Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. februar 2026

Sagsnr. 2024-178094

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1, 2, 3 og 4

Beliggende: Adresse 1

8722 Hedensted

Lb.nr. 2

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer 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. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8722 Hedensted. 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 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. Lodsejeren var mødt med sin ægtefælle Lodsejer 1 og deres repræsentant advokat Peter Krabbe, fra ML+ PARTNERS Advokatanpartsselskab.

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

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

Taksationskommissionen gennemførte indledningsvis udvekslingen af synspunkter på lodsejerens ejendom og besigtigede herefter de afståede arealer.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten udgør ejendommen Matr.nr. 1, 2, 3 og 4 en landbrugsejendom på 687.685 m^2, hvoraf 1.110 m^2 udgør vej. Ejendommen er beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 29.060 m^2 beliggende langs den vestlige side af Østjyske Motorvej.

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

Ligeledes pålægges ejendommen servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen (ca. 610 m^2), servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen (ca. 1.920 m^2) samt servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen (ca. 980 m^2).

Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning h i fortegnelsen (ca. 50.650 m^2).

Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 170 m^2 til Matr.nr. 5 . Arealet overdrages med servitut om ledninger som anmærkning n i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 9. februar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 9. februar 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 581.200 kr., svarende til 20,00 kr. pr. m².

Hertil kommer en ulempeerstatning på 101.185 kr. for samtlige ulemper, herunder defiguring (ca. 10.000 m²), tab af hegn (ca. 800 lbm) samt pålæg af servitut om rørledning (ca. 610 m²), servitut om sikkerhedszone (ca. 1.920 m²) og servitut om faunapassage (ca. 980 m²).

For så vidt angår defigurering, servitut om rørledning samt servitut om sikkerhedszone har kommissionen ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m². Derudover har kommissionen ydet en erstatning på 10,00 kr. pr. m² for servitut om faunapassage.

Kommissionen har for tab af hegn tilkendt ejeren en skønsmæssig erstatning på 35.000 kr.

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

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 4.500 kr.

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

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 10.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

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. 29.060 m², og samtlige ulemper, herunder defigurering, tab af hegn, servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen, servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen samt servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen	*682.385 kr.*

Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 170 m²

For ændring af markkort *4.500 kr.*

For udbetalingsdokumentation *5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 25. oktober 2023

For sagkyndig bistand *10.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

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

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 15. januar 2026, hvoraf følgende fremgår:

"**Ekspropriation af dele af ejendommen** Adresse 1 **, 8722 Hedensted til udvidelse af motorvej E45 Vejle N – Skanderborg S**

På vegne af Lodsejer 1 (herefter benævnt "Lodsejer 1"), lb. nr. 2, Matr.nr. 3 , skal jeg hermed komme med foreløbige skriftlige bemærkninger til den kommende efterprøvelse af erstatningsspørgsmålet ved Taksationskommissionen i anledning af motorvejsudvidelse af E45.

Det gøres principalt gældende, at den af Statens Ekspropriationskommissionens udmålte erstatning er for lav og ikke yder Lodsejer 1 fuldstændig erstatning for ekspropriationsindgrebet på ejendommen.

Det er Lodsejer 1' opfattelse, at erstatningen er for lav, da Ekspropriationskommissionen ikke i tilstrækkelig grad synes, at have taget højde for bl.a. de planlægningsmæssige aspekter, der tilknytter sig til ejendommens Matr.nr. 1 Hornstrup By, Hornstrup – der indgår i Vejle Kommunes Helhedsplan, "Strukturplan Vejle Nord" – samt i øvrigt sammenholdt med de afståelsespriser han tidligere har solgt jord for i samme område. Den tilbudte erstatning afspejler derfor efter vores opfattelse ikke, hvad de forskellige delarealer er værd i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet.

Det gøres subsidiært gældende, at hvis Taksationskommissionen ikke anerkender den pågældende forventningsværdi/merværdi tilknyttet til arealet anført ovenfor, da skal Lodsejer 1 i øvrigt ydes en større erstatning end fastsat af Statens Eksprorpiationskommission. Dette henset til de større landbrugsmæssige gener vedrørende den fremtidige drift af restejendommen samt henset til at de permanent eksproprierede arealer i landbrugsmæssig henseende generelt er højere prissat for området end fastsat af Statens Eksprorpiationskommission.

På baggrund af ovenstående påstår vi på vegne af Lodsejer 1, at Ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes og derved tager højde for det reelle tab, som Lodsejer 1 lider som følge af ekspropriationen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 9. februar 2024

For det afståede areal, ca. 29.060 m² 581.200 kr.

Ulempeerstatning 101.185 kr.

For ændring af markkort 4.500 kr.

For udbetalingsdokumentation 5.000 kr.

Rente 3,60 % p.a. fra den 25. oktober 2023

Ejendommen og det ekspropriative indgrebs omfang:

Ejendommen, Adresse 1 , 8722 Hedensted (herefter benævnt "Ejendommen"), er en landbrugsejendom i landzone bestående af 11 matrikler. Ejendommen har et samlet areal på 68,7685 ha, hvoraf 1.110 m^2 udgør vej. Lodsejer 1 og hustruen, Lodsejer 1 , har foruden drift af ejendommens agerjord en malkekvægsbesætning på ejendommen.

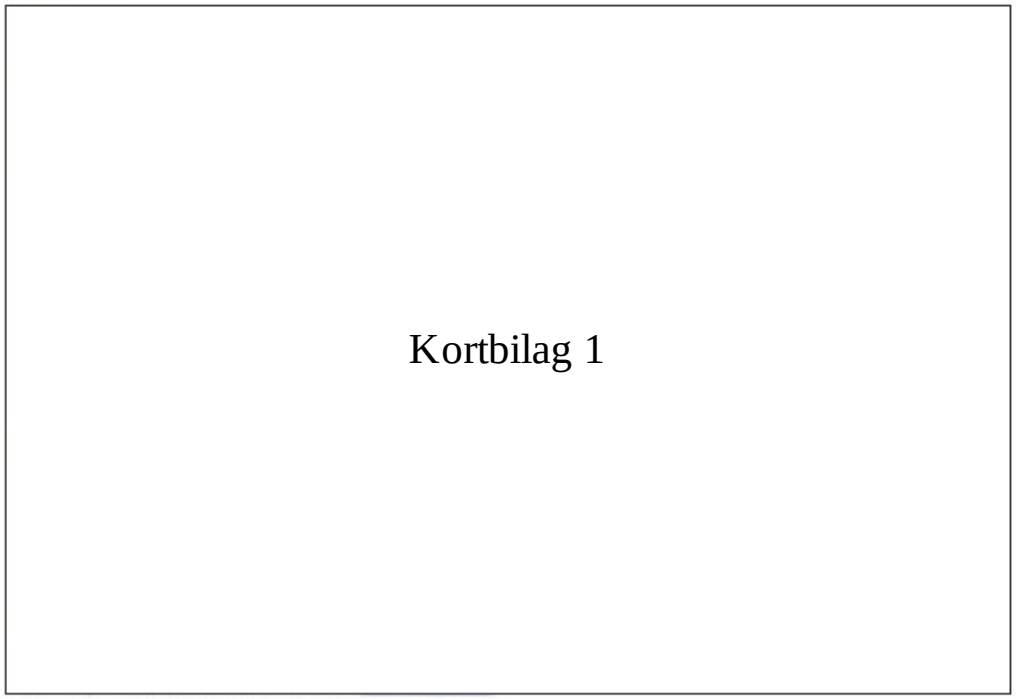
Ekspropriationens omfang:

Ekspropriationen omfatter permanent afståelse af 29.060 m^2 heraf nærmere bestemt dele af Matr.nr. 1, 2 og 3 , til udbygning og udvidelse af motorvejen E45 ved Hedensted (strækningen Vejle N – Skanderborg S) samt til kommunevej (forelagt Toftegårdsvej). Ekspropriationen omfatter endvidere en midlertidig arealafståelse til arbejdsareal på 50.650 m^2, hvor erstatning herfor dog først opgøres på et senere tidspunkt, når den midlertidige brug er ophørt. Nærværende bemærkninger omhandler således kun den permanente arealafståelse og de ulemper/gener som følge heraf.

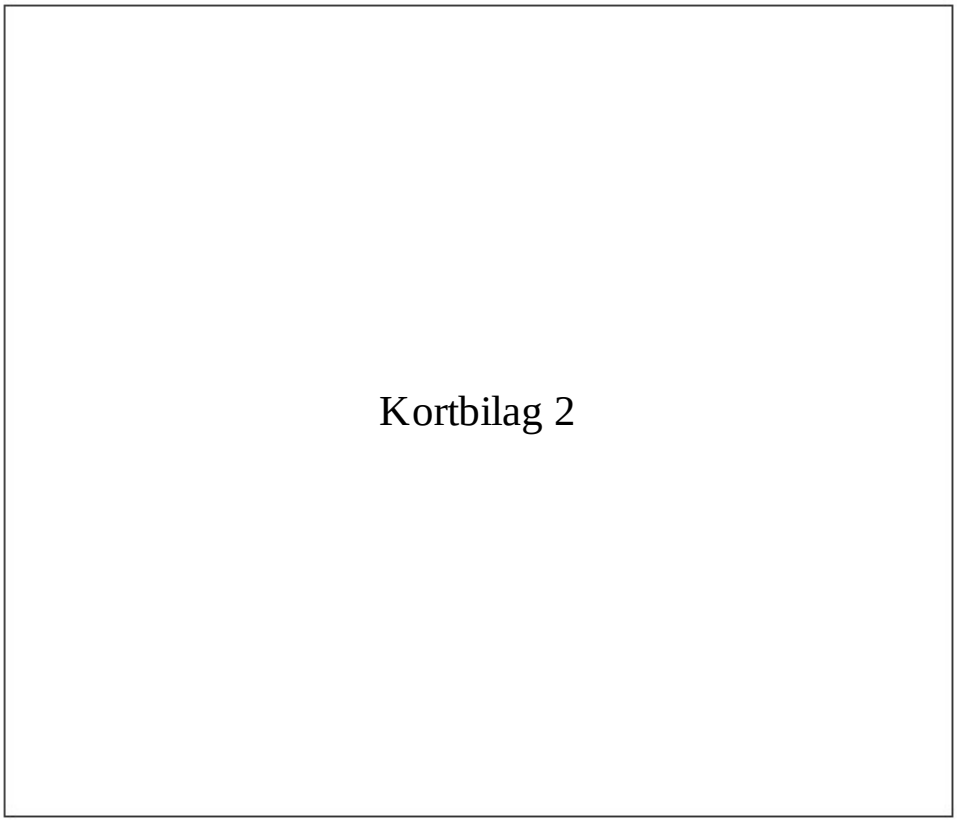
Ekspropriationen omfatter desuden servitut om byggelinjer, servitut om sikkerhedszone (ca. 1.920 m^2), servitut om rørledning (ca. 610 m^2), servitut om faunapassage (ca. 980 m^2) samt vedligeholdelsespligt for rørledning (bredejer) ud fra hhv. st. 114.51-114.56, ca. 66 lbm., st. 114.56-114.61, ca. 119 lbm., st. 114.57-114.57, ca. 2 lbm.

Beskrivelse af Ejendommen, planforhold mv.:

Ejendommen er beliggende i landzone, men grænser op til byzonejord der er lokalplanlagt til Erhvervsområde. Nærmest Ejendommen ligger lokalplan nr. 1154 "Erhvervsområde ved Sysselvej og Juelsmindevej, Vejle" samt lokalplan nr. 1056 "Erhvervsområde Vejle Nord, øst og vest for E45". Ejendommen grænser ligeledes op til arealer, der indgår i kommuneplanramme. Der er bl.a. tale om relativ ny ramme 1.6.E.16 "Erhvervsområde ved Ny Solskovvej i Vejle". Lokalplanlagt og kommuneplanrammelagte arealer er skraveret med turkis/lyseblå på kortbilag 1 nedenfor på side 3.



Særligt for Matr.nr. 1 , skal det bemærkes, at denne matrikel indgår i Vejle Kommunes strukturplan benævnt "Strukturplan for Vejle Nord". Strukturplanen blev godkendt på et fællesmøde med Økonomiudvalget og Teknisk Udvalg den 8. maj 2006. I denne plan er der taget udgangspunkt i motorvejens placering i forbindelse med planlægningen af de omkringliggende arealer. Se kortbilag 2 nedenfor.



Af kortbilag 2 fremgår det, at dele af Matr.nr. 1 , er beliggende indenfor det område, der er skitseret med gult og dermed omfattet af de 102 ha som udgørende storparceller til erhverv. Matr.nr. 1 er markeret på kortet med rød pil. Denne planlægning var ikke en direkte følge af beslutningen om motorvejens anliggende og ej heller dens senere udvidelse, hvilket taler for, at forventningsværdien skal indgå i erstatningsudmålingen.

Forud for ekspropriationsindgrebet var anvendelsesmuligheden af Matr.nr. 1 begrænset af byggelinjen fra motorvejens midte, hvilket strukturplanen også tager hensyn til, men som følge af motorvejens udvidelse og ændring af rampeanlægget indskrænkes matriklens arealmæssig omfang væsentligt, ligesom byggelinjen fra det nye rampeanlæg begrænser anvendelsen af restarealet på Matr.nr. 1 idet byggelinjen efter ekspropriationen andrager hhv. 60 meter fra motorvejens midte samt 35 meter fra rampens venstre kørebanekant, hvortil der skal indregnes højdetillæg overensstemmende med vejlovens § 40. Dette medfører, at der – foruden det permanent afståede areal til rampeanlægget – tillige sker en væsentlig indskrænkning i anvendelsesmuligheden af restarealet på Matr.nr. 1 som følge af byggelinjen.

Der henvises særligt til sammenligningshandlen ved Lodsejer 1 ' salg af cirka 4,4476 ha landbrugsjord i 2020. Sammenligningshandlen er ligeledes beskrevet nærmere nedenfor på side 5-6. Handlen inde holdt ingen betingelser om kommuneplanrammevedtagelse eller lokalplansvedtagelse, og køber erhvervede udelukkende med kendskab til ovenstående helhedsplan. Kommuneplanrammen på det solgte areal er først vedtaget efter Lodsejer 1 ' afståelse af arealet.

Erstatningskrav

Principale påstand

Det er vores opfattelse, at den tildelte erstatning i nærværende sag skal tage højde for værdien af det afståede areal i handel og vandel, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Det er almindelig kendt i ekspropriationspraksis, at værdien i handel og vandel svarer til det beløb, som den pågældende ejendom vil kunne indbringe ved et salg på det åbne marked.

Til arealværdien bør der efter Lodsejer 1 ' opfattelse indregnes en forventningsværdi i jordprisen for Matr.nr. 1 , idet der som angivet ovenfor forelå offentlig planlægning og andre forhold, som kan begrunde tilkendelse af en erstatning for forventningsværdi. Det synes at være tilstrækkelig sandsynliggjort med redegørelsen af de planmæssige forhold ovenfor sammenholdt med sammenligningshandlen nedenfor. Desuden skal m^2 prisen for de øvrige permanent afståede arealer og nedklassificeringserstatninger for restarealerne forhøjes i overensstemmelse med den subsidiære påstand.

Henset til det ovenfor anførte, er vi således ikke enige i, at der kan fastsættes en erstatning for arealafståelsen på 20 kr./m^2. Overordnet set har vi naturligvis forståelse for, at Ekspropriationskommissionen anvender et almindeligt lighedsprincip ved erstatningsfastsættelsen på så mange ejendomme der berøres på strækningen, men vi er derimod ikke enige i, at et sådant lighedsprincip skal træde i stedet for et konkret skøn af jordpriserne i det pågældende område.

Der er flere forhold i nærværende sag, bl.a. Ejendommens beliggenhed, som taler for, at der ikke blot er tale om ren landbrugsjordspris. Det er vores vurdering, at der tillige skal tillægges en forventningsværdi ved arealafståelsen af dele af Matr.nr. 1 .

Subsidiære påstand

Såfremt Lodsejer 1 ' principielle påstand ikke imødekommes af Taksationskommissionen, skal det i forhold til den subsidiære påstand gøres gældende, at Lodsejer 1 skal tildeles yderligere erstatning for de gener, som motorvejsudvidelsen og omlægningen i den forbindelse, medfører for så vidt angår den fremtidige landbrugsmæssige drift af Ejendommen tilbageværende jordtilliggende. Endvidere skal landbrugsjordprisen for permanent afståede arealer forhøjes fra de 20 kr./m^2 til mellem 26 kr./m^2 – 30 kr./m^2.

Sammenlignelige handler

I forlængelse af ovenstående gøres det gældende, at landbrugsjordsværdien bør fastsættes til minimum 26 kr./m^2. Til støtte herfor henvises til en landbrugshandel, som fandt sted medio 2009. Her blev der handlet 21,4643 ha landbrugsjord i Hedensted, nærmere bestemt Adresse 2 , beliggende 3,9 km fra Ejendommen. Der blev handlet til en aftalt købesum pålydende kr. 5.650.000,00. (5.650.000 kr./214.643 m^2 = 26,32 kr./ m^2).

Endvidere henvises der til endnu engang til den landbrugshandel, der fandt sted ultimo 2020. Her bistod undertegnede i forbindelse med Lodsejer 1 ' salg af ejendommen, Matr.nr. 6 . Her blev der handlet 4,4476 ha landbrugsjord. Der blev handlet til en aftalt købesum pålydende kr. 6.485.551,00. (6.485.551 kr./44.476 m^2 = 145,82 kr./ m^2). Det understreges, at der ikke forelå en kommuneplanramme på arealet på afståelsestidspunktet, og at handlen ikke var betinget af en vedtagelse af kommuneplanramme eller lokalplan i øvrigt.

Med udgangspunkt i den senest refererede handel ovenfor, gøres det gældende, at der for så vidt angår den del af matr. Matr.nr. 1 , er tale om en jordværdi for arealet med udviklingspotentiale. Erstatning for denne matrikel bør således fastsættes til minimum 145,82 kr./m^2. Henset til handlen i 2020 er det således uden betydning for erstatningsfastsættelsen, at der ikke i nærværende sag er vedtaget en kommunerammeplan for så vidt angår matr. Matr.nr. 1 .

I øvrigt bemærkes det, at Lodsejer 1 tidligere har modtaget flere tilbud på bl.a. det ved ekspropriationen berørte areal nærmest motorvejsafkørslen.

Ekspropriationskommissionen har ikke taget hensyn til de tidligere indgåede og derved endelige handler vedrørende landbrugsjord i det pågældende område. Handlerne i hhv. 2009 og 2020 bør agere væsentlige holdepunkter i forhold til kommissionens erstatningsfastsættelse.

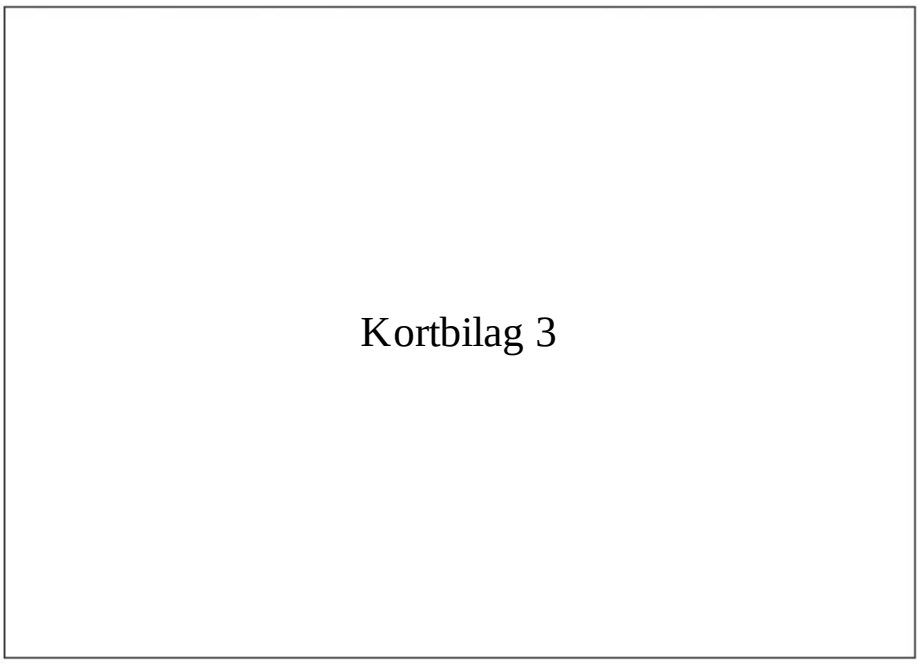
Landbrugsmæssige ulemper

Defigurering

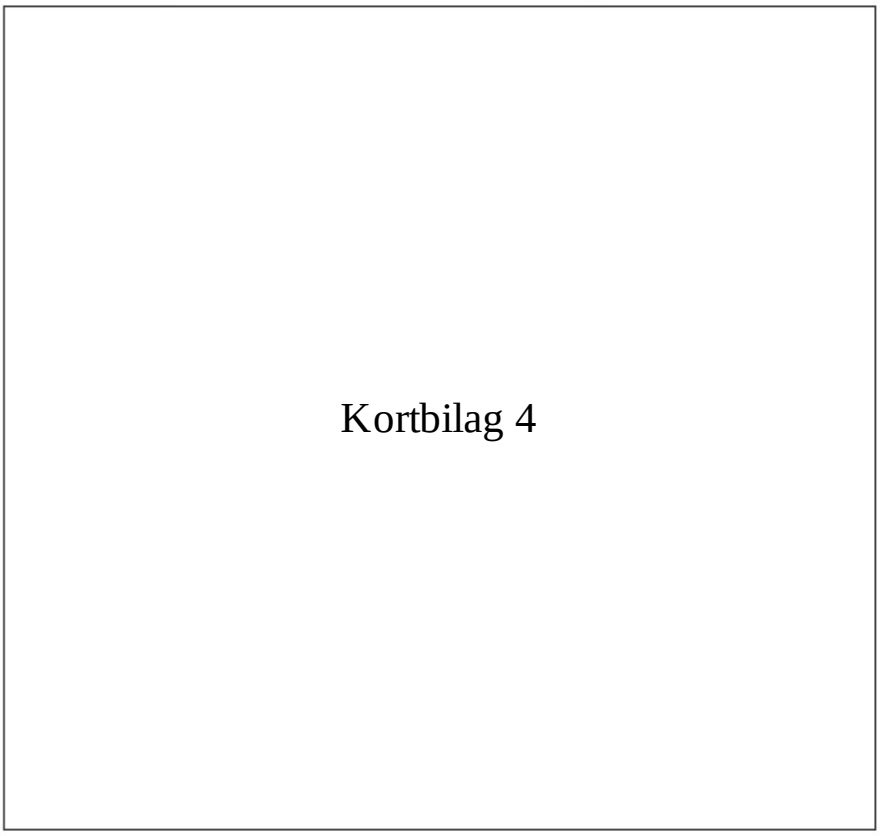
Det gøres endvidere gældende, at ekspropriationen medfører gener og ulemper for den landbrugsmæssige drift af Ejendommen for så vidt angår de nedenfor oplistede matrikler.

Matr.nr. 10c Soleskov By, Ø. Snede bliver som følge af ekspropriationen dyrkningsmæssigt ødelagt i væsentligt omfang, idet arealet efter ekspropriationen ligger tilbage som et meget lille kileformet mark. Se matriklen markeret med blå på kortbilag 3 [nedenfor].

Arealets tilbageværende størrelse og form medfører en forringelse af markens restværdi. Der var 1,7 ha landbrugsjord i omdrift inden ekspropriationsindgrebet. Det gøres således gældende, at Lodsejer 1 skal tildeles nedklassificeringserstatning for det pågældende restareal med 3/4 af jordens værdi.



Matr.nr. 2i, Soleskov By, Ø. Snede, udgøre af et aflangt areal, der ligger lige ud til motorvejen. Se markeret med blå på kortbilag 4 nedenfor. Stort set hele matriklens areal inddrages til brug for arbejdsareal, hvorfor det eksproprieres midlertidigt. Den pågældende del af Ejendommen bliver ubrugelig dyrkningsmæssigt i den længerevarende periode, hvor det bl.a. afstås til midlertidigt arbejdsareal.



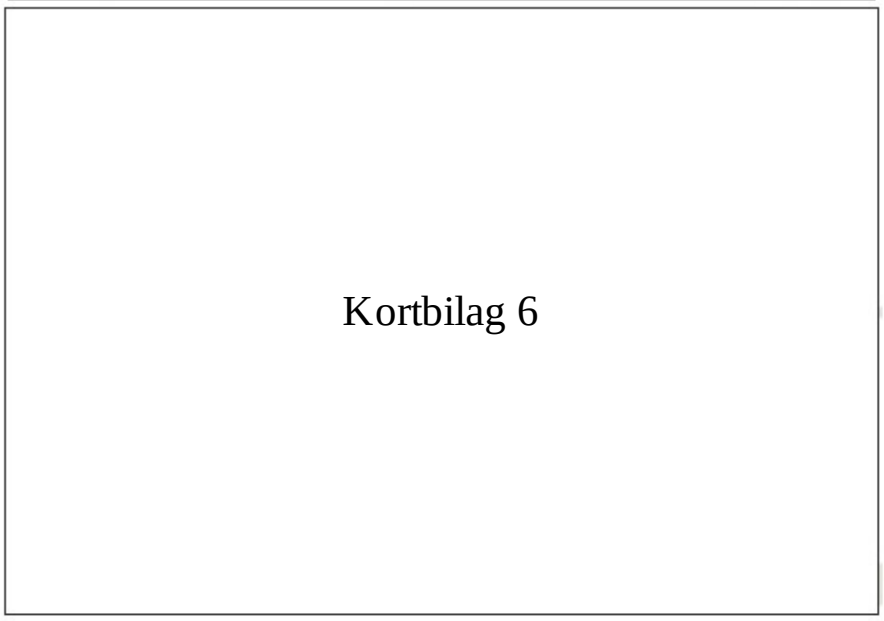
Strukturskade

Udførelse af anlægsarbejder som led i ekspropriation til motorvejsudvidelse sker ved brug af tunge maskiner mv., hvorfor det må anses for overvejende sandsynligt, at der kan opstå risiko for svære strukturskader på Ejendommen efter ekspropriationsprocessen er afsluttet. Det fremgår ikke af Kommissionens kendelse, at Kommissionen har forholdt sig hertil, hvorfor Kommissionen opfordres til at fastsætte et standarderstatningsbeløb pr. m^2, hvor der sondres mellem midlertidig og varig strukturskade.

Driftsudfordringer

De pågældende matrikler nr. Matr.nr. 1 og nr. 10c, 2i og 2d, Soleskov By, Ø. Snede indgår aktuelt i den landbrugsmæssige drift, idet der dels dyrkes silomajs med græsudlæg, græs med kløver samt vårhavre på arealerne, og dels græsser Lodsejer 1' kvæg på de pågældende arealer. Se Matr.nr. 1 og matr.nr. 2d, Soleskov By, Ø. Snede markeret med blå på hhv. kortbilag 5 og kortbilag 6 nedenfor.





Der er tale om attraktive landbrugsarealer, hvilket også understøttes af, at Lodsejer 1 tidligere har modtaget flere tilbud om erhvervelse af de pågældende arealer som beskrevet ovenfor på side 7. Henset til ekspropriationens omfang er Lodsejer 1 nødsaget til at omlægge driften af sine arealer, hvilket Lodsejer 1 ligeledes skal kompenseres for. Matrikel 2i var bl.a. indhegnet forud for ekspropriationen. En anvendelse af matr.nr. 2i som indhegnet til afgræsning af Lodsejer 1' kvæg umuliggøres som følge af ekspropriationsindgrebet, herunder begrænsningerne som følge af sikkerhedszonen.

Som følge af ekspropriationen undergår Ejendommen en reduktion af dens landbrugsmæssige areal med den konsekvens, at Ejendommens driftsbygninger og driftsapparat ikke længere kan udnyttes optimalt og harmonisk. Ekspropriationen vil konkret betyde, at Lodsejer 1 får harmoniproblemer i forhold til hans nuværende kvæghold. Kommissionen synes ikke at have forholdt sig til harmoniproblemerne i deres kendelse, idet Lodsejer 1 ikke er blevet tilbudt et velbeliggende erstatningsareal, der kan afhjælpe harmoniproblemerne.

I forlængelse af ovenstående bemærkes det, at der forud for ekspropriationen var harmoni i driften, idet jorden som beskrevet ovenfor anvendes til produktion af foder til dyrene, og husdyrgødningen anvendes på markerne samt arealerne anvendes, når dyrene skal på græs. Af markblokke for 2023 fremgår det, at samtlige matrikler er i omdrift og udlagt til majs med græsudlæg og græs uden kløvergræs. Harmonien er således afgørende for Ejendommens økonomi.

I såvel den permanente som den midlertidige periode, er Lodsejer 1 nødsaget til at skulle ud for at erhverve foder andetsteds med ikke ubetydelige omkostninger til følge. Dette skal Lodsejer 1 naturligvis kompenseres for.

Godtgørelse til sagkyndig bistand

Jeg skal afslutningsvist anmode Taksationskommissionen om at fastsætte en godtgørelse til sagkyndig bistand. Henset til sagens omfang og karakter anmodes der om en godtgørelse for sagens behandling ved taksation på 30.000 kr.

Bilag til indlægget:

- Kopi af bemærkninger fra ejers kvæg og planteavlskonsulent d. 3. oktober 2023 med beskrivelse af ekspropriationsindgrebets påvirkning af harmoni og ekstra omkostninger i mark og stald mv.
- Kopi af Strukturplan for Vejle Nord - Maj 2006
- Kopi af betinget skøde 01.09.2009 (sammenligningshandel for landbrugsjord i nærområdet til 26 kr/m^2)
- Kopi af skøde 19.11.2020 ved salg af jord til Aktieselskabet af 30.10.2020 –
- Kopi af tinglysningsrids 19.11.2020 ved salg af jord til Aktieselskabet af 30.10.2020

[…]"

Lodsejerens repræsentant gennemgik og henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 15. januar 2026.

Lodsejerens repræsentant henviste særligt til, at lodsejeren ultimo 2020 frasolgte nærliggende arealer beliggende på ejendommen Matr.nr. 6 til en arealpris på 145,82 kr. pr. m^2. Repræsentanten bemærkede, at arealprisen i handlen blev indgået før, at området blev lokalplanlagt. Endvidere oplyste

repræsentanten, at lodsejeren har modtaget flere tilbud på bl.a. de afståede arealer. Repræsentanten fastholdt den principale påstand og anførte, at erstatningen for de afståede arealer, uanset det manglende plangrundlag, bør fastsættes til minimum 145,82 kr. pr. m^2 med henvisning til referencehandlerne og de modtagne tilbud.

Lodsejeren forklarede, at der har været interesse i at udvikle området og henviste særligt til Vejle Kommunes Helhedsplan, "Strukturplan Vejle Nord". Lodsejeren bemærkede, at de afståede arealer udgør værdifuld facadejord langs motorvejen.

Repræsentanten anførte, at byggeprocenten på den tilbageværende ejendom påvirkes som følge af indgrebet. Repræsentanten henviste bl.a. til, at højdekorrektionen fra rampeanlægget til motorvejen udgør en væsentlig forringelse af bebyggelsesprocenten på ejendommen.

Endvidere fastholdt repræsentanten den subsidiære påstand og anførte, at erstatningen for generne fra motorvejen er fastsat for lavt, og at arealprisen for landbrugsarealerne bør fastsættes til mellem 26 til 30 kr. pr. m^2. Repræsentanten henviste til sammenligningshandlerne i partsindlægget af 15. januar 2026.

Repræsentanten henviste særligt til, at generne fra motorvejen væsentligt påvirker den fremtidige landbrugsmæssige drift af den tilbageværende ejendom. Lodsejeren forklarede, at de afståede arealer udgør dyrkbar jord og har været anvendt til at dyrke majs, og bemærkede, at han selv producerer foder til dyrene på ejendommen. Endvidere forklarede lodsejeren, at begrænsningen i at dyrke jorden på den samlede landbrugsejendom medfører, at han er nødt til at aflevere gødning andetsteds, hvilket påvirker harmonireglerne for fordelingen af gødning.

Repræsentanten henviste til partsindlægget angående erstatning for ulemper for den landbrugsmæssige drift på ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at erstatningen for defigurering er i den lave ende, når det tages i betragtning, at den tilbageværende ejendom af Matr.nr. 2 udgør en kileformet mark.

Repræsentanten henviste til Taksationskommissionens kendelse af 15. maj 2025 (sagsnr. 2024-167744) optrykt i MAD 2025.95, og anførte, at der bør fastsættes en passende erstatning for driftsforstyrrelse som følge af afståelsen af arealerne.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb. Repræsentanten fremlagde matrikelkort over de berørte ejendomme og arealafståelserne.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at taksationskommissionen har taget stilling til en række sager angående udbygning af motorvejen og den konkrete etape af E45 samt spørgsmålet om forventningsværdi på ejendomme langs motorvejen.

Anlægsmyndigheden finder ikke, at der i plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet er grundlag for at fastsætte en erstatning for forventningsværdi eller andet tillæg til den aktuelle handelspris for landbrugsjord.

Endvidere anførte repræsentanten, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealpris for landbrugsjord på 20 kr. pr. m^2 er tilsvarende øvrige landbrugsejendomme på strækningen, som taksationskommissionen har taget stilling til.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at lodsejerens repræsentant har været involveret i et par taksationssager på den konkrete etape af E45. Anlægsmyndighedens repræsentant henviste bl.a. til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 15. maj 2025 (sagsnr. 2024-205733) optrykt i MAD 2025.100, hvor taksationskommissionen fandt, at plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet ikke gav grundlag for at fastsætte en erstatning for forventningsværdi.

Endvidere anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at en eventuel erstatning for forventningsværdi rejser spørgsmålet om fradrag for fordele. Repræsentanten henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 7. oktober 2025 (sagsnr. 2024-204049), hvor taksationskommissionen fandt, at motorvejen for ejendommen i sagen var årsag til en værdiforøgelse af restejendommen, der skulle fradrages i den endelige erstatningsopgørelse.

Repræsentanten anførte, at ulempeerstatningen med en vis skønsusikkerhed kan sammenlignes med lignende sager angående udbygning af E45 herunder erstatningen for defigurering. Repræsentanten bemærkede, at den tildelte erstatning for midlertidigt brug af arbejdsarealerne på ejendommen dækker over eventuelle omkostninger for midlertidigt leje af alternative landbrugsarealer til dyrkning af afgrøder.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er passende fastsat af ekspropriationskommissionen og bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 581.200 kr. svarende til 20 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 finder, at plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet ikke giver grundlag for at yde erstatning for forventningsværdi eller andet tillæg til den aktuelle pris for landbrugsjord. Der er ikke igangsat en lokalplanproces for ejendommen, hvortil kommer, at lodsejers ejendom ikke er udlagt som erhvervsareal i kommuneplanlægningen. Det tillægges heller ikke betydning, at ejendommen er beliggende op til lokalplanlagte og kommuneplanrammelagte arealer. De af lodsejer fremlagte to sammenligningshandler kan efter taksationskommissionen opfattelse ikke føre til andet resultat.

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

Taksationskommissionen hæver erstatningen for samtlige ulemper til 110.185 kr., idet kommissionen finder, at erstatningen for defigurering skønsmæssigt skal fastsættes til 55.000 kr. Taksationskommissionen tiltræder erstatningen for øvrige ulemper.

For udgifter til ændring af markkort tillægges lodsejer 4.500 kr.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling tillægges lodsejer i overensstemmelse med sædvanlig praksis en godtgørelse på 5.000 kr.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 29.060 m^2, og samtlige ulemper, herunder defigurering, tab af hegn, servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen, servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen samt servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen	692.385 kr.
Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 170 m^2	
For ændring af markkort	4.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 25. oktober 2023	
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	12.000 kr.

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.