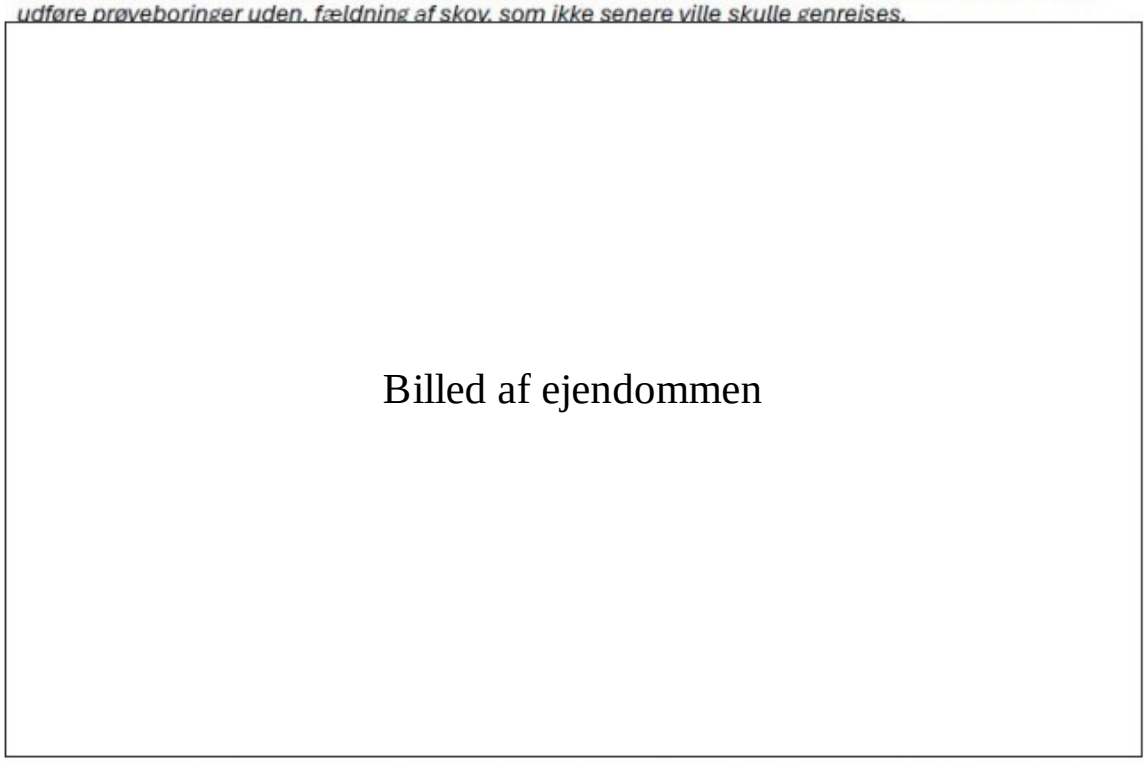
Ved rejsning af træer på ca 8 meter, vil dette kunne udføres for ca 2.100.000 kr.

Her vil ejer selv skulle forestå en del af skovrejsningen og senere vedligehold.

Ligeledes er ejer bekendt med at reetablering af en fredskov er en langvarig proces, og det kan tage adskillige år, før den nye skov har samme udseende og funktion som den oprindelige skov.

Billed af ejendommen

Herunder billede af skoven efter prøveboringer men før ekspropriering. Det ses her at man ville kunne udføre prøveboringer uden, fældning af skov, som ikke senere ville skulle genreises.



Ved ekspropriation bruges proportionalitetsprincippet, således indgrebet står rimeligt forhold til det samfundsmæssige behov. Det vil sige, at der ikke må eksproprieres mere end nødvendigt.

Denne del af skovfældningen er unødvendigt for projektet, da det burde gøres på langs af motorvejen for at undgå unødig skovfældning.

I forhold til erstatning anerkendes følgende ikke i forhold til den unødigt fældede skov.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole.

Det er normalt praksis at man genopretter forvoldt skade, uden tab for skadesvoldte.

Om det har været ufuldstændige, fejlagtige tilladelser, dårlig planlægning eller pres for at projektet gennemføres, har jeg desværre ikke indsigt i.

2: Tab af værdien af ejendommen som helhed, i henhold til statens ejendomsvurdering.

Dette vil efter kendelsen tages op efter ibrugtagning af anlægget.

Uddrag fra kendelse omkring dette punkt *Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.*

3: Der er endnu ikke taget højde for kompensation for brug af kommende arbejdsområder.

Dette vil efter tages op igen, når midlertidige brug er ophørt.

Uddrag fra kendelse omkring dette punkt

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

Afsluttende bemærkning:

Såfremt kommissionen ikke anerkender ovenstående, vil jeg for at undgå efterfølgende afprøvning ved taksationskommissionen og det hårdt psykiske opslidende i denne proces kunne acceptere en erstatning på 1.000.000 kr.

Dette vil betyde en væsentligt tidsmæssig forlængelse og ikke fyldestgørende genrejsning af skoven, hvilket ikke må komme nuværende eller evt. kommende ejer til last på et senere tidspunkt."

Lodsejeren har fremsendt et supplerende partsindlæg af 17. april 2025, hvoraf følgende fremgår:

"Jeg fremsender hermed supplerende oplysninger og anmodning om forhøjet erstatning i forbindelse med ekspropriationssagen ved udbygningen af motorvej E45.

1. Uddybning vedrørende adgangsveje og skade på skoven

I forbindelse med anlægsarbejdet er der etableret fire adgangsveje ind i min fredskov, hvilket har medført en direkte ødelæggelse af 1.150 m^2 skovareal. Disse adgangsveje kunne med fordel have været placeret inden for det eksproprierede område, hvilket ville have minimeret den unødvendige skade. Ved anlæggelsen af vejene blev de eksisterende træer kværnet, og rødderne efterladt i jorden, hvilket har forværret forholdene for genplantning. Dette forhold må forventes at medføre en øget omkostning til jordbearbejdning og plantning.

Vedlagt som bilag er:

- Foto af en af adgangsvejene, der tydeligt viser det åbne spor i skoven.
- Foto af tilbagebleven træstub, der illustrerer vanskelighederne ved nyplantning.

2. Reetablering af skov og tilstand før indgrebet

De fjernede træer var over 12 meter høje og indgik i en intakt fredskov med naturlig biodiversitet og økologisk funktion. En reetablering med små planter vil ikke kunne genskabe den oprindelige tilstand på kort sigt. Derfor er det nødvendigt at plante træer på 3-5 meters højde. Jeg afventer skriftligt tilbud fra Virksomhed 1 A/S, og dette vil blive fremsendt til kommissionen, så snart det foreligger. Jeg har indtil videre modtaget følgende mundtlige overslag:

- 212 træer à 3.700 kr. pr. stk. = 784.400 kr.
- Beplantning og jordbearbejdning à 1.500-2.000 kr. pr. træ = op til 424.000 kr.
- Samlet estimeret udgift: op til 1.208.400 kr. Dette dækker ikke vedligeholdelse eller udskiftning af planter i de første år.

Dette dækker ikke vedligeholdelse eller udskiftning af planter i de første år.

3. Midlertidigt arbejdsareal (9.150 m^2)

Af kendelsen fremgår det, at der er pålagt servitut om arbejdsareal til midlertidigt brug, hvilket udgør 9.150 m^2. Dette areal grønser direkte op til fredskoven og har tidligere bevokset og indgået som en naturlig del af skovbrynets overgang til det åbne landskab.

Som følge af anlægsarbejdet er arealet blevet kraftigt påvirket, og skovbrynets naturlige karakter er fjernet. Den fremtidige reetablering kræver derfor en målrettet beplantningsstrategi, herunder:

- Jordbearbejdning (men ikke terrænregulering),
- Plantning af lavere skovtyper, buske og kantvegetation,
- Langsigtet pleje og vedligeholdelse, indtil området igen opnår sammenhæng med den omgivende fredskov.

Det må understreges, at udgiften til denne reetablering ikke blot er midlertidig, men har langsigtede konsekvenser både æstetisk og biologisk. Jeg anmoder derfor om, at der ydes en særskilt erstatning til dækning af disse forhold.

4. Retligt grundlag og praksis

Der eksisterer en klar forvaltningspraksis og lovgivning, som understøtter krav om reetablering:

- Vejdirektoratet har i tidligere anlægsprojekter – fx udbygning af Motorring 4 og rute 15 Ringkøbing–Herning – opereret med retningslinjer om, at berørt fredskov skal erstattes, ofte med et større areal end det inddragede (op til 200 %).
- Disse retningslinjer baserer sig på Skovlovens § 4 og § 28, der fastslår, at fældning af fredskov som udgangspunkt kræver dispensation og stiller krav om erstatningsskov.
- Dette viser en etableret forvaltningspraksis for, at indgreb i fredskov skal kompenseres ved konkret reetablering.

På den baggrund vil jeg fremhæve, at:

- Der er tale om fredskov, som er beskyttet efter Skovlovens § 4 og § 28.
- Kommissionen bør i overensstemmelse med Grundlovens § 73 yde fuld erstatning for det faktiske tab og krav om reetablering.
- En skønsmæssigt fastsat standarderstatning for beplantning er ikke tilstrækkelig i dette tilfælde.

5. Påstand

Jeg anmoder om:

- At der ydes en yderligere erstatning på 1.208.400 kr. for reetablering af skov på de 1.150 m^2.
- At der herudover ydes beløb til beplantning og genetablering af skovgrænse på det midlertidige arbejdsareal (9.150 m^2).

[…]"

Lodsejeren gennemgik og henviste i det væsentligste de to fremsendte partsindlæg af 9. september 2024 og 17. april 2025.

Lodsejeren forklarede, at det har været et langt forløb med arealafståelsen og tabet af beplantning i forbindelse med udbygning af E45. Lodsejeren uddybede, at han

fortsat er uenig i vurderingen af nødvendigheden af indgrebet på ejendommen, og bemærkede, at der er fjernet en omfattende mængde beplantning på ejendommen langs motorvejen. Lodsejeren anførte, at herlighedsværdien på ejendommens skovarealer er væsentligt forringet, og at han ønsker fuld erstatning efter Grundlovens § 73. Lodsejeren fremhævede særligt, at de midlertidigt eksproprierede arealer skal reetableres.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for tabet af skovarealerne er fastsat meget lavt, og at det vil koste lodsejeren et stort beløb at indkøbe ny beplantning. Lodsejeren henviste til det fremlagte tilbud af 29. april fra Virksomhed 1 A/S for sætning af træer. Lodsejeren fastholdt, at det samlede estimerede tab udgør op mod 1.208.400 kr.

Endeligt anførte lodsejeren, at arealprisen for skovarealerne er fastsat meget lavt af ekspropriationskommissionen, og bør forhøjes til mellem 20 og 25 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb og fremlagde et matrikelkort over ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at taksationskommissionen har taget stilling til en række sager angående udbygning af motorvejen og den konkrete etape af E45 langs motorvejen, herunder størrelsen af arealerstatning og ulempeerstatning for tab af beplantning.

Repræsentanten anførte, at taksationssagen alene omhandler arealafståelsen samt ulempeerstatningen for tabet af beplantning. Spørgsmålet om reetablering af og erstatning for de midlertidige arbejdsarealer på ejendommen behandles først, når midlertidig brug er ophørt.

Repræsentanten henviste til, at der alene gives erstatning for støj- og nærhedsgener, hvis den naboretlige tålegrænse er overskredet. Repræsentanten bemærkede også, at nærføringsgener om dominans og ejendomsværdiforringelse først skal behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 21.

Repræsentanten anførte, at den samlede erstatning er passende fastsat og bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 159.380 kr. svarende til 13 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen har som ekspropriationskommissionen ved erstatningsfastsættelsen taget hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal.

Taksationskommissionen tiltræder, at der ydes en erstatning for samtlige ulemper, herunder for tab af beplantning i midlertidig arbejdsareal, på 80.000 kr.

Taksationskommissionen bemærker, at det er et almindeligt ekspropriationsretligt princip, at ejer som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien for mistet beplantning, men alene for den mistede beplantnings betydning for ejendommens værdi, herunder som følge af, at den mistede beplantning har fungeret som afskærmning m.v. Den omstændighed, at der på andre retsområder, hvor der gør sig præventive og muligvis også pønale hensyn gældende, undertiden udmåles erstatning svarende til genanskaffelsesværdien for træer, der er fældet eller beskåret uretmæssigt, kan ikke føre til, at erstatningen skal fastsættes til genanskaffelsesværdien, når der er tale om en lovlig ekspropriation.

For udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling tillægges ejeren en godtgørelse på 5.000 kr.

Da ejeren kommer til at betale skat af det afståede areal frem til 1. januar 2026, fastsættes en godtgørelse herfor på 883 kr.

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

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. støj fra motorvejsanlægget. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter anlæggets ibrugtagning, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21, stk. 1, 2. pkt.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

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 med senere ændringer. 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 1. april 2026.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.