Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 12. december 2025

Sagsnr. 2025-265134

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1 og matr.nr. 2 ejerlav 2

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. 13:30 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 30. juni 2025 af lodsejers repræsentant, rådgiver Børge Sørensen fra Landbrugsrådgivning Syd A/S. 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.

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.nre. 1 ejerlav 1 og 2 ejerlav 2 , er en samlet landbrugsejendom uden beboelse beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 63.515 m^2. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 930.000 kr., heraf grundværdi 354.100 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en samlet grundværdi af 370.000 kr., heraf produktionsjord 369.730 kr.

Med henblik på at undgå fare for forurening af drikkevandet der indvindes fra boring med DGU nr. 1 , tilhørende Vandværket , 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 nærområde 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* Vandværket*, 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 2c-2025 af 12. maj 2025
- Klage af 30. juni 2025 fra lodsejers repræsentant
- Indlæg af 18. marts 2025 fra lodsejers repræsentant
- Indlæg af 5. maj 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
- Indlæg af 17. november 2025 fra lodsejers repræsentant
    - Vurderingsrapport af 14. november 2025
- 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 kan efter det oplyste betegnes som almindelig dyrkbar landbrugsjord i omdrift, dog bortset fra et 0,30 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 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, og når yderligere henses til det under besigtigelsen konstaterede af et noget isoleret og relativt lille areal, hvor en stor del af de gamle æbletræer stadig ikke er fjernet, 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 180.000 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 påbud/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, 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 60.000 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 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, at de af Kommunen meddelte forbud har medført en nedgang i værdien af lodsejers ejendom på 120.000 kr. pr. ha, samt at dette således berettiger ham til en erstatning på 3,65 ha. x 120.000 kr., eller i alt 438.000 kr., og med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt.

Efter det foreliggende må det antages, at "hesteejendommens" bygningsmasse var passende og svarede til de forhold og behov, der var gældende på tidspunktet forud for den 15. maj 2021, hvor lodsejer købte det nu forbudsbelagte, og hidtil som æbleplantage benyttede, areal. Hertil kommer, at arealet i tiden efter købet - og henset til det under besigtigelsen konstaterede om dets aktuelle tilstand og fremtræden - kun i meget begrænset omfang kan antages at være blevet udnyttet til produktion af græs og andet foder til navnlig lodsejers mange heste.

Under disse omstændigheder, og uanset det af lodsejer i øvrigt fremførte, finder Kommissionen ikke, at de af Kommunen meddelte forbud har påvirket værdien eller udnyttelsen af bygningsmassen på hans ejendom i en sådan grad, at dette kan berettige ham til nogen erstatning for ejendomsindskrænkning.

På baggrund af ovenstående tillægges der således lodsejer et samlet beløb på 438.000 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 lodsejer, lodsejer *, en samlet erstatning på 438.000 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 *, og matr.nr.* 2 ejerlav 2 *.*

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 949.650 kr., fordelt med 620.500 kr. for værdiforringelse og 329.150 kr. for ejendomsindskrænkning. Lodsejeren påstod endvidere godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser.

Lodsejeren redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til argumenterne i de indlæg, der er fremsendt til overtaksationskommissionen. Lodsejeren anførte bl.a. følgende.

Lodsejeren gjorde gældende, at jordens førværdi skal fastsættes ud fra jordpriserne i området og sammenlignelige handler. Lodsejeren anførte, at den anvendte m²-pris ikke afspejler handelsværdien for tilsvarende arealer.

Lodsejeren gjorde gældende, at førværdien skal fastsættes til 200.000 kr. pr. ha. Lodsejeren anførte, at bl.a. en lokal handel fra juli 2024 viser 190.000 kr. pr. ha, og at prisen efter korrektion for ikke-støtteberettiget areal giver ca. 196.250 kr. pr. ha. Lodsejeren fastholdt, at førværdien afrundet bør sættes til 200.000 kr. pr. ha under hensyn til stigende jordpriser.

Lodsejeren gjorde gældende, at arealet efter påbuddet har en lavere værdi, fordi anvendelsesmulighederne begrænses og køberkredsen indsnævres. Lodsejeren anførte, at forhold som ejendommens drift samt jagt- og støtteforhold påvirker efterværdien.

Lodsejeren gjorde gældende, at efterværdien skal fastsættes som en restværdi på 30.000 kr. pr. ha. Lodsejeren anførte, at deklarationen og dyrkningsbegrænsningerne over tid begrænser anvendelsen. Lodsejeren påpegede, at en lokal landbrugsmægler vurderer, at restværdien ikke kan overstige 30.000 kr. pr. ha.

Lodsejeren påpegede, at de pålagte dyrknings- og anvendelsesbegrænsninger forringer arealets brugbarhed i den daglige drift. Lodsejeren anførte, at begrænsninger om bl.a. pesticider, kvælstof og jordbearbejdning medfører et produktionstab.

Lodsejeren gjorde gældende, at erstatningen for værdiforringelsen skal opgøres som forskellen mellem før- og efterværdi for det berørte areal. Lodsejeren anførte, at tabet dermed beregnes ud fra førværdien på 200.000 kr. pr. ha og efterværdien på 30.000 kr. pr. ha for et areal på 3,65 ha. Lodsejeren fastholdt, at denne opgørelse fører til en højere erstatning end det fastsatte.

Lodsejeren forklarede, at ejendommen drives som en specialiseret hesteejendom med ca. 60 heste, og at arealerne tæt ved ejendommen derfor indgår som et nødvendigt produktionsgrundlag til græsning og slæt. Lodsejeren gjorde gældende, at når det omhandlede areal på 3,65 ha udgår, reducerer det grundlaget for græs og grovfoder med ca. 22,7 %, og at det giver varige driftsmæssige ulemper for hesteholdet.

Lodsejeren anførte, at han har behov for at kunne dyrke grovfoder af en kvalitet, der er egnet til heste, og at begrænsningerne betyder, at arealet ikke kan anvendes som hidtil til afgræsning og produktion af grovfoder. Lodsejeren påpegede, at han derfor i højere grad må købe baller udefra, og at det medfører meromkostninger samt begrænser udnyttelsen af ejendommens eksisterende drifts- og hestefaciliteter.

Lodsejeren gjorde gældende, at ejendomsindskrænkningen skal opgøres som en forholdsmæssig indskrænkning af bygningsmassens værdi. Lodsejeren anførte, at 3,65 ha udgør 22,7 % af ejendommens støtteberettigede dyrkningsareal på 16,05 ha. Lodsejeren oplyste, at erhvervsbygningerne inkl. faciliteter er vurderet til 1.450.000 kr., og at ejendomsindskrænkningen efter denne metode udgør 329.150 kr.

Lodsejeren oplyste, at arealet tidligere har været anvendt som æbleplantage, og at der efterfølgende er sket delvis rydning og ændringer af arealets tilstand. Lodsejeren gjorde gældende, at disse forhold skal indgå ved værdiansættelsen og ved vurderingen af arealets faktiske anvendelighed.

Lodsejeren påstod godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren anførte, at udgifter til bl.a. mægler, relaksation og markkort har været nødvendige for at varetage sagen ved begge instanser.

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 fastsættes som fuldstændig erstatning opgjort ved differencen mellem førværdi og efterværdi. Kommunen anførte, at opgørelsen skal ske samlet, selv om forbuddene formelt er meddelt efter forskellige bestemmelser.

Kommunen gjorde gældende, at førværdien for det konkrete areal ikke bør ligge på niveau med regulære, intensive omdriftsarealer. Kommunen anførte, at arealet er relativt lille og uharmonisk, og at gamle æbletræer og arealets aktuelle tilstand tilsiger fradrag i førværdien i forhold til handler for større og mere sammenhængende arealer.

Kommunen anførte, at sammenligningshandler i området viser et bredt prisniveau, og at der ikke kan udledes en entydig stigende trend, som begrunder 200.000 kr. pr. ha som sikkert udgangspunkt. Kommunen påpegede, at lodsejerens købspris kan inddrages som støtte for, at en førværdi under 200.000 kr. pr. ha er rimelig for netop dette areal. Kommunen anførte, at en førværdi på 170.000–180.000 kr. pr. ha allerede indebærer en betydelig værdistigning i forhold til købstidspunktet.

Kommunen gjorde gældende, at efterværdien ikke kan fastsættes så lavt som 30.000 kr. pr. ha, fordi arealet fortsat kan anvendes til bl.a. brak og vedvarende græs. Kommunen anførte, at arealet også fortsat kan indgå i afgræsning inden for de angivne rammer, og at jagt kan indgå som en del af anvendelsen. Kommunen bemærkede, at denne fortsatte anvendelse tilsiger en højere efterværdi end lodsejerens opgørelse.

Kommunen anførte, at støtte- og tilskudsmuligheder har betydning for efterværdien, herunder grundbetaling og tilskud til græs. Kommunen påpegede, at mulige skovrejsningsordninger kan understøtte en økonomisk anvendelse, hvis skovrejsning er planmæssigt muligt.

Kommunen gjorde gældende, at tidligere taksationssager fra Aalborg kan inddrages ved fastlæggelsen af efterværdien, herunder at efterværdien i de sager blev fastsat til 50.000 kr. pr. ha. Kommunen anførte, at restriktionerne i den aktuelle sag i det væsentlige kan sammenlignes med de mere restriktive servitutter i Aalborg-sagerne, selv om forbuddene her er mindre indgribende. Kommunen fremførte, at efterfølgende handler med restriktionspålagte arealer indikerer, at efterværdien i praksis kan være sat for lavt, og at dette taler imod en efterværdi på 30.000 kr. pr. ha.

Kommunen fastholdt, at en værdinedgang på 112.000 kr. pr. ha, svarende til en efterværdi på 58.000 kr. pr. ha, er rimelig og i overensstemmelse med vurderingsgrundlaget. Kommunen anførte, at der derfor ikke er grundlag for at forhøje erstatningen ud fra arealets efterværdi.

Kommunen gjorde gældende, at der ikke er grundlag for erstatning for ejendomsindskrænkning, og at taksationskommissionen burde have afvist lodsejerens synspunkt herom, "allerede fordi" de bygninger, som påstås påvirket, ligger på en anden ejendom end den restriktionspålagte. Kommunen anførte, at ejendomme efter praksis vurderes hver for sig, og at der ikke kan tages hensyn til samdrevne ejendomme ved ejendomsindskrænkning.

Kommunen tilføjede, at bygningsmassen har fungeret forud for lodsejerens køb af det nu restriktionspålagte areal, og at kommunen derfor bestred, at der er dokumenteret et tab knyttet til bygningernes anvendelse. Kommunen bemærkede, at arealet efter kommunens opfattelse fortsat kan indgå i driften i et vist omfang, herunder til græs og afgræsning, og at dette også taler imod ejendomsindskrænkning.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 474.500 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, at den af taksationskommissionen fastsatte værdi er i underkanten. Overtaksationskommissionen forhøjer herefter skønsmæssigt beløbet til 190.000 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. Overtaksationskommissionen finder det ikke realistisk, at arealet vil kunne anvendes på en økonomisk bæredygtig måde til flere at de formål, som kommunen har peget på, f.eks. skovrejsning eller solcelleanlæg. 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. Endvidere vil arealet forsat kunne anvendes til græsning, i hvert fald for ejerens egne heste. Ud fra en samlet vurdering finder overtaksationskommissionen ikke fornødent grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte efterværdi på 60.000 kr. pr. ha. Forskelsværdien og dermed værdinedgangen bliver herefter 130.000 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 ikke følge kommunens påstand om, at erstatning for ejendomsindskrænkning burde have været afvist ”allerede fordi” det forbudsbelagte areal er en del af en selvstændig bygningsløs ejendom. Ejendommen drives i samdrift med den ejendom, hvor bygningerne er placeret, og overtaksationskommissionen finder ikke, at det på forhånd kan udelukkes, at der i særlige tilfælde kan ydes erstatning for ejendomsindskrænkning, hvis bygningernes kapacitet er afstemt efter ejerens samlede samdrevne jorder, hvilket naturligvis forudsætter, at en sådan afstemning faktisk foreligger.

Overtaksationskommissionen kan ligeledes tiltræde bemærkningerne vedrørende moms.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsætter overtaksationskommissionen et samlet beløb på 30.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse ændres.

Erstatningen fastsættes herefter således:

For værdinedgang af landbrugsjord, 3,65 ha à 130.000 kr.: 474.500 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: 30.000 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.

