

Afgørelser – Reg. nr.: 08071.01

Fredningen vedrører: Rusland – Villingebæk vedr. erstatning

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet 15-11-2010

Forslag 30-11-2009

Dispensationer: sidst i filen med nyeste til sidst

Fredningsnævnet for Nordsjælland
Sdr. Jernbanevej 18B
3400 Hillerød
Tlf. 47 33 87 00
Fax. 47 33 87 80
E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 30. november 2009

Modtaget i
By- og Landskabsstyrelsen

30 NOV. 2009

FS 143/2007: Anmodning om genoptagelse af fredningssag FS 103/2005

Den 27. december 2006 afsagde Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt kendelse om fredning af ejendommene matr. nr. 16 a og 16 b Dronningmølle, Esbønderup, Villingebæk Strandvej – Fredning af arealer nord for Rusland-Villingebæk i Græsted-Gilleleje Kommune. Der blev ikke fastsat erstatning ved fredningen.

Advokat Peter Scheibel har på vegne af Lars Svensson, der på tidspunktet for fredningskendelsen ejede matr.nr. 16 a, anmodet om, at fredningssagen genoptages med henblik på, at der fastsættes erstatning til Lars Svensson.

I den anledning indkaldes der herved til møde i Fredningsnævnet for Nordsjælland torsdag den 28. januar 2010, kl. 15.00.

Mødet holdes i

Retten i Helsingør, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør.

NB! BEMÆRK MØDESTEDET

Med venlig hilsen

Morten Larsen
Fg. nævnsformand

Denne indkaldelse er sendt til:

Advokat Peter Scheibel, Torvet 4, 3400 Hillerød
Miljøcenter Roskilde, Ny Østergade 7-11
Gribskov Kommune, Rådhusvej 3, 3200 Helsingør
Skov- og Naturstyrelsen, Øresund, Krogerupvej 21, 3050 Humlebæk
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø,
Niels Olesen, Vilhelmsro 150, 3480 Fredensborg
Lau Jensen, Græsted Vænge 13, 3230 Græsted
By- og Landskabsstyrelsen, att. Else Marie Stampehøj, Haraldsgade 53, 2100 København Ø

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 00

Fax. 47 33 87 80

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 15. november 2010 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen

FS 143/2007 Anmodning om genoptagelse af fredningssag FS 103/2005 om fredning af arealer nord for Rusland-Villingebæk i Græsted-Gilleleje Kommune (nu Gribskov Kommune)

Sagens baggrund

I et brev af 25. oktober 2005 fra Danmarks Naturfredningsforening blev der rejst forslag om fredning af arealer nord for Rusland-Villingebæk i Græsted-Gilleleje Kommune. Fredningsforslaget, der blev offentliggjort i Statstidende den 11. november 2005 omfattede ejendommene matr.nr. 9c, 16a og 16 b Dronningmølle, Esbønderup. Ved fredningsnævnets afgørelse af 27. december 2006 blev ejendommene matr.nr. 16a og 16 b fredet. Matr.nr. 9c blev ikke fredet. Skov- og Naturstyrelsen var ejer af matr.nr. 9c. Lars Svensson var ejer af matr.nr. 16a. Han havde ifølge afgørelsen af 27. december 2006 forbeholdt sig erstatning. Fredningsnævnet fastsatte ikke erstatning i anledning af fredningen. Fredningsafgørelsen blev ikke indbragt for Naturklagenævnet.

Anmodningen om genoptagelse og Lars Svenssons hovedsynspunkter

Ved breve af 1. november 2007 og 21. december 2007 har advokat Peter Scheibel på vegne af Lars Svensson anmodet om genoptagelse af fredningssag FS 103/2005. Anmodningen var oprindelig begrundet med, at den forudsatte overdragelse af matr.nr. 16a til Skov- og Naturstyrelsen og af matr.nr. 9c til Lars Svensson ikke kunne gennemføres.

Mageskiftet blev imidlertid gennemført ved skøde underskrevet af parterne i december 2008.

I påstandsdokument af 28. januar 2010 er der for Lars Svensson herefter anført følgende:

”...

Påstand:

Der tilkendes murermester Lars Svensson erstatning for ekspropriation af den ham tilhørende ejendom matr.nr. 16a Dronningmølle, Esbønderup, beliggende Villingebæk Strandvej 538 B, 3210 Dronningmølle.

...

Anbringender:

Der forelå byggetilladelse til et igangværende byggeri, da fredningen blev besluttet den 27/12 2006 med retsvirkning fra offentliggørelse i Statstidende 25/10 2005 (rettelig 11/11 2005).

Erstatning for mistet byggemulighed omfatter erstatning for afståelse af ejendommen med byggemulighed og erstatning for forgæves afholdelse af omkostninger medgået til etablering af det igangværende byggeri.

Principalt gøres gældende, at mellemregninger og modregninger i anledning af mageskiftet bør henlægges til parternes øvrige mellemværender, der behandles for Østre Landsret.

Subsidiært skal Fredningsnævnet værdisætte forskellen i værdien på de mageskiftede ejendomme. ...”

Oplysningerne i sagen

Lars Svensson erhvervede ejendommen matr.nr. 16 a Dronningmølle, Esbønderup, i 1999. På ejendommen var der et ældre hus kaldet ”Fiskerhuset”.

Den 3. maj 2001 gav Græsted-Gilleleje Kommune byggetilladelse til Lars Svensson til udførelse på ejendommen af:

”...

Restaurering. Ombygning samt udnyttelse af 1. sal på eksisterende ejendom på 201,5 m². Nedrivning af 17,6 m² tilbygning mod nord samt tilbygning på 15,4 m² langs sidebygningens nordfacade. Ny kælder på i alt 37,4 m². ...”

Ved brev af 1. juni 2001 til Lars Svenssons repræsentant meddelte kommunen følgende:

”...

På baggrund af standsningsmeddelelsen af d.d. meddeles herved, at byggetilladelse af 3. maj 2001 er bortfaldet, idet der ikke var givet tilladelse til nedrivning af ejendommen. ...”

Efter det oplyste fortsatte Lars Svensson nedrivningen af bebyggelsen på ejendommen. Ved tilsyn den 21. juni 2001 konstaterede kommunen, at bebyggelsen var helt nedrevet. Lars Svensson og kommunen forhandlede herefter i de følgende år om bebyggelse af ejendommen. Den 2. december 2003 godkendte kommunens byplanudvalg et skitseprojekt fra Lars Svenssons arkitekt. Det drejede sig om et hus med en grundflade på 100 m² og en udnyttet tagetage på 75 m².

Af lokalplanmæssige årsager inddrog kommunen den mulighed at der skete mageskifte mellem Lars Svensson og Skov- og Naturstyrelsen, der ejede ejendommen matr.nr. 9c. Rejsningen af fredningssagen i oktober 2005 blokerede for vedtagelsen af lokalplanen. Naturklagenævnet meddelte den 10. maj 2006 dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til opførelse af et hus på matr.nr. 9c i overensstemmelse med det projekt, der var godkendt i 2003. Dispensationen blev givet på vilkår om, at der ikke skete bebyggelse af matr.nr. 16a.

Ved brev af 5. december 2006 til Lars Svensson sendte Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt et udkast til afgørelse i fredningssagen. Det blev påpeget, at matr.nr. 9 c efter udkastet udgik af fredningen, men at matr.nr. 16 a ville blive omfattet af fredningsafgørelsen. Fredningsnævnet anmodede Lars Svensson om at meddele, om han gjorde krav på erstatning, såfremt fredningen blev gennemført i overensstemmelse med udkastet. Ved brev af 7. december 2006 meddelte Lars Svensson, at han ønskede ”at opretholde retten til at gøre krav på erstatning.” Fredningsnævnet traf afgørelse i fredningssagen den 27. december 2006. Der blev ikke fastsat erstatning i anledning af fredningen. Fredningsafgørelsen blev som anført ikke påklaget.

Den 18. juni 2007 blev der vedtaget en lokalplan, der blandt andet havde til formål at sikre, at der kunne opføres ét nyt enfamilieshus på Villingebæk Strandvej 542 (matr.nr. 9c, Dronningmølle, Esbønderup).

Lars Svensson og Skov- og Naturstyrelsen gik herefter i gang med mageskiftet mellem de to ejendomme, idet det dog var forudsat, at alene et delareal på ca. 1.000 m² af matr.nr.9 c skulle tilgå

Lars Svensson. Skattevæsenet fandt, at den del af matr.nr. 9 c, som skulle tilgå Lars Svensson, var mere værd end matr.nr. 16 a. Dette hindrede, at ejendommene kunne mageskiftes til samme værdi. Efter fornyet behandling af sagen, herunder med besigtigelse af ejendommen, meddelte skattevæsenet imidlertid den 13. marts 2008, at ”en eventuel forskel i handelsværdierne mellem de to arealer, ligger inden for den almindelige skønsusikkerhed, der er knyttet til sommerhusgrunde, beliggende meget tæt ved stranden”.

I december 2008 underskrev Lars Svensson og Skov- og Naturstyrelsen skøde om mageskifte. Det hed blandt andet i mageskiftedokumentet:

”...

§ 1 Mageskifte

I forbindelse med, at den Lars Svensson tilhørende ejendom matr.nr. 16a Dronningmølle, Esbønderup blev fredet ...blev det af de involverede myndigheder, herunder fredningsmyndighederne, forberedt, at den Skov- og Naturstyrelsen tilhørende ejendom matr.nr. 9c Dronningmølle, Esbønderup, der er beliggende indenfor strandbyggelinjen, kunne bebygges på ny. Det blev således forberedt at tilbyde Lars Svensson et mageskifte, således at han kunne opføre en ejendom på den Skov- og Naturstyrelsen tilhørende ejendom i forbindelse med, at han måtte opgive byggeriet på den fredede ejendom.

Spørgsmålet om erstatning i forbindelse med den skete fredning blev ikke afgjort i fredningskendelsen med henvisning til det planlagte mageskifte.

Parterne er herefter enedes om, at mageskifte de to ejendomme, således at Lars Svensson bortskøder den ham tilhørende ejendom matr.nr. 16a Dronningmølle, Esbønderup, imod samtidig at få tilskødet en del af den Skov- og Naturstyrelsen tilhørende ejendom matr.nr. 9 c Dronningmølle, Esbønderup, ca. 1.000 m², jf. vedhæftede udstykningsforslag ...

...

§ 4 Købesummen

Der fastsættes ingen værdier på de mageskiftede arealer. Spørgsmålet om Lars Svenssons afstår en byggegrund, der har højere værdi, end den byggegrund han får tilskødet ved nærværende magelæg afgøres under en særskilt fredningssag, respektive under en igangværende landsretssag og er parterne i nærværende mageskifte uvedkommende.

...

§ 8 Værdierklæring

Matr.nr. 16a Dronningmølle, Esbønderup, og delareal af matr.nr. 9c Dronningmølle, Esbønderup, er ikke selvstændigt vurderet efter gennemført fredning og dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. SKAT har vurderet, at evt. forskel i handelspriserne for de to grunde ligger inden for den skønsusikkerhed, der er knyttet til grunde beliggende tæt på stranden. Parterne er enige om til brug for beregning af registreringsafgift, at begge grunde sættes til samme vurdering stor kr. 3.500.000,00, svarende til gennemsnittet af vurdering foretaget af ejendomsmægler & valuar Taxbo juli 2007. ...”

Den 19. oktober 2009 traf Naturklagenævnet afgørelse, hvori det blandt andet hed:

”...

Miljøcenter Roskilde har den 12. december 2008 meddelt afslag på dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, jf. § 15, stk. 1, til opførelse af en bolig med et grundplan på 135 m².

Sagens baggrund

Naturklagenævnet ændrede – efter forudgående besigtigelse – ved afgørelse af 10. maj 2006 Frederiksborg Amts afslag til at opføre en bolig på 1 ½ etage med et grundplan på 100 m² og et boligareal på 170 m², inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 9c, Dronningmølle, Esbønderup, beliggende Villingebæk Strandvej 542, til en dispensation.

Baggrunden for ansøgningen var, at tidligere Græsted-Gilleleje Kommune ønskede at flytte en eksisterende byggemulighed på den nærliggende ejendom matr.nr. 16a, beliggende Villingebæk Strandvej 538, til ejendommen matr.nr. 9c, idet der forudsattes gennemført et mageskifte.

...

I lokalplanens bilag A er der om Villingebæk Strandvej 542 bl.a. fastsat, at ”Den nye bolig skal opføres inden for det på fig. 33 viste byggefelt. Boligen må maksimalt gives en bredde på 9 m og en maksimal længde på 15 m.

Gribskov Kommune meddelte den 24. januar 2008 afslag på en ansøgning om dispensation fra lokalplanen til at opføre en bolig med et grundareal på 135 m². Ansøgeren påklagede afgørelsen til Naturklagenævnet.

Ved afgørelse af 19. september 2008 ophævede nævnet afgørelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling under henvisning til, at dispensation fra lokalplanen for så vidt angår grundarealets størrelse var uforholdsmæssig.

Ansøgningen

Ansøgeren søgte herefter den 11. december 2008 om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at opføre et hus med et grundplan på 135 m² og med en højde på 8 ½ m.

Gribskov Kommune har anbefalet, at miljøcentret meddeler afslag på dispensation til det ansøgte. Kommunen har oplyst, at det ansøgte hus har et etageareal på ca. 240 m².

...

Miljøcenter Roskildes afgørelse

Miljøcenter Roskilde har meddelt afslag på dispensation til det ansøgte.

...

Klagen

Klagerens advokat har henvist til ansøgningen af 11. december 2008, og de heri anførte synspunkter. Advokaten har navnlig anført, at de planmæssige forudsætninger er ændret siden Naturklagenævnets afgørelse af 10. maj 2006. Fredningsnævnet fredeede matr.nr. 16a, hvor ansøgeren havde byggetilladelse til opførelse af en bolig på 126 m². Der blev ikke fastsat erstatning, idet det i kendelsen blev forudsat, at værdien af den ved mageskiftet tilskødte grund (matr.nr. 9c) svarede til værdien af matr.nr. 16a, selv om førstnævnte kun kunne bebygges med grundplan på 100 m². Endvidere har advokaten anført, lokalplanen muliggør, at naboejendommen Villingebæk Strandvej 536 kan bebygges med et grundplan på 129 m². Ifølge advokaten har øvrige ejendomme (Villingebæk Strandvej 536, 540 og 544) på strækningen et langt større volumen end den tilladte bygning på klagerens ejendom.

...

Afgørelse

...

Det forhold, at lokalplanen muliggør opførelsen af en bolig med et grundareal på 135 m², udgør i sig selv ikke en særlig begrundelse i relation til spørgsmålet om dispensation fra strandbeskyttelses-

linjen, idet der efter naturbeskyttelsesloven skal foretages en selvstændig vurdering af det ansøgte på baggrund af de hensyn, som loven skal varetage.

Der er tale om et stort og markant hus, der skal placeres meget tæt på kystlinjen. Henset hertil og idet der ikke i øvrigt er anført særlige forhold, der kan begrunde, at der nu gives tilladelse til en bolig der i højde og volumen er væsentlig større end det tidligere tilladte, finder Naturklagenævnet, at der bør meddeles afslag på dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte. Det forhold, at den ønskede bolig – ifølge de af klageren fremsendte visualiseringer – ikke vil blive mere synlig i kystlandskabet end den bolig, som nævnet tidligere har meddelt dispensation til, kan ikke i sig selv føre til en ændret vurdering.

Den omstændighed, at naboejendommen og andre ejendomme i nærheden har et større bebygget areal og/eller er højere end 8,5 m, kan ikke føre til en ændret vurdering i den foreliggende sag, hvor der er tale om opførelse af en ny bygning, der i modsætning til den anførte ejendomme, ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen på en hidtil ubebygget grund.

På baggrund af ovenstående stadfæstes Miljøcenter Roskildes afgørelse af 12. december 2008.”

Retssag

Det fremgår endelig af sagen, at Lars Svensson ved stævning af 25. januar 2002 anlagde sag mod Græsted-Gilleleje Kommune og Statsamtet Frederiksborg (nu Gribskov Kommune og Statsforvaltningen Hovedstaden) ved Østre Landsret. Lars Svensson har under en delhovedforhandling nedlagt endelig påstand om, at Gribskov Kommune har handlet ansvarspådragende ved tilbagekaldelsen den 21. juni 2001 af byggetilladelsen vedrørende matr.nr. 16 a. Han har endvidere nedlagt påstand om, at kommunen har handlet ansvarspådragende ved som zonemyndighed at forhindre ham i at opføre et hus i henhold til byggetilladelsen af 3. maj 2001. Lars Svensson har endelig nedlagt påstand om at Statsforvaltningen Hovedstaden har handlet ansvarspådragende ved ikke i sin afgørelse af 25. juli 2001 at tage stilling til lovligheden af kommunens tilbagekaldelse af byggetilladelse af 3. maj 2001. Østre Landsret afsagde dom den 1. juli 2010. Ved dommen blev Gribskov Kommune og Statsforvaltningen Hovedstaden frifundet. Dommen er anket til Højesteret.

Møde

Fredningsnævnet for Nordsjælland har den 28. januar 2010 afholdt møde i sagen. I mødet deltog Lars Svensson, hans advokat Peter Scheibel, Ditte Thye fra Gribskov Kommune, kommunens advokat Mogens Moe, Ole Nørgaard fra Miljøcenter Roskilde og Else Marie Stampehøj fra By- og Landskabsstyrelsen.

For Lars Svensson blev det navnlig gjort gældende, at der blev taget forbehold om erstatning inden fredningsafgørelsen, og at der derfor under en genoptagelse af sagen kan træffes afgørelse herom. Fredningsnævnet skal herved tage stilling til værdien af ejendommen med byggetilladelse på fredningstidspunktet, subsidiært forskellen i værdi mellem de to ejendomme.

For Gribskov Kommune blev det navnlig gjort gældende, at Lars Svensson foretog nedrivning af huset på matr.nr. 16a. Han havde ikke tilladelse til at opføre nyt byggeri på ejendommen og nedrivningen betød i henhold til det dagældende plangrundlag, at ejendommen var overgået til strandpark. Ved mageskiftet mellem de to omhandlede ejendomme vurderede Skat oprindeligt, at den ejendom, som Lars Svensson fik tilskødet, var mere værd end den anden ejendom. Efter yderligere forhand-

linger blev det dog lagt til grund, at en eventuel værdiforskel lå inden for det skøn, som gælder for ejendomme af den foreliggende karakter.

For By- og Landskabsstyrelsen blev der henvist til, at fredningssagen er endelig sluttet med afgørelsen af 27. december 2006. Afgørelsen kunne have været påklaget til Naturklagenævnet, hvilket imidlertid ikke skete. Det er herefter alene Naturklagenævnet, der har kompetence til under særlige omstændigheder at genoptage behandlingen af en fredningssag.

Fredningsnævnets begrundelse og afgørelse

Afgørelsen er truffet af Niels Olesen, Alfred Jensen og Morten Larsen (formand).

Det antages i almindelighed, at en borger kan have krav på genoptagelse og ny realitetsbehandling af en sag i tilfælde, hvor der er fremkommet nye oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med den oprindelige behandling af sagen.

Lars Svensson købte ejendommen matr.nr. 16a Dronningmølle, Esbønderup, med boliganvendelse for øje. Lars Svensson havde ikke tilladelse til at foretage nedrivning af huset på ejendommen. Lars Svensson foretog alligevel nedrivning. Efter nedrivningen af det oprindelige hus var der ikke adgang til at opføre ny bebyggelse på ejendommen. Dette blev endelig fastslået ved Naturklagenævnets afgørelse af 10. maj 2006.

Ved fredningsafgørelsen af 27. december 2006 var det forudsat, at Lars Svensson skulle overtage ejendommen matr.nr. 9c Dronningmølle, Esbønderup, og at Skov- og Naturstyrelsen skulle overtage matr.nr. 16 a. Denne forudsætning blev realiseret.

Skat vurderede oprindelig værdien af ejendommen matr.nr. 9c, som Lars Svensson fik, til at være højere end værdien af matr.nr. 16a, som Skov- og Naturstyrelsen fik. På baggrund af forhandlinger med Skat og besigtigelse af ejendommene blev det dog lagt til grund, at en eventuel forskel i handelsværdierne lå inden for den skønsmæssige usikkerhed, der gælder ved fastsættelse af værdien af sommerhusgrunde tæt ved vandet.

Det fremgår af det anførte, at Lars Svensson ikke mistede en byggemulighed som følge af den gennemførte fredning, at han selv indvilligede i at søge et mageskifte gennemført, at mageskiftet blev gennemført, og at han ikke fik en ejendom af ringere værdi.

På denne baggrund, og da det efter naturbeskyttelseslovens § 39 alene er ejere af fredede ejendomme, der kan ydes erstatning til, finder fredningsnævnet ikke, at betingelserne for genoptagelse af fredningssagen er opfyldte.

Lars Svenssons anmodning om genoptagelse af fredningssagen tages derfor ikke til følge.

Morten Larsen

Vejledning om klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder og lokale foreninger og lignende, som har væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage skal stiles til Naturklagenævnet og sendes til Fredningsnævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Når Naturklagenævnet har modtaget klagen fra Fredningsnævnet, vil Naturklagenævnet tilsende klageren en opkrævning. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Denne afgørelse er sendt til:

Pr. brev til:

Advokat Peter Scheibel, Torvet 4, 3400 Hillerød

Pr. e-mail til:

Gribskov Kommune

Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening i Gribskov

By- og Landskabsstyrelsen

Skov- og Naturstyrelsen, Øresund, Krogerupvej 21, 3050 Humlebæk

Miljøcenter Roskilde

Friluftsrådet

Friluftsrådet v/Poul Erik Pedersen

DOF

DOF Nordsjælland, Gribskov

Niels H.V. Olesen

Alfred Jensen