Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 12. december 2025

Sagsnr. 2025-265120

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer 2 og lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

5881 Skårup

mod

Forbudsmyndighed: Svendborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med forbud mod brug af pesticider og nitratholdig gødning m.v. i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), jf. miljøbeskyttelseslovens § 24 og § 24 a.

Fredag den 12. december 2025, kl. 12:45 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 2 5881 Skårup. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Hans Erik Brøste Nellegaard og landmand Peter From-Eriksen, samt kommunalt udpegede kommissionsmedlem, Bent Østerskov, idet der var afbud

fra det sidste kommissionsmedlem, Arne Paabøl Andersen. Kommissionen er dog fortsat beslutningsdygtig, jf. vejlovens § 106, stk. 4.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Casper Sørensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 7. juli 2025 af lodsejernes repræsentant, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen fra Patriotisk Selskab f.m.b.a. Lodsejerne deltog ved taksationsforretningen sammen med deres repræsentant.

Kommunen gav møde ved advokat Kristoffer Juul Bertelsen fra Codex Advokater og skov- og landskabsingeniør Hodya Giorgi Huusom fra Svendborg Kommune. Herudover deltog ekspertisechef Christian Thirup og landinspektør Dan Dodensig Christensen fra NIRAS.

Vandforsyning A/S gav møde ved advokat Esben Aggerbeck Biering fra DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab og projektchef Troels Kærgaard Bjerre fra VandCenter Syd.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en del af en samlet landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 720.554 m^2, heraf vej 505 m^2. Matr.nr. 1 ejerlav 1 , har et areal på 310.910 m^2. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 12.200.000 kr., heraf grundværdi 3.714.900 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en samlet grundværdi af 4.014.000 kr., heraf produktionsjord 4.003.062 kr.

Med henblik på at undgå fare for forurening af drikkevandet der indvindes fra boringerne med DGU nre. 1 og 2 , tilhørende Skovmølleværket, traf Svendborg Kommune den 24. februar 2025 afgørelse om forbud mod erhvervsmæssig anvendelse, håndtering og opbevaring af pesticider og sprøjtemidler, samt anvendelse og opbevaring af nitratholdig handels- og husdyrgødning samt spildevandsslam i det boringsnære beskyttelsesområde og sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til boringerne, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24 og § 24a. Forbuddet trådte i kraft den 1. september 2025.

I den af 15. august 2025 tinglyste Deklaration om forbud mod anvendelse af pesticider, kvælstofholdig handels- og husdyrgødning mm står der blandt andet følgende vedrørende forbuddet:

"1. Formål
Følgende servitutbestemmelser er gældende for nuværende og fremtidige ejere af ejendommen:

at undgå fare for forurening af boringerne med DGU-nr. 2 og 1 , tilhørende Skovmølleværket, til indvinding af drikkevand

at sikre at arealerne anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mod forurening fra erhvervsmæssig anvendelse, opbevaring, transport og håndtering af pesticider, mod forurening som følge af anvendelse og opbevaring af kvælstofholdig handels- og husdyrgødning, samt spildevandsslam .

2. Anvendelsesforhold
Inden for området jf. tinglysningen, nedlægges forbud for følgende rådighedsindskrænkninger;

1. Der må ikke ske erhvervsmæssig anvendelse af pesticider indenfor det boringsnære beskyttelsesområde (MBL §24a)

2. Der må derudover ikke ske anvendelse, opbevaring, transport og håndtering af pesticider og sprøjtemateriel (MBL §24)

3. Der må ikke ske anvendelse og opbevaring af kvælstofholdig handels- og husdyrgødning, samt spildevandsslam (MBL §24)

2.1 Pesticiderestriktioner
Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler.

Forbuddet omfatter ikke anvendelse, opbevaring, transport og håndtering af mikrobiologiske plantebeskyttelsesmidler. Mikrobiologiske plantebeskyttelsesmidler er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres.

Forbuddet gælder ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift.

Forbuddet omfatter ikke pesticider godkendt af Miljøstyrelsen til privat brug. Ligeledes er indendørs bekæmpelse af skadedyr, fluer, myrer, svampeangreb og lignende samt opstilling af rottekasser uden for bygningerne undtaget fra forbuddet.

Den til enhver tid værende ejer skal herefter være specielt opmærksom på, at forbud mod brug af pesticider har betydning for evt. bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende, da disse herefter ikke må fjernes ved hjælp af pesticider, men i givet fald kun må fjernes manuelt eller ved slåning.

Pålægget omfatter ikke transport af sprøjtemateriel og pesticider over det deklarationspålagte areal, såfremt transporten er nødvendigt, for at nå arealer, der ikke er deklarationspålagte. Transport kan kun ske uden ophold ad den primære adgangsvej.

2.2 Kvælstofrestriktioner
Der er tale om et forbud mod al anvendelse og opbevaring af al slags kvælstofholdigt handels- og husdyrgødning. Det betyder, at arealerne ikke må tilføres gødning ud over, hvad græssende dyr afsætter under græsning. For ejendomme med gødnings-

regnskab skal det reducerede kvælstofniveau fremgå i form af reduceret kvælstofkvote.

Der må ikke sås kvælstoffikserende planter, udover til uproduktive formål og kløvergræs.

Bliver arealerne afgræsset, skal græsningstrykket løbende ændres og tilpasses vegetationsforholdene på stedet, så arealerne ikke overgræsses og/eller optrædes. Skader på græssværden skal begrænses mest muligt og retableres hurtigst muligt. Andelen af bar jord skal minimeres og tilstræbes at være mindre end 1,5 % af det deklarationspålagte areal.

Fra 15. april - 1. november må græsningstrykket ikke overstige 0,7 græsningsenhed (GE)/ha, som gennemsnit for de arealer, der er omfattet af deklarationen.

Fra 2. november -14. april må græsningstrykket ikke overstige 0,2 græsningsenhed (GE)/ha, som gennemsnit for de arealer, der er omfattet af deklarationen.

Én græsningsenhed (1 GE) defineres som 100 kg N. Der må ikke fodres på arealerne. Dog må der i perioden 1. september-14. april fodres under tag, f.eks. i læskur eller fra vogn med tag.

Pløjning og anden jordbearbejdning må maksimalt ske hvert 5. år, og kun i perioden 15. februar -1. maj.

Restriktioner i forhold til spildevandsslam omfattet af forbuddet Der er tale om et forbud mod al udbringning og opbevaring af spildevandsslam."

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- Oversendelsesbrev af 18. juli 2025
- Taksationskommissionen for Fyns kendelse i Tax 2b-2025 af 12. maj 2025
- Klage af 7. juli 2025 fra lodsejers repræsentant
- E-mail af 6. maj 2025 fra NIRAS med svar fra SGAV af 9. maj 2025
- E-mail af 7. maj 2025 fra Kommunes repræsentant - Kommunens indlæg samt bilagssamling
    - Kommunes indlæg
    - Kommunes bilagssamling
- Klage af 23. marts 2025 fra lodsejers repræsentant vedrørende MBL § 24
- Klage af 23. marts 2025 fra lodsejers repræsentant vedrørende MBL § 24a
- Kommunes indlæg af 20. november 2025
    - Bilag OTAX-A Samling med sammenligningshandler
    - Bilag OTAX-B Baggrundsnotat, erstatningsfastsættelse på landbrugsjord_v4.1
    - Bilag OTAX-C Analyser af realiserede værdiforringelser på handlede ejendomme
    - Bilag OTAX-D Støttebilag
- Juridisk Materialesamling udleveret af Kommunens repræsentant den 12. december 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 12. maj 2025. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 12. maj 2025

"De af Svendborg Kommune nedlagte påbud eller forbud mod brug af pesticider m.v. på dele af lodsejers ejendom er sket med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, stk. 1, og kan ifølge samme lov kun ske mod fuldstændig erstatning - en erstatning der fastsættes efter almindeligt gældende erstatningsregler og således, at den efter en konkret vurdering svarer til det tab eller den værdiforringelse af ejendommen, som forbuddet og de heraf følgende rådighedsindskrænkninger har medført.

Forbuddene træder i kraft den 1. september 2025, og erstatningen skal fastsættes efter forholdene på dette tidspunkt.

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

Det af forbuddene berørte areal er efter det oplyste almindelig god og dyrkbar landbrugsjord i omdrift, dog bortset fra et udyrket areal på 1,32 ha samt et 0,11 ha stort læhegn eller anden beplantning, henholdsvis 0,07 ha grusvej og et 0,02 ha stort § 3-beskyttet område.

Til belysning af "før-værdien" på sådan - og relevant beliggende - landbrugsjord har Kommunen og lodsejernes repræsentant henvist til, og/eller kommenteret, købsprisen på et antal ejendomme solgt i 2022-2024. Hertil kommer Kommissionens mere overordnede kendskab til prisniveauet, og således som dette er fastlagt i 3 BNBO-kendelser afsagt den 16. august 2024 (Nordfyns Kommune) samt 6 kendelser afsagt den 21. februar 2025 (Kerteminde Kommune) - kendelser, der ikke er indbragt for Overtaksationskommissionen.

Ud fra de således foreliggende oplysninger samt det erstatningsgrundlag, der ifølge Kommunen er lagt til grund ved indgåelsen af frivillige aftaler med andre lodsejere i området, finder Kommissionen efter en samlet vurdering, at handelsprisen - eller "før-værdien" - for landbrugsjord af tilsvarende eller sammenlignelig karakter og/eller bonitet som lodsejernes kan fastsættes til 200.000 kr. pr. ha.

Hvad dernæst angår forbuddenes betydning eller påvirkning af ejendommen og dens værdi i handel og vandel, det vil sige "efter-værdien", har Kommunen og lodsejernes repræsentant henvist til, og påberåbt sig, flere tidligere afsagte taksationskendelser. Disse suppleres af Kommissionens 3 ovennævnte kendelser fra Nordfyns Kommune, og hvor "efter-værdien" blev fastsat til 80.000 kr. pr. ha.

Endvidere er der efter blandt andet den ovenfor omtalte, og af NIRAS A/S i 2024 udarbejdede, analyse skabt en vis formodning om, at de af taksationsmyndighederne tidligere udmålte erstatninger for værdiforringelse af restriktionspålagte landbrugsarealer - i hvert fald i nogle tilfælde - kan være overvurderet, når henses til den efterfølgende faktiske udnyttelse, og opnåede pris ved videresalg, af disse.

Det er under sagen ubestridt, at Kommunes 2 påbud/forbud vil medføre ganske betydelige restriktioner eller begrænsninger i lodsejernes udnyttelse af de berørte arealer, men dog ikke i en sådan grad, at de driftsmæssigt kan anses for værende uden værdi

ved for eksempel braklægning, skovrejsning, en tilpasset produktion af græs/afgræsning samt jagt og etablering af solcelleanlæg m.v.

Når hertil kommer mulighederne for tilskud og lignende gennem diverse støtteordninger, finder Kommissionen efter et samlet skøn, at "efter-værdien" passende kan fastsættes til 64.000 kr. pr. ha.

At Naturstyrelsen ifølge lodsejers repræsentant angiveligt sælger naturarealer uden mulighed for erhvervsmæssig anvendelse for 20.000 kr. pr. ha kan ikke føre til andet resultat, idet disse arealer som led i diverse naturgenopretningsprojekter typisk er blevet overrislet og udgør søer eller vådområder uden nævneværdige eller reelle udnyttelsesmuligheder.

Efter fast praksis, og idet der er tale om erstatning for forringelse af de dyrkbare landbrugsarealers handelsværdi - og hvor der ved et salg typisk aftales en fast ensartet pris pr. ha - foretages der ikke nogen differentiering af disse og/eller en udskillelse eller nedsættelse af værdien for det ovenfor omtalte læhegn samt vej- og det § 3-beskyttede naturområde.

På baggrund af ovenstående finder Taksationskommissionen, at de af Kommunen meddelte forbud har medført en nedgang i værdien af lodsejers ejendom på 136.000 kr. pr. ha, samt at dette således berettiger ham til en erstatning på 6,58 ha x 136.000 kr., eller i alt 894.880 kr. Hertil kommer et ubestridt beløb på henholdsvis 33.000 kr. for et udyrket areal på 1,32 ha samt 35.100 kr. for defigurering.

Den samlede arealerstatning udgør således 962.980 kr. og med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt.

Efter det foreliggende udgør det forbudsbelagte område cirka 9,1 % af det samlede landbrugsareal på cirka 72 ha, og som lodsejerne driver som en planteavlsejendom med produktion af korn, rasp og frøafgrøder - noget, der nu ikke er muligt i samme omfang på grund af de af Kommunen meddelte forbud.

Ifølge det i sagen oplyste, består ejendommen af et stuehus samt flere gamle landbrugsbygninger fra 1866, dog bortset fra et cirka 630 m^2 stort maskinhus opført i 2019. Under besigtigelsen blev det af lodsejerne og deres repræsentant påpeget, at behovet for plads til bearbejdning, tørring og oplagring af ejendommens ovennævnte produktion er blevet formindsket på grund af de nedlagte forbud, samt at maskinhusets størrelse og hele kapacitet derfor ikke kan udnyttes som hidtil.

Under de beskrevne omstændigheder finder Kommissionen efter en samlet vurdering, at lodsejerne med den relativt store indskrænkning af ejendommens dyrkningsarealerne også har krav på en vis erstatning for ejendomsindskrænkning, men kun i relation til det nævnte maskinhus.

Denne erstatning kan ikke udregnes eller opgøres som en procentvis del af den regnskabsmæssige værdi af ejendommens driftsbygninger, men må fastsættes skønsmæssigt ud fra en vurdering af de i sagen foreliggende oplysninger samt det under besigtigelsen konstaterede - en erstatning, der efter Taksationskommissionens opfattelse passende kan bestemmes til 50.000 kr. med tillæg af renter som nedenfor bestemt.

På baggrund af ovenstående tillægges der således lodsejer et samlet beløb på 1.012.980 kr., og hvorved der efter Taksationskommissionens opfattelse ydes ham fuldstændig erstatning i anledning af de af Kommunen nedlagte påbud/forbud.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen - og dersom lodsejerne og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål - vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Foruden den fastsatte erstatning finder Taksationskommissionen, at der bør tillægges lodsejer en skønsmæssig fastsat godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af de af ham afholdte udgifter til sagkyndig bistand/advokat, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110.

Herefter, og idet der med hensyn til de i miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. pkt., nævnte omkostninger forholdes som nærmere nedenfor anført,

b e s t e m m e s

Der tillægges lodsejerne, lodsejer 1 *og* lodsejer 2 *, en samlet erstatning på 1.012.980 kr. for de af Svendborg Kommune den 28. februar 2025, og i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, nedlagte forbud mod brug af pesticider m.v. på dele af deres ejendom, matr.nr.* 1 *,* ejerlav 1 *.*

Beløbet forrentes fra den 1. september 2025 med Nationalbankens diskonto pr. denne dato og frem til betaling sker.

Til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejer en godtgørelse på 15.000 kr.

De i miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Svendborg Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 1.683.880 kr., fordelt med 1.388.380 kr. for værdiforringelse af 6,58 ha dyrkbar jord, 33.000 kr. for værdiforringelse af 1,32 ha udyrket areal, 35.000 kr. for defigurering og 227.500 kr. for ejendomsindskrænkning. Lodsejerne påstod endvidere godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser.

Under taksationsforretningen redegjorde lodsejerne for deres synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejerne anførte bl.a. følgende:

Lodsejerne oplyste, at ejendommen er en planteavlsejendom på 72 ha med produktion af korn, raps og frøafgrøder. Lodsejerne gjorde gældende, at påbuddene efter miljøbeskyttelseslovens § 24a og § 24 samlet omfatter 7,9 ha, svarende til 11 % af ejendommens samlede areal og 9,1 % af den dyrkbare jord. Lodsejerne gjorde gældende, at påbudsarealerne fremadrettet ikke kan anvendes til planteavlsproduktion.

Lodsejerne oplyste, at erstatningskravet er fremsat under forudsætning af, at erstatningen ydes skattefrit. Lodsejerne anførte, at forbuddene ophæves, så snart arealerne ikke anvendes til vandforsyning.

Lodsejerne anførte, at erstatningen skal udmåles ud fra det aktuelle prisniveau i området, og at værdifastsættelsen skal afspejle, at arealerne ikke har erhvervsmæssige anvendelsesmuligheder efter påbuddet. Lodsejerne gjorde gældende, at jordpriserne ikke afhænger af arealets størrelse, men af om jorden kan dyrkes, og at efterspørgslen efter jord overstiger udbuddet. Lodsejerne mente, at udgangspunktet derfor skal være en arealpris på 235.000 kr. pr. ha, og lodsejerne oplyste, at jorden ved salg til andre kan koste 240.000–250.000 kr. pr. ha på grund af god bonitet.

Lodsejerne bestred, at forhold på modsatte side af vejen kan sidestilles med deres arealer. Lodsejerne oplyste i den forbindelse, at arealet på modsatte side skråner meget og er sandet. Lodsejerne bestred endvidere, at de af kommunen fremlagte jordhandler er sammenlignelige.

Lodsejerne gjorde gældende, at værdiforringelsen ved forbud mod pesticider kan fastsættes til 60 % af handelsprisen med henvisning til praksis fra overtaksationskommissionen. Lodsejerne anførte, at forbuddet mod anvendelse af kvælstof bør værdisættes til 30 % af handelsprisen, fordi det fjerner muligheden for at drive arealet erhvervsmæssigt, herunder som økologisk landbrug, når der ikke kan tilføres næringsstoffer.

Lodsejerne fremførte, at alternative anvendelser kræver større sammenhængende arealer, hvilket ikke er tilfældet her. Lodsejerne oplyste, at en anden driftsform vil kræve nye investeringer, og at de ser stor usikkerhed ved de muligheder, som kommunen har peget på. Lodsejerne påpegede, at arealet skal afgrænses, og at de ikke må køre over arealet med sprøjte, hvorfor det er vanskeligt at inddrage arealet i driften.

Lodsejerne anførte, at grundbetalingen kun løber frem til 2027 og er halveret siden start. Lodsejerne gjorde gældende, at skovrejsning ikke giver en aktuel salgsværdi, fordi en skovejendom ikke kan sælges, landbrugspligten består, og værdien først viser sig efter 15–20 år. Lodsejerne mente derfor, at der aktuelt er meget lille efterværdi, og at vurderingen må forholde sig til omstændighederne, som de er nu.

Lodsejerne mente, at der ikke er en særlig stor efterværdi, fordi arealet reelt ikke er brugbart. Lodsejerne anførte, at en efterværdi kan fastsættes til ca. 20.000 kr. pr. ha ud fra Naturstyrelsens salgspriser for naturarealer uden erhvervsmæssig anvendelse. Lodsejerne anførte, at påbuddene skal erstattes med den reducerede handelsværdi på Sydfyn, som de angav til 211.000 kr./ha.

Lodsejerne gjorde gældende, at dyrkningsrestriktioner på ca. 11 % af arealet har en afsmittende virkning på driftsbygningernes værdi. Lodsejerne oplyste, at værdien af driftsbygningerne er opgjort til 2.500.000 kr., og lodsejerne anførte, at en reduceret produktionsmulighed på 9,1 % derfor giver et tab på bygningsdelen på 227.500 kr. Lodsejerne oplyste, at driften omfatter dyrkning af korn og frø, som køres til tørring i en tørrehal, og lodsejerne fastholdt, at bygningen ikke blot er et maskinhus, men en tørrehal med gulvblæser.

Lodsejerne påpegede, at vurderingen skal tage udgangspunkt i den konkrete ejendom og ikke i deres øvrige ejendomme eller samdrift. Lodsejerne oplyste, at de har et særskilt areal på 78 ha på Tåsinge med eget tørreri, og at der normalt ikke er kørsel fra Tåsinge til tørring på den omhandlede ejendom.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den tilkendte erstatning for ejendomsindskrænkning bortfalder, og at erstatningen i øvrigt fastholdes.

Under taksationsforretningen redegjorde kommunen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. Kommunen anførte bl.a. følgende:

Kommunen gjorde gældende, at erstatningen skal fastsættes som differencen mellem arealernes værdi før indgrebet og restværdien efter indgrebet. Kommunen anførte, at erstatningen ikke kan fastsættes efter faste procentsatser, men skal bero på en konkret vurdering af før- og efterværdi. Kommunen henviste til, at taksationspraksis i sammenlignelige sager understøtter denne metode.

Kommunen anførte, at førprisen skal fastlægges ud fra sammenligningshandler i området, og at der ikke ses en entydig opadgående trend i det prisniveau, som lodsejerne har anført. Kommunen oplyste, at gennemsnittet for handler i perioden 2021–2025 ligger omkring 175.000 kr. pr. ha, og at en førpris på 200.000 kr. pr. ha efter kommunens opfattelse mindst giver fuldstændig erstatning. Kommunen oplyste endvidere, at kommunens sammenligningshandler samlet viser et gennemsnit på 176.000 kr. pr. ha i ren jordpris.

Kommunen gjorde gældende, at efterværdien kan fastsættes på et niveau omkring 64.000 kr. pr. ha, og at den fastsatte erstatning pr. ha derfor efter kommunens opfattelse udgør fuldstændig erstatning. Kommunen anførte, at støtteordninger, herunder grundbetaling og tilskudsmuligheder, understøtter en væsentlig efterværdi og kan forrente den forudsatte efterværdi. Kommunen bemærkede, at arealerne i kommuneplanen er udlagt som skovrejsning ønsket, og at lodsejer derfor potentielt kan opnå et engangstilskud pr. ha til skovrejsning samtidig med grundbetaling.

Kommunen fastholdt, at erstatningsopgørelsen skal afspejle en differentieret værdiansættelse, hvor arealer, der ikke er i egentlig omdrift, erstattes lavere end omdriftsjord. Kommunen anførte, at der med rette kun er beregnet en mindre erstatning for det ikke-omdriftsegnede areal, fordi arealet heller ikke før forbuddet egnede sig til landbrugsmæssig drift. Kommunen gjorde gældende, at hvis der anvendes en enhedspris, skal der tages højde for, at kommunens sammenligningshandler er renset for læhegn og beskyttet natur mv.

Kommunen gjorde gældende, at tidligere taksationssager fra bl.a. Aalborg kan inddrages ved fastlæggelsen af efterværdi, herunder at efterværdi i de sager blev fastsat til 50.000 kr. pr. ha. Kommunen anførte, at de restriktioner, der er pålagt i den aktuelle sag, i det væsentlige kan sammenlignes med de mere restriktive servitutter i Aalborgsagerne, om end de konkrete forbud her er mindre indgribende. Kommunen fremførte, at efterfølgende handler med restriktionspålagte arealer indikerer, at efterværdien kan være sat for lavt i praksis.

Kommunen bestred, at der er grundlag for at tilkende erstatning for ejendomsindskrænkning for driftsbygninger, herunder maskinhuset. Kommunen anførte, at praksis er tilbageholdende med at tilkende erstatning for ejendomsindskrænkning, når der ikke er tale om husdyrbrug og deraf følgende harmonikrav, og at der i planteavlssager efter kommunens opfattelse ofte ikke er en nær sammenhæng mellem bygningernes størrelse og jordtilliggendet. Kommunen gjorde gældende, at et eventuelt tab ikke er dokumenteret, og at et tab i givet fald er fuldt ud erstattet ved arealerstatningen.

Kommunen oplyste, at ejendommen efter kommunens opfattelse indgår i en samlet drift på omkring 180 ha, og at maskinhuset benyttes til begge ejendomme. Kommunen fastholdt på den baggrund, at der ikke kan udledes en 1:1-sammenhæng mellem restriktionsarealets andel af ejendommens areal og en værdinedgang på bygningerne. Kommunen fastholdt derfor, at der ikke skal tilkendes erstatning for ejendomsindskrænkning.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 1.170.900 kr.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde den af taksationskommissionen anvendte beregningsmetode, således at erstatningen som udgangspunkt beregnes som forskellen mellem handelsværdien før og efter indgrebet.

Med hensyn til jordens førværdi finder overtaksationskommissionen ud fra de foreliggende oplysninger om salgspriser samt overtaksationskommissionens generelle kendskab til jordværdi i området, og under hensyn til at der er tale om god og velbeliggende landbrugsjord, at den af taksationskommissionen fastsatte værdi er i underkanten. Overtaksationskommissionen forhøjer herefter skønsmæssigt beløbet til 210.000 kr. pr. ha.

Med hensyn til efterværdien finder overtaksationskommissionen, at der må foretages en helt konkret vurdering af, hvilke muligheder der fremover vil være for udnyttelse af det omhandlede jordstykke ud fra arealets konkrete form, størrelse og beliggenhed. Ved vurderingen heraf må der tages udgangspunkt i de regler og muligheder, der kan konstateres på tidspunktet for indgrebet, og ikke i spekulationer over, hvilke støtteordninger m.v., der evt. vil gælde fremover. I det aktuelle tilfælde er der tale om et forholdsvis beskedent areal, hvor jordene i omdrift er delt op i to lodder. Overtaksationskommissionen finder det ikke realistisk, at de vil kunne anvendes på en økonomisk bæredygtig måde til flere af de formål, som kommunen har peget på, f.eks. skovrejsning eller solcelleanlæg. Der er ikke græssende dyr på ejendommen, og det forekommer heller ikke realistisk, at arealet vil kunne udlejes med overskud til græs/afgræsning. Omvendt vil der fortsat kunne opnås en grundbetaling, p.t. 1.800 kr. årligt pr. ha, ligesom arealet fortsat vil kunne indgå i jagt på ejendommen. Ud fra en samlet vurdering fastsætter overtaksationskommissionen skønsmæssigt efterværdien til 50.000 kr. pr. ha, således at forskelsværdien og dermed værdinedgangen bliver 160.000 kr. pr. ha.

Overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at der fastsættes en ensartet pris pr. ha for hele det forbudsbelagte areal, bortset fra den del på 1,32 ha, der ikke er i omdrift. Erstatningen herfor på 33.000 kr. tiltrædes. Erstatningen for defigurering på 35.100 kr. tiltrædes ligeledes.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse i relation til spørgsmålet om erstatning for ejendomsindskrænkning. Overtaksationskommissionen har herved lagt vægt på, at korntørreriets kapacitet ikke længere kan udnyttes fuldt ud.

Overtaksationskommissionen kan ligeledes tiltræde bemærkningerne vedrørende moms.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsætter overtaksationskommissionen et samlet beløb på 25.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse ændres.

Erstatningen fastsættes herefter således:

For værdinedgang af landbrugsjord, 6,58 ha à 160.000 kr.:	1.052.800 kr.
For værdinedgang af areal ikke i omdrift, 1,32 ha à 25.000 kr.:	33.000 kr.
For defigurering:	35.100 kr.
For ejendomsindskrænkning:	50.000 kr.
I alt:	1.170.900 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for forbuddets ikrafttrædelse den 1. september 2025, jf. § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3 i lov om miljøbeskyttelse, jf. § 120 i lov om offentlige veje m.v. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser: 25.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110 og § 116. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Hans Erik Brøste Nellegaard Peter From-Eriksen

Bent Østerskov

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med overtaksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge vejlovens § 121, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 9. februar 2026.

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

