# UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
# FOR
# OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
# FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

## Forretningen den 14. maj 2019

## TS82001-00048

**Erstatning for ekspropriation til anlæg af spildevandsledninger ved Bildsø Strand, matr.nr.** Matr.nr. **Bildsø By, Kirke Stillinge**

---

Tirsdag den 14. maj 2019 afholdt Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne Preben Birch, Henrik Tage Carlsen, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

For Slagelse Kommune mødte miljømedarbejder Nikolaj Mikkelsen. For SK Forsyning A/S deltog ingeniør Anders Florup Nielsen med rådgiver Peter Hyldedahl Mosekjær fra Orbicon.

På vegne af lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 mødte Lodsejer 1 .

Protokollen førtes af fuldmægtig, cand.jur. Signe Baumgardt, Taksationssekretariatet.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 10.00 på ejendommen Adresse , 4200 Slagelse. Parterne fik lejlighed til at komme med påstande og synspunkter under besigtigelsen.

Kommissionen foretog herefter votering i et af kommunen anvist lokale hos SK Forsyning.

Lodsejer 1 og Lodsejer 2 har ved e-mail af 4. juli 2018 indbragt Taksationskommissionen for Vestsjællands afgørelse af 27. juni 2018 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland. Overtaksationskommissionen er i besiddelse af de sagsakter, som lå til grund for Taksationskommissionen for Vestsjællands afgørelse.

---

Taksationskommissionen har den 27. juni 2018 afsagt følgende kendelse:

Slagelse Kommune skal for ekspropriation til nedlægning af en spildevandsledning og for pålæg af servitut betale erstatninger svarende til de eksproprierede værdiers handelspris.

Efter erstatningspraksis ydes der som udgangspunkt for nedlæggelse af ledninger i havejord og for servitutpålæg i den forbindelse en erstatning svarende til halvdelen af grundarealets værdi. I denne sag må det tages i betragtning, at led-

ningen placeres parallelt med et skel i udkanten af den store grund, og at det alene er et relativt mindre areal der pålægges en servitut. Det må også tages i betragtning, at det er en generel fordel for ejendommen, at den kloakeres.

Taksationskommissionen finder af de anførte grunde, at den tilbudte erstatning vil give ejerne fuld erstatning.

**Derfor bestemmes:**

Den af Slagelse Kommune tilbudte erstatning på 3.400 kr. til ejerne af matr.nr. [illegible] Bildsø by, Kirke Stillinge, for ekspropriation til etablering af spildevandsledninger på denne ejendom stadfæstes.

Det areal, hvor ledningen skal nedlægges, og det areal, der pålægges servitut, skal endeligt opmåles af en landinspektør. Samtlige omkostninger til opmåling betales af Slagelse Kommune.

Erstatningsbeløbene skal forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for beslutning om ekspropriation, jf. miljøbeskyttelsesloven § 61, jf. vejlovens § 120.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Slagelse Kommune.

---

Slagelse Kommune har den 26. marts 2018 besluttet, at der skal gennemføres ekspropriation på ejendommen i forbindelse med gennemførelse af kloakering af Bildsø Strand. Ekspropriationen har hjemmel i miljøbeskyttelseslovens kap. 8 (lbk. nr. 879 af 26/6 2010) og har til formål at gennemføre kommunens spildevandsplan 2015-2018.

Lodsejer 1 nedlagde påstand om en højere erstatning end beløbet på 3.400 kr., som blev fastsat af Taksationskommissionen. Erstatningen bør mindst udgøre 50 kr. pr. $m^2$. Herudover kommer erstatning for ulemper.

Lodsejer 1 anførte til støtte herfor, at sommerhusgrundens placering gør ejendommen mere værd end de øvrige sommerhusgrunde i området. Ejerne lider derfor et større tab end de øvrige sommerhusejere ved Bildsø Strand.

Det forringer endvidere grunden og gør ejendommen mindre attraktiv for fremtidige købere, at den er pålagt denne servitut, idet der ikke længere kan plantes store træer eller etableres hegn ind til naboen.

Lodsejer 1 redegjorde for, hvilke gener og udfordringer ledningsarbejdet har givet hende i haven. Arbejdet stod på hele sommeren 2018 og det har været til stor ulempe for hende, at haven kun har kunnet anvendes i begrænset omfang.

Nikolaj Mikkelsen nedlagde på vegne af Slagelse Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse.

Nikolaj Mikkelsen anførte til støtte herfor, at erstatningstaksterne, som der er blevet anvendt ved erstatningsberegningerne, tager afsæt i principperne i "Landsaftalen om erstatninger for anbringelse af vand- og spildevandsanlæg i landbrugsjord". Erstatningens størrelse er nedreguleret i forhold til beløbene som fremgår i Landsaftalen, da Landsaftalen tager udgangspunkt i landbrugsjord.

Anders Florup Nielsen fra SK Forsyning redegjorde for, hvorledes kloakeringsarbejdet er foregået og fremviste i denne forbindelse en ny og opdateret arealoversigt, som viser, at servitutarealet udgør 162,7 $m^2$. Tidligere deklarationsrids af 22. november 2017 fra Orbicon viste, at servitutarealet var på 157,9 $m^2$. Den nye oversigt viser i øvrigt, at der er et bælte på 2 meter på hver side af ledningen, hvor servitutten er.

Ledningsarbejdet blev mere omfattende end man skønnet. Det havde været planen, at ledningen skulle føres igennem ejendommen ved en styret underboring, således at opgravningen blev begrænset mest muligt. Da denne arbejdsmetode ikke var mulig på ejendommen, var man nødsaget til at foretage opgravning for hele arealet, hvor ledningen skulle nedlægges. Servitutarealet er placeret med en afstand fra skellet, således at det ikke afskærer ejeren fra at foretage visse former for beplantning og afskærmning ind mod naboens grund.

Kommunen har forsøgt at imødekomme så mange lodsejeres ønsker om placering af skelbrønd under kloakeringsprojektet med henblik på at opnå den mest tilfredsstillende løsning for alle parter. Lodsejer 1 er således blevet hørt i forbindelse med placeringen af skelbrønden tæt på indkørslen.

Kommunen er enig med Lodsejer 1 i, at arbejdet stod på i længere tid end planlagt.

Overtaksationskommissionen afsagde efter drøftede sagen og votering sålydende

**KENDELSE**

Overtaksationskommissionen kan tiltræde Taksationskommissionens vurdering af, at kloakeringen i det hele er en fordel for ejendommen.

Henset til at servitutpålægget ikke medfører en sådan begrænsning af ejerens råden og fremtidige udnyttelse af grunden, findes der ikke at være holdepunkter for at yde erstatning for værdiforringelse af ejendommen. Det bemærkes i den forbindelse, at ledningen er placeret parallelt med skellet, 1 meter inde på grunden, hvorfor lodsejerne ikke er afskåret fra muligheden for fremtidig beplantning eller opsætning af hegn ind mod nabogrunden.

For så vidt angår arealprisen for det deklarerede areal, finder Overtaksationskommissionen, at der skal ydes en erstatning på 20 kr. pr. $m^2$, svarende til halvdelen af grundarealets værdi.

Det bemærkes, at Lodsejer 1 grundet komplikationer ved anlægsarbejdet har haft forøgede midlertidige ulemper. Godtgørelse herfor fastsættes til 5.000 kr.

Herefter

b e s t e m m e s:

Slagelse Kommune tilpligtes at betale følgende erstatning til Lodsejer 1 og Lodsejer 2 :

| | |
|---|---|
| Grundbeløb og midlertidige ulemper | 5.000 kr. |
| Ledningsservitut på 162,7 $m^2$ à 20 kr. | 3.254 kr. |

**I alt** **8.254 kr.**

Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet den 26. marts 2018, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, jf. vejloven § 120.

Slagelse Kommune betaler udgifterne ved sagens behandling for Taksationskommissionen for Vestsjælland og Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. § 111, stk. 2, i lov om offentlige veje (vejloven).

**Bo Tarp**

**Erling Rørdam** **Preben Birch**
**Tue Tortzen** **Henrik Tage Carlsen**

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 11. juni 2019

Marianne Rindom
Kontorfunktionær

Klagevejledning:
Ovenstående afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.