Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. februar 2026

Sagsnr. 2024-196612

Sagens parter:

Ejere: Lodsejere

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

8751 Gedved

Lb.nr. 147

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. 11.20 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , 8751 Gedved. 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 lodsejerne. Lodsejere var mødt med lodsejernes repræsentant advokatfuldmægtig Mie Støttrup, Jensen Advokatfirma.

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.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten udgør ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 en ejendom beliggende i landzone på 43.004 m^2, heraf vej 261 m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 1.890 m^2.

Ejendommen pålægges servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen.

Ligeledes pålægges ejendommen areal til nyt vandløb (ca. 10 m^2) samt servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen (ca. 420 m^2).

Endvidere pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidigt brug som anmærkning h i fortegnelsen (ca. 3.730 m^2).

Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 800 m^2 til matr.nr. Matr.nr. 3 . Arealet overdrages med privat vandløb, der tildækkes og overgår til ejers frie rådighed (ca. 40 m^2), servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen, servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen samt servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning h i fortegnelsen (ca. 800 m^2).

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 16. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 14. juni 2024 sammen med et partsindlæg med bemærkninger til sagen og 7 bilag fremsendt af advokatfuldmægtig Mie Støttrup, Jensen Advokatfirma
    - Bilag 1: Ekstrakt af ekspropriationsforretningen den 6. februar 2024
    - Bilag 2: Vejledninger om accept af skriftligt erstatningsforslag
    - Bilag 3: Kendelse af 6. februar 2024
    - Bilag 4: Artikel af 30. august 2023 fra Virksomhed 1

    - Bilag 5: Vurdering af Adresse 1 , 8751 Gedved af 8. marts 2024
    - Bilag 6: Matrikelkort med ortofoto af ejendommen
    - Bilag 7: Billedmateriale af ejendommen
- Partsindlæg af 13. februar 2025 med supplerende bemærkninger til sagen og bilag fremsendt af lodsejeren
    - Bilag 8: Priser for brændestakke, Naturstyrelsen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 16. maj 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 (inkl. beplantning), fastsat en erstatning på 37.800 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 31.930 kr. for samtlige ulemper, areal til nyt vandløb (ca. 10 m^2), servitut om faunapassage (ca. 420 m^2) samt tab af hegn beplantning på midlertidige arbejdsarealer (ca. 3.730 m^2).

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning på det midlertidige arbejdsareal 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.

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. 1.890 m^2, og for samtlige ulemper
herunder servitut om faunapassage som anmærkning l1, ca. 420 m^2

og nyt vandløb, ca. 10 m² samt tab af beplantning på midlertidige arbejdsarealer, ca. 3.750 m² *69.730 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 6. februar 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

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

Lodsejernes repræsentant har sammen med klagen af 14. juni 2024 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af mine klienter Lodsejere , skal jeg hermed anmode om efterprøvelse af erstatningsfastsættelsen i forbindelse med ekspropriationen af ejendommen beliggende Adresse , 8751 Gedved.

PÅSTAND:

Ekspropriantен pålægges at betale kr. 384.175,00 i fuldstændig erstatning for arealafståelse samt tab af ejendomsværdi som følge af fjernelse af beplantning på ejendommen, jf. GRL § 73. SAGSFREMTILLING OG ANBRINGENDER: Ekspropriationskommissionen har i nærværende sag tilkendt en erstatning for tab af beplantning mellem ekspropriatens ejendom og den trafikerede motorvej E45 på kr. 69.730,00 for arealafståelse og tab af beplantning (samt tilhørende ulemper).

Dokumenterne fra Ekspropriationskommissionen, som ekspropriaten er i besiddelse af fremlægges som bilag 1 - 3.

Ekspropriaten har ikke nogle bemærkninger til erstatningsfastsættelsen fsva. arealafståelsen, og nærværende efterprøvelse angår (for ekspropriatens vedkommende) udelukkende erstatning for tab af beplantningen og åbningen af haven, og den værdiforringelse som dette indgreb har medført på ejendommen.

Erstatning for åbning af haven:

Ekspropriaten skal først og fremmest gøre gældende, at ekspropriaten er uenig i kommissionens erstatningsfastsættelse, fsva. erstatningen for tab af beplantning som kommissionen efter ekspropriantens opfattelse har fastsat for lavt.

Kommissionen bemærker afslutningsvist, at de ikke finder grundlag for at tilkende yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet ud over tab af beplantning, og at der i denne vurdering, er blevet taget højde for, at der er blevet fjernet mere beplantning end først fastsat. Det fremgår endvidere ikke af kendelsen, hvorvidt der er blevet givet erstatning for de støj- og indbliksgener, som træerne afskærmede for.

- Støjgenerne:

Det må anses som almindelig kendt, at støj- og indbliksgener har stor betydning for en ejendoms værdi i handel og vandel. I forbindelse med fastsættelse af erstatning for generne for åbning af haven, skal det fra ekspropriantens side gøres gældende, at fjernelsen af beplantningen

på ejendommen ud til E45 har medført øgede oplevede støjgener og derved også et værditab på ejendommen.

Selv i tilfælde af, at fjernelsen ikke har medført en ændring af støjbilledet på ejendommen, har fjernelsen af beplantningen medført en forværring af eventuelle køberes oplevelse af støjen på ejendommen.

Et europæisk projekt ved navn FAMOS (FActors MOderating people's Subjective reactions to noise) har nu undersøgt effekten af ikke-akustiske forhold – såkaldte moderatorer – som et værktøj til at reducere støjgenerne uden at reducere det reelle støjniveau. Projektet har fundet frem til 10 moderatorer, som kan reducere støj med mellem 2 – 10 dB. Da decibel-skalaen er logaritmisk (når lydstyrken stiger med 3 dB fordobles lydenergien der rammer øret), er sådan en reduktion ret markant.

Projektet var ledt af Virksomhed 1 fra Danmark, og som bilag 4 fremlægges udskrift fra virksomhedens hjemmeside, hvor de redegør for projektet.

Iblandt de moderatorer som har en effekt på støjen, er tilstedeværelse af grøn beplantning (træer, buske mv.), hvilket kan reducere den oplevede støjgene med 6 til 10 dB.

Uanset om der er sket en ændring af støjniveauet på ejendommen, har eksproprianten oplevelsen af, at støjgenerne er blevet mere markante, ligesom at en potentiel fremtidig køber vil opleve støjgenerne fra vejen værre, som følge af fjernelsen af beplantningen.

Dette har derfor også stor indvirkning på ejendommens omsættelighed og prissætning, og fjernelse af beplantning der fungerer som moderator skal derfor også erstattes i overensstemmelse hermed.

Man behøves derfor heller ikke at vente på anlægget er færdigt, da beplantning efter Vejdirektoratets opfattelse alligevel ikke påvirker det faktiske støjbillede.

Selve værdien af træerne skal ligeledes tillægges betydning, idet træerne som udgangspunkt bør erstattes i henhold til almindelige erstatningsretlige regler – herunder princippet i Forsikringsaftalelovens § 37 om at genanskaffelsesværdien skal erstattes.

Dette princip er da også fulgt i civile træfældningssager, hvor naboen eksempelvis har fældet træerne uberettiget. Det synes da også betænkelig, at borgere i ekspropriationssager skal stilles erstatningsmæssigt dårligere end i almindelige erstatningssager.

Der skal som en afsluttende bemærkning til nærværende afsnit tages udtrykkeligt forbehold for genoptagelse, når der foreligger en eventuel støjberegning på ejendommen, som fastlægger de faktiske støjgener på grunden – med henblik på en eventuel forhøjelse af erstatningen.

- Mistet herlighedsværdi:

Det fremgår ligeledes af det fremsendte materiale, at der er blevet fjernet beplantning i sådan et omfang, at der er sket en fuldstændig åbning ind til haven, gårdspladsen og ekspropriatens beboelsesejendom. Træerne/bevoksningen vil blive fjernet lige op af den trafikerede vej, og dette vil derfor genere mest muligt, da der ikke længere vil være beplantning der skærmer mod den øgede trafik.

Ekspropriaten er af den opfattelse, at fældningen af de mange træer vil medføre indbliksgener samt tab af herlighedsværdi, idet træerne har fungeret som en afskærmning mod vejen, hvilket

de nu skal tåle at leve uden. Dette er ligeledes den uvildige ejendomsmæglers opfattelse, som anført i ejendomsmæglerrapporten, hvilken fremlægges som bilag 5.

Det udtales i ejendomsmæglerens rapport, at det særligt er fjernelse af beplantningen, som har betydning for værditabet på ejendommen, idet der vil ske en åbning til Adresse 1 , som vil synes langt mere dominerende og generende på ejendommen.

Det fremgår bl.a. af ortofoto på ejendommen, fremlagt som bilag 6, at beplantningen langs motorvejen er sædvanlig for området, og beplantningen må anses for at være etableret med henblik på at afhjælpe støj og indbliksgener fra trafikanter på motorvejen. Endvidere fremlægges billeder af beplantningen i forår/sommerperioden som bilag 7.

Hertil henvises der til taksationskendelsen trykt i MAD 2022.143, hvor erstatningen for tab af beplantning blev forhøjet med følgende begrundelse:

> *"Begrundelsen for forhøjelsen er navnlig, at Taksationskommissionen finder, at tab af beplantning indebærer en delvis åbning af haven, der væsentlig forringer den tiltrækning, som knytter sig til en ejendom som den foreliggende med bynær have med et vist naturpræg. Taksationskommissionen har således vurderet betydningen for ejendomsværdien af den beplantning, der tabes. Taksationskommissionen har ikke i det skøn anvendt den såkaldte VAT-model, der efter Taksationskommissionens opfattelse ikke er direkte anvendelig til erstatningsfastsættelse af havetræer og -beplantning ved ekspropriation."*

I nærværende sag er det ligeledes ekspropriatens opfattelse at tabet af beplantningen har væsentlig betydning for ejendomsværdien. Haven og den tilhørende beplantning medfører således herlighedsværdi på ejendommen, som også skal erstattes.

Ekspropriaten anser tabet af beplantning som en permanent gene på ejendommen, idet det vil tage mange år – hvis ikke årtier – før ny beplantning vil have samme afskærmende effekt og naturskønne udtryk på ejendommen.

Alternativt kan ekspropriaten acceptere, at der opsættes støjhegn eller jordvold langs ejendommen op til motorvejen, således at generne kan afhjælpes. Ekspropriaten kan acceptere, at såfremt der etableres en jordvold, at volden består af jord i en forureningsklasse på op til forureningsklasse 2.

PÅSTANDSOPGØRELSE:

Tab af beplantning og åbning af haven:	kr. 300.000,00
Arealafståelse (1890x20):	kr. 37.800,00
Gener i anlægsfasen:	kr. 30.000,00
Udgifter til ejendomsmægler:	kr. 2.500,00
Udgifter til repræsentant:	kr. 12.000,00
Samlet:	kr. 384.175,00

PROCESSUELT:

Yderligere påstande, anbringender og bevisligheder forbeholdes i videst muligt omfang.

[…]"

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 13. februar 2025, hvoraf følgende fremgår:

"I forbindelse med det kommende møde, skal jeg herved fremkomme med yderligere supplerende bemærkninger til det, der allerede er fremført.

Min klient har modtaget leje for et benyttet areal – det understreges at modtagelsen af lejen ikke skal tolkes som en stiltiende accept af den afgørelse, der er truffet. Min klient mangler i forbindelse med ekspropriering at modtage erstatning for værdien af det træ, der er befinder sig på det 3.730 m^2 store område.

Det er min klients anbringende, at der står et træ pr. 12 m^2 på det pågældende areal, og at der kan udvindes 3 m^3 brænde pr. 2 træer til en pris af kr. 569,00 pr. m^3.

Alt i alt indebærer dette, at brændeværdien af det areal, der inddrages udgør kr. 88.422,60.

Beregningen fremkommer ved at dividere arealet med 12, hvilket giver 310,8 træer, og dividere dette antal træer med 2, således at der i alt mistes 155,4 m^3 brænde a kr. 569,00 pr. m^3.

[…]"

Lodsejerens repræsentant gennemgik og henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 14. juli 2024 og 13. februar 2025. Repræsentanten bemærkede, at taksationskommissionen skal tage stilling til erstatningspåstandene i påstandsopgørelsen af 14. juli 2024 og erstatning for tab af brændeværdien i partsindlægget af 13. februar 2025.

Den fremmødte lodsejer gennemgik ekspropriationsforløbet og forklarede, at lodsejerne var overraskede over tabet af beplantning og de forøgede støjgener på ejendommen. Selvom lodsejerne var bekendt med anlægsprojektet og udbygning af motorvejen på købstidspunktet, så har det ændret støjforholdene markant og langt mere end forventet.

Lodsejerens repræsentant anførte, at det er nærliggende at inddrage støjgenerne og åbningen af ejendommen mod motorvejen i vurderingen af værditabet på ejendommen. Repræsentanten fastholdt at indbliks- og støjgenerne har meget stor betydning for en ejendoms værdi i handel og vandel.

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 bemærkede, at anlægsmyndigheden har ret til at fælde træer på anlægsmyndighedens ejendom langs motorvejen.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at der ikke er tale om åbning af have, idet lodsejernes ejendom er placeret 110 m væk fra motorvejen. Endvidere anførte repræsentanten, at ejendommen i Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands

kendelse af 2. september 2022 (sagsnr. 2022-056164) optrykt i MAD 2022.143 udgør en ejendom beliggende i byzone med naturhave, hvilket ikke er sammenligneligt med lodsejernes ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af lodsejerens repræsentant indhentede ejendomsmæglervurdering udgør en ensidigt indhentet vurdering af ejendommen.

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 uddybede, at der i forbindelse med en nærføringssag vil blive taget stilling til støjforholdet på ejendommen og støjgenerne fra motorvejen. Repræsentanten bemærkede dog, at det er anlægsmyndighedens opfattelse, at det kræver et tæt plantet skovbælte på mere end 30 m, før det har en mærkbar støjreducerende effekt. Repræsentanten var forstående for, at lodsejerne allerede nu oplever en markant ændring af støjniveauet på ejendommen.

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

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 37.800 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 hæver erstatningen for samtlige ulemper til 41.930 kr., idet kommissionen finder, at der i tillæg til den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning skal ydes erstatning for risiko for stormfald, der skønsmæssigt fastsættes til 10.000 kr. Taksationskommissionen tiltræder erstatningen for øvrige ulemper.

For så vidt angår tab af beplantning bemærker taksationskommissionen, 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.

Taksationskommissionen finder, at der ikke skal ydes erstatning for åbning ind til lodsejers ejendom (tab af herlighedsværdi). Beboelsesejendommen ligger i en afstand af ca. 110 m fra motorvejen og lodsejer er ikke beskyttet mod, at anlægsmyndigheden fælder træer på anlægsmyndighedens ejendom langs motorvejen.

Den fremlagte ejendomsmæglererklæring kan efter taksationskommissionens opfattelse ikke føre til anden og højere erstatningsfastsættelse.

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

For det afståede areal, ca. 1.890 m^2, og for samtlige ulemper herunder servitut om faunapassage som anmærkning l1 (ca. 420 m^2), nyt vandløb (ca. 10 m^2), tab af beplantning på midlertidige arbejdsarealer (ca. 3.750 m^2) og stormfaldsrisiko	79.730 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand	10.000 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.