Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 12. maj 2026

Sagsnr. 2025-280829

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 2 og 3 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

6950 Ringkøbing

(Lb.nr.1)

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. ca. 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 lodsejers repræsentant. Lodsejer deltog sammen med sin repræsentant, chefkonsulent Ole Kirk fra Landbrug og Fødevarer F.m.b.A. Herudover deltog S person 1 p.v.a. virksomhed 1 ApS og lodsejers bror person 2 .

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

Sagens oplysninger

Matr.nre. 1 2 og 3 ejerlav 1 , er en del af en samlet landbrugsejendom. Ejendommen har et samlet areal på 657.048 m^2, heraf vej 15.774 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til en ejendomsværdi på 7.150.000 kr., heraf grundværdi 1.445.800 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en samlet grundværdi af 3.377.000 kr., heraf produktionsjord 1.673.846 kr. og øvrig jord 1.698.391 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.nre. 2 og 3 eksproprieret et areal på i alt 14.567 m^2, heraf 430 m^2 afskåret areal. Matr.nr. 1 fik eksproprieret et areal på i alt 4.000 m^2, heraf 515 m^2 afskåret areal, 338 m^2 privat fællesvej og 1.270 m^2 adgangsvej til parkeringsområde.

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 8: Rids vedr. lb.nr. 1 (matr.nr. 1)
    - Bilag 9: Rids vedr. lb.nr. 1 (matr.nr. 2 og 3)
    - Bilag 12: Beboerstatistikker, Søndervig
    - Bilag 13: Lokalplan 93
    - Bilag 14: Dekl. om naturgasledning
    - Bilag 15: Dekl. om naturgasledning
    - Bilag 16: Dekl. om elkabler
    - Bilag 18: Dekl. om spildevandsledning
    - Bilag 19: Dekl. om naturgasledning
    - Bilag 20: Dekl. om elledninger
    - Bilag 21: Dekl. om jordkabelanlæg
    - Bilag 22: Dekl. om TDC-ledning (Jysk telefon)
    - Bilag 23: Dekl. Vejbyggelinje (se MS s. 50 – Bilag 1)
    - Bilag 24: Vejdirektoratets udtalelse
    - Bilag 25: Taksationskommissionen for Ringkøbings kendelse af 8. april 2022 i sag Taks. Nr. V22/2020
    - 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 bemærkninger og afgørelse af 3. september 2025:

"Indledningsvist bemærkes, at erstatningen for de eksproprierede landbrugsarealer 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 arealernes aktuelle anvendelse og status, men også, hvorvidt der ud fra den offentlige planlægning og regulering er skabt en begrundet forventning hos lodsejer 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 de eksproprierede arealer i kommuneplanramme 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 lodsejer 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 de - i forlængelse heraf - eksproprierede arealer, 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 18.567 m^2 inklusive afskårne arealer og 338 m^2 privat fællesvej (ved lokalplan 478 overført til byzone) skønsmæssigt kan ansættes til 55 kr. pr. m^2, eller i alt 1.021.185 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 lodsejer 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 lodsejer 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 lodsejer 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 lodsejer afholdte udgifter til nævnte bistand passende kan bestemmes til i alt 35.000 kr.

Som følge af det ovenfor anførte finder Taksationskommissionen, at der ved et samlet beløb på 1.021.185 kr. samt renter m.v. er ydet lodsejer 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 ejeren af matr.nr. 1 , 2 *og* 3 , ejerlav 1 , lodsejer 1 *, en samlet erstatning på 1.002.595 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 de eksproprierede arealer.

Til dækning af lodsejers udgifter til sagkyndig bistand betaler Kommunen ham 35.000 kr. samt afholder det gebyr, han 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

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen for matr.nre. 2 og 3 forhøjes til i alt 1.602.370 kr., og arealerstatningen for matr.nr. 1 forhøjes til 440.000 kr. Lodsejeren påstod endvidere forrentning fra den 25. februar 2025 med diskontoen, godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, afholdelse af eventuelle udgifter til panthaverdokumentation samt betaling af ejendomsskatter fra den 25. februar 2025 og frem. Lodsejeren anførte, at beløbene er eksklusive moms, og at kommunen skal betale eventuel moms, hvis der fremsendes regning herfor.

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

Lodsejeren oplyste, at ejendommen drives med traditionelle landbrugsafgrøder, og at der tidligere var kvæg på ejendommen. Lodsejeren beskrev, at de eksproprierede arealer blev brugt til afgræsning. Lodsejeren forklarede, at der på grund af PFAS ikke længere er kreaturer, og at får anvendes til afgræsning.

Lodsejeren oplyste, at der den 1. august 2024 blev frasolgt et ubebygget areal på 9.946 m² til virksomhed 1 ApS. Lodsejeren forklarede, at arealet senere blev opdelt, og at en del blev solgt til opførelse af Nettobutik. Lodsejeren oplyste, at den resterende matrikel fortsat ejes af Formidlingsselskabet, og at adkomsten til matr.nr. 1 endnu ikke var tinglyst.

Lodsejeren oplyste, at området i kommuneplanerne for 2017-2029 og 2021-2033 var udlagt til boligformål, herunder blandet boligområde samt åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lodsejeren påpegede, at det efter den særlige bestemmelse skulle vurderes, om boligerne alene skulle være helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning. Lodsejeren anførte, at bestemmelsen efter lodsejerens opfattelse understøtter, at ferieboligudlejning indgik som et tema i planlægningen. Lodsejeren fremhævede, at den efterfølgende lokalplan ændrede planlægningen fra boligformål til rekreative formål, men at ændringen ikke medfører, at en tidligere opstået forventningsværdi bortfalder.

Lodsejeren fastholdt, at forventningsværdien også omfatter arealer, der ikke direkte var udlagt til boligformål. Lodsejeren vurderede, at disse arealer kunne ændres til boligformål eller anden værdiskabende anvendelse. Lodsejeren præciserede, at alle arealer, uanset tidligere planstatus og hidtidig landbrugsmæssig udnyttelse, har en tilknyttet forventningsværdi.

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

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

Lodsejeren henviste endvidere til konkrete handler i området som støtte for erstatningsniveauet. Lodsejeren oplyste, at arealet på 9.946 m² til Formidlingsselskabet blev solgt til 271 kr. pr. m². Lodsejeren 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. Lodsejeren anførte, at disse handler understøtter, at der før ekspropriationen var en betydelig forventningsværdi knyttet til arealerne.

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

Lodsejeren bemærkede, at ledninger, servitutter og øvrige tekniske forhold ikke afskærer forventningsværdien. Lodsejeren forklarede, at ledninger kan flyttes eller tilpasses, og at kortmaterialet ikke viser forhold, der gør fremtidig udnyttelse urealistisk. Lodsejeren 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.

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

Lodsejeren gjorde samlet gældende, at arealernes beliggenhed, områdets udvikling, de foreliggende handler og den forventningsværdi, som efter lodsejerens opfattelse var til stede på ekspropriationstidspunktet, skal indgå ved erstatningsfastsættelsen. Lodsejeren fastholdt på den baggrund, at erstatningen skal forhøjes i overensstemmelse med de nedlagte påstande.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til i alt 291.664 kr., fordelt med 58.592 kr. for matr.nr. 1 heraf 0 kr. for privat fællesvej på 338 m², og 233.072 kr. for matr.nre. 2 og 3 . Kommunen påstod subsidiært, at hvis overtaksationskommissionen fandt grundlag for at tillægge forventningsværdi, skulle denne alene fastsættes til et begrænset beløb på eksempelvis 10 kr. pr. m² for de dele af matr.nre. 2 og 3 , der tidligere har været udlagt til boligbebyggelse til helårsboliger i kommuneplanen.

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. Arealerne skulle efter kommunens opfattelse vurderes konkret og individuelt ud fra deres faktiske anvendelse, planmæssige status, fysiske beskaffenhed og de bindinger, der påhvilede arealerne.

Kommunen anerkendte, at dele af arealerne tidligere havde været omfattet af en kommuneplanramme til boligformål i form af helårsbeboelse. 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 lodsejeren 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.

Arealerne var efter kommunens opfattelse desuden belastet af en række bindinger. Det gjaldt blandt andet naturgasledninger, elledninger, TDC-ledning, spildevandsledning, vejbyggelinjer, private fællesveje, strandbeskyttelseslinje og øvrige tekniske forhold. Disse forhold begrænsede efter kommunens vurdering arealernes reelle udnyttelsesmuligheder og dermed også deres værdi. Det kunne derfor ikke uden videre lægges til grund, at ledninger og øvrige bindinger kunne ses bort fra, fordi de eventuelt kunne flyttes eller tilpasses.

For så vidt angår matr.nr. 1 gjorde kommunen gældende, at arealet omkring Netto og de resterende arealer ikke kunne tillægges den værdi, som lodsejeren havde påstået. Arealet var efter det oplyste ikke byzone, men et areal med rammebestemmelser om mulig udnyttelse, hvis der var interesse herfor. Værdien af arealet var efter kommunens vurdering i det væsentlige allerede realiseret i forbindelse med udstykningen og etableringen af dagligvarebutikken. De resterende arealer måtte derfor betegnes som restarealer og randarealer med meget begrænsede selvstændige udnyttelsesmuligheder.

Kommunen fastholdt desuden, at privat fællesvej som udgangspunkt har en værdi på 0 kr., og at vejareal normalt ikke får større værdi ved overtagelse. Vejarealer har efter kommunens opfattelse normalt ikke selvstændig handelsværdi for ejeren. Overtagelse af en privat fællesvej medfører efter samme synspunkt som udgangspunkt ikke et erstatningsberettiget tab. Vejarealet fra Netto til parkeringspladsen blev dog efter det oplyste erstattet til ekspropriationspris på grundlag af en særskilt aftale.

Vedrørende matr.nre. 2 og 3 var det kommunens synspunkt, at en eventuel forventningsværdi kun kunne angå arealer inden for den tidligere kommuneplanramme. Cirka 36 % af arealet ligger efter det oplyste uden for rammeplanen. Disse arealer kunne efter kommunens opfattelse ikke tillægges forventningsværdi, men måtte vurderes som landbrugsjord. Arealer uden for den tidligere ramme havde ikke været udlagt til andet end landbrugsmæssig anvendelse og skulle derfor alene erstattes ud fra landbrugsjordsværdi.

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 lodsejeren 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 sit primære erstatningstilbud på 291.664 kr. Subsidiært gjorde kommunen gældende, at hvis overtaksationskommissionen fandt grundlag for at tillægge en forventningsværdi, skulle denne alene angå de dele af matr.nre. 2 og 3 , 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 1.846.020 kr.

Overtaksationskommissionen finder, at der forud for vedtagelsen af lokalplanen har været knyttet en betydelig berettiget forventningsværdi til de eksproprierede arealer. Det gælder navnlig de arealer, 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 de arealer, 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. 37r 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. 4 og 5 finder overtaksationskommissionen, at det af lodsejerne stillede krav om erstatning for en forventningsværdi på 110 kr./m^2 er rimeligt.

Overtaksationskommissionen er opmærksom på, at en lille del af matr.nr. 2 er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og at der er tinglyst ledningsdeklarationer på en del af arealerne. Overtaksationskommissionen finder imidlertid ikke, at dette ville have været til hinder for en fornuftig udnyttelse af arealerne, idet et byggeri ville kunne indrettes herefter.

Særlig for matr.nr. 1 finder overtaksationskommissionen, at forventningsværdien kun gælder for de ca. 2.215 m^2, der ligger øst for den nye adgangsvej fra Søndervig Landevej. Kommissionen finder, at værdien for de øvrige arealer må sættes til 0 kr. Det gælder både det areal, hvor adgangsvejen til parkeringsområde og den frasolgte parcel (matr.nr. 6 , hvor Netto ligger) er anlagt, samt de 338 m^2 vejareal og det medeksproprierede areal vest for matr.nr. 6 .

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 50.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse, matr.nr. 2 og 3 , 14.567 m² à 110 kr.:	1.603.370 kr.
For arealafståelse, matr. nr. 1 2.215 m² à 110 kr.:	243.650 kr.
I alt	1.846.020 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser: 50.000 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.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. juli 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

