Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 1. juni 2021

Sagsnr. TS82001-00062

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1 , Søsum By, Stenløse

Adresse 1

3670 Veksø

VS

Påbudsmyndighed: Egedal Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse.

Sagen vedrører lodsejerens eventuelle berettigelse til erstatning for udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler efter miljø-beskyttelseslovens § 24.

Tirsdag den 1. juni 2021 ca. kl. 09.30 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adressen Adresse 1 , 3670 Veksø. Til stede var

formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Preben Birch, Ivan Skaaning Hansen, Tue Tortzen, Peter Lind Frederiksen samt kommissionens sagkyndige landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen.

Advokat Peter Guyonnet Olsen har den 18. december 2019 på vegne af ejeren indbragt Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II's kendelse af 2. december 2019 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Lodsejeren var mødt ved Person 2 og advokat Peter Guyonnet Olsen fra Mortang advokater. Herudover mødte lodsejer Person 1

Egedal Kommune mødte ved advokat Kim Trenskow, Kromann Reumert, agronom Christian Thirup, NIRAS, advokat Mads Østergaard, Kromann Reumert, rådgiver Jonas Petersen, Niras, planlægger Henrik Nielsen, HOFOR, miljøsagsbehandler Helene Bachmann, Egedal Kommune, grundvandsmedarbejder Helene Mogensen, Egedal Kommune, advokat Niels Søe Christiansen, HOFOR, sektionsleder Anne Scherfig, HOFOR og specialist i grundvand Stine Bisgaard, HOFOR.

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

Sagens oplysninger

Egedal Kommune har den 12. september 2016 i medfør af miljøbeskyttelsesloven udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler inden for det boringsnære beskyttelsesområde for Området på ejendommen.

Forbuddet lyder som følger:

> *"Egedal Kommune nedlægger efter § 24, stk. 1, i miljøbeskyttelsesloven forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler på din* ***matrikel*** 1 ***, Søsum By, Stenløse*** *tilhørende ejendommen* Adresse 1 *. 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 <u>ikke</u> 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 15. oktober 2016."

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.

Ejeren påklagede den 10. oktober 2016 kommunens afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet. Sagen overgik til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som stadfæstede afgørelsen den 18. december 2017.

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der ligger i en afstand af ca. 150 m fra vandindvindings-anlægget. Ifølge tingbogen udgør ejendommen 2.549 m^2, heraf 203 m^2 vej. Rådighedsindskrænkningen omfatter 1.933 m^2 af ejendommens areal.

Arealerne omfattet af forbuddet fordeler sig således:

Arealtype	**Rådighedsindskrænkningens størrelse**
Bygninger	0,0319 ha
Arealer omkring bygninger inklusiv have og gårdsplads ved landbrugsejendomme	0,1614 ha
I alt	0,1933 ha

Ejendommen har ingen landbrugsarealer.

Taksationskommissionens afgørelse af 2. december 2019

Taksationskommissionens bemærkninger:

Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om et fritliggende énfamilieshus (parcelhus) på en grund stor 2.549 m2. heraf 203 m2 vej. Kommissionen har endvidere lagt vægt på at rådighedsindskrænkningen berører 1.933 m2. Ejendomsværdien var pr. 1. oktober 2017 2.100.000 kr., heraf grundværdi 621.200 kr.

Ved besigtigelsen har Taksationskommissionen konstateret, at ejendommen er et parcelhus med omliggende have.

Taksationskommissionen har herefter ikke fundet det godtgjort, at den pålagte rådighedsindskrænkning vil medføre ændringer i arealanvendelsen, herunder nedgang i dækningsbidrag eller ejendomsværdi.

Thi bestemmes:

Egedal Kommune skal ikke betale erstatning til ejeren af matr. nr. 1 , Søsum By, Stenløse.

Egedal Kommune skal betale grundejeren en godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Egedal Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 650.000 kr.

Lodsejeren procederede i henhold til indlæg af 9. oktober 2016, som har følgende ordlyd:

"…

Tab i ejendomsværdi

Forbud mod anvendelse af plantebeskyttelsesmidler
Forbuddet vurderes, netto at påvirke antallet af potentielle købere af Ejendommen negativt, hvilket i sagens natur vil påvirke den bedst opnåelige salgspris set i forhold til, hvis ejendommen ikke er pålagt forbud mod anvendelse af plantebeskyttelsesmidler 100.000,00 kr.

Forbud mod opbevaring af plantebeskyttelsesmidler
Forbuddet indebærer, at kommunen i forbindelse med tilsyn af overholdelsen af forbuddet kan kræve adgang til ransagning af boligen. Det vurderes at påvirke antallet af potentielle købere af ejendommen Negativt, hvilket i sagens natur vil påvirke den bedst opnåelige salgspris set i forhold til, hvis

ejendommen ikke er pålagt forbud mod opbevaring af plantebeskyttelsesmidler. Der er risiko for, at ejendommen slet ikke kan sælges 400.000 kr.

Meromkostninger

Meromkostninger til bl.a. nødvendig eksterne bistand til manuel/ Maskinel bekæmpelse af invasive arter, herunder japansk pileurt 150.000 kr.

Samlet erstatningskrav **650.000 kr.**

I ovenstående er indregnet rimelige udgifter til tabt arbejdsfortjeneste o.lign. i forbindelse med tilsynsbesøg svarende til 1 tilsynsbesøg hvert 5. År. Udgifter i forbindelse med yderligere tilsynsbesøg forventes dækket af kommunen i forlængelse af de enkelte tilsynsbesøg. I modsat fald forhøjes erstatningskravet jf. ovenstående med 100.000 kr. Til dækning af rimelige udgifter i form af tabt arbejdsfortjeneste m.m. i forbindelse med yderligere tilsynsbesøg.

Beløbet bedes indsat i:
[…]
Senest 4 uger at forbuddet træder i kraft. Ved senere indbetaling påregnes 4% i rente p.a. gældende fra den dato forbuddet træder i kraft. Vi forbeholder os endvidere ret til, at tillægge rentebeløbet evt. Udgifter i forbindelse med indkrævning m.v.
For en god ordens skyld skal det nævnes, at vi har indgivet klage vedr. forbuddet til Natur- og Miljøklagenævnet. I det omfang klagen fører til at forbuddet bortfalder – helt eller delvist – vil eller kan det påvirke erstatningskravets størrelse."

Herudover fremførte lodsejeren, at overtaksationskommissionen skal se på forskellen i ejendommens handelspris før henholdsvis efter rådighedsindskrænkningen. Ejendommen rammes særligt hårdt af påbuddet, da den dels er større end en sædvanlige parcelhusgrund, dels fordi ejendommen grænser op til naturarealer, som har et stort ukrudtstryk. Det kræver meget manuelt arbejde at fjerne ukrudtet. Der er desuden en stor del af invasive ukrudtsarter, som er svære at bekæmpe manuelt. Ejendommens udearealer udgør en stor herlighedsværdi, og det faktum, at man nu kun kan bekæmpe ukrudtet manuelt gør, at ejendommen lider et stort værditab.

Forbuddet indeholder også et opbevaringsforbud, hvilket medfører en risiko for, at ejendommen kan blive ransaget.

Ejendommen er en liebhaverejendom. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at påbuddet ikke har en negativ indvirkning på ejendommens værdi.

Som følge af officialprincippet er det Egedal Kommune, der skal oplyse, hvad værditabet er for lodsejernes ejendom.

Lodsejeren påstod sig tilkendt godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand. Overtaksationskommissionen skal i fastsættelsen tage højde for, at sagerne har et eksorbitant omfang, og godtgørelsen bør fastsættes til mere end 5.000 kr.

Egedal Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Egedal Kommune procederede i overensstemmelse med indlæg af 26. august 2020, hvoraf følgende fremgår:

"…

Påstande

For Overtaksationskommissionen nedlægges der påstand om stadfæstelse for følgende ejendomme:

- matr. nr. 2 , Søsum By, Stenløse (Adresse 2 , 3670 Veksø)
- matr.nr. 1 , Søsum By, Stenløse (Adresse 1 , 3670 Veksø)
- matr.nr. 3 og 4 Søsum By, Stenløse (Adresse 3 , 3670 Veksø).

Påstandene er – som for Taksationskommissionen – nedlagt på vegne HOFOR Vand København A/S. Det skyldes, at Egedal Kommunes afgørelser/forbud i sagerne er meddelt efter miljøbeskyttelseslovens § 24, hvorved spørgsmålet om erstatning skal afgøres efter miljøbeskyttelseslovens §§ 63 og 64 ved taksationsmyndighederne. Bestemmelserne i miljøbeskyttelseslovens §§ 63 og 64 indebærer, at mens erstatningskravet skal fremsættes over for Egedal Kommune, da skal omkostningerne forbundet med erstatningerne afholdes af HOFOR Vand København A/S, jf. § 64, stk. 1, idet HOFOR Vand København A/S har fordelen af det af Egedal Kommune nedlagte forbud.

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 fuld erstatning.

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

For hver enkelt ejendom er der efter besigtigelse udarbejdet et noget 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 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 erstatning 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.

Da der i perioden efter taksationsforretningens gennemførelse er indgået yderligere frivillige aftaler, har vil til brug for Overtaksationskommissionens behandling af sagerne dog udarbejdet dette selvstændige indlæg vedrørende erstatningsberegning i sagerne med fremlæggelse af den tilhørende supplerende dokumentation, således at det afspejler og inddrager den praksis, der er kommet til siden taksationsforretningerne for Taksationskommissionen den 2. november 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.

Et eventuelt erstatningsbeløb 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 beskyttelsesområde. Dette synspunkt understøttes af Hanne Mølbeck mfl.: *Ekspropriation i praksis*, 2019, side 229. Værditabet er derfor beregnet ud fra princippet i vejlovens § 115, stk. 3, hvorefter ejendommens værdi før og efter rådighedsindskrænkningen skal vurderes.

Taksationskommissionen har i kendelserne omkring parcelhusejendommene fastslået, at rådighedsindskrænkningen ikke er forbundet med værdinedgang for parcelhusejendommene således:

"Taksationskommissionen har herefter ikke fundet det godtgjort, at den pålagte rådighedsindskrænkning vil medføre ændringer i arealanvendelsen, herunder nedgang i dækningsbidrag eller ejendomsværdi."

Disse tre parcelhusejendomme omfatter således ikke arealtyper, der berettiger til erstatning. For parcelhusejendommene er følgende arealtyper relevante:

- Naturarealer og naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3
- Læhegn og øvrig beplantning
- Bygninger
- Arealer omkring bygninger inklusiv have og gårdsplads ved landbrugsejendomme
- Vej, grusvej og andre transportarealer

Idet der er tale om et parcelhus, er der ikke tilbudt et beløb til dækning af nedgang i dækningsbidrag.

2.2 Parcelhusejendomme eller "parcelhuslignende" ejendomme – 0 kr. (dog 5.000 kr./ha over 2.000 m²)

I indvindingsoplandet til Området er der indgået 10 frivillige aftaler, hvor værditabet på parcelhusejendomme er fastsat til 0 kr., da det er vurderet, at parcelhusejendomme ikke mister værdi som følge af forbuddet mod brug af pesticider.

Vandplanudvalget (VPU) har i Aarhus indgået 17 frivillige varige aftaler med parcelhusejere uden betaling af erstatning.

Der betales derudover 5.000 kr./ha (50 øre pr. m2) for den del af ejendommen, der overstiger 2.000 m^2. I indvindingsoplandet til Området er der indgået 4 frivillige aftaler, hvor der er betalt 5.000 kr./ha for den del af ejendommen, der overstiger 2.000 m^2.

I det omfang den del af ejendommen, der overstiger 2.000 m^2, udgør en arealtype, som ikke i sig selv anses for erstatningsberettiget (eksempelvis naturarealer og naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3), da vil der ikke blive betalt 5.000 kr./ha for de arealer, der overstiger 2.000 m^2.

2.3 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 er anvendes der ifølge NIRAS typisk ikke sprøjtemidler, hvorfor restriktionerne ikke vil påvirke anvendelsen 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 17,29 ha, hvor der ikke er givet erstatning for denne arealtype. Der henvises til bilag 1.

Det samme takstniveau (0 kr./ha) for denne arealtype er anvendt i de frivillige aftaler ved Aarhus.

2.4 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 0,72 ha, hvor der ikke er givet erstatning for denne arealtype. Der henvises til bilag 1.

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

På arealer omkring bygninger inklusiv have og gårdsplads ved landbrugsejendomme ses det ofte, at der bekæmpes ukrudt. Opbevaring, påfyldning og vask af sprøjtemateriel vil ifølge NIRAS ofte ske på disse arealer.

Taksationskommissionen kunne under taksationsforretningerne konstatere, at ejendommene udgør parcelhuse med omkringliggende haver, ligesom det af Egedal Kommune blev oplyst under taksationsforretningerne, at der på parcelhusejendommene ikke sker opbevaring, påfyldning eller vask af marksprøjte.

Der er derfor ikke grundlag for at tilkende erstatning for parcelhusejendommenes omkringliggende haver, indkørsler mv. med udgangspunkt i erstatningstaksten på 40.000 kr./ha.

2.6 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 1,41 ha, hvor erstatningsbeløbet 5.000 kr./ha er anvendt for denne arealtype. Der henvises til bilag 1.

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

2.7 Håndtering af ukrudtsarter på pesticidfrie arealer

Under taksationsforretningen 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 vejligninger og gode erfaringer med ikke-kemisk bekæmpelse af disse arter.

NIRAS har samlet disse i et notat (bilag 2). 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.

…".

Herudover fremførte Egedal Kommune, at der i stedet for pesticider må anvendes damp, afbrænding, eller lodsejeren kan anvende et professionelt firma f.eks. Spuma® til bekæmpelse af ukrudt. Der er tale om et naturareal, der ikke lider et økonomisk tab ved påbuddet. Man kan ikke bekæmpe de invasive arter som f.eks. japansk pileurt alene ved anvendelsen af pesticider. Det har ikke betydning for køberne til denne type ejendom, at ejendommen er pålagt forbud mod anvendelse af pesticider. Det afgørende er ejendommen og dens beliggenhed.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal tage stilling til, hvorvidt der skal tilkendes erstatning som følge af påbud om ikke at måtte anvende og opbevare plantebeskyttelsesmidler (pesticider).

Ejendommen afstår ikke areal i forbindelse med påbuddet. Der er alene tale om, at ejendommen pålægges en rådighedsindskrænkning i form af ikke at måtte anvende pesticider.

Ejendommen, der må kategoriseres som en liebhaverejendom med en parklignende have, har en attraktiv beliggenhed i kortere køreafstand til København og tæt på infrastrukturanlæg i øvrigt. Samtidig er den beliggende i rolige, landlige omgivelser, og vil på trods af påbuddet fortsat appellere til en bred køberskare, der ønsker sig

en ejendom i naturskønne og landlige omgivelser men tæt på byen. Det er kommissionens vurdering, at påbuddet ikke vil have betydning for hverken salg af ejendommen eller handelsprisen.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at ejendommens værdi falder som følge af påbuddet, hvorfor der ikke skal tilkendes lodsejerne en erstatning.

Overtaksationskommissionen stadfæster derfor taksationskommissionens afgørelse.

Ejerne har haft udgifter til sagkyndig bistand. For overtaksationskommissionens behandling af sagen tilkendes en godtgørelse på 5.000 kr.

Konklusion

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Egedal Kommune skal betale ejerne en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af deres nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser, jf. vejlovens § 110.

Overtaksationskommissionens afgørelse om erstatningsfastsættelsen er truffet i henhold til § 103, stk. 1, i lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27. december 2014 med senere ændringer, jf. § 61 i miljøbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1218 af 25. november 2019 med senere ændringer, og § 26 a, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven.

Bo Tarp

Preben Birch Ivan Skaaning Hansen

Tue Tortzen Peter Lind Frederiksen

/Juridisk sekretær, Tia Andersen, cand.jur.

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 18. juni 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig