

Fredningsnævnet for
Vestsjælland
Vestensborg Allé 8
4800 Nykøbing F.
Tlf 20 60 23 94
vestsjaelland@fredningsnaevn.dk

FN-VSJ-001-2015

Den 12. december 2018

Erstatningsafgørelse

Indledning

Den 5. januar 2015 modtog Fredningsnævnet for Vestsjælland en af Danmarks Naturfredningsforening rejst frednings sag vedrørende et sammenhængende græsningslandskab på bakkerne ved Tømmerup.

Fredningen gennemføres nu i nærmere angivet omfang. Fredningsnævnet træffer bestemmelse om gennemførelsen ved en anden selvstændig afgørelse.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 1, at fredningsnævnet herefter skal afgøre erstatningsspørgsmål m.v., jf. lovens § 39. Disse spørgsmål er udskilt og afgøres selvstændigt ved nærværende afgørelse.

Fredningsnævnets sammensætning er dommer Ole Stryhn (formand), det af miljø- og fødevareministeren udpegede medlem, Rolf Dejløw, og det af Kalundborg Kommune udpegede medlem, Mads Olsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 35, stk. 3.

Erstatningsspørgsmål

Efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 1. pkt., skal fredningsnævnet fastsætte erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for det tab, som fredningen påfører dem. På den baggrund har nævnet den 4. oktober 2017 opfordret sådanne rettighedshavere til senest 4. december 2017 at opgøre deres erstatningskrav og indsende dem til nævnet. Fristen blev efterfølgende forlænget til den 10. august 2018, herunder fordi nævnet indvilligede i at holde et møde med lodsejerne den 16. marts 2018 med henblik på at drøfte nogle ændringsforslag til den påtænkte fredningsafgørelse. Der er modtaget 4 henvendelser om erstatningskrav, se nærmere nedenfor.

Ved udmåling af erstatning efter naturbeskyttelseslovens § 39 følges en fast praksis, hvor erstatningerne som udgangspunkt fastsættes efter takster, der dog reduceres eller helt bortfalder afhængig af, i hvilken grad det fredede areal i forvejen er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle reguleringer.

I de tilfælde, hvor et areal fredes, uden at der samtidig fastsættes bestemmelser, der forhindrer lodsejeren i at drive arealet på en landbrugsmæssigt hensigtsmæssig måde, fastsættes der efter praksis en erstatning, der udmåles efter, hvor stort et areal der undergives fredningsbestemmelserne. Erstatningen pr. ha, der udmåles uden hensyntagen til, hvor i landet den fredede ejendom er beliggende og uden hensyntagen til jordens bonitet, benævnes grundtaksten.

Om de anvendte erstatningstakster kan oplyses:

Grundtaksten er 3.600 kr. pr. ha. For ejendomme mindre end 1 ha tilkendes minimumstakst på 3.600 kr. Hertil kommer et tillæg for beplantningsforbud på 6.000 kr. pr. ha. For det areal af matr.nr. 38i, hvor beplantningsforbud også omfatter majs, er tillægget forhøjet til 7.400 kr. pr. ha.

Efter fast praksis tilkendes der ikke erstatning for områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, samt for fredskovsarealer omfattet af skovloven og fortidsminder omfattet af museumslovens § 29 e-f.

Ligeledes i overensstemmelse med praksis tilkendes halv grundtakst for arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 18, som ikke tillige er omfattet af enten naturbeskyttelseslovens § 3, fredskovsarealer eller museumslovens § 29 e-f.

For fastholdelse af eksisterende stier tilkendes 15 kr. pr. meter, og for nye stier tilkendes 60 kr. pr. meter.

For skrånende arealer, herunder vedvarende græsarealer, i delområde 1 med forbud mod omlægning, sprøjtning, gødskning m.v. tilkendes 30.000 kr. pr. ha.

For dyrkbar jord i delområde 1, der skal overgå til lysåbent naturareal, tilkendes 60.000 kr. pr. ha.

For lavtliggende, bevokset areal uden § 3-status i delområde 2 (lb.nr. 3), som skal fastholdes til naturformål, tilkendes 10.000 kr. pr. ha.

For skræntareal med løvtræsbevoksning, der kan bibeholdes og gentilplantes med hjemmehørende løvtræsarter i delområde 1, (særbestemmelse for lb.nr. 3) tilkendes 5.000 kr. pr. ha.

For areal til parkering tilkendes 20 kr. pr. m².

Der tilkendes ikke fredningserstatning for offentligt ejede arealer.

Det kan oplyses, at Miljøstyrelsen har været behjælpelig med hensyn til beregning af de enkelte delarealers størrelse.

Fredningsnævnet tilkender herefter følgende erstatningsbeløb:

Lb.nr. 1:

Areal i alt: 8,67 ha.

Grundtakst + tillæg for beplantningsforbud i delområde 4:
(2,23+1,69) ha = 3,92 ha x 9.600 kr. pr. ha = 37.632 kr.

Skråningsareal som lysåbent areal til naturformål i delområde 1:
4,75 ha x 30.000 kr. pr. ha = 142.500 kr.

Eksisterende sti: 42 meter x 15 kr. pr. meter = 630 kr.

I alt tilkendes til lb.nr. 1:

180.762 kr.

Lb.nr. 2:

Offentligt ejede arealer: Ingen erstatning.

Lb.nr. 3:

Areal i alt: 2,18 ha.

Heraf § 3-beskyttet: 1,08 ha.

Løvtræsareal med særbestemmelse i delområde 1:
0,63 ha x 5.000 kr. pr. ha = 3.150 kr.

Fugtige naturarealer i delområde 2:
0,47 ha x 10.000 kr. pr. ha = 4.700 kr.

Eksisterende stier: 404 meter x 15 kr. pr. meter = 6.060 kr.

I alt tilkendes til lb.nr. 3:

13.910 kr.

Lb.nr. 4 og 5 udgået

Lb.nr. 5 har fremsat krav om erstatning på 16.098,74 kr. vedrørende kørsel, tabt arbejdsfortjeneste, advokatudgift og udgift til sagkyndig udtalelse.

Der tilkendes efter praksis ikke erstatning for lodsejers egen medgåede tid eller kørsel. Der tilkendes imidlertid godtgørelse med 1.562,50 kr. inkl. moms i udgift til advokat og 5.000 kr. i udgift til sagkyndig udtalelse, i alt 6.562,50 kr.

I alt tilkendes til lb.nr. 5: 6.562,50 kr.

Lb.nr. 6:

Der er fremsat krav om erstatning på minimum 165.000 kr. pr. ha samt 100 kr. pr. meter sti, såvel ny som eksisterende. Endvidere er der fremsat krav om 5.000 kr. + moms i udgift til advokat. Advokat Jacob Engell Weber har bekræftet sidstnævnte udgift.

Areal i alt: 2,03 ha

Dyrkbart areal til naturformål i delområde 1:

1,43 ha x 60.000 kr. pr. ha = 85.800 kr.

Skråningsareal som lysåbent areal til naturformål i delområde 1:

0,60 ha x 30.000 kr. pr. ha = 18.000 kr.

Ny sti: 170 meter x 60 kr. pr. meter = 10.200 kr.

Eksisterende sti: 82 meter x 15 kr. pr. meter = 1.230 kr.

Hertil kommer 5.000 kr. + moms, svarende til 6.250 kr. til godtgørelse af udgift til advokatbistand.

Fredningsnævnet finder uanset det fremsatte erstatningskrav ikke grundlag for at tilkende et højere beløb.

I alt tilkendes til lb.nr. 6: 121.480 kr.

Lb.nr. 7:

Areal i alt: 5,61 ha.

Heraf § 3-beskyttet: 1,13 ha.

Grundtakst + tillæg for beplantningsforbud i delområde 4:

3,23 ha x 9.600 kr. pr. ha = 31.008 kr.

Omdriftsareal på matr.nr. 38i med beplantningsforbud, herunder majs:
0,95 ha x 11.000 kr. pr. ha = 10.450 kr.

Skråningsareal som lysåbent areal til naturformål i delområde 1:
0,30 ha x 30.000 kr. pr. ha = 9.000 kr.

Ny sti: 29 meter x 60 kr. pr. meter = 1.740 kr.

Eksisterende sti: 562 meter x 15 kr. pr. meter = 8.430 kr.

Godtgørelse for særbestemmelse på matr.nr. 38i om fjernelse af nåletræshegn: 5.000 kr.

I alt tilkendes til lb.nr. 7: 65.628 kr.

Det bemærkes, at ejendommen pr. 15. september 2018 er solgt til Lisbeth Haukohl Jarnved og John Appelt Nielsen, der den 6. november 2018 har meddelt fredningsnævnet, at de tager forbehold for at fremsætte et erstatningskrav, der modsvarer den begrænsning, fredningen pålægger deres ejendom. Tidligere ejer, Charlotte Christensen, har telefonisk oplyst til fredningsnævnet, at erstatningsbeløbet skal udbetales til ny ejer.

Lb.nr. 8:

Der er af advokat Jacob Engell Weber på vegne af lodsejeren fremsat krav om samlet erstatning på 357.783 kr., herunder 62.500 kr. inklusiv moms i rådgiverudgifter til advokat. Det er gjort gældende, at lodsejeren i særdeleshed bliver ramt af fredningen, som sætter store begrænsninger på brugen af ejendommen, herunder for den del, der ligger uden for fredningen.

Areal i alt: 13,96 ha.

Skråningsareal som lysåbent areal til naturformål i delområde 1:
0,20 ha x 30.000 kr. pr. ha = 6.000 kr.

Fortidsminde, ingen erstatning: 0,19 ha x 0 kr. = 0 kr.

Fortidsmindebeskyttelseslinje, halv grundtakst:
3,76 ha x 1.800 kr. = 6.768 kr.

Ny sti: 766 meter x 60 kr. pr. meter = 45.960 kr.

Eksisterende sti: 620 meter x 15 kr. pr. meter = 9.300 kr.

Parkeringsareal: $150 \text{ m}^2 \times 20 \text{ kr. m}^2 = 3.000 \text{ kr.}$

Areal med beplantningsforbud i delområde 4:
(13,96-0,20-0,19-3,76) ha = 9,81 ha $\times 9.600 \text{ kr. pr. ha} = 94.176 \text{ kr.}$

Der tilkendes et skønsmæssigt fastsat beløb på 25.000 kr. + moms, svarende til 31.250 kr. i godtgørelse for udgift til advokat.

Fredningsnævnet finder ikke grundlag for at tilkende et højere beløb i erstatning. Der er i øvrigt ikke grundlag for at tilkende erstatning for den del af ejendommen, der ligger uden for fredningen.

I alt tilkendes til lb.nr. 8: 196.454 kr.

Lb.nr. 9:

Areal i alt: 0,02 ha

Ny sti: 11 meter $\times 60 \text{ kr. pr. meter} = 660 \text{ kr.}$

Tilkendes minimumstakst 3.600 kr.

I alt tilkendes til lb.nr. 9: 3.600 kr.

Tilkendte erstatninger i alt: 588.396,50 kr.

Andre spørgsmål.

De tilkendte erstatningsbeløb forrentes som nedenfor angivet, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 4.

Da den samlede erstatning i anledning af fredningen overstiger 500.000 kr., skal Miljø- og Fødevarerklagenævnet efterprøve fredningsnævnets afgørelse i dens helhed, uanset om afgørelsen påklages, jf. § 42.

Efter § 49, stk. 1, sørger Miljø- og Fødevarerministeren for, at tilkendte erstatninger udbetales. En erstatning kan først kræves udbetalt, når det er endeligt afgjort, om fredningen skal gennemføres. Det følger af denne lovbestemmelse, at tilkendt erstatning tidligst kan kræves udbetalt, når Miljø- og Fødevarerklagenævnet måtte have opretholdt fredningsnævnets afgørelse.

Efter § 49, stk. 3, afholder staten tre fjerdedele af de tilkendte erstatninger, mens Kalundborg Kommune afholder resten. Fredningsnævnet finder ikke grundlag for at fravige denne regel i medfør af stk. 4.

Konklusion

Denne afgørelse forelægges for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet opretholder afgørelsen, sørger Miljø- og Fødevareministeren for, at der i erstatning pr. lb.nr. som opregnet i fredningsforslaget udbetales følgende beløb til de respektive ejere:

Til lb.nr. 1, Annette Jensen og Birgitte Jensen, udbetales i erstatning 180.762 kr.

Til lb.nr. 3, Niels Mejnertsen, udbetales i erstatning 13.910 kr.

Til lb.nr. 5, Kirkelygård I/S v/ Peter W. Olsen og Anne Wolfenberg, udbetales i erstatning 6.562,50 kr.

Til lb.nr. 6, Thomas Gammelby Jensen, udbetales i erstatning 121.480 kr.

Til lb.nr. 7, Lisbeth Haukohl Jarnved og John Appelt Nielsen, udbetales i erstatning 65.628 kr.

Til lb.nr. 8, Søren Ole Gammelby, udbetales i erstatning 196.454 kr.

Til lb.nr. 9, TDC A/S, udbetales i erstatning 3.600 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse, og indtil erstatningen udbetales, med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Staten afholder tre fjerdedele af de tilkendte erstatninger, mens Kalundborg Kommune afholder resten.

Ole Stryhn
formand

Klagevejledning.

Berettigede til klage over Fredningsnævnets afgørelse er ejere og brugere, der skal have denne afgørelse tilsendt, enhver, der under sagen har givet møde for Fredningsnævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesse berøres af forslaget samt organisationer mv., som antages at have en væsentlig interesse i fredningsforslaget.

Klage indgives til Miljø- og Fødevareklagenævnet, Toldboden 2, 8600 Viborg, nmkn@naevneneshus.dk. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 afgives via klageportalen, der findes via Borger.dk eller Virk.dk, jf. også vejledningen på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.