Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 12. maj 2026

Sagsnr. 2025-280833

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. 4)

mod

Anlægsmyndighed: Ringkøbing-Skjern Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

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. 10.50 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1 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.

Lodsejerne var repræsenterede ved lodsejer 1 og lodsejer 3 , som begge deltog i besigtigelsen og udveksling af synspunkter.

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 ejendom. Ejendommen har et samlet areal på 12.557 m^2, heraf vej 762 m^2. Matr.nr. 1 har et areal på 9.786 m^2, heraf vej 692 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til en ejendomsværdi på 1.805.000 kr., heraf grundværdi 509.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til en ejendomsværdi på 6.106.000 kr., heraf grundværdi 1.627.000 kr.

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 7.740 m^2, vejareal på 205 m^2, samt tillagt matriklen 320 m^2 fra lb.nr. 3.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Ringkøbing kendelse af 3. september 2025 fremsendt 17. september 2025
- KENDELSE: Taksationskommissionen for Ringkøbing kendelse af 3. september 2025 i sag Taks nr. 2-d/2025 fremsendt 17. september 2025
- KLAGE: E-mail af 9. oktober 2025 fra kommunen
- Tilkendegivelse af ekspropriationsvilje – Byrådsbeslutning af 19. september 2023
- Arealfortegnelse og erstatningsforslag lb.nr. 3
- Arealfortegnelse og erstatningsforslag lb.nr. 4
- 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
    - Bilag 1: Kommuneplan 2021-2033, kommuneplanramme 46bo006 (uddrag)

- Endelig beslutning om ekspropriation – Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 25. februar 2025
- Orientering om ekspropriationsbeslutning lb.nr. 3 – brev af 26. februar 2025
- Orientering om ekspropriationsbeslutning lb.nr. 4 – brev af 26. februar 2025
- Indbringelse af erstatningsspørgsmål ved brev af 22. april 2025 fra kommunen
- Kommunens indlæg af 27. august 2025
    - Bilag 4: Rids af tidligere udlagte areal til boligformål
- Kommunens indlæg af 15. april 2026
    - Bilag 7: Beslutning om budget, herunder klimatilpasning (se rød markering)
    - Bilag 11: Rids vedr. lb.nr. 3 og 4
    - Bilag 12: Beboerstatistikker, Søndervig
    - Bilag 13: Lokalplan 93
    - Bilag 14: Dekl. om naturgasledning
    - Bilag 15: Dekl. om naturgasledning
    - Bilag 16: Dekl. om elkabler
    - Bilag 17: Dekl. om spildevandsledning
    - Bilag 20: Dekl. om elledninger
    - Bilag 21: Dekl. om jordkabelanlæg
    - Bilag 22: Dekl. om TDC-ledning (Jysk telefon)
    - 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)

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 ikke uvæsentlig del af det eksproprierede areal 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 Sønder-vig, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at den gennemsnitlige værdi af det eksproprierede areal på netto i alt 7.420 m^2 skønsmæssigt kan ansættes til 55 kr. pr. m^2, eller i alt 408.100 kr., og med tillæg af renter, jf. vejlovens § 120, 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 lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål, vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Når henses til den trufne afgørelse vedrørende forventningsværdien - der skal kompensere lodsejerne for den mistede mulighed for opførelse af blandt andet beboelseshuse med heraf følgende forøget færdsel, forringet udsigt m.v. - finder Taksationskommissionen ikke grundlag for tillige at tillægge dem nogen erstatning eller godtgørelse for de af dem påberåbte gener og ulemper.

Derimod finder Taksationskommissionen, at der bør tillægges dem en godtgørelse for de udgifter, de har haft til advokat eller sagkyndig bistand.

Denne godtgørelse finder Kommissionen passende kan bestemmes til 7.500 kr. og hvorved bemærkes, at lodsejernes advokat tillige repræsenterer dem i en anden, og tilsvarende, ekspropriationssag.

Som følge af det anførte finder Taksationskommissionen således, at der ved det ovennævnte beløb på 408.100 kr. samt renter 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 1 , lodsejer 2 *og* lodsejer 3 *, en samlet erstatning på 408.100 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.

Endvidere tillægges der lodsejerne en godtgørelse på 7.500 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

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

Lodsejerne fastholdt, at kommunens erstatningsforslag på 16 kr. pr. m² er for lavt, fordi arealet ikke retvisende kan karakteriseres alene som landbrugsjord. Lodsejerne fremhævede, at erstatningen skal tage udgangspunkt i arealets faktiske og retlige anvendelsesmuligheder og ikke alene i den aktuelle anvendelse. Lodsejerne påpegede, at ejendommene efter den hidtidige planlægning har været udlagt til boligområde i byzone, og at arealerne derfor har haft en forventningsværdi, som skal indgå ved erstatningsfastsættelsen.

Lodsejerne anførte, at arealerne kunne have været anvendt til boliger i byzone og udstykket til boligformål. Lodsejerne præciserede under udvekslingen af synspunkter, at boligformål efter deres opfattelse også kunne omfatte boliger til personale. Lodsejerne bemærkede, at udviklingen i Søndervig har været vanskelig at forudse, og at det derfor ikke kan lægges til grund, at den tidligere planlægning udtømmende viser, hvordan området ville have udviklet sig uden ekspropriationen.

Lodsejerne oplyste under udvekslingen af synspunkter, at der tidligere lå et sommerhus på lb.nr. 4, som brændte ned og ikke blev genopført. Lodsejerne beskrev, at dette indgår i de faktiske forhold om arealets tidligere anvendelse og udviklingsmuligheder. Lodsejerne fastholdt, at arealet fortsat skal vurderes ud fra de muligheder og forventninger, der har været knyttet til arealet.

Lodsejerne beskrev, at Søndervig efter deres opfattelse har udviklet sig stærkt som ferie- og turistby. Lodsejerne fremhævede, at turismen har fået større betydning, og at det i området efter deres opfattelse bedre kan betale sig at etablere ferieboliger end helårsboliger. Lodsejerne fastholdt, at denne udvikling understøtter, at arealerne har en værdi, der rækker ud over almindelig landbrugsjord.

Lodsejerne pegede på, at der ved en fornyet erstatningsfastsættelse bør inddrages sammenligningshandler for ubebyggede arealer udlagt til boligområde eller boligformål. Lodsejerne henviste generelt til et højere prisniveau i området, herunder oplysninger om arealer, naboejendomme og optionsaftaler. Lodsejerne fremhævede, at disse oplysninger efter deres opfattelse viser, at 16 kr. pr. m² ikke afspejler arealernes reelle værdi.

Lodsejerne oplyste, at parkeringspladserne, som anlægges på de eksproprierede ejendomme, efter deres kendskab sælges til erhvervsdrivende for 35.000 kr. pr.

parkeringsplads. Lodsejerne beskrev under udvekslingen af synspunkter, at de selv har erfaring med omdannelse til parkeringspladser, hvor prisen pr. plads var henholdsvis ca. 120.000 kr. og ca. 140.000 kr. Lodsejerne fastholdt, at jordværdien ikke afspejler den værdi, som parkeringspladserne får.

Lodsejerne fremhævede, at ekspropriationen afskærer dem fra selv at udvikle arealet eller afstå arealet til andre. Lodsejerne oplyste, at de købte sommerhus og jord med viden om, at Søndervig var i udvikling. Lodsejerne påpegede, at usikkerheden om den fremtidige udvikling ikke bør føre til, at forventningsværdien bortfalder.

Lodsejerne gjorde gældende, at der ved erstatningsfastsættelsen også skal tages højde for ulemper ved parkeringsanlægget. Lodsejerne beskrev, at anlægget vil medføre forøget og intensiv færdsel, nærhed og indblik samt dominans og forringet udsigt. Lodsejerne fastholdt under udvekslingen af synspunkter, at udsigten til parkeringspladser indebærer en ulempe.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for arealafståelsen fastsættes til i alt 118.720 kr., svarende til 7.740 m² à 16 kr. pr. m², 205 m² vejareal à 0 kr. pr. m² samt fradrag for arealtillæg fra lb.nr. 3 på 320 m² à 16 kr. pr. m². Kommunen påstod subsidiært, at hvis overtaksationskommissionen fandt grundlag for at tillægge forventningsværdi, skulle erstatningen fastsættes til 183.660 kr., hvor der ud over arealerstatningen på 118.720 kr. tillægges et nettobeløb på 64.940 kr. for forventningsværdi, fremkommet ved 68.140 kr. for 6.814 m² med fradrag af 3.200 kr. vedrørende arealtillægget fra lb.nr. 3.

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 gjorde gældende, at taksationskommissionens vurdering af forventningerne til ejendommenes eventuelle udnyttelse til kommercielle formål er meget optimistisk. Kommunen begrundede dette med, at der reelt ikke er behov for boligbebyggelse til helårsboliger i Søndervig. Kommunen anførte, at erstatningsudmålingen bør differentieres mellem ejendommenes arealer, så de forskellige arealer værdiansættes individuelt frem for efter en gennemsnitsbetragtning.

Kommunen anerkendte, at en væsentlig del af ejendommene før den nuværende lokalplanlægning har været udlagt som rammeområde til helårsbeboelse. Kommunen fremhævede, at området ikke var lokalplanlagt til boligformål og aldrig har været det. Kommunen oplyste, at ca. 87 % af lb.nr. 4 ligger inden for det areal, der tidligere var udlagt som rammeområde for boligudvikling til helårsboliger.

Kommunen anførte, at arealet uden for rammeområdet aldrig har været anvendt til andet formål end natur- og landbrugsarealer samt udskilt kommunevej og Møllevej. Kommunen oplyste, at et areal på ca. 926 m² ligger uden for det tidligere rammeområde til helårsbeboelse. Kommunen gjorde gældende, at dette areal ikke kan tillægges nogen form for forventningsværdi og bør fastsættes til 16 kr. pr. m² som landbrugsjordværdi på ekspropriationstidspunktet.

Kommunen fremhævede, at der hverken er behov for eller ønske om nye områder til helårsbeboelse i Søndervig. Kommunen beskrev Søndervig som en udpræget ferieby og henviste til, at antallet af fastboende borgere i det undersøgte område er faldet fra 41 personer i 2007 til 35 personer i 2025. Kommunen oplyste desuden, at der i et nyere boligområde udlagt til helårsbeboelse er 17 ejendomme, hvoraf 16 er bebygget, mens én ejendom står ubebygget, og at der alene er registreret to fastboende personer.

Kommunen henviste endvidere til, at der i området i umiddelbar nærhed af de eksproprierede arealer er 16 ejendomme, hvoraf syv ejendomme er beboet af fastboende. Kommunen anførte, at incitamentet til at anvende arealerne kommercielt til boligudvikling af helårsboliger derfor må anses for meget begrænset og formentlig ikke til stede.

Kommunen oplyste, at der er fremlagt dokumentation for yderligere anlægsomkostninger på 6,5 mio. kr. alene til projektering og udformning af afvandingsforhold. Kommunen fremhævede, at områdets meget våde beskaffenhed har betydning for en eventuel forventningsværdi. Kommunen gjorde på den baggrund gældende, at forventningsværdien skal sættes til 0 kr. eller et meget lille beløb.

Kommunen anførte, at ejendommene er berørt af en række forhold, som begrænser brugen og påvirker værdien. Kommunen henviste til naturgasledninger, el-ledninger, beskyttet vandløb med beskyttelseszoner, rørlagt vandløb, strandbeskyttelseslinje, TDC-ledning og spildevandsledninger. Kommunen fastholdt, at disse bindinger understøtter, at en eventuel forventningsværdi er meget begrænset.

Kommunen henviste til, at arealet fra den tidligere Møllevej blev tilbageført til ejendommen i 2020. Kommunen oplyste, at arealet i den forbindelse blev erstattet som landbrugsjord med tilhørende landbrugsjordpriser efter forlig mellem ejeren og Ringkøbing-Skjern Kommune. Kommunen anførte, at dette understøtter, at arealerne kan erstattes med 16 kr. pr. m².

Kommunen anerkendte, at der generelt kan foreligge forventningsværdi for arealer, der er udlagt til en mere intensiv anvendelse end landbrug. Kommunen fastholdt, at en eventuel forventningsværdi for de konkrete arealer er meget begrænset under hensyn til områdets våde beskaffenhed, de betydelige privatretlige og offentligretlige restriktioner og det manglende behov for flere helårsboliger i Søndervig. Kommunen anførte, at forventninger til udvikling af boliger på de to ejendomme ikke kan sammenlignes med de tilfælde i retspraksis, hvor der var konkrete forventninger til kommerciel udvikling.

Kommunen gjorde gældende, at arealerne bør erstattes som landbrugsjord med 16 kr. pr. m². Kommunen anførte subsidiært, at erstatningsbeløbet kan tillægges et beløb for forventningsværdi på eksempelvis 10 kr. pr. m² for de arealer, der tidligere har været udlagt til boligbebyggelse til helårsboliger i kommuneplanen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning bør forhøjes til 816.200 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 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. Det har 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. 2 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./m^2 og 184 kr./m^2, der er opnået for matr.nr. 3 og 2 , har overtaksationskommissionen fundet et krav fra andre berørte lodsejere i området om erstatning for en forventningsværdi på 110 kr./m^2 rimeligt. Overtaksationskommissionen finder, at et tilsvarende beløb bør gælde for denne ejendom. Det bemærkes i den forbindelse, at taksationsmyndighederne ved erstatningsfastsættelsen ikke er bundet af parternes påstande.

Overtaksationskommissionen er opmærksom på, at en lille 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.

Overtaksationskommissionen finder i lighed med taksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at yde erstatning for ulemper i form af øget færdsel, forringet udsigt mv., jf. taksationskommissionens begrundelse.

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

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har taksationskommissionen fastsat et beløb på 7.500 kr. Ejerne ses ikke at have haft sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 7.740 m^2 à 110 kr.:	851.400 kr.
Fradrag for arealtillæg 320 m^2 á 110 kr.:	-35.200 kr.
I alt:	816.200 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved første instans: 7.500 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.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. juli 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

