Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 7. juni 2022

Sagsnr. 2021-015493

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Dele af matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

6470 Sydals

mod

Påbudsmyndighed: Sønderborg Kommune

(herefter benævnt påbudsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er en bygningsløs ejendom og har ifølge tingbogen et samlet areal på 1.046.206 m^2.

Forbuddet/rådighedsindskrænkningerne berører dele af matr.nr. 1 , som ifølge tingbogen udgør arealer på hhv. ca. 41,9 ha (419.048 m^2) og ca. 10,9 ha (108.749 m^2).

Forbuddet omfatter i alt 10,08 ha omdriftsjord fordelt på begge matr.nr. Herudover omfatter forbuddet et areal på 0,04 ha med læhegn mv. på begge matr.nr. Forbuddet omfatter således ca. 9,7 % af den samlede ejendoms areal (10,12 ha / 104,6 ha).

Følgende materiale er bl.a. fremlagt i sagen:

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

Taksationskommissionens afgørelse af 12. juli 2021

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

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

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

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

De berørte arealer er efter det oplyste god dyrkningssikker landbrugsjord i omdrift, primært fin sandblandet lerjord (JB6), og som hovedsageligt benyttes til dyrkning af vinter- og brødhvede, vårbyg samt vinterbyg og -raps. Arealerne ligger i et område med mange små til mellemstore marker, og hvoraf en del gennem lang tid har været drevet økologisk.

Til belysning af "førværdien" af sådanne og sammenlignelige arealer har Kommunen blandt andet henvist til 2 konkrete ejendomshandler fra Augustenborg og Tandslet, gennemført i efteråret 2019, og hvor der er betalt en pris på mellem cirka 140.000 kr. og cirka 155.000 kr. pr. hektar. Endvidere har Kommunen henvist til en vurdering foretaget af Olav H. Traberg i 2016 og 2020 samt fremlagte rapporter om prisudviklingen på landbrugsjord i Danmark i perioden 2008-2019, henholdsvis de erstatningsbeløb, der angiveligt skal være indgået en del frivillige aftaler om.

Klageren har heroverfor henvist til, at ejendomspriserne, herunder på jord i ren handel uden bygninger, ifølge Landbogrupper Syd skal have været meget stigende siden 2019 – noget der ikke er nærmere dokumenteret eller sandsynliggjort.

Under de beskrevne omstændigheder, og uanset det af klageren i øvrigt anførte, finder Taksationskommissionen, at handelsprisen i området for landbrugsjord af den omhandlede bonitet og karakter må antages at have været maksimalt 180.000 kr. pr. hektar forud for det af Kommunen nedlagte forbud.

Hvad dernæst angår forbuddets betydning eller påvirkning af denne og ejendommens værdi – det vil sige "efterværdien" – må det lægges til grund, at de afgrøder, der af klageren primært dyrkes på de berørte områder, er de ovennævnte hvedesorter og

raps. Endvidere må det lægges til grund, at der i området er en række arealer, der dyrkes uden brug af pesticider, herunder på en del bortforpagtede kommunale områder, samt at det med de nødvendige justeringer i afgrødevalget også vil være muligt for klageren at dyrke de omhandlede arealer økologisk eller på anden rentabel måde.

Når hertil kommer det oplyste om størrelsen af Kommunens forpagtningsafgifter med og uden vilkår om brug af pesticider, samt det i øvrigt foreliggende om pesticidfri dyrkning, finder Taksationskommissionen, at det som følge af forbuddet formindskede dækningsbidrag har medført en nedgang i værdien af klagerens ejendom på højst 60.000 kr. pr. hektar berørt landbrugsjord.

Med hensyn til den af Kommunen tilbudte erstatning for defigurering af et areal på 5,34 hektar, finder Taksationskommissionen, at afgrænsningen af de berørte områder ikke følger almindelige eller naturlige markskel, men skaber sådanne "kile-effekter" eller lignende omkring de egentlige forbudsområder, at dette i væsentlig grad vil vanskeliggøre en rationel drift samt begrænse mulighederne for bortforpagtning til tredjemand. Af samme årsag, og med henblik på samdrift med forbudsområderne, finder Taksationskommissionen, at der også for det nævnte areal skal ydes klageren en erstatning svarende til det, der er skal betales for de direkte berørte områder, nærmere bestemt 60.000 kr. pr. hektar, eller i alt 320.400 kr.

Hertil kommer erstatning for læhegn og øvrig beplantning, henholdsvis omstillingsomkostninger i 1 år – en erstatning, der efter foreliggende passende kan fastsættes til det af Kommunen tilbudte beløb på i alt 25.288 kr.

Herudover bemærkes, at Taksationskommissionen ikke finder grundlag for at tillægge klageren erstatning for de af ham påberåbte – men helt udokumenterede – merudgifter, som han efter indsatsplanens offentliggørelse angiveligt skal have haft til forøgede kredit- og finansieringsomkostninger grundet et heraf følgende fald i ejendommens panteværdi.

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

Herefter bestemmes

Der tillægges klageren, lodsejer *, en samlet erstatning på 950.488 kr. for det af Sønderborg Kommune den 2. marts 2017 nedlagt forbud mod brug af pesticider på dele af hans ejendom, matr.nr.* 1 *.*

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

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der klageren 10.000 kr.

De med nærværende sag forbundne omkostninger betales af Sønderborg Kommune.

Sagen sluttet."

Parternes påstande og synspunkter

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

Erstatning for servitutpålæg på 10,12 ha á 120.000 kr.:…….. 1.214.400 kr.

Erstatning for defigurering af 5,34 ha á 120.000 kr.:…… 640.800 kr.

Erstatning for nedklassificeret areal 5 ha á 60.000 kr.:…… 300.000 kr.

Erstatning for øvrige tab – omstillingsomkostninger mv. 15,46 ha á 1.627 kr.:…… 25.153 kr.

I alt:…… 2.180.353 kr.

Herudover:

Erstatning for ændring af 2 markkort 3.000 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand 75.000 kr.

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

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

Dyrkning af specialafgrøder vil også blive begrænset og i stor udstrækning umuliggjort. Mekanisk behandling af arealerne befængt med ukrudt vil i en vis udstrækning være muligt. Det kræver investering i specialmaskine. Behandling den vej vil være urimelig dyrt og belastende for klimaforholdene. Fra forskerverdenen kan henvises til notat udarbejdet af professor Per Kudsk m.fl, Aarhus Universitet. Af notatet fremgår bl.a. at pesticidfri dyrkning af landbrugs-, frugt- og grøntsagsafgrøder ikke vil være muligt i praksis som følge af en stor risiko for udbytte- og kvalitetskrav forårsaget af ukrudt, sygdomme og skadedyr.

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

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

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

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

at dyrkningssystemet skal ændres drastisk i et 0-scenarie,

at udvalgets 20 år gamle vurderinger stadig gælder

- ingen store teknologispring mht. forædling, pesticider eller marktekning

- flere skadevoldere (svampe og skadedyr) pga. klimaforandringer

at Bicheludvalgets vurderinger af de langsigtede konsekvenser er mangelfulde.

De ekspropriative forbudsindgreb indebærer, at afkastet af landbrugsjorden inden for et kort åremål vil svare til hektarstøtten. Der ydes ikke økologitilskud til

landbrugsjord, hvor der er forbud mod sprøjtning med plantebeskyttelsesmidler. Der er således tale om et særdeles omfattende indgreb på en landbrugsejendom, når der nedlægges forbud mod anvendelse af plantebeskyttelsesmidler, som har stor indflydelse på driften af landbrugsejendommen.

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

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

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

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

I nærværende sag bortforpagter den ene af lodsejerne sin ejendom ud. Forpagtningskontrakten vil blive fremlagt. Af kontrakten fremgår, at der alene betales 2.000 kr. i forpagtningsafgift for de servitutbelagte BNBO arealer og de defigurerede arealer. For de øvrige arealer betales 5.800 kr. pr. ha. Det betyder alt andet lige, at BNBO arealernes handelsværdi vil falde ganske betydelig.

Økonomiske overvejelser

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

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

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

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

Efter servitutpålægget vil arealernes handelsværdi reduceres ganske betydeligt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lodsejers repræsentant gjorde desuden gældende, at det accepteres, at der er 5,34 ha, som bliver groft defigureret. Derudover er der 5 ha, som ikke kan lejes ud til fuld pris, da det er besværligt at dyrke effektivt.

Repræsentanten anførte desuden, at de 20 ha, som der kræves erstatning for, er forpagtet ud til en reduceret pris på 2.000 kr.pr. ha., hvor øvrige arealer er forpagtet ud til 5.800 kr./ha.

Lodsejers repræsentant anførte, at henset til, at der har været møder og sagsbehandling i sagen siden 2011, så er det yderst kritisabelt, at der alene er tilkendt lodsejer 10.000 kr. til sagkyndig bistand i en sag som denne, hvor der utvivlsomt er behov for specialiseret sagkyndig bistand.

Påbudsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet og anførte til støtte for påstanden bl.a. følgende:

Påbudsmyndigheden gjorde gældende, at taksationskommissionens vurdering af handelsværdien på 180.000 kr. pr. ha., før forbuddet blev nedlagt, er en meget høj vurdering. Påbudsmyndigheden anførte under henvisning til konkrete handler, at handelsværdien (før påbud) for sammenlignelig omdriftsjord i området nærmere kan fastsættes til 150.000 kr. pr. ha., og at der ved vurderingen af værdinedgangen som følge af forbuddet, skal tages udgangspunkt i dette niveau.

Vedrørende erstatning for værdinedgangen efter påbud:

Påbudsmyndigheden gjorde gældende, at der ikke er grundlag for at forhøje den tilkendte erstatning på 60.000 kr. pr. ha. og at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i den nedgang af de berørte arealers værdi, som forbuddene har medført.

Påbudsmyndighedens advokat anførte, at der ikke er noget belæg for, at pesticidforbuddene umuliggør landbrugsmæssig drift, hverken på kort eller lang sigt. Påbudsmyndigheden finder, at det i stedet må lægges til grund, at fornuftig og rentabel landbrugsmæssig drift er muligt ved tilpasninger af afgrøder, sædeskift mv.

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

Påbudsmyndighedens advokat har desuden ved indlæg af 23. maj 2022 anført følgende:

(…) Erstatning for værdinedgangen for landbrugsarealer i omdrift

Taksationskommissionen lagde til grund, at forbuddet har medført en værdinedgang på højest 60.000 kr. pr. ha berørt landbrugsjord.

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

Til støtte for, at erstatningen maksimalt kan udgøre 60.000 kr. pr. ha, henviser Sønderborg Kommune til begrundelsen i taksationskommissionens kendelse, samt til det anførte i det generelle indlæg til overtaksationskommissionen.

Om pesticidforbuddets betydning for den aktuelle ejendoms omdriftsarealer bemærkes det særskilt:

• Ejendommen er bygningsløs og arealerne ligger ud til vej 1 *, hvorfor der således er direkte tilkørselsmulighed til arealerne.*

• Ud fra indberetninger til Landbrugsstyrelsen har de pågældende marker i årene 2016 – 2021 været dyrket med vinterhvede og brødhvede, vinterhvede og

brødhvede, vårbyg, vinterbyg, vinterraps og vinterhvede. I 2022, efter forbuddets ikrafttræden, dyrkes arealerne med vinterhvede.

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

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

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

• Arealerne vil fx kunne bortforpagtes til produktion af græs, helsæd, grønkorn, hvilket kan gøres uden udbyttenedgang til følge. Bortforpagtning til sprøjtefri drift er også en mulighed, evt. til en økolog.

Sønderborg Kommune gør derfor gældende, at rentabel landbrugsmæssig drift af arealerne også vil være muligt efter pålægget om pesticidfri dyrkning.

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

Den manglende mulighed for brug af pesticider udelukker ikke, at arealerne også fremadrettet kan anvendes til landbrugsmæssig drift som ejendommens øvrige arealer, herunder ej heller som følge af ukrudt og skadedyr mv., når blot der i et vist omfang tages højde herfor i sædskiftet og sortsvalget.

De ulemper og den nedgang i indtjening på arealerne, som måtte følge heraf, vil fuldt ud blive kompenseret ved en erstatning på 60.000 kr. pr. ha.

En erstatning i denne størrelsesorden vil efter kommunens opfattelse ligge i den høje ende, særligt når der henses til, at værdien af arealerne før pålægget som anført ovenfor antagelig nærmere udgjorde 150.000 kr. pr. ha end 180.000 kr. pr. ha, og når der henses til erstatningsniveauet for frivillige aftaler og niveauet for forpagtningsafgift for arealer, som dyrkes uden brug af pesticider.

SEGES anfører i indlægget af 9. maj 2022, at lodsejer bortforpagter hele ejendommens areal til samme forpagter, og at forpagteren betaler 5.800 kr./ha for ca. 86 ha uden pesticidforbud, og 2.000 kr./ha for 10,08 ha med pesticidforbud, samt de 5,34 ha defigurerede arealer uden pesticidforbud. Ud fra det generelle niveau af forpagtningsafgifter i området er et niveau på 5.800 kr./ha i den absolut høje ende i relation til det gennemsnitlige niveau på ca. 4.000 kr./ha. Modsat er et niveau på 2.000 kr./ha for arealer med pesticidforbud samt defigurerede arealer i den absolut meget lave ende, når det sammenholdes med det anførte i afs. 6.5 om forpagtningsafgifter i det generelle indlæg, samt oplysninger herom i bilag 21. Det vurderes, at det vil være muligt at bortforpagte de berørte arealer på 15,42 ha til en væsentlig højere forpagtningsafgift, hvis de bliver udbudt til andre end den hidtidige forpagter.

<u>Erstatning for defigurerede arealer</u>

Sønderborg Kommune har i erstatningstilbuddet indtegnet et areal på 5,34 ha, som ikke omfattes af forbuddet, men hvor almindelig markdrift som følge af BNBO's/forbuddets afgrænsning vanskeliggøres.

Ud fra SEGES' indlæg af 9. maj 2022 er der så vidt ses enighed om størrelsen heraf på 5,34 ha.

Taksationskommissionen tilkendte herfor erstatning med 60.000 kr. pr. ha svarende til den erstatning, som blev tilkendt for de direkte berørte arealer under henvisning til, at afgrænsningen af forbudsområderne skaber en vis "kile-effekt", som vanskeliggør rationel drift og bortforpagtning af disse arealer.

Sønderborg Kommune tiltræder dette, jf. afs. 9 i det generelle indlæg.

Erstatning for andre berørte arealer og for omstillingsomkostninger

Taksationskommissionen tilkendte endelig erstatning for læhegn og øvrig beplantning og for omstillingsomkostninger i 1 år med i alt 25.288 kr., hvilket svarede til kommunens tidligere tilbud og påstand under taksationssagen. Sønderborg Kommune har ligeledes nedlagt påstand om stadfæstelse heraf.

Mht. andre arealer end landbrugsarealer i omdrift omfatter forbuddet ud fra kommunens opmåling 0,04 ha læhegn og beplantning, jf. indtegningen i kommunens erstatningstilbud. Sønderborg Kommune finder ikke, at forbuddet mod brug af pesticider har nogen reel betydning for disse arealer, men valgte alligevel at tilbyde en standardiseret erstatning herfor på 200 kr. (0,04 ha á 5.000 kr.).

Mht. omstillingsomkostninger blev de ansat skønsmæssigt til den forventede nedgang i dækningsbidraget for det første år, hvilket for 2021 var opgjort til 1.627 kr. pr. ha, og arealet for den aktuelle ejendom blev opgjort til 15,42 ha svarende til summen af omdriftsarealet (10,08 ha) og det defigurerede areal (5,34 ha). Den tilbudte erstatning for omstillingsomkostninger under taksationssagen udgjorde således 25.088 kr. hvilket som anført blev tiltrådt af taksationskommissionen. Om eventuel erstatning herfor henvises der til afs. 9 i det generelle indlæg.

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

Erstatning for andre krav

SEGES har i indlægget af 9. maj 2022 fremsat krav om erstatning "nedklassificering af 5 ha á 60.000 kr.", svarende til et krav på 300.000 kr. Til støtte herfor henvises der til, at arealet på 5 ha er "besværligt at dyre effektivt", og derfor ikke kan lejes ud til fuld pris. Det bestrides, at forbuddet har medført nogen værdinedgang f.s.v.a. dette areal (…).

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

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse
Overtaksationskommissionen finder, at Taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 1.824.153 kr. I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fastsættes et samlet beløb på 50.000 kr.

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

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

Overtaksationskommissionen finder ikke fornødent grundlag for at ændre Taksationskommissionens forudsætning om, at handelsprisen for landbrugsjord af den omhandlede bonitet og karakter i området kan sættes til maksimalt 180.000 kr. pr. ha.

Med hensyn til efterværdien og dermed værdiforringelsen af de servitutbelagte arealer er kommissionen enig med kommunen i, at de mange frivillige aftaler og indgåede forpagtningskontrakter indikerer, at jorden fortsat vil kunne danne grundlag for landbrugsmæssig drift, under forudsætning af at man iagttager de fornødne hensyn i relation til afgrødevalg og sædskifte m.v. En sådan drift vil dog være forbundet med betydelige omkostninger og nedgang i udbyttet, og det er Overtaksationskommissionens vurdering, at tabet vil være væsentligt større end det af kommunen tilbudte og af Taksationskommissionen fastsatte beløb på 60.000 kr. pr. ha. De af kommunen fremlagte statistikker over indgåede forpagtningskontrakter giver efter Overtaksationskommissionens vurdering ikke fornødent grundlag for at fastslå, at den tilbudte erstatning er tilstrækkelig. Dette ville kræve et nærmere kendskab til de omstændigheder, hvorunder kontrakterne er indgået, og kontrakterne gælder typisk kun for en begrænset periode, hvorimod erstatningen for værdinedgangen også skal tage højde for langtidsvirkningen af pesticidforbuddet. Med hensyn til de frivillige aftaler kan der i mange tilfælde gøre sig lokale og konkrete forhold gældende, som indebærer, at der ikke er tale om forhold, der er sammenlignelige med den aktuelle sag, ligesom aftaler kan være indgået uden at landmanden har haft fornødent kendskab eller fornøden vejledning i relation til betydningen af pesticidforbuddet på kort eller lang sigt.

Overtaksationskommissionen finder efter en konkret vurdering, at værdien efter servitutpålægget skønsmæssigt kan fastsættes til 80.000 kr. pr. ha, svarende til en erstatning på 100.000 kr. pr. ha.

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

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

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

Med hensyn til ejerens krav om erstatning for nedklassificering af et 5 ha stort areal øst for de servitutbelagte/defigurerede områder er Overtaksationskommissionen enig i, at der efterlades et kileformet areal, hvor dyrkningen bliver besværliggjort, og Overtaksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt en erstatning herfor på 50.000 kr. pr. ha.

Den af ejeren krævede erstatning for øvrige tab, omstillingsomkostninger mv på 25.153 kr. samt 3.000 kr. til ændring af markkort kan tiltrædes.

Under hensyn til sagens langvarige forløb og kompleksitet finder Overtaksationskommissionen, at den af Taksationskommissionen fastsatte godtgørelse for sagkyndig bistand er meget lavt sat. Da der er tale om samtidig behandling af flere delvis ensartede sager i taksationsprocessen finder Overtaksationskommissionen dog ikke grundlag for fuldt ud at imødekomme ejerens krav, men finder en samlet godtgørelse på 50.000 kr. til dækning af denne ejers fornødne udgifter til sagkyndig bistand passende.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For servitutpålæg på 10,12 ha à 100.000 kr.	1.012.000 kr.
For defigurering af 5,34 ha à 100.000 kr.	534.000 kr.
For nedklassificering af 5 ha à 50.000 kr.	250.000 kr.
For øvrige tab, om omstillingsomkostninger m.v. 15,46 ha à 1.627 kr.	25.153 kr.
For ændring af markkort, 2 stk. à 1.500 kr.	3.000 kr.
I alt	1.824.153 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Samlet godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen 50.000 kr.

Sagens omkostninger ved behandling ved taksationsmyndighederne betales af Sønderborg Kommune.

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

Erling Christensen

Knud Warming	Hans Erik Nellegaard
Bent Østerskov	Allan Buch

/ Susanne Midtgaard Lykke

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

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 7. juli 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

