Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 11. december 2025

Sagsnr. 2025-254486

Sagens parter:

Lodsejer: person 1 og person 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Vejmyndighed: Ringkøbing-Skjern Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af etablering af vejadgang til et nyt boligområde ved vej 1 i by 1

Torsdag den 11. december 2025, ca. kl. 13:00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1 . 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 landmand Lene Lundorff Jørgensen, samt

de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, revisor Palle Høj og tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Petersen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved brev af 20. maj 2025 fra lodsejernes repræsentant. Lodsejerne gav møde ved person 2 og lodsejernes repræsentant, advokatfuldmægtig Mie Støttrup fra Jensen Advokatfirma.

Kommunen gav møde ved jurist Nadja Buchholtz Tønnesen og planlægger Mona Trærup Lassen fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 ejerlav 1 er beboelsesejendom beliggende i byzone. Ejendommen har et areal på 5.319 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til en ejendomsværdi på 1.788.000 kr., heraf grundværdi 281.000 kr. Ejendommen er ved den foreløbige vurdering af 2024 vurderet til en ejendomsværdi på 2.393.000 kr., heraf grundværdi 1.370.000 kr.

Byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede den 21. januar 2025 at ekspropriere areal til brug for etablering af vejadgang til et nyt boligområde ved vej 1 i by 1 I den forbindelse fik matr.nr. 1 ejerlav 1 eksproprieret et areal på 618 m^2 for enden af matriklen længst væk fra beboelsen langs skellet mod 2 ejerlav 1 . Arealet var inden ekspropriationen beplantet med træer og buske som et rekreativt haveanlæg.

På det eksproprierede areal lå der en vandboring, hvor tilladelsen til havevandsboringen udløb den 1. juni 2016.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- Kendelse af 31. marts 2025 - Tax-1-2025
- Mail af 24. april 2024 - fremsendelse af kendelse - T1-2025
- Klage af 20. maj 2025 fra lodsejers repræsentant - T 1- 2025
- Oversendelsesbrev til Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing af 1. juni 2025
- E-mail af 11. februar 2025 – Indbringelsesbrev til Taksationskommissionen for Ringkøbing
- Arealfortegnelse med kortbilag af 29-10-24
- Protokol - med underskrift af 29-10-24
- Indvarsling Åstedsforretning af 20-09-24
- Meddelelse om byrådets beslutning om ekspropriation af 23-01-25
- Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 458 og Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017- 2029
- Mail af 22. april 2025 - Forespørgsel vedr. taksationssagen
- Tingbogsattest udskrevet 3. juni 2025
- Mail af 1. september 2025 – indsendelse af supplerende klageindlæg
- Supplerende klageindlæg.

- Bilag 1 Tilladelse til etablering af boring til indvinding af grundvand til havevanding.
- Før billeder fra Google Maps.
- Mail af 12. december 2025 fra kommunen – forespørgsel om udstykning af ejendom med bilag
- Mail af 15. december 2025 fra lodsejers repræsentant – Revideret erstatningsberegning

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 31. marts 2025. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 31. marts 2025

"Erstatningen for det eksproprierede areal skal ansættes til et beløb svarende til faldet i den samlede ejendoms værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, det vil sige den 21. januar 2025, og efter Taksationskommissionens vurdering, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 115, stk. 3. Den offentlige ejendomsvurdering, der er fastsat til brug ved ejendomsskatteberegningen, er i så henseende ikke bindende eller afgørende.

Som det kunne konstateres under besigtigelsen, er det eksproprierede areal beliggende marginalt – eller yderst mod den nye adgangsvej - på den cirka 5.300 m^2 store grund og beplantet med træer og buske i en lidt parklignende stil. Restejendommen nærmest det eksproprierede areal fremstår i dag i samme beplantningsmæssig stand og uden indbliksgener til beboelseshuset, der er beliggende i ret stor afstand fra den nævnte vej.

Hertil kommer det under mødet oplyste om, at det ifølge lokalplanen ikke er tilladt eller muligt at foretage udstykning og frasalg af en del af grunden, der heller ikke kan udnyttes til erhvervsmæssige formål, men kun må anvendes til almindelig beboelse.

På denne baggrund, og når yderligere henses til, at Kommunen med det eksproprierede areal, og grundet manglende kendskab til de faktiske forhold, overtog en forpligtelse og udgift til afpropning af en tidligere vandboring, samt at lodsejerne mere eller mindre uberettiget - men uden at dette beror på deres forhold eller oplysninger - har fået tilbudt 15.000 kr. "for mistet vandboring", finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at arealerstatningen og det ovenfor omtalte "grundbeløb" skønsmæssigt kan fastsættes til 55.000 kr. inklusive 618 m^2 á cirka 65 kr.

Når hertil kommer det uomtvistede beløb på 25.000 kr. for beplantning, finder Taksationskommissionen, at der ved et samlet beløb på 80.000 kr. er ydet lodsejerne fuldstændig erstatning for det ved ekspropriationen påførte tab.

Beløbet forrentes med diskontoen på ekspropriationstidspunktet den 21. januar 2025 og frem til betaling sker, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

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

Herefter

bestemmes:

Der tilkommer ejerne af matr.nr. 1 ejerlav 1 *,* person 1 *og* person 2 *, en samlet erstatning på 80.000 kr. i anledning af Ringkøbing-Skjern Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

Beløbet forrentes med diskontoen fra den 21. januar 2025 og frem til betaling sker.

De i planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Ringkøbing-Skjern Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 233.676,54 kr. fordelt på følgende poster:

For arealafståelse, 618 m^2 á 257 kr.	159.176,54 kr.
For tab af brønd	39.500,00 kr.
For tab af beplantning/åbning af have	25.000,00 kr.
For sagkyndig bistand	10.000,00 kr.
I alt	233.676,54 kr.

Under taksationsforretningen redegjorde lodsejerne for deres synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren anførte blandt andet følgende:

Lodsejerne oplyste, at de kan acceptere den fastsatte erstatning for tab af beplantning og for de gener, der er forbundet med åbning af haven. Lodsejerne anførte, at klagen derfor alene angår arealerstatningen, erstatningen for vandboringen og spørgsmålet om godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejerne gjorde gældende, at kommunen skal betale en samlet erstatning på 233.676,54 kr. Lodsejerne anførte, at beløbet inkluderer erstatning for ny vandboring, arealerstatning, erstatning for beplantning/gener ved åbning af have samt rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Lodsejerne gjorde gældende, at der skal ydes fuld erstatning for vandboringen, og at erstatningen skal svare til udgiften ved at etablere en ny havevandsboring. Lodsejerne oplyste, at de har ansøgt om tilladelse til en ny havevandsboring den 1. april 2025 og fået tilladelse den 2. juli 2025. Lodsejerne anførte, at dette viser, at der kan opnås tilladelse, og at kommunens oplysninger om, at en sådan tilladelse ikke kan opnås, ikke bør lægges til grund. Lodsejerne oplyste, at tilbuddet på 39.500 kr. er baseret på en pris på 1.400 kr. pr. meter for selve boringen op til 50 meter, men at det konkrete tilbud vedrører den dybde på 17 meter, som følger af tilladelsen, og at tilbuddet endvidere omfatter vandpumpe, hydrofor, VVS, jordledning og strømføring. Lodsejerne påpegede, at der mangler dokumentation for omkostninger til lukning af boringen, og at erstatningen derfor ikke bør reduceres på den baggrund.

Lodsejerne gjorde gældende, at arealerstatningen er fastsat for lavt, og at der bør tages udgangspunkt i den nye foreløbige offentlige ejendomsvurdering. Lodsejerne

anførte, at de har anvendt vurderingen for 2024 på 1.370.000 kr. som grundlag, og at dette giver en m²-pris på 257 kr. Lodsejerne begrundede, at 2024-vurderingen er mere retvisende end 2020-vurderingen, fordi de nye foreløbige vurderinger fastsættes til handelsværdien og bygger på oplysninger fra offentlige registre, herunder ejendommens karakteristika og anvendelsesmuligheder. Lodsejerne anførte, at vurderingen dermed allerede tager højde for plangrundlaget, og at deres m²-pris afspejler grundværdi og ikke en udstykket grundpris. Lodsejerne anførte, at kommunens henvisning til udstykningssagen fra 2019 vedrører en anden ejendom og derfor ikke kan tillægges betydning for deres ejendom.

Lodsejerne gjorde gældende, at de har krav på erstatning for rimelige advokat- og rådgivningsudgifter efter vejlovens § 110. Lodsejerne anførte, at kravet udgør 10.000 kr.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under taksationsforretningen redegjorde kommunen for deres synspunkter. Kommunen anførte bland andet følgende:

Kommunen gjorde gældende, at tilladelsen til vandboringen udløb i 2016, og at vandboringen var ulovlig, idet vilkårene ikke er overholdt. Kommunen oplyste, at der var givet tilladelse til en boring på 10 meter, mens den faktiske boring var 32 meter dyb. Kommunen anførte, at lodsejeren har pligt til at sætte sig ind i forholdene på egen ejendom.

Kommunen oplyste, at forpligtelsen til at afproppe vandboringen påhvilede lodsejeren, men at kommunen har gennemført afpropningen og dermed påtaget sig omkostningen på ca. 30.000 kr.

Kommunen anførte, at der ikke kan ydes fuld erstatning for den afproppede vandboring. Kommunen gjorde gældende, at den nye tilladelse til vandboring givet til en boring med begrænset dybde, og at det af lodsejer fremlagte tilbud vedrører en dybere løsning end den, der er meddelt tilladelse til. Kommunen oplyste endvidere, at tilladelse til boring ikke er samme sted som den tidligere boring.

Kommunen anførte, at lodsejeren reelt har haft en fordel ved forholdene omkring vandboringen. Kommunen bemærkede, at der derfor kan være grundlag for at overveje et fradrag for fordel ved erstatningsopgørelsen.

Kommunen gjorde gældende, at der ikke foreligger mulighed for udstykning af ejendommen. Kommunen oplyste, at der i 2019 er meddelt afslag på udstykning efter lokalplan nr. 82, og at ejendommen i øvrigt ikke er byggemodnet. Kommunen anførte, at dette har betydning for vurderingen af ejendommens anvendelsesmuligheder.

Kommunen gjorde gældende, at arealerstatningen bør fastsættes med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering fra 2020. Kommunen anførte, at en høj m²-pris for haveareal ikke er begrundet, særligt når udstykning ikke er mulig. Kommunen fastholdt, at 2020-vurderingen giver et passende grundlag for fastsættelsen af m²-prisen og dermed erstatningen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 90.000 kr., hvortil kommer en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand.

Med hensyn til arealerstatningen kan kommissionen ikke imødekomme ejernes krav om en erstatning, svarende til en forholdsmæssig del af den offentlige vurdering af grundværdien. En væsentlig del af en grunds værdi består i selve retten til at opføre en bolig på grunden, hvilket ikke anfægtes ved afgivelsen af 618 m^2 af det samlede areal på ca. 5.300 m^2. Det ses heller ikke, at afgivelsen af arealet reelt indskrænker mulighederne for bebyggelse på storlodden. Ifølge § 4 i Lokalplan nr. 82, som omfatter den berørte ejendom, og som gjaldt for det eksproprierede areal indtil vedtagelsen af Lokalplan nr. 458, kan den pågældende storlod ikke udstykkes uden en konkret godkendelse fra kommunen, hvilket hverken ejeren eller en eventuel køber ville kunne påregne. Overtaksationskommissionen finder, at arealerstatningen herefter bør fastsættes skønsmæssigt ud fra den påvirkning, som arealafgivelsen har for ejendommens handelsværdi, hvilket – under henvisning til ovenstående – vil sige arealets brugs- og herlighedsværdi. Overtaksationskommissionen finder, at det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 40.000 kr. er i underkanten, og kommissionen forhøjer skønsmæssigt beløbet til 50.000 kr., svarende til ca. 81 kr./m^2.

Med hensyn til den sløjfede vandboring finder overtaksationskommissionen, at det efter det oplyste i sagen må lægges til grund, dels at tilladelsen til vandboringen udløb i 2016, dels at boringen har været ulovlig, idet boringen har været meget dybere end tilladt. Ejerne har derfor principielt være forpligtet til at fjerne vandboringen, og kommissionen finder på denne baggrund ikke, at ejerne har krav på erstatning for sløjfningen. Bl.a. under hensyn til, at kommunen ikke i 2016 har reageret på tilladelsens udløb, og at ejerne må formodes fortsat at have benyttet boringen i god tro, har overtaksationskommissionen ikke indvendinger imod, at taksationskommissionen har opretholdt det af kommunen tilbudte beløb på 15.000 kr. for vandboringen.

Det for tab af bevoksning fastsatte beløb på 25.000 kr. kan tiltrædes. Det samme gælder taksationskommissionens bemærkninger vedrørende evt. moms.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand tillægges der ejerne et beløb på 10.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse ændres.

Erstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse, 618 m^2:	50.000 kr.
For sløjfning af vandboring, som tilbudt af kommunen:	15.000 kr.
For tab af beplantning:	25.000 kr.
I alt	90.000 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand: 10.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen den 21. januar 2025, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. 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 Planlovens § 47, jf. § 110 og § 116 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Lene Lundorff Jørgensen

Palle Høj

Holger Gorm Petersen

/ 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 20. januar 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

