Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Forretningsdag den 10. september 2024

Sagsnr. 2023-154141

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Roskilde Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut og midlertidigt arbejdsareal i anledning af etableringen af stormflodssikringsanlæg i form af et fjorddige langs Roskilde Fjord.

Tirsdag den 10. september 2024, ca. kl. 9.30, samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen og konsulent Niels Philip Jensen,

samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingschef Per Lund Sørensen og bygningskonstruktør Preben Skov.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , som var til stede.

Kommunen gav møde ved afdelingschef Morten Marcher, Roskilde Kommune, og landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i byzone og udgør en beboelsesejendom på 1.200 m^2.

Ejendommen er pr. 1. januar 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.872.000 kr., heraf en grundværdi på 2.449.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter etablering af stormflodssikringsanlæg i form af et fjorddige langs ejendommens skel mod fjorden samt tinglysning af servitut til sikring af anlægget. Endvidere blev ejendommen reelt pålagt bestemmelse om midlertidigt arbejdsareal.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 22. august 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 22. august 2023

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om en ejendom i byzone. Diget er placeret mellem ejendommen og de udyrkede arealer langs med fjorden, hvortil der er offentlig adgang. Adgang til diget er forbudt ved hegning og skiltning. Der er stadig en eksisterende trampesti langs fjorden.

Det fremgår af den pålagte servituts § 4, at der ikke må ske færdsel på langs af diget og at færdsel over diget kun må ske på de særskilt anlagte overgange og kun i det omfang, hvor der er lovlig adgangsvej til disse overgange. Det fremgår endvidere, at hvor diget etableres gennem haveanlæg, der ejes af privatpersoner, kan diget frit passeres på egen grund, såfremt det ikke medfører skade på diget, ligesom der kan etableres enkeltrækket hækbeplantning på diget langs skel mellem ejendommene.

Det servitutbelagte areal er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor der ikke kan ske yderligere bebyggelse, anlæg m.v. på arealet. Grundejerne har ikke ansøgt om tilladelse til etablering af jordvarme.

Der findes herefter ikke ved ekspropriation og servitutpålæg at være sket nogen reel begrænsning af udnyttelsesmulighederne på ejendommen.

Under hensyn til, at færdsel på diget er forbudt, findes der heller ikke grundlag for at tilkende grundejerne erstatning for færdsel på diget og indblik på ejendommen.

Ejendommen findes endvidere ikke ved stormflodssikringen påført et værditab, men har snarere fået tilført værdi henset til de nuværende klimaforandringer, hvor en køber næppe vil betale under markedsprisen for en ejendom beliggende direkte til fjorden, som er sikret mod oversvømmelse.

Grundejerne findes imidlertid i etableringsfasen at være påført visse erstatningsberettigende ulemper ved støj og indblik i forbindelse med byggeriet. Erstatningen herfor findes passende at kunne fastsættes til 15.000 kr.

Thi bestemmes:

Roskilde kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 *,* Lodsejer 2 *og* Lodsejer 1 *:*

Erstatning for ulemper *15.000 kr.*

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra ekspropriationsdatoen.

Roskilde kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen forhøjes til 2.000.000 kr.

Lodsejerne oplyste, at kommunen har givet en landmand på den anden side af Værebro Å 65.000 kr. for midlertidig brug af et engområde langt fra landmandens private have som arbejdsareal. Da det i det foreliggende tilfælde var lettere at transportere materialer hen over lodsejernes grund, endte det dog med, at det først og fremmest var lodsejernes have, der blev brugt til dette, og derfor kom arbejdet på lodsejernes grund til at vare i ca. 6 måneder, selv om det i første omgang havde været meningen, at det kun skulle have varet i ca. 6 uger.

Lodsejerne påstod sig på den baggrund tilkendt 100.000 kr. i erstatning for midlertidig afståelse af areal til arbejdsareal.

Lodsejerne påstod sig endvidere tilkendt 50.000 kr. i erstatning for støj og gener i anlægsperioden, hvor der var fyldt med folk ude foran vinduerne og blinkende lygter fra kl. 7 om morgenen til kl. 17 om aftenen. I 4 uger i træk stod der også en pumpe og bankede i døgndrift.

Lodsejerne påstod sig tilkendt 50.000 kr. i erstatning for tabt herlighedsværdi, fordi der – som følge af, at der blev klaget over projektet, og projektet herefter blev sat i bero - fra ejendommen var udsigt til en lukket byggeplads og en lerbunke i en periode på ca. 2 år.

Lodsejerne påstod sig tilkendt 1.500.000 kr. i erstatning for ejendomsværdiforringelse.

Lodsejerne anførte, at de ikke kan bruge haven på samme måde som de kunne, før diget blev anlagt. Lodsejerne kan f.eks. ikke længere sætte telte op eller spille en

fodboldkamp i haven. Når husets varmepumpe skal skiftes inden for et par år, skal det formentlig udskiftes med et vertikalt jordvarmeanlæg, der er langt dyrere end et horisontalt. Før diget blev anlagt, havde lodsejerne træer og højbede, som ikke har kunnet genplantes eller retableres på grund af servitutten.

Lodsejerne bemærkede, at drængrøften langs diget suger alt vandet ud af jorden, og græsset er derfor helt gult til trods for, at vi lige har haft en ekstremt våd sommer. Da diget virker som en stor lerklods, kan det vand, der ikke bliver suget ned i drængrøften, ikke længere løbe væk, men ender i stedet med at lægge sig rundt om huset, så soklen kommer til at stå i vand. Husets levetid må derfor formodes at være forkortet.

Lodsejerne anførte, at kvadratmeterprisen for de ejendomme, der ligger, i første række ud mod fjorden burde være dyrere end andre steder, men bedømt ud fra de ejendomme, der har været sat til salg, siden diget blev anlagt, er det svært at se, at diget skulle være en fordel. Naboejendommen Adresse 2 var således udbudt til salg i 2 år, men endte med at blive trukket af markedet til trods for, at udbudsprisen undervejs blev nedjusteret med 2 mio. kr., mens ejendommen Adresse 3 blev købt og solgt igen inden for 6 måneder med et tab på 75.000 kr.

Lodsejerne oplyste, at diget ifølge Vurderingsstyrelsen ingen betydning har for ejendomsværdien. Efter lodsejernes opfattelse er der således ingen fordele ved diget, kun ulemper, og lodsejerne syntes, at de er blevet begrænset i et omfang, som man ikke ville forvente, når man har en grund på 1.200 m^2.

Lodsejerne bemærkede, at mens alle grundejere i området kommer af med ca. 100.000 kr. til projektet, er det kun lodsejerne, som kommer til at lægge have til, og det er efter lodsejernes opfattelse i strid med lighedsprincippet.

Lodsejerne påstod sig endelig tilkendt 300.000 kr. i erstatning for øget færdsel og indblik.

Lodsejerne oplyste, at ejendommen før havde ligget op ad et areal med rørskov, som man ikke kunne passere. Efter diget er blevet anlagt, er det blevet muligt at parkere på arealet og passere lodsejernes ejendom helt tæt op af vinduerne. Området bliver nu i stor stil brugt rekreativt, og der er lodsejernes opfattelse stor forskel på, om der er tale om 5-10 eller langt over 100 forbipasserende om dagen.

Lodsejerne anførte, at Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland ved kendelse af 7. december 2017 i en tilsvarende sag (sagsnr. TS820001-00014) tilkendte ejerne af en ejendom 50.000 kr. i erstatning for betydelige indbliksgener fra en passage over et dige, der lå 46 m fra huset. I denne sag er der kun 20 m mellem diget og lodsejernes køkkenvinduer.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte, at ejendommen i forvejen var beliggende i et område inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der gælder begrænsninger i arealanvendelsen og mulighederne for byggeri, anlæg og beplantning m.v. Det er rigtigt, at servitutten indeholder nogle yderligere restriktioner, som er nødvendige for at digets funktion kan

opretholdes - f.eks. forbud mod midlertidigt oplag på digets græsdække - men efter kommunens opfattelse er der ikke sket en reel begrænsning af udnyttelsesmulighederne på ejendommen. Diget kan frit passeres som led i normal brug af haven. Hække og trådhegn i skel er tilladt.

Kommunen pegede på, at diget er anlagt, så det ikke påvirker udsigtsforholdene fra ejendommen og ikke fremstår som et jorddige med græs, men er udformet som en integreret del af haven og tilpasset lodsejernes individuelle ønsker.

Kommunen anførte med henvisning til en række andre ejendomshandler i området, at der ikke er grundlag for at antage, at ejendommens markedsværdi skulle være faldet eller stagneret som følge af etableringen af stormflodssikringsanlægget i 2021.

Ejendommen Adresse 3 blev i 2020 solgt for 8.000.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 33.898 kr., hvilket lå et stykke over den gennemsnitlige kvadratmeterpris, som på salgstidspunktet var 20.538 kr. for postnummer 4040 Jyllinge.

Ejendommen Adresse 4 blev i 2023 solgt til en kvadratmeterpris på 30.571 kr., hvilket også lå et stykke over den gennemsnitlige kvadratmeterpris, som på salgstidspunktet var på 23.838 kr. for postnummer 4040 Jyllinge.

Naboejendommen Adresse 2 blev i april 2024 sat til salg for 4.495.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 31.654 kr., hvilket ligeledes ligger et stykke over den aktuelle kvadratmeterpris på 22.049 kr. for postnummer 4040 Jyllinge.

De tre ejendomme er efter kommunens opfattelse sammenlignelige med lodsejernes ejendom, idet der er tale om ejendomme af samme karakter og type og med samme beliggenhed i første række ud mod fjorden.

Kommunen bemærkede, at det på forsiden af salgsopstillingen for Adresse 2 blev fremhævet, at ejendommen er kystsikret, hvilket efter kommunens opfattelse alt andet lige også vil være positivt i en salgssituation.

Kommunen oplyste, at flere grundejere på åstedsforretningen havde spurgt, om der skulle betales mere i ejendomsskat efter digets etablering. Kommunen havde hertil bemærket, at man ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen havde fået oplyst, at styrelsen som udgangspunkt ikke inddrager servitutter i forbindelse med sine ejendomsvurderinger, men at styrelsen – såfremt den blev gjort opmærksom herpå af grundejerne – i sjældne tilfælde kunne lade disse indgå i grundværdiansættelsen.

Kommunen oplyste, at der blev indgået frivillig aftale mellem kommunen og ejeren af et landbrugsareal på ca. 1.000 m^2 på Frederikssund-siden af Værebro Å. Kommunen udbetalte ca. 70.000 kr. til ejeren, men dette var ikke kun for lejen af arbejdsarealet, men også for bl.a. færdselsret, flytning af eksisterende hegn, tab af jagt mv.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at der er tale om ekspropriation til anlæg og sikring af et stormflodssikringsanlæg, jf. § 6 i kystbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 705 af 29. maj 2022, og § 96 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014, med senere ændringer. Ekspropriationen er gennemført i

overensstemmelse med bestemmelserne i vejlovens §§ 99-101. Erstatningen skal herefter fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, jf. vejlovens § 103.

Som sagen er oplyst under forhandlingerne, lægger overtaksationskommissionen til grund, at der skal fastsættes en erstatning for midlertidigt arbejdsareal stort 800 m^2 i 6 måneder. Det er af praksis fastsat, at der gives 10% af den permanente arealerstatning for midlertidigt arbejdsareal. Henset til perioden, hvor dette areal har været inddraget som arbejdsareal, har kommissionen fastsat erstatningen herfor skønsmæssigt til 40.000 kr.

Hertil tilkendes lodsejerne en ulempeerstatning for bl.a. nærhedsgener og forstyrrelse af privatlivet under byggeperioden. Erstatningen fastsættes til 25.000 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at fastsætte erstatning for de gener, som naboers følgen med i arbejdet med digets etablering måtte have medført.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at imødekomme kravet om erstatning for tab af herlighed.

I det omfang der måtte være værditab på ejendommen, som kan tilskrives servitutpålægget, finder overtaksationskommissionen, at dette må være opvejet af de fordele, som diget indebærer for vurderingen af ejendommene i området.

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

Roskilde Kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 , Lodsejer 1 og Lodsejer 2 :

Erstatning for arbejdsareal, stort 800 m^2	40.000 kr.
Ulempeerstatning	25.000 kr.
I alt	**65.000 kr.**

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ivan Skaaning Hansen

Poul Erik Salebjerg-Hansen

Niels Philip Jensen

Per Lund Sørensen

Preben Skov

/Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til vejlovens § 103, stk. 1, jf. kystbeskyttelseslovens § 6.

Indbringelse for domstolene

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, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 18. december 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.