

Budgetoverslag for revision af fredning nr. 1094 Farumgård Park

Furesø Kommune rejser om kort tid en sag om revision af den eksisterende fredning for Farumgård med det formål at gennemføre en juridisk præcisering af udvalgte formuleringer i fredningen. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5 skal et fredningsforslag ledsages af et overslag over de forventede omkostninger, der knytter sig til gennemførelsen af forslaget.

I den pågældende fredning er der allerede afsagt kendelse om, og udbetalt erstatning for, offentlighedens adgang til ejendommen på en række betingelser ad et fast defineret stiforløb. Den daværende erstatningsudmåling hvilede på nedenstående forhistorie og væsentlige pointer.

Fredning 1949

Af fredningskendelsen fra 1949 fremgår det, at fredningen kom i stand på baggrund af en frivillig, vederlagsfri aftale mellem daværende ejer og Farum Sogneråd. Mens der opnåedes enighed om fredning af parken, samt stiforløbet og betingelserne for offentlighedens adgang, kunne der ikke opnås enighed om hvorvidt aftalen om offentlighedens adgang skulle være bindende også for fremtidige ejere:

”Ministeriet for offentlige arbejder og Farum Sogneråd modsætter sig en sådan begrænsning, medens Sct. Ursula Stiftelsen holder på, at den kun kan give færdselstilladelsen som gældende så længe Stiftelsen ejer Farumgård, og at den, såfremt denne begrænsning ikke føjes til, må forbeholde sig at kræve erstatning for den forringelse i ejendommens salgsværdi, som færdselstilladelsen medfører.¹”

Resultatet blev, at der i fredningen ikke indgår en tids- eller ejermæssig begrænsning på offentlighedens adgang til Farumgård, men at den daværende ejer skulle kompenseres med et erstatningsbeløb, der dog først kunne fastsættes, såfremt ejendommen blev afhændet.

...”Herefter findes da Ministeriets og Sognerådets synspunkt at burde følges. At Stiftelsen må have krav på erstatning, hvis spørgsmål om afhændelse måtte blive aktuelt, anser nævnet som selvfølgeligt; men man må på den anden side anse det som umuligt på nuværende tidspunkt at vurdere, i hvilket omfang et erstatningskrav, der har en så lidet aktuel karakter som det foreliggende, bør tages til følge.

Spørgsmålet om erstatning findes derfor at måtte udskydes, således at det først afgøres, når det har vist sig, at en afhændelse skal finde sted, og vilkårene for en sådan afhændelse kendes.²”

Erstatningskendelse 1969

Ejendommen blev afhændet i 1965 og i forbindelse hermed gjorde Sct. Ursulastiftelsen sit erstatningskrav gældende overfor Fredningsnævnet, der drog følgende konklusioner:

- Den eksisterende stiret var af en sådan værdi for offentligheden, at der ikke var tilstrækkelig grund til at give en indstilling til Overfredningsnævnet om en evt. ophævelse af fredningen³.

¹ Side 3, Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol - 23. februar 1949

² Side 4, Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol - 23. februar 1949

³ Side 16 øverst, Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol - 12. august 1969

- Sct. Ursulastiftelsen var alene berettiget til erstatning for offentlighedens adgang til ejendommen, ikke for fredningen af park og bygninger. Erstatningen blev således opgjort og udbetalt alene for offentlighedens fortsatte adgang til ejendommen⁴.
- Erstatningens størrelse blev afgjort ved et skøn hvor samtlige omstændigheder blev taget i betragtning og der blev taget hensyn til "de fornævnte synspunkter"⁵. Disse fornævnte synspunkter var i forhold til offentlighedens adgang:
 - Sct. Ursulastiftelsens advokat argumenterede for, at der fandtes købere til eksklusive boliger i hovedstadsområdet med en passende afstand til naboer og offentlig færdsel. Også selvom disse var bygningsfredede og var omfattet af søbeskyttelseslinjen⁶. Herudfra må tolkes, at ejendommen ikke kunne betragtes som havende en passende afstand til offentlig færdsel, med offentlighedens adgang til ejendommen i det omfang som fredningen tillader. Hans synspunkt i forhold til erstatningsfastsættelse var således, at alene generne fra den offentlige færdsel på den aktuelle linjeføring og under de gældende betingelser, ville give en nedgang i ejendommens handelsværdi fra 50 kr./m² til 19,81 kr./m², svarende til en nedgang af ejendomsværdien på 60 %.⁷
 - Nævnet var ikke enig i Sct. Ursula Stiftelsens opgørelse af erstatningskravet. Derimod var Nævnet enig i, og lagde vægt på i erstatningsudmålingen, at offentlighedens fortsatte adgang til gård og parkanlæg måtte være en så væsentlig gene for blot en rimelig udnyttelse af netop de arealer af ejendommen, der var af betydning for ejendommens udnyttelse til privat bolig, at det måtte medføre at købesummen nedsattes⁸.

Erstatningen beløb sig til 125.000 kr. inkl. udgifter til advokatbestand. Beløbet svarer til ca. 1. mio. i nutidskroner, hvilket skal holdes op mod det sædvanlige erstatningsbeløb på 15 kr. pr. meter for fastholdelse af eksisterende og 60 kr. pr. ny stimeter, dvs. mellem 7.000-30.000 kr. for stiforløbet på Farumgård.

Konklusion

Der er allerede udredt erstatning for offentlighedens adgang til Farumgård. Erstatningen udredtes alene for offentlighedens fortsatte adgang til gård og parkanlæg, og det faktum, at offentlig færdsel så tæt på en beboelsejendom må betragtes som en væsentlig gene, lå til grund for den udmålte erstatning.

Af den grund vurderer Furesø Kommune, at der ikke skal lydes yderligere erstatning som følge af fredningsrevisionen, hverken ved fastholdelse af det hidtidige stiforløb eller ved et af de alternative stiforløb. Budgettet for fredningsforslaget sættes derfor til 0,00 kr.

⁴ Side 12 nederste halvdel og side 13 øverst, *Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol* - 12. august 1969

⁵ Side 16 nederste halvdel, *Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol* - 12. august 1969

⁶ Side 13 nederste halvdel, *Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol* - 12. august 1969

⁷ Side 14, *Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol* - 12. august 1969

⁸ Side 16 nederste halvdel, *Udskrift af Overfredningsnævnets kendelsesprotokol* - 12. august 1969