Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Forretningsdag den 10. september 2024

Sagsnr. 2024-167379

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(LB.nr. 3)

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. 9.00 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. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.000.000 kr., heraf en grundværdi på 1.491.200 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 20. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 20. november 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 på kommunens regning fået omlagt deres jordvarmeanlæg fra horisontalt til vertikalt.

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.

Grundejerne har ikke dokumenteret omkostningerne nævnt under "Jordvarmeanlæg, refundering".

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 1.169.991 kr.

Lodsejerne bemærkede, at det er meget svært efterfølgende at skulle forklare, hvor indgribende, de har oplevet etableringen af stormflodssikringsanlægget. Man skal næsten have prøvet at leve i det for rigtigt at kunne forstå det. Først var det meget store entreprenørmaskiner, der kørte rundt ude i haven, og derefter var det håndværkere, der rendte rundt og kunne følge med i alt, hvad lodsejerne foretog sig inde i deres eget hjem. Når arbejdet stoppede om aftenen og i weekenderne, var det lokale beboere, der skulle ind og kigge. De sammenlagt 9 måneder, hvor anlægsarbejdet stod på, føltes derfor som enormt lang tid.

Lodsejerne påstod sig på den baggrund tilkendt en erstatning på hhv. 111.616 kr. for afståelsen af deres have til midlertidigt arbejdsareal samt 137.000 kr. for ulemper i byggefasen. Lodsejerne påstod sig endvidere tilkendt en erstatning på sammenlagt 120.000 kr. for assistance, opsyn og projektledelse i forbindelse med anlægsarbejdet.

Lodsejerne anførte, at anlægsarbejdet virkede ukoordineret, og det var som om, de altid skulle stå til rådighed og svare på spørgsmål, uanset om de havde lyst til det eller ej. På et tidspunkt skulle lodsejerne deltage i sporingen af en skade på jordvarmeanlægget. I alt har lodsejerne skullet lukke elektrikere og VVS-folk mv. ind 22 gange i etableringsfasen og yderligere to gange, efter anlægsarbejdet var færdigt, på

håndværkerbesøg af 2-8 timers varighed. Dette har også, og især i forhold til hjemmearbejde, givet en vis stress.

Lodsejerne anførte, at de også har skullet være på vagt i forhold til, hvad der blev tilladt og ikke tilladt i forhold til færdsel og beplantning på diget. Undervejs har lodsejerne bl.a. oplevet, at det lige pludselig hed sig, at det ikke var tilladt med hække i skel, eller at man ikke længere måtte gå fra sit hus over diget ned til fjorden.

Lodsejerne har endvidere oplevet, at de og deres børn blev udskammet i nabolaget på grund af deres indsigelser mod diget.

Lodsejerne påstod sig derudover tilkendt 51.375 kr. til etablering af dræn.

Lodsejerne anførte, at naboerne har fået et dræn, men det har lodsejerne ikke, og der er et behov for at få drænet vandet væk fra terrassen, hvorfra der før var et naturligt fald ned mod bunden af haven. Specielt i vinterhalvåret står der vand i haven, og problemet, som kom fra det ene år til det andet, er efter lodsejernes opfattelse direkte henførbart til etableringen af diget.

Lodsejerne oplyste, at kommunens projektleder anerkendte, at der måtte gøres noget ved problemet, da der var 1 års gennemgang, men der skete bare aldrig mere, og nu virker det, som om projektet er lukket ned, og der ikke er mere at komme efter. Lodsejerne tilbød dog selv stå for etableringen af drænet.

Lodsejerne påstod sig endelig tilkendt 750.000 kr. i ejendomsværdiforringelse.

Lodsejerne oplyste, at de blev præsenteret for nogle forskellige forslag til udformningen af diget, og at de valgte den konkrete udformning, fordi det var den, de syntes var pænest. Udformningen af diget har dog betydet, at de ikke kan bruge haven på samme måde, som de kunne, før diget blev anlagt. Lodsejerne kan f.eks. ikke længere stille et telt op i forbindelse med store fødselsdage eller fester, men vil være henvist til at leje lokaler ude i byen. Det er heller ikke tilladt at køre hen over diget med f.eks. en minigraver.

Lodsejerne oplyste, at det fremgår af de realkreditvurderinger, som Nykredit har foretaget i hhv. maj 2022 og februar 2024, at ejendommens værdi er faldet med 750.000 kr. Ifølge Nykredit skyldes dette navnlig udviklingen i handelspriserne for de omkringliggende ejendomme.

Lodsejerne pegede på, at ejendommen Adresse 2 endte med at blive trukket af markedet og lejet ud til trods for, at udbudsprisen undervejs blev nedjusteret med 2 mio. kr., og at ejendommene Adresse 3 og Adresse 4 begge har været til salg længe, men endnu ikke er solgt.

Ud fra de ejendomme, der er solgt i området, herunder ejendommene Adresse 5 , Adresse 6 og Adresse 7 , er det efter lodsejernes opfattelse svært at se, at diget skulle have gjort det mere attraktivt at købe ejendomme i området. Hvis man sammenligner med ejendomshandler i Frederikssund, vil man se, at disse ligger på et højere niveau, hvilket er overraskende, da Jyllinge burde være mere attraktiv end Frederikssund.

Lodsejerne bemærkede, at der med det nye jordvarmeanlæg ikke er tale om en værditilførsel, men blot at kommunen har erstattet det, som blev ødelagt. For lodsejerne

var det uden betydning, om slangerne ligger horisontalt eller vertikalt, bare de har varme på.

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 oplyste, at det tidligere (horisontale) jordvarmeanlæg ikke kunne sameksistere med diget. Derfor blev det på kommunens regning udskiftet med et nyt – vertikalt – jordvarmeanlæg, som efter kommunens opfattelse også er en nyere og mere fremtidssikret energikilde.

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 8 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 7 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 bemærkede endvidere, at den erstatning på 15.000 kr., som lodsejerne blev tilkendt af taksationskommissionen, er givet for ulemperne i etableringsfasen og ikke for værdiforringelse af ejendommen.

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 900 m^2 i 9 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 60.000 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.

Endelig finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at imødekomme kravet om kompensation for vejledning, bistand og arbejdsledelse i forbindelse med kommunens omlægning af jordvarmeanlægget på ejendommen.

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 900 m^2	60.000 kr.
Ulempeerstatning	25.000 kr.
I alt	**85.000 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.