Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 12. maj 2026

Sagsnr. 2025-280830

Sagens parter:

Lodsejere: lodsejer 1 , lodsejer 2 og lodsejer 3

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1 , 6950 Ringkøbing

(Lb.nr. 2)

mod

Anlægsmyndighed: Ringkøbing-Skjern Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af etablering af parkeringsplads i Nyhavn, Søndervig.

Tirsdag den 12. maj 2026, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 2 , 6950 Ringkøbing. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de kommunalt udpegede

kommissionsmedlemmer, tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Petersen og planteavlsrådgiver Lars Henning Gammelvind.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Arne Vedsted.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved e-mail af 9. oktober 2025 fra kommunen. Kommunen gav møde ved afdelingsleder Kristian Korsholm, ingeniør Helene Helstrup Jensen og byplanlægger Nanna Fredslund Jensen, alle fra Ringkøbing-Skjern Kommune. Derudover deltog landinspektør Asbjørn Hoff Lauridsen fra Geopartner Landinspektører A/S.

Sagen er også indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved e-mail af 14. oktober 2025 fra lodsejernes repræsentant. Lodsejernes repræsentant, chefkonsulent Ole Kirk fra Landbrug og Fødevarer F.m.b.A, deltog i besigtigelsen på vegne af lodsejerne. Til udveksling af synspunkter deltog to af lodsejerne, lodsejer 2 og lodsejer 3 , sammen med deres repræsentant.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann. Herudover deltog Vinni Troels fra Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en del af en samlet landbrugsejendom. Ejendommen har et samlet areal på 287.300 m^2, heraf vej 8.887 m^2. Matr.nr. 34 l har et areal på 8.927 m^2. Der foreligger forskellige offentlige vurderingsoplysninger for ejendommen. Da vurderingsoplysningerne efter det foreliggende er forbundet med en vis uklarhed og ikke er afgørende for erstatningsfastsættelsen, er de ikke gengivet nærmere

Byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede den 25. februar 2025 at ekspropriere areal til brug for etablering af parkeringsplads i Nyhavn, Søndervig. I den forbindelse fik matr.nr. 1 eksproprieret et areal på 8.927 m^2.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Ringkøbing kendelse af 3. september 2025 fremsendt 17. september 2025
- KLAGE: E-mail af 9. oktober 2025 fra kommunen
- KLAGE: E-mail af 14. oktober 2025 fra lodsejer
    - Tilkendegivelse af ekspropriationsvilje – Byrådsbeslutning af 19. september 2023
    - Arealfortegnelse og erstatningsforslag lb.nr. 1
    - Ekspropriationsplan
    - Ekspropriationsprotokol fra åstedsforretning den 27. november 2024
    - Notat – Fakta om Nyhavn – parkeringsbehov og arealets størrelse af 29. november 2024
    - Lodsejers indlæg af 20. december 2024
    - Endelig beslutning om ekspropriation – Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 25. februar 2025
    - Orientering om ekspropriationsbeslutning – brev af 26. februar 2025

    - Indbringelse af erstatningsspørgsmål ved brev af 22. april 2025 fra kommunen
    - Lodsejers indlæg af 21. august 2025
    - Kommunens indlæg af 27. august 2025
    - Bilag 1: Servitut om byggelinje, tinglyst den 12. september 1977
    - Bilag 2: Rids af byggelinje og dets udbredelse
    - Bilag 3: Vejdirektoratets afgørelse om opsættende virkning af klage over ekspropriation af 10. april 2025
    - Bilag 4: Rids af tidligere udlagte areal til boligformål
    - Bilag 5: Vejdirektoratets afgørelse af klage over ekspropriation til parkeringsplads i Nyhavn, Søndervig af 11. juli 2025
- Kommunens indlæg af 15. april 2026
    - Bilag 7: Beslutning om budget, herunder klimatilpasning (se rød markering)
    - Bilag 10: Rids vedr. lb.nr 2
    - Bilag 12: Beboerstatistikker, Søndervig
    - Bilag 13: Lokalplan 93
    - Bilag 14: Dekl. om naturgasledning
    - Bilag 20: Dekl. om elledninger
    - Bilag 21: Dekl. om jordkabelanlæg
    - Bilag 23: Dekl. Vejbyggelinje (se MS s. 48 – Bilag 1)
    - Bilag 26: Taksationskommissionen for Ringkøbings kendelse af 8. april 2022 i sag Taks nr. V24/2020
    - Overtaksationskommissionen for Århus og en del af Ringkøbing amtsrådskreds' kendelse af 24. september 1991 i sag nr. 10/1991 (optrykt i KFE 1992.144)
    - Østre landsrets dom af 16. marts 2007 i sag B-171-05 (optrykt i MAD2007.170)
- Lodsejers indlæg af 16. april 2026
- Lodsejers på taksationsforretningen udleverede materiale
    - Bilag A: Udpluk af kommuneplan 2021-2023
    - Bilag B: Udpluk af tillæg nr. 4 til kommuneplan 2021-2023
    - Bilag C: Lokalplan nr. 470 ved Nyhavn, Søndervig

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 3. september 2025. Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 3. september 2025:

"Indledningsvist bemærkes, at erstatningen for det eksproprierede landbrugsareal skal ansættes til værdien i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet og efter taksationskommissionens vurdering, jf. vejlovens § 115, stk. 3.

Der skal i den forbindelse lægges vægt på arealets aktuelle anvendelse og status, men også, hvorvidt der ud fra den offentlige planlægning og regulering er skabt en begrundet forventning hos lodsejerne om, at jorden helt eller delvist kunne udnyttes til andre og mere værdiforøgende formål.

Som det fremgår af sagens akter, var en væsentlig del af det eksproprierede arealer i kommune-planramme 2021-2033, 46bo006-Søndervig, udlagt som boligområde i byzone og med specifik anvendelse til byggeri af helårshuse. Når hertil kommer den dynamiske planlægning af hele området samt de udnyttelsesmuligheder, som lokalplan 470 i nogen grad giver for byggeri og lignende, finder Taksationskommissionen, at lodsejerne har haft en begrundet forventning om, at hele det eksproprierede område kunne udnyttes til kommercielle formål.

Spørgsmålet er herefter, hvad en fornuftig køber på tidspunktet for vedtagelsen af kommune-plantillæg nr. 4 samt den nævnte lokalplan må antages at ville have givet for det i forlængelse heraf eksproprierede areal, når henses til de foreliggende udnyttelsesmuligheder og hermed forbundne omkostninger samt opnåelse af en vis fortjeneste.

På denne baggrund, og når henses til det oplyste om navnlig de særdeles store udgifter, som Kommunen har afholdt til dræning af det meget våde område samt de ganske betydelige omkostninger, der herudover utvivlsomt ville have været forbundet med den fornødne byggemodning, henholdsvis at der angiveligt gennem de seneste cirka 25 år har været en begrænset interesse for udvikling og opførelse af helårsboliger i Søndervig, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at den gennemsnitlige værdi af det eksproprierede areal på i alt 8.927 m^2 skønsmæssigt kan ansættes til 55 kr. pr. m^2, eller i alt 490.985 kr., og med tillæg af renter, jf. vejlovens § 120, samt ejendomsskatter som nærmere nedenfor bestemt.

Det bemærkes, at den fastsatte erstatning er eksklusive moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der skal svares moms af erstatningen, og dersom lodsejerne og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål, vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Foruden den tillagte arealerstatning pålægges det Kommunen at betale lodsejerne det eller de gebyrer, han eventuelt måtte blive pålagt i forbindelse med en panthaverhøring, jf. samme lovs § 119, stk. 3, samt KFE 2003.256.

Hvad angår den af lodsejerne krævede godtgørelse for afholdte udgifter til sagkyndig bistand, må det lægges til grund, at disse hovedsageligt vedrører det tidsforbrug, der er anvendt til den klage, som han via sin repræsentant indgav til Vejdirektoratet vedrørende ekspropriationens lovlighed og omfang, men som der ikke blev givet ham medhold i.

Henset hertil samt det nu opnåede resultat finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at godtgørelsen for de af lodsejerne afholdte udgifter til nævnte bistand passende kan bestemmes til i alt 15.000 kr.

Som følge af det ovenfor anførte finder Taksationskommissionen, at der ved et samlet beløb på 490.985 kr. samt renter m.v. er ydet lodsejerne fuldstændig erstatning for det ved ekspropriationen påførte tab.

Hvad angår de i samme lovs § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte udgifter forholdes der som nærmere nedenfor bestemt.

Herefter

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejerne af matr.nr. 1 ejerlav 1 *,* lodsejer 3 *,* lodsejer 1 *og* lodsejer 2 *, en erstatning på 490.985 kr. i anledning af Ringkøbing-Skjern Kommunes ekspropriation af nævnte ejendom.*

Beløbet forrentes fra den 25. februar 2025 med diskontoen på ekspropriationstidspunktet og frem til betaling sker.

I samme tidsrum betaler Kommunen de ejendomsskatter, der vedrører det eksproprierede areal.

Til dækning af lodsejernes udgifter til sagkyndig bistand betaler Kommunen dem 15.000 kr. samt afholder det gebyr, de måtte blive pålagt i forbindelse med eventuel panthaverhøring.

De i vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Ringkøbing-Skjern Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen for matr.nr. 1 for 8.927 m² forhøjes til 981.970 kr., svarende til 110 kr. pr. m². Lodsejerne påstod endvidere forrentning fra den 25. februar 2025 med diskontoen, godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand med 40.000 kr., afholdelse af eventuelle udgifter til panthaverdokumentation samt betaling af ejendomsskatter fra den 25. februar 2025 og frem. Lodsejerne anførte, at beløbene er eksklusive moms, og at kommunen skal betale eventuel moms, hvis der fremsendes regning herfor.

Lodsejerne redegjorde under taksationsforretningen for deres synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg.

Lodsejerne oplyste, at ejendommen er en landbrugsejendom, og at de eksproprierede arealer blev brugt til afgræsning. Lodsejerne beskrev, at ejendommen består af flere lodder i området.

Lodsejerne henviste til, at dele af området i kommuneplanerne for 2017-2029 og 2021-2033 var udlagt til boligformål, herunder blandet boligområde samt åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lodsejerne anførte, at en mindre del af arealet under lb.nr. 2 lå inden for den tidligere kommuneplanramme til boligformål. Lodsejerne påpegede, at det efter den særlige bestemmelse skulle vurderes, om boligerne alene skulle være helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning. Lodsejerne fremhævede, at den efterfølgende lokalplan ændrede planlægningen fra boligformål til rekreative formål, men at ændringen ikke medfører, at en tidligere opstået forventningsværdi bortfalder.

Lodsejerne fastholdt, at forventningsværdien også omfatter arealer, der ikke direkte var udlagt til boligformål. Lodsejerne vurderede, at disse arealer kunne ændres til boligformål eller anden værdiskabende anvendelse. Lodsejerne præciserede, at alle

arealer, uanset tidligere planstatus og hidtidig landbrugsmæssig udnyttelse, har en tilknyttet forventningsværdi.

Lodsejerne fastholdt, at arealets udviklingsmuligheder ikke tidligere blev realiseret, fordi arealet ikke ønskedes afstået. Lodsejerne forklarede, at den manglende udnyttelse derfor ikke er udtryk for manglende forventningsværdi. Lodsejerne oplyste, at der tidligere har været forsøgt etableret et tankanlæg, som blev afvist.

Lodsejerne henviste til udviklingen i området som støtte for forventningsværdien. Lodsejerne beskrev, at området ligger i nærheden af Lalandia, fritidsboliger, aktivitetscenter, spillehal, Battlepark og øvrige turist- og fritidsaktiviteter. Lodsejerne fremhævede, at udviklingen i området viser, at arealerne har en fremtidig anvendelsesmulighed, som rækker ud over landbrugsmæssig anvendelse.

Lodsejerne henviste endvidere til konkrete handler i området som støtte for erstatningsniveauet. Lodsejerne fremhævede, at et areal på 9.946 m² til Formidlingsselskabet blev solgt til 271 kr. pr. m². Lodsejerne pegede desuden på salg af areal mod syd til et ferieudlejningsbureau til 210 kr. pr. m², hvor virksomheden med kontorfaciliteter m.v. skal flyttes til området. Lodsejerne anførte, at disse handler understøtter, at der før ekspropriationen var en betydelig forventningsværdi knyttet til arealerne.

Lodsejerne anførte, at det på den baggrund er vanskeligt at forstå, at de eksproprierede arealer alene skulle erstattes med 16 kr. pr. m². Lodsejerne forklarede, at påstanden på 110 kr. pr. m² er fastsat ud fra en gennemsnitsbetragtning. Lodsejerne bemærkede, at nogle arealer har en højere værdi, mens andre har en lavere værdi. Lodsejerne fastholdt, at 110 kr. pr. m² er et rimeligt samlet niveau, når forventningsværdien indgår i vurderingen.

Lodsejerne bemærkede, at ledninger og øvrige tekniske bindinger ikke afskærer forventningsværdien. Lodsejerne forklarede, at ledninger kan flyttes eller tilpasses, og at kortmaterialet ikke viser forhold, der gør fremtidig udnyttelse urealistisk. Lodsejerne anførte, at klimasikring heller ikke begrænser udnyttelsesmulighederne.

Lodsejeren påpegede, at kommunen har oplyst, at parkeringspladser er solgt til parkeringsfonden. Lodsejeren anførte, at de indbetalte beløb skal anvendes til etablering af parkeringspladser. Lodsejeren fremhævede, at disse forhold også øger værdien af de eksproprierede arealer.

Lodsejeren beskrev, at arealet må forventes udnyttet til kommercielle formål, herunder bagagerumsmarked. Lodsejeren fremhævede, at parkeringsmulighederne og den kommercielle anvendelse understøtter forventningsværdien. Lodsejeren præciserede, at kommunens udgifter til etablering af parkeringsanlægget ikke bør påvirke jordprisen.

Lodsejerne henviste til retspraksis om forventningsværdi, herunder U 2005.590 H, U 2011.232 H og KFE 2015.304. Lodsejerne henviste endvidere til juridisk litteratur om ekspropriation og forventningsværdi. Lodsejerne anførte, at praksis understøtter, at en tidligere opstået forventningsværdi skal erstattes.

Lodsejerne gjorde samlet gældende, at arealernes beliggenhed, områdets udvikling, de foreliggende handler og den forventningsværdi, som efter lodsejernes opfattelse var til stede på ekspropriationstidspunktet, skal indgå ved erstatningsfastsættelsen.

Lodsejerne fastholdt på den baggrund, at erstatningen skal forhøjes i overensstemmelse med de nedlagte påstande.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for arealafståelsen fastsættes til i alt 142.832 kr., svarende til 8.927 m² à 16 kr. pr. m². Kommunen påstod subsidiært, at hvis overtaksationskommissionen fandt grundlag for at tillægge forventningsværdi, skulle erstatningen fastsættes til 145.742 kr., hvor der ud over arealerstatningen på 142.832 kr. tillægges 2.910 kr. for forventningsværdi vedrørende 291 m².

Kommunen redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg, og anførte blandt andet følgende:

Kommunen var overordnet af den opfattelse, at taksationskommissionen havde lagt en for høj forventningsværdi til grund ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen gjorde gældende, at arealerne skal vurderes konkret og individuelt ud fra deres faktiske anvendelse, planmæssige status, fysiske beskaffenhed og de bindinger, der påhviler arealerne.

Kommunen anerkendte, at en mindre del af arealet tidligere havde været omfattet af en kommuneplanramme til boligformål i form af helårsbeboelse. Kommunen oplyste, at der var tale om ca. 291 m², svarende til ca. 4 % af det eksproprierede areal. Arealerne havde dog ikke været lokalplanlagt til boligformål, og den senere planlægning ændrede området til rekreative formål og parkeringsformål. Den tidligere kommuneplanramme kunne efter kommunens opfattelse ikke i sig selv føre til den forventningsværdi, som lodsejerne havde gjort gældende.

Kommunen lagde vægt på, at der ikke havde været et reelt behov for yderligere helårsbeboelse i området. Dette blev blandt andet begrundet med områdets karakter som ferieby og opgørelserne over antallet af fastboende. Antallet af fastboende havde efter kommunens oplysninger været meget begrænset og svagt faldende gennem en længere årrække. Der blev desuden henvist til et nyere boligområde, hvor der efter kommunens opfattelse kun var meget få fastboende, selv om området var udlagt til helårsbeboelse.

På den baggrund fandt kommunen ikke, at der var dokumenteret en reel efterspørgsel efter helårsbeboelse i området. Der kunne efter kommunens opfattelse heller ikke støttes en forventning om ferieboliger på planlægningen, og en sådan forventning måtte i givet fald anses for subjektiv.

Kommunen beskrev endvidere arealerne som lavtliggende og våde. I forbindelse med parkeringsprojektet havde der været behov for et omfattende afvandings- og klimasikringsprojekt. Der var efter det oplyste afsat 6,5 mio. kr. alene til projektering og udformning af afvandingsforhold. Afvandingsbehovet ville efter kommunens opfattelse have været endnu mere omfattende, hvis arealerne skulle udnyttes til boligformål. De betydelige afvandingsmæssige udfordringer talte derfor imod, at arealerne havde en væsentlig forventningsværdi.

Kommunen anførte, at arealet er belastet af en række bindinger. Kommunen oplyste, at der på ejendommen er tinglyste rettigheder for elledninger, jordkabel-el, naturgasledning og vejbyggelinje. Kommunen oplyste, at ejendommen desuden er pålagt restriktioner i henhold til strandbeskyttelseslinjen og beskyttede vandløb med bræmmer. Kommunen anførte, at ca. 1.690 m² af arealet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Kommunen gjorde gældende, at bindingerne begrænser arealernes reelle udnyttelsesmuligheder og dermed også deres værdi. Kommunen anførte, at det ikke uden videre kan lægges til grund, at ledninger og øvrige bindinger kan ses bort fra, fordi de eventuelt kan flyttes eller tilpasses. Kommunen fastholdt, at disse forhold skal indgå ved vurderingen af en eventuel forventningsværdi.

Kommunen gjorde gældende, at arealerne uden for den tidligere kommuneplanramme aldrig har været udlagt til andet end landbrugsarealer og udskilt kommunevej eller møllevej. Kommunen anførte, at disse arealer ikke kan tillægges forventningsværdi. Kommunen fastholdt, at arealerne uden for den tidligere kommuneplanramme derfor skal erstattes som landbrugsjord.

Kommunen omtalte også tidligere ekspropriationssager i området, herunder vedrørende en tidligere møllevej. I den forbindelse var arealer erstattet med udgangspunkt i landbrugsjordsværdi og senere tilbageført til en lavere værdi. Dette understøttede efter kommunens opfattelse, at der ikke tidligere havde været lagt en forventningsværdi til grund for arealerne.

Kommunen fastholdt, at erstatningen på 16 kr. pr. m² svarede til værdien af landbrugsjord i området. God landbrugsjord i området handles efter det oplyste til ca. 15-20 kr. pr. m². De eksproprierede arealer kunne efter kommunens vurdering ikke anses for god landbrugsjord på grund af de våde forhold og den begrænsede dyrkningsværdi. På den baggrund var 16 kr. pr. m² efter kommunens opfattelse et rimeligt erstatningsniveau.

Kommunen bestred, at de handler, som lodsejerne havde henvist til, kan danne grundlag for en højere erstatning. Kommunen anførte, at der er tale om arealer med andre planmæssige og faktiske forudsætninger. Kommunen gjorde gældende, at handler vedrørende arealer omfattet af anden planlægning eller beliggende i andre områder ikke kan overføres direkte til de eksproprierede arealer.

Kommunen forklarede om parkeringsfonden, at fonden er etableret af parkeringskasser, at fonden skal gå i nul, og at der ikke er tale om salg. Kommunen oplyste, at parkeringsfonden etablerer parkeringspladserne. Kommunen gjorde gældende, at parkeringsfonden derfor ikke kan føre til, at de eksproprierede arealer får en højere handelsværdi.

Kommunen oplyste, at bagagerumsmarkedet er et privat arrangement og ikke et kommunalt arrangement. Kommunen anførte, at kommunen ikke har indflydelse på arrangementet ud over parkeringspladserne. Kommunen oplyste, at parkeringspladser normalt udlånes vederlagsfrit til aktiviteter. Kommunen gjorde gældende, at eventuel anvendelse til bagagerumsmarked eller parkering i forbindelse med arrangementer derfor ikke kan begrunde en højere erstatning.

Kommunen forholdt sig også til den praksis om forventningsværdi, som lodsejerne havde påberåbt sig. Kommunen anførte, at de nævnte afgørelser ikke er sammenlignelige med den foreliggende sag. Kommunen gjorde gældende, at der i de nævnte sager var konkrete forventninger om kommerciel udvikling. Kommunen fastholdt, at tilsvarende konkrete forventninger ikke foreligger for arealerne.

Kommunen gjorde samlet gældende, at der ikke er grundlag for at fastsætte erstatningen ud fra en generel forventningsværdi på 110 kr. pr. m² for alle arealer. Kommunen fastholdt, at arealerne skal vurderes individuelt, og at der skal sondres mellem arealer inden for og uden for den tidligere kommuneplanramme. Kommunen anførte, at arealet heller ikke er perspektivareal, og at arealerne uden for den tidligere kommuneplanramme alene skal erstattes som landbrugsjord.

Kommunen fastholdt på den baggrund sin primære erstatningsopgørelse på 142.832 kr. Kommunen gjorde subsidiært gældende, at hvis overtaksationskommissionen fandt grundlag for at tillægge forventningsværdi, skulle denne alene angå de ca. 291 m², svarende til ca. 4 % af det eksproprierede areal, der tidligere havde været omfattet af kommuneplanrammen til helårsbeboelse, og alene med et begrænset tillæg, eksempelvis 10 kr. pr. m².

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning bør forhøjes til 981.970 kr.

Overtaksationskommissionen finder, at der forud for vedtagelsen af lokalplanen har været knyttet en betydelig berettiget forventningsværdi til det eksproprierede areal. Det gælder navnlig det lille areal, der i kommuneplanen har været udlagt til boligformål. Kommunen har redegjort for, at der er en meget begrænset efterspørgsel efter helårsboliger i Søndervig, og at der ikke har været udvist interesse for at udnytte de muligheder, der ligger i kommuneplanrammen. Som påpeget af lodsejernes rådgiver, har det imidlertid ifølge de særlige bestemmelser i kommuneplanen ikke på forhånd været udelukket, at der kunne opføres boliger til ferieboligudlejning indenfor rammeområdet. Overtaksationskommissionen finder endvidere, at der også har været knyttet en betydelig forventningsværdi til den del, der ligger udenfor rammeområdet. Det må efter overtaksationskommissionens opfattelse lægges til grund, at der efter etableringen af Holmslands Klitvej øst for området har været en berettiget forventning om, at hele området mellem Holmslands Klitvej og Søndervig Klitvej indenfor overskuelig fremtid ville indgå i byudviklingen med henblik på kommerciel udnyttelse, hvilket bestyrkes af, at de sydlige dele af området nu er udlagt til kommercielle formål. Det kan også konstateres, at der er igangværende byggeri på matr.nr. 3 ret tæt på Holmslands Klitvej, og at det således ikke har været nogen hindring, at der har været tale om ret våde arealer.

På baggrund af de salgspriser på henholdsvis 210 kr./m² og 184 kr./m², der er opnået for matr.nr. 2 og 3 , finder overtaksationskommissionen, at det af lodsejerne stillede krav om erstatning for en forventningsværdi på 110 kr./m² er rimeligt.

Overtaksationskommissionen er opmærksom på, at en del af ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og at der er tinglyst ledningsdeklarationer på en del af arealet. Overtaksationskommissionen finder imidlertid ikke, at dette ville have været til hinder for en fornuftig udnyttelse af arealet, idet et byggeri ville kunne indrettes herefter.

Med hensyn til moms og evt. panthaverhøring forholdes som anført af taksationskommissionen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 25.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 8.927 m2 à 110 kr.	981.970 kr.
Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser:	25.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen den 25. februar 2025, jf. § 120 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 110 og § 116 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen	Allan Leth
Holger Gorm Petersen	Lars Henning Gammelvind

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med overtaksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge vejlovens § 121, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Viborg, den 6. juli 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

