Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 12. november 2020

Sagsnr. TS82001-00069

Ejer: Lodsejer

Matr.nr. 1 Næsby Ved Stranden, Kirke Stillinge

Beliggende: Adresse 1 , 4200 Slagelse

mod

Slagelse Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse ændres, idet erstatningen forhøjes til 10.000 kr.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for ekspropriation til anlæg af dige ved Adresse 1 .

Torsdag den 12. november 2020, kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 1 , 4200 Slagelse. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Henrik Tage Carlsen, Preben Birch, Tue Tortzen og Peter Lind Frederiksen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Henning Østergaard fra Skel.dk

Ejerens ægtefælle, Person 1 , har den 30. juli 2020 indbragt Taksationskommissionen i Vestsjællands afgørelse af 30. juni 2020 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

På vegne af ejeren mødte dennes ægtefælle Person 1 .

For Slagelse Kommune mødte miljøbiolog Karen Vestergaard, Center for Miljø, Plan og Teknik, samt byrådsmedlem Knud Vincents.

For Adresse 1 s Digelag mødte bestyrelsesmedlemmerne Person 2 og Person 3 .

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur., Line Lage.

Sagens oplysninger

Slagelse Byråd har den 27. januar 2020 truffet beslutning om at gennemføre ekspropriation til anlæg af dige på matr.nr. 1 Adresse 1 , Kirke Stillinge. Ekspropriationen har hjemmel i Kystbeskyttelseslovens § 6, som henviser til vejlovens kapitel 10, §§ 98-122.

Matr.nr. 1 Adresse 1 , Kirke Stillinge består ifølge tingbogen af et areal på 12.249 m^2. Ejendommen ejes af Lodsejer og er ifølge OIS et ubebygget areal beliggende i et sommerhusområde. 8.843 m^2 af ejendommen udgør et strandareal. På ejendommen er der et vandhul.

Pr. 1. oktober 2019 var ejendoms- og grundværdien sat til 10.600 kr.

Ekspropriationen medfører rettighed til at tinglyse en deklaration om digeanlægget og rettighed for Adresse 1 Digelag til at anlægge og vedligeholde diget mm.

I arealfortegnelsen fremgår det, at der skal anvendes ca. 364 m^2 af ejendommen til anlæg af dige. Det fremgår ligeledes, at adgangsvejen til ejendommen forlænges henover diget og afsluttes med vendeplads, hvorfra der er adgang til ejendommen.

I deklaration om digeanlæg til højvandssikring tinglyst d. 26. februar 2020, fremgår bl.a.:

> *"Adgangsvejen til matr.nr.* 2 *og* 1 *hæves til et forløb over diget og forlænges på matr.nr.* 2 *som vist på tinglysningsridset med færdselsret for ejer og brugere af matr.nr.* 1 *."*

I digeanlæggets projektbeskrivelse fremgår det, at store dele af sommerhusområdet ligger mellem kote +1,0 og +1,5 med terrænkoter helt ned til +0,5 i det sydvestlige hjørne. Digekronen skal anlægges i kote +2,35. Diget etableres med skråningshældninger på 1:3,5 på begge sider af diget og en kronbredde på 2 meter. Alle koter er angivet i højdesystemet DVR90.

For en uddybende fremstilling af digets udformning og historik (herunder kystdirektoratets tilladelse mv.) henvises til sagsfremstillingen i taksationskommissionens afgørelse af 30. juni 2020.

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 12. august 2020 fra Taksationskommissionen i Vestsjælland
- Klage af 30. juli 2020 fra ejerens ægtefælle
- Protokol af 30. juni 2020 – besigtigelse, forhandling & kendelse
- Indlæg og bilag fremsendt ved taksationskommissionens behandling af sagen, bl.a.:
    - Brev af 29. januar 2020 vedr. ekspropriationsbeslutning
    - Åstedsprotokol af 29. november 2019
    - Aftaleoversigt efter åstedsforretning og ekspropriation
    - E-mail af 2. marts 2020 fra Slagelse Kommune
    - E-mail af 4. marts 2020 fra Slagelse Kommune inkl. høringssvar fra Person 1
    - Oversigt af 5. marts 2020 over grundejere, der ønsker deres sag behandlet af taksationskommissionen
    - Ekspropriationsplan af februar 2020
    - Revideret ekspropriationsplan af 9. marts 2020
    - Arealfortegnelse
    - OIS-udskrift af 9. marts 2020
    - Udskrift af tingbogen af 9. marts 2020

- E-mail af 10. juni 2020 fra Person 1 til Svend Erik Hansen vedhæftet bilag:
  - Korrespondance af 19. november 2019
  - Korrespondance af 1. december 2019
  - Korrespondance af 9. december 2019
  - Korrespondance af 2. januar 2019
- Indlæg af 4. november 2020 inkl. bilag fra Person 1
- Efter d. 12. november 2020 har begge parter indsendt deres talepapir fra forretningsdagen

Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter i Korsør Kulturhus, Skolegade 1, 4220 Korsør. Under besigtigelsen konstaterede kommissionen, at diget var delvist anlagt - dog uden at fremstå i dets fulde højde. Til illustration af digets endelige højde havde landinspektør Henning Østergaard opsat landmålerstokke. Det bemærkedes, at diget vil blive 80 cm – 1 m højere end højden på besigtigelsestidspunktet d. 12. november 2020. Person 1 bemærkede, at der normalt ikke er problemer med vand på ejendommen; kun enkelte gange har der været behov for at benytte gummistøvler. Landinspektør Henning Østergaard udleverede billeder til kommissionen, som viste ejendommen inden anlæg af diget.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. juni 2020

*"**TAKSATIONKOMMISSIONENS AFGØRELSE.***

Lovbekendtgørelse nr. 705 af 29. maj 2020 af lov om kystbeskyttelse m.v. bestemmer, ligesom lovbekendtgørelse nr. 57 af 21. januar 2019, i § 6, stk. 3, at ved ekspropriation besluttet af en kommunalbestyrelse efter stk. 1 og 2, finder §§ 98-122 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse, idet kommunalbestyrelsen træder i stedet for vejbestyrelsen.

Lov om offentlige veje bestemmer i § 103, at erstatning for ekspropriationen skal fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, og at en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen.

I vejledning af 2009 til lov om kystbeskyttelse står under afsnit 6.6 Gennemførelse af kystbeskyttelsen på side 33 om eventuel ekspropriation:

> *"Ligeledes kan ekspropriationen bestå i både erhvervelse af fast ejendom samt pålæg af servitutter og brugsrettigheder. Sidstnævnte behov vil typisk opstå i forbindelse med forundersøgelser.*
>
> *Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at et kystbeskyttelsesanlæg skal opføres på arealer, hvor ejeren ikke ønsker at deltage i beskyttelsen, vil der ikke kunne blive tale om ekspropriation. Et sådant indgreb må grundejeren tåle uden erstatning, da den beskyttelse, der opnås ved anlæggelse af kystbeskyttelsen, anses for at være mere værdifuld end den begrænsning i råderet over grunden, som følger af anlægget."*

Etableringen af et dige til beskyttelse mod fremtidige oversvømmelser, har et almennyttigt formål, og tilfører de beskyttede ejendomme en væsentlig fordel. Som anført i vejledningen til kystbeskyttelsesloven og i retspraksis, er det antaget, at etablering af et dige ikke kan danne grundlag for erstatning, medmindre der forligger ganske særlige forhold, som f.eks. gener fra indblik, der er opstået som følge af etablering af anlægget og dets udformning. Der lægges herved også vægt på, at beskyttelsen må antages at betyde en forøgelse af ejendommens handelsværdi.

De af Slagelse Kommune besluttede ekspropriationer omfatter retten for kommunen / Adresse 1 s Digelag til at placere et dige på de fem i denne sag omhandlede ejendomme. Ejendomsretten til de arealer, hvorpå diget skal anlægges, tilhører fortsat ejerne, som med respekt af den tinglyste deklaration har samme rådighedsret over deres ejendomme som før etableringen af diget. Ejendommene vil opnå beskyttelse mod oversvømmelser og vil derfor have fordel ved anlæg af et dige. Taksationskommissionen vurderer, at der ikke er grundlag for at tilkende ejerne nogen erstatning for den skete ekspropriation, idet ulemperne ved anlæggets etablering ikke overstiger fordelene ved anlægget.

Ad lb.nr. 2.

De fem sommerhusejendomme, som ligger ned til det ubebyggede strandareal på matr.nr. 1 Næsby Ved Stranden har hidtil haft frit indblik til strandarealet og den derpå værende mindre sø. Dette indblik øges ikke med etablering af et dige, og det indblik, som gående over passagen på diget, vil kunne få til arealet, overstiger ikke den naboretlige tålegrænse og kan ikke begrunde nogen erstatning.

Adgangen til strandarealet skal fremover ske via en ny vejpassage over diget, og ejeren får ret til at parkere på en vendeplads, som etableres på grundejerforeningens fællesareal. Taksationskommissionen vurderer, at et beløb på i alt 8.250 kr. vil give denne ejer fuld erstatning for alle ulemper ved anlæg af et dige, omlægning af adgangsvej og tab af bevoksning.

Ejerens ret til og mulighed for at udøve jagt på strandarealet ændres ikke som følge af etableringen af et dige og kan heller ikke begrunde fastsættelse af en erstatning.

(…)

Landinspektør Henning Østergaard har til Taksationskommissionen oplyst, at der hverken på matr.nr. 3 eller 4 Næsby Ved Stranden er tinglyst nogen vejret. Ved supplering af alle ejendommene hver med et mindre areal, herunder også hvor 3 er suppleret med matr.nr. 4 , er der - for at sikre vejadgang på matrikelkortet til matr.nr. 1 - optaget et lille vejareal i hjørnet af matr.nr. 4 . Hvis det vælges at slette dette vejareal på matrikelkortet, skal den nye adgangsvej til matr.nr. 1 optages på matrikelkortet.

Taksationskommissionen bemærker hertil, at det ligger uden for kommissionens kompetence at tage stilling til, om der i anledning af etablering af et dige skal foretages ændringer på matrikelkort.

Slagelse Kommune skal forskudsvis betale sagens omkostninger samt passende godtgørelser for to ejeres udgifter til advokatbistand, som nærmere anført neden for, jf. lov om offentlige veje § 110.

Derfor bestemmes:

Slagelse Kommune skal forskudsvis i erstatning for ekspropriation af rettigheder til anlæg af et dige ved Adresse 1 betale erstatning til

lb.nr. 2, matr.nr. 1 Næsby Ved Stranden
for alle ulemper ved anlæg af et dige, omlægning af vej
og tab af bevoksning med i alt 8.250 kr.

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. kystbeskyttelseslovens § 6, stk. 3, jf. vejlovens § 120. Renten er p.t. 0%.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales forskudsvis af Slagelse Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Person 1 nedlagde påstand om forhøjelse af erstatningen til 150.000-200.000 kr.

Til støtte for sin påstand har Person 1 til overtaksationskommissionens behandling af sagen fremsendt klage af d. 30. juli 2020 samt indlæg af 4. november 2020.

I klage af 30. juli 2020 fremgår (uddrag):

"(…)

***ANKE** for behandling i Overtaksationskommissionen,*

idet vi som oplyst forventer, at alt det af os til Taksationskommissionen fremsendte materiale, således 4 mails dateret 19.11., 1.12., 9.12. (2019) og 2.1.(2020), samt mail af 2. juli til Svend Erik Hansen vil blive overgivet til Overtaksationskommissionen.
*Vi gør opmærksom på, at **vor mail dateret 19.11.2019**, som også var sendt til Svend Erik Hansen, ikke var gengivet i afgørelsen.*
Den beder vi om også bliver meddelt Overtaksationskommissionen !

- Vi henholder os stramt til alle de oplysninger, der er givet i de 4 mails = intet er overdrevet, intet er forkert.

! Vi kunne med den største beklagelse konstatere, at ingen af disse oplysninger var fremsendt af Slagelse Kommune til Taksationskommissonen. Dette kan bekræftes af Svend Erik Hansen !

Der er flere forhold i afgørelsen, der er overraskende, uforståelige, ja, sogar usande. Efterfølgende nogle eksempler .

Side 19:

Karen Vestergaard udtaler : Ingen indbliksgener for 1 .
Hvis man ikke kan kalde det for det rene vrøvl, så er det ihvertfald en urigtig påstand.
Læs venligst min mail af 2. januar "Indbliksgener fra Øst", som er dækkende i sin ordlyd !

Karen Vestergaard udtaler : Der bliver også ændringer for jagtudøvelse.
Også urigtigt ! (ifølge jagtloven,som Karen Vestergaard muligvis ikke kender).

Side 25:

Slut-linier lb.nr. 6. Uforståelig formulering.
Udtalelserne har også betydning for lb.nr. 2 m.fl.

Side 27:

Ad lb.nr. 2. Se ovenfor (side 19). Påstanden usand og afslører klart manglende indsigt.

Det er simpelthen hovedrystende tåbeligt at hævde, at der ikke vil være indsigtsgener fra de 4 sammenhængende ejendomme, hvor digefoden bliver præcis i matrikellinie ind til 1 *(og med en ret dominerende digehøjde på omkring 2,35 m), samt indbliksgener fra en længere strækning fra passagen / overkørsel syd.*

Læs venligst her efterfølgende kommentarer "side 28".

- - - - - -

Vi kan ikke acceptere et i den sammenhæng så lille et beløb for - - blandt mere - - en så markant ændring i vore (nye) tilkørselsforhold.

Se også her vor mail af 2. januar.

- Når det gælder ændring / bortfald af tinglyst vejret, undrer det os i øvrigt, at der intet er skrevet om dette i det udleverede materiale "VEJLEDNING VEDRØRENDE EKSPROPRIATION OG TAKSATION".

Side 28:

Ad lb.nr. 7. At ejendommen Adresse 2 *vil blive tildelt erstatning for betydelige indsigtsgener fra den færdsel, der vil foregå til og fra stranden, er både rimeligt og naturligt. - Sådan bør det selvfølgeligt være !*

Opkørslen der støder op til Adresse 2 *har en strækning på ca. 35 m fra start og frem til overkørselens krone.*

*På strækningen **fra** kronen og videre ca. 35 m - er overkørselen så tæt på matrikel* 1 *, at matrikellinien er et stykke op ad skråningen. Afstand til overkørselens midtpunkt midtpunkt er ca. 2 1/2 m.*

MEN : Her afvises erstatning - og det til trods for, at indbliksgenerne er endnu mere markante, idet kronen på passagen er præcis ud for 1 *(se foreliggende skitsemateriale).*

(Samme side:) Landinspektør Henning Østergaard oplyser, at der ikke er tinglyst vejret for matr. 1 *. Det er urigtigt - det har jeg dokumentation for ! Der er i 1982 tinglyst vejret for* 1 *!*

Vore afsluttende bemærkninger :

- Matrikel 1 *har en lidt speciel status i hele projekteret - det tror vi alle vil erkende.*

- På grund af en dikteret linieføring af diget vil matriklen ikke få nogen form for beskyttelse eller anden fordel, men alene mange gener.
Vi må i fremtiden således tillige også forvente større og hyppigere højvandsproblemer hen over netop det areal.

- Som det er forsøgt tydeliggjort i mails, er matriklen et hyppigt benyttet opholdssted for os med stor rekreativ værdi, og som det forventeligt kan forstås, foregår vore aktiviteter primært ved og i nærheden af "vandhullet", og det er afgjort her, de store gener vil komme / være tilstede.

- Ikke mindst på grund af det historiske forløb, er der da også rigtig mange følelser involveret - - der forestår en meget stor ændring for os ! (…)"

Indlæg af 4. november 2020 (uddrag):

"(…) Hermed følger yderligere et par forhold til belysning af ovennævnte sag.

1. *Først omtale af en lille tastefejl: I mail dateret 30. juli til Svend Erik Hansen står i afsnit "side 19" Der bliver også ændringer for jagtudøvelse. Der skal stå* ***ingen ændringer.***

2. *Følgende meget, meget væsentlige forhold i relation til vor matr.* 1 *har ikke tidligere været omtalt/behandlet, og ansvaret herfor ligger helt hos mig selv.*

   I en højvandssituation, måske decideret stormflod, vil vandet altid komme fra syd til vort område - det er en konstateret kendsgerning, som ikke kan afvises.

   Nu kommer det beskyttende dige imidlertid - og det er godt - men vi må også se i øjnene, at matr. 1 *sikkert i meget hyppigere grad - og det netop* ***p.g.a. den dikterede linieføring*** *- vil blive oversvømmet - og det er naturligvis en stærkt bekymrende tanke.*

   Vandet vil blive "stuvet" op foran vandhuls-arealet, og der vil blive dannet en slags korridor for vandets videre løb.

   - Hvad omfang og hyppighed bliver kan kun fremtiden vise, men den for os høje brugsværdi bliver klart meget reduceret.

   Jeg vedhæfter et par lidt primitive filer til en slags visualisering.

3. *Supplerende til min mail til bl.a.* E-mail *, dateret 2. januar.*

   Vedr. "Ændring af vej-ret". Det er muligvis ikke "jeres" bord, men jeg fatter ikke, at man blot - om man så må sige - med et pennestrøg kan fratage os en vejret og uden at tildele os en ny indkørsel til vor ejendom, men blot meddele os, at vi kan parkere på en vendeplads.

   Er det mon i overensstemmelse med gældende lovgivning at fratage os retten til at køre ind på egen ejendom ? Hvad kan jeg mon gøre for at få afgjort, om det er grundlovsstridigt ? (…)"

I åstedsprotokollen af 29. november 2019 under "Bemærkninger og særlige aftaler" fremgår:

"Vejadgangen til ejendommen blev påvist som den ændres ved projektet. Vejen afsluttes med vendeplads. Person 1 *ønskede anlagt p-plads på egen grund. Kommunen oplyste, at dette ikke var en del af projektet og at vendepladsen kan bruges til parkering. Trådhegn tages op og genopsættes efterfølgende.* Person 1 *ønskede trådhegnet opsat i skel.*

Det blev oplyst, at der ikke må stå trådhegn henover diget. Det blev aftalt at skeljernrør efterfølgende skal genafsættes. Adgang til ejendommen skal være åben i anlægsperioden.

Der var ingen bemærkninger til tab af bevoksning af hybenroser m.m.

Person 1 *har efterfølgende oplyst, at ejeren accepterer, at trådhegnet genopsættes tæt på digefod og altså ikke i skellinjen.*

Person 1 *påviste grøft og udløbsledning ved det sydlige skel. Kommunen oplyste, at anlægsarbejdet her vil foregå på naboejendommen.* Person 1 *ønskede gerne tilsendt projekttegning over grøft og rørforbindelse til Skudeløbet.*

Person 1 *oplyste, at ejeren havde ejet ejendommen i mange år, og at den havde stor rekreativ værdi, og* Person 1 *gjorde opmærksom på at diget ville medføre stort tab af herlighedsværdi. (...)"*

I forbindelse med taksationskommissionens behandling af sagen har Person 1 fremsendt e-mails af 19. november 2019, 1. december 2019, 9. december 2019 og 2. januar 2020.

I e-mail af 19. november 2019 fremgår bl.a.:

"(…)

Vor nuværende vejret

Som bekendt er der kun én indkørsel til vor matrikel, og denne er tinglyst 1982.

Denne vejret bliver frataget os, og det vil være at betragte som den største enkeltgene. – Vi har svært ved at forligne os med tanken om, hvad det vil betyde for os.

-Når vi fremover skal til "Vandhullet", som vi kalder det, skal vi først passere et dige på vel omkring 2 m og en overkørsel med en længde på omkring 75 m. Herefter skal vi så bevæge os ca. det samme antal meter tilbage for at komme ned til området. Det er en ret så ubehagelig tanke PrivatLodsejer *).*

Parkering af bil kan kun foregå ud for enden af overkørslen."

Som tillæg til e-mail af 19. november 2019, fremgik følgende skrivelse:

"(…) - Vil I/du gøre mig en tjeneste: Læs venligst vedlagte (gerne grundigt) igennem !

Desværre har der "indsneget" sig en opfattelse hos nogen, at vi er imod etableringen af et dige: Det er fejlagtigt og ukorrekt !

Vi går ind for et dige (gælder også Person 4 *og* Person 5 *), men ikke med den skitserede linieføring, og slet ikke før mulighederne for at gennemføre en evt. dispensationssag helt i overensstemmelse med gældende lovgivning og klagebestemmelser er afprøvet !*

I det fremlagte skitse-forslag vil vor tinglyste adgang/tilkørsel til totalt spoleret, idet matrikellinien vil komme til at gå midt på diget, altså nær kronen – altså vil vi få indkørsel dér !

Det er helt uacceptabelt og meget sikkert også i strid med lovgivningen (sågar grundloven) hvis der ikke foreligger samtykke-erklæring !

Der er flere andre belastende forhold, og vi er desværre blevet afvist om hjælp fra digegruppen.

Jeg/vi håber virkelig, at I/du vil læse dette materiale, idet vi meget gerne vil have, at der ikke "huserer" nogle fejlagtige udtalelser. (…)"

I e-mail af 1. december 2019 skrev Person 1 til Slagelse Kommune om åstedsforretning den 29. november 2019 (uddrag):

"(…) Jeg har evalueret en smule på forannævnte og har umiddelbart følgende kommentarer, som er en forlængelse af mine bemærkninger dateret 19.11., sendt til Teknik og Miljø.

Det er forventet, at alle deltagere (m.fl.) vil gennemlæse bemærkningerne.

**** Vedr. parkering.** Jeg noterede mig Henning Østergaard's bemærkning om, at ejere og brugere af matr.* 1 *får legal ret til at parkere på den planlagte vendeplads.*

**** Vedr. markerende hegns-tråd**. Vi accepterer, at denne retableres tæt op til digefod (tråd og stolper) og altså ikke præcis i matrikellinie. Betingelse er, at vi hurtigt efterfølgende får tilstillet nyt kort over matriklen med angivelse af præcise linier.*

**** Vedr. skelpæl.*** *Der opsættes skelpæl på diget til hjørne- markering (ud for adressen* Adresse 2 *).*

**** Vedr. detail<u>tegning</u>****. Den nye grøft, som skal afløse den nuværende, som bliver nedlagt, får tilslutning til rør-forbindelse til Skudeløbet inde på vor matrikel. Der er her et stykke åben grøft, der skal annulleres. Der bliver her muligvis også behov for et stykke arbejdsområde - jeg vèd det ikke, men*

Jeg har bedt om at få tilstillet en tegning over, hvordan præcis det vil blive / foregå, men det har jeg ikke fået !

Den nye grøft er en vigtig del af projektet, og det undrede mig en del, at ingen af deltagerne i fredags tilsyneladende havde kendskab til det. Lidt foruroligende !

- Og så undrer jeg mig over, at der intet sted i vejledning etc. står noget som helst omkring bortfald af vejret - noget påfaldende.

Når det gælder matr. 1 *er der <u>intet</u> forhold, der kan anses som en fordel ! (…)"*

Den 9. december 2019 skrev Person 1 til Miljø, Plan og Teknik, Slagelse Kommune m.fl.:

"Vedr. skrivelse af 3. december med bilag.

Hermed fremsendes en første reaktion på forannævnte - vi gør opmærksom på, at der vil følge yderligere bemærkninger inden udløbet af den 4 ugers høringsperiode.

Vi må antage, at vi næppe er uenige i, at en ekspropriation er en meget alvorlig sag for den berørte part, og det forstår man da også, når Grundloven i § 73 klart angiver, at der ved en ekspropriation skal ydes <u>fuldstændig erstatning</u> !

Det fremsendte FORLIGSTILBUD opfatter vi som værende uden for fornuft og objektiv forståelse af og for vor nye situation, ja, nærmest af hånende karakter !

Det virker ærlig talt, som om man bevidst har valgt at ignorere væsentlige dele af vor bemærkninger indsendt den 19.11. og dermed i god tid før åstedsforretning. Vi havde en forestilling om større grad af forståelse for disse.

Med det fremlagte forslag har man udelukket muligheden for en frivillig aftale, at få en samtykkeerklæring, men må nu tage turen over taksationskommission og sikkert også Overtaksationskommission, hvor tidkrævende det end måtte være.

Det efterlader en forestilling om, at man tager en gammel "Kræmmer-metode" i anvendelse : - Nu starter vi helt i bund, så får vi nok et urealistisk bud fra modparten, og så ser vi, hvor vi ender !

Ærlig talt - det virker noget utiltalende på os.

Mon det virkelig er sådan, som kompetente personer vil forsvare, at man når frem til "fuldstændig erstatning" ? Man må i så fald være i besiddelse af en endog meget robust samvittighed !

Endnu engang: Vi taler i vor situation ikke blot om herligheds- og rekreativ værdi - - disse to "diffuse" begreber - - men om en egentlig markeds- og brugsværdi !

Og husk så på : Der er i vort tilfælde INTET gode, der tæller den anden vej - vi vil kun opleve negative virkninger."

Den 2. januar 2020 skrev Person 1 til Miljø, Plan og Teknik m.fl.:

"(…) Efter afholdelse af ekspropriation den 29. november 2019, gav vi i skrivelse dateret 9. december som en første reaktion på protokol m.m., tilsendt af Slagelse Kommune og dateret 3.december, orientering om, at vi inden udløbet af den 4. ugers høringsperiode ville fremsende yderligere bemærkninger.

Vi finder det både nødvendigt og hensigtsmæssigt at give vor forklaring til de forskellige ulemper og gener, der – grænsende til sandsynlig sikkerhed – vil ramme os og vor matrikel ved etablering af det godkendte dige.

Allerede den 19. november sendte jeg diverse information til støtte i forbindelse med afviklingen af ekspropriationen – altså til en slags fælles hjælp. Det er mit indtryk, at dette materiale overhovedet ikke har været taget i anvendelse, idet der fortsat resterer flere ubesvarede spørgsmål.

Helt overordnet vil de markante ulemper bestå af indbliks-gener fra både øst- og nord-delen af matriklen (læs efterfølgende), omlægning af vejret / konsekvenser heraf følgende, udsyn mod nord fra en væsentlig strækning samt ved ændring ved jagt-udøvelse. Dog kun i ringe grad tab af areal.

Alt i alt med en stærk reduktion i brugsværdien for os til følge !

Indbliksgener fra Øst.
På østsiden af matr. 1 er der beliggende 5 sammenhængende grunde. På de 4 af disse vil diget blive anlagt inde på grundene og med dige-fod klos op til vor (matr. 1) matrikelgrænse. Diget vil på dette sted være kote 2,35 m.
De 4 grunde vil fortsat have fuld rådigheds- og brugsret, og det vil mere end sandsynligt betyde, at de til enhver tid ejere af grundene som en kompensation for det udsyn, der bliver fjernet fra dem, vil gøre brug af digekronen til ophold. Da der tillige er forbud mod beplantning af nogen art, vil der alt i alt være fuldt udsyn til hele vor matrikel.

Dermed en stor og varig ulempe, som øver indflydelse på handelsværdien af vor matrikel !

***Indbliksgener fra Nord**.*
Overgang syd (betegnes således i projektet), som primært skal "betjene" medlemmerne i vor Grundejerforening 5 ved trafik til stranden, men som også benyttes af sommerhusejere fra andre områder, bliver anlagt med digekrone præcis på vor nuværende matrikelgrænse.

Det betyder, at al forannævnte trafik vil og skal passere diget dér, og det med en indsigtshøjde på omkring 2,50 m (kote 2,35 + øget højde ved selve overgangen ifølge meddelt deklarationstekst).

- Der er ikke og kan ikke håndhæves påbud mod kortere varende ophold på kronedelen af overgangen.

Det er vist uafviseligt, at det vil give endog store indsigtsgener og af varig karakter !

Udsigt mod Nord.
I øjeblikket er der frit udsyn mod nord – og dermed til et helt åbent areal uden bebyggelse. Dette vil ændre sig ved en væsentlig strækning og derved ændre på herlighedsværdien i det område.

Ændring af vej-ret / indkørselsforhold til matr. 1
Vi har ved gentagne lejligheder gjort opmærksom, hvor vanskeligt det er for os at forstå, at man sådan uden videre kan fjerne en tinglyst vej-ret (1982) og blot anvise en anden indkørsel.

Det er og bliver meget svært for os at forlige os ved tanken om, hvad det kommer til at betyde.

Når vi fremover skal til "vandhullet", som er den mest rekreative del af området, skal vi først passere et dige på ca. 2,50 m (se oven for) og en overkørsel med en samlet længde på omkring 75 m. Her kan vi så stille bilen - som vi dog har lov til at anvende - og derpå ***gå*** *de samme antal meter tilbage for at nå frem til vandhullet.*

Privat

Det undrer os i øvrigt, at der intet sted i "Vejledning vedrørende Ekspropriation" (modtaget af kommunen) står noget som helst om mulig ændring af vejføring.

Jagtudøvelse.
Matriklen anvendes i nogen grad til udøvelse af jagt og også her kommer en ulempe i kraft, idet der ikke fremover må afgives skud i østlig retning ved vandhullet p.g.a. muligheden for, at der kan være personer til stede på diget på øst-siden af matriklen.

Vi er helt bevidst om, at værdien af mulige goder skal fratrækkes værdien af tildelt erstatning ved en ekspropriation som vores, MEN bemærk venligst her :

- Der er intet forhold som kan betragtes som et gode i vor situation !

De samlede ulemper og gener må virkelig anses for at være markante og dermed stærkt reducere områdets brugsværdi !

Vi beder om, at vore bemærkninger i mail dateret 9. december indgår som del af dette høringssvar og ligeledes meddeles relevante personer.

Mulige spørgsmål besvares gerne omgående skriftligt - men også gerne ved personligt møde !

Vi afventer nu en – forhåbentlig hurtig – behandling og beslutning i Byrådet. (…)"

Til den mundtlige forhandling fortalte Person 1 om ejendommens- og områdets historik og familiens tilknytning til stedet. Ejendommen har været i familiens eje siden 1946, hvor Lodsejer s far købte den ejendom/gård, som arealet var en del af. I 1964 foregik den udstykning, hvor arealet fik sit matrikelnummer (1). I sammen omgang udstykkedes fællesarealet. Lodsejer Privat i 1970, overtog Person 1 alt naturpleje. I 1980 fik Lodsejer skøde på ejendommen. Lodsejer er født i området; på Adresse 3 . Lodsejer og Person 1 har ejet ejendommen i 40 år og brugt det endnu længere. De er meget forbundne til stedet.

Person 1 gentog påstandene i e-mail af 2. januar samt 4. november 2020. Det understregedes, at det i praksis bliver umuligt at hindre folk i at opholde sig på diget. Den bedste udsigt mod havet for de fire ejendomme mod øst vil være på diget. Det er klart, at de vil opholde sig på diget.

Det bemærkedes, at en af grundejerne fra den første del af diget har fået 30.000 kr. i erstatning for indbliksgener. Dette taler for, at der også bør betales erstatning for indbliksgener i nærværende sag.

Person 1 anførte, at der er tale om en mangelfuld og ufuldstændig ekspropriation, da det i hans optik er uforståeligt, hvordan man kan fratage ham parkering på privat grund samt tinglyst vejret til ejendommen. Der er stor usikkerhed forbundet med parkering på vendepladsen uden for privat grund, da andre grundejere en skønne dag vil kunne modsætte sig Person 1 parkeringsmuligheder – ligesom det også kan tænkes, at andre vil begynde at bruge vendepladsen til parkering/som rundkørsel. Hvis Person 1 havde fået adgang til at parkere på egen grund, ville det forhindre trafikale problemer

i området. Person 1 oplyste, at han har fået at vide, at han ikke må parkere på egen grund ud fra vendepladsen, da der er tale en § 3 beskyttet strandeng. Det vil kræve en dispensation.

Person 1 bemærkede, at det var problematisk, at hverken Karen Knudsen eller Henning Østergaard på åstedsforretningen havde kendskab til den rørføring, der eksisterer mellem vandhullet og søen mod syd (Skudeløbet).

Det anførtes, at det er en kendsgerning, at diget vil medføre hyppigere oversvømmelse af ejendommen, da der skabes en vandkorridor hen over ejendommen. Det frygtes endvidere, at Tude Ådals projektet vil forøge risikoen for oversvømmelse.

Person 1 understregede slutteligt, at der ikke er nogle fordele forbundet med diget for ejendommen – alene markante gener og ulemper.

Slagelse Kommune nedlagde påstand om stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse af 30. juni 2020.

I kommunens forligstilbud af 28. januar 2020 fremgår:

"A. ERSTATNING FOR BLIVENDE RÅDIGHEDSINDSKRÆNKNING.

Tinglysning af areal til digeanlæg	*325 m²*	*á*	*10,00 kr.*	*kr. 3.250,00*

(…)

C. ERSTATNING FOR TRÆER, HEGN M.M. OG ØVRIGE TAB

Erstatning for ulemper ved omlagt vej, tab af bevoksning, forringelse af herlighedsværdi og øvrige ulemper	*kr. 5.000,00*
Erstatning i alt	*kr. 8.250,00"*

Til den mundtlige forhandling bemærkede kommunen:

Indbliksgener fra øst
Kommunen anførte, at ejeren ikke er udsat for væsentlige indbliksgener fra øst, som berettiger til yderligere erstatning. Kommunen har lagt vægt på, at arealet er ubebygget, og at indbliksgener fra naboer mod nord og øst formindskes af diget.

Indbliksgener fra nord
Kommunen anførte, at ejeren ikke er udsat for væsentlige indbliksgener fra nord eller overgangen, som berettiger til yderligere erstatning. Det oplystes, at der på en mindre strækning er et øget indblik til den ubebyggede matrikel. Det primære ophold areal på ejendommen ved søen kan dog ikke ses fra overgangen på grund af bevoksning, herunder træer, siv og buske. Det bemærkedes endvidere, at ophold på diget ikke er tilladt i de foreløbige vedtægter for diget:

> ***"Vedtægt - Anlæggets brug***
>
> *§ 5. Diget må ikke beplantes. Materialer eller både må ikke oplægges på diget eller på stranden foran diget i vinterhalvåret (1. november - 1. marts).*

Stk. 2 Færdsel på diget må ikke ske. Færdsel over diget må kun ske på de særskilt anlagte overgange.

Stk. 3 Undtaget fra reglen om færdsel, er brugere af de ejendomme, som støder op mod diget eller hvorpå diget er anlagt. De har tilladelse til at færdes over diget til fods. Færdsel på langs af diget er ikke tilladt."

Det understregedes, at overgangen ikke er den offentlige adgang; den ligger mod nord, hvorfor der vil være begrænset trafik ved den sydlige overgang.

Det oplystes, at vedtægterne ikke er endeligt vedtaget. I det første udkast til vedtægterne var alle former for ophold på diget ikke tilladt, men dette ændrede man efter ønske fra grundejerne mod øst, da de gerne ville have mulighed for at krydse diget på deres ejendomme.

Udsigt mod nord

Det anførtes, at ejer ikke mister væsentlig udsigt mod nord, som berettiger til yderligere erstatning, da diget ikke bliver højere end den beplantning, der ses på arealet i dag.

Vejret/parkeringsplads

Kommunen anførte, at ekspropriationen omfatter retten til at placere diget på ejendommen og omlægge vej, hvorfor der ikke bør gives yderligere erstatning for omlægning af vej og vejadgang. Kommunen præciserede, at der er angivet adgang fra vendeplads på grundejerforeningens matrikel 2 . Vendepladsen ligger op til skel, som det fremgår af ekspropriationsplanen og detailtegninger. Vendepladsen ligger i samme terræn som ejendommen.

Det bemærkedes, at digelaget evt. kan slå beplantningen ned, så der er plads til at holde en bil på ejerens grund ved vendeplads/vejadgang. Etablering af diget fratager ikke ejeren muligheden for at køre ind på hans ejendom. En egentlig planering vil dog kræve en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og naturbeskyttelsesloven. Det understregedes, at kommunen ikke er part i sagen, da det er et forhold mellem ejeren og digelaget.

Jagt

Kommunen anførte, at jagtudøvelse på arealet ikke ændres væsentligt som følge af diget. Der bør derfor ikke ske yderligere erstatning for jagtudøvelse. Det bemærkedes, at afstandskravet på 50 m til beboelsesbygninger skal overholdes.

Hyppigere højvandsproblemer

Det bemærkedes indledningsvist, at digets linjeføring er begrundet i Kystdirektoratets tilladelse. En alternativ linjeføring ville fordyre projektet, der har til formål at beskytte mennesker og ejendomme. Man beskytter ikke natur mod natur.

Kommunen anførte, at ejerens anvendelsesmuligheder ikke forringes, hvorfor der ikke bør gives yderligere erstatning på baggrund af hyppigere højvandsproblemer. Hyppigere højvandsproblemer skyldes klimaforandringer. I en stormflodssituation kommer vandet først fra syd (Tude Å) indtil kote ca. 1,60 m, derefter kommer vandet også fra vest (Storebælt).

Karen Vestergaard fremviste en simulation over vandets forløb i forskellige oversvømmelsesscenarier uden anlæg af diget (SCALGO).

Det bemærkedes endvidere, at anvendelsesmulighederne på ejendommen i forvejen er meget begrænsede, da arealet er registreret som strandeng og ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Det oplystes, at interaktion mellem havet og strandengen er vigtig for områdets biodiversitet.

Byrådsmedlem Knud Vincents bemærkede, at man gennem vedtægterne kan bestemme om-/hvordan ejerne kan færdes på diget. Det bemærkedes desuden, at Person 1 ifølge det nuværende projekt kan parkere lovformeligt på vendepladsen.

Adresse 1 s Digelag bemærkede, at det ikke er meningen, at folk skal opholde sig på diget. Hvis det ikke fremgår tydeligt, vil man ændre vedtægterne. Det bemærkedes, at ejerne af ejendommene mod øst ikke tidligere har haft direkte udsigt til vandet pga. beplantning. Flere af ejerne har hævet deres terrasser, så de kan få udsigt til havet længere oppe på grundene. Det oplystes, at der i digelaget har været en diskussion om, hvorvidt ejerne måtte opholde sig på diget eller ej. Det understregedes, at det kun er 5 ejendomme, der er tale om. Det bemærkedes endvidere, at det er digelaget, der skal holde arealerne ved lige. Ejerne har grundretten, men ikke den fulde rådighedsret – på den måde beholder de byggeretten.

I forhold til parkering, bemærkede Digelaget, at der ikke er noget, der hindrer Person 1 i at parkere på egen grund ud fra vendepladsen. Digelaget kan slå beplantningen ned, så parkering på egen grund bliver muligt. Det bemærkedes, at vendepladsen er etableret på grundejernes fællesareal. Person 1 er en del af grundejerforeningen.

Digelaget bestred Person 1 s påstand om, at diget medfører hyppigere oversvømmelse af ejendommen. Det bemærkedes, at rørene mod Skudeløbet spærres af, og at Tude Ådals Projektet har meddelt, at projektet ikke vil påvirke ejendommen i nærværende sag.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til erstatning for ekspropriation til anlæg af et dige på matr.nr. 1 Næsby Ved Stranden, Kirke Stillinge.

Overtaksationskommissionen kan tilslutte sig taksationskommissionens begrundelse med hensyn til den naboretlige tålegrænse (indblik) ved passage over diget.

Kommissionen finder, at erstatning for alle ulemper ved anlæg af dige, omlægning af adgangsvej og tab af bevoksning skønsmæssigt bør forhøjes til 10.000 kr.

Overtaksationskommissionen har noteret sig Adresse 1 s Digelags tilkendegivelse om, at digelaget vil slå beplantningen ned, så parkering på ejerens grund bliver muligt, og at digelaget tilretter vedtægten således, at det tydeligt vil fremgå, at ophold på diget ikke er tilladt.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der skal ydes yderligere ulempeerstatning for eventuelle hyppigere oversvømmelser af ejendommen, der er en naturgrund, da man ifølge kystbeskyttelseslovgivningen ikke beskytter natur mod natur.

Sagen afgøres herefter således:

Slagelse Kommune betaler til ejeren af matr.nr. 1 Næsby Ved Stranden, Kirke Stillinge, Lodsejer :

For alle ulemper ved anlæg af dige, omlægning af vej og tab af bevoksning: 10.000 kr.

Slagelse Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

Erstatningen forrentes efter diskontoen den 27. januar 2020 efter kystbeskyttelseslovens § 6, stk. 3 jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Bo Tarp

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen

Peter Lind Frederiksen

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 23. december 2020



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig