UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 5. september 2019

TS82001-00045

Klage over ekstraordinær opkrævning samt vedtægtsændringer for Landvindingslaget Karsemosen - matr. nr. 1 **, Tisvilde by, Tibirke** Adresse **, 2300 Frederiksværk - Gribskov Kommune** Lodsejer

---

Torsdag den 5. september 2019 afholdt Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var Titel en for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne Preben Birch, Knud Birk Iversen, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

For Gribskov Kommune mødte skov- og landskabsingeniør Christian Lundberg.

For Halsnæs kommune mødte landskabsarkitekt Stine Holm og specialkonsulent Flemming Byrgesen.

For Landvindingslaget Karsemosen mødte Titel Person 1 ledsaget af landinspektør Kasper Thaarup Hansen. Endvidere mødte tidligere Titel for laget Person 2 .

Lodsejer Lodsejer mødte.

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

Forretningen afvikledes ved møde på Gribskov Rådhus, Rådhusvej 3, 3200 Helsinge. Her fik parterne lejlighed til at gøre deres påstande og synspunkter gældende.

Lodsejer Lodsejer har ved mail af 1. oktober 2017 indbragt Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II's afgørelse af 11. september 2017 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland. Overtaksationskommissionen er i besiddelse af de sagsakter, som lå til grund for Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II's afgørelse.

Taksationskommissionen har den 11. september 2017 afsagt følgende kendelse:

Taksationskommissionen har efter oplysningerne i sagen lagt til grund, at den ekstraordinære opkrævning på 250 kr. pr. ejendom relaterer sig til dækning af landvindingslagets ekstraordinære udgifter til landinspektør i forbindelse med partsopdeling ved udstykning og forslag til ændring af lagets vedtægter samt tilbagebetaling af et lån ydet af Halsnæs kommune. Opkrævningen er godkendt på generalforsamling den 28. juni 2012. På betalingstidspunktet var partsfordelingen i vedtægterne fra 1951 gældende. Udgifterne til landinspektør og tilbagebetaling af lån skal derfor fordeles i overensstemmelse hermed.

For så vidt angår forslaget til nye vedtægter for landvindingslaget med en ændret udgiftsfordeling har Taksationskommissionen ved vurdering af nytteværdien for de enkelte ejendomme lagt vægt på, at landvindingslaget ifølge vedtægterne fra 1951 havde til formål at sikre afvandingsforholdende med henblik på en "fordelagtig landøkonomisk udnyttelse".
Af det under sagen fremlagte kortmateriale og de afgivne forklaringer fremgår, at landvindingslaget område igennem årene har ændret karakter fra overvejende langbrugsjord til ca. 50 % sommerhusbebyggelse. Som en konsekvens heraf pumpes der nu i modsætning til tidligere året rundt for at undgå, at sommerhusene bliver vandlidende. Det er endvidere under sagen oplyst, at de mange sommerhusgrundes samlede vurdering er på ca. 100 mio. kr., hvorimod de få landbrugsejendommes samlede vurdering er på ca. 5 mio. kr. Herefter findes udgifterne i landvindingslaget at skulle fordeles efter nytteværdien som nærmere anført i forslaget af 9. oktober 2013 til nye vedtægter.

Thi bestemmes:

Landvindingslaget Karsemosens ekstraordinære udgifter til landinspektør og tilbagebetaling af lån skal fordeles i overensstemmelse med partsfordelingen i vedtægterne fra 1951.

Efter kommunens godkendelse af vedtægterne, skal udgifterne i Landvindingslaget Karsemosen fremover fordeles som anført i forslaget af 9. oktober 2013 til nye vedtægter.

Gribskov kommune skal betale omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Taksationskommissionens afgørelse er blevet påklaget til Overtaksationskommissionen med henblik på prøvelse af lovligheden af den ekstraordinære medlemsopkrævning på 250 kr. via ejendomsskatten i 2013. Endvidere er der blevet klaget over forslaget til vedtægtsændringerne for landvindingslaget fra 2013, som indeholder en ny partsfordelingsnøgle.

Landvindingslaget, der blev oprettet i 1951, ejer et offentligt pumpeanlæg og digeanlæg. Landvindingslaget omfatter et lavtliggende landområde, som er fordelt over de to indklagede kommuner. Ved landvindingslagets oprettelse blev arealerne hovedsageligt anvendt til landbrugsdrift, og landvindingslagets formål er i henhold til vedtægterne at sikre sådanne afvandingsforhold på de interesserede arealer, at en fordelagtig landøkonomisk udnyttelse af disse som helhed muliggøres. I dag er store dele af området udstykket til sommerhuse, hvilket er en væsentlig ændring i arealernes benyttelse siden 1951. Da partsfordelingen i vedtægterne fra 1951 ikke tager højde for udviklingen i området, har der været et ønske i landvindingslaget om at ændre vedtægterne.

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til de nye vedtægter blev der indhentet bistand fra en landinspektør til at fastlægge et nyt partsfordelingssystem. Udgiften til landinspektøren samt en defekt pumpe medførte, at der var dårlig økonomi i landvindingslaget. På generalforsamlingen den 28. juni 2012 blev det enstemmigt vedtaget at søge genoprettelse i økonomien ved at opkræve et engangsadministrationsgebyr på 250 kr. pr. interessent. Opkrævningen blev foretaget via ejendomsskatten for 2013.

Lodsejer nedlagde påstand om, at den ekstraordinære opkrævning af 250 kr. via ejendomsskatten for år 2013, til dækning af Landvindingslagets Karsemosens udgifter til landinspektør, ikke var lovlig. Lodsejere nedlagde endvidere påstand om, at vedtægtsændringerne for landvindingslaget er i strid med vandløbsloven.

Ad 1. Den ekstraordinære opkrævning på 250 kr. i 2013

Lodsejer gjorde gældende, at det var vandløbsmyndighederne, der skulle have afholdt administrationsudgiften og ikke landvindingslaget. Da der var tale om revision af vedtægterne, kunne det ikke blive en udgiftspost, der skulle bæres af landvindingslaget. Lodsejer henviste endvidere til, at den beslutning, at der skulle bestilles arbejde hos en landinspektør, alene var blevet vedtaget af landvindingslagets bestyrelse og ikke på en generalforsamling. Lodsejer mente af den grund ikke, at beslutningen kunne være gyldig for medlemmerne.

Lodsejer forklarede, at såfremt Overtaksationskommissionen finder, at denne udgift skulle afholdes af medlemmerne, så skulle kommunerne have set, at opkrævningen af udgiften er i strid med partsfordelingen, som fremgår af vedtægterne fra 1951. Lodsejer gjorde derfor gældende, at såfremt medlemmerne skulle bære omkostningerne, så skulle dækningen af de ekstraordinære udgifter have været fordelt i overensstemmelse med vedtægterne fra 1951. Lodsejer henviste i øvrigt til vandløbslovens § 42 og § 42 a samt reguleringsbekendtgørelsens § 8. Lodsejer anførte, at disse bestemmelser indikerer, at vandløbsmyndigheden har et ansvar, som de har forsømt i nærværende sag, da de ikke har godkendt det indsendte budget i 2012 – og såfremt de havde, havde de kunnet se, at der mangler hjemmel til den solidariske udgiftsfordeling.

Lodsejer forklarede afslutningsvist, at det ikke er beløbets størrelse, som han klager over. Der klages over, at omkostningen skulle have været afholdt fuldstændigt af kommunerne som vandløbsmyndigheder indtil år 2013.

Ad 2. Forslag til vedtægtsændringer

Lodsejer anførte, at såfremt vedtægtsændringer skulle realiseres, så skulle vandløbslovens § 62 iagttages. Det var ikke hans overbevisning, at kriterierne i bestemmelsen var opfyldt. Lodsejer forklarede, at vandløbsloven ikke giver mulighed for at ændre i vedtægter, blot fordi en gruppe grundejere er utilfredse med partsfordelingen. Det blev nævnt, at den gruppe grundejere som er utilfredse, er de store gård- og grundejere. Kommunerne burde have været mere synlig som forvaltningsmyndighed og have undersøgt, om afgørelsen var truffet på et ordentligt grundlag. Desuden fandtes der ikke at have været truffet en afgørelse fra kommunernes side omkring vedtægtsændringer og dermed ikke at have været en mulig klageadgang.

Lodsejer forklarede, at han igennem de sidste 43 år har ejet sit sommerhus, og at han husker det som om, at der altid er blevet pumpet året rundt. Lodsejer mente derfor ikke, at der er tale om så store faktiske ændringer, som kommunerne gjorde gældende og som i øvrigt var en af begrundelserne for ændringen af partsfordelingen i de oprindelige vedtægter fra 1951. Lodsejer stillede spørgsmålstegn ved, hvordan kommunerne kunne foretage en tilretning i det interesserede areal af hensyn til administrationen af laget. At kommunernes tilretning betød en udvidelse af det oprindelige areal med ca. 10 hektarer er ifølge lodsejeren i strid med vandløbslovens § 24.

Lodsejer forklarede, at de nye vedtægter er direkte i strid med vandløbsloven, da man skal betale efter den nytte, som man har af afvandingen. Lodsejer udtrykte også, at han undrede sig over, hvorfor laget eller kommunerne fandt, at den nye partsfordeling opfyldte nytteprincippet – samt hvordan de havde fundet frem til, hvilke grundejere der havde hvilken nytte.

Det blev anført, at lodsejer ikke er enig med måden at anskue nyttebetragtningerne på, og at han derfor ikke er enig i den nye fordeling som fremgår i forslaget til de nye vedtægter. Der blev udtrykt uforståenhed over, at der ikke længere vil anvendes de fordelingstal, som man i sin tid anvendte. At 10 % af udgifterne skal fordeles efter kvadratmeter er ifølge Lodsejer forkert og ikke efter nytten, da det betyder, at de resterende 90 % bliver fordelt solidarisk. Lodsejeren understreger at der ikke er hjemmel til den fremlagte fordeling, samt at solidarisk hæftelse er i strid med nyttebetragtningerne i vandløbslovens § 24.

Afslutningsvist gjorde lodsejer gældende, at forslaget til de nye vedtægter lider af så mange retlige mangler, at forslaget bør hjemvises til fornyet behandling hos vandløbsmyndigheden.

De to kommuner, som begge er vandløbsmyndigheder i nærværende sag, nedlagde påstand om, at den ekstraordinære opkrævning på 250 kr. i år 2013 fastholdes. Kommunerne nedlagde endvidere påstand om, at vedtægtsændringerne vedrørende udgiftsfordelingen i Landvindingslaget opretholdes.

Ad 1. Den ekstraordinære opkrævning på 250 kr. i 2013

Kommunerne anførte, at det havde været nødvendigt at få bistand fra en landinspektør i forbindelse med udarbejdelsen af en ny partsfordelingsnøgle, da der ikke var sket partsopdeling i forbindelse med udstykningerne igennem årene. Der var tidligere tale om et område domineret af landbrugsarealer, hvilket havde ændret karakter på grund af stigning af antallet af sommerhuse og dermed et fald i landbrugsarealer. Det blev forklaret, at en ny partsfordeling var så omfattende et projekt, at det dårligt kunne have været gjort uden en landinspektør. På generalforsamlingen i landvindingslaget den 28. juni 2012 blev udgiften til landinspektøren godkendt.

Kommunerne forklarede, at laget havde fået til opgave at opdatere vedtægterne tilbage i 1997, så de var i overensstemmelse med de faktiske forhold. Laget havde valgt at få bistand fra en landinspektør til at hjælpe med den nye partsfordeling, hvor matrikler, udstykning og parter skulle opdateres. Kommunerne understregede, at det var en stor opgave, hvorfor en landinspektør havde været nødvendig, og godkendelsen heraf på generalforsamlingen havde kommunerne derfor ikke stillet spørgsmålstegn ved.

Kommunerne gjorde gældende, at den ekstraordinære opkrævning ikke skulle opgøres efter nyttebetragtningerne, da alle ville få den samme nytte af de opdaterede vedtægter. Det blev anført, at der ikke var nogen, som fik mere nytte af projektet end andre, men at det måtte være en generel interesse at få opdateret reglerne for alle grundejerne.

Samlet gjorde kommunerne gældende, at havde fundet det mest korrekt, at alle lagets interessenter betalte 250 kr., da det ikke kan siges at have mere nytte for nogen grundejere end for andre.

Ad 2. Forslag til vedtægtsændringerne

I forbindelse med forslaget til vedtægtsændringerne henviste kommunerne til, at dette har været en lang proces. Der har været en hjemsendelse fra Natur- og Miljøklagenævnet, en fornyet sagsbehandling, en ny offentlig høring og klager til Taksationskommissionen. Alt dette har taget mange år. Kommunerne troede efter Taksationskommissionens kendelse af 11. september 2017, at forslaget til partsfordelingen var endeligt godkendt. For god ordens skyld sendte kommunerne forlaget til vedtægterne i offentlig høring igen, da der var gået en del år siden sidste offentlige høring. Der var imidlertid blevet rettidigt klaget over kendelsen af 11. september 2017, hvorfor processen endnu engang blev sat i stå.

Kommunerne forklarede, at nu er vi her i dag, men at forslaget til partsfordelingen stadig er tilsvarende den fordeling, der fremgik i vedtægtsforslaget fra 2013, med den enkelte undtagelse, at syv matrikler er udtrådt af landvindingslaget. Selve partsfordelingen er, udover de syv udgåede matrikler, altså den samme.

Kommunerne anførte vedrørende vedtægtsændringerne, at der har været en væsentlig ændring af anvendelsen af området. Der er kommet flere sommerhuse til siden 1951, og dette har medført et øget behov for pumpning. Hvor der tidligere kunne pumpes én gang årligt, skal der nu pumpes året rundt. Vedtægten fra 1951 fastslog i § 4, at landvindingslagets formål var "*at tilvejebringe og sikre sådanne afvandingsforhold på de interesserede arealer, at en fordelagtig landøkonomisk udnyttelse af disse som helhed muliggøres".* Kommunerne henviste til, at landbrugsinteresserne ikke længere er de dominerende i området. Kommunen så et klart behov for, at der blev ændret ved udgiftsfordelingen i de gamle vedtægter, så de var i overensstemmelse med de faktiske omstændigheder.

Kommunerne forklarede endvidere, at de fleste i dag glemmer, at der ikke kun er tale om et pumpeanlæg men også et dige. Diget er med til at beskytte ejendommene og dette har alle glæde af. Derfor skal både pumpe og dige tænkes ind i nyttebetragtningerne. Kommunerne forklarede, at de ikke tidligere har fået rejst spørgsmålet om terrænkoten, og at de derfor ikke på mødetidspunktet havde udarbejdet et svar herpå.

Afslutningsvist anførte kommunerne, at der i den nye udgiftsfordeling er en forøgelse af sommerhusejernes årlige bidrag, men at dette ikke er urimeligt eller i strid med nyttebetragtningerne i vandløbsloven.

Titel en for Landvindingslaget forklarede, at den ekstraordinære udgift blev vedtaget på generalforsamlingen den 28. juni 2012. Titel en for Landvindingslaget gjorde sammen med landinspektøren rede for, at udgiften til landinspektøren var en administrationsudgift som efter vedtægterne fra 1951 skulle fordeles mellem parterne. Der var både opnået enighed herom mellem parterne ved generalforsamlingen den 28. juni 2012 og kommunerne.

Det blev endvidere forklaret, at landbrugsjorden i landvindingslaget repræsenterer en mindre værdi i området end sommerhusene. Titel en udviste uforståenhed over, at det blev fremlagt, at det kun var gårdejere, der ønskede nye vedtægter, samt at det kun skulle være gårdejere, der møder op til generalforsamlingerne. Det blev fortalt, at bestyrelsen i landvindingslaget er sammensat af både gårdejere og sommerhusejere, samt at der til de fleste generalforsamlinger er flest sommerhusejere, som der er fremmødt.

I forbindelse med spørgsmålet, hvilken nytte grundejerne har, forklarede Titel en sammen med landinspektøren, at alle har nytte af vandafledningen. Der ville ikke nødvendigvis være synligt vand på alle grundene, såfremt der ikke blev pumpet, men alle grundenes fundamenter har glæde af pumpningen og diget. Titel en fortalte, at lodsejer har, ligesom alle andre grundejere i landvindingslagets område, nytte af både dige og pumpning.

Den tidligere Titel for landvindingslaget fortalte om landvindingslagets historie, som har været fulgt tæt af hans familie siden oprettelsen i 1951. Det blev forklaret, at jorden tidligere havde været af så dårlig karakter, at denne ikke kunne anvendes til landbrugsdrift. Det blev endvidere fortalt, at forholdene i området har ændret sig meget over årene.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Overtaksationskommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering sålydende

KENDELSE

Overtaksationskommissionen stadfæster Taksationskommissionens kendelse af 11. september 2017.

Overtaksationskommissionen lægger herved til grund, at opkrævningen til dækning af de ekstraordinære udgifter til landinspektør/tilbagebetaling af lån til Halsnæs Kommune er blevet godkendt på landvindingslagets generalforsamling den 28. juni 2012, på hvilket tidspunkt partsfordelingen var den i vedtægterne fra 1951 fastsatte. De omhandlede udgifter skal derfor fordeles i overensstemmelse hermed. Overtaksationskommissionen bemærker i denne forbindelse, at aftalen med landinspektøren var nødvendig for landvindingslaget med henblik på at kunne tilvejebringe grundlaget for en ny - og opdateret - partsfordeling. Udgiften hertil er derfor retteligt afholdt af landvindingslaget.

For så vidt angår forslaget til de nye vedtægter finder Overtaksationskommissionen, at der er tale om så omfattende ændringer i de faktiske forhold i området, at hverken formålsbetragtningerne i vedtægterne af 1951 eller partsfordelingsnøglen længere er tilstrækkeligt dækkende for situationsbilledet i landvindingslaget i dag. Det er derfor i overensstemmelse med vandløbslovens § 62, at der fastsættes bestemmelser med en ny partsfordelingsnøgle.

Overtaksationskommissionen bemærker, at anvendelse af nytteprincippet i vandløbslovens § 24, stk. 1, forudsætter et *skøn* over den faktiske nytte, som grundejerne har af en foranstaltning. Landindvindingslaget har med sagkyndig bistand udført et grundigt forarbejde og bestræbt sig på at finde en saglig og praktisk fordelingsmodel, der afspejler det omhandlede nytteprincip. Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte de nye vedtægter som utilstrækkelige eller i strid med nytteprincippet.

Herefter

b e s t e m m e s:

De af Landvindingslaget Karsemosen godkendte ekstraordinære udgifter til landinspektør og tilbagebetaling af lån fordeles i henhold til partsfordelingen i vedtægterne fra 1951, som var gældende på tidspunktet for generalforsamlingen den 28. juni 2012.

De forelagte nye vedtægter for landvindingslaget er ikke i strid med nytteprincippet i vandløbslovens § 24, stk. 1.

Denne afgørelse er truffet i henhold til vandløbslovens § 41, jf. § 24, stk. 3.

Gribskov og Halsnæs Kommuner betaler omkostningerne ved Overtaksationskommissionens virksomhed i henhold til vejlovens § 123, stk. 3, jf. vejlovens § 111, stk. 2 og vandløbslovens § 41, 3. pkt.

Bo Tarp

Erling Rørdam **Preben Birch**
Tue Tortzen **Knud Birk Iversen**

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 19. september 2019

Marianne Rindom
Kontorfunktionær

Klagevejledning:
Ovenstående afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal anlægges mod modparten i sagen.