Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 12. december 2025

Sagsnr. 2025-264967

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

5700 Svendborg

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. 10:20 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved matr.nr. 1 ejerlav 1 . 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 lodsejers repræsentant, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen fra Patriotisk Selskab f.m.b.a. Lodsejer deltog ved taksationsforretningen sammen med sin 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.

Vandforsyningen gav møde ved driftsleder Jacob Davidsen og driftsleder John Christensen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, cand.jur. 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 861.100 m^2, heraf vej 1.600 m^2. Matr.nr. 1 ejerlav 1 , har et areal på 378.238 m^2. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 16.400.000 kr., heraf grundværdi 4.510.900 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en samlet grundværdi af 5.064.000 kr., heraf produktionsjord 5.051.535 kr.

Med henblik på at undgå fare for forurening af drikkevandet der indvindes fra boring med DGU nr. 1 , tilhørende Vindeby Vandforsyning, traf Svendborg Kommune den 28. 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 boringen, 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. 1 , tilhørende Vindeby Vandforsyning, til indvinding af drikkevand

at sikre at arealerne anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mod forurening fra 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 opbevaring, transport og håndtering af pesticider og sprøjtemateriel

2. Der må ikke ske anvendelse og opbevaring af kvælstofholdig handels- og husdyrgødning, samt spildevandsslam.

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 gødningsregnskab 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 2a-2025 af 12. maj 2025
- Klage af 7. juli 2025 fra lodsejers repræsentant
- Indbringelsesbrev af 28. marts 2025 til Taksationskommissionen for Fyn
    - 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
    - E-mail af 9. maj 2025 fra lodsejers repræsentant - lodsejers supplerende bemærkninger til kommunens indlæg
        - lodsejers supplerende bemærkninger
- Processkrift af 28. marts 2025 fra lodsejer repræsentant
    - Bilag 2 – Klage af Patriotisk Selskab vedrørende MBL § 24 (lodsejer repræsentant)
    - Bilag 3 – Klage af Patriotisk Selskab vedrørende MBL § 24a (lodsejer repræsentant)
- 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 0,07 ha stort læhegn eller anden beplantning.

Til belysning af "før-værdien" på sådan - og relevant beliggende - landbrugsjord har Kommunen og lodsejers repræsentant henvist til, og kommenteret, købsprisen på et antal ejendomme solgt i 2022-2024. Hertil kommer Kommissionens mere overordnede kendskab til prisniveauet, og således som dette blandt andet 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 lodsejers 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 lodsejers 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 landbrugsa-

realer - 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 forbud vil medføre ganske betydelige restriktioner eller begrænsninger i lodsejers 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, 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, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen, 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.

Ej heller kan det begrunde en mindre "efter-værdi", eller en særskilt/større erstatning, for den af lodsejer påberåbte indskrænkning af landbrugsarealet til udspredning af gylle fra svineproduktionen i den udlejede staldbygning.

Efter fast praksis, og idet der er tale om erstatning for forringelse af arealernes handelsværdi - og hvor der ved et salg typisk aftales en fast ensartet pris pr. ha - foretages der ikke nogen differentiering af de forbudsbelagte arealer og/eller en udskillelse eller nedsættelse af værdien for det ovenfor omtalte læhegn.

På baggrund af ovenstående finder Taksationskommissionen således, 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 2,05 ha. x 136.000 kr., eller i alt 278.800 kr., og med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt.

Efter det foreliggende udgør det forbudsbelagte område cirka 2,4 % af det landbrugsareal på over 80 ha, som lodsejer må antages at drive som en samlet enhed og under direkte eller indirekte udnyttelse af en ældre bygningsmasse på ejendommen, herunder en staldbygning med cirka 1.200 svin. Den yngste del af bygningsmassen er cirka 20 år gammel og således opført på et tidspunkt forud for de jordkøb, han efter det oplyste har foretaget med henblik på forøgelse af det samlede landbrugsareal, der som ovenfor anført nu udgør over 80 ha.

Under disse omstændigheder finder Kommissionen ikke, at de af Kommunen meddelte forbud har påvirket bygningsmassens værdi eller udnyttelse i en sådan grad, at dette kan berettige lodsejer til nogen erstatning for ejendomsindskrænkning.

På baggrund af ovenstående tillægges der således lodsejer et samlet beløb på 278.800 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 om-

fang 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 lodsejer, lodsejer *, en samlet erstatning på 278.800 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 hans 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

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 579.700 kr., fordelt med 414.100 kr. for værdiforringelse og 165.600 kr. for ejendomsindskrænkning. Lodsejeren påstod endvidere godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser.

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

Lodsejeren oplyste, at forbuddene samlet angår et areal på 2,05 ha på en landbrugsejendom på 86 ha med produktion af slagtegrise. Lodsejeren anførte, at ejendommens drift afhænger af jord til kornproduktion og areal til udbringning af husdyrgødning.

Lodsejeren gjorde gældende, at restriktionerne er så omfattende, at arealet ikke længere kan anvendes erhvervsmæssigt. Lodsejeren anførte, at restværdien derfor må ansættes lavt og angav den til 20.000 kr. pr. ha ud fra Naturstyrelsens salgspriser for naturarealer uden erhvervsmæssig anvendelse. Lodsejeren påpegede, at forbuddene omfatter bl.a. pesticider samt kvælstofholdig handels- og husdyrgødning og spildevandsslam.

Lodsejeren gjorde gældende, at jordprisen på Tåsinge skal lægges til grund ved erstatningen, og anførte en gennemsnitspris på 242.000 kr. pr. ha baseret på jordhandler, som lodsejeren fremviste. Lodsejeren anførte, at værdinedgangen pr. ha derfor udgør 202.000 kr., og at værdiforringelsen for 2,05 ha udgør 414.100 kr.

Lodsejeren bemærkede, at der ikke skal ske differentiering af erstatningen inden for forbudsarealet. Lodsejeren gjorde gældende, at arealer med læhegn og anden beplantning indgår i den samlede ejendom og derfor skal erstattes efter samme takst som resten af arealet.

Lodsejeren bestred, at kommunens henvisning til mulige alternative anvendelser kan begrunde en højere restværdi eller en lavere erstatning. Lodsejeren anførte, at det er uvist, om arealerne kan indgå i alternative anvendelser, og at lodsejeren ikke skal bære risikoen for, at dette senere viser sig urealiserbart. Lodsejeren påpegede herunder, at skovrejsning forudsætter, at skovrejsning overhovedet er tilladt på arealet, og at sådanne muligheder ikke sikrer fuldstændig erstatning.

Lodsejeren gjorde gældende, at der ud over værdiforringelsen skal ydes erstatning for ejendomsindskrænkning som følge af driftsmæssige konsekvenser. Lodsejeren oplyste, at dyrkningsarealet reduceres med 2,05 ha, og at arealgrundlaget herved reduceres med 2,4 %. Lodsejeren anførte, at driftsbygningerne regnskabsmæssigt er opgjort til 6.900.000 kr., og at et tab på 2,4 % svarer til 165.600 kr.

Lodsejeren bestred, at de analyser og materialer, som kommunen har henvist til, kan begrunde et andet erstatningsniveau end den almindelige taksationspraksis. Lodsejeren anførte, at de af kommunen anvendte sammenligningshandler ikke er retvisende for prisfastsættelsen af landbrugsjord på Tåsinge. Lodsejeren fastholdte, at erstatningen derfor skal fastsættes ud fra de jordhandler, som lodsejeren fremviste, og den gældende praksis.

Lodsejeren gjorde gældende, at der skal ydes godtgørelse for sagkyndig bistand. Lodsejeren begrundede, at sagens forberedelse har haft et betydeligt omfang, herunder fordi kommunen har indgivet et længere indlæg med omfattende bilagsmateriale.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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 ydes som fuldstændig erstatning opgjort som forskellen mellem førværdi og efterværdi. Kommunen anførte, at værditabet ikke kan fastsættes efter en generel procentsats, men skal bero på en konkret vurdering af både før- og efterværdi.

Kommunen anførte, at kommunens oprindelige opgørelse byggede på en differentieret førværdi for de berørte arealer. Kommunen oplyste, at opgørelsen bl.a. tog udgangspunkt i 1,82 ha omdriftsjord med en førværdi på 200.000 kr./ha og 0,16 ha omdriftsjord med en førværdi på 190.000 kr./ha. Kommunen oplyste, at læhegn og anden beplantning blev værdiansat særskilt med en lav førværdi.

Kommunen bestred, at lodsejerens anførte jordprisniveau skal lægges til grund. Kommunen anførte, at kommunens gennemgang af sammenligningshandler ikke viser en entydig opadgående prisudvikling i det niveau, som lodsejeren har gjort gældende. Kommunen gjorde gældende, at en førpris på 200.000 kr./ha mindst svarer til fuldstændig erstatning, og at en lavere førpris også kan være markedsnær.

Kommunen gjorde gældende, at efterværdien ikke kan sættes så lavt som lodsejeren har anført. Kommunen anførte, at arealerne fortsat kan anvendes til bl.a. brak og græs, og at indtægter fra støtteordninger understøtter en højere efterværdi. Kommunen påpegede, at en meget lav efterværdi vil forudsætte en meget høj forrentning alene baseret på tilskud.

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 tiltrådte taksationskommissionens afvisning af erstatning for ejendomsindskrænkning. Kommunen anførte, at forbudsarealet udgør ca. 2,4 % af ejendommens samlede landbrugsareal, og at indgrebet derfor ikke påvirker bygningsmassens værdi eller udnyttelse på en måde, der kan begrunde erstatning. Kommunen forklarede, at et dyrehold i størrelsesordenen 3.200 slagtesvin typisk kræver væsentligt mindre udbringningsareal end ejendommens samlede areal, og at bortfaldet af ca. 2,05 ha derfor ikke ændrer harmoniforholdene afgørende.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 328.000 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 ret lille areal, og overtaksationskommissionen finder det ikke realistisk, at det 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.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse i relation til spørgsmålet om erstatning for ejendomsindskrænkning.

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, 2,05 ha à 160.000 kr.: 328.000 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.

