

Afgørelser – Reg. nr.: 02787.01

Fredningen vedrører: Hellesklint - Ophævet

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 18-03-1963, 09-03-1964

Fredningsnævnet 12-05-1962

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

IKKE FRÆDET
INDHOLDSFORTEGNELSE

- Kendelse af 18/3 1963 [ofn - 1580/62] om ophævelse af
- Kendelse af 12/5 1962 [nævn - 1562/60] om fredning af kystnært område
- Kendelse af 9/3 1964 [ofn - 1580/62] om forsinkelserstatning.

323 KALUNDBORG

1413 IV NV

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 18/3 1963)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

9^h Bjørnstrup By, Røsnæs

Gældende matrikulært kortbilag: $\frac{0}{0}$

Mtr.nr. 9h Bjørnstrup by,
Røsnæs sogn.

A n m e l d e r:

Stempel- og gebyrfri i h.t. natur-
fredningsloven.

Fr.j.nr. 156a/1960.

K E N D E L S E

vedrørende fredning af ejendommen
mtr.nr. 9h Bjørnstrup by, Røsnæs
sogn (en del af Listrupgaard) af-
sagt af fredningsnævnet for Holbæk
amt den 12.maj 1962.

Ved skrivelser af 26/7 1960 og 28/7 s.å. har Danmarks Natur-
fredningsforening rejst fredningssag med hensyn til ejendommene: mtr.nr.
9a og 9b Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (Listrupgaard) og mtr.nr. 10b og 10d
smstds. (Snogekærgaard) samt mtr.nr. 8c smstds. (Lyngmosegaard) med det
formål at bevare status quo.

Sagens rejsning er foranlediget af, at de pågældende områder er på-
tænkt udstykket til sommerhusbebyggelse og begrundes med, at man ønsker
de pågældende arealer bevaret uændret for fremtiden, således som de nu
henligger, først og fremmest på grund af deres landskabelige ejendomme-
ligheder og skønhed, men tillige af naturvidenskabelig og botanisk in-
teresse, hvilket ønske understreges yderligere af, at den pågældende fred-
ning ses som led i et forsøg på at opnå en almindelig fredning af hele
den vestlige del af Røsnæs.

Under sagens behandling er gennemført en udstykning af mtr.nr. one
9a og 9b Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (Listrupgaard), hvorved ca. 50 tønder
land mod syd er frastykket som mtr.nr. 9h Bjørnstrup by, Røsnæs sogn,
hvilken ejendom nu tilhører tømrermester Ernst Nielsen, København, mens
resten af ejendommen - bortset fra en mindre parcel: mtr.nr. 91 - matricu-
leret som 9a Bjørnstrup by, Røsnæs sogn nu ejes af advokat Vilhelm Lei-
fer, København.

Mens der er opnået en tilfredsstillende frivillig fredning ad forligsmæssig vej med ejerne af ejendommen: mtr.nr. 9a og 9i, har dette vist sig uigennemførligt, f.s.v. angår mtr.nr. 9h, og da denne ejendoms ejer nu - navnlig under hensyn til de meget betydelige økonomiske investeringer, der før fredningssagens rejsning er foretaget med henblik på og i tillid til gennemførelse af en før den nye naturfredningslovs ikrafttræden af kommunen godkendt udstykning - har ønsket en afgørelse af frednings- og eventuelt erstatningsspørgsmålet snarest muligt, er spørgsmålet herom udskilt til særskilt behandling og påkendelse. Nærværende kendelse omhandler således alene ejendommen mtr.nr. 9h.

Danmarks Naturfredningsforening har herunder med tilslutning af fredningsplanudvalget for Holbæk amt fastholdt den fremsatte fredningsbegæring, idet fredningsplanudvalget har givet udtryk for betænkelighed - ikke mindst af hensyn til konsekvenserne - ved anbringelse af sommerhuse på mtr.nr. 9h.

I overensstemmelse med forannævnte fredningsformål har Danmarks Naturfredningsforening påstået området fredet, således at arealet fra stranden og til en afstand af 50 meter fra skræntens overkant fredes, således at husbygning, plantning og dyrkning forbydes. På en yderligere zone af 250 meter forbydes husbygning og beplantning, medens dyrkning eller afgræsning tillades. I øvrigt skal husbygning være forbudt for den øvrige del af mtr.nr. 9h, men dyrkning og græsning være tilladt; ved skovplantning bør fortrinsvis eg anvendes og udsigterne bevares. Levende hegn må ikke fjernes. Ændringer i terrænformerne ved afgravning og opfyldning må ikke finde sted. Parkering og teltslagning skal ikke være tilladt, ligesom generende støj bør forbydes. Dog kan der eventuelt forhandles om anlæg af parkerings- og campingplads, hvor en sådan ikke skader helheden. Også anlæg af en natursti langs skræntens overkant bør være mulig.

Ejendommens ejer har protesteret mod fredningen og påstået sig tilkendt fuld erstatning for det tab, som fredningssagens rejsning og dens eventuelle gennemførelse har påført og vil påføre ham. Ejendommens ejer har herved opgjort sit erstatningskrav i tilfælde af fuldstændig fredning til følgende beløb:

Anslået salgssum af den foreliggende udstykningsplans
parceller 1 - 185 incl. af bruttoareal 3000 kv.alen
a 1,75 kr.

971.250,00 kr.

transport..... 971,250,00 kr.

transport.....	971,250,00 kr.
særlig værdi af parcellerne 186-188 incl.	<u>20.000,00 "</u>
	991.250,00 kr.

Da salgsvilkårene forudsætter en kontant udbetaling på 10%, og da restbeløbet skal afdrages over 10 år til rente 6% p.a., må der anslås et kurstab på restkøbesummerne på 180.000,00 kr.

Yderligere fragår ~~mægler~~salær ved grundenes salg, anslået til ca. 30.000,00 " 210.000,00 "

Tab ved totalfredning uden mulighed for landbrugsmæssig udnyttelse 781.250,00 kr.

Såfremt det tillades, at arealet fortsat anvendes som landbrugsjord, og der findes en gård, hvorfra den kan dyrkes, må der påregnes et yderligere fradrag i tabet svarende til jordens værdi som landbrugsjord, der under henvisning til, at jorden gennemsnitlig er meget dårlig, kan ansættes til 40.000,00 "

Samlet tab herefter... 741.250,00 kr.

Hertil kommer derhos de af ejeren siden 1/7 1961 afholdte udgifter til finansiering m.v. ca. 4.500 kr. pr. måned fra ovennævnte dato: 1/7 1961.

Det er under sagen oplyst, at Listrupgaard i 1959 solgtes til proprietær Holger Petersen for ca. 207.000 kr. med en kontant udbetaling på 200.000 kr., hvilket beløb låntes af finansieringsselskabet Mariville ved advokat Leifer, København.

I februar 1960 solgtes den sydlige del af ejendommen omfattende ca. 50 tdr. land, senere udstykket og matrikuleret som 9h Bjørnstrup by, Røsnæs sogn til tømremester Ernst Nielsen, København for 283.000 kr., der skulle betales kontant. På grund af sælgers vanhjemmel måtte køber imidlertid indfri et på ejendommen tinglyst udlæg stort 100.000 kr., således at den endelige købesum blev 396.500 kr.

Herudover har den nuværende ejer haft forskellige andre udgifter i anledning af handelen, således at han har opgjort sine samlede udgifter ved erhvervelsen til følgende beløb:

Købesum	396.500,00 kr.
stempling, provosion og tinglysning	3.203,21 "
salærer	5.434,30 "
vejanlæg	7.151,50 "
underskud drift	2.876,87 "
salgskontor	8.900,00 "
skiltning og annoncer	3.923,33 "
landvæsensnævnet	587,61 "
boring efter vand	7.920,00 "
landinspektør	8.567,85 "
udskrifter, fotokopier, rejser m.m.	237,10 "
ejendomsskatter	1.882,35 "
renter pantebrev Mourier	2.868,80 "
" Handelsbanken indtil 1/7 1961	3.831,46 "
" Ørndrup 11/6-1/7 1961	207,29 "
" egenkapital til 1/7 1961	4.036,44 "
amtstueskatter pr. 30/6 1961	7.232,96 "
sagførersalær vedrørende berigtigelse af handelen, tvangsauktion m.v.	<u>20.000,00 "</u>
	ialt.....486.154,48 kr.

M.h.t. spørgsmålet om fredning bemærkes, at nævnet er enig med Danmarks Naturfredningsforening i, at det pågældende område allerede på grund af dettes landskabelige ejendommelighed og skønhed bør søges bevaret uændret for eftertiden i videst muligt omfang. Alt taget i betragtning - herunder navnlig henset til den betydelige erstatning, der vil blive tale om, såfremt fredningen gennemføres i overensstemmelse med fredningspåstanden - finder nævnet imidlertid ikke at kunne tage begæringen om status quo fredning til følge i dennes fulde omfang, men at fredningen kun bør gennemføres med den begrænsning, at det tillades ejeren at opføre sommerhuse under censur af fredningsnævnet på 21 grunde af en gennemsnitlig størrelse af 10.000 kvadratalen på den laveste del af arealet som præciseret nærmere nedenfor, således at lignævnte frigivne areal inkluderer parcelveje, men ikke adgangsveje fra den offentlige vej, samt endvidere yderligere 2 huse med særlig begrundelse jfr. nærmere nedenfor.

Den lignævnte tilladte udstykning og bebyggelse skal gennemføres således, at bebyggelsen holdes samlet med størst mulig hensyntagen til de terrænæssige forhold. Bebyggelsen skal holdes syd for en linie trukket

mellem parcellerne 125 og 137 i østskellet og mellem parcellerne 102 og 114 i vestskellet på en af landinspektør N. Herlow i april 1960 udarbejdet udstykningsplan med højdekurver for Listrupgaard (vedhæftet nærværende kendelse som bilag A).

Udover nævnte 21 sommerhuse tillades det ejeren af mtr.nr. 9h tømrermester Ernst Nielsen, København, mod censur af fredningsnævnet at anbringe et sommerhus til sig selv ved skræntkanten på parcel 187 i ovennævnte udstykningsplan 30-50 meter fra østskellet og mindst 100 meter fra stranden, idet den pågældende grund skal have en størrelse af mindst 1 tønde land.

Endelig tillades det som et led i det mellem fredningsnævnet og ejeren af det nuværende mtr.nr. 9a, advokat Leifer, København, indgåede forlig om fredning af mtr.nr. 9a advokat Leifer mod censur af nævnet at anbringe et badehus på parcellerne 183 og 184 i ovennævnte udstykningsplan.

Med de ovennævnte begrænsninger tages den af Danmarks Naturfredningsforening fremsatte begæring om fredning til følge.

Med hensyn til erstatningsspørgsmålet bemærkes, at nævnet ikke finder uden videre at kunne antage den af ejeren foran foretagne opgørelse af erstatningskravet, og ej heller uden videre at kunne fastsætte erstatningen efter samme retningslinie som anført i denne.

Efter alt foreliggende findes erstatningen at kunne fastsættes til 50.000 kr.

Den anførte erstatning udredes med $\frac{2}{3}$ af statskassen og $\frac{1}{3}$ af Holbæk licifond og købstadskommunerne i amtsråds kredsen, jfr. fredningslovens §17, hvorved dog bemærkes, at fredningsnævnet vil finde det rimeligt, om statskassen udtæder 9/10 af erstatningen.

T h a b e s t e m m e s:

Den begærede fredning af ejendommen mtr.nr. 9h Bjørnstrup by, Røsnæs sogn gennemføres som foran bestemt.

Naturfredningsnævnet for Holbæk amt, den 12. maj 1962.

Bærentsen.

Niels Andersen.

Jørgen Nielsen.

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1963, den 18. marts afsagde Overfredningsnævnet på grundlag af skriftlig og mundtlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen 1580/62 vedrørende ejendommen, matr. nr. 9 h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (en del af Listrupgård).

I den af fredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds den 12. maj 1962 afsagte kendelse hedder det:

"Ved skrivelser af 26/7 1960 og 28/7 s.å. har Danmarks Naturfredningsforening rejst fredningssag med hensyn til ejendommene: Mtr.. nr. 9 a og 9 b, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (Listrupgård) og mtr. nr. 10 b og 10 d, smstds. (Snogekærgård) samt mtr. nr. 8 c, smstds. (Lyngmosegård) med det formål at bevare status quo.

Sagens rejsning er foranlediget af, at de pågældende områder er påtænkt udstykket til sommerhusbebyggelse og begrundes med, at man ønsker de pågældende arealer bevaret uændret for fremtiden, således som de nu henligger, først og fremmest på grund af deres landskabelige ejendommeligheder og skønhed, men tillige af naturvidenskabelig og botanisk interesse, hvilket ønske understreges yderligere af, at den pågældende fredning ses som led i et forsøg på at opnå en almindelig fredning af hele den vestlige del af Røsnæs.

Under sagens behandling er gennemført en udstykning af mtr. nr.ene 9 a og 9 b, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (Listrupgård), hvorved

ca. 50 tønder land mod syd er frastykket som mtr. nr. 9 h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn, hvilken ejendom nu tilhører tømremester Ernst Nielsen, København, mens resten af ejendommen - bortset fra en mindre parcel: mtr. nr. 9 i - matrikuleret som 9 a, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn, nu ejes af advokat Vilhelm Leifer, København.

Mens der er opnået en tilfredsstillende frivillig fredning ad forligsmæssig vej med ejerne af ejendommen: mtr. nr. 9 a og 9 i, har dette vist sig uigennemførligt, f.s.v. angår mtr. nr. 9 h, og da denne ejendoms ejer nu - navnlig under hensyn til de meget betydelige økonomiske investeringer, der før frednings-sagens rejsning er foretaget med henblik på og i tillid til gennemførelse af en før den nye naturfredningslovs ikrafttræden af kommunen godkendt udstykning - har ønsket en afgørelse af frednings- og eventuelt erstatnings-spørgsmålet snarest muligt, er spørgsmålet herom udskilt til særskilt behandling og påkendelse. Nærværende kendelse omhandler således alene ejendommen mtr. nr. 9 h.

Danmarks Naturfredningsforening har herunder med tilslutning af fredningsplanudvalget for Holbæk amt fastholdt den fremsatte fredningsbegæring, idet fredningsplanudvalget har givet udtryk for betænkelighed - ikke mindst af hensyn til konsekvenserne - ved anbringelse af sommerhuse på mtr. nr. 9 h.

I overensstemmelse med forannævnte fredningsformål har Danmarks Naturfredningsforening påstået området fredet, således at arealet fra stranden og til en afstand af 50 meter fra skræntens overkant fredes, således at husbygning, plantning og dyrkning forbydes. På en yderligere zone af 250 meter forbydes husbygning og beplantning, medens dyrkning eller afgræsning tillades. Iøvrigt skal husbygning være forbudt for den øvrige del af mtr. nr. 9 h, men dyrkning og græsning være tilladt; ved skovplantning bør fortrinsvis eg

anvendes og udsigterne bevares. Levende hegn må ikke fjernes. Ændringer i terrænformerne ved afgravning og opfyldning må ikke finde sted. Parkering og teltslagning skal ikke være tilladt, ligesom generende støj bør forbydes. Dog kan der eventuelt forhandles om anlæg af parkerings- og campingplads, hvor en sådan ikke skader helheden. Også anlæg af en natursti langs skræntens overkant bør være mulig.

Ejendommens ejer har protesteret mod fredningen og påstået sig tilkendt fuld erstatning for det tab, som fredningssagens rejssning og dens eventuelle gennemførelse har påført og vil påføre ham. Ejendommens ejer har herved opgjort sit erstatningskrav i tilfælde af fuldstændig fredning til følgende beløb:

Anslået salgssum af den foreliggende udstykningsplans parceller 1 - 185 incl. af bruttoareal 3000 kv.alen å 1,75 kr.	971.250,00 kr.
særlig værdi af parcellerne 186 - 188 incl.	<u>20.000,00 "</u>
	991.250,00 kr.

Da salgsvilkårene forudsætter en kontant udbetaling på 10%, og da restbeløbet skal afdrages over 10 år til rente 6% p.a., må der anslås et kurstab på

restkøbesummerne på kr.180.000,00

Yderligere fragår mæglersalær ved

grundenes salg, anslået til ca. " 30.000,00 210.000,00 "

Tab ved totalfredning uden mulighed for landbrugsmæssig udnyttelse 781.250,00 "

Såfremt det tillades, at arealet fortsat anvendes som landbrugsjord, og der findes en gård, hvorfra den kan dyrkes, må der påregnes et yderligere fradrag i tabet svarende til jordens værdi som landbrugsjord, der under henvisning til, at jorden gennemsnitlig er transport ... 781.250,00 kr.

	transport ...	781.250,00 kr.
meget dårlig, kan ansættes til		<u>40.000,00 "</u>
	samlet tab herefter	741.250,00 kr.

Hertil kommer derhos de af ejeren siden 1/7 1961 afholdte udgifter til finansiering m.v. ca. 4.500 kr. pr. måned fra ovennævnte dato: 1/7 1961.

Det er under sagen oplyst, at Listrupgaard i 1959 solgtes til proprietær Holger Petersen for ca. 207.000 kr. med en kontant udbetaling på 200.000 kr., hvilket beløb låntes af finansierings-selskabet Mariville ved advokat Leifer, København.

I februar 1960 solgtes den sydlige del af ejendommen omfattende ca. 50 tdr. land, senere udstykket og matrikuleret som 9 h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn til tømrermester Ernst Nielsen, København for 283.000 kr., der skulle betales kontant. På grund af sælgers vanhjemmel måtte køber imidlertid indfri et på ejendommen tinglyst udlæg stort 100.000 kr., således at den endelige købesum blev 396.500 kr.

Herudover har den nuværende ejer haft forskellige andre udgifter i anledning af handelen, således at han har opgjort sine samlede udgifter ved erhvervelsen til følgende beløb:

Købesum	396.500,00 kr.
stempling, provision og tinglysning	3.203,21 "
salærer	5.434,30 "
vejanlæg	7.151,50 "
underskud drift	2.876,87 "
salgskontor	8.900,00 "
skiltning og annoncer	3.923,33 "
landvæsensnævnet	<u>587,61 "</u>
	transport ... 428.576,82 kr.

	transport ...	428.576,82 kr.
boring efter vand		7.920,00 "
landinspektør		8.567,85 "
udskrifter, fotokopier, rejser m.m.		237,10 "
ejendomsskatter		1.882,35 "
renter pantebrev Mourier		2.868,80 "
" Handelsbanken indtil 1/7 1961		3.831,46 "
" Ørndrup 11/6 - 1/7 1961		207,29 "
" egenkapital til 1/7 1961		4.036,44 "
amtstueskatter pr. 30/6 1961		7.232,96 "
sagførersalær vedrørende berigtigelse af handelen, tvangsauktion m.v.		<u>20.000,00 "</u>
	ialt	485.361,07 kr.

M. h. t. spørgsmålet om fredning bemærkes, at nævnet er enig med Danmarks Naturfredningsforening i, at det pågældende område allerede på grund af dettes landskabelige ejendommelighed og skønhed bør søges bevaret uændret for eftertiden i videst muligt omfang. Alt taget i betragtning - herunder navnlig henset til den betydelige erstatning, der vil blive tale om, såfremt fredningen gennemføres i overensstemmelse med fredningspåstanden - finder nævnet imidlertid ikke at kunne tage begæringen om status quo fredning til følge i dennes fulde omfang, men at fredningen kun bør gennemføres med den begrænsning, at der tillades ejeren at opføre sommerhuse under censur af fredningsnævnet på 21 grunde af en gennemsnitlig størrelse af 10.000 kvadratalen på den laveste del af arealet som præciseret nærmere nedenfor, således at lignævnte frigivne areal inkluderer parcelveje, men ikke adgangsveje fra den offentlige vej, samt endvidere yderligere 2 huse med særlig begrundelse jfr. nærmere nedenfor.

Den lignævnte tilladte udstykning og bebyggelse skal gennem-

føres således, at bebyggelsen holdes samlet med størst mulig hensyntagen til de terrænmæssige forhold. Bebyggelsen skal holdes syd for en linie trukket mellem parcellerne 125 og 137 i østskellet og mellem parceller 102 og 114 i vestskellet på en af landinspektør N. Herlow i april 1960 udarbejdet udstykningsplan med højdekurver for Listrupgaard (vedhæftet nærværende kendelse som bilag A).

Udover nævnte 21 sommerhuse tillades det ejeren af mtr.nr. 9 h, tømrermester Ernst Nielsen, København, mod censur af fredningsnævnet at anbringe et sommerhus til sig selv ved skræntkanten på parcel 187 i ovennævnte udstykningsplan 30-50 meter fra østskellet og mindst 100 meter fra stranden, idet den pågældende grund skal have en størrelse af mindst 1 tønde land.

Endelig tillades det som et led i det mellem fredningsnævnet og ejeren af det nuværende mtr. nr. 9 a, advokat Leifer, København, indgåede forlig om fredning af mtr. nr. 9 a, advokat Leifer mod censur af nævnet at anbringe et badehus på parcellerne 183 og 184 i ovennævnte udstykningsplan.

Med de ovennævnte begrænsninger tages den af Danmarks Naturfredningsforening fremsatte begæring om fredning til følge.

Med hensyn til erstatningsspørgsmålet bemærkes, at nævnet ikke finder uden videre at kunne antage den af ejeren foran foretagne opgørelse af erstatningskravet og ej heller uden videre at kunne fastsætte erstatningen efter samme retningslinie som anført i denne.

Efter alt foreliggende findes erstatningen at kunne fastsættes til 50.000 kr.

Den anførte erstatning udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Holbæk amtsfond og købstadskommunerne i amtsrådskredsen, jfr. fredningslovens § 17, hvorved dog bemærkes, at fredningsnævnet vil finde det rimeligt, om statskassen udreder $\frac{9}{10}$ af erstatningen."

Konklusionen er sålydende:

"Den begærede fredning af ejendommen mtr. nr. 9 h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn gennemføres som foran bestemt."

Sagen er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3, hvorhos kendelsen er indanket såvel af Danmarks Naturfredningsforening som af ejeren, tømrermester Ernst Nielsen.

Overfredningsnævnet har den 16. oktober 1962 besigtiget ejendommen og forhandlet med de ankende samt med repræsentanter for fredningsplanudvalget for Holbæk amt, Røsnæs sogneråd og fredningsnævnet.

Naturfredningsforeningens repræsentant udtalte - med tilslutning af planudvalget - at ejendommen i sin helhed burde underkastes status quo fredning ud fra det synspunkt, at hele den yderste del af Røsnæs bør fredes, i hvilken forbindelse henvistes til dels, at der allerede er afsat tilstrækkelige sommerhusområder på Røsnæs, dels til fejlslagne bestræbelser på at frede Sjællands odde og Ordrup næs.

Ejeren påstod sig i tilfælde af stadfæstelse af kendelsen tilkendt en erstatning af en størrelsesorden på 500-550.000 kr. og i tilfælde af fuldstændig status-quo fredning en erstatning på ca. 750.000 kr. Ejeren forbeholdt sig endvidere at kræve forsinkelseserstatning efter naturfredningslovens § 10 i tilfælde af opgivelse af fredningen.

Der er i Overfredningsnævnet enighed om, at den vestligste del af Røsnæs, herunder den af sagen omfattede ejendom, er fredningsværdig, ligesom der er enighed om, at fredningen enten bør gennemføres som en fuldstændig status quo fredning eller opgives.

Der er endvidere enighed om, at en fredning af denne ejendom må have til forudsætning, at der tillige gennemføres fredning af de arealer, der ligger vest for denne, således at der tilvejebringes et større, samlet fredet areal på spidsen af Røsnæs.

Et flertal af nævnet, der efter de foreliggende oplysninger må gå ud fra, at en fastsættelse af erstatningen for fredning af denne ejendom ved taksation vil føre til beløb af en ganske anden størrelsesorden end det ved kendelsen tillagte, er af den opfattelse, at man af økonomiske grunde må koncentrere det offentliges indsats om det allermest fredningsværdige, d.v.s. selve spidsen af Røsnæs, der har en ret naturlig afgrænsning. De finder derfor, at fredningen af denne ejendom må opgives.

Et mindretal udtaler følgende: En senere fredning af den alleryderste spids af den ca. 13 km lange halvø Røsnæs vil virke kunstigt afgrænset, hvis man ikke nu, hvor lejlighed gives, freder det på halvøens sydside nærmest spidsen beliggende mod Kalundborg fjord skrånende, kuperede, fritliggende område, idet hele det smukke landskab udgør en enhed, der tillige frembyder et betagende skue ved indsejlingen til Kalundborg. Når endvidere henses til befolkningstilvæksten, Kalundborg by's ekspansion og den alt begyndte interesse for byggeri af forskellig art på Sjællands vestkyst, vil kun en sådan noget mere omfattende fredning, set fra et videre perspektiv, sikre almenhedens behov for rekreative områder. Det er da også blandt andet ud fra disse hensyn, at der på Danmarks Naturfredningsforenings initiativ har været rejst fredningssag angående arealet mellem den yderste spids og det af nærværende sag omfattede areal, der imidlertid vil bortfalde, hvis Overfredningsnævnet ikke freder i det her foreliggende tilfælde. Når endvidere tages i betragtning, at ellers ønskede fredninger ved Nordsjællands kyst har

måttet opgives på grund af de dermed forbundne, som følge af for sent rejste fredningskrav, meget betydelige udgifter, vil der være så meget større grund til nu, ved fredning i tide at beskytte de mest attraktive kyststrækninger på Sjællands vestkyst mod bebyggelse. Mindretallet erkender, at der måtte påregnes ret betydelige erstatningsbeløb for en status quo fredning af det pågældende område, og at Overfredningsnævnet i sine overvejelser, om et område bør fredes, også skal tage hensyn til, hvorvidt omkostningerne står i et rimeligt forhold til det, der opnås ved fredningen. I et tilfælde som det foreliggende, hvor det efter det samlede Overfredningsnævns opfattelse drejer sig om et absolut fredningsværdigt område, har mindretallet imidlertid ikke ment at burde undlade fredning a l e n e ud fra økonomiske hensyn.

Mindretallet stemmer derfor for en fuldstændig status quo fredning af det heromhandlede areal mod erstatning til ejeren efter de gældende regler.

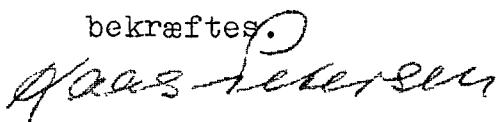
Kendelsen vil herefter i overensstemmelse med flertallet være at ophæve.

T h i b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds den 12. maj 1962 afsagte kendelse vedrørende matr. nr. 9 h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn, ophæves.

Udskriftens rigtighed

bekræftes.



Kaas-Petersen.

OVERFREDNINGSNÆVNET >

9/3-1964

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1964, den 9. marts, afsagde Overfredningsnævnet følgende

t i l l æ g s k e n d e l s e

i sagen nr. 1580/62 vedrørende ejendommen matr.nr. 9h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (en del af Listrupgård).

Ved Overfredningsnævnets kendelse af 18. marts 1963 ophævedes den af fredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds den 12. maj 1962 afsagte kendelse vedrørende matr.nr. 9h, Bjørnstrup by, Røsnæs sogn. Som anført i kendelsen forbeholdt ejeren af ejendommen, tømrermester Ernst Nielsen, København, sig at kræve forsinkelseserstatning efter naturfredningslovens § 10 i tilfælde af opgivelse af fredningen, og han havde allerede forinden afsigelsen af Overfredningsnævnets kendelse ved sin advokat, landsretssagfører Olaf Gormsen, København, fremsat krav om en forsinkelseserstatning på 30.000 kr. Dette spørgsmål blev ikke afgjort ved Overfredningsnævnets kendelse af 18. marts 1963, idet man fandt det rigtigst at udskyde spørgsmålet, således at kendelsen vedrørende selve fredningsspørgsmålet ikke afventede afgørelsen om forsinkelseserstatning, idet behandlingen af dette spørgsmål nødvendigvis måtte tage yderligere tid. Meddelelse om, at nævnets kendelse ville blive ophævet, gaves tømrermester Nielsen og landsretssagfører Gormsen ved Overfredningsnævnets besigtigelse den 16. oktober 1962.

Kravet om forsinkelseserstatning begrundes med, at fredningssagen, der blev rejst i juli 1960, kunne have været

afgjort tidligere, idet der navnlig i perioden fra november 1961 til ind i maj 1962 ikke ses at være foretaget noget til fremme af sagen, uden at der er oplyst særlige grunde til, at det ikke er sket. Forsinkelsen har medført betydelige tab for ejeren navnlig som følge af de forhøjede skatter, der er blevet pålagt ejendommen, efter at den i 1960 var købt for 283.000 kr. med udstykning for øje. Det er i så henseende oplyst, at ejendommen ved 12. almindelige vurdering pr. 1. september 1960 blev vurderet til 282.000 kr. (=grundværdien), hvoraf afgiftspligtig grundstigning 233.900 kr. Af de efter fredningssagens rejsning og indtil 16. oktober 1962 betalte ejendomsskatter anses skønsmæssigt et beløb af 30.000 kr. at kunne henføres til den forhøjede vurdering.

Som følge af det om skatterne oplyste, har Overfredningsnævnet forelagt sagen for skattedepartementet med henblik på, om der ved eftergivelse eller omvurdering var mulighed for helt eller delvis at refundere ejeren de forøgede skatter for den pågældende periode. Imidlertid har skattedepartementet i skrivelse af 25. september 1963 efter brevveksling med Statens Ligningsdirektorat meddelt, at rejsning af fredningssag ikke efter praksis udgør omvurderingsgrund, og at der i bekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960 af lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme ikke er hjemmel til helt eller delvis at fritage den omhandlede ejendom for ejendomsskatter til staten i det anførte tidsrum. Hvad specielt den ejendommen påhvilende grundstigningsskyld angår, har departementet anført, at anvendelsen af fritagelsesbestemmelsen i lovens § 69, stk. 2, er udelukket allerede af den grund, at der kun er foretaget een vurdering af ejendommen siden tømrrermester Nielsens erhvervelse af denne, og

der følgelig ikke i hans besiddelsestid er konstateret nogen stigning i den afgiftspligtige grundstigning. Skattedepartementet har i denne forbindelse henvist til det i Ligningsdirektoratets skrivelse af 19. maj 1950 overfor Overfredningsnævnet anførte.

Overfredningsnævnet har herefter overvejet det rejste erstatningskrav under hensyn til det om skatterne oplyste og skal vedrørende henvisningen til Ligningsdirektoratets skrivelse af 19. maj 1950 bemærke:

Efter denne skrivelse vil Ligningsdirektoratet drage omsorg for, at fredede ejendomme bliver optaget til omvurdering, for så vidt fredningen har haft påviselig betydning for ejendommens ansættelse, dog således at der ved vurderingen af ejendomme, hvor fredningen (som i den foreliggende sag) uanset anke skal forelægges Overfredningsnævnet allerede på grund af beløbets størrelse, jfr. naturfredningslovens § 19, stk. 3, først kan tages hensyn til fredningen, når denne ved Overfredningsnævnets kendelse er blevet endelig.

Efter Overfredningsnævnets erfaring giver den i Ligningsdirektoratets skrivelse skitserede ordning normalt ikke anledning til urimelige forhold, men i en sag som den foreliggende, hvor der er tale om en i forhold til landbrugsværdien så høj vurdering, som tilfældet er, kan man efter Overfredningsnævnets opfattelse ikke lade det have sit forblivende ved den i skrivelsen skitserede praksis. Da der efter skattedepartementets skrivelse ikke består mulighed for omvurdering eller hel eller delvis skattefritagelse, må Overfredningsnævnet mene, at der i medfør af naturfredningslovens § 10 bør tilkendes tømrermester Nielsen et beløb af 30.000 kr. som af ham krævet til dækning af de forøgede skatter, der er

en følge af opvurderingen fra landbrugsværdien i den periode, hvori fredningsmyndighederne har hindret den udnyttelse, hvortil ejendommen er købt.

Et af Overfredningsnævnets medlemmer ønsker til begrundelsen føjet, at selvom den forøgede skattebyrde er af væsentlig betydning for erstatningsspørgsmålet, må det findes rimeligt ved afgørelsen heraf i det hele at tage hensyn til, at sagens behandling for de to fredningsinstanser har medført en ikke uvæsentlig forsinkelse af den planlagte udstykning.

T h i b e s t e m m e s :

Der tillægges tømrermester Ernst Nielsen 30.000 kr. i erstatning for forsinkelse i henhold til naturfredningslovens § 10. Erstatningen forrentes med 5% p.a. fra den 16. oktober 1962 at regne.

Erstatningen udredes af statskassen.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.

Garde
Garde