Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 21. marts 2025

Sagsnr. 2024-176099

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

Lb.nr. 255

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Fredag den 21. marts 2025, ca. kl. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på samkørselsplads Horsens V ved 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 Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin ægtefælle Person 1 og deres partsrepræsentant advokat Peter Krabbe, samt advokatfuldmægtig Signe Skårup Kristensen, begge ML+ PARTNERS Advokatpartnerselskab.

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

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssag med sagsnr. 2024-205733.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten udgør ejendommen Matr.nr. 1 en landbrugsejendom i landzone på 238.103 m^2, hvoraf 1.489 m^2 udgør vej.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 4.900.000 kr., heraf en grundværdi på 1.308.500 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 9.060 m^2 til anlæg af en samkørselsplads. Derudover pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug på ca. 9.060 m^2 som anmærkning h i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 2. januar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. januar 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 i alt 181.200 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2. På forretningen konstaterede kommissionen, at der på denne ejendom ikke forefindes hverken lokalplan, kommuneplan eller lignende, som kan begrunde en højere erstatning. Kommissionen har alene hjemmel til at se på plangrundlaget på tidspunktet for ekspropriationsforretningen, og der er i nærværende sag ikke et grundlag for en eventuel forventningsværdi eller andet tillæg til den aktuelle pris for landbrugsjord.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

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

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. 9.060 m^2	*181.200 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 26. september 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

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

Lodsejerens repræsentant har uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg af 28. februar 2025, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af mine klienter, Lodsejer 1 og Person 1 (herefter benævnt "Ejer"), lb. nr. 255, Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 , skal jeg hermed komme med bemærkninger til efterprøvelsen af erstatningsspørgsmålet i anledning af motorvejsudvidelse af E45 samt den dertil knyttede samkørselsplads.

Nærværende indlæg vedrører således sagerne med sagsnr: 2024-176099 og sagsnr: 2024-205733

Det gøres principalt gældende, at den af Ekspropriationskommissionens udmålte erstatning er for lav og ikke yder Ejer den fuldstændige erstatning for delekspropriationerne af deres ejendom.

Det er Ejers opfattelse, at erstatningen er for lav, da Ekspropriationskommissionen ikke i tilstrækkelig grad synes at have taget højde for kommunens tilkendegivelse og planer omkring, at området skulle anvendes til erhvervsområde, såfremt samkørselspladsen og omlægning af kommunevejen ikke var blevet planlagt/gennemført. Den tilbudte erstatning afspejler derfor

ikke, hvad arealet reelt set var værd og det tab som Ejer lider som følge af ekspropriationsindgrebet.

Det gøres subsidiært gældende, at hvis Taksationskommissionen ikke anerkender, den pågældende forventningsværdi tilknyttet til arealet, da skal Lodsejer 1 og Lodsejer 2 i øvrigt ydes en større erstatning end fastsat af Statens Ekspropriationskommission idet samkørselspladsen, indretning af åbent vandløb, regnvandbassin, omlægning af kommunal vej, rampe og motorvejsudvidelsen medfører større generfor den fremtidige drift af restejendommen samt at permanent eksproprieret arealer i landbrugsmæssig henseende generelt er højere for området end fastsat af Statens ekspropriationskommission.

På baggrund af ovenstående påstår vi Ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes og derved tager højde for det reelle tab, som Lodsejer 1 og Lodsejer 2 lider som følge af ekspropriationen.

Ekspropriationskommissionens kendelse af 2. januar 2024 (samkøreselsplads)

For det afståede areal, ca. 9.060 m2 svarende til 20 kr./m^2	181.200 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 26. september 2023	

Ekspropriationskommissionens kendelse af 5. august 2024 (vejudvidelse mv.)

For det afståede areal, ca. 27.310 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen samt nedklassificering af ca. 5.000 m^2	622.325 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 1. maj 2024	
Skattekompensation	1.966 kr.

Ejendommen og det ekspropriative indgrebs omfang:

Ejendommen, Adresse 1, 8700 Horsens, er en landbrugsejendom i landzone bestående af 5 matrikler. Ejendommen har et samlet areal på 23,8103 ha, hvoraf 1.489 m^2 udgør vej.

Ekspropriationens omfang:

Ekspropriationen til samkørselsplads omfatter afståelse af 9.060 m^2 heraf, nærmere bestemt Matr.nr. 1, til anlæggelse af en samkørselsplads i forbindelse med udbygningen af E45 Vejle N – Skanderborg S. Ekspropriationen omfatter endvidere en midlertidig arealafståelse til arbejdsareal på tilsvarende arealstørrelse (9.060 m^2), som 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 følger heraf.

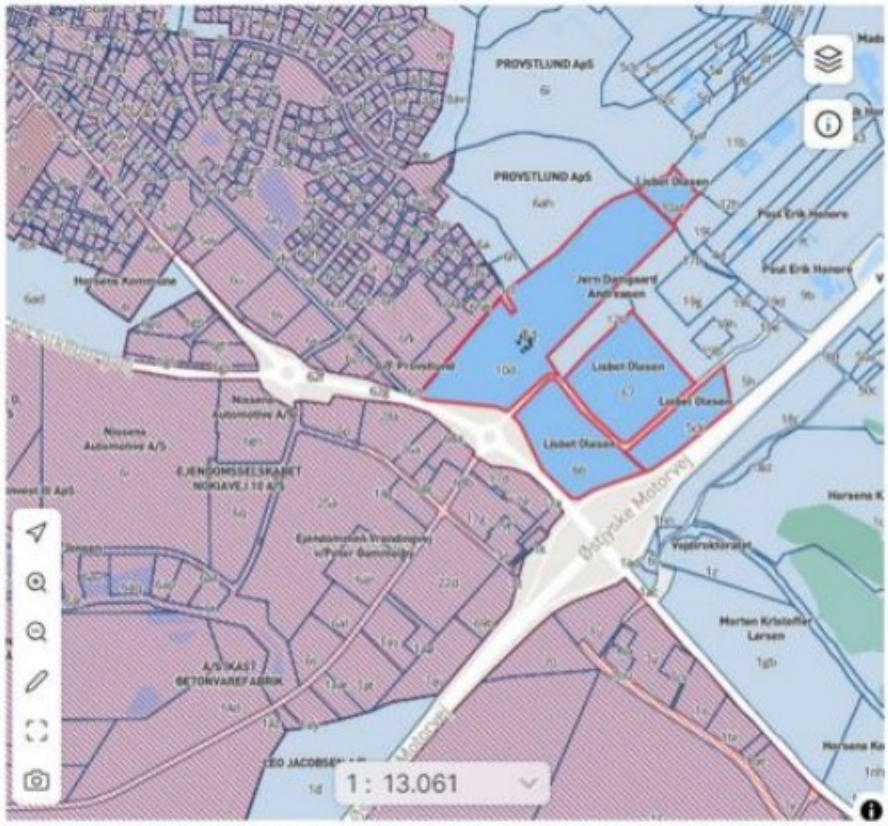
Ekspropriationen til vejanlæg mv. omfatter afståelse af 27.310 m^2 heraf, nærmere bestemt del af Matr.nr. 4 og del af Matr.nr. 2, til anlæggelse af

motorvej og kommunevej forlagt Adresse 4 i forbindelse med udbygningen af E45 Vejle N – Skanderborg S. Ekspropriationen omfatter endvidere en midlertidig arealafståelse til arbejdsareal på 31.150 m^2, som dog først opgøres på et senere tidspunkt, når den midlertidige brug er ophørt.

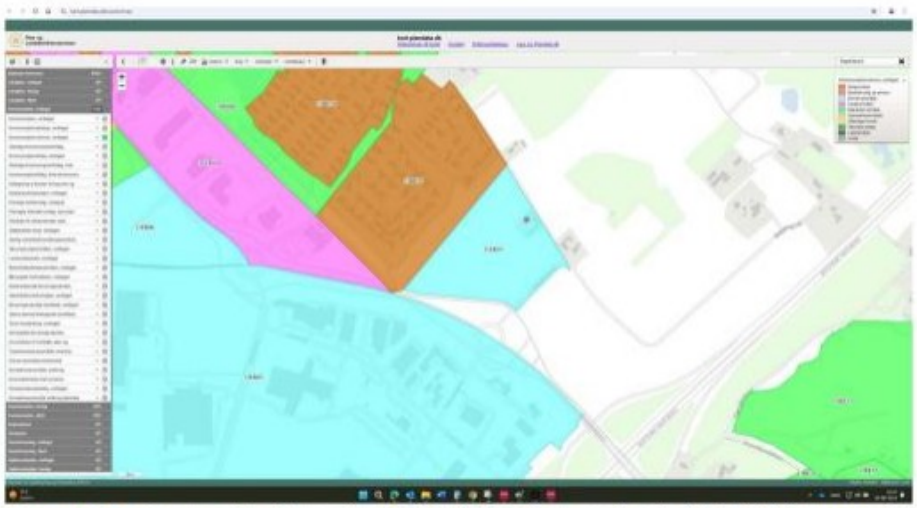
Ekspropriationen omfatter endvidere 2.890 m^2 til nyt vandløb samt servitut om byggelinjer, servitut om rørledning (250 m^2) samt vedligeholdelsespligt for rørledning (bredejer) ud fra st. 134.93-136.94 (33 lbm). Nærværende bemærkninger omhandler således kun den permanente arealafståelse og de ulemper/gener, som følger heraf.

Beskrivelse af ejendommen, planforhold mv.:

Ejendommen Adresse 1 er beliggende i landzone men grænser op til byzonejord, som bl.a. er lokalplanlagt til boligområde i Lund By (Boliger, Provstlund II, Lund) samt Erhvervs- og industriområde (Erhvervsområde Vest). Byzonejorden er skitseret med rød skravering på kortet nedenfor. Ejendommen grænser endvidere op til Østjyske motorvej E45. Nedenfor ses en række kortoversigter over arealet, hvor matrikelgrænserne for Adresse 1 er markeret med rødt.



Kortbilag indhentet af ML+ Partners den 28. august 2024 fra www.Resights.dk.



Kommuneplanramme vedtaget: se rød markering for ejendommen Bøgehøjvej 5, 8700 Horsens. 31ER10 – erhvervsområde. Søgning foretaget på www.plandata.dk af ML+ Partners den 30. august 2024.

Ekspropriationskommissionen anfører i deres kendelse af 2. januar 2024, at der på ejendommen ikke forefindes hverken lokalplan, kommuneplan eller lignende.

Af tidligere kommuneplan 2013 var arealet udlagt til erhverv, men blev med tillæg til kommuneplanen udtaget. Administrationen tilkendegav i tilknytning hertil, at de ville se velvilligt på inddragelse af arealet i kommuneplanen ved kommende revision, jf. vedhæftede **bilag 1 og 2**.

Tidligere har kommuneplan 2017 haft området indtænkt til fremtidig erhvervsområde.

Planstrategi 2019 i Horsens Kommune udpegede bl.a. to interesseområder for byudvikling i Lund. Èt af disse var i den østlige ende af byen (det areal som sagen aktuelt drejer sig om).

Hertil skal det bemærkes, at en del af ejendommen i dag indgår i Horsens Kommunes Kommuneplanramme for erhvervsområde (rammeplan 31ER10), som er skitseret med turkis på kortet længere ovenfor, idet arealet til samkørselsplads i nuværende kommuneplan naturligt er holdt udenfor rammeområdet.

Ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling blev retningslinjerne for byvækst i Horsens kommuneplan 2021-2033 revideret, herunder der udlagt nye arealer til fremtidig byzone, samt nye perspektivområder – potentiel fremtidig byzone [henvisning til Kommuneplantillæg 1.2. BYVÆKST for Horsens Kommune]. Området blev som følge heraf udlagt som perspektivområde, jf. kommuneplan 2021-2033 vedtaget 13. december 2021, revideret ved tillæg vedtaget 31. oktober 2023. Se med rød skravering på kortet nedenfor, samt uddrag fra kommuneplanen, jf. **bilag 3**.

Ved fremsættelse af forslag til kommuneplanstillægget var perspektivarealet foreslået udlagt som rammeområde, jf. **bilag 4 og 5**. Vejdirektoratet kom indsigelser hertil i deres høringssvar, jf. bilag 6. Som følge heraf blev tillægget ændret, hvorefter arealet overgik fra planrammeudlæg til perspektivareal i kommuneplanstillægget, jf. **bilag 7, 8 og 9**. I forbindelse med offentliggørelse af forslaget til Tematillæg for Byudvikling, opfordrede Vejdirektoratet i øvrigt Plan- og landdistriktsstyrelsen til at gøre indsigelse mod udlæg af arealet, da de fandt at dette var i strid med Vejdirektoratets interesse i området i forhold til udvidelsen af motorvejen og dermed den statslige interesse om, at kommunernes planlægningen ikke må medføre væsentlige merudgifter for staten.

Da Vejdirektoratets interesse for arealet ophører, når motorvejsudvidelsen er færdig, bibeholdes arealet i stedet som et perspektivareal, med henblik på efterfølgende at optage arealet i kommuneplanen.

Kort over perspektivarealer - potentiel fremtidig byzone.



Perspektivområde Bøgehøjvej, Lund



I forlængelse af ovenstående bemærkes det yderligere, at det af Helhedsplan for Lund og omegn af september 2020 (vedtaget af Horsens Byråd d. 26. april 2021) fremgår, at Lund vokser kraftigt, og at der særligt indenfor de sidste 10 år er kommet rigtig mange nye beboere til. Det er især den nyeste del af byen, Provstlund, som ifølge helhedsplanen tiltrækker de mange nye indbyggere. Desuden anføres følgende i helhedsplanen, som i øvrigt kan tilgås via følgende link: Helhedsplan – Lund [link til HELHEDSPLAN – LUND OG OMEGN].

Lund øst

Det skal undersøges, om der skal udlægges et nyt byudviklingsområde til erhverv på arealet ved Adresse 3 . Området er velbeliggende i forhold til erhverv på grund af nærheden til motorvej E45.

Området ligger i støjkonsekvensområde og transportkorridor i forhold til motorvej E45. Der er planer om udvidelse af motorvejen til tre spor. Derudover er der landskabsinteresser, kulturhistoriske interesser og naturbeskyttelsesinteresser i området. Disse forhold og interesser skal indgå i vurderingen af, om arealet skal udlægges til ny byvækst.

Henset hertil samt ejendommens placering må det således anses for overvejende sandsynligt, at ejendommen – såfremt ejendommen ikke stod overfor denne del ekspropriation til indretning af samkørselsplads – for fremtiden kunne forventes at ville blive yderligere omfattet af den allerede eksisterende planlægning for de omkringliggende områder.

Henset hertil har den pågældende matrikel således et udviklingspotentiale, som Ekspropriationskommissionen ikke synes at have taget højde for i forbindelse med erstatningsfastsættelsen.

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 Ejers opfattelse kunne indregnes en forventningsværdi i jordprisen, idet der som angivet ovenfor forelå offentlig planlægning eller andre forhold, som kan begrunde tilkendelse af erstatning med forventningsværdi. Det synes at være tilstrækkelig sandsynliggjort med redegørelsen af de planmæssige forhold ovenfor.

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 – 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.

For de afståede arealer til samkørselsplads og omlægning af kommunevej gøres det gældende, at m^2- prisen skal andrage mellem 100 kr./m^2 og 140 kr./m^2. Arealet til rampeanlæg og regnvandsbassin finder vi derimod skal erstattes til landbrugsjordspris andragende 25 kr./m^2 - 30 kr./m^2, når der henses til arealets beliggenhed, sammenholdt med jordpriserne i området.

Subsidiære påstand

Såfremt Ejers principielle påstand ikke imødekommes af Taksationskommissionen, skal det i forhold til den subsidiære påstand gøres gældende, at Ejer skal tildeles yderligere i erstatning

for de gener, som motorvejsudvidelsen, omlægning, regnvandsbassin og samkørselspladsen får for den fremtidige landbrugsmæssige drift af ejendommen. Endvidere skal landbrugsjordsprisen for permanent afståede arealer forhøjes fra de 20 kr./m^2 til mellem 25 kr./m^2 – 30 kr./m^2.

Landbrugsmæssige ulemper

Marken som påvirkes af ekspropriationen var en samlet markblok på 6,88 ha. Som følge ekspropriationen vil marken blive opdelt i to, hvor den éne mark alene kommer til at andrage cirka 2 ha og den anden cirka 0,5 ha.

Inden for den kommende årrække skal der foretages flere ekspropriative indgreb på Lodsejer 1 og Lodsejer 2' ejendom. Anlægsaktiviteterne forbundet hermed indebærer ulemper og risiko for længerevarende strukturskade mv. Efter endt anlægsperiode vil der med stor sandsynlighed gå flere år med at få genoprettet landbrugsdriften på de pågældende arealer.

Det skal på dette sted bemærkes, at Lodsejer 1 og Lodsejer 2 har oplyst, at der foreligger vandledninger på ejendommen. Dette har Lodsejer 1 og Lodsejer 2 oplyst over for Vejdirektoratet, men på trods heraf har Vejdirektoratet ikke forholdt sig yderligere til dette faktum. Det gøres gældende, at vandledningerne på ejendommen medfører øget risiko for yderligere gener og/eller omkostninger for Lodsejer 1 og Lodsejer 2. Sådanne gener skal Lodsejer 1 og Lodsejer 2 naturligvis kompenseres for ligesom, at Vejdirektoratet skal forestå den heraf nødvendiggjorte kommunikation med det pågældende forsyningsselskab.

Vi har endvidere forstået, at der langs samkørselspladsen etableres en åben grøft/vandløb, hvor det må forventes at der ved landbrugsdriften skal holdes en respektafstand.

Der skal efter vores opfattelse indregnes en samlet ulempeerstatning svarende til 3/4 af landbrugsjordværdien beregnet grundlag af markblokkens restareal.

Godtgørelse til sagkyndig bistand

Jeg skal afslutningsvist anmode Taksationskommissionen om fastsættelse af rimelig godtgørelse til sagkyndig bistand, samt hertil tage hensyn til, at sagen frem til den kommende taksationsforretning har været opdelt i to selvstændige sager.

[…]"

Lodsejerens repræsentant henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 28. februar 2025. Repræsentanten henviste i øvrigt til Højesterets domme optrykt i U 1998.1497 H, MAD 2010.2448 og U 2001.67 H.

Lodsejerens repræsentant fremhævede særligt, at der var en lokalplan under udarbejdelse for naboejendommen.

Under udvekslingen af synspunkter anførte lodsejernes repræsentant, at der ikke bør foretages fradrag i erstatningen for de fordele, som restejendommen opnår ved udbygningen af motorvejen. Repræsentanten bemærkede, at der er tale om udbygningen af et eksisterende vejanlæg, og at landbrugsarealerne ikke forbedres eller tilføres en værdi som følge af udbygningen af motorvejen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det er plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet, der er afgørende for erstatningsfastsættelsen af ejendommen, og at ejendommen ikke er omfattet af offentlig planlægning, der kan begrunde en erstatningsberettiget forventningsværdi til ejendommen. Sammenfattende anførte repræsentant, at der alene skal tages stilling til ejendommen som en landbrugsejendom beliggende i landzone uden plangrundlag.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. oktober 2024 med sagsnr. 2024-180592, Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 20. marts 2025 med sagsnr. 2024-179887 og Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 30. september 2024 med sagsnr. 2023-159416.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er passende fastsat og bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 181.200 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 der er vedtaget et tillæg til kommuneplanen, hvor lodsejers ejendom er udtaget som erhvervsareal af kommuneplanlægningen.

For udgifter til ændring af markkort tillægges lodsejer 1.500 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

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen 6.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

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 15. maj 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.