Protokol for

Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Forretningen den 5. februar 2015, otax nr. 3/2015

Fastsættelse af erstatning i anledning af ekspropriation til vandboring på matr. nr. Matr.nr. 1 **og** Matr.nr. 2 **Store Magleby. Erstatningen fastsat til 32.000 kr.**

Den 5. februar 2015 foretoges forretning i Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm i anledning af, at chefkonsulent Ole Kirk, Videncentret for Landbrug på vegne af ejerne af matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Store Magleby, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , ved brev af 10. juli 2013 havde indbragt Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets kendelse af 27. juni 2013 (sag T 2/2013) angående fastsættelse af erstatning i anledning af ekspropriation af et areal på nævnte ejendom med henblik på vandboring.

Til stede ved forretningen var Overtaksationskommissionens formand, professor cand.jur. Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen Susanne Nielsen, Frederiksberg, og Søren Kjerside Hansen, Glumsø, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer Kim Helmersen, Hvidovre, og Mogens Wilbert, Vallensbæk.

Protokollen førtes af kommissionens sekretær, chefkonsulent Steen Jonssen, Trafikstyrelsen.

For og med ejerne af matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Store Magleby mødte chefkonsulent Ole Kirk, SEGES.

For Dragør Kommune mødte landinspektør Henrik Hjorth med kst. direktør for Plan og Teknik Jesper Horn Larsen. Hovedstadsområdets Forsyningsselskab var repræsenteret ved Karoline Marie Jensen.

Forretningen indledtes med en besigtigelse af åstedet og henlagdes herefter til Dragør Kommunes rådhus, hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Chefkonsulent Ole Kirk nedlagde på vegne af ejerne af den omhandlede ejendom påstand om en samlet erstatning på 90.575 kr. + forrentning og sagsomkostninger. Der uddeltes bilag med redegørelse for sammensætningen af det samlede erstatningsbeløb.

Landinspektør Henrik Hjort nedlagde på vegne af Dragør Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse.

Til støtte for den nedlagte påstand anførte Ole Kirk, at der havde været drøftelser om en eventuel vandboring siden 2006. Der henvistes til brev af 10. april 2006 fra Rambøll, hvoraf fremgår, at man ved fastsættelse af deklarationserstatning ville følge aftale mellem danske vandværkers foreninger og landboforeningerne. Dertil kom fuld jordværdi for det berørte areal. Der var første gang truffet beslutning om ekspropriation til prøveboring den 26. oktober 2006. Denne beslutning blev imidlertid ikke udnyttet, og en ny ekspropriationsbeslutning vedr. prøveboring blev truffet den 10. juli 2008. Der var

enighed om en erstatning på 3000 kr. + 1400 kr. om måneden for leje af arbejdsareal de tre første måneder. Ved prøveboringen blev der fundet vand, men der blev alligevel ikke iværksat permanent boring. Først ved en ny ekspropriationsbeslutning den 20. september 2012 besluttede kommunen at erhverve de nødvendige arealer til en permanent boring. Det blev gjort gældende, at ejerne af ejendommen også har haft tab i forbindelse med de to første ekspropriationsbeslutninger.

For så vidt angår erstatningsbeløb henvistes til Aftale om Vand- og spildevandsanlæg indgået mellem vandværkerne og landbruget i 2012.

Det påståede erstatningsbeløb er sammensat således:

Grundbeløb	4.189 kr.
Placering af boring	47.776 kr.
Ledningserstatning	896 kr.
Servituterstatning	1.944 kr.
Strukturskade	3.979 kr.
Etablering af hegn	6.000 kr.
Arealer inden for 25 m zone	15.000 kr.
Tab af græs	1.000 kr.
Arealleje	9.800 kr.

Det oplystes, at erstatning vedr. prøveboringen medtages i denne sammenhæng, fordi den aldrig er blevet udbetalt.

Der blev påstået sagsomkostninger på 20.000 kr. for sagens behandling i Overtaksationskommissionen og yderligere 8.000 kr. ud over de allerede tilkendte 12.000 kr. for sagens behandling i Taksationskommissionen. Hertil kommer erstatning for sagsomkostninger, der ligger forud for ekspropriationen den 20. september 2012.

Til støtte for den på vegne af Dragør Kommune nedlagte påstand gjorde landinspektør Henrik Hjorth gældende, at formålet med de indgåede aftaler mellem vandværkernes og landbrugets organisationer var at få forløbet til at glide, uden at det var nødvendigt at gennemføre ekspropriation m.v. Det anførtes, at når der ikke er en frivillig aftale mellem vandværket og lodsejerne, men der i stedet gennemførtes ekspropriation, finder aftalen ikke anvendelse. Der henvistes herved til Højesterets dom U96.540 H, der udleveredes.

Det blev under henvisning til kendelse af 18. maj 1998 fra Landvæsenskommissionen for Københavns Amt gjort gældende, at erstatning i denne sammenhæng består af jordpris + ulempeerstatning.

Det anførtes, at selvom den tilbudte strukturskade på 4000 kr. var baseret på, at man oprindeligt ville have gravet, vedstod kommunen den tilbudte erstatning, selvom resultatet var blevet, at man foretog en styret underboring.

Om sagsforløbet anførtes, at grunden til, at der var foretaget flere ekspropriationer, var at man havde forsøgt at indgå en frivillig aftale med lodsejerne, men dette havde ikke været muligt, da man stod langt fra hinanden.

Det blev gjort gældende, at den aktuelle sag i Overtaksationskommissionen alene drejer sig om fastsættelse af erstatning som følge af ekspropriationsbeslutningen i 2012.

Hvad angår erstatning for trådhegn anførtes, at kommunen ikke er indstillet på at betale erstatning for et hegn, der var der i forvejen, men kommunen er villig til at betale for lodsejerens arbejde med at sætte hegn op på 2 sider af det eksproprierede areal.

Det blev endvidere gjort gældende, at for så vidt angår erstatning for 25 m-zone, som er indført ved lov for alle zoner, herunder eksisterende, er dette ikke relevant for sagen i Overtaksationskommissionen, idet der er tale om en erstatning, der tildeles år for år.

Det anførtes tilsvarende, at spørgsmålet om leje af areal til prøveboring ikke vedrører 2012-ekspropriationen, men man ville alligevel gerne have Overtaksationskommissionen til at afgøre spørgsmålet.

Medejer af den omhandlede ejendom, Lodsejer 2 , redegjorde afslutningsvis for forhistorien til ekspropriationen i 2012.

Parterne fratrådte.

Efter at have drøftet sagen afsagde Kommissionen sålydende

k e n d e l s e:

Sagen angår fastsættelse af erstatning i anledning af Dragør Kommunes ekspropriationsbeslutning i september 2012. Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at landsaftalen mellem Landbrug og Fødevarer, Dansk Vand- og Spildevandsforening og Foreningen af Vandværker i Danmark ikke er bindende for erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation, hvor den alene kan tillægges en vis vejledende betydning.

Erstatningen for afståelsen af et areal på 400 m^2 fastsættes ud fra en konkret vurdering til 20 kr. pr. m^2. Dette svarer til det beløb, der blev lagt til grund ved en statslig ekspropriation af et nærliggende areal i november 2012, jf. sagens bilag B.
Erstatningen for ulemper, herunder pålæg af ledningsservitut, afgrødetab (græs) og strukturskade, fastsættes skønsmæssigt til i alt 20.000 kr.
Det lægges til grund, at ekspropriationen har påført klagen udgifter til opførelse af hegn på 2 af de 3 sider ved boringen, idet der i forvejen var opsat hegn på den tredje side. På basis af klagerens opgørelse af sine udgifter til fastsættes erstatningen for denne post herefter til 4.000 kr.
Miljøbeskyttelseslovens § 64 c indeholder regler om en årlig godtgørelse for den 25 m^2 beskyttelseszone ved boringer, der indvinder grundvand til almene vandforsyningsanlæg, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 b. Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende klageren yderligere erstatning herfor.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter følgende erstatning for det ved Dragør Kommunes ekspropriationsbeslutning af 20. september 2012 foretagne indgreb:

Arealerhvervelse (400 m^2 a 20 kr.)	8.000 kr.
Ulemper (inkl. pålæg af ledningsservitut, strukturskade og tab af græs)	20.000 kr.

Hegn (2 sider)	4.000 kr.
	I alt 32.000 kr.

Erstatningsbeløbet forrentes med rente efter § 63 i lov om offentlige veje fra den 20. september 2012.

Ud over erstatningsfastsættelsen i anledning af ekspropriationsbeslutningen i september 2012 har parterne anmodet Overtaksationskommissionen om særskilt at fastsætte det beløb, der tilkommer klageren for leje af areal i forbindelse med den tidligere prøveboring. Idet Overtaksationskommissionen lægger til grund, at prøveboringsperioden var ca. 3 måneder, og at der ikke i tiden derefter og indtil ekspropriationens gennemførelse var nogen hindringer for klagerens anvendelse af arealet, fastsætter Overtaksationskommissionen lejebeløbet til **2.000 kr.** svarende til ekspropriationspraksis angående betaling for midlertidig brug af landbrugsjord.

Dragør Kommune betaler 25.000 kr. til Lodsejer 1 og Lodsejer 2 til dækning af nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 61.

Dragør Kommune betaler udgifterne til sagens behandling ved begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 62, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen Kim Helmersen

Søren Kjerside Hansen MogensWilbert

/Steen Jonssen

I henhold til § 65, stk. 1, i lov om offentlige veje skal eventuelt søgsmål vedrørende det i sagen omhandlede spørgsmål være anlagt senest 6 måneder efter modtagelsen af denne kendelse.