Kendelse

7. december 2017

Sagsnr. TS82001-00025

Ejeren af matr.nr. Matr.nr.

Balstrup By, Ringsted Jorder

Beliggende: Adresse
4100 Ringsted
mod

Ringsted Kommune

Sagen vedrører udmåling af ejerens erstatning i forbindelse med ekspropriation til spildevandsanlæg.

Den 7. december 2017, kl.13.15 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4100 Ringsted. I Overtaksationskommissionens behandling af sagen deltog formanden, Peter Møgelvang-Hansen, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Preben Birch og Henrik Tage Carlsen, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 . For ejerne mødte Lodsejer 2 .

For Ringsted Kommune mødte miljøsagsbehandler Rikke Søndergaard og for Ringsted Forsyning projektleder Lis Ludvigsen.

Overtaksationskommissionen blev bistået af landinspektør Vibeke Stærdahl Nielsen.

Protokollen blev ført af formanden.

Mødet indledtes med besigtigelse af matr. nr. Matr.nr..

Efter besigtigelsen fortsatte mødet hos Ringsted Kommune, Teknisk Forvaltning, Rønnedevej 9, Ringsted.

Sagens oplysninger
Ekspropriationen er foretaget af Ringsted Kommune 8/6/2015 i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 58. Ejendommen ligger i landzone og består af enfamilieshus med et tilliggende på 13954 m2, heraf vej 150 m2. Den er pr. 1/10 2014 vurderet til 2.600.000 kr. med en grundværdi på 569.400 kr.

Spildevandsprojektet blev anlagt 2007-2009. Arbejdet på ejendommen blev udført i to etaper. Af skrivelse af 2/6/2010 fra Ringsted Forsyning til ejerne fremgår følgende:

"Erstatning for kloakledning på privat grund samt erstatning for brug af arbejdsareal i forbindelse med gravning til kloakledning.

På møde den 7. april på ejendommen, med deltagelse af Lodsejer 2 *og* Lodsejer 1 *Askildsen, Forsyningsdirektør Janne Hansen og undertegnede, blev arealet gennemgået med det formål at blive enige om erstatning.*
I forbindelse med gennemgangen blev det oplyst af ejer, at den del af området som blev gravet i, i forbindelse med nedgravning at 1. etape af ledningen et vådt. Vi oplyste, at når der har været gravet i jorden vil der typisk gå nogle sæsoner inden jorden igen har lejret sig, hvilket er årsagen til at der udbetales en strukturskadeerstatning som kompensation for de gener det giver at jorden har været gravet i.
Det fremgår ikke af forsyningens arkiver at der har været drænet i området, derimod fremgår at ejendommen mod vest støder op til en nu rørlagt grøft, hvor der tidligere har været småvandhuller. Den vestlige del af haven var våd ved tilsynet.
Der var lidt forvirring over hvorfor og hvor der var lagt et dræn i forbindelse med nedgravning af 2. etape. Entreprenøren hat lagt et dræn fra brønden og langs ledningen og har tilsluttet drænet til et eksisterende dræn i skel mod naboejendommen. Drænet blev lagt fordi der strømmede meget vand til udgravningen under gravearbejdet.
Erstatninger beregnes efter DONG Energys retningslinjer for erstatningsaftaler 2009.
Erstatning er beregnet ud fra Jeres opgørelser at det benyttede areal (se vedlagte):
Berørt areal i 1. etape: 4.016 m^2.
Berørt areal i 2. etape: 1.476 m^2
Der betales strukturskade erstatning for i alt: 5.492 m^2 a 2,42 kr/ m^2 = 13.290,64 kr.
Der udbetales erstatning for ledningsservitut med 4 m servitutbælte over 195 m, hvilket giver 780 m^2 545 kr/ m^2 = 4.251,00 kr.
Herudover gives en ulempeerstatning for reduktion i foldareal med opsætning af ekstra hegn: 5.000,00 kr. + 5.000,00 kr. til indkøb og opsætning at hegn. Opretning af vej 1.800,00 kr.
Samlet erstatning, til fuld og endelig afgørelse: 29.341,64 afrundes til 29.400 kr.

På grund af den meget lange og våde vinter, er der endnu ikke rettet af på området da det har været umuligt at køre med maskiner uden at hænge fast. Der rettes naturligvis af og sås græs (type aftales med entreprenør) så snart det er muligt at køre på arealet uden problemer. Entreprenøren kontaktet forsyningen forinden arbejdet færdiggøres.
Første etape observeres i endnu et år.
Med henvisning til vores brev af 7. december 2009, skal jeg bede om et underskrevet eksemplar af nærværende skrivelse samt bankoplysninger for udbetaling af erstatning (vedlagt bilag) […]".

En kopi af skrivelsen blev underskrevet af Lodsejer 2 2/6/2010, og beløbet blev derefter udbetalt.
Efterfølgende er der opstået uenighed om retablering efter arbejdet med etape 1, som efter ejernes opfattelse er årsag til, at store dele af arealet står under vand. Endvidere er ejerne utilfredse med spildevandsledningernes placering i forbindelse med etape 2, idet de henviser til, at ledningerne uden ejernes samtykke blev placeret under en hestefold i midten af denne og ikke som aftalt med en nu pensioneret ansat i kommunen 30 m nærmere skellet til ringvejen.
Kommunen traf herefter beslutning om ekspropriation og indbragte den 24/7/2015 sagen for Taksationskommissionen.

Afgørelse af 12/11/2015 truffet af Taksationskommissionen for Vestsjælland, sag 5/2015

Idet kloakledningens beliggenhed grundet dens dybde ikke vil forhindre byggeri af en ridehal med fast gulv frafaldt klageren sin påstand vedrørende denne del af klagen.
Uden dokumentation for gravearbejdets skade på arealet, også udoverdet servitutbelagte areal finder kommissionen ikke at kunne tage lodsejerens klage til følge.

Herefter bestemmes:

Den af Lodsejer 1 *Askildsen indgivne klage tages ikke til følge.*
Sagens omkostninger betales af Ringsted Kommune".

Parternes påstande og synspunkter

Ejerne ønsker som et minimum fastslået, at de gerne må opføre en ridehal eller andre bygninger med fast bund på, over og ved spildevandsledningen og brøndene, og at dette kommer til at fremgå af deklarationen angående spildevandsledningen.
Desuden ønsker ejerne erstatning for den manglende retablering efter første etape af arbejdet, som resulterede i, at dele af ejendommen står under vand.
Til støtte for kravet om, at spildevandsledningen ikke må udelukke opførelse af bygninger med fast bund på, over eller ved ledningen, har ejerne henvist, til, at ledningens på trods af aftale om det modsatte uden ejernes samtykke blev placeret under hestefolden og ikke 30 m nærmere skellet til ringvejen.
Til støtte for kravet om erstatning for, at en del af ejendommen stadig står under vand, har ejerne gjort gældende, at der i forbindelse med arbejdet under etape 1 blev overgravet et lerrørsdræn, som ikke er retableret. Som følge af, at dele af ejendommen står under vand, er det ikke længere muligt at sælge den.

Ringsted Forsyning har nedlagt påstand om, at erstatningen fastsættes til det beløb på 29.400 kr, som i 2010 blev accepteret af og udbetalt til ejerne, jf. ovenfor.
Efter Ringsted Forsynings opfattelse må årsagen til, at dele af ejendommen står under vand, søges i, at området er lavtliggende, og at der har været tale om meget våde vintre. Under sagens behandling for Overtaksationskommissionen har Ringsted Forsyning erklæret, at man er villig til at erstatte vandskaden, dersom det påvises, at den skyldes drænrør, der er ødelagt i forbindelse med spildevandsledningsarbejdet.
For så vidt angår spørgsmålet om spildevandsledningens betydning for fremtidigt byggeri har Ringsted Forsyning henvist til, at man ikke på forhånd kan garantere imødekommelse af enhver ansøgning om byggetilladelse, men samtidig erklæret, at man ikke med henvisning til spildevandsledningen vil modsætte sig, at der gives byggetilladelse til opførelse af ridehal eller andre bygninger på det pågældende område, heller ikke bygninger med fast gulv.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
De vandproblemer, der gør sig gældende på dele af ejendommen, kan have mange til dels samvirkende årsager, herunder at det pågældende område er lavtliggende, og at det ligger tæt på ringvejen og på gasledningen langs ringvejen. Desuden kan de skyldes, at der i forbindelse med arbejdet på spildevandsledningsprojektet for 9-10 år siden blev ødelagt gamle drænrør. I mangel af drænrørskort og anden dokumentation har Overtaksationskommissionen ikke tilstrækkeligt holdepunkt for at lægge til grund, at arbejdet i forbindelse med spildevandsledningsprojektet har været en væsentlig årsag til vandproblemerne, og dermed heller ikke for at lægge til grund, at der er grundlag for erstatning ud over det allerede udbetalte erstatningsbeløb.

Overtaksationskommissionen har ikke mulighed for at give pålæg til kommunen om at give tilladelse til opførelse af ridehal eller lignende og kan ikke imødekomme ejernes påstand herom. Overtaksationskommissionen gør imidlertid opmærksom på, at Ringsted Forsyning som nævnt ovenfor under sagens behandling for Overtaksationskommissionen har erklæret, at man ikke med henvisning til spildevandledningens placering vil modsætte sig, at der gives byggetilladelse til opførelse af ridehal eller andre bygninger med fast bund.

Herefter stadfæstes Taksationskommissionens afgørelse.

Ringsted Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. vejlovens § 111 stk. 2.

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. vejlovens § 121.

Peter Møgelvang-Hansen

Preben Birch Henrik Tage Carlsen Erling Rørdam Tue Tortzen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 1. februar 2018

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær