Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Fælles kendelse for:

Sagsnr. TS82001-00058, TS82001-00059, TS82001-00060, TS82001-00064, TS82001-00065, TS82001-00066 og TS82001-00067

Behandlet den 1. og 2. juni 2021

Sagens parter:

Ejere:

(herefter benævnt lodsejerne)

TS82001-00058: Lodsejer 1

matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 og 5 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 1

3670 Veksø

TS82001-00059: Lodsejer 2

Matr.nr. 6 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 2

3670 Veksø

TS82001-00060: Lodsejer 3 **og** Lodsejer 4

Matr.nr. 7 , 8 og 9 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 3

3670 Veksø

TS82001-00064: Lodsejer 5 **,** Lodsejer 6 **,** Lodsejer 7 **og** Lodsejer 8

Matr.nr. 10 , 11 , 12 , 13 , 14 og 15 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 4

3670 Veksø

TS82001-00065: Lodsejer 9

Matr.nr. 16 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 5

3670 Veksø

TS82001-00066: Lodsejer 10

Matr.nr. 17 og 18 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 6

3670 Veksø

og

TS82001-00067: Lodsejer 11 **og** Lodsejer 12

Matr.nr. 19 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 7

3670 Veksø

VS

Påbudsmyndighed: Egedal Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Kendelserne i sagerne består dels af en fælles delafgørelse, som er gengivet nedenfor, og som indeholder de dele af kommissionens sagsfremstilling og begrundelse, som er fælles for alle ejendommene, dels en række delafgørelser, der indeholder kommissionens stillingtagen til erstatningsfastsættelsen vedrørende de enkelte ejendomme.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører lodsejernes eventuelle berettigelse til erstatning for udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler efter miljøbeskyttelseslovens § 24.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland samledes tirsdag den 1. juni 2021 ca. kl. 13.00 for at behandle 7 sager vedrørende erstatningsfastsættelse i forbindelse med udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler efter miljøbeskyttelseslovens § 24.

Sagerne er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejerne.

Lodsejerne har under sagernes behandling været repræsenteret ved advokat Håkun Djurhuus, advokatfirmaet Lundgrens og planteavlskonsulent, Jakob F. Kjærsgaard, VKST. Herudover mødte chefjurist Charlotte Bigum Lynæs, Landbrug og Fødevarer, konsulent Lars Klausen, Agrovi, agronom Martin Søndergaard Kudsk, Nordsjællands Landboforening, Lars Jonsson, formand for Nordsjællands Landboforening og erhvervspolitisk konsulent Erik Hansen Blegmand, VKST.

Egedal Kommune har under sagens behandling været repræsenteret af advokat Kim Trenskow, Kromann Reumert og agronom Christian Thirup, NIRAS. Herudover mødte advokat Mads Østergaard, Kromann Reumert, rådgiver Jonas Petersen, Niras, planlægger Henrik Nielsen, HOFOR, miljøsagsbehandler Helene Bachmann, Egedal Kommune, grundvandsmedarbejder Helene Mogensen, Egedal Kommune, miljømedarbejder Jeanette Bach, advokat Niels Søe Christiansen, HOFOR, sektionsleder Anne Scherfig, HOFOR og specialist i grundvand Stine Bisgaard, HOFOR.

Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagerne var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Preben Birch, Ivan Skaaning Hansen, Tue Tortzen og Peter Lind Frederiksen samt, som særligt sagkyndig, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Tia Andersen.

Overtaksationskommissionen samledes på følgende adresser med henblik på besigtigelse af de berørte arealer:

Adresse 1 , 3670 Veksø

Adresse 2 , 3670 Veksø

Adresse 3 , 3670 Veksø

Adresse 4 , 3670 Veksø

Adresse 5 , 3670 Veksø

Adresse 6 , 3670 Veksø

Adresse 7 , 3670 Veksø

Det fremgår af kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme, hvem der foruden kommissionen og kommissionens sekretær samt parternes repræsentanter var til stede ved besigtigelsen af de enkelte ejendomme.

Overtaksationskommissionen og parternes repræsentanter samledes igen onsdag den 2. juni 2021 kl. 09.00 i Smørum Idrætscenter for at høre parternes synspunkter.

Sagens oplysninger

Egedal Kommune har i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler på matr.nr. 20 , Søsum By, Stenløse, da matriklerne ligger inden for det boringsnære beskyttelsesområde for Området .

Forbuddet lyder som følger:

> *"Egedal Kommune nedlægger efter § 24, stk. 1, i miljøbeskyttelsesloven forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler på […]. Med plantebeskyttelsesmidler menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (aktuelt BKG. nr. 907 af 24/6/16 om bekæmpelsesmidler, § 2, nr. 14).*
>
> *Forbuddet omfatter ikke anvendelse, håndtering og opbevaring af mikrobiologiske plantebeskyttelsesmidler. Mikrobiologiske plantebeskyttelsesmidler er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres (aktuelt BEK.nr. 907 af 24/06/16 om bekæmpelsesmidler, § 2, nr. 13).*
>
> *Forbuddet træder i kraft den […]"*

Afgørelsen er en del af Egedal Kommunens udmøntning af den landsdækkende indsats for udpegning af det boringsnære beskyttelsesområde i overensstemmelse med Miljøministeriets handlingsplan "Rent Drikkevand" fra 2015. Formålet er at sikre en bedre beskyttelse af områder omkring drikkevandsboringer mod forurening.

Lodsejerne påklagede Egedal kommunes afgørelser til Natur- og Miljøklagenævnet. Sagerne overgik senere til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som stadfæstede afgørelserne.

Forklaringer

Dyrlæge Person 1 var mødt sammen med sin assistent Person 2 og forklarede, at han har været dyrlæge i lidt over 20 år. Han behandler hovedsageligt sportsheste, og han har været dyrlæge for landsholdet i en årrække. Han har praksis på Nord- og Midtsjælland. Han behandler også "almindelige" heste. Han har selv avlet i ca. 20 år. Han har mellem 20 og 30 heste derhjemme. Engbrandbæger indeholder gift for levercellerne. Som regel ser man det hos heste og kvæg. Der er tale om en kronisk forgiftning. Man ser først symptomerne længe efter, at dyret har indtaget planterne. Leveren bliver nedbrudt, og når giften har slået en celle ihjel, spreder den sig til flere celler. Engbrandbægere og farligheden heraf er almindeligt kendt i hesteverdenen. Hvis en kunde ringer og ønsker vejledning i forhold til køb af en ejendom, hvor der ikke må anvendes pesticider, og der forefindes engbrandbægere, vil han vejlede den pågældende kunde til at købe en anden ejendom. Han anbefaler, at man får dem fjernet fra ejendommen på bedst mulig vis. Hestene vil så vidt muligt prøve at gå uden om planten, men i tørkeperioder, hvor det er sparsomt med græs, kan de finde på at spise dem. Han har primært set forgiftningstilfælde fra hø/wrap, fordi planten ved tørring mister sin bitre smag. Planten er et lige så stort problem for kvæg som for heste.

Landmand Person 3 forklarede, at han er uddannet agrarøkonom. Han ejer ejendommen Adresse 9 . I 2017 blev han registreret som fodervirksomhed inden for grovvarer. Han har arbejdet 3 år i Australien med eksport af hø. Han er nu både importør og eksportør af grovfoder. Han bliver kontrolleret 1-2 gange årligt af Fødevarestyrelsen. Der hører 117 ha til hans ejendom, og herudover forpagter han 100 ha. Han høster 3 gange årligt og producerer 14 typer wrap og 9 typer hø. Alle hans produkter er beregnet til heste. Han har afsætning til alle typer af heste i hele landet, herunder de heste, der deltager ved OL, og han leverer til kongehusets heste. Han eksporterer til Norge, Sverige, Holland og Frankrig. Han må anvende pesticider på sin ejendom. Engbrandbæger og vild pastinak er de to største risici for hans produktion. Han er uforstående overfor, at disse planter ikke kategoriseres ligesom bjørneklo. Hvis ikke han måtte anvende sprøjtemidler på sin jord, ville der komme engbrandbæger på hans arealer. Engbrandbæger findes på næringsfattig jord. Problemet med bl.a. engbrandbæger opstår, fordi man er gået væk fra at slå arealerne til at lade arealerne blive afgræsset. Dyrene undgår planterne, og man får en enorm frøplantning. Hestefolde omlægges typisk ikke særlig ofte, der anvendes typisk ikke gødning, og man har typisk en næringsfattig jord. Hvis han solgte hø/wrap indeholdende eng-

brandbæger, ville hans forretning være ødelagt. Hestemennesker og købere til hesteejendomme er ekstremt opmærksomme på engbrandbæger.

Parternes påstande og synspunkter

Advokat Håkun Djurhuus indledte med at påberåbe sig, at der ikke er hjemmel til, at HOFOR kan føre sagerne. Det er Egedal Kommune, der er påbudsmyndighed. Der kan stilles spørgsmålstegn ved, om HOFOR overhovedet er part i sagerne. HOFOR er ikke en offentlig myndighed og derfor ikke bundet af forvaltningsretlige grundsætninger, herunder officialprincippet.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelser ændret, således at erstatningerne forhøjes. For så vidt angår erstatningspåstandene for de enkelte ejendomme henvises der til kendelserne for de enkelte ejendomme.

Lodsejernes repræsentant har fremsendt et samlet skriftligt indlæg af 30. december 2020 og har procederet i overensstemmelse hermed. Af det skriftlige indlæg fremgår bl.a. følgende:

"…

3. Disse sagers principielle karakter

I 2016 meddelte Egedal Kommune de berørte lodsejere et forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler på lodsejernes landbrugsejendomme. Forbuddet blev nedlagt i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24, der hjemler nedlæggelse af forbud:

> "*… for at undgå fare for forurening af bestående eller fremtidige vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand*."

Forbuddet omhandler de såkaldte Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO'er). Forbuddet indebærer særdeles vidtgående rådighedsindskrænkninger for de berørte lodsejere. Forbudsindgrebet i bestående, hidtil lovlige, næringsrettigheder er ekspropriativt.

Den 11. december 2017 nedlagde Aarhus Kommune lignende forbud over for en række lodsejere, hvorved disse blev forbudt anvendelse af plantebeskyttelsesmidler, opbevaring heraf, håndtering her samt påfyldning og vask af sprøjtemateriale og transport af plantebeskyttelsesmidler. (de såkaldte "Beder-sager")

Denne forbundsafgørelse var hjemlet i miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a (sprøjteforbud i de såkaldte indsatsområder).

Der blev i begge sagskomplekser udtaget stævning. Sagsanlægget er efterfølgende ophævet for så vidt angår BNBO'erne på grund af mellemkommende lovgivning, mens § 26 a-sagerne fortsætter ved Vestre Landsret som 1. instans.

De berørte lodsejere i henholdsvis Egedal og Beder, var blandt de første, der blev mødt af disse forbudsindgreb, og de pågældende lodsejeres sager er derfor principsager, der følges med stor opmærksomhed af landbrugserhvervet, landets kommuner og vandforsyningsselskaberne, både for så vidt angår gyldighedsspørgsmålet, og for så vidt angår fastsættelse af ekspropriationserstatningen.

Principsagerne behandles nu for første gang ved Overtaksationskommissionen.

Der er naturligvis grund til at forvente, at Overtaksationskommissionens afgørelser vil blive tillagt præcedensvirkning i forbindelse med en lang række lignende sager hen over de kommende år.

Disse forhold er baggrunden for, at Landbrug & Fødevarer er indtrådt i sagerne som mandatar for lodsejerne. Forholdene bevirker også, at de i disse sager involverede kommuner og forsyningsselskaber anvender meget betydelige ressourcer på de to sagskomplekser.

Miljøbeskyttelseslovens kapitel 8 om ekspropriation mv. regulerer erstatningsudmålingen. Det fremgår således at miljøbeskyttelseslovens § 63, at:

> *" Forbud eller påbud vedrørende lovligt bestående forhold, herunder lovlig anvendelse og oplagring af gødningsstoffer i landbrug, gartneri og skovbrug, kan dog kun gives mod fuldstændig erstatning, medmindre andet følger af andre retsregler." (understreget her)*

I relation til § 26 a-sagerne følger det direkte af bestemmelsen, at der skal svares fuldstændig erstatning i henhold til ekspropriationserstatningsbestemmelsen i grundlovens § 73.

Der synes ikke at være uenighed parterne imellem vedrørende disse grundlæggende forhold.

4. Overordnede principper for erstatningsudmålingen i disse sager:

4.1 Hovedparten af de af denne overtaksationssag omhandlede landbrugsbedrifter blev før de nedlagte § 24 forbud drevet som konventionelle landbrugsbedrifter under sædvanlig anvendelse af plantebeskyttelsesmidler og gødskning.

Som følge af de af Egedal Kommune nedlagte forbud er dette ikke længere muligt.

Dette har påført ejendomme væsentlige driftstab og deraf følgende væsentligt reducerede ejendomsværdier.

Lodsejerne vil i forbindelse med sagens behandling for Overtaksationskommissionen godtgøre, at værdien af landbrugsjord i sædvanlig omdrift i det nordsjællandske område før forbudsindgrebene udgjorde mindst kr. 180.000,00 pr. ha.

Det kan oplyses, at der mellem parterne i det andet principsagskompleks; de såkaldte Beder-sager, i forbindelse med forhandlingen for Taksations-

kommissionen for Aarhus var enighed om, at værdien af landbrugsjorden før forbudsindgrebene udgjorde kr. 180.000,00 pr. ha.

I de pågældende sager havde Aarhus Kommune antaget en sagkyndig vurderingsmand; tidligere direktør i Realkredit Danmark, vurderingskonsulent, cand. Agro. Person 4 , som vurderede hektarpriserne før forbudsindgrebet til at udgøre kr. 180.000,00 pr. ha, hvilket Aarhus Kommune og tilsyneladende også Aarhus Kommunes eksterne konsulent; NIRAS var enige i.

Det fremgår af taksationskommissionens kendelserne fra Beder, at *"Taksationskommissionen kan tiltræde dette udgangspunkt (før-værdien) for erstatningsfastsættelsen."*. I alle sagerne fastsatte Taksationskommissionen således før-værdien til kr. 180.000,00 pr. ha svarende til kr. 18,00 pr. kvm.

4.2 Taksationskommissionens flertal fandt, at efter-værdien udgjorde kr. 90.000 pr. ha, hvorefter erstatningen blev udmålt som en differenceerstatning, svarende til kr. 90.000,00 pr. ha.

Denne erstatning er 50 % større end den af Taksationskommissionen som første instans i disse sager har udmålt. Et mindretal ville fastsætte erstatningen pr. ha til kr. 105.000,00.

Det fremgår af Taksationskommissionens kendelser, at kommissionen fastlagde erstatning for forbudsramte brakarealer til kr. 10.000,00 pr. ha, læhegn, græs blev erstattet med kr. 5.000,00 pr. ha og vej blev erstattet med kr. 5.000,00 pr. ha.

Taksationskommissionen udmålte herudover omstillingsomkostninger og tab af dækningsbidrag med kr. 8,50 pr. ha. Endelig udmåltes der i Beder-sagerne godtgørelse for sagkyndige udgifter i intervallet fra kr. 5.000-16.000,00.

Lodsejerne i Beder-sagerne har ikke fundet de udmålte erstatninger tilstrækkelige og sagerne verserer derfor nu ved Overtaksationskommissionen, der forventes at behandle sagerne i april måned 2021.

4.3 Bemærkninger

Det er noteret, at Kommunen, forsyningsselskabet og disses rådgivere nu i to forholdsvist omfattende processkrifter, i alt væsentligt, har fokuseret på at procedere mod Beder-afgørelserne, og den heri foretagne erstatningsudmåling.

5. Differenceerstatning

Det skønnes i disse sager at være mest retvisende at lade erstatningsfastsættelsen for forbudsekspropriationen tage udgangspunkt i en differencetabserstatning, (jordværdi før forbuddet ÷ jordværdi efter forbuddet = tab), se fra praksis bl.a. MAD 2013.1832 TAKS.

Dette opgøres således, at erstatningen nu udgør forskellen på værdien af landbrugsjorden før indgrebet (kr. 180.000,00 pr. ha) og landbrugsjordens værdi efter de ekspropriative forbudsindgreb.

I relation til de såkaldte "efterværdier" vil det være naturligt at lade værdifastsættelsen ske på baggrund af landbrugsarealernes afkastværdi efter forbuddet mod sprøjtning.

De ekspropriative forbudsindgreb indebærer inden for en kortere periode på godt 1-3 år, at afkastet af landbrugsjorden vil svare til hektarstøtten. Der ydes ikke økologitilskud i forhold til landbrugsjord, der som følge af forbud ikke længere sprøjtes med plantebeskyttelsesmidler. En gennemsnitlig værdi af hektarstøtten (betalingsrettigheder) er i en opgørelse i ti nordsjællandske kommuner, for i alt 1.093 ha landbrugsjord opgjort til 1.983,26 pr. ha inklusive såkaldt "grøn støtte".

Kort tid efter forbuddets ikrafttræden, vil der som anført ikke længere være mulighed for konventionel dyrkning af arealerne. Disse vil derfor typisk blive udlagt til græsarealer, der af hensyn til kravet om at holde ejendommene i omdrift, vil skulle afpudses mindst to gange pr. år, hvilket vil koste i størrelsesordenen kr. 900 pr. ha pr. år.

Dækningsbidraget pr. ha vil derfor for de berørte arealer svare til den støtte der kan opnås fra EU fratrukket omkostninger til afpudsning.

Herefter vil det maksimale afkast – efterværdien – på baggrund af opgørelse af det maksimale økonomiske udbytte (DBII) være kr. 1.983,00 minus kr. 900,00 svarende til i alt kr. 1.083,00 pr ha.

En alternativ måde at opgøre efterværdien på ville være at opgøre ejendomsværditabet på baggrund af det fald, der vil ske i relation til opnåelige forpagtningsafgifter på arealerne efter forbudsindgrebene.

Landbrugsorganisationen Agrovi, har for så vist angår landbrugsbedrifter i det nordsjællandske område før indgrebet opgjort, at den gennemsnitlige forpagtningsafgift før indgrebet udgjorde ca. 5.500 kr. pr. ha.

Agrovis opgørelse er baseret på forpagtningspriser i 25 gennemgåede kontrakter efter forbudsindgreb der viste, at forpagtningsafgiften faldt til et beløb svarende til hektarstøtten, her beregnet til kr. 1.933,00 pr. ha.

Dette svarer til et afkasttab på kr. 3.567,00 pr. ha.

Herfra vil der skulle fratrækkes godt 900 kr. til driftsomkostninger for at holde arealerne i omdrift.

5.1 I forbindelse med forhandlingen for Taksationskommissionen for Aarhus i de såkaldte "*Beder-sager*" blev der i kendelsen i sag, løbenr. 3 Person 5 , refereret en afgivet forklaring fra forpagteren af Gods , der tilhører Aarhus Kommune.

Forklaringen er i kendelsen gengivet som føler:

" Person 6 har forklaret, at han siden 1994 har været forpagter på Gods , der tilhører Aarhus Kommune. Kommunen har i mange år haft forbud mod at anvende sprøjtemidler på Kommunens marker. Han har indtil 2018 betalt en forpagtningsafgift på kr. 4.700-4.000 pr ha. Han sagde forpagtningsaftalen op i 2018, da det ikke længere var muligt at opnå et tilstrækkeligt dækningsbidrag. Forpagtningen blev sendt i udbud, og han bød selv og fik kontrakten. Han betaler nu 1.800-2.000 kr. pr. ha, altså mere end en halvering. Beløbet svarer nogenlunde til hektarstøtten, og han kan opnå balance i økonomien. De første år med pesticidfri drift forløb nogenlunde, men ukrudtsbekæmpelsen er et stadig større problem. Valmuer for eksempel udgør et stadigt stigende problem. Han kan opnå et rimeligt overskud på forpagtningen, fordi hans maskiner er betalt."

Aarhus Kommune accepterede efter udbuddet altså en reduktion af forpagtningsafgiften svarende til gennemsnitligt 4.350,00 kr. pr. ha til et gennemsnit på 1.900 kr. pr. ha. Denne forpagter kunne alene opnå et beskedent overskud fordi forpagteren ikke havde nogen rentebyrde på sin maskinpark.

Eksemplet illustrerer situationen ganske udmærket. Man må derfor gøre sig den overvejelse, hvorvidt man kan "*regne baglæns*" baseret på den reducerede forpagtningsafgift svarende til nogenlunde hektarstøtten fradraget driftsomkostninger.

Til brug for denne sag er SEGES, Erhvervsøkonomi ved landskonsulent, Produktionsøkonomi, cand. Agro. MBA Michael Højholdt blevet anmodet om at udarbejde et notat om muligheden, for at estimere værdien af landbrugsjord på baggrund af forpagtningsafgifter, herunder en reduktion af samme. Notatet vedhæftes dette processkrift som **Bilag 1**.

Det anføres i notatets resumé, at:

"*Estimering af jordværdi ud fra en beregning af jordens forrentningsevne/indtjening ved brug af opnåelig forpagtningsafgift og rentesats, kan give et retvisende bud, under forudsætning af fri konkurrence på markedet for forpagtning. Brug af ændring i opnåelig forpagtningsafgift vurderes under aktuelle forhold at være en brugbar metode til at estimere ændring i jordværdi inden for et rimeligt spænd i forpagtningsafgifter og med varsom anvendelse af kalkulationsrente; her foreslås i skrivende stund tilagediskontering med en kalkulationsrente i niveauet 2-2,5% (obligationsrentegennemsnit + 2%).*"

Af notatets side 5 fremgår det, at en typisk jordpris baseret på en forpagtningsafgift på ca. 4.500 kr. pr. ha, udgør kr. 180.000,00. Kalkulationsrenten vil under disse forudsætninger svare til 2,5% p.a.

Reduceres forpagtningsafgiften fra kr. 4.500 til kr. 1.900 vil den tilsvarende ejendomsværdi blive reduceret fra kr. 180.000 til kr. 76.000 svarende til et ejendomsværditab på kr. 104.000,00 pr. ha.

Under hensyn til, at der i løbet af en forholdsvis kort periode efter forbuddet mod anvendelse af planteværnsmidler vil skulle afholdes omkostninger til at sikre, at arealet forbliver i omdrift, vil dette i yderligere grad forringe forpagtningsafgiften med mellem kr. 500 og kr. 900. ejendomsværditabet vil blive tilsvarende større.

Det er blandt andet under disse forudsætninger, at påstandsbeløbene i de enkelte sager er udregnet.

I relation til gennemsnitlig forpagtningsafgift fremlægges **hjælpebilag 1**, hvoraf det fremgår at forpagtningsafgiften for de gennemgåede 28 kontrakter på arealer med rådighedsindskrænkninger udgjorde gennemsnitligt kr. 1.911, 56. Som yderligere **Bilag 2** fremlægges et af landbrugsorganisationen Velas den 7. september udarbejdet notat om *"Metode til beregning af erstatningsniveau for påbud om pesticidfri drift."*.

Heri er værditabet i Egedal-sagerne beregnet til at udgøre kr. 119.450,00 pr. ha. Som anført ovenfor omfatter SEGES notatet ikke direkte beregninger vedrørende fradrag af omkostninger til sikring af, at arealet kan forblive i omdrift. Indregnes dette vil værditabet baseret på før- og efterværdien naturligvis blive større.

I relation til værdisætningen er det noteret, at Kommunen og forsyningsselskabet i deres procesindlæg, og Taksationskommissionen i den påklagede afgørelse, synes at tillægge erstatningsfastsættelse i frivillige aftaler stor betydning.

IFRO har tidligere konkluderet – med rette – at erstatninger fastsat ved frivillige aftaler sædvanligvis er noget ringere end de erstatninger, der fastsættes af taksationsmyndighederne og domstolene.

Det er sædvanligvis atypisk svage lodsejere, der indgår frivillige aftaler. Aftalerne indgås sædvanligvis uden sagkyndig rådgivning af den pågældende, udover det ingeniørfirma, der typisk af egen drift på vegne af forsyningsselskaberne henvender sig til lodsejerne med henblik på at overtale disse til at indgå aftaler om frivillig erstatning.

Det har helt grundlæggende lodsejernes opfattelse i denne sag, som i andre, at erstatninger udmålt ved indgåelse af "frivillige aftaler" ikke udgør et egnet grundlag for fastlæggelse af ejedomsværdierne.

6. Særlige bemærkninger vedrørende kravet om ekstension...

7. <u>Kort om de påklagede kendelser:</u>

Ekspropriationsbeslutningen blev truffet af Egedal Kommune den 12. september 2016. Afgørelsen blev stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet den 18. december 2017. Klagen havde opsættende virkning frem til nævnets afgørelse. Der blev først afsagt kendelser fra Taksationskommissionen den 7. november 2019 svarende næsten til et år efter sagens forhandling for Taksationskommissionen.

Det fremgår af de påklagede kendelser, herunder eksempelvis i TK 1/2018-1, Adresse 1 at:

> *"Parterne har under forhandlingsmødet været enige om, at erstatningen for "øvrige arealer" kan fastsættes til 53.600 kr. og at "omstillingsomkostninger" erstattes med 5.000 kr. Der er endvidere enighed om en erstatning på 41.518 kr. for nedgang i dækningsbidrag."*

Kendelsernes præmisser er udsædvanlig korte og ganske utilstrækkelige. Præmisserne bærer præg af, at afgørelserne først er truffet næsten et år efter selve forhandlingen for Taksationskommissionen.

8. Forbehold om yderligere indlæg

Jeg har i dag modtaget et supplerende skriftligt indlæg og supplerende bilag fra Kommunens og forsyningsselskabets advokat.

Jeg forbeholder mig at afgive et endeligt sammenfattende processkift primo januar blandt andet foranlediget af det supplerende procesindlæg fra modparten.

Jeg tager ligeledes forbehold for mindre korrektioner i de nedlagte påstande idet ikke alle lodsejere endeligt har godkendt de afsluttende beregninger på nuværende tidspunkt."

Egedal Kommune påstod stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelser.

Vedrørende formalitetsspørgsmålet fremførte advokat Kim Trentskov, at HOFOR er part i sagerne, da HOFOR har en væsentlig interesse i sagerne, da det er HOFOR, der udbetaler erstatningerne. Al myndighedsudøvelse er foretaget af Egedal Kommune, herunder udstedelsen af påbuddene.

Egedal Kommune har fremsendt skriftlige indlæg, hvoraf deres generelle bemærkninger fremgår.

Af indlæg af 26. august 2020 fremgår bl.a.:

"…

1 Indledning

Det følger af miljøbeskyttelseslovens § 63, at forbud eller påbud vedrørende lovligt bestående forhold, herunder lovlig anvendelse og oplagring af gødningsstoffer i landbrug, gartneri og skovbrug, kun kan gives mod fuldstændig erstatning.

Erstatningsbeløb fastsættes efter en konkret vurdering af den enkelte ejendom/det konkrete areal.

For hver enkelt ejendom er der efter besigtigelse udarbejdet et notat om erstatningsberegningen af NIRAS. Notatet har dannet grundlag for Egedal Kommunes erstatningstilbud til den enkelte lodsejer. NIRAS har således bistået i arbejdet med at fastsætte takstniveauet for de forskellige arealtyper og med at udarbejde erstatningstilbud.

Dette notat redegør for og dokumenterer de takstniveauer, som er anvendt af NIRAS i notaterne om erstatningsberegningen, og som er lagt til grund i Egedal Kommunes erstatningstilbud til de pågældende lodsejere. Disse takstniveauer er herefter blevet lagt til grund af Taksationskommissionen i dennes kendelser for de ejendomme, der nu skal behandles ved Overtaksationskommissionens taksationsforretninger den 15. og 16. september 2020.

Det gøres gældende, at Overtaksationskommissionen skal stadfæste Taksationskommissionens afgørelser i overensstemmelse med påstandene oven for, på grundlag af de af Taksationskommissionen anvendte takstniveauer.

For Overtaksationskommissionen anvender og påberåber HOFOR sig den samme argumentation og dokumentation, som blev forelagt Taksationskommissionen.

Vi har til brug for Overtaksationskommissionens behandling af sagerne dog på grund af den mellemkommende praksis udarbejdet dette selvstændige indlæg vedrørende erstatningsberegning i sagerne med tilhørende supplerende dokumentation, således at det afspejler og inddrager den praksis, der er kommet til siden taksationsforretningerne for Taksationskommissionen den 2. november 2018 og den 12. december 2018.

Det skriftlige indlæg vil blive suppleret af mundtlige indlæg og præsentationer fra Christian Thirup, NIRAS, og advokat Kim Trenskow, Kromann Reumert, under den mundtlige forhandling.

2 Den tilbudte/tilkendte erstatning - Principper for fastsættelse af erstatning

2.1 Arealtyper og takstniveauer

Taksationskommissionen har i kendelserne vedrørende Området slået fast, at der ikke er tale om, at arealerne skal afstås.

Erstatningsbeløbet skal derimod modsvare det værditab (værdiforringelse), som er knyttet til den mindre intensive brug og/eller drift af arealer (rådighedsindskrænkning), der er en konsekvens af forbuddet mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler inden for det boringsnære beskyttelses-

område. Dette synspunkt understøttes af Hanne Mølbeck mfl.: *Ekspropriation i praksis,* 2019, side 229.
Taksationskommissionen har i kendelserne for Området generelt udtrykt dette således:

> "*Taksationskommissionen har fundet det godtgjort, at den pålagte rådighedsindskrænkning vil medføre ændringer i arealanvendelsen, herunder en forventet nedgang i dækningsbidraget. En fuldstændig erstatning skal derfor omfatte både nedgang i ejendomsværdi og i dækningsbidrag.*
>
> *Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på ejendommens grundværdi, de frivillige aftaler indgået i området samt afgørelserne i de fremlagte sager fra Jylland.*
> *Under hensyn til arealernes størrelse, form, bonitet, beliggenhed, arrondering og terrænforhold findes erstatningen for landbrugsarealerne i omdrift og med permanent græs, skovarealer, arealer omkring bygninger og vej efter en samlet konkret vurdering at kunne fastsættes til (…)."*

Der kan ligeledes vedrørende denne principielle ramme for erstatningsfastsættelsen henvises til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelser af 10. februar 2012, 12. maj 2014, 19. marts 2015 og 7. april 2015 ("Aalborg-sagerne") samt Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro kendelse af den 24. juni 2020 vedrørende Adresse 10 , 8305 Samsø ("Samsø-sagen").
Det bemærkes for en ordens skyld, at takstniveauerne fra de pågældende sager ikke er direkte anvendelige eller sammenlignelige med disse sager, da omfanget af de pålagte restriktioner i de pågældende sager afviger fra forholdene i disse sager. "Aalborg-sagerne" angik en total ekstensivering, og de nedlagte forbud omfattede foruden pesticider også anvendelse af gødning ud over, hvad der afsættes fra græssende dyr. Arealanvendelsen i de pågældende sager måtte således kun være vedvarende græs, brak eller skov. Forbuddet i "Samsø-sagen" angik derimod ikke pesticider. Sagerne vedrørende Området angår forbud alene vedrørende pesticider.
Værditabet er derfor beregnet ud fra princippet i vejlovens § 115, stk. 3, hvorefter ejendommens værdi før og efter rådighedsindskrænkningen skal vurderes.

Det anvendte takstniveau varierer afhængigt af den pågældende arealtype. I taksationssagerne for ejendommene beliggende inden for Området er følgende arealtyper relevante:

- Landbrugsarealer i omdrift
- Landbrugsarealer med permanent græs
- Landbrugsarealer med permanet græs omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3
- Skovarealer
- Naturarealer og naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3
- Læhegn og øvrig beplantning
- Bygninger
- Arealer omkring bygninger inklusiv have og gårdsplads
- Vej, grusvej og andre transportarealer
- Søer og vandløb

Der er derudover tilkendt erstatning for nedgang i dækningsbidrag og erstatning til dækning af engangsudgifter.

2.2 Landbrugsarealer i omdrift - 40.000 til 55.000 kr./ha

2.2.1 De anvendte takstniveauer for landbrugsarealer i omdrift i Området

Taksationskommissionen har i kendelserne vedrørende Området stadfæstet det af Egedal Kommune tilbudte takstniveau på 40.000 til 55.000 kr./ha for den pålagte rådighedsindskrænkning for landbrugsarealer i omdrift. Det fremgår således af Taksationskommissionens kendelser for Området, at "*Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på ejendommens grundværdi, de frivillige aftaler indgået i området samt afgørelserne i de fremlagte sager fra Jylland*."
I perioden 2011-2013 blev der indhentet sagkyndige forslag vedrørende takstniveauet for landbrugsarealer i omdrift fra henholdsvis Orbicon og Alectia, jf. eksempelvis bilag 1. På denne baggrund bad HOFOR i 2013 Brian Jacobsen fra Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi på København Universitet om en uvildig vurdering af dette takstniveau, jf. bilag 2. Det var Brian Jacobsens konklusion, at et takstniveau mellem 40.000 - 55.000 kr./ha for ingen brug af pesticider var fornuftigt i relation til landbrugsarealer i omdrift.

HOFOR har i perioden fra 2007 til 2020 indgået 54 frivillige, varige dyrkningsaftaler med lodsejere på i alt 619,7 ha med forskellige arealtyper. Alle aftaler er indgået i takstniveauet mellem 40.000 kr./ha og 60.000 kr./ha. Der henvises til bilag 3. Den frivillige dyrkningsaftale til 60.000 kr./ha er indgået i 2020 for en ejendom med et omdriftsareal på 23,28 ha. Der er tale om et stort sammenhængende, regulært, fladt og dyrkningssikkert areal med god bonitet (JB6). Der henvises til bilag 4.

Alene i indvindingsoplandet til Området er der i perioden 2016 - 2019 indgået ti (på otte ejendomme) frivillige, varige aftaler på i alt 101,74 ha landbrugsjord i omdrift, hvor erstatningsbeløbet for denne arealtype har været 40.000 til 50.000 kr./ha. Der henvises til bilag 5. Det bemærkes, at der i én enkelt varig aftale inden for indvindingsoplandet til Området er anvendt takstniveauet 25.000 kr./ha, da der var tale om et meget ringe landbrugsareal i omdrift.

Der kan herudover henvises til notat om differentiering af værdiforringelse på landbrugsjord i omdrift udarbejdet af Alectia i 2016 (bilag 6).

I relation til Adresse 11 og Adresse 12 , 3670 Veksø Sjælland (bilag 7) er der ydermere blevet tilkøbt yderligere arealer i 2018 svarende til i alt 9,45 ha landbrugsjord i omdrift. Disse yderligere arealer er der også indgået dyrkningsaftaler på til beløb mellem 40.000 til 50.000 kr./ha.

Aarhus Vand A/S og Vandplanudvalget i Aarhus (VPU) har i perioden fra 2002 til 2019 indgået 168 frivillige, varige dyrkningsaftaler med lodsejere på i alt 1.025 ha landbrugsjord, hvoraf hovedparten er i omdrift. Alle aftaler er indgået i takstniveauet mellem 40.000 kr. og 60.000 kr. kr./ha. Det gennemsnitlige takstniveau for denne arealtype udgjorde ifølge VPU ca. 50.000 kr./ha. Der henvises til bilag 8.

DIN Forsyning A/S (Esbjerg) har i perioden fra 2006 til 2011 indgået fem frivillige, varige dyrkningsaftaler med lodsejere på i alt 104 ha landbrugsjord i omdrift ved Holsted og Brørup. Fire af aftalerne er indgået til 50.000 kr./ha for denne arealtype. Den femte aftale blev indgået i 2006 til 25.000 kr./ha for denne arealtype. Der henvises til bilag 9.

Det i disse sager af Taksationskommissionen anerkendte takstniveau er således i overensstemmelse med det takstniveau, som af alle parter er lagt til grund for et meget stort antal frivillige aftaler indgået flere steder i Danmark.

Denne bredt anerkendte aftalepraksis, herunder fra landmænd i det konkrete område i Området , er med rette blevet tillagt væsentlig betydning for Taksationskommissionens vurdering og afgørelser i disse sager.

2.2.2 Særligt vedrørende taksationskendelserne fra Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune ("Aarhus-sagerne")

2.2.2.1 Generelle bemærkninger om Taksationskommissionens kendelser i "Aarhus-sagerne"

Taksationskommissionen for Aarhus har den 14. august 2020 truffet kendelser i en række sager for ejendomme beliggende i/omkring Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune i et indsatsområde på 30 km^2. Der er tale om følgende ejendomme:

- Adresse 13 , 8330 Beder (matr. nr. 23 og 24 , Beder By, Beder)
- Adresse 14 , 8340 Malling (matr. nr. 25 , Østerlavet, Malling og 26 Neder-Fløjstrup By, Malling)
- Adresse 15 , 8330 Beder (matr. nr. 27 , 28 og 29 , Neder-Fløjstrup By, Malling)
- Adresse 16 , 8340 Malling (matr. nr. 22 , Østerlavet, Malling og (del af) 30 Starup By, Malling)
- Adresse 17 , 8330 Beder (matr. nr. 31 Østerlavet, Malling)
- Adresse 18 , 8330 Beder (matr. nr. 32 og 33 Beder By, Beder)
- Adresse 19 , 8320 Mårslet (matr. nr. 34 , Mårslet By, Mårslet)
- Adresse 20 , 8330 Beder (matr. nr. 39 og 40 , Beder By, Beder)
- Adresse 21 , 8330 Beder (matr. nr. 35 , 36 og 37 , Østerlavet, Malling)
- Adresse 22 , 8330 Beder (matr. nr. 38 , Neder-Fløjstrup By, Malling)

Til dokumentation af Taksationskommissionen generelle bemærkninger fremlægges kendelsen for Adresse 13 , 8330 Beder som bilag 10. I disse sager har Aarhus Kommune anvendt den samme fremgangsmåde og metodik som Egedal Kommune i sagerne vedrørende Området . Vurderingskonsulent Person 4 har bistået Aarhus Kommune med at fast-

sætte takstniveauet for de forskellige arealtyper og med at udarbejde erstatningstilbud. Aarhus Kommune har herefter tilbudt erstatning med udgangspunkt i følgende takstniveauer:

- Landbrugsarealer i omdrift - 60.000 kr. pr. ha.
- Permanent græs, dyrkbart (potentiale for omdrift) - 15.000 - 40.000 kr. pr. ha.
- Permanent græs og brak (landbrug ekstensivt) - 10.000 kr. pr. ha.
- Naturarealer - 5.000 kr. pr. ha.
- Læhegn, skel og beplantning - 5.000 kr. pr. ha.
- Bygninger - 0 kr. pr. ha.
- Områder omkring bygninger - 10.000 kr. + 4 kr. pr. m^2.
- Veje og andre transportarealer - 5.000 kr. pr. ha.

Taksationskommissionen for Aarhus har da også fulgt denne grundlæggende tilgang ved at lægge til grund, at "*fastsættelsen af erstatningen for pålægget om pesticidfri drift skal ske med udgangspunkt i den nedgang af den berørte ejendoms værdi, som pålægget har medført*", ligesom der skal betales erstatning for varige ulemper.
Taksationskommission har i kendelserne truffet afgørelse for en række forskellige arealtyper og i relation til disse arealtyper er det af Aarhus Kommune tilbudte takstniveau blevet stadfæstet på nær i relation til omdriftarealer, hvor kommissionen har fastlagt et erstatningsniveau på 90.000 kr./ha.

2.2.1.1 Særlige bemærkninger til det anvendte erstatningsniveau på 90.000 kr./ha. for omdriftarealer

Vi bemærker umiddelbart følgende vedrørende Taksationskommissionens afgørelser i "Aarhus-sagerne" og det der anvendte erstatningsniveau på 90.000 kr./ha.

- Taksationskommissionen for Aarhus har ikke tillagt takstniveauet fra de cirka 250 frivilligt indgåede aftaler om pesticidfri drift på landsplan betydning. Det er også væsentligt at bemærke, hvordan de 157 frivilligt indgåede aftaler om pesticidfri drift fra Aarhus Vand A/S og Vandplanudvalget i Aarhus (VPU) - dvs. i samme område som de pågæl-

dende kendelser - tilsyneladende heller ikke er tillagt vægt af Taksationskommissionen for Aarhus.

Det gøres som anført ovenfor gældende, at disse frivillige aftaler og det deri anvendte og af alle parter anerkendte niveau bør tillægges en betydelig vægt, sådan som Taksationskommissionen i kendelserne fra Området netop har gjort det. Det følger således som nævnt af kendelserne for Området, at (vores understregning): "*Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på ejendommens grundværdi, de frivillige aftaler indgået i området samt afgørelserne i de fremlagte sager fra Jylland.*"

- I sagerne fra Aarhus Kommune anvendes for omdriftsarealer dernæst en før-pris på 180.000 kr./ha. Dette er en forholdsvis høj pris, som ikke i alle tilfælde afspejler landbrugsjordens værdi som produktionsjord. Hertil kommer også, at der for den enkelte ejendom kan være flere arealtyper med en lavere erstatningstakst, hvorfor et gennemsnit på 180.000 kr./ha også af denne synes forholdsvis høj. I denne pris er det ligeledes afspejlet, at der er en stor efterspørgsel efter fritidslandbrug og jord til øvrige formål i området omkring Aarhus. Efterspørgslen efter denne ejendomstype er også høj, selvom der er en dyrkningsdeklaration på ejendommen.

  Dette understøttes også af bemærkningerne i Hanne Mølbeck mfl.: *Ekspropriation i praksis* (2019) side 213, hvoraf det fremgår, at den gennemsnitlige landbrugsjordpris for 4. kvartal 2018 er cirka 150.000 kr./ha, idet der dog kan være regionale forskelle, ligesom individuelle forskelle kan have stor betydning. Denne arealpris fra taksationssagerne i/omkring Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune kan derfor ikke nødvendigvis overføres en-til-en til sagerne ved Området, hvor der i området eksempelvis er handlet arealer uden dyrkningsaftaler til 140.000 kr./ha, jf. bilag 7, men der er også handlet arealer til en højere pris.

- Taksationskommissionen for Aarhus har i afgørelserne øjensynligt tillagt nedgang i dækningsbidrag og forpagtningsafgifter en ukorrekt betydning for udmålingen af erstatning for nedgang i ejendomsværdi.

  Det er naturligvis korrekt, at begrebet "fuldstændig erstatning" omfatter såvel nedgang i ejendomsværdi som i dækningsbidrag. Det fremgår også udtrykkeligt af Taksationskommissionens kendelser i disse sager fra Området , ligesom der eksempelvis i kendelsen for Adresse 1 er blevet tilkendt kr. 41.518 for nedgang i dækningsbidrag, jf. herved punkt 2.12 nedenfor.
  Det er imidlertid centralt, at erstatning for mistet dækningsbidrag alene skal ske i en omstillingsperiode, hvorimod nedgang i dækningsbidrag ikke kan anvendes som en generel eller som den eneste faktor for udmåling eller beregning af det permanente tab i nedgangen i selve ejendomsværdien.
  Dette følger også af og er lagt til grund i afgørelserne i Aalborg-sagerne og i Samsø-sagen.
  Kendelserne i Aarhus-sagerne synes at afvige fra denne faste praksis på dette punkt, hvilket også taler imod, at det anvendte takstniveau for omdriftsarealer i sig selv er retvisende eller kan tillægges en videregående betydning for andre sager.
  Der vil efter pålæg af en dyrkningsdeklaration om pesticidfri drift i øvrigt typisk ses en mindre nedgang i størrelsen af forpagtningsafgiften for det pågældende areal, da det fortsat er muligt at dyrke arealerne landbrugsmæssigt efter pålæg af dyrkningsdeklarationen. NIRAS og HOFOR har i den forbindelse foretaget en undersøgelse af forpagtningsafgifterne i øvrige kommuner, der bortforpagter landbrugsjord pesticidfrit. I den forbindelse har de adspurgte kommuner oplyst følgende forpagtningsafgifter, jf. bilag 11:

  - Middelfart Kommune. Bortforpagtning af 7 arealer på over 5 ha, i alt 91 ha. Bortforpagtningsafgiften er gennemsnitligt 4.398 kr./ha. Der bortforpagtes for perioder af 6 år.

  - Egedal Kommune. Bortforpagtning af 34 ha. Bortforpagtningsafgiften er 4.322 kr./ha. Der bortforpagtes for perioder af 6 år.

- Roskilde Kommune. Bortforpagtning af 8 landbrugsarealer på over 5 ha, i alt 113 ha. Forpagtningsafgiften er i gennemsnit 3.473 kr./ha. Tre af arealerne har tidligere været bortforpagtet uden dyrkningsrestriktioner. På disse arealer er forpagtningsafgiften i gennemsnit faldet med 861 kr./ha efter pålæg af dyrkningsrestriktioner.

Dette skal ses i lyset af det gennemsnitlige niveau for forpagtningsafgifter i Danmark udgør cirka 5.000 kr./ha i 2016, jf. en opgørelse udarbejdet af SEGES og bragt i Landbrugsavisen den 24. juni 2016 (bilag 12).

Den nedgang i dækningsbidrag og forpagtningsafgifter, der er refereret og lagt til grund i kendelserne i Aarhus-sagerne, kan således heller i det lys anerkendes eller genkendes.

- Taksationskommissionen for Aarhus ses heller ikke at have inddraget det omfattende konsensusmateriale, der er udarbejdet i fællesskab mellem landboorganisationerne og vandværksforeningerne i form af blandt andet Alex Dubgaard og Lars Mortensen (2000): *Dyrkningsaftaler og kompensationer. Jordrentetab ved bortfald af pesticider og reduceret kvælstofanvendelse* (bilag 13)

Der er tale om en konsulentrapport udarbejdet til Kompensationsgruppen under det Modificerede Kontaktudvalg (nedsat af vandværksforeningerne og landboorganisationerne) vedrørende erstatningsopgørelse i forbindelse med frivillige dyrkningsaftaler i indsatsområder.
I relation til Dubgaard og Mortensens (2000) rapport skal det særligt fremhæves, hvordan der med rapporten blev opnået konsensus mellem landbrugs- og vandværksorganisationerne om beregningsmetoden til fastsættelse af erstatning for tidsbegrænsede dyrkningsaftaler allerede i 2000. Rapporten indeholder således en konsensusbestemt beregningsmetode til forventede årlige indtægtstab, hvor de anvendte udbyttenedgange er med reference til Bichel-udvalgets redegørelse for

udbyttenedgange i enkeltafgrøder i forskellige scenarier, herunder pesticidfri drift.

Det følger blandt andet af rapporten side 4, at: "*I nærværende rapport opstilles og gennemregnes modelkalkuler, der kan danne grundlag for beregning af kompensation til lodsejere, som indgår aftaler om rådighedsindskrænkninger i brugen af landbrugsarealer i indsatsområder.*"

Og videre på rapportens side 6, at: "*For samtlige sædskifter er opgørelsen af DBI og DBII i nudriften baseret på udbytteniveauer, priser og dyrkningsomkostninger i LRCs budgetkalkuler for enkeltafgrøder. Udbyttereduktioner som følge af ændret pesticidanvendelse er fastsat ud fra tabsprocenter benyttet i Bichel-udvalgets beregninger. For kvælstofreduktioner er udbyttenedgangen bestemt på grundlag af oplysninger om udbytterespons fra Plantedirektoratet og fra LRC*."

Beregningerne er efterfølgende blevet opdateret årligt, jf. bilag 14.

- Det bemærkes herudover, at Taksationskommissionen for Aarhus tilsyneladende heller ikke har inddraget Jacobsen, B. H., (2019) - *Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)*, 34 s., IFRO Udredning, Nr. 2019/22 (bilag 15). Denne rapport fra Københavns Universitet er bestilt af Miljø- og Fødevareministeriet i forbindelse med udarbejdelsen af bekendtgørelsen og vejledningen for BNBO. I sagerne har Aarhus Kommune tilbudt erstatning inden for rapportens intervaller, men Taksationskommissionen for Aarhus har i kendelserne tildelt erstatninger, der langt overstiger vurderingerne af erstatningsniveauet i denne rapport.
  På rapportens side 23 er følgende tabel med angivelse af typiske erstatningstakster for forskellige arealtyper gengivet:

Tabel 5. *Typiske satser afhængig af type af areal (kroner per ha). Satserne er estimeret ud fra viden om de nuværende aftaler efter miljøbeskyttelsesloven og vandforsyningsloven samt taksaktionsafgørelser*

Arealtype	Sats ved pesticidfri drift	Sats ved pesticidfri drift og krav til kvælstof
Landbrugsarealer i omdrift - udvalgte tilfælde - taksaktionsafgørelser	40.000-60.000 (70.000-80.000) Afventer afgørelser	80.000-110.000 (120.000-150.000) 80.000-130.000
Landbrugsarealer med permanent græs	10.000	10.000-15.000
Skovarealer	10.000	10.000
Arealer med juletræer (højest i tilfælde af unge juletræer)	10.000-100.000	10.000-100.000
Naturarealer, søer m.m.	0	0
Udenomsarealer	40.000	40.000
Vej, læhegn m.m.	5.000	5.000
Bygninger	0	0

De tilbudte/tilkendte erstatninger i Området er alle inden for disse angivne intervaller.

- Taksationskommissionen for Aarhus har endvidere henvist til et kortfattet notat udarbejdet af Per Kudsk mfl. fra Aarhus Universitet, hvori det konkluderes, at: "*Konventionel dyrkning af landbrugs-, frugt-og grønsagsafgrøder vil i praksis ikke være muligt som følge af en stor risiko for udbytte-og kvalitetstab forårsaget af ukrudt, sygdomme og skadedyr.*"

  Dette er ikke en konklusion som i øvrigt understøttes af anden relevant faglitteratur på området. Det er således uklart, hvilke empiriske data der ligger til grund for notatet, idet dette ikke nærmere ses beskrevet i notatet. Notatet forholder sig heller ikke til alternative dyrkningsmetoder, hvorfor det efter vores opfattelse ligeledes burde have indgået i notatet, at risikoen vil reduceres væsentligt, hvis landmanden tilpasser sit sædskifte og sine sorter til de nye forhold.

  Notatets konklusion kan således ikke lægges til grund som retvisende for dyrkning af arealer, der er pålagt en deklaration som på Området . Det må derimod lægges til grund, at det er muligt at dyrke arealerne pesticidfrit, men at det kræver, at der blandt andet sker de

sædskiftemæssige tilpasninger, som det også er anført i konsensusmaterialet fra Alex Dubgaard og Lars Mortensen (2000): *Dyrkningsaftaler og kompensationer. Jordrentetab ved bortfald af pesticider og reduceret kvælstofanvendelse* (bilag 13).
Der kan herudover henvises til notat fra Økologisk Landsforening omkring økologisk produktion med bilag af 20. november 2018 (bilag 16).
Disse synspunkter understøttes også af, at NIRAS i juni/juli 2020 har gennemført tilsyn på 547 ha af Aarhus Kommunes landbrugsarealer, som bortforpagtes med et vilkår om, at der ikke må anvendes pesticider. På tilsynet er det kontrolleret, om aftalerne overholdes, ligesom det er vurderet, om der er udfordringer med dyrkningen. På langt de fleste arealer vurderes det, at forpagterne har god succes med dyrkning pesticidfrit.

2.2.2 Særligt vedrørende Overtaksationskommissionens kendelse fra Samsø for ejendommen Adresse 10 , 8305 Samsø og Overtaksationskommissionens kendelser fra Aalborg-sagerne

Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro har den 24. juni 2020 truffet kendelse for en ejendom beliggende Adresse 10 , 8305 Samsø (matr. nr. 21 og 41 , Nordby By, Nordby) (bilag 17). Taksationssagen angik erstatningsfastsættelse for pålæg af rådighedsindskrænkning med ophør med kvælstofanvendelse på 10 ha ud over, hvad der afsættes af et begrænset antal dyr under afgræsning. Arealerne måtte efter pålægget alene anvendes til skov, brak, sø og/eller vedvarende græs, dvs. nær ved en total-ekstensivering af ejendommen.

På ejendommen var der oprindeligt en mælkeproduktion, som imidlertid var ophørt i december 2017 - kort før pålægget blev givet af Aarhus Kommune.
I kendelsen lagde Overtaksationskommission til grund, at det ikke kunne antages, at det på grund af deklarationspålægget ikke længere var økonomisk rentabelt at anvende ejendommen som hidtil til mælkeproduktion, hvorfor erstatningen skulle "*fastsættes som nedgangen i ejendommens handelsværdi på tidspunktet for meddelelsen af beslut-*

ningen om deklarationspålægget samt erstatning for ulemper i form af omkostninger ved tilpasning af ejendommens driftsform".
Overtaksationskommissionen fastsatte herefter værdien af arealet på 10 ha før pålæg af deklarationen til 125.000 kr./ha, mens det efter pålæg af deklarationen kunne fastsættes til 50.000 kr./ha.
Afgørelsen bekræfter, at jordens efterværdi kan fastsættes til 50.000 kr./ha som den nedre værdi af arealer ved pålæg af sådanne vidtgående rådighedsindskrænkninger under forudsætning af, at arealet kan opretholde arealtilskud.
Dette er ligeledes bekræftet i kendelserne fremlagt af lodsejerne fra Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg vedrørende Adresse 23 , 9210 Aalborg, Adresse 24 , 9440 Nørresundby og Adresse 25 , 9440 Nørresundby samt Adresse 26 , 9260 Gistrup. I disse sager blev der påbudt ophør med anvendelse af pesticider og gødning ud over hvad der afsættes af græssende dyr. Arealerne måtte efter pålægget - som i kendelsen fra Samsø - alene anvendes til skov, brak, sø og/eller vedvarende græs, dvs. nær ved en total-ekstensivering af ejendommen.
Det følger endvidere af Hanne Mølbeck mfl.: *Ekspropriation i praksis* (2019) side 213, at erstatningen sjældent fastsættes til under 5 kr. pr. m2 uanset arealernes beskaffenhed, da indtægterne fra arealstøtten altid kan forrente en mindstepris i det prisleje.

2.2.3 Konklusion vedrørende landbrugsarealer i omdrift

Taksationskommissionens anvendelse af et erstatningsniveau på 90.000 kr./ha. i Aarhus-sagerne forekommer at være baseret på et ikke retvisende og mangelfuldt grundlag. Aarhus-sagerne og det deri anvendte erstatningsniveau for omdriftsarealer kan uanset dette ikke sammenlignes med eller overføres til sagerne vedrørende Området .
Det gøres i den forbindelse gældende, at der ikke er grundlag for et tilsvarende erstatningsniveau i relation til omdriftsarealerne i Området .

Overtaksationskommissionen bør derimod som anført stadfæste kendelserne også på dette punkt, således at det anerkendte og anvendte takstniveau på 40.000 - 55.000 kr./ha tiltrædes.

Det underbygges endvidere af forskellene i jordbonitet, markstørrelse og terrænforhold. Aarhus-sagerne omfatter primært store, regulære og relativt flade marker med god bonitet (fin sandblandet lerjord, JB6), hvorimod sagerne vedrørende Området i højere grad omhandler mindre marker i et kuperet terræn med mere sandet jordbund (primært lerblandet sandjord, JB 4).

Dette understøttes som anført oven for af både taksationspraksis, en udbredt, anerkendt og dokumenteret aftalepraksis samt diverse økonomiske udredninger fra Københavns Universitet. Særligt den bredt anerkendte aftalepraksis, herunder fra landmænd i det konkrete område i Området, der understøttes af såvel taksationspraksis og videnskabelige udredninger, bør tillægges stor betydning på samme måde, som det er sket i Taksationskommissionens vurdering og afgørelser i disse sager.

2.3 Landbrugsarealer med permanent græs - 10.000 kr./ha

Arealer med permanent græs dækker ifølge NIRAS over arealer, der ikke har potentiale til at blive taget i omdrift - oftest som følge af størrelse, form, terræn eller jordtype. Permanente græsarealer, der indgår i landbrugsarealet for en landbrugsejendom, benyttes primært til afgrænsning og slæt. Denne arealtype dyrkes derfor i forvejen ekstensivt og oftest uden brug af sprøjtemidler. Hvis der anvendes pesticider, sker det primært til bekæmpelse af invasive arter eller arter, som er giftige for græssende dyr.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR i perioden 2016 til 2019 indgået otte frivillige, varige aftaler på i alt 39,21 ha, hvor takstniveauet 10.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

Aarhus Vand A/S og Vandplanudvalget i Aarhus (VPU) har i perioden fra 2002 til 2019 har indgået frivillige, varige aftaler på 1.025 ha. Aftaler på arealer med vedvarende græs er indgået til 10.000 kr./ha (bilag 8). Dette takstniveau er ligeledes anvendt af Taksationskommission for Aarhus i dets kendelser vedrørende området i Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune.

2.4 Landbrugsarealer med permanet græs omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 - 5.000 kr./ha

Arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 må ikke ændre anvendelse. Denne arealtype dyrkes ofte mere ekstensivt end arealer, som ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og dyrkningen af disse arealer sker oftest uden brug af sprøjtemidler.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR i perioden 2016 til 2019 indgået én frivillig varig aftale på 0,41 ha, hvor takstniveauet 5.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

Det samme takstniveau (5.000 kr./ha) for denne arealtype er anvendt i de frivillige aftaler ved Aarhus.

Folketinget har i juni 2020 ligeledes vedtaget lov nr. 1057 af 30. juni 2020 om ændring af lov om naturbeskyttelse (forbud mod sprøjtning, gødskning og omlægning af § 3-beskyttede arealer), der medfører, at der fra 1. juli 2022 ikke længere må anvendes pesticider og gødning på arealer omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3. Dette sker uden tildeling af erstatning til lodsejerne.

2.5 Skovarealer - 11.000 kr./ha

Ifølge NIRAS anvendes der i skovbrug oftest kun sprøjtemidler til renholdelse i de første cirka tre år efter etablering og ved produktion af juletræer og pyntegrønt.

NIRAS har oplyst, at der i resten af driftsperioden (70-120 år) ikke er behov for anvendelse af sprøjtemidler. Det er således kun en kort periode, hvor der er behov for sprøjtemidler. Nutidsværdien af meromkostningen til sprøjtefri etablering af skovarealer afhænger derfor i høj grad af skovens alder, og dermed af hvor lang tid der er til nyetablering. Værdiforringelsen afhænger også af, om arealet kan/må anvendes til landbrug, hvilket afhænger af, om der er fredskovspligt.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået fire frivillige, varige aftaler på 25,13 ha, hvor erstatningsbeløbet 11.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

I de frivillige aftaler fra Frederikshavn Forsyning og Ringkøbing Skjern Forsyning er takstniveauet 11.300 kr./ha anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 18 og bilag 19.
I de frivillige aftaler fra Esbjerg er det gennemsnitlige takstniveau 9.944 kr./ha for denne arealtype (to aftaler på sammenlagt 66 ha). Der henvises til bilag 9.

2.6 Naturarealer og naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 - 0 kr./ha

Naturarealer omfatter arealer beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 samt krat, skel og andre, naturlignende arealer. På denne arealtype anvendes der ifølge NIRAS typisk ikke sprøjtemidler, hvorfor restriktionerne ikke vil påvirke driften af disse arealer, ligesom naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 ikke må ændre anvendelse.
Der er derfor intet værditab for denne arealtype. Med det nye lovindgreb bliver det tilmed forbudt at anvende pesticider på denne arealtype pr. 1. juli 2022, jf. lov nr. 1057 af 30. juni 2020 om ændring af lov om naturbeskyttelse (forbud mod sprøjtning, gødskning og omlægning af § 3-beskyttede arealer).
I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået syv frivillige, varige aftaler på 17,95 ha, hvor der ikke er givet erstatning for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.
Det samme takstniveau (0 kr./ha) for denne arealtype er anvendt i de frivillige aftaler ved Aarhus.

2.7 Læhegn og øvrig beplantning - 5.000 kr./ha

Denne arealtype udgør typisk et relativt begrænset areal på en landbrugsejendom.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået seks frivillige, varige aftaler på 4,67 ha, hvor erstatningsbeløbet 5.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.
Takstniveauet 5.000 kr./ha for denne arealtype er anvendt i Aarhus-sagerne (bilag 8). Dette takstniveau er ligeledes anvendt af Taksationskommission for Aarhus i dets kendelser vedrørende området i Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune.

2.8 Bygninger - 0 kr./ha

Deklarationen påvirker ikke anvendelse af sprøjtemidler inde i bygninger.

Der er derfor intet værditab ved denne restriktion i relation til bygninger på de omfattende ejendomme.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået otte frivillige, varige aftaler på 0,76 ha, hvor der ikke er givet erstatning for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

2.9 Arealer omkring bygninger inklusiv have og gårdsplads ved landbrugsejendomme - 40.000 kr./ha (dog minimum 5.000 kr./ha)

På denne arealtype ses det ofte, at der bekæmpes ukrudt. Opbevaring, påfyldning og vask af sprøjtemateriel sker ifølge NIRAS ofte på arealer omkring bygninger.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået otte frivillige, varige aftaler på 5,98 ha, hvor erstatningsbeløbet 40.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

Nogenlunde det samme takstniveau (10.000 kr. + 4 kr./m^2) for denne arealtype er anvendt i de frivillige aftaler ved Aarhus. Dette takstniveau er ligeledes anvendt af Taksationskommission for Aarhus i dets kendelser vedrørende området i Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune.

2.10 Vej, grusvej og andre transportarealer - 5.000 kr./ha

Der anvendes ifølge NIRAS som regel ikke sprøjtemidler på vej, grusvej og andre transportarealer.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået syv frivillige, varige aftaler på 2,32 ha, hvor erstatningsbeløbet 5.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

Det samme takstniveau (5.000 kr./ha) for denne arealtype er anvendt i de frivillige aftaler ved Aarhus. Dette takstniveau er ligeledes anvendt af Taksationskommission for Aarhus i dets kendelser vedrørende området i Beder, Mårslet og Malling i Aarhus Kommune.

2.11 Søer og vandløb - 0 kr./ha

Der må ikke anvendes sprøjtemidler i søer og vandløb samt i deres umiddelbare nærhed.

Restriktionerne medfører således ingen ændring for anvendelse af denne arealtype, og der er derfor intet værditab forbundet med denne restriktion i relation til søer og vandløb.

I indvindingsoplandet til Området har HOFOR indgået fire frivillige, varige aftaler på 1,27 ha, hvor der ikke er givet erstatning for denne arealtype. Der henvises til bilag 5.

2.12 Nedgang i dækningsbidrag - 2.549 kr./ha

Der kan ydes erstatning for ulemper i form af driftsomlægning og driftsforstyrrelse for en kortere periode (typisk op til ét år), hvis det vurderes, at dækningsbidraget falder som følge af rådighedsindskrænkningerne.

Den forventede nedgang i dækningsbidrag blev i disse sager første gang beregnet på baggrund af rapporten *Dyrkningsaftaler og kompensationer* opdateret med 2013-budgetkalkuler fra Dansk Landbrugsrådgivning (nu SEGES). Takstniveauet i 2013 udgjorde 2.549 kr./ha. Da forbuddet først trådte i kraft den 1. september 2017 bør det være den forventede nedgang i dækningsbidraget i 2018, der erstattes. Denne blev beregnet til 699 kr./ha. Der er stor variation i beløbet fra år til år. Derfor er det valgt, at tilbyde takstniveauet fra 2013, som er det højeste beløb i de senere år. Der henvises til bilag 14.

Denne erstatning udbetales, hvis restriktionerne er gældende mindre end ét år efter tidspunktet for meddelelse af påbud.

2.13 Håndtering af ukrudtsarter på pesticidfrie arealer

Under taksationsforretningerne for Taksationskommissionen gjorde flere lodsejere opmærksom på, at de oplever udfordringer med at bekæmpe en række ukrudtsarter. Lodsejerne nævnte blandt andet kæmpe bjørneklo, vild pastinak, japansk pileurt og engbrandbæger. Det er lodsejernes opfattelse, at mulighederne for at bekæmpe disse arter ville blive forringet, når de ikke længere kan anvende pesticider i bekæmpelsen heraf.

Hertil bemærkes for en ordens skyld, at der foreligger udførlige vejledninger og gode erfaringer med ikke-kemisk bekæmpelse af disse arter. NIRAS har samlet disse i et notat (bilag 20). Det skal i den forbindelse bemærkes, at ikke-kemisk bekæmpelse ofte er mere effektiv end kemisk bekæmpelse.
Det skal ydermere bemærkes, at der er politisk fokus på privates brug af pesticider. Der bliver således løbende færre midler til rådighed, og senest er det besluttet, at det pr. 1. juli 2020 ikke længere vil være muligt for private at købe pesticider i koncentreret form.

…"

Af indlæg af 30. december 2020 fremgår:

"…

1. Indledning

1.1 Det i HOFORs indlæg af den 26. august 2020 med bilag 1-20 anførte, herunder påstande og anbringender, fastholdes fuldt ud, og suppleres i dette indlæg med følgende bemærkninger og bilag:

- I perioden fra den 26. august 2020, hvor HOFOR indgav sit skriftlige indlæg til Overtaksationskommissionen, til den 30. december 2020 er der fremkommet yderligere relevant dokumentation mv. Dette materiale fremlægges og kommenteres i punkt 2 og 3 nedenfor.

- Overtaksationskommissionen har den 18. december 2020 meddelt sagens parter, at spørgsmålet om ekstension vedrørende ejendommen Adresse 1 kan behandles på taksationsforretningen den 20. og den 21. januar 2021, jf. vejlovens § 115, stk. 2 og officialmaksimen. Dette spørgsmål behandles derfor nedenfor under punkt 4.

1.2 Det gøres også med henvisning til dette supplerende materiale m.v. fortsat og uændret gældende, at Overtaksationskommissionen skal stadfæste Taksationskommissionens afgørelser i overensstemmelse med de påstande, som er nedlagt af HOFOR i indlægget af den 26. august 2020, på grundlag af de af Taksationskommissionen anvendte takstniveauer.

1.3 Det bemærkes herudover, at de skriftlige indlæg vil - som bemærket i indlægget af den 26. august 2020 - blive suppleret af mundtlige indlæg og præsentationer fra Christian Thirup, NIRAS, og advokat Kim Trenskow, Kromann Reumert under den mundtlige forhandling. Under disse mundtlige indlæg og præsentationer vil det materiale, der omtales i dette supplerende indlæg ligeledes blive inddraget og præsenteret.

2. Supplerende materiale vedrørende de anvendte takstniveauer for landbrugsarealer i omdrift i Området

2.1 Taksationskommissionen har i kendelserne vedrørende Området stadfæstet det af Egedal Kommune tilbudte takstniveau på 40.000 til 55.000 kr./ha for den pålagte rådighedsindskrænkning for landbrugsarealer i omdrift. HOFOR har i sit indlæg af den 26. august 2020 fremlagt dokumentation for det anvendte takstniveau i form af dyrkningsaftaler indgået af HOFOR og en række andre forsyningsselskaber. Der henvises navnlig til indlæggets afsnit 2.2.1. Hertil kan det supplerende bemærkes:

2.1.1 HOFOR har i perioden fra 2007 til 2020 indgået 56 frivillige, varige dyrkningsaftaler med lodsejere på i alt 731 ha med forskellige arealtyper. Alle aftaler er indgået i takstniveauet mellem 25.000 kr./ha og 60.000 kr./ha for landbrugsarealer i omdrift. Der henvises til bilag 3a (nyt bilag)[1]. Det oprindeligt fremlagte og i bilag 3 opregnede materiale er således blevet suppleret med to yderligere dyrkningsaftaler indgået i oktober 2020.

2.1.2 I bilag 4a (nyt bilag) er der fremlagt en række eksempler på varige frivillige dyrkningsaftaler indgået af HOFOR nær Området .

- Eksempel 1 er en frivillig dyrkningsaftale med et anvendt takstniveau på 60.000 kr./ha for omdriftsarealerne. Aftalen er indgået i august 2020 for en ejendom med et omdriftsareal på 23,28 ha. Der er tale om et stort sammenhængende, regulært, fladt og dyrkningssikkert

[1] Bilag 3a indeholder såvel indholdet fra bilag 3 samt nyt materiale i form af mellemkommende praksis m.v. Samme litreringsmetode er anvendt ved øvrige bilag, hvor der er fremlagt supplerende og opdateret materiale.

areal med god bonitet (JB6). Aftalen er fremlagt som bilag 4a.1 (nyt bilag).

- Eksempel 2 er en frivillig dyrkningsaftale med et anvendt takstniveau på 55.000 kr./ha for omdriftsarealerne. Aftalen er indgået i oktober 2020 for en ejendom med et omdriftsareal på 38,015 ha. Der er ligeledes tale om et stort sammenhængende, regulært, fladt og dyrkningssikkert areal med god bonitet (JB6). Aftalen er fremlagt som bilag 4a.2 (nyt bilag).

- Eksempel 3 er en frivillig dyrkningsaftale med et anvendt takstniveau på 55.000 kr./ha for omdriftsarealerne. Aftalen er indgået i oktober 2020 for en ejendom med et omdriftsareal på 57,43 ha. Arealet er fordelt på to store marker med god bonitet (JB6). På arealerne ligger der flere vildtremisser med søer og lavninger. Aftalen er fremlagt som bilag 4a.3 (nyt bilag).

2.1.3 DIN Forsyning A/S (Esbjerg) har i perioden fra 2006 til 2020 indgået otte frivillige, varige dyrkningsaftaler med lodsejere på i alt 284,4 ha landbrugsjord i omdrift ved Holsted, Brørup og Varde. Fire af aftalerne er indgået til 50.000 kr./ha for denne arealtype. Den femte aftale blev indgået i 2006 til 25.000 kr./ha for denne arealtype. I 2020 er der indgået yderligere to aftaler, hvor takstniveauet 45.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 9a (nyt bilag). Det oprindeligt fremsendte materiale er således blevet suppleret med to yderligere dyrkningsaftaler indgået i 2020.

3. Supplerende materiale vedrørende forpagtningsafgifter

3.1 Taksationskommissionen for Aarhus har i Aarhus-sagerne øjensynligt tillagt nedgang i dækningsbidrag og forpagtningsafgifter en ukorrekt betydning for udmålingen af erstatning for nedgang i ejendomsværdi. Der henvises navnlig til afsnit 2.2.2.2 i indlægget af den 26. august 2020.

Det er i overensstemmelse med disse bemærkninger fortsat vores opfattelse, at der efter pålæg af en dyrkningsdeklaration om pesticidfri drift i øvrigt typisk vil ses en mindre nedgang i størrelsen af forpagtningsafgiften for det på-

gældende areal, da det fortsat er muligt at dyrke arealerne landbrugsmæssigt efter pålæg af dyrkningsdeklarationen med et lidt lavere dækningsbidrag til følge.

3.2 NIRAS og HOFOR har i den forbindelse foretaget en undersøgelse af forpagtningsafgifterne i øvrige kommuner, der bortforpagter landbrugsjord pesticidfrit. I den forbindelse har de adspurgte kommuner oplyst følgende forpagtningsafgifter, jf. bilag 11a (nyt bilag):

- Hillerød Kommune. Bortforpagtning af 134,1 ha. med krav om pesticidfri drift, jf. bilag 11a. Bortforpagtningsafgiften er i gennemsnit 3.692 kr./ha, hvilket inkluderer arealer med vedvarende græs. Omdriftsarealer bortforpagtes til ca. 4.100 kr./ha. Arealerne bortforpagtes for 3 til 10 år ad gangen.

- Sønderborg Kommune. Bortforpagtning af 3 arealer på over 5 ha - i alt 42,8 ha., med krav om pesticidfri drift, jf. bilag 11a. Forpagtningsafgiften i 2020 er i gennemsnit 3.400 kr./ha for disse. Bortforpagtningsperioden er typisk 5 år. Til sammenligning bortforpagter Sønderborg Kommune endvidere to landbrugsarealer i omdrift på hver ca. 5 ha, hvor der ikke er krav om pesticidfri drift. Forpagtningsafgiften for disse er i 2020 i gennemsnit 3.975 kr./ha.

- Middelfart Kommune. Bortforpagtning af 7 arealer på over 5 ha - i alt 91 ha. med krav om pesticidfri drift, jf. bilag 11a. Bortforpagtningsafgiften er gennemsnitligt 4.398 kr./ha. Der bortforpagtes for perioder af 6 år.

- Egedal Kommune. Bortforpagtning af 34 ha. med krav om pesticidfri drift, jf. bilag 11a. Bortforpagtningsafgiften er 4.322 kr./ha. Der bortforpagtes for perioder af 6 år.

- Roskilde Kommune. Bortforpagtning af 8 landbrugsarealer på over 5 ha, i alt 113 ha. med krav om pesticidfri drift, jf. bilag 11a. Forpagtningsafgiften er i gennemsnit 3.473 kr./ha. Tre af arealerne har tidligere været bortforpagtet uden dyrkningsrestriktioner. På

disse arealer er forpagtningsafgiften i gennemsnit faldet med 861 kr./ha efter pålæg af dyrkningsrestriktioner.

Landbrugsavisen har 13. november 2020 offentliggjort en undersøgelse af forpagtningsafgifter udført af Seges, jf. bilag 11a.1 (nyt bilag). Forpagtningspriserne ligger i intervallet 2.500 - 5.500 kr./ha. med et gennemsnit på omkring 4.000 kr. Det er dog priserne på Lolland på omkring 5.700 kr./ha i gennemsnit, der er medvirkende til at trække gennemsnittet op. I de andre landsdele ligger priserne på 3.800-4.000 kr./ha.

3.3 Det fastholdes derfor også på det grundlag, at den nedgang i dækningsbidrag og forpagtningsafgifter, der er refereret og lagt til grund i kendelserne i Aarhus-sagerne, ikke er eller kan være rigtig.

…"

Af indlæg af 11. maj 2021 fremgår:

"…

1. Indledning

1.1 Det i HOFORs indlæg af henholdsvis den 26. august 2020 og den 30. december 2020 med bilag anførte, herunder påstande og anbringender, fastholdes fuldt ud, og skal med dette afsluttende indlæg suppleres i lyset af, at Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro den 12. og 13. april 2021 traf kendelser i de såkaldte Beder-sager (jf. sagsnr. TS82101-00096, TS82101-00097, TS82101-00098, TS82101-00099, TS82101-00100, TS82101-00101, TS82101-00102 og TS82101-00104) - samlet benævnt "Beder-kendelserne".

1.2 Det gøres med henvisning til indlæggene for Overtaksationskommissionen, herunder dette afsluttende indlæg fra HOFOR, fortsat og uændret gældende, at kommissionen i disse sager skal stadfæste Taksationskommissionens afgørelser i overensstemmelse med de påstande, som er nedlagt af HOFOR i indlægget af den 26. august 2020 på grundlag af de af Taksationskommissionen anvendte takstniveauer.

1.3 Det er ikke hensigten, at HOFOR med nærværende indlæg skal gentage indholdet af sine indlæg af henholdsvis den 26. august 2020 og den 30. decem-

ber 2020, hvorfor der henvises hertil i sin helhed. Dette afsluttende indlæg vil derfor primært indeholde bemærkninger, der er foranlediget af Overtaksationskommissionens afgørelser i Beder-sagerne.

2. De overordnede principper for erstatningsudmålingen i lyset af Beder-kendelserne

2.1 Årsagen hertil er, at kommissionen i Beder-kendelserne har valgt en anderledes tilgang til udmålingen af værditabet, end det tilfældet er i Området -sagerne, og hvad man hidtil har set i praksis. Det er således overordnet set kommissionens opfattelse, at alene det dyrkbare landbrugsareal - dvs. omdriftsarealer - skal erstattes. Erstatningen udmåles herefter af kommissionen med udgangspunkt i en "førværdi" på 180.000 kr./ha og en "efterværdi" på 70.000 kr./ha. Det er dermed kommissionens generelle opfattelse, at dyrkningsdeklarationen og dens rådighedsindskrænkning medfører et generelt tab på landbrugsjord på 110.000 kr./ha.

Det indebærer også, at der ikke tilkendes erstatning for andre arealtyper. Dette er en modsætning til fremgangsmåde i nærværende sager, hvor arealtyperne opgøres hver for sig, ligesom også erstatningen for omdriftsarealer differentieres i niveauet 40.000 kr./ha til 55.000 kr./ha ud fra overvejelser om jordens bonitet, størrelse, form mv.

Der er - udover denne forskel i vurderingen af selve værditabet - endvidere en række konkrete forskelle på den principielle tilgang til vurderingen af værditabet. Dette gælder eksempelvis kommissionens brug af frivillige aftaler og forpagtningsaftaler, men også kommissionens skønsmæssige reduktioner af erstatningsbeløbet for hobbylandbrug/"hesteejendomme" i Beder-kendelserne. Det er herudover HOFORs opfattelse, at der er en række forskelle i de faktuelle omstændigheder for henholdsvis Beder og Området , der ligeledes bør indgå i Overtaksationskommissionens overvejelser i disse sager. Dette drejer sig primært om de dyrkningsmæssige forhold og muligheden for pesticidfri drift i Området , jf. neden for.

2.2 Kommissionens kendelser i Beder-sagerne har givet anledning for HOFOR til at overveje den anvendte metode i disse sager. Det er imidlertid fortsat HOFORs opfattelse, at erstatningsudmålingen bør ske ud fra den differentierede

metode, hvorefter erstatningsbeløbet fastsættes efter en konkret vurdering af den enkelte ejendom/det konkrete areal. Det er den metode, som Taksationskommissionen har stadfæstet i denne sag, og det er den metode, som er lagt til grund i et meget stort antal frivillige aftaler - indgået af både HOFOR, men også af forsyningsselskaberne i stort set hele Danmark.

For hver enkelt ejendom er der således efter besigtigelse udarbejdet et notat om erstatningsberegningen af NIRAS, som har dannet grundlag for Egedal Kommunes erstatningstilbud til den enkelte lodsejer. Denne metode giver - efter HOFORs opfattelse - det mest præcise billede af før- og efterværdien af den pågældende ejendom.

2.3 På et principielt niveau er det samtidig HOFORs opfattelse, at der ikke er grundlag for at fastsætte før-værdien for omdriftsarealer til 180.000 kr./ha, ligesom den af kommissionen fastsatte efter-værdi for omdriftsarealer i Beder-kendelserne på 70.000 kr./ha må anses som en meget høj vurdering af det faktiske værditab forbundet med pålæg af en dyrkningsdeklaration om pesticidfri drift.

Hertil kommer også, at kommissionen i Beder-kendelserne har tillagt det vægt, at parterne tidligere var enige om, at jordprisen i området som udgangspunkt var 180.000 kr./ha. Denne enighed eksisterer ikke i Området - sagerne.

2.4 HOFOR har i sit indlæg af 26. august 2020, navnlig afsnit 2.2.2, fremsat bemærkninger til Taksationskommissionen afgørelser i Beder-sagerne og vurderingen af værditabet for omdriftsarealer (90.000 kr./ha), hvortil der henvises, idet disse bemærkninger - så meget desto mere - fastholdes i lyset af Overtaksationskommissionen kendelser i Beder-sagerne.

Det er derfor fortsat HOFORs synspunkt, at de i denne sag omhandlende omdriftsarealer ikke kan berettige en erstatning i niveauet 110.000 kr./ha. Dette gælder både for Adresse 1 , Adresse 3 , Adresse 4 og Adresse 7 , der bedst kan karakterises som hobbylandbrug/"hesteejendomme", jf. punkt 5.3 neden for, ligesom det er gældende for de ejendomme, der har omdriftsarealer, der indgår i en landbrugsmæssig sammenhæng (Adresse 5 -

Adresse 5, hvorpå der dyrkes vintersået kornafgrøde), eller hvor omdriftsarealet er udlagt til permanent græs (Adresse 6).

3. Dyrkningsmæssige forhold i Området i lyset af Beder-kendelserne

3.1 I Beder-sagerne har kommissionen også behandlet de dyrkningsmæssige forhold, herunder navnlig muligheden for økologisk (pesticidfri) drift af arealerne og indvirkningen på værditabet. Det er overordnet set kommissionens opfattelse, at de dyrkningsmæssige restriktioner har indvirkning på "efterværdien" af omdriftsarealerne. Dette begrundes af kommissionen på side 45 således (med vores understregninger):

> "*Ejendommene i denne sag er særlig hårdt ramt, idet kommissionen lægger til grund, at økologisk dyrkning af de i sagen omhandlede arealer ikke er realistisk, da der ikke er husdyrbrug i området, der har overskud af gødning, hvorfor ejendommene kun kan dyrkes konventionelt. Der kan således ikke kompenseres for nedgangen i høstudbytte ved at omlægge til økologisk drift for at opnå en højere pris for afgrøderne. Som nævnt ovenfor var en del af de besigtigede arealer forholdsvis stenede, hvilket gør mekanisk ukrudtsbekæmpelse vanskeligere, og dette forhold er også indgået i vurderingen af, hvordan servitutpålægget har påvirket landbrugsjord-prisen.*
>
> *Kommissionen har ved fastsættelsen af nedgangen i landbrugsjordprisen taget højde for, at der vil være udgifter til bekæmpelse af tidsler og andre ukrudtsarter forbundet med den fortsatte landbrugsmæssige drift, ligesom der med den relativt høje nedgang i handelsværdien, som kommissionen har lagt til grund, er taget højde for, at en køber vil have behov for andre maskiner end ved konventionel drift med pesticider. Såfremt den nuværende ejer afstår jorden eller bortforpagter den, vil ejeren være fuldt kompenseret. Såfremt ejeren beholder jorden og fortsætter driften, er ejeren med erstatningen også fuldt kompenseret for udgifter til anskaffelse af maskiner eller brug af maskinstation.*"

Og videre på kendelsens side 46:

"*Kommissionen bemærker, at der ikke i 2019 var grundlag for at antage, at der ville etablere sig økologiske husdyrbrug i området, som vil medføre en efterspørgsel på jord, der ville føre til en højere jordpris. Kommissionen bemærker også, at de fremtidige muligheder for dyrkning af proteingræs eller drift med anvendelse af robotter, som kommunen har henvist til, ikke kan antages at have afspejlet sig i jordpriserne i 2019. Det er muligt, at sådanne forhold på lang sigt vil påvirke landbrugsjordpriserne, men på kort og mellemlang sigt er der udsigt til et fald i nettoindtægterne ved landbrugsmæssig drift*."

3.2 Dette udgør en væsentlig forskel i relation til ejendommene beliggende i Området og den vurdering af værditabet, som er foretaget for disse ejendomme. Det er således HOFORs opfattelse, at det er muligt at dyrke arealerne pesticidfrit. I sagen er der tidligere fremlagt et generelt notat fra Økologisk Landsforening omkring økologisk produktion (bilag 18) samt en konkret vurdering foretaget af Økologisk Landsforening vedrørende nogle konkrete arealers egnethed til pesticidfri drift på Als (bilag 21) til støtte for dette synspunkt. Relevansen heraf fastholdes.

3.3 HOFOR skal dog supplere dette materiale med bilag 23, som indeholder en konkret gennemgang af arealerne i Området . Notatet er udarbejdet af Økologisk Landsforening og indeholder en vurdering af arealernes egnethed til dyrkning uden brug af pesticider samt til økologisk dyrkning.

Det følger bl.a. af notatet, hvordan "[fælles] *for de vintersåede kornafgrøder var, at de ligeledes var bemærkelsesværdigt rene for ukrudt. Det var faktisk ikke muligt at se en eneste ukrudtsplante stikke op over kornet i marken*." Og videre om de vintersåede kornafgrøder: "*Der er efter sigende indgået aftale om pesticidfri drift i 2018, og hvis det bliver overholdt må arealerne vurderes særdeles egnede til både dyrkning uden pesticider samt til økologisk dyrkning, eftersom ukrudtstrykket synes overordentligt lavt.*" Matr.nr. 16 - dvs. ejendommen Adresse 5 , 3670 Veksø - er netop en af de ejendomme, der er tilsået med vintersået kornafgrøde.

3.4 I Økologisk Landsvurderings vurdering er det mere overordnet beskrevet, at:

"*Jordens egnethed som dyrkningsmedium må på afstand vurderes som god*. (…). *Jordens egnethed til mekanisk ukrudtsbekæmpelse vurderes ligeledes som god.*

Som tidligere nævnt fremstod samtlige marker i omdrift (vintersået korn samt omdriftsgræs), særdeles rene for ukrudt på besigtigelsestidspunktet, hvilket bevidner om særdeles gode alternative ukrudtstrategier samt evt. et lokalt lavt ukrudtstryk, og når der øjensynligt ikke er opformeret nævneværdigt ukrudt efter næsten 3 sæsoner uden pesticider må arealerne dermed vurderes særdeles egnede til pesticidfri dyrkning."

Der henvises til vurderingen (bilag 23) i sin helhed.

3.5 I relation til de generelle dyrkningsmæssige forhold kan det for Området supplerende bemærkes, hvordan det boringsnære beskyttelsesområde til Området udgør ca. 62 hektar, der ejes af 33 ejendomme. Cirka halvdelen af arealet udgøres af landbrug. Det resterende areal udgøres af natur, skov, krat og parcelhuslignende grunde. HOFOR har en række indvindingsboringer i området. Langt hovedparten af ejendommene er parcelhuslignende ejendomme med et mindre jordtilliggende, der ikke dyrkes landbrugsmæssigt. Landbrugsjorden er primært ejet af fritidslandbrug, der i høj grad bortforpagter jorden til større landbrug. Den sydlige del af området er præget af lavbundsarealer, der i høj grad er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Den nordlige del af området, som primært anvendes landbrugsmæssigt, er lettere kuperet og udgøres i pløjelaget hovedsageligt af lerblandet sandjord (JB4). Den øverste meter er ifølge jordartskortet fra GEUS præget af sand og grus.

Området omkring Ølstykke, Veksø og Ganløse er generelt karakteriseret ved få større fuldtidslandbrug og mange mindre fritidslandbrug. Landskabet er let kuperet og præget af små til mellemstore - ofte regulære marker - i størrelsen 5 til 20 hektar med en nogenlunde dyrkningssikker jord varierende mellem lerblandet sandjord (JB4) og sandblandet lerjord (JB6). I området omkring Området er jorden primært lerblandet sandjord (JB4).

3.6 Landbrugsarealer i omdrift dyrkes primært med planteavlssædskifter, dvs. korn og raps, men også en del græs. Der er således flere professionelle

græsfoderproducenter i området ved Området , der forpagter og producere højværdi græsfoder. Endvidere dyrkes en del arealer økologisk eller med klausul om pesticidfri drift. Arealerne dyrket ved økologi og pesticidfri drift fremgår af bilag 24.

Det følger af bilag 24, hvordan der inden for det valgte kortudsnit - der udgøres af nærområdet til det boringsnære beskyttelsesområde i Området - dyrkes 799 hektar uden brug af pesticid. Det opgjorte areal udgøres af aftaler, hvor i) HOFOR har indgået frivillige dyrkningsaftaler med lodsejerne (bilag 5), ii) arealer inden for det boringsnære beskyttelsesområde, hvor lodsejerne har accepteret erstatningen, iii) økologisk dyrkede arealer samt iv) landbrugsarealer, der bortforpagtes af Egedal Kommune (bilag 25). På disse arealer dyrkes en flerhed af afgrøder, hvoraf vårsæd (30 pct.), græs i omdrift (19 pct.), vintersæd (14 pct.) samt permanent græs (12 pct.) udgør de procentuelt største afgrødetyper.

Det er derfor evident, at der både kan (og faktisk bliver) dyrket betydelige arealer i nærområdet til Området pesticidfrit. Kommissionens betragtninger i Beder-kendelserne vedrørende de dyrkningsmæssige forhold og muligheden for økologisk drift lokalt i Beder-området kan derfor ikke overføres til disse sager.

3.7 Husdyrproduktionen i området er relativt begrænset, og er præget af hobbybesætninger med kødkvæg, hestehold, får og høns, hvoraf kødkvæg er det mest udbredte. Det fremgår af Det Centrale Husdyrregister (CHR), at der er 25 kødkvægbesætninger med i alt cirka 720 dyr indenfor postnumrene 3670 Veksø og 3660 Stenløse, hvoraf den største er en kødkvægbesætning med 215 dyr beliggende cirka 2 km fra Området .

4. Forpagtningsaftaler og brugen af frivillige aftaler i lyset af Beder-kendelserne

4.1 Kommissionen har i Beder-kendelserne i udgangspunktet afvist at tillægge de af parterne fremlagte forpagtningsaftaler og frivillige aftaler vægt. Det er sket med følgende overordnede begrundelse:

"Begge parter har henvist til forpagtningsaftaler vedrørende arealer, der ikke må sprøjtes med pesticider. Kommissionen bemærker, at en vurdering af, om aftalerne er sammenlignelige på samme måde som med sammenligningshandler forudsætter en nærmere viden om de arealer, der er tale om, hvordan de har været udbudt, efterspørgslen i området, mulighederne for økologisk drift osv.

Det samme gælder de aftaler, der er indgået på frivillig basis om servitutpålæg. Efter kommissionens opfattelse er der væsentlig forskel på, hvordan et servitutpålæg påvirker værdien af et jordareal alt efter ejendommens karakter. Der kan herved henvises til afgørelserne i de foreliggende sager. Når der ikke er fremlagt oplysninger om de helt konkrete ejendomme, er det ikke muligt at anvende det statistiske materiale til ret meget, på samme måde, som man heller ikke kan fastsætte værdien af et konkret jordareal alene på grundlag af viden om den gennemsnitlige jordpris."

4.2 HOFOR er principielt uenig i dette synspunkt. Det er således vores fortsatte opfattelse, at de fremlagte forpagtningsaftaler samt frivillige aftaler er udtryk for en aftalepraksis, der som følge af deres omfang og ensartethed må tillægges en betydelig præjudikatsværdi. HOFOR skal derfor fastholde værdien heraf trods kommissionens udtalelser herom i Beder-kendelserne.

Dette skal også ses i lyset af, at der i disse sager ikke foreligger taksations- eller domstolspraksis som følge af sagernes principielle karakter. Af denne årsag må den foreliggende aftalepraksis således også tillægges betydning. Der henvises til bilag 5 indeholdende de af HOFOR frivilligt indgåede aftaler i indvindingsoplandet til Området .

I lyset af kommissionens begrundelse om ikke at tillægge dette materiale den betydning, som materialet efter vores opfattelse bør tillægges, har HOFOR endvidere valgt at udbygge det supplerende materiale yderligere ved at fremlægge nye bilag indeholdende uddybende og konkret information omkring forpagtningsaftalerne i Området (bilag 26 - 32) samt en omfattende liste over kommunalt ejede arealer, der bortforpagtes på vilkår om pesticidfri drift. Der henvises endvidere til afsnit 4.5 neden for.

Hensigten med at fremlægge dette supplerende materiale er derved at imødegå kommissionens kritikpunkter om, at det fremlagte materiale ikke indeholder tilstrækkeligt konkret information for den enkelte ejendom til, at de fremlagte forpagtningsaftaler og frivillige aftaler kan tillægges vægt for vurderingen af værditabet af kommissionen.

4.3 Det fremgår dog samtidig af Beder-kendelserne, hvordan forpagtningsaftalerne for bortforpagtning af Aarhus Kommunes arealer tilhørende Gods tillægges vægt af kommissionen, jf. kendelsens side 44f. Kommissionen finder i kendelsen, hvordan den aktuelle forpagtningsafgift på ca. 2.100 kr./ha angiver, hvad jorden i hvert fald kan indbringe i afgift på tidspunktet for kendelsen, og anfører videre herom:

> "*Oplysningerne om kommunens borforpagtning af arealerne tilhørende Gods taler derfor for, at de servitutpålagte arealer i almindelig omdrift som udgangspunkt kunne bortforpagtes til en årlig afgift på ca. 2.100 kr./ha, da servitutpålægget trådte i kraft. Det er imidlertid ikke sikkert, at denne afgift kan opnås fremover, idet der som anført er grund til at formode, at der vil ske en opformering af ukrudtet. Der foreligger kun få oplysninger om forpagtningsafgifter i området uden servitutpålæg*."

Det fremgår dog også af kendelsen, at der alene indkom et enkelt bud på forpagtningen af disse arealer, hvorfor bortforpagtningerne af arealerne tilhørende Gods ikke i sig selv kan siges at udtrykke et generelt niveau, der kan overføres til Området .

Dette dokumenteres ligeledes af bilag 24, der indeholder en beskrivelse af niveauet for forpagtningsaftaler i Området .

4.4 Det bemærkes ydermere, hvordan lodsejernes anvendelse af forpagtningsafgifter i denne sag til beregning af værditabet, jf. lodsejernes indlæg af 30. december 2020 (afsnit 5.1) samt bilag 1, efter HOFORs opfattelse næppe kan anses for kongruent. I lodsejernes bilag 1, der er et notat om estimering af værdi af landbrugsjord på baggrund af forpagtningsafgift udarbejdet af SE-

GES, sker der efter vores opfattelse umiddelbart en sammenblanding af forskellige værditabsopgørelsesmetoder.

I disse sager anvender HOFOR forpagtningsaftalerne og størrelsen af forpagtningsafgifterne som et understøttende argument i vurderingen af værditabet. Nedgangen i forpagtningsafgift indgår derimod ikke i en matematisk beregningsmodel. Efter HOFORs opfattelse skal nedgangen i forpagtningsafgiftens størrelse snarere indgå som led i dokumentation for, at nedgangen i omdriftsarealernes værdi ikke er så markant, som det gøres gældende af lodsejerne i disse sager, eller som det er lagt til grund i Beder-kendelserne. Det fremlagte materiale vedrørende forpagtningsaftalerne i disse sager viser således, at der er en mindre nedgang i størrelsen af forpagtningsafgiften, men at nedgangen ikke har en størrelse, der indikerer et værditab for omdriftsarealer i størrelsesordenen 110.000 kr./ha.

Efter vores opfattelse kan vurderingen af markedsprisen på fast ejendom umiddelbart ske på to måder, nemlig ved sammenligningshandler mv. at fastsætte, hvad jorden er værd i fri handel (dens handelsværdi), eller ved at anvende den løbende ydelse eller det løbende nettodriftsresultat for ejendommen til at kapitalisere en pris.

I Beder-kendelserne anvendes den første metode. Ifølge kommissionen skal erstatningen således fastsættes som nedgangen i ejendommenes handelsværdi på grundlag af en vurdering af ejendommenes handelsværdi med henholdsvis uden servitutten.

Det forekommer uklart, hvilken metode lodsejerne anvender, når det henses til lodsejernes bilag 1. Med hensyn til kapitaliseringen af forpagtningsafgiften bemærkes endvidere, at der i taksationspraksis generelt set anvendes en kapitaliseringsfaktor på 10 for en løbende ydelse, jf. eksempelvis UfR 2002.763 H og UfR 2008.1434 H. Alternativt kan anerkendte indkomst-kapitaliseringsmodeller for et cash flow af et nettodriftsresultat i forhold til et forrentningskrav anvendes, såsom discounted cash flow modellen (DCF-modellen). Efter HOFORs opfattelse må det påhvile lodsejerne nærmere at godtgøre, hvorfor den i praksis anvendte kapitaliseringsfaktor ikke skal anvendes i nærværende sager. Det er således HOFORs opfattelse, at der ikke generelt set kan "regnes

baglæns" eller estimeres jordværdien baseret på den reducerede forpagtningsafgift som i lodejernes bilag 1.

4.5 Nærmere om forpagtningsaftaler i Området

4.6 I Egedal Kommune er der indgået syv forpagtningsaftaler med krav om pesticidfri dyrkning siden 2009. Der henvises til bilag 24 om bortforpagtede arealer i Egedal Kommune med krav om pesticidfri dyrkning. Herudover fremlægges selve forpagtningsaftalerne i sin helhed som bilag 26 - 32. Der henvises endvidere til bilag 33, der indeholder et oversigtskort, hvor de bortforpagtede arealer samt det boringsnære beskyttelsesområde ved Området ses indtegnet.

Det følger af bilag 24, hvordan fem af disse forpagtningsaftaler angår arealer, der er sammenligne med ejendomme i Området , hvilket vil sige, at det er arealer i omdrift med en størrelse over 2 hektar. For disse fem forpagtningsaftaler er den gennemsnitlige årlige forpagtningsafgift 3.975 kr./ha, idet to ekstensivt drevne arealer ikke anses for sammenlignelige med de i disse sager omhandlende arealer.

Af bilaget fremgår ligeledes en nærmere karakteristik af arealernes udformning og bonitet samt en historik over de dyrkningsmæssige forhold i de sidste 5 år. Når HOFOR fremlægger disse detaljerede oplysninger, da skyldes det kommissionens bemærkninger i Beder-kendelserne om at inddragelse af aftalerne forudsætter nærmere og konkret viden af de pågældende ejendomme for at vurdere sammenligneligheden heraf.

4.7 Der fremlægges herudover et nyt bilag 34 vedrørende forpagtningsaftaler og forpagtningsafgifter for kommunale arealer i Danmark. Dele af dette bilag er tidligere fremlagt af HOFOR som bilag 11a, men det har været muligt at indhente yderligere statistisk materiale vedrørende de kommunale forpagtningsaftaler fra i alt 15 kommuner med i alt 183 forpagtningsaftaler for et samlet areal på 2.032 hektar. Derudover er der foretaget en omfattende analyse af den nærmere karakter af disse arealer for at vurdere, hvorvidt de kan anses for sammenlignelige eller ej med arealerne i Området . Denne sammenligning er lavet på matrikelniveau for hver enkelt forpagtningsaftale.

På baggrund af dette omfattende materiale kan det konkluderes, at forpagtningsafgifterne i gennemsnit er cirka 800 kr./ha lavere på kommunalt bortforpagtet jord med krav om pesticidfri drift end på landbrugsjord uden restriktioner, når det ses i forhold til det gennemsnitlige niveau på landsplan.

5. Karakteren af ejendommene i Området i lyset af beder-kendelserne - "Hesteejendomme"

5.1 I Beder-kendelserne har kommissionen foretaget en væsentlig, skønsmæssig reduktion af erstatningsbeløbet for de ejendomme, der af kommissionen kan karakteriseres som hobbylandbrug eller "hesteejendomme". I kendelsen er dette beskrevet således på side 46f (med vores understregninger):

> "*Værdien af arealer, der tilhører ejendomme med bygninger, som kan sælges som det, der populært kaldes "hesteejendomme", dvs. ejendomme der er egnet til hold af heste og andre dyr som hobby, er i højere grad bestemt af den efterspørgsel, der er efter denne type ejendomme i nær afstand af Aarhus by, end af muligheden for at opnå et afkast ved dyrkning af jorden. I modsætning til servitutpålæggene i "Aalborg-sagerne", dvs. de sager, som er afgjort af Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg om dyrkningsrestriktioner, er der i de foreliggende sager ikke restriktioner på, hvor mange dyr, der må være på markerne, eller f.eks. forbud mod, at jorden er bar. Helt generelt bemærkes, at restriktionerne i Aalborg-sagerne var langt mere indgribende, og var af en sådan karakter, at de forringede ejendommenes værdi også som hobbylandbrug. Det er ikke tilfældet i de foreliggende sager. Dette understøttes af salget af ejendommen* Adresse 20 *. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at køberen af denne ejendom har betalt for en forventningsværdi, som der ikke er belæg for i den kommunale planlægning.*
>
> *Købere til denne type ejendomme er dog typisk ikke interesserede i meget store jordarealer. Der vil derfor på sådanne ejendomme være et ret begrænset tab, når jordtilliggendet svarer til det, som en typisk køber af en hobbylandbrug/"hesteejendomme" er interesseret i. Der vil derimod*

være det samme tab på jordtilliggende ud over det, som en typisk køber af en hobby-landbrug/"hesteejendomme" efterspørger. Der er ikke en skarp overgang mellem hobbylandbrug/"hesteejendomme" og andre, større bebyggede landbrugsejendomme, hvorfra der ikke drives landbrug fra bygningerne.

Kommissionen har på de to ejendomme, hvor der er ca. 6-7 ha jord, vurderet, om der er grundlag for erstatning for et tab, der må fastsættes skønsmæssigt, idet tabet ikke er knyttet til et bestemt areal, der naturligt kan udskilles af ejendommen.

Kommissionen har opgjort erstatningen for de ejendomme med bygninger, hvor der er relativt store arealer (mere end ca. 6-7 ha), således at der beregnes fuld værdinedgang for alle arealer med god landbrugsjord i omdrift fra 180.000 kr./ha til 70.000 kr./ha, men at der foretages et skønsmæssigt fradrag for den merværdi, som en mindre del af arealerne ville have ved et frasalg af bygningerne med et passende jordtilliggende for et hobbylandbrug/en "hesteejendom", således at ejerne med sikkerhed får fuldstændig erstatning, men ikke mere, også ud fra en betragtning om tabsbegrænsningspligt. Det skal understreges, at beløbet er fastsat efter et konkret og forsigtigt skøn i de enkelte sager, og at den omstændighed, at beløbet i alle de sager, hvor det er relevant, er fastsat til 150.000 kr., ikke er udtryk for, at beløbet i alle andre tilfælde også vil være 150.000 kr. (der er ikke tale om en standarderstatning)."

Og videre på kendelsens side 47 (med vores understregninger):

"*De ejendomme, der er oplagte som hobby-landbrug ("hesteejendomme"), og som har små arealer, falder efter kommissionen opfattelse som udgangspunkt ikke i værdi, men jo større arealet er, jo større sandsynlighed er der for, at der vil være et tab som følge af servitutpålægget. Kommissionen har som nævnt foretaget et konkret skøn over størrelsen af en eventuel ejendomsforringelse*."

5.2 Konkret indebærer det for Adresse 18 , at kommissionen tilkender 50.000 kr. i erstatning for værditab, hvilket er en nedsættelse fra den af Tak-

sationskommissionen tilkendte erstatning på 566.695 kr. I relation til Adresse 19 tilkender kommissionen lodsejeren 250.000 kr., hvilket også skal ses i lyset af, at der på ejendommen er en frugtplantage, som kunne være drevet videre, hvis ikke rådighedsindskrænkningen var blevet påbudt lodsejeren. Taksationskommissionen havde i 1. instans tilkendt lodsejeren 651.800 kr.

5.3 I Området har flere af ejendommene præg af at være hobby-landbrug ("hesteejendomme") på den måde, som kommissionen i Beder-sagerne har karakteriseret denne type ejendom. Efter HOFORs opfattelse kan ejendommene Adresse 1 , Adresse 3 , Adresse 4 og Adresse 7 karakteriseres sådant. Disse ejendomme har endvidere flest fællestræk med Adresse 18 fra Beder-kendelserne, idet der ikke er frugtplantage på nogle af de i disse sager omhandlede ejendomme, som det ellers er tilfældet med Adresse 19 fra Beder-sagerne.

Fælles for disse ejendomme er således, at der ikke er knyttet særlige dyrkningsmæssige interesser til ejendommenes omdriftsarealer, hvor muligheden for at opnå et afkast ved dyrkning af omdriftsarealerne anses for den afgørende faktor for værdiansættelsen af ejendommen.

I stedet er der tale om ejendomme med et mindre jordtilliggende uden oplagte dyrkningsmæssige interesser som følge af navnlig omdriftsarealernes størrelse og beliggenhed. De pågældende ejendomme har alle en god beliggenhed set i forhold til København, hvor Storkøbenhavn kan nås ved 25-40 minutters kørsel. Dette er sammenligneligt med ejendommene beliggende i Beder-sagerne, hvor Aarhus kan nås på omtrent 15-20 minutter. Der er derfor tale om ejendomme, som har en attraktiv beliggenhed for købere, der vil drive hobbylandbrug, have hestehold eller lignende, men samtidig have kort transporttid til København. Køberkredsen til denne type ejendom vil - i lighed med kommissionens betragtninger i Beder-sagerne - kun tillægge pesticidforbuddet en meget begrænset betydning.

Karakteristikken af disse ejendomme som hobbylandbrug ("hesteejendomme") vil ligeledes være genstand for nærmere behandling under bestigelsen i forbindelse med taksationsforretningen.

5.4 Konsekvensen af kommissionens synspunkt i Beder-sagerne om disse ejendomme er, at der - efter kommissionens opfattelse - bør ske en betydelig skønsmæssig reduktion af det tilbudte erstatningsbeløb i forhold til ejendommene af denne karakter.

Det betones dog samtidig af kommissionen i Beder-sagerne, at der ikke er tale om en standarderstatning, og at erstatningen fortsat skal fastsættes efter et konkret skøn i den enkelte sag.

Det kan HOFOR tilslutte sig, og det er HOFORs synspunkt, at den af taksationskommissionen i Området -sagerne anvendte metode netop udgør et sådant konkret skøn over værditabet for den enkelte ejendom. HOFOR har derfor valgt at fastholde sin påstand om stadfæstelse af taksationskommissionens kendelser for så vidt angår disse ejendomme - trods Beder-kendelserne markante reduktion af værditabet under henvisning til ejendommens præg af hobbylandbrug ("hesteejendomme"). Den af HOFOR tilbudte og af taksationskommissionen stadfæstede erstatning udgør efter HOFORs opfattelse dermed den øvre grænse for værditabet forårsaget af dyrkningsdeklarationen relateret til disse ejendomme.

5.5 I Området -kendelserne blev følgende beløb tilkendt for så vidt angår de fire ejendomme, der efter HOFORs opfattelse kan karakteriseres som hobbylandbrug/"hesteejendomme":

- Adresse 1 blev af Taksationskommissionen tilkendt en erstatning for i alt 936.647 kr. HOFOR har påstået tilkendelse af 926.647 kr. i erstatning med tillæg af 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

- Adresse 3 blev af Taksationskommissionen tilkendt en erstatning for i alt 174.793 kr. HOFOR har påstået tilkendelse af 168.399 kr. i erstatning med tillæg af 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

– Adresse 4 blev af Taksationskommissionen tilkendt en erstatning for i alt 77.193 kr. HOFOR har påstået stadfæstelse heraf.

– Adresse 7 blev af Taksationskommissionen tilkendt en erstatning for i alt 203.178 kr. HOFOR har påstået stadfæstelse heraf.

Disse beløb må - som nævnt - udgøre den maksimale erstatning, der kan tilkendes for disse ejendomme i lyset af Beder-kendelserne.

5.6 I forlængelse heraf bemærkes det slutteligt, hvordan ejendommen Adresse 32 er blevet overdraget den 1. oktober 2019 for 5.000.000 kr. Ejendommen er beliggende delvist i det boringsnære beskyttelsesområde for Området, og Egedal Kommunes forbud er således tinglyst på lidt over halvdelen af ejendommens areal (3,48 hektar). Ejendommen er altså blevet solgt i fri handel efter, at deklarationen er blevet tinglyst på ejendommen.

Det fremgår af skødet for handlen (bilag 35), at den aftalte købesum for ejendommens jord på i alt 61.302 m2 er 1.100.000 kr. Det betyder, at den aftalte jordpris er cirka 180.000 kr./ha for arealer uden bygninger, hvilket tillige understøtter et synspunkt om, at hobby-landbrug ("hesteejendomme") i området ikke umiddelbart påvirkes af dyrkningsdeklarationerne.

Der henvises ydermere til bilag 36, som indeholder en nærmere beskrivelse af ejendommen. ”

Overtaksationskommissionens generelle bemærkninger

Formalitetsspørgsmålet

Det er af advokat Håkun Djurhuus gjort gældende, at Egedal Kommune er myndighed i sagerne, og at HOFOR ikke kan anses for værende part i sagerne.

Overtaksationskommissionen er enig i, at Egedal Kommune er myndighed i nærværende sager. Det er Egedal Kommune, der har hjemmel til at udstede påbuddet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24.

Eftersom afgørelserne er meddelt efter miljøbeskyttelseslovens § 24, skal erstatningsudmålingen foretages efter miljøbeskyttelseslovens §§ 63 og 64. Da det er Egedal Kommune, der er påbudsmyndighed, skal erstatningskravet fremsættes over for Egedal Kommune, mens omkostningerne forbundet med erstatningerne skal afholdes af de brugere af vandet, der har fordel af påbuddet, jf. § 64. Det kan lægges til grund,

at det er HOFOR Vand København A/S, der har fordelen af det nedlagte påbud, og at det, jf. miljøbeskyttelseslovens § 64, er HOFOR, der skal betale erstatningerne. På baggrund heraf finder overtaksationskommissionen, at HOFOR har en væsentlig, individuel og retlig interesse i sagerne og deres udfald og derfor må anses for at være part i sagerne. Som følge heraf har HOFOR ret til at udtale sig og fremsende indlæg.

De overordnede principper for erstatningsfastsættelsen

Erstatningen skal fastsættes som nedgangen i ejendommens handelsværdi samt erstatning for ulemper. Erstatningen skal som udgangspunkt fastsættes på grundlag af en vurdering af ejendommens handelsværdi henholdsvis med og uden servitutten. Kommissionen bemærker, at man ved vurderingen af værdinedgangen må tage udgangspunkt i en opgørelse af jordprisen for de berørte arealer før henholdsvis efter servitutpålægget, men at der under alle omstændigheder må foretages et samlet skøn over værdinedgangen. Der kan således blive tale om at justere erstatningen i op- eller nedadgående retning.

"Beder-sagerne" – hobbylandbrug/hesteejendomme

Parterne har i sagen lagt stor vægt på de nyligt afsagte "Beder-kendelser", herunder begrebet hobbylandbrug/hesteejendomme.

Overtaksationskommissionen tilslutter sig generelt præmisserne i kendelserne fra Bederområdet, men finder konkret ikke, at ejendommene i nærværende sager er egnede til anvendelse som hobbylandbrug/hesteejendomme. Kommissionen har særligt lagt vægt på, at der på ejendommene fandtes en overvægt af for drøvtyggere og særligt heste giftige planter, herunder i særdeleshed engbrandbægere. Overtaksationskommissionen finder det ikke godtgjort af Egedal Kommune, at ejendommene er anvendelige som hobbylandbrug/hesteejendomme. Overtaksationskommissionen har i sin vurdering lagt særlig vægt på, at de mindre ejendomme grundet de giftige planter ikke vil kunne sælges til hobbylandbrug/hestefolk.

Overtaksationskommissionen lægger desuden til grund, at der må forventes en yderligere opformering af giftige planter, når der ikke kan anvendes pesticider til bekæmpelse heraf. Som følge af arealernes størrelse er det ikke realistisk at foretage en manuel bekæmpelse heraf, og kommissionen lægger til grund, at det vil være nødvendigt at hyre professionelle til bekæmpelsen.

Prisen på landbrugsjord i omdrift i området ("førværdien")

Kommissionen bemærker indledningsvist om værdien af de servitutbelagte arealer, at der ikke er forventningsværdi knyttet til nogen af de omhandlede arealer.

Kommissionen finder, at prisen for landbrugsjord i omdrift i området må antages at have været omkring 150.000 kr./ha forud for servituttens ikrafttrædelse i december 2017. Kommissionen har lagt vægt på, at der ikke er store husdyrbrug i området, og at der derfor ikke er noget dyrkningspres, der påvirker jordprisen i opadgående retninger. Ud over beliggenheden og boniteten er det indgået, at ingen af arealerne fremstod vandlidende.

Deklarationens betydning for landbrugsjordsprisen ("efterværdien")

Som følge af den manglende adgang til at kunne benytte pesticider må det forventes at der kan opnås et lavere udbytte. Lodsejerne ophørte med at anvende pesticider tilbage i 2017. Overtaksationskommissionen kunne ved besigtigelsen den 1. juni 2021 konstatere, at der allerede på nuværende tidspunkt er et stort ukrudtstryk.

Udbyttenedgangen vil afspejle sig i et lavere dækningsbidrag (indtægter efter udgifter til udsæd og gødning). Ved bortforpagtning vil dette give sig udslag i en lavere forpagtningsafgift, og ved salg i en lavere jordpris.

Begge parter har henvist til forpagtningsaftaler vedrørende arealer, der ikke må sprøjtes med pesticider. Lodsejerne fremviste et af kommunen bortforpagtet areal underlagt samme forbud som det i sagerne omhandlede, men hvor kommissionen kunne konstatere, at arealerne er blevet sprøjtet på trods af forbuddet. Kommissionen har derfor ikke lagt vægt på denne aftale, ligesom kommissionen ikke har lagt vægt på de øvrige forpagtningsaftaler underlagt et forbud som i nærværende sager, hvor forpagtningsprisen er atypisk høj.

Da der ikke er husdyrbrug i området, der har overskud af gødning, kan ejendommene - ligesom i Beder-sagerne – kun dyrkes konventionelt og ikke økologisk.

Kommissionen har i vurderingen af værditabet for ejendommene taget udgangspunkt i kendelserne fra Beder-området, hvor værditabet er på ca. 60 %, dette finder overtaksationskommissionen også gør sig gældende i nærværende sager. Kommissionen har ved fastsættelsen af nedgangen i landbrugsjordsprisen taget højde for, at der vil være udgifter til bekæmpelse af ukrudt forbundet med den fortsatte landbrugsmæssige drift, ligesom der med den relativt store nedgang i handelsværdien, som kommissionen har lagt til grund, er taget højde for, at en køber vil have behov for andre maskiner end ved konventionel drift med pesticider. Såfremt den nuværende ejer afstår jorden eller bortforpagter den, vil ejeren være fuldt kompenseret. Såfremt ejeren beholder jorden og fortsætter driften, er ejeren med erstatningen også fuldt kompenseret for udgifter til anskaffelse af maskiner eller brug af maskinstation.

På baggrund heraf finder kommissionen, at det må lægges til grund, at prisen for god landbrugsjord i omdrift i dette område falder betragteligt, og at værdien efter servitutpålægget skønsmæssigt kan fastsættes til 60.000 kr. pr. ha svarende til en erstatning på 90.000 kr. pr. ha.

Ejendommene i nærværende sager er dog hårdere ramt end ejendommene i Beder-sagerne. Dette skyldes, at der i Beder-sagerne kunne opnås dispensation til anvendelse af pesticider til bekæmpelse af arter, hvor der er et dokumenteret behov, og hvor det er lovpligtigt at bekæmpe (f.eks. bjørneklo og flyvehavre), hvilket ikke er tilfældet i disse sager. For de ejendomme, der har landbrugsjord i omdrift, tilkendes derfor et tillæg på 10.000 kr. pr. ha i erstatning for det tab, der følger af ikke at kunne anvende pesticider til bekæmpelse af de ukrudtsarter, der er lovpligtige at bekæmpe.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand

Udgifterne til lodsejernes repræsentanter har efter det oplyste været afholdt af Landbrug & Fødevarer F.m.b.A., og lodsejerne har således ikke haft udgifter til sagkyndig bistand. Det bemærkes, at et kontingent til en forening ikke kan betragtes som udgif-

ter til sagkyndig bistand i henhold til vejlovens § 110, idet der kun kan tilkendes en part godtgørelse, når vedkommende har haft udgifter til sagkyndig bistand. Taksationskommissionens afgørelse om at tilkende lodsejerne godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand ophæves som følge heraf. Det bemærkes, at der ikke er hjemmel i vejloven til at pålægge kommunen at betale godtgørelse til andre end sagens parter.

Overtaksationskommissionens supplerende begrundelse og afgørelse i de enkelte sager

Der henvises til kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme.

Bo Tarp

Preben Birch	Ivan Skaaning Hansen
Tue Tortzen	Peter Lind Frederiksen

/Juridisk sekretær, Tia Andersen, cand.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 1. juli 2021

Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig