Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 7. juni 2022

Sagsnr. 2021-015492

Sagens parter:

Ejer: lodsejer1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

6470 Sydals

mod

Påbudsmyndigheden: Sønderborg Kommune

(herefter benævnt påbudsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører lodsejerens krav om erstatning for udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler efter miljøbeskyttelseslovens § 24.

Tirsdag den 7. juni 2022, kl. 9:00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 2, 6470 Sydals. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegård og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer landmand Bent Østerskov samt Allan Buch.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved klage af 2. august 2022 fra chefkonsulent Ole Kirk på vegne af lodsejer.

Lodsejer mødte med chefkonsulent Ole Kirk og advokat Christina Kirk Mizzi fra SEGES. Desuden mødte for lodsejer Chefjurist i LandboSyd, Ellen Brunn Andresen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved advokat Jens Flensborg fra Codex Advokater, agronom Christian Thirup fra Niras, ph.d. og hydrogeolog Anne Lausten Hansen, Plan og myndighedschef, Sille Marcussen Dall og leder af afdelingen for Vand og Natur, Lisbeth Møller Jensen.

Kommissionen foretog besigtigelse af arealet og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter i mødelokaler på Sønderborg Kommune, Rådhustorvet 10, 6400 Sønderborg.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand. Jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør et samlet areal på 948.298 m^2 (ca. 94,8 ha) og er i 2019 vurderet til 8.500.000 kr. heraf grundværdi 2.665.900 kr.

Forbuddet omfatter i alt 0,9 ha omdriftsjord (ekstensivt), hvoraf ca. 0,03 ha er omfattet af 25 meterbeskyttelseszonen omkring drikkevandsboringer, hvor der i forvejen ikke må dyrkes, gødes og sprøjtes. Herudover omfatter forbuddet et areal på 0,07 ha med læhegn mv. Forbuddet omfatter således ca. 1 % af den samlede ejendoms areal (0,97 ha / 94,8 ha).

Følgende materiale er bl.a. fremlagt i sagen:

- Klage af 2. august 2021 fra Ole Kirk, SEGES, p.v.a. lodsejer.
- Kendelse af 12. juli 2021 – udskrift af kendelsesprotokollen Tax 2-2020.
- Brev af 24. juni 2020 fra Henrik Züricho, Sønderborg Kommune - oversendelse af sag inkl. 8 bilag.
- Indlæg af 16. september 2020 fra Jens Jacob Halling p.v.a. lodsejer.
- Indlæg af 23. december 2020 fra Jens Flensborg til Taksationskommissionen for Sønderjylland.
- Sønderborg Kommunes bilagssamling med bilag 1-16
- Sønderborg Kommunes materialesamling til Taksationskommissionen
- Indlæg af 9. maj 2022 fra Ole Kirk, Seges p.v.a. lodsejer.
- Indlæg af 23. maj 2022 generelt for sagerne: 2021-015491, 015492 og 01549 fra Codex advokater p.v.a. Sønderborg Kommune.
- Indlæg af 23. maj 2022 fra Codex Advokater p.v.a. Sønderborg Kommune.
- Sønderborg Kommunes bilagssamling af 23. maj med bilag 17-22.
- Materialesamling af 30. maj 2022 fra Ole Kirk p.v.a. lodsejer.

Taksationskommissionens afgørelse af 12. juli 2021

"Det af Sønderborg Kommune nedlagte forbud mod brug af pesticider på dele af klagerens ejendom er sket med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24, stk. 1, og kan ifølge samme lovs § 63 kun ske mod fuldstændig erstatning – en erstatning der fastsættes efter almindeligt gældende erstatningsregler og således, at den efter en konkret vurdering svarer til det tab eller den værdiforringelse af ejendommen, som forbuddet og de heraf følgende rådighedsindskrænkninger har medført.

Forbuddet blev af klageren indbragt for Miljø- og Fødevareklagenævnet, men frafaldet i foråret 2020. Klagen havde opsættende virkning, og Kommunen har efterfølgende meddelt klageren, at forbuddet nu først træder i kraft den 1. august 2021.

Taksationskommissionen finder derfor, at erstatningen under disse omstændigheder skal fastsættes med udgangspunkt i forholdene på dette tidspunkt og hvorved bemærkes, at ejendomspriserne i området ikke kan antages at have ændret sig nævneværdigt i den mellemliggende periode. Ej heller har dette betydning for forrentningen af klagerens erstatning, idet diskontoen siden 2012 har været 0 %, jf. § 120 i lov om offentlige veje.

Hvad angår kravet om fuldstændig erstatning, må denne som udgangspunkt fastsættes på grundlag af en vurdering af ejendommens handelsværdi før og efter det af Kommunen nedlagte forbud. Dog må der på basis af samtlige sagens oplysninger – herunder navnlig det fald i dækningsbidraget eller indtjeningen, som forbuddet kan antages at have medført – foretages et samlet skøn over værdinedgangen.

Efter det oplyste om det berørte areals størrelse, karakter, isolerede beliggenhed og anvendelse samt de i øvrigt foreliggende oplysninger, herunder den af Olav H. Traberg foretagne vurdering, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, og uanset det af klageren herom anførte, at handelsprisen for arealet passende kan ansættes til skønsmæssigt 80.000 kr. pr. hektar forud for det af Kommunen nedlagte forbud.

Hvad dernæst angår forbuddets betydning eller påvirkning af denne og ejendommens værdi – det vil sige "efterværdien" – må det lægges til grund, at de afgrøder, der af klageren primært dyrkes på de berørte områder, ikke i nogen væsentlig grad påvirkes af forbuddet mod brug af pesticider.

Henset hertil finder Taksationskommissionen endvidere – og ligeledes efter en samlet skønsmæssig vurdering – at det som følge af forbuddet formindskede dækningsbidrag har medført en nedgang i værdien af klagerens ejendom på højst 26.000 kr. pr. hektar berørt landbrugsjord.

Med hensyn til den af Kommunen tilbudte erstatning for defigurering af et areal på 0,22 hektar, finder Taksationskommissionen, at der efter det oplyste samt det under besigtigelsen konstaterede om det lidt vanskeligt tilgængelige og driftsmæssigt noget problematiske restareal omkring de egentlige forbudsområder, at dette i væsentlig grad vil vanskeliggøre en rationel drift samt begrænse mulighederne for bortforpagtning til tredjemand. Af samme årsag, og med henblik på samdrift med forbudsområdet, finder Taksationskommissionen, at der også for det nævnte areal skal ydes klageren en erstatning svarende til det, der er skal betales for det direkte berørte område, nærmere bestemt 26.000 kr. pr. hektar, eller i alt 5.720 kr.

Hertil kommer erstatning for læhegn og øvrig beplantning, henholdsvis omstillingsomkostninger i 1 år – en erstatning, der efter det foreliggende passende kan fastsættes til det af Kommunen tilbudte beløb på i alt 2.177 kr.

Foruden de ovennævnte erstatninger finder Taksationskommissionen, at der bør tillægges klageren et beløb på 10.000 kr. som en passende godtgørelse til sagkyndig bistand, jf. vejlovens § 110.

Herefter bestemmes

Der tillægges klageren, lodsejer1 *, en samlet erstatning på 31.297 kr. for det af Sønderborg Kommune den 2. marts 2017 nedlagte forbud mod brug af pesticider på dele af hans ejendom, matr.nr.* 1

Beløbet forrentes fra den 1. august 2021 med Nationalbankens diskonto pr. denne dag.

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der klageren 5.000 kr.

De med nærværende sag forbundne omkostninger betales af Sønderborg Kommune.

Sagen sluttet."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ved sin repræsentant taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningsposterne forhøjedes i henhold til nedenstående:

Erstatning for servitutpålæg på 0,97 ha á 120.000 kr.:…….. 116.400 kr.

Erstatning for defigurering af 0,22 ha á 120,00 kr.:……. 26.400 kr.

Erstatning for øvrige tab – omstillingsomkostninger mv., 0,9 ha á 1.627 kr.:……1.464 kr.*)

I alt:…… 144.264 kr.*)

*) Tallet er rettet i forhold til det skriftlige indlæg, så regnestykket passer.

Herudover:

Erstatning for ændring af markkort 3 stk. 1.500 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand 30.000 kr.

Lodsejers repræsentant har ved indlæg af 9. maj 2022 bl.a. følgende til støtte for påstanden:

(….) Forbuddet mod anvendelse af plantebeskyttelsesmidler bevirker, at arealerne over år bliver mere og mere befængte med ukrudt. Det vil igen resultere i lavere udbytter med deraf følgende dårligere økonomisk resultat.

Dyrkning af specialafgrøder vil også blive begrænset og i stor udstrækning umuliggjort. Mekanisk behandling af arealerne befængt med ukrudt vil i en vis udstrækning være muligt. Det kræver investering i specialmaskine. Behandling den vej vil være urimelig dyrt og belastende for klimaforholdene. Fra forskerverdenen kan henvises til

notat udarbejdet af professor Per Kudsk m.fl, Aarhus Universitet. Af notatet fremgår bl.a. at pesticidfri dyrkning af landbrugs-, frugt- og grøntsagsafgrøder ikke vil være muligt i praksis som følge af en stor risiko for udbytte- og kvalitetskrav forårsaget af ukrudt, sygdomme og skadedyr.

Der henvises også til Bichel-udvalgets hovedrapport af 16. marts 1998.

Det fremgår af rapporten, at konsekvenserne ved pesticidfri dyrkning (0-pesticid scenarie), er, at der er et produktionstab i afgrøder på mellem 3 og 50 % (græs mindst – kartofler størst),

at faldet i dækningsbidrag udgør 30-40 % på lerjord og 20-50 % på sandjord,

at der er indtægtsnedgang på 20-90 % (kvægbrug mindst),

at dyrknings-systemet skal ændres drastisk i et 0-scenarie,

at udvalgets 20 år gamle vurderinger stadig gælder

- ingen store teknologispring mht. forædling, pesticider eller marktekning

- flere skadevoldere (svampe og skadedyr) pga. klimaforandringer

at Bicheludvalgets vurderinger af de langsigtede konsekvenser er mangelfulde.

De ekspropriative forbudsindgreb indebærer, at afkastet af landbrugsjorden inden for et kort åremål vil svare til hektarstøtten. Der ydes ikke økologitilskud til landbrugsjord, hvor der er forbud mod sprøjtning med plantebeskyttelsesmidler. Der er således tale om et særdeles omfattende indgreb på en landbrugsejendom, når der nedlægges forbud mod anvendelse af plantebeskyttelsesmidler, som har stor indflydelse på driften af landbrugsejendommen.

Der vil ikke længere være mulighed for konventionel dyrkning af arealerne. De vil i vid udstrækning blive udlagt til græsarealer, der af hensyn til kravet om at holde ejendommene i omdrift, skal afpudses mindst 2 gange om året, hvilket vil koste i omegnen af 1.000 kr./ha/år.

På sigt kan forventes et DB pr. ha på 1.000 – 1.200 kr., når omkostningerne til afpudsning og lignende er fratrukket.

Efterværdien kan også vurderes i forhold til den forpagtningsafgift, der på sigt kan opnås ved at bortforpagte arealerne.

I sagen er fremlagt en hel række eksempler fra hele landet.

Økonomiske overvejelser

Erstatningen skal fastsættes på grundlag af ejendommenes handelsværdi med og uden servitutter.

Ved fastsættelse af erstatningen tages udgangspunkt i nedgangen handelsværdien for de servitutbelagte samt erstatning for ulemper m.v. Konkret fastsættes erstatningen således ved forskellen på arealernes handelsværdi med og uden de pålagte servitutter og deraf følgende ulemper.

Den fulde erstatning for ejendommens nedgang i handelsværdien er herefter en samlet sum af nedgangen i arealernes værdi tillagt øvrige tab, herunder for de ulemper, der er en følge af servitutpålægget.

Der er så vidt vi læser af de indtil nu afgivne skriftlige indlæg enighed om, at handelsværdien af arealerne før pålæg af servitutter var 180.000 kr./ha pr. 1. august 2018. Der er også den værdi, taksationskommissionen har lagt til grund i deres kendelse af 12. juni 2021.

Efter servitutpålægget vil arealernes handelsværdi reduceres ganske betydeligt.

Det skyldes den manglende adgang til at benytte pesticider, der vil medføre lavere udbytte og øget ukrudtsaftryk. Udgifterne til dyrkning af arealerne vil stige.

Dyrkning af arealerne med specialafgrøder vil være udelukket. På sigt vil arealerne sandsynligvis blive lagt ud med græs, med risiko for invasion af ukrudt såsom engbrandbæger, som er gift for heste og kvæg.

Udbyttenedgangen vil resultere i et lavere dækningsbidrag. Ved bortforpagtning vil forpagtningsafgiften falde betydeligt. Alt i alt vil det betyde en lavere handelsværdi for arealerne.

Der er afsagt 8 kendelser af Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro den 12. og 13. april 2021 for et område ved Beder, Aarhus Kommune samt 7 kendelser for et område ved Bjellekær, Egedal Kommune. Sidstnævnte er afsagt af Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland den 1. og 2. juni 2021.

Der henvises til de afsagte kendelser, som vedlægges som bilag.

I de kendelser, der er afsagt af de to overtaksationer, er der fastsat nogle generelle vurderinger om prisfastsættelsen for værdien af landbrugsarealerne efter servitutpålæg.

Det fremgår af kendelserne, at der er en værdinedgang på ca. 60 pct., herudover kan være et tillæg, hvis der ikke er mulighed for dispensation til bekæmpelse af arter, f.eks. bjørneklo og flyvehavre, hvor der påhviler lodsejeren et lovbestemt krav mod bekæmpelse. I nærværende sager er dispensation ikke en mulighed.

For landbrugsjord i omdrift er tilkendt et tillæg på 10.000 kr. pr. ha i kendelserne fra Egedal.

Med de afsagte kendelser af de to overtaksationskommissioner er det herefter slået fast, at erstatningen skal fastsættes efter ovennævnte retningslinjer.

Det betyder, at værdien pr. ha i de konkrete sager efter servitutpålægget højst vil udgøre 60.000 kr.

Arealerstatningen vil således udgøre 120.000 kr. Dertil kan komme forskellige tillæg (…)

Lodsejers repræsentant fandt, at de afsagte overtaksationskendelser er principielle, og at de som "højesteretsafgørelser" bør lægges til grund ved de aktuelle og fremtidige sager af denne art.

Lodsejers repræsentant bemærkede også, at Sønderborg Kommune har indgået forlig med en lodsejer, hvor erstatningen efter forlydende har ligget et godt stykke over 100.000 kr. pr. ha for mindst 30 ha. Kommunen har afslået aktindsigt i sagen.

Lodsejers repræsentant gjorde desuden gældende, at størrelsen af defigurering af 0,22 ha, svarende til restarealet minus skov, accepteres. Henset til størrelsen er værdinedgangen i samme størrelsesorden som for arealet, der er pålagt servitut. Repræsentanten anførte desuden, at arealets udlægning til brak ikke ændrer på arealets værdi.

Lodsejers repræsentant anførte, at henset til, at der har været møder og sagsbehandling i sagen siden 2011, så er det yderst kritisabelt, at der alene er tilkendt lodsejer 5.000 kr. til sagkyndig bistand i en sag som denne, hvor der utvivlsomt er behov for specialiseret sagkyndig bistand.

Påbudsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet og har ved indlæg af 23. maj 2022 bl.a. anført følgende:

(…)"Førværdien" af de ekstensive landbrugsarealer

Taksationskommissionen lagde til grund, at handelsværdien for det ekstensivt drevne areal skønsmæssigt udgjorde 80.000 kr. pr. ha før forbuddet blev nedlagt.

Det svarer til den vurdering, som Sønderborg Kommune tog udgangspunkt i erstatningstilbuddet, og kommunen er derfor enig i denne vurdering af førværdien.

Erstatning for værdinedgangen for de ekstensive landbrugsarealer

Taksationskommissionen lagde til grund, at forbuddet har medført en værdinedgang på højest 26.000 kr. pr. ha for det berørte areal.

I indlægget af 9. maj 2022 fra SEGES er der fremsat krav om erstatning på 120.000 kr. pr. ha. Der er ikke noget grundlag for at imødekomme dette krav eller for i øvrigt at forhøje den tilkendte erstatning på 26.000 kr. pr. ha.

Til støtte for, at erstatningen maksimalt kan udgøre 26.000 kr. pr. ha, henviser Sønderborg Kommune til begrundelsen i taksationskommissionens kendelse, samt til det anførte i det generelle indlæg til overtaksationskommissionen.

Om pesticidforbuddets betydning for det aktuelle ekstensive omdriftsareal bemærkes det særskilt:

• *Matr.nr.* 1 *udgør en parcel, som ligger adskilt fra ejendommens øvrige arealer, umiddelbart op til* adresse 3 *vandværks bygninger.*

• *Der er tilkørselsmulighed til arealet fra syd. Der er dog dårlige adgangsforhold for større maskiner.*

• *Ud fra ejerens støtteansøgninger blev parcellen i 2014 dyrket med vårbyg, i 2015 MFO slåningsbrak og i perioden 2016-2021 har det været opgivet til græs i omdrift med lavt udbytte. I 2022, efter forbuddets ikrafttræden, dyrkes arealerne stadig med græs.*

• Et forbud mod brug af pesticider vil ikke påvirke den nuværende anvendelse af arealet til produktion af græs.

• Henset til arealets lille størrelse, irregulære form og de dårlige adgangsforhold for større maskiner, vurderes det ikke muligt at have en rentabel dyrkning af korn, raps og lign. på arealet.

• Arealet er ikke omfattet af områdeudpegningen skovrejsning uønsket, hvilket vil sige, at det er muligt at rejse skov/vildtremisser herpå.

• Der kan fortsat søges grundbetaling og grøn støtte til arealet efter ikrafttrædelse af forbuddet.

• Arealet vil kunne anvendes til MFO-brak, og derved indgå til opfyldelse af de grønne krav.

Matr.nr. 1 udgør en mindre isoleret parcel uden sammenhæng med ejendommens øvrige arealer. Arealet er ikke sammenligneligt med ejerens øvrige markarealer, eller de andre omdriftsarealer, som omfattes af forbuddet og som tilhører andre lodsejere. Det var også baggrunden for, at Sønderborg Kommune anslog arealets værdi før forbuddet til ca. 80.000 kr. pr. ha, hvilket som anført blev tiltrådt af taksationskommissionen.

Som følge af arealets karakter er betydningen af forbuddet mod brug af pesticider heller ikke så byrdefuldt, som det gælder ift. sædvanlige omdriftsarealer. Sønderborg Kommune gør således gældende, at landbrugsmæssig drift af arealerne efter pålægget om pesticidfri dyrkning stort set vil være muligt i samme omfang som før indgrebet.

Arealet har en størrelse og en beliggenhed, som ikke udelukker dette og slet ikke, når der betales fuld erstatning for defigurerede arealer, som tilkendt af taksationskommissionen og tiltrådt af kommunen.

De ulemper og den nedgang i indtjening på arealerne, som måtte følge heraf, vil fuldt ud blive kompenseret ved den tilbudte erstatning på 26.000 kr. pr. ha, inkl. arealet på 0,03 ha, som er omfattet af 25 meter beskyttelseszonen omkring drikkevandsboringer, som i forvejen ikke må dyrkes, gødes og sprøjtes.

Henset til arealets størrelse, beliggenhed og karakter i øvrigt finder Sønderborg Kommune således også, at en erstatning i denne størrelsesorden ligger i den høje ende.

<u>Erstatning for defigurerede arealer</u>

Sønderborg Kommune har i erstatningstilbuddet indtegnet et areal på 0,22 ha, som ikke omfattes af forbuddet, men hvor almindelig markdrift som følge af BNBO's/forbuddets afgrænsning vanskeliggøres. Ud fra SEGES' indlæg af 9. maj 2022 er der så vidt ses enighed om størrelsen heraf på 0,22 ha.

Taksationskommissionen tilkendte herfor erstatning med 26.000 kr. pr. ha svarende til den erstatning, som blev tilkendt for det direkte berørte areal under henvisning til, at dette restareal er vanskeligt tilgængeligt og driftsmæssigt problematisk, hvilket vil vanskeliggøre rationel drift og bortforpagtning af arealet. Sønderborg Kommune tiltræder dette, jf. afs. 9 i det generelle indlæg.

Erstatning for andre berørte arealer og for omstillingsomkostninger

Taksationskommissionen tilkendte endelig erstatning for læhegn og øvrig beplantning og for omstillingsomkostninger i 1 år med i alt 2.177 kr., hvilket svarede til kommunens tidligere tilbud og påstand under taksationssagen. Sønderborg Kommune har ligeledes nedlagt påstand om stadfæstelse heraf.

Mht. andre arealer end landbrugsarealer i omdrift omfatter forbuddet ud fra kommunens opmåling 0,07 ha læhegn og beplantning, jf. indtegningen i kommunens erstatningstilbud. Sønderborg Kommune finder ikke, at forbuddet mod brug af pesticider har nogen reel betydning for disse arealer, men valgte alligevel at tilbyde en standardiseret erstatning herfor på 350 kr. (0,07 ha á 5.000 kr.)

Mht. omstillingsomkostninger blev de ansat skønsmæssigt til den forventede nedgang i dækningsbidraget for det første år, hvilket for 2021 var opgjort til 1.627 kr. pr. ha, og arealet for den aktuelle ejendom blev opgjort til 1,12 ha svarende til summen af omdriftsarealet (0,9 ha) og det defigurerede areal (0,22 ha). Den tilbudte erstatning for omstillingsomkostninger under taksationssagen udgjorde således 1.822 kr., hvilket som anført blev tiltrådt af taksationskommissionen. Om eventuel erstatning herfor henvises der til afs. 9 i det generelle indlæg.

Der er for disse erstatningsposter ikke dokumenteret eller sandsynliggjort et økonomisk tab på sædvanlig vis. Sønderborg Kommune overlader det til overtaksationskommissionen at bestemme, hvorvidt der er tale om erstatningsberettigede poster. (…)

Påbudsmyndighedens advokat finder ikke, at man bør lægge afgørende vægt på de af lodsejeren påberåbte overtaksationskendelser fra Beder og Bjellekær. Der savnes en nærmere begrundelse for de fastlagte erstatningsniveauer, og det synes forudsat i disse kendelser, at de arealer, der er belagt med pesticidforbud, stort set ikke har nogen landbrugsmæssig værdi ud over støtteværdien, hvilket ikke er korrekt, i hvert fald ikke i dette område med husdyrbrug og hvor der ikke er tale om stenede arealer.

Påbudsmyndigheden afviste, at der var grundlag for at yde en tillægserstatning i relation til manglende mulighed for dispensation til pesticidbekæmpelse af bjørneklo og flyvehavre. Pesticid er ikke egnet hertil. Påbudsmyndighedens agronom redegjorde for, hvorledes eksempelvis bjørneklo bekæmpes med andre midler.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at Taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 62.464 kr. I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fastsættes et samlet beløb på 20.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan tilslutte sig det hovedprincip, der er lagt til grund for afgørelserne i Beder- og Bjellekær-sagerne og som også Taksationskommissionen har anvendt, nemlig at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er nedgangen i ejendommens handelsværdi som følge af servitutpålægget.

Overtaksationskommissionen kan også tilslutte sig, at erstatningen fastsættes med udgangspunkt i forholdene pr. 1. august 2021, hvor pesticidforbuddet trådte i kraft.

Overtaksationskommissionen finder ikke fornødent grundlag for at ændre Taksationskommissionens forudsætning om, at handelsprisen for landbrugsjord af den omhandlede bonitet og karakter i området generelt set kan sættes til maksimalt 180.000 kr. pr. ha. Under hensyn til det berørte areals beliggenhed, størrelse, form og beskaffenhed er Overtaksationskommissionen dog enig med Taksationskommissionen i, at førværdien her skal sættes væsentligt lavere.

Overtaksationskommissionen er derimod ikke enig med Taksationskommissionen i, at de af ejeren dyrkede afgrøder ikke i nogen væsentlig grad påvirkes af forbuddet mod brug af pesticider. Det pågældende areal benyttes bl.a. til høslet til hestefoder, hvor det er afgørende, at der kan ske bekæmpelse af engbrandbæger. Overtaksationskommissionen finder derfor, at den af Taksationskommissionen fastsatte erstatning på 26.000 kr. pr. ha er for lav.

Ud fra en samlet vurdering fastsætter Overtaksationskommissionen skønsmæssigt erstatningen til 50.000 kr. pr. ha for det servitutbelagte areal.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der som påstået af ejeren er grundlag for at yde en tillægserstatning til lovpligtig bekæmpelse af f.eks. bjørneklo, idet kommissionen er enig med kommunen i, at pesticid næppe er det mest hensigtsmæssige middel til bekæmpelse heraf.

Da der er tale om erstatning for forringelse af arealernes handelsværdi finder Overtaksationskommissionen ikke, at der er grund til at udskille læhegn m.v. til en særlig lav erstatning, idet sådanne arealer typisk vil blive handlet til samme pris som de dyrkbare arealer.

Med hensyn til det defigurerede restareal er Overtaksationskommissionen enig med Taksationskommissionen i, at der bør ydes samme erstatning herfor som for det direkte berørte areal, jf. Taksationskommissionens begrundelse herfor.

Den af ejeren krævede erstatning for øvrige tab, omstillingsomkostninger mv på 0,9 ha à 1.627 kr., hvilket retteligt andrager 1.464 kr., samt 1.500 kr. til ændring af markkort kan tiltrædes.

Med hensyn til godtgørelse for sagkyndig bistand finder Overtaksationskommissionen ikke grundlag for fuldt ud at imødekomme ejerens krav, idet der er tale om samtidig behandling af flere delvis ensartede sager i taksationsprocessen, men finder en samlet godtgørelse på 20.000 kr. til dækning af denne ejers fornødne udgifter til sagkyndig bistand passende.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For servitutpålæg på 0,97 ha à 50.000 kr. ..... 48.500 kr.

For defigurering af 0,22 ha à 50.000 kr..... 11.000 kr.

For øvrige tab, omstillingsomkostninger m.v. 0,9 ha à 1.627 kr. ..... 1.464 kr.

For ændring af markkort, 1 stk. à 1.500 kr..... 1.500 kr.

I alt ..... 62.464 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Samlet godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen 20.000 kr.

Sagens omkostninger ved behandling ved taksationsmyndighederne betales af Sønderborg Kommune.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 103, stk. 1, og § 110 i lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27. december 2014 med senere ændringer, jf. § 61 og § 26a, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven jf. lovbekendtgørelse nr. 100 af 19. januar 2022 med senere ændringer.

Erling Christensen

Knud Warming

Hans Erik Nellegaard

Bent Østerskov

Allan Buch

/ Susanne Midtgaard Lykke

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 7. juli 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

