Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Fælles kendelse for:

Sagsnr. TS82101-00096, TS82101-00097, TS82101-00098, TS82101-00099, TS82101-00100, TS82101-00101, TS82101-00102 og TS82101-00104

Behandlet den 12. og 13. april 2021

Sagens parter:

Ejere:

(herefter benævnt lodsejerne)

TS82101-00096: Virksomhed 1 **ApS**

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1

8330 Beder

(Lb.nr. 2),

TS82101-00097: lodsejer1

matr.nr. 3 og 4

Beliggende: adresse 2

8340 Malling

(Lb.nr. 3),

TS82101-00098 og TS82101-00099: Boet efter lodsejer2 **v/** lodsejer3

matr.nr. 5 , 6 og 7

Beliggende: adresse 3

8330 Beder

(Lb.nr. 4)

og

matr.nr. 8 og 9

Beliggende: adresse 4

8340 Malling

(Lb.nr. 5),

TS82101-00100: lodsejer4 **og** lodsejer5

matr.nr. 10

Beliggende: adresse 5

8330 Beder

(Lb.nr. 7),

TS82101-00101: lodsejer6 **og** lodsejer7

matr.nr. 11 og 12

Beliggende: adresse 6

8330 Beder

(Lb.nr. 9),

TS82101-00102: lodsejer8

matr.nr. 13

Beliggende: adresse 7

8320 Mårslet

(Lb.nr. 10)

og

TS82101-00104: lodsejer9

matr.nr. 14, 15 og 16

Beliggende: adresse 8

8330 Beder

(Lb.nr. 12)

VS

Påbudsmyndighed: Aarhus Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Kendelserne i sagerne består dels af en fælles delafgørelse, som er gengivet nedenfor, og som indeholder de dele af kommissionens sagsfremstilling og begrundelse, som er fælles for alle ejendommene, dels en række delafgørelser, der indeholder kommissionens stillingtagen til erstatningsfastsættelsen vedrørende de enkelte ejendomme.

Indledende oplysninger

Sagerne vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med pålæg af servitutter om pesticidfri drift.

Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro samledes mandag den 12. april 2021 kl. 8.30 for at behandle 8 sager vedrørende erstatningsfastsættelse i forbindelse med pålæg af servitutter om pesticidfri drift.

Sagerne er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af både lodsejerne og anlægsmyndigheden.

Lodsejerne har under sagens behandling været repræsenteret ved advokat Håkun Djurhuus, advokatfirmaet Lundgrens, og planteavlskonsulent Børge Olesen Nielsen, Velas. Ved besigtigelsen af samtlige ejendomme mødte desuden miljøpolitisk rådgiver Maria Pilgaard, Velas, sekretariatsleder Jørgen Skov Nielsen, Velas, formand Jens Gammelgaard, Landboforeningen Odder-Skanderborg og chefjurist Charlotte Bigum Lynæs, Landbrug og Fødevarer.

Aarhus Kommune har under sagens behandling været repræsenteret af advokat Jens Flensborg, Codex advokater, og agronom Christian Thirup, Niras. På samtlige ejendomme mødte desuden Jonas Petersen, Niras.

Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagerne var formanden, professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup og medlemmerne landmand Niels Erik Borup Poulsen, forhenværende gårdejer Holger Hedegaard, ejendomsmægler Jens Meilvang og værkfører Jan Østergaard Gade.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Annette Bøgh.

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

Overtaksationskommissionen samledes på følgende adresser med henblik på besigtigelse af de berørte arealer:

adresse 7 , 8320 Mårslet

adresse 6 , 8330 Beder

adresse 1 , 8330 Beder

adresse 3 , 8330 Beder

adresse 8 , 8330 Beder

adresse 5 , 8330 Beder

adresse 2 , 8340 Malling

adresse 4 , 8340 Malling

Det fremgår af kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme, hvem der foruden kommissionen, kommissionens landinspektør og kommissionens sekretær samt parternes repræsentanter var til stede ved besigtigelsen af de enkelte ejendomme.

Efter besigtigelse af ejendommene kørte overtaksationskommissionen og parternes repræsentanter til landboorganisationen Velas, Trigevej 20, 8382 Hinnerup for at høre parternes synspunkter samt en forklaring.

Overtaksationskommissionen og parternes repræsentanter samledes igen tirsdag den 13. april 2021 kl. 9.00 hos Velas for at fortsætte den mundtlige udveksling af synspunkter.

Parterne havde mulighed for at overvære den mundtlige forhandling hos Velas via Teams.

Taksationskommissionens generelle bemærkninger i afgørelserne af 14. august 2020

”Generelle bemærkninger

Efter miljøbeskyttelseslovens § 26 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 1218 af 25. november 2019, kan der mod fuldstændig erstatning pålægges ejere af ejendomme, der er omfattet af en indsatsplan efter vandforsyningslovens § 13 a, de rådighedsindskrænkninger eller andre foranstaltninger, som er nødvendige for at sikre nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening med nitrat eller pesticider. Det fremgår af lovbestemmelsens bemærkninger (april 1998), at det ikke er afgørende om erstatningspligten følger allerede af grundlovens § 73.

Taksationskommissionen er enig i, at fastsættelsen af erstatningen for pålægget om pesticidfri drift skal ske med udgangspunkt i den nedgang af den berørte ejendoms værdi, som pålægget har medført. Alle de i denne sag berørte ejendomme er landbrugsejendomme (i landzone). Værdien af landbrugsjord som produktionsjord vil i første omgang være bestemt af størrelsen af det dækningsbidrag, som jorden ved en normal dyrkning vil kunne give ejeren. Hvis et indgreb medfører et lavere dækningsbidrag, er det ikke det tabte dækningsbidrag, der skal erstattes, men den nedgang i ejendommens værdi, som det formindskede dækningsbidrag medfører for ejendommens værdi i almindelig handel. Udover den værdinedgang, som rådighedsbegrænsningen medfører for de arealer, der pålægges rådighedsbegrænsningen, skal der også betales erstatning for den eventuelle nedgang i værdien af ejendommen, som rådighedsbegrænsningen i øvrigt måtte medføre, herunder for varige ulemper som følge af rådighedsindskrænkningen. Princippet om, at den der kræver erstatning, på rimelig måde må forsøge at begrænse sit tab, finder også anvendelse.

For de ejendomme, der er bortforpagtede, vil den forventede nedgang i den forpagtningsafgift, der kan opnås efter pesticidforbuddet, have indflydelse på ejendommens værdi. Der foreligger ikke i sagen oplysninger om forpagtningsaftaler, indgået efter forbuddets ikrafttrædelse.

Ved de erstatningstilbud, der er afgivet af Aarhus Kommune, og som ligger til grund for kommunens erstatningspåstande, er det forudsat, at der før pesticidforbuddet kunne opnås en et dækningsbidrag II på omkring 3.662 kr., som efter pesticidforbuddet blev beregnet reduceret til 1.556 kr. pr. ha. Der er imidlertid en væsentlig usikkerhed knyttet til denne beregning, som overstiger det beregnede dækningsbidrag II for de tidligere år. Det bemærkes herved, at de oplysninger, der er fremkommet om forpagtningen af jorderne til Vilhelmsborg Gods ikke kan have selvstændig betydning allerede som følge af, at der er tale om forpagtning af meget store arealer.

Der har ikke været uenighed mellem kommunen og de lodsejerne om, at værdien af de berørte landbrugsarealer inden pesticidpålægget kan opgøres til 180.000 kr. pr. ha. Kommunens erstatningspåstande bygger på en differentiering efter de berørte jordtyper, således at værdien af mere sekundære arealer er mindre. Taksationskommissionen kan tiltræde dette udgangspunkt (før værdien) for erstatningsfastsættelsen. Der knytter sig betydeligt større usikkerhed til skønnet over værdien af arealerne efter pålægget. Kommunens erstatningspåstand forudsætter, at værdien af landbrugsarealerne reduceres med 1/3.

Der er ikke under sagen tilvejebragt nærmere oplysninger til belysning af denne værdinedgang, men det er fra lodsejernes side fremført, at en pesticidfri drift i hvert fald på længere sigt ikke vil være rentabel, således at landbrugsarealerne efter pålægget ikke repræsenterer anden værdi end den offentlige hektarstøtte, der vil medføre, at efter-værdien højst vil være 5.000 kr. pr. ha.

Der foreligger ikke oplysninger om gennemførte handler af landbrugsjord efter pesticidpålæg, og de tilfælde, hvor der er fastsat erstatning til begrænsning af nitratforekomster i drikkevandsresurser, hvor sædvanlig landbrugsmæssig drift, også økologisk, udelukkes, er ikke retningsgivende.

Det er indiskutabelt, at forbuddet mod anvendelse af pesticider i den fortsatte landbrugsmæssige drift medfører et ringere udbytte (dækningsbidrag), og dermed formindsker arealernes værdi.

Der foreligger i sagen landbrugsfaglige udtalelser, der vurderer muligheden for fortsat landbrugsmæssig drift af de arealer, der er pålagt pesticidfri dyrkning, forskelligt. Navnlig under henvisning til det forholdsvis store antal aftaler, der er indgået om pesticidfri drift finder Taksationskommissionen ikke, at der er tilstrækkeligt belæg for at antage, at der ved en ændring af driftsformen uden brug af pesticider ikke vil kunne opnås et afkast, der er større end hektarstøtten. Navnlig under hensyn til de foreliggende oplysninger om det dækningsbidrag der kan forventes efter pålæg om pesticidfri drift og de foreliggende om end sparsomme oplysninger om de forpagtningsafgifter, der kan opnås efter pesticidforbuddet, finder Taksationskommissionen, at kommunens påstand om en arealerstatning på 60.000 kr. pr. ha ikke med sikkerhed giver lodsejerne fuldstændig erstatning for den værdinedgang, der følger af pesticidforbuddet.

Taksationskommissionens flertal (Poul Holm og Peter Kjær) finder herefter, at der for arealer i sædvanlig omdrift efter en samlet, skønsmæssig vurdering bør fastsættes en erstatning på 90.000 kr. pr. ha. For arealer, der ikke er i omdrift, og hvor pesticider ikke er brugt, eller kun

brugt til ukrudtsbekæmpelse, vil værdinedgangen være mindre. Flertallet finder, at kommunens erstatningspåstande for disse arealers vedkommende kan lægges til grund, selv om det for visse arealers vedkommende er tvivlsomt, om forbuddet overhovedet medfører en værdinedgang.

Et mindretal (Peder Porse) finder ikke, at den erstatning, som flertallet er kommet frem til, med tilstrækkelig sikkerhed giver lodsejeren den fuldstændige erstatning, som grundloven kræver. Han lægger herved også vægt på, at kommunen i 2016 skønnede, at nedgangen i det forventede dækningsbidrag var 1.282 kr., men på det relevante tidspunkt for erstatningsberegningen (2019) er faldet til 1.556 kr. pr. ha. Dette medlem af kommissionen stemmer derfor for at fastsætte erstatningen pr. ha til 105.000 kr., men er i øvrigt enig med flertallet med hensyn til erstatningsfastsættelsen i øvrigt.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

..."

Supplerende sagsfremstilling

De i sagen omhandlede servitutpålæg har følgende tekst:

" **Deklaration**
Rådighedsindskrænkning – ingen brug af pesticider

Der er den 11. december 2017 givet pålæg om pesticidfri drift på ovenstående matrikel/matrikler. Pålægget er gældende for de i tinglysningsridset angivne områder samt parceller udstykket derfra.

Pålægget er givet i medfør af § 26a i lovbekendtgørelse nr. 1317 af 19. november 2015 – Miljøbeskyttelsesloven for at sikre, at arealerne anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mod forurening med pesticider.

Følgende servitutbestemmelser er gældende for nuværende og fremtidige ejere af ejendommen:

1. Formål

at sikre grundvand af høj kvalitet til drikkevandsbrug.
at sikre at arealerne anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mod forurening med pesticider.

2. Anvendelsesforhold

Inden for området jf. tinglysningsridset, pålægges følgende rådighedsindskrænkninger;

- Der må ikke anvendes pesticider
- Der må ikke opbevares pesticider
- Der må ikke håndteres pesticider, herunder
    - påfyldning og vask af sprøjtemateriel
    - transport af pesticider

Pålægget omfatter ikke pesticider godkendt af Miljøstyrelsen til økologisk jordbrug, samt sprøjtemateriel anvendt til udsprøjtning heraf samt til udsprøjtning af gødning.

Der kan søges om tilladelse til at anvende pesticider til bekæmpelse af arter, hvor der er et dokumenteret behov, og hvor det er lovpligtigt at bekæmpe. Det kan eksempelvis være bekæmpelse af flyvehavre og bjørneklo. De pågældende pesticider må ikke anvendes før, der er givet skriftlig tilladelse fra Aarhus Kommune.

Der kan søges om tilladelse til transport af sprøjtemateriel og pesticider over det deklarationspålagte areal. Transport kan kun ske såfremt det kan dokumenteres, at det er nødvendigt, for at nå arealer, der ikke er deklarationspålagte. Transport kan kun ske uden ophold ad den primære adgangsvej og kun efter skriftlig tilladelse fra kommunen.

3. Retsvirkninger

3.1 Håndhævelse
Håndhævelse af pålægget vil ske efter reglerne i den til enhver tid gældende lovgivning.

3.2 Bortforpagtning
De til enhver tid værende ejere har pligt til at orientere forpagtere, lejere og brugere om denne deklaration og det bagvedliggende pålæg.

3.3 Tilsyn
Aarhus Kommune som pålægsmyndighed og påtaleberettiget har adgang til at føre tilsyn og anmode om oplysninger mv. i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lovgivning.

3.4 Påtaleret
Påtaleretten i medfør af nærværende deklaration tilkommer Aarhus Kommune (CVR nr. 5513 3018) og VPU v/Aarhus Vand A/S, Gunnar Clausens Vej 34, 8260 Viby J (CVR nr. 3256 2361).

3.5 Respekt
Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen, idet pålæg i medfør af MBL § 26a dog skal respekteres af indehavere af enhver rettighed over ejendommen, jf. MBL § 26a, stk. 4

3.6 Tinglysning
Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. […]."

Deklarationen er enslydende, bortset fra at sidste afsnit i pkt. 2 i tre tilfælde (TS82101-00097, TS82101-00100 og TS82101-00104) er affattet således:

"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."

Afgørelserne om pålæg af servitutten er meddelt ejerne ved breve af 11. december 2017. I brevene er det på side 1 anført, at pålægget er gældende fra den 9. januar 2019. I en enkelt sag (TS82101-00102) er det dog anført nederst på side 6 i afgørelsen, at en del af arealet blev undtaget i en periode på fire år. I et afsnit med overskriften "Klagevejledning" er det anført, at afgørelserne kan påklages, og at klage skal være indgivet senest den 8. januar 2018. I et afsnit med overskriften "Betingelser, mens en klage behandles" er det anført, at en klage har

opsættende virkning for pålægget, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Følgende fremgår af vurderinger af værdien af jorden på ejendommene lb.nr. 3, adresse 2 og lb.nr. 4 og 5, adresse 9 , som Nybolig Landbrug, Berg Risager har lavet for lodsejerne:

"Sammenligningsejendomme

Norsmindevej 35, Malling:
Tinglyst areal 41,1 ha, ager 38,34 ha.
Omregnet jordpris 8.759.200 kr.: 38,34 ha = kr. 228.468 kr./ha

Udstykning 0,9 ha til losseplads: kr. 180.000 (skattefrit)

Nymarksvej 105, Malling:
Tinglyst areal 17,8 ha, incl. bygninger, solgt for 8,75 mio
Omregnet bygningsværdi kr. 3,1 mio, rest til jord kr. 5,65 mio.
Agerjord ca. 17 ha.
5.650.000:17 = 332,353 kr./ha

Oplyst af lokal kreditforening, der ønsker at være anonym og ikke opgive adresser:
Områdets priser, alt afhængig af størrelsen, kan de oplyse 175-185.000 pr. ha.

Oplyst af anden kreditforening:
Gylling/Odder området 24 ha a kr. 190.000/ha
Låsby 21 ha a kr. 185.000/ha
Malling 40 ha a kr. 190.000/ha"

I begge vurderinger er jorden værdiansat til 195.000 kr./ha. Den er i begge tilfælde begrundet således (eller næsten enslydende):

"**Konklusion**

Værdiansættelse på kr. 195.000 pr. ha er sat ud fra, at der er tale om velarronderede arealer, jordens bonitet og sammenligningsejendommene."

Af tingbogen fremgår, at adresse 3 ved skøde af 4. november 2009 blev overdraget for 5.022.500kr. for 25,3293 ha. Det bemærkes, at heraf udgør 2.150 m^2 offentlig vej.

Af tingbogen fremgår, at adresse 4 ved skøde af 3. juni 2011 blev overdraget for 2.050.000 kr. for 10,5278 ha.

Af tingbogen fremgår, at adresse 1 ved skøde af 16. maj 2017 blev overdraget for 10.997.500 kr. for 9,0576 ha.

Af tingbogen fremgår, at adresse 10 ved skøde af 14. december 2020 blev overdraget for 5.017.500 kr. Følgende fremgår om købesummens fordeling: Stuehus 2.167.500 kr., driftsbygninger 330.000 kr., jord 2.520.000 kr.

Det bemærkes, at taksationskommissionen traf afgørelse om erstatning for samme servitutpålæg vedrørende adresse 10 , men at parterne indgik forlig i overensstemmelse med kommunens tilbud og tilbagekaldte deres klager, inden overtaksationskommissionen behandlede denne og de foreliggende sager.

Af tingbogen fremgår, at Norsmindevej 35 ved skøde af 4. februar 2021 blev overdraget for 11.215.000 kr. Følgende fremgår om købesummens fordeling: Stuehus 3.715.000 kr., driftsbygninger 500.000 kr., jord 7.000.000 kr.

En del af Nymarksvej 105 er ifølge kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune perspektivareal (hovedstrukturen, s. 90-91, samt ramme 310902JO).

Der er fremlagt tre forpagtningsaftaler vedrørende adresse 8 . Alle tre kontrakter har stort set samme ordlyd. Det fremgår, at ejeren af ejendommen bortforpagter 13 ha. I den første kontrakt fra 2004 er det anført, at kontrakten er løbende fra dette år, og at forpagtningsafgiften var 62.500 kr. I den anden kontrakt, der er indgået med en ny forpagter, er det anført, at kontrakten gælder for 2020, og at afgiften er 40.000 kr. I den tredje kontrakt, der er indgået med samme forpagter, er det anført, at kontrakten gælder for 2020/2021, og at afgiften (også i dette år) er 40.000 kr. Det er oplyst, at forpagteren overgik fra at dyrke hvede – som er en højafgrøde – til at dyrke havre, da servitutpålægget trådte i kraft.

Ejeren og forpagteren af adresse 5 (der ejer naboejendommen adresse 2) har oplyst, at jorden tidligere har været bortforpagtet for 3.500 kr./ha, og efter servitutpålægget bortforpagtes for 2.500 kr./ha. Der er tale om et-årige kontrakter.

Forklaring

Forpagteren af jorden tilhørende Vilhelmsborg Gods, lodsejer10 , har også for overtaksationskommissionen afgivet en forklaring. lodsejer10 blev vejledt om, at han ikke havde pligt til at svare, og om at forklaringen ikke er afgivet under vidneansvar.

lodsejer10 forklarede, at han har været forpagter af jorden tilhørende Vilhelmsborg Gods siden 1994. Dengang dyrkedes jorden ikke pesticidfrit. Det blev den med virkning fra januar 2003. Han har hele tiden dyrket jorden konventionelt.

I starten var det ikke et problem, at der ikke måtte sprøjtes, men det blev det efter 3-4 år. Han har dyrket hvede, fremavlingskorn og frøgræs. Han kan ikke længere dyrke hvede. I stedet har han dyrket rug og havre, der bedre kan lukke af for ukrudt. Rug og havre har et dårligere udbytte end hvede. På et tidspunkt i 2018 eller 2019 opsagde han forpagtningen, fordi det begyndte at give underskud. Han gav op mod 4.700 kr./ha, så vidt han husker. Han havde forgæves forsøgt at forhandle afgiften ned. Forpagtningen blev sendt i udbud, og han gav et bud på lige godt 2.000 kr., men således, at han ikke betalte for ca. 30-35 ha i starten. Reelt var afgiften derfor nok nærmere 1.800-1.900 kr./ha. Han modtager hektarstøtten.

Jorden er ikke blevet nemmere at drive med tiden, men økonomien er bedre som følge af, at afgiften er sat ned.

Pesticidforbuddet medfører større udgifter til rensning og tørring. Han har haft udgifter til nyt maskinel, og jorden kræver mere arbejde: Jorden skal behandles med en stubharve flere gange. Han har prøvet at rense mekanisk med radrensning, men det fungerede ikke.

Hans erfaring er, at det bliver værre og værre. Han tager et år ad gangen. Han har hele tiden kunnet opsige med et halvt års varsel til den første marts.

Han mener ikke, at man kan dyrke jorden uden gødning.

Han er medlem af LMO i Horsens og bliver rådgivet af Karsten Nielsen fra Søhøjlandet.

Han vurderer umiddelbart, at 40% af hans afgrøder er vårsæd. Foreholdt, at han dyrker jorden kun med 27% vårsæd, oplyste han, at han ville få agerkål, hvis han dyrkede flere arealer med vårsæd.

Foreholdt at han betaler 3.500 kr./ha for ca. 22 ha andetsteds med pesticidforbud, svarede han, at han nok får mere jord med, end han betaler for.

Forespurgt oplyste han, at han frygter, at foderstofhandlen vil afvise hans korn, fordi det er for beskidt.

Han kan ikke afsætte halmen til Vilhelmsborg, fordi der er for mange tidsler, og heste vil ikke spise tidsler. Han sælger den i stedet til en maskinstation.

Han har set engbrandbærer på nogle af de arealer, han har, men ikke de forpagtede arealer fra Vilhelmsborg Gods.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne har nedlagt påstand om, at erstatningerne forhøjes. For så vidt angår erstatningspåstandene for de enkelte ejendomme henvises der til kendelserne for de enkelte ejendomme.

Lodsejernes repræsentant har fremsendt et samlet skriftligt indlæg vedrørende alle ejendommene og har procederet i overensstemmelse hermed. Af det skriftlige indlæg fremgår bl.a. følgende:

" ...

1. Lodsejernes påstande

[fremgår af kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme]

2. Indledende bemærkninger om retsgrundlaget mv.

2.1 **Retsgrundlaget for henholdsvis de meddelte forbud og for udmåling af fuldstændig erstatning på ekspropriationsgrundlag**

Aarhus Kommune har vedtaget en indsatsplan for det berørte område i henhold til vandforsyningslovens §§ 13 og 13 litra a.

På dette grundlag har Aarhus Kommune i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a, nedlagt forbud mod konventionel dyrkning, idet der efter forbuddet er nedlagt forbud mod anvendelse af pesticider, opbevaring af pesticider, håndtering af pesticider, herunder påfyldning og vask af sprøjtemateriale og mod transport af pesticider.

Økologisk dyrkning er i det berørte område ikke et realistisk alternativ, idet økologisk dyrkning forudsætter tilførsel af biologiske/animalske næringsstoffer. Der er i det berørte område kun ganske få animalske bedrifter og derfor stærkt reduceret adgang til animalske næringsstoffer.

Uden næringsstoffer vil økologisk drift ikke være mulig.

Der verserer ved Vestre Landsret en principsag, hvori lodsejerne i disse overtaksationssager indgår som sagsøgere med Landbrug & Fødevarer som mandatar.

Landsretssagen angår gyldigheden af Miljø- og Fødevareklagenævnets stadfæstelsesafgørelser, og der er nedlagt påstand om, at forbudsafgørelserne og stadfæstelserne tilsidesættes som ugyldige.

Erstatningen reguleres ekspropriationsprocessuelt efter vejlovens procesregler (kapitel 10). Erstatningens udmåling mv. er reguleret i miljøbeskyttelseslovens kapitel 8 om ekspropriation og i grundlovens § 73.

Det fremgår af miljøbeskyttelseslovens § 64, litra a, at erstatning i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a, skal betales af kommunalbestyrelsen, eller, hvis kommunalbestyrelsen har givet samtykke hertil, helt eller delvist af den eller de vandforsyninger, der har fordel af beslutningen. Såfremt der opstår tvist om fordelingen af erstatningen, afgøres spørgsmålet af taksationsmyndighederne, der ligeledes udmåler erstatningen i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 61.

Stævningen i gyldighedssagen (***bilag 1***) ved Vestre Landsret vedhæftes løst sammen med dette processkrift.

2.2 Overordnede principper for lodsejernes beregning af ekspropriativt betinget tab på værdien af landbrugsjord mv.

Lodsejerne finder, at der kan føres tilstrækkeligt bevis for værdifastsættelse af én gennemsnitlig hektar (*"ha"*) landbrugsjord i det pågældende område, svarende til kr. 195.000 (førværdien). Parternes uenighed i så henseende beløber sig alene til kr. 15.000, idet også Kommunens ejendomsværdikyndige ekspert, vurderingskonsulent, landbrug, cand.agro. Olav Traberg (tidligere Realkredit Danmark), i en række vurderinger foretaget på vegne af Aarhus Kommune vedrørende dette sagskompleks har anført følgende om førværdien af en hektar landbrugsjord i området:

> *"Jordværdien ansættes til 180.000 kr./ha og kompensationen til en tredjedel svarende til 60.000 kr./ha."*

Der henvises i øvrigt også til de af lodsejerne indhentede vurderinger fra en uvildig landbrugsmægler; Nybolig Landbrug v/landbrugsmægler Berg Risager (lodsejernes ekstrakt side 143-170). De to vurderinger fremlægges med dette procesindlæg som ***bilag 2*** og ***bilag 3***.

Der kan herudover henvises til en række nyere rets- og kommissionsafgørelser, hvori der er udbetalt erstatninger for landbrugsarealer svarende til kr. 200.000 eller mere pr. hektar landbrugsjord:

- **MAD 2017.413V** (MS. p. 77-90): kr. 220.000 pr./ha
- **MAD 2016.154Ø** (MS. p. 91-104): kr. 200.000 pr./ha
- **MAD 2013.1544V** (MS. p. 105-113): kr. 210.000 pr./ha
- **KFE 2014.310TK** (MS. p. 143-152): kr. 200.000 pr./ha
- **KFE 2014.263TK** (MS. p. 152-157): kr. 200.000 pr./ha
- Brev vedrørende erstatningsudmålinger foretaget af Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne – 19. oktober 2020: Arealerstatning i 2012 – Frederikssundmotorvejen (kr. 200.000 pr./ha), TK for Sjælland – kendelse af 24. oktober 2019, anlæg af ny jernbanestrækning (kr. 200.000 pr./ha) og Køge Kommunes erstatningstilbud af 8. maj 2019, 2600 Ejby (kr. 200.000 pr./ha).

2.3 Særlig erstatningspost

2.3.1 Sag om erstatning for forbud mod anvendelse af pesticider – Miljøbeskyttelseslovens § 26 a – Aalborg Kommune

1. instans:

MAD 2013.1832Taks (MS. p. 158 ff.).

2. instans:

MAD 2015.556 OTAX (MS. p. 121-122).

3. instans:

Tilkendegivelse fra retten i Aalborg (MS. p.120).

*****

Ved 1. instans blev erstatningen fastsat ud fra en differencevurdering af henholdsvis før- og efterværdien.

Taksationskommissionen fandt således, at erstatningen skulle udmåles på baggrund af jordarealernes værdinedgang med et tillæg af ulempeerstatning ved driftsomlægning samt et tillæg for tab på overflødiggjorte driftsbygninger.

Overtaksationskommissionen erklærede sig i sin kendelse (MS. p. 121 f.) enig i, at erstatningen skulle fastsættes som nedgangen i ejendommens handelsværdi på tidspunktet for meddelelse af beslutningen om servitutpålægget samt erstatning for eventuelle ulemper.

Overtaksationskommissionen fastlagde en efterværdi for arealet til kr. 50.000 pr./ha. Overtaksationskommissionen lagde vægt på:

"… at der [efter § 26 a – forbuddet] vil være meget begrænset anvendelse af arealet til landbrugsmæssige formål."

Overtaksationskommissionen udtalte videre, at:

"Imidlertid finder Overtaksationskommissionen, at restriktionerne bevirker, at ejendommen generelt er mindre attraktiv for en køber, hvorfor der vil være en yderligere værdinedgang på ejendommen udover den værdinedgang, der kan henføres til den hektarstøtteberettigede del af jordarealerne. Overtaksationskommissionen fastsætter denne værdinedgang til 250.000 kr."

Afgørelsen var den første afgørelse vedrørende erstatning som følge af forbud mod konventionel dyrkning af landbrugsjord i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a. (En ligeartet afgørelse (dog ikke en § 26 a-sag) foreligger gengivet i **KFE 2010.321 NKN**, hvor man fastlagde førværdien i et interval mellem kr. 180.000/kr. 190.000 pr./ha. Der blev i sagen, hvor der var nedlagt forbud mod konventionel dyrkning i zone 1 fastlagt en erstatning på kr. 135.000 pr./ha).

Sagen blev efterfølgende indbragt for Retten i Aalborg, der afsluttede sagen med en tilkendegivelse, hvorved retten bemærkede, at:

"… retten finder, at Overtaksationskommissionen ved fastsættelse af den samlede værdinedgang på 250.000 kr. har inddraget en værdinedgang på de resterende jordarealer, uanset at kommissionen ikke har fastsat et værditab pr. m^2."

Byretten fandt ikke grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens kendelse.

2.3.2 KFE 13.168 OTAX (MS. p. 123):

Også i denne sag var der tale om et forbud nedlagt i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 26 a. Forbuddet omfattede forbud mod anvendelse af både gødskning og anvendelse af bekæmpelsesmidler, ligesom der var fastsat vilkår om nedsat græsningstryk til skade for bestående hestebestand.

Erstatningen var ved 1. instans blevet udmålt til kr. 1,5 mio. Erstatningen blev ved Overtaksationskommissionsvurderingen forhøjet til kr. 2 mio.

Der blev udmålt erstatning, stor kr. 200.000, for værdinedgang af ejendommens driftsbygninger.

Herudover blev der ydet en særlig erstatning, stor kr. 250.000. Udgangspunktet for værdien af agerjord blev fastsat til kr. 180.000/ha for agerjord. Kommissionen forudsatte, at arealerne fortsat kunne berettige til hektarstøtte. Overtaksationskommissionen anførte bl.a. følgende:

"Endvidere gør restriktionerne på ejendommen, herunder kravet om førelse af logbog for brugen af ridebanen, at ejendommen er mindre attraktiv, hvorfor kommissionen finder, at der vil være en yderligere værdinedgang på 250.000 kr. på ejendommen."

2.3.3 MAD 2015.2720 TAX (MS. p. 136):

Der var på ny tale om forbud nedlagt i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a.

I præmisserne anførte Overtaksationskommissionen bl.a. følgende:

> *"Imidlertid finder Overtaksationskommissionen, at restriktionerne bevirker, at ejendommen generelt er mindre attraktiv for en køber, hvorfor der vil være en yderligere værdinedgang på ejendommen udover den værdinedgang, der kan henføres til arealet på 13,78 ha. Overtaksationskommissionen fastsætter denne værdinedgang til 125.000 kr."*

Overtaksationskommissionen tilkendte i øvrigt erstatning for ulemper i form af omlægning af drift, græs og hegn med kr. 45.000.

2.3.4 MAD 2011.2363 TAKS (MS. p. 163-172):

Igen var der tale om en forbudssag i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a, dog således at forbuddet var fokuseret på nedbringelse af udledning af nitrat.

Rådighedsindskrænkningen vedrørte 34,57 ha af den samlede bedrifts arealer på ca. 220 ha.

Kommissionen fandt, at værdien af arealerne efter pålæg af deklarationen ville være betydeligt lavere end vurderet af den antagne ejendomsmægler. Det vurderedes ligeledes, at bygningernes fremtidige anvendelsesmuligheder måtte anses for at blive reduceret i væsentlig grad som følge af forbuddet.

Det anførtes endelig, at:

> *"Taksationskommissionen finder, at der ved pålæg af rådighedsindskrænkningerne er tale om et betydeligt indgreb på ejendommen, der medfører en hel del omstillingsomkostninger. Disse omkostninger kan skønsmæssigt fastsættes til 500.000 kr."*

*****

Det er lodsejernes opfattelse, at de for Overtaksationskommissionen nu foreliggende sager er sammenlignelige med de ovenfor gennemgåede sager, der for hovedpartens vedkommende også omfatter betydelige rådighedsindskrænkninger med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 26, litra a.

Det gøres derfor gældende, at der for sådanne særlige tab for hver enkelt ejendom skal tilkendes erstatning med kr. 250.000 pr. ejendom udover erstatning for direkte tab som følge af væsentlige indskrænkninger af brugsværdien af ejendommens landbrugsjord opgjort som hektarpris.

3. Yderligere materiale

Som et tillægsbind til lodsejernes ekstrakt vil der blive medbragt og fremsendt følgende supplerende materiale:

3.1 Notat af 21. oktober 2020 udarbejdet af SEGES. Notatet omhandler estimering af værdi af landbrugsjord på baggrund af forpagtningsafgifter (MS. p. 694-700).

3.2 Oversigt over udviklingen i forpagtningspriser i perioden fra 2013 til 2019.

3.3 Aarhus Universitets *"Besvarelse vedrørende mulighederne for at drive landbrug i BNBO [miljøbeskyttelseslovens § 24 – HD] områder med udgangspunkt i fire kriterier for godkendelse af pesticider"*.

Notatet er udarbejdet af professor Per Kudsk fra Aarhus Universitets Institut for Agroøkologi og Afgrødesundhed.

Notatet vurderer et scenarie, hvor anvendelsen af pesticider i dyrkningsområder indskrænkes, således at en række pesticider ikke vil kunne anvendes i områderne.

Opdragsgiveren var Miljøstyrelsen.

I kriterie 1 vurderes det, hvorledes det vil påvirke dyrkningsmulighederne, såfremt der stort set ikke er adgang til pesticider. Det beskrives i notatet, at:

> *"Uden adgang til pesticider er risikoen for store udbyttetab meget høj. Og den økonomiske usikkerhed ved at dyrke de nævnte afgrøder derfor meget høj. Konklusionen er derfor, at konventionel dyrkning af landbrugs-, frugt- og grøntsagsafgrøder i praksis ikke vil være muligt under dette scenarie."* (Understreget her).

Det fremhæves, at der i § 26, litra a-sagerne er totalt forbud mod anvendelse af pesticider.

Det anføres videre om kriterie 1, at:

> *"Konventionel dyrkning af landbrugs-, frugt- og grøntsagsafgrøder vil i praksis ikke være muligt som følge af en stor risiko for udbytte- og kvalitetstab forårsaget af ukrudt, sygdomme og skadedyr."* (Understreget her).

3.4 Der fremlægges endelig materiale fra Assens Kommune (***bilag 4-7***), som er tilvejebragt gennem aktindsigt.

Materialet vedrører dokumentation for fald i forpagtningspriser ved pålæg af dyrkningsrestriktioner.

Assens Kommune har således i sine standardkontrakter bestemt, at kommunen tilhørende landbrugsarealer fra 2021 skal dyrkes pesticidfrit eller økologisk. Indtil 2020 har kun få af arealerne haft krav om pesticidfri dyrkning, så prissammenligningen kan betragtes som en direkte konsekvens i forpagtermarkedets reaktion på overgang fra konventionel drift af de kommunale jorder til pesticidfri drift på de samme marker.

Beregninger over den samlede forpagtningsafgift for al jorden (22 hektar permanent græs og 111 hektar omdriftsareal) falder fra kr. 607.588,38/133,99 ha = kr. 4.603,29/ha til en ny forpagtningspris efter dyrkningsrestriktionerne på kr. 225.623,10/132,7 ha = 1.700,25 kr./ha.

Der er tale om forskelspriser på nøjagtig de samme arealer før, og umiddelbart efter, restriktionerne i 2021.

Allerede ved påbegyndelsen af pesticidfri drift indtraf der således et fald i forpagtningsafgiften på ikke mindre end kr. 2.900/ha.

Med en diskonteringsrente på 2 % vil indtjeningstabet tilbagediskonteret til nutidsværdi være 145.000 kr./ha. Dette uddrag af virkeligheden svarer overordnet set ganske godt til de fald i forpagtningspriser, der vil kunne konstateres i Beder-området, jf. også oplysningerne om Aarhus Kommunes landbrugsejendom, Vilhelmsborg Gods, hvor forholdene er refereret i de foreliggende kendelser fra Taksationskommissionen.

Jordforpagtningskontrakt (***bilag 4***), der regulerer dyrkning efter 1. januar 2021, fremlægges.

Yderligere udfyldt dyrkningskontrakt (***bilag 5***) for samme forpagtningsperiode fremlægges også.

Arealer der skal i udbud (***bilag 6***) og samlet oversigt over højeste bud (***bilag 7***) fremlægges ligeledes.

..."

Aarhus Kommune har nedlagt påstand om, at de af taksationskommissionen fastsatte erstatninger nedsættes. For så vidt angår erstatningspåstandene for de enkelte ejendomme henvises der til kendelserne for de enkelte ejendomme.

Aarhus Kommune har fremsendt et skriftligt indlæg, hvoraf deres generelle bemærkninger fremgår. Af Aarhus Kommunes generelle indlæg fremgår følgende:

"

1. Indledende bemærkninger om sagernes genstand og problemstilling

De påklagede kendelser angår erstatningsudmålingen i anledning af Aarhus Kommunes pålæg om forbud mod anvendelse af pesticider på nogle nærmere angivne arealer (rådighedsindskrænkninger). …

Pålæggene blev meddelt den 11. december 2017med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens (MBL) § 26a, stk. 1, på grundlag af Aarhus Kommunes *Indsatsplan Beder* fra april 2013. Pålæggene havde virkning fra 9. januar 2018, men blev af lodsejerne påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, hvilken klage havde opsættende virkning. Nævnet stadfæstede den 24. maj 2019 pålæggene, som derfor har virkning fra dette tidspunkt.

Pålæg af rådighedsindskrænkninger efter MBL § 26a sker ifølge bestemmelsens ordlyd mod fuldstændig erstatning, og spørgsmålet om erstatning afgøres i mangel af enighed af taksationsmyndighederne.

Sagerne blev behandlet af Taksationskommissionen for Aarhus, som afsagde kendelser den 14. august 2020. Kendelserne blev påklaget af såvel Aarhus Kommune som af lodsejerne.

Som det fremgår af kendelserne, udgør de omhandlede ejendomme større og mindre landbrugsejendomme, samt en frugtplantage (TS 102). Pålæggene berører ejendommene på forskellig vis, men de erstatningsmæssige spørgsmål, som overtaksationskommissionen skal forholde sig til angår især:

- ***Det centrale spørgsmål*** i sagerne er, hvilken indflydelse § 26a pålæggene har på værdien af ***almindelig landbrugsjord i omdrift***. Taksationskommissionen lagde til grund, at de berørte landbrugsarealer inden pesticidpålægget havde en værdi på 180.000 kr. pr. ha, og et flertal fastsatte herefter ud fra en skønsmæssig vurdering en erstatning (værdinedgang) for disse arealer på 90.000 kr. pr. ha. Aarhus Kommune er ikke enig i taksationskommissionens skønsmæssige vurdering, og finder heller ikke, at denne vurdering er velbegrundet, men at der med dette resultat tværtimod bliver tale om en overkompensation, som ligger ud over den fuldstændige erstatning, som lodsejerne har krav på.
- Ud over landbrugsarealer i omdrift skal overtaksationskommissionen også forholde sig til ***forskellige andre arealtyper***, hvor betydningen af pålæggende er mere begrænset, og hvor det som anført af taksationskommissionen måske er tvivlsomt om pålæggene overhovedet medfører en værdinedgang.
- Endelig er det spørgsmålet om pålæggene medfører andre tab i form af ***ulemper mv***. Aarhus Kommune har her tilbudt betaling for ***tab i en omstillingsperiode*** med udgangspunkt i et standardiseret dækningsbidrag pr. ha pr. år.

Aarhus Kommunes generelle bemærkninger til disse spørgsmål fremgår af det følgende. Der fremsendes herudover ***særskilte indlæg*** for hver af de 8 ejendomme med opgørelse af Aarhus Kommunes påstande og den konkrete argumentation herfor i de enkelte sager.

Aarhus Kommunes påstande for taksationskommissionen tog udgangspunkt i ***de vurderinger og erstatningstilbud mv., som var fremlagt for taksationskommissionen***, hvilket materiale især består i:

- Aarhus Kommune ***generelle indlæg af den 17. februar 2020 om erstatningsudmålingen***, med tilhørende notat af samme dato fra NIRAS, samt med bilagene 1-8, samt en powerpoint præsentation, som blev gennemgået af NIRAS i forbindelse med taksationssagens behandling. Der kan fortsat henvises hertil, men det anførte er uddybet og

opdateret i nærværende indlæg. Nye bilag, herunder opdatering af nogle af de allerede fremlagte bilag, litreres i forlængelse heraf (bilag 9 osv.).

- Aarhus Kommune ***særskilte indlæg/bilagshæfter for hver af de berørte 8 ejendomme*** med kortbilag, forskellige ejendomsoplysninger, og kopi af de konkrete pålæg, samt af erstatningstilbud udarbejdet af NIRAS i august 2016 med tilhørende vurderinger udarbejdet af vurderingskonsulent Olav Traberg.

Med de ***ændringer og præciseringer, som følger af nærværende indlæg og de tilhørende individuelle indlæg*** med påstande for de enkelte ejendomme, kan Aarhus Kommune ***fortsat henholde sig til det materiale som blev fremlagt for taksationskommissionen***.

Med udgangspunkt heri er dette indlæg disponeret således:

- **Afs. 2**: Kort om ***de faktiske forhold***, herunder om sagens baggrund og indgrebets karakter og betydning
- **Afs. 3**: Aarhus Kommunes bemærkninger om de overordnede ***principper for erstatningsudmålingen***
- **Afs. 4**: Aarhus Kommunes bemærkninger og kritikpunkter til ***taksationskommissionens kendelser***
- **Afs. 5**: Aarhus Kommunes argumentation for ***erstatningsniveauet for landbrugsjord i omdrift***, herunder "førværdien", betydningen for drift, indtjening og forpagtningsindtægter, erstatningsniveauet for tilsvarende indgreb i frivillige aftaler, samt taksationspraksis fra lignende sager (bl.a. Aalborg og Egedal Kommuner)
- **Afs. 6**: Aarhus Kommunes argumentation for ***erstatningsniveauet for andre arealtyper***
- **Afs. 7**: Aarhus Kommunes bemærkninger vedrørende erstatning for ***omstillingsomkostninger*** mv.
- **Afs. 8**: Aarhus Kommunes bemærkninger vedrørende ***vurderingstidspunkt, rente og omkostninger***

Om sagernes karakter skal det anføres, at disse i flere henseender er af principiel betydning, hvorfor omfanget af Aarhus Kommunes indlæg og bilag også skal ses i lyset heraf. De nationale tiltag for grundvandsbeskyttelsen har betydet, at det i stigende omfang har været nødvendigt at gribe ind over for bl.a. landbrugets brug af pesticider og andre sprøjtemidler. Der er indgået en række frivillige aftaler herom, men Aarhus Kommune bekendt er der ikke overtaksationspraksis om betydningen af pesticidforbud efter MBL § 26a som de aktuelle i Beder (der findes en vis praksis fra Aalborg Kommune, som imidlertid ikke er vejledende, da disse pålæg var langt mere restriktive end de aktuelle).

Som det omtales nedenfor, verserer der nogle sammenlignelige sager om erstatning i anledning af Egedal Kommunes forbud efter MBL § 24 mod brug af sprøjtemidler inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) ved Bjellekær. Bjellekær sagerne forventes behandlet af Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland i juni 2021.

2. De faktiske forhold

2.1 Sagernes baggrund og det tidsmæssige forløb frem til taksationssagerne

Baggrunden for de meddelte pålæg er refereret i kendelserne, og kan kort opsummeres således:

- Aarhus Kommune vedtog i 2013 Indsatsplan Beder i medfør af vandforsyningslovens §§ 13 og 13a for at beskytte drikkevandet i dette område, hvor der er betydelige drikkevandsinteresser. Planen omfatter ca. 30 km^2, hvoraf ca. halvdelen er vurderet som sårbare områder med behov for beskyttelse. Planen beskriver de nødvendige foranstaltninger for at sikre drikkevandet og udgør grundlaget for § 26a pålæggene.
- I forlængelse heraf indgik Vandplanudvalget i Aarhus Kommune (et samarbejde mellem vandværkerne i Aarhus Kommune, herefter ***VPU***), aftale om pesticidfri drift med ca. 1/3 af de omfattede ejendomme.
- Som refereret i kendelserne havde ***VPU*** dengang i hele Aarhus Kommune indgået i alt 155 aftaler omfattende 885 ha, og med en gennemsnitlig arealstørrelse pr. aftale på ca. 5,7 ha og med et gennemsnitligt takstniveau for landbrugsarealer i omdrift på ca. 50.000 kr. pr. ha.
- Når det ikke er muligt at indgå aftaler, må grundvandsbeskyttelsen sikres via påbud efter MBL § 26a.
- I februar 2016 besluttede Aarhus Kommune at indlede påbudssager over for de aktuelle ejendomme.
- Åstedsforretninger blev afholdt i juni 2016.
- Aarhus Kommune fremsendte i forlængelse heraf i august 2016 konkret begrundede erstatningstilbud til lodsejerne. Tilbuddene var udarbejdet med bistand fra NIRAS og vurderingskonsulent Olav Traberg. NIRAS' erstatningsopgørelser fra august 2016 og vurderingerne fra Olav Traberg fra juli 2016 indgår i de bilagssamlinger for de respektive lodsejere, som var fremsendt til taksationskommissionen.
- Da enighed om indgrebet og erstatningernes størrelse fortsat ikke kunne opnås meddelte Aarhus Kommune pålæggene om pesticidforbud den 11. december 2017, hvor der ligeledes blev henvist til de tidligere fremsendte erstatningstilbud.
- Lodsejerne påklagede forbuddene til Miljø- og Fødevareklagenævnet, hvilke klager havde opsættende virkning, hvorfor sagernes behandling ved taksationskommissionen også blev udsat på afventning heraf.

- Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæstede kommunens påbud i afgørelser af den 24. maj 2019. Pålæggene trådte herefter i kraft pr. denne dato (nævnets afgørelser er efter det oplyste indbragt for domstolene).

Som **bilag 9** vedlægges oversigtskort med markering af hver af de 8 ejendommes arealer, samt afgrænsning af hvilke arealer, der er omfattet af pesticidforbuddet.

Ud over de aktuelle sager afsagde taksationskommissionen også kendelser vedrørende adresse 11, Beder, tilhørende lodsejer11, og adresse 10, Beder, tilhørende lodsejer12 (ejendommene er indtegnet på bilag 9). Begge sager er efterfølgende forligt, således at lodsejerne har accepteret kommunens erstatningstilbud, herunder erstatningen for omdriftsjord på 60.000 kr. pr. ha, og således at lodsejerne har frafaldet de tilkendte omkostninger, og uden forbehold for udfaldet af de aktuelle sager. Det kan oplyses, at lodsejer12 er død og at aftalen blev indgået med dødsboet. Ejendommen er efterfølgende solgt til anden side via ejendomsmægler.

2.2 De udstedte forbud og konsekvenserne heraf

Pålæggene om pesticidfri drift indebærer (jf. pålæggenes ordlyd):

> *"Inden for området, jf. vedlagte tinglysningsrids pålægges følgende rådighedsbegrænsninger:*
> - *Der må ikke anvendes pesticider*
> - *Der må ikke opbevares pesticider*
> - *Der må ikke håndteres pesticider, herunder*
>   - *påfyldning og vask af sprøjtemateriel*
>   - *transport af pesticider*
>
> *Pålægget omfatter ikke pesticider godkendt af Miljøstyrelsen til økologisk jordbrug, samt sprøjtemateriel anvendt til udsprøjtning heraf samt til udsprøjtning af gødning.*
>
> *I kan søge om tilladelse til at anvende pesticider til bekæmpelse af arter, hvor der er et dokumenteret behov, og hvor det er lovpligtigt at bekæmpe. Det kan eksempelvis være flyvehavre eller bjørneklo. …..*
>
> *I kan søge om tilladelse til transport af sprøjtemateriel og pesticider over det deklarationsbelagte areal. Transport kan kun ske såfremt I kan dokumentere, at det er nødvendigt, for at nå arealer, der ikke er deklarationspålagte. ……"*

Som følge af de deklarationsbelagte arealers placering tillader pålæggene i TS 97, 100 og 104 dog, at nødvendig transport med pesticider til andre arealer må ske over deklarationsarealerne:

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

Pålæggene er som anført endelige, og berettigelsen heraf er derfor ikke et tema ved erstatningsudmålingen. For erstatningsudmålingen er det derimod relevant at fremhæve:

- Forbuddene udelukker ***ikke*** fortsat landbrugsmæssig drift af de berørte arealer.
- Forbuddene begrænser ***ikke*** fortsat gødskning eller afgræsning.
- Forbuddene begrænser ***ikke*** afgrødevalg.
- Forbuddene begrænser ***ikke*** husdyrproduktion.
- Forbuddene er heller ***ikke*** til hinder for bebyggelse inden for de deklarationspålagte arealer i det omfang dette i øvrigt kan tillades efter anden lovgivning.

2.3 Generelt om området ved Beder

Området omkring Beder er generelt karakteriseret ved få større fuldtidslandbrug, og mange mindre fritidslandbrug. Landskabet er let kuperet præget af små til mellemstore - ofte regulære - marker i størrelsen 5 – 20 ha med god dyrkningssikker jord, primært fin sandblandet lerjord (JB6).

Husdyrproduktionen i området er ret begrænset, og er præget af hobbybesætninger. Af Det centrale Husdyrregister (CHR) fremgår det, at der er 18 husdyrbesætninger inden for postnummer 8330, primært kødkvæg, får, hjorte og høns. På Jordbrugets Uddannelsescenter Århus, Damgårds Allé 5 er der dog til undervisningsbrug besætninger med primært malkekvæg, svin og får. Landbrugsarealer i omdrift dyrkes primært med planteavlssædskifter, dvs. korn og raps. Endvidere dyrkes en del arealer økologisk eller med klausul om pesticidfri drift.

3. De overordnede principper for erstatningsudmålingen

Pålæg af rådighedsindskrænkninger efter MBL § 26a sker ifølge bestemmelsens ordlyd mod fuldstændig erstatning. Spørgsmålet om erstatning afgøres i mangel af enighed af taksationsmyndighederne, jf. MBL § 61, stk. 1, og erstatningen fastsættes ifølge § 61, stk. 2, efter reglerne i vejlovens §§ 103 og 104.

Erstatningsbeløbene skal fastsættes efter en konkret vurdering af pålæggenes betydning for den enkelte ejendom ud fra de almindelige erstatningsregler. Lodsejerne har således krav på fuldstændig erstatning for det økonomiske tab, som følger af pålæggene, hverken mere eller mindre.

Der skal herved henses til, at lodsejerne ***ikke skal afstå*** de berørte arealer, men at arealerne fremover skal anvendes og benyttes med respekt af de pålagte rådighedsindskrænkninger.

Erstatningsbeløbene skal derfor modsvare det ***værditab*** (værdiforringelse), som er en følge af den mindre intensive brug og/eller drift for de berørte arealer, der er en konsekvens af pålæggene. Det anføres eksempelvis herom i Hanne Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2019, s. 234:

"I sager om pålæg af restriktioner i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 26a foretages der normalt en individuel vurdering af ejendommens værdi før og efter servitutpålægget, således at værdinedgangen erstattes, jf. vejlovens § 115, stk. 3, 3. pkt."

Det er også det, som taksationskommissionen lagde til grund i kendelserne, hvor taksationskommissionen var enig i, "*at erstatningen for pålægget om pesticidfri drift skal ske med udgangspunkt i den nedgang af den berørte ejendoms værdi, som pålægget har medført.*"

Aarhus Kommunes påstande for ***taksationskommissionen*** svarede til kommunens erstatningstilbud fra august 2016. Erstatningstilbuddene var ***ikke*** differentierede ift. omdriftsarealernes karakter på de enkelte ejendomme. Det svarer ikke til ***VPU's*** praksis ved indgåelse af frivillige aftaler, hvor der ved fastsættelsen af erstatningsbeløbene henses til de konkrete arealers karakter. Det svarer heller ikke til de nedenfor omtalte taksationskendelser fra Bjellekær, hvor der blev tilkendt differentierede erstatningsbeløb for omdriftsjord i intervallet 40.000 – 55.000 kr. pr ha.

Kommunens påstande for ***overtaksationskommissionen*** for de forskellige arealtyper er derfor på nogle punkter ***ændret ift. påstandene for taksationskommissionen***, hvilket fremgår af de individuelle indlæg. De individuelle påstande er opgjort med udgangspunkt i følgende principper:

- Mht. ***værdiforringelse af omdriftsjord*** pr. vurderingstidspunktet i maj 2019 gør Aarhus Kommune gældende, at erstatningsbeløbene skal opgøres i intervallet 40.000 – 55.000 kr. pr. ha, og at det i hvert ikke kan anses som sandsynliggjort, at værdinedgangen generelt kan opgøres til 60.000 kr. pr. ha for alle de berørte ejendomme. Der henvises til ***afs. 5.1 – 5.9*** nedenfor.
- Mht. ***værdiforringelse for de øvrige arealtyper*** (brak- og naturarealer, arealer til læhegn og veje mv.) har Aarhus Kommune tilbudt standardiserede takster pr. ha, selv om det kan diskuteres om pesticidpålæggene påvirker disse arealers værdi. Der henvises til ***afs. 6*** nedenfor.
- Mht. ***midlertidige ulemper i en omstillingsperiode***, tager kommunens tilbud udgangspunkt i et standardiseret dækningsbidrag pr. ha i 2019-niveau i en periode på 1 år. Tilbuddet blev tiltrådt af taksationskommissionen. Der henvises til ***afs. 7*** nedenfor.
- Pålæggene medfører ***ikke økonomisk tab som følge af ejendomsindskrænkning eller harmoniproblemer***. Der henvises til ***afs. 7*** nedenfor.

4. De påklagede kendelser og Aarhus Kommunes bemærkninger hertil

4.1 De afsagte kendelser

De påklagede kendelser, som skal behandles af overtaksationskommissionen, udgør syv ud af i alt ni kendelser vedrørende ti landbrugsejendomme i Beder, som taksationskommissionen afsagde den 14. august 2020 (lb.nr. 4 og 5 har samme ejer og er som anført behandlet i samme kendelse). For de to kendelser, som ikke skal behandles af overtaksationskommissionen (lb. nr. 11 og 13), er erstatningsspørgsmålet som anført i afs. 2.1 forligt i overensstemmelse med Aarhus Kommunes tilbud/påstand.

Begrundelserne i de påklagede kendelser er i relation til de principielle spørgsmål identiske, og kan derfor også kommenteres samlet.

4.2 Taksationskommissionens principper for erstatningsudmålingen

Taksationskommissionen lagde til grund, at værdien af de berørte ***landbrugsarealer i omdrift i maj 2019 inden pesticidpålægget havde en landbrugsmæssig værdi på 180.000 kr.***, hvilket parterne også var enige om, og hvilket Aarhus Kommune fortsat kan tiltræde.

Om principperne for erstatningsudmålingen anfører ***taksationskommissionen***:

> *"Taksationskommissionen er enig i, at fastsættelsen af erstatningen for pålægget om pesticidfri drift skal ske med udgangspunkt i den nedgang af den berørte ejendoms værdi, som pålægget har medført. Alle de i denne sag berørte ejendomme er landbrugsejendomme (i landzone). Værdien af landbrugsjord som produktionsjord vil i første omgang være bestemt af størrelsen af det dækningsbidrag, som jorden ved en normal dyrkning vil kunne give ejeren. Hvis et indgreb medfører et lavere dækningsbidrag, er det ikke det tabte dækningsbidrag, der skal erstattes, men den nedgang i ejendommens værdi, som det formindskede dækningsbidrag medfører for ejendommens værdi i almindelig handel.* [….. bemærkninger om, at eventuelle varige ulemper for restejendommen også skal erstattes, samt om tabsbegrænsningspligt ….]*.*
>
> *For de ejendomme, der er bortforpagtede, vil den forventede nedgang i den forpagtningsafgift, der kan opnås efter pesticidforbuddet, have indflydelse på ejendommens værdi. ….."*

Aarhus Kommune er enig i, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i et ***differenceprincip***, dvs. ud fra differencen mellem arealernes værdi før pesticidpålægget i forhold til værdien efter pålægget.

Aarhus Kommune er også enig i, at en eventuel ***reduktion i det potentielle dækningsbidrag for landbrugsmæssig drift hhv. en reduktion i de potentielle indtægter ved bortforpagtning af arealerne***, ikke betyder, at de mistede indtægter skal erstattes/kapitaliseres, ***men at disse forhold må inddrages ved vurderingen af arealets landbrugsmæssige handelsværdi***.

4.3 Taksationskommissionens afvisning af en "restværdi" ud fra EU-støtte værdien

Lodsejerne henviste i taksationssagen til, at arealerne efter pesticidpålægget ikke ville kunne anvendes rentabelt til landbrugsjord, hvorfor restværdien maksimalt kunne udgøre det opnåelige EU-støttebeløb på 1.848 kr. pr. ha med fradrag af ejendomsskat, svarende til – så vidt ses – en "efterværdi" på 50.000 kr. pr. ha (dvs. en argumentation som var sammenlignelig med de tilkendte erstatninger i Aalborg-sagerne, jf. nedenfor i afs. 5.7).

Taksationskommissionen afviste, at "efterværdien" af arealerne alene udgjorde 50.000 kr. pr. ha svarende til den offentlige hektarstøtte. Taksationskommissionen henviste herved til flere forhold, herunder: ***(1)*** Praksis vedrørende erstatning for forbud mod landbrugsmæssig drift, herunder også økologisk drift, var ***ikke*** retningsgivende (dvs. Aalborg-sagerne). ***(2)*** Forklaringen fra forpagteren af jorderne ved Vilhelmsborg Gods, lodsejer10 , hvorefter niveauet for forpagtning af disse arealer ved pesticidfri drift svarede "*nogenlunde til hektarstøtten*" kunne ***ikke*** tillægges selvstændig betydning, da der var tale om forpagtning af meget store arealer. ***(3)*** Oplysningerne om de mange frivillige aftaler om pesticidfri drift ***underbyggede, at afkast ud over hektarstøtten også er muligt ved pesticidfri drift***.

Aarhus Kommune er enig heri. De aktuelle pesticidpålæg udelukker ikke almindelig landbrugsmæssig drift, og er derfor ikke sammenlignelige med de langt mere restriktive pålæg i Aalborg-sagerne. Det var også med rette, at taksationskommissionen så bort fra oplysningerne om Vilhelmsborg forpagtningen, da forpagtningsafgiftens størrelse for denne forpagtning, ikke siger noget om det generelle niveau.

4.4 Taksationskommissionens vurdering af værdinedgangen for landbrugsjord

Mht. værdien af landbrugsarealerne efter pesticidpålægget fastsatte taksationskommissionens flertal herefter værdinedgangen/erstatningen til 90.000 kr. pr. ha. (mindretallet ville tilkende 105.000 kr. pr. ha). Erstatningen blev fastsat "*efter en samlet skønsmæssig vurdering*". Som begrundelse for en højere erstatning end kommunens tilbud anførte en enig taksationskommission dog specifikt:

> *"Navnlig under hensyn til de foreliggende oplysninger om det dækningsbidrag, der kan forventes efter pålæg om pesticidfri drift og de foreliggende om end sparsomme oplysninger om de forpagtningsafgifter, der kan opnås efter pesticidforbuddet, finder Taksationskommissionen, at kommunens påstand om en arealerstatning på 60.000 kr. pr. ha ikke med sikkerhed giver lodsejeren fuldstændig erstatning for den værdinedgang, der følger af pesticidforbuddet."*

Aarhus Kommune er ikke enig i vurderingen, som efter kommunens opfattelse langt overstiger den værdinedgang, som pesticidpålæggene har medført.

Taksationskommissionens præmis om forpagtning er for det første ikke holdbar, da det tværtimod må lægges til grund, at påbud om pesticidfri dyrkning kun har en begrænset betydning for den forpagtningsafgift, som kan opnås, jf. nedenfor i afs. 5.5.

Taksationskommissionen har herudover tilsyneladende tolket beregningerne, som lå til grund for kommunens erstatningspåstande forkert. I kendelserne anføres det således:

> *"Ved de erstatningstilbud, der er afgivet af Aarhus Kommune, og som ligger til grund for kommunens erstatningspåstande, er det forudsat, at der før pesticidforbuddet kunne opnås et dækningsbidrag II på omkring 3.662 kr., som efter pesticidforbuddet blev beregnet reduceret til 1.556 kr. pr. ha. Der er imidlertid en væsentlig usikkerhed knyttet til denne beregning, som overstiger det beregnede dækningsbidrag II for de tidligere år."*

Det forholder sig imidlertid modsat – ifølge **bilag 6** er DBII beregnet reduceret fra 3.663 kr. til 2.106 kr. pr. ha, hvorefter det er "tabet", som udgør 1.556 kr. pr. ha. Der er derfor formodning om, at taksationskommissionen i sin skønsmæssige vurdering har lagt et alt for højt tab i DBII til grund, og at det har været en medvirkende årsag til den høje erstatning på 90.000 kr. pr. ha (og dissensen på 105.000 kr.).

Det er heller ikke velbegrundet, når taksationskommissionen med henvisning til "*oplysningerne om dækningsbidrag*" udmåler en erstatning svarende til en værdinedgang på 50%. Lodsejerne havde ikke fremlagt oplysninger om erstatningspriser eller forpagtningsafgifter, som underbyggede dette.

Aarhus Kommune finder også i øvrigt, at kommissionens vurdering hviler på et meget usikkert grundlag. Denne usikkerhed underbygges af kommissionens indledende bemærkning om, at der "*knytter sig en betydeligt større usikkerhed til skønnet over værdien af arealerne efter pålægget*".

At taksationskommissionen kun i meget begrænset omfang så sig i besiddelse af faktuelle oplysninger af betydning for erstatningsudmålingen, fremgår også af følgende citater:

> *"Der foreligger ikke i sagen oplysninger om forpagtningsaftaler, indgået efter forbuddets ikrafttrædelse."*
>
> *"Der er ikke under sagen tilvejebragt nærmere oplysninger til belysning af denne værdinedgang."*
>
> *"Der foreligger ikke oplysninger om gennemførte handler af landbrugsjord efter pesticidpålæg …."*
>
> *"Der foreligger i sagen landbrugsfaglige udtalelser, der vurderer muligheden for fortsat landbrugsmæssig drift af de arealer, der er pålagt pesticidfri dyrkning, forskelligt."*

Taksationskommissionens vurdering var således i høj grad begrundet i kommissionens usikkerhed mht. fremtidigt dækningsbidrag og forpagtningsafgifter for de berørte arealer.

Aarhus Kommune finder, at der var fremlagt udførlig dokumentation for erstatningsniveauet bl.a. i form af oplysningerne om frivillige aftaler om pålæg af pesticidforbud mod erstatning, hvilke aftaler har samme karakter som "sammenligningshandler" i sædvanlige ekspropriationssager.

Som følge af præmisserne i taksationskommissionens kendelse har Aarhus Kommune tilvejebragt yderligere materiale for at underbygge, at pesticidpålæggene ikke medfører en værdinedgang for de omfattede landbrugsarealer i omdrift ud over kommunens påstand, jf. nedenfor i afs. 5.

5. Erstatning for landbrugsarealer i omdrift

5.1 Generelt om værdiforringelse af arealernes landbrugsmæssige værdi

Sikring af grundvandet via indsatsplanlægning blev igangsat allerede i 00'erne, især via frivillige aftaler mellem de respektive vandforsyninger og landmænd om dyrkningsrestriktioner mod

erstatning. Der foreligger derfor et stort erfarings- og sammenligningsgrundlag for erstatningsudmålingen i sådanne sager, og fra de seneste år tillige en vis praksis fra taksationsmyndighederne.

Efter anmodning fra HOFOR (Hovedstadens Forsyningsselskab) udarbejdede Københavns Universitet, Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi, ved Brian Jacobsen, den 20. september 2013 en uvildig vurdering af takstniveauet herfor (**bilag 10**). Det var Brian Jacobsens konklusion, at et takstniveau mellem 40.0000 – 55.0000 kr. pr. ha var fornuftigt for landbrugsarealer i omdrift, når rådighedsbegrænsningen angik forbud mod brug af pesticider (som i de aktuelle sager). Erstatningsniveauet i frivillige aftaler, som er indgået en lang række steder i landet, bekræfter dette, jf. nedenfor i afs. 5.6.

Efter anmodning fra Miljø- og Fødevareministeriet blev notatet fra 2013 uddybet og opdateret i november 2019 i rapporten *Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)*, som vedlægges som **bilag 11** (uddrag af konklusionerne er fremlagt i bilag 1). Rapporten redegør for dyrkningsrestriktionernes betydning for indtjeningen samt for praksis vedrørende frivillige aftaler rundt i landet. Problemstillingens omfang illustreres i rapporten (s. 3), hvor det fremgår, at BNBO arealer af Miljøstyrelsen er opgjort til ca. 20.000 ha, hvoraf ca. 9.500 ha er landbrugsarealer, samt at tiltagene på området ifølge SEGES forventes at påvirke ca. 6.000 lodsejere.

Om landbrugsarealers værdi før pålæg af dyrkningsrestriktioner anføres det i rapporten (s. 7-8), at jordpriserne på landsplan ifølge Finanstilsynet varierer fra 125.000 – 225.000 kr. pr. ha (yderpunkterne er i hhv. Vestjylland og Lolland-Falster, jf. også illustrationen heraf i bilag 5 til rapporten, s. 33).

I det afsluttende afsnit om grundlæggende retningslinjer og vejledende takster konkluderes det (s. 22-23 med tabel 5), at niveauet for påbud om pesticidfri drift har ligget omkring 40.000 – 60.000 kr. i indgåede aftaler efter miljø- og vandforsyningsloven, samt de afgørelser, der er truffet af taksationskommissionerne. I Miljøstyrelsens Vejledning om BNBO, vejledning nr. 45, juni 2020, er der i afsnit 3.2.4 henvist til, at rapporten kan tjene til inspiration ved erstatningsfastsættelsen.

Ifølge rapporten forelå der ikke dengang taksationskendelser for pesticidfri drift i Bjellekærsagerne, men Taksationskommissionen for Nordsjælland har efterfølgende udmålt erstatning herfor i intervallet 40.000 – 55.000 kr. pr. ha i overensstemmelse med kommunens påstand. Kendelserne er som nævnt indbragt for overtaksationskommissionen, hvor de behandles i juni 2021, jf. også nedenfor i afs. 5.7.

Aarhus Kommunes påstande svarer til den erfaringsbaserede ramme fra 40.000 – 60.000 kr. pr. ha for landbrugsjord i omdrift.

5.2 Landbrugsarealernes værdi før pesticidpålæggene udgør max 180.000 kr. pr. ha

På baggrund af de indhentede vurderinger fra vurderingskonsulent Olav Traberg og ud fra kendskab til området i øvrigt, har Aarhus Kommune lagt til grund, at værdien af landbrugsarealerne før pesticidpålægget udgjorde op til 180.000 kr. pr. ha. Det var lodsejerne enige i, og taksationskommissionen tiltrådte ligeledes dette. Aarhus Kommune går ud fra, at der ligeledes

er enighed herom ved behandlingen af klagesagerne. I modsat fald vil Aarhus Kommune ***fremlægge supplerende dokumentation herfor***.

5.3 Pesticidpålæggene er ikke til hinder for fortsat landbrugsmæssig drift

Under taksationssagerne henviste ***lodsejerne*** til et notat udarbejdet af Per Kudsk m.fl., Aarhus Universitet. I notatet vurderes det 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 kvalitetstab forårsaget af ukrudt, sygdomme og skadedyr.

Notatets konklusion understøttes imidlertid ikke af anden relevant faglitteratur på området. Det er også uklart, hvilke empiriske data der ligger til grund for notatet. Notatet forholder sig heller ikke til alternative dyrkningsmetoder, ligesom det ikke indgår i notatet, at risikoen vil reduceres væsentligt, hvis landmanden tilpasser sit sædskifte og sine sorter til de nye forhold. Notatets konklusioner er således ikke retvisende ved vurderingen af dyrkningsmuligheder for arealer omfattet af pesticidpålæg. Det må derimod lægges til grund, at det er muligt at dyrke arealerne pesticidfrit med visse sædskiftemæssige tilpasninger. Det fremgår også af rapporten om *Dyrkningsaftaler og kompensationer* og notatet fra *Fra traditionel planteavl til drift uden pesticider* (**bilag 5** og **bilag 8**), som også omtales nedenfor i afs. 5.4

Notatet fra Per Kudsk m.fl. kan derfor ***ikke*** tillægges afgørende betydning. Notatets konklusioner ***harmonerer heller ikke med det forhold, at der rent faktisk sker pesticidfri dyrkning af en række afgrøder landet over som led i professionel jordbrugsdrift, såvel af økologiske som af andre landmænd***. At landbrugsmæssig drift ikke skulle være mulig i praksis ***harmonerer heller ikke med de foreliggende faktiske oplysninger om indtægter ved pesticidfri drift***, uanset om det måtte beregnes som DB ved egen drift eller som forpagtningsafgift, jf. nedenfor i hhv. afs. 5.4 og 5.5.

Overtaksationskommissionen skal derimod hense til, at forbuddet mod anvendelse, opbevaring og håndtering af pesticider ***ikke er til hinder for fortsat landbrugsmæssig drift***, men ***at der dog med undtagelse af afgrøderne græs og helsæd må forventes en udbyttenedgang med en lavere indtjening til følge***. Der vil ofte være behov for justering af sædskiftet til optimering af en landbrugsdrift uden brug af pesticider. Det er netop det, der er tilfældet på økologisk dyrkede arealer, som der er en del af i området. Det er endvidere netop det, som en erstatning skal kompensere for.

Det gælder generelt, og det ses også i Aarhus/Beder området, at arealer kan dyrkes uden brug af pesticider. Til illustration heraf vedlægges som **bilag 12** oversigt over arealer, som i 2019 blev dyrket uden brug af pesticider i nærområdet til de påbudsbelagte arealer ved Beder. Arealerne på kortudsnittet udgør 529 ha omhandler 1) VPU-aftaler, 2) Aarhus Kommunes bortforpagtede arealer og 3) økologisk dyrkede arealer. Af nedenstående figur fremgår afgrødefordelingen i 2019 på de 529 ha. Det fremgår, at ca. 75 % af arealet blev dyrket med traditionelle korn- og rapsafgrøder med stor overvægt af vintersæd.



Arealerne kan som anført ***dyrkes økologisk***. Aarhus Kommune har bedt Økologisk Landsforening vurdere mulighederne for pesticidfri dyrkning af de arealer, som omhandles i taksationssagerne. Vurderingen blev udarbejdet efter forudgående besigtigelse og vedlægges som **bilag 13**. Det konkluderes bl.a.:

> *"Ud fra den betragtning, at godt 11% af Danmarks landbrugsareal, bredt fordelt over jordtyper og regioner, i dag bliver drevet uden brug af pesticider, og i lyset af de observationer der er gjort ved arealerne, er der efter min vurdering ikke noget der taler i mod at arealerne kan dyrkes uden brug af pesticider fremadrettet. Tværtimod vurderes det, at jordtypen og markernes tilstand i kombination med et mildt, kystnært klima giver et godt udgangspunkt for at drive landbrug uden brug af pesticider.*
>
> *Omlægning til pesticid-fri drift kommer ikke uden udfordringer, og ukrudt og sædskiftesygdomme bliver til problemer, som skal løses på anden vis end med kemisk bekæmpelse. Det lykkes dog for mange, ved at strigle eller radrense, og med et godt og alsidigt sædskifte."*

Fremadrettet må det endelig forventes, at der vil opstå ***yderligere støttemuligheder og forbedrede metoder til dyrkning***, samt et forøget ***potentiale for afsætning af usprøjtet/økologisk græs***. Aarhus Kommune og ***VPU*** har udarbejdet et notat herom (**bilag 14**). Notatet er vedhæftet en artikel om et stor-skala anlæg ved Varde, som indvies af BioRefine Danmark A/S i maj 2021. Fabrikken skal modtage 50 ton økologisk græs i 24-timers drift i hele sommerhalvåret, og kan således aftage græs fra flere tusind hektar. Flere anlæg forventes etableret i Danmark, måske allerede i 2023.

Det kan således lægges til grund, at ***pesticid fri dyrkning er muligt med en bred vifte af afgrøder***, og – ikke mindst – at ***dette rent faktisk også sker og at dette også fremadrettet vil kunne ske***.

5.4 Undersøgelser af dækningsbidrag underbygger, at landbrugsmæssig drift er mulig og rentabel, også ved pesticidfri dyrkning

Som anført i kendelserne har det betydning for værdien af et landbrugsareal i omdrift, hvis rådighedsindskrænkningerne påvirker dækningsbidraget for den jordbrugsmæssige drift.
Der er tidligere lavet undersøgelser heraf i fællesskab mellem landboorganisationerne og vandværksforeningerne, herunder af Dubgaard og Mortensen (2000): *Dyrkningsaftaler og kompensationer. Jordrentetab ved bortfald af pesticider og reduceret kvælstofanvendelse* (fremlagt som **bilag 5**).

Der er tale om en konsulentrapport udarbejdet til Kompensationsgruppen under det Modificerede Kontaktudvalg (nedsat af vandværksforeningerne og landboorganisationerne) vedrørende erstatningsopgørelse i forbindelse med frivillige dyrkningsaftaler i indsatsområder. Der blev med rapporten opnået konsensus mellem landbrugs- og vandværksorganisationerne om beregningsmetoden til fastsættelse af erstatning for tidsbegrænsede dyrkningsaftaler allerede i 2000. Det følger bl.a. af rapporten:

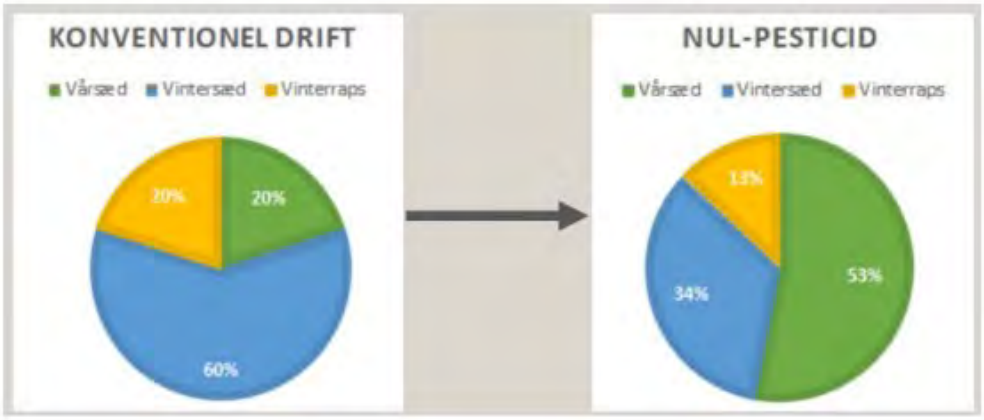
- (side 3): "*I nærværende rapport opstilles og gennemregnes modelkalkuler, der kan danne grundlag for beregning af kompensation til lodsejere, som indgår aftaler om rådighedsindskrænkninger i brugen af landbrugsarealer i indsatsområder.*"
- (side 5) "*For samtlige sædskifter er opgørelsen af DBI og DBII i nudriften baseret på udbytteniveauer, priser og dyrkningsomkostninger i LRCs budgetkalkuler for enkeltafgrøder. Udbyttereduktioner som følge af ændret pesticidanvendelse er fastsat ud fra tabsprocenter benyttet i Bichel-udvalgets beregninger. For kvælstofreduktioner er udbyttenedgangen bestemt på grundlag af oplysninger om udbytterespons fra Plantedirektoratet og fra LRC*."

Disse beregninger er efterfølgende opdateret årligt, jf. NIRAS' notat af 9. maj 2019 (**bilag 6**). I 2019 er DBII (dækningsbidrag efter maskin- og arbejdsomkostninger) for pesticidfri drift på lerjord for planteavlsbrug beregnet til ***2.106 kr. pr. ha***. Som anført i afs. 4.5 har taksationskommissionen tilsyneladende mistolket dette i kendelserne og i stedet taget udgangspunkt i et DBII på 1.556 kr. pr. ha.

Mht. beregningerne i bilag 6 er Aarhus Kommune opmærksom på, at de i sagens natur er forbundet med usikkerhed, men beregningerne giver alligevel en indikation af pesticidpålæggenes betydning for det årlige dækningsbidrag. Selv om dækningsbidraget reduceres, underbygger beregningerne derfor også, at landbrugsmæssig drift fortsat er rentabel.

Ifølge Dubgaard og Mortensen (2000): *Dyrkningsaftaler og kompensationer* (bilag 5), er en forudsætning for succesfuld omstilling til pesticidfri drift, at der sker ændringer i sædskiftet

hen mod væsentlig mere vårsæd til fordel for vintersæd, som illustreret på nedenstående figur. Det samme gælder anvendelse af sortsblandinger og resistente sorter.



Som det ses af figuren over afgrødefordeling i det aktuelle område i afsnit 5.3, er andelen af vintersæd p.t. alt for høj på de pesticidfri dyrkede arealer i Beder-området, i forhold til at opnå succesfuld dyrkning.

Ulemperne ved de nævnte ændringer, såvel i driftsmæssig som i økonomisk henseende, kan medføre en nedgang i arealets værdi. Det er netop det, som lodsejerne kompenseres fuldt ud for ved de tilbudte erstatninger.

5.5 Forpagtningsafgifter for pesticidfri dyrkning viser at landbrugsmæssig drift er rentabel

5.5.1 Generelt

At det efter pålæg af pesticidforbud fortsat er muligt at opnå et fornuftigt dækningsbidrag, underbygges også af de forpagtningsafgifter, der opnås ved pesticidfri drift.

Som anført blev der i kendelserne henvist til, at der ikke var oplysninger om forpagtningsaftaler indgået efter forbuddets ikrafttrædelse. Bortset fra forklaringen fra forpagteren af jorderne ved Vilhelmsborg Gods var der da heller ikke i øvrigt fremlagt særlige oplysninger om forpagtningsindtægter.

Aarhus Kommune har derfor til brug for sagernes behandling i overtaksationskommissionen tilvejebragt supplerende oplysninger om mulighederne for bortforpagtning af arealer omfattet af pesticidforbud og niveauet for forpagtningsafgifter for sådanne arealer.

Oplysningerne herom skal sammenholdes med det gennemsnitlige niveau for forpagtningsafgifter i Danmark, hvorved bemærkes, at ca. 40 % af landbrugsjorden i Danmark bortforpagtes.

Landbrugsavisen har i november 2020 offentliggjort en undersøgelse af forpagtningsafgifter udført af SEGES (**bilag 15)**, hvorefter forpagtningspriserne ligger i intervallet 2.500 – 5.500 kr. pr. ha. med et ***gennemsnit på omkring 4.000 kr***. Landsgennemsnittet påvirkes dog i høj grad

af priserne på Lolland-Falster, hvor forpagtningsafgiften gennemsnitligt er på ca. 5.700 kr. I de andre landsdele ligger priserne på ***3.800-4.000 kr***. Det gælder således ***også for Aarhus området***, som ligger inden for grafikken for Østjylland-Fyn. En gennemsnitlig forpagtningsafgift på ***ca. 4.000 kr. pr. ha*** i Østjylland i 2019 bekræftes også af Danmarks Statistiks oversigter over jordbrug, som viser at den gennemsnitlige forpagtningsafgift i Østjylland i 2019 var 4.057 kr. pr. ha. At der heller ikke i Beder område kan tages udgangspunkt i en forpagtningsafgift, der er højere end ca. 4.000 kr. pr. ha, bekræftes også af det oplyste af ejeren af adresse 5 , hvorefter forpagtningsafgiften før påbuddet var 3.500 kr. pr. ha.

5.5.2 Aarhus Kommunes aftaler om bortforpagtning af arealer med krav om pesticidfri drift

Det netop anførte underbygges også af de forpagtningsafgifter, der opnås ved pesticidfri drift.

Aarhus Kommune har siden omkring år 2000 bortforpagtet hovedparten af sine landbrugsarealer med krav om pesticidfri drift. I 2020 har kommunen 82 forpagtningsaftaler på i alt 897 ha landbrugsjord. Heraf angår 736 ha (fordelt på 44 aftaler) landbrugsarealer, som er sammenlignelige med påbudsarealerne i Beder (dvs. arealer i omdrift og større end 2 ha). For arealerne er der en arealvægtet gennemsnitlig forpagtningsafgift på ***3.240 kr. pr. ha***. Variationen er stor og spænder fra 1.500 – 5.312 kr. pr. ha.

Den geografiske placering af arealerne i Aarhus Kommune med angivelse af forpagtningspris fremgår af **bilag 16**. I **bilag 17** findes en beskrivelse af niveauet for forpagtningsafgifter på pesticidfri dyrket landbrugsjord i 15 kommuner, herunder de ovenfor nævnte arealer i Aarhus Kommune**.** Bilag 17 angiver endvidere lokalisering og forpagtningspris på arealer, der ikke er sammenlignelige med påbudsarealerne i Beder. Begrundelsen for at de ikke er sammenlignelige fremgår af tabellen til bilaget.

I Aarhus Kommune er forpagtningsafgiften ***for sammenlignelige arealer*** med krav om pesticidfri drift således i gennemsnit kun ca. 800 kr. pr. ha lavere end for arealer uden dette krav (ca. 4.000 kr. pr. ha ift. ca. 3.240 kr. pr. ha). Den gennemsnitlige forpagtningsafgift for pesticidfri drift er også væsentlig højere end det beregnede DBII for 2019, som fremgår af **bilag 6**.

Aarhus Kommunes bortforpagtning af en del af jorderne ved Vilhelmsborg Gods, som omtales i kendelserne, har en særlig karakter. Arealerne omfatter i alt 191 ha, og forpagtningen heraf har hidtil været udbudt samlet, hvilket også skete ved udbuddet i 2017/2018, som udgør grundlaget for den nuværende aftale. Ved udbuddet fremkom kun ét tilbud, nemlig fra den hidtidige forpagter lodsejer10 , hvorefter der blev indgået aftale på grundlag heraf om forpagtning med pesticidfri drift af det samlede areal for 2.100 kr. pr. ha (forud herfor var forpagtningsafgiften kr. 4.635 kr. pr. ha).

Det er kommunens vurdering, at den manglende interesse for forpagtningen udelukkende var begrundet i arealets størrelse og de heraf følgende økonomiske forpligtelser og eventuelt behov for større investeringer i produktionsmateriel mv. Alle øvrige forpagtningsaftaler er under 50 ha. Aarhus Kommune overvejer derfor også at foretage en opdeling i mindre dele, når arealerne skal udbydes igen, for derved at opnå en højere forpagtningsafgift. Som det fremgår af **bilag 17** kan det også konstateres, at forpagtningsafgiften for denne aftale i betydelig grad

afviger fra niveauet i kommunens øvrige forpagtningsaftaler. Den trækker således den arealvægtede gennemsnitlige forpagtningsafgift ned fra 3.642 til 3.240 kr. pr. ha på landbrugsarealer, der er sammenlignelige med påbudsarealerne. Størrelsen af forpagtningsafgiften for Vilhelmsborg Gods er således enkeltstående, og kan ikke tillægges vægt under sagen.

5.5.3 Andre aftaler om bortforpagtning af arealer med krav om pesticidfri drift i Aarhus

VPU har som allerede anført (og som det uddybes nedenfor i afs. 5.6.1) i perioden fra 2002 til 2021 indgået en række dyrkningsaftaler med lodsejere dækkende et areal på 891 ha. Nogle af disse arealer er i sagens natur bortforpagtet af de respektive ejere. Det skal i givet fald ske med respekt af de indgåede aftaler, men ***VPU*** involveres ikke heri, og det har været vanskeligt for ***VPU*** at fremskaffe oplysninger om disse forpagtningsforhold.

lodsejer13 , adresse 12 , Harlev, som ***VPU*** har indgået aftale med om pesticidfri drift af 23 ha på hans ejendom, har dog oplyst, at han i de seneste 10 år har bortforpagtet 28 ha inkl. aftalearealet på 23 ha til en økologisk landmand for i alt 92.000 kr., svarende til ***ca. 3.250 kr. pr. ha***. Det svarer til det niveau for forpagtningsafgifter, som HOFOR har fået oplyst ved interview af en række lodsejere med lignende aftaler om pesticidfri drift.

5.5.4 Aftaler om bortforpagtning af arealer med krav om pesticidfri drift andre steder

At der også ved krav om pesticidfri drift kan opnås fornuftige forpagtningsafgifter gælder ikke kun i Aarhus området. Det underbygges af en undersøgelse, som NIRAS og HOFOR har foretaget af forpagtningsafgiften for arealer ***med klausul om forbud mod brug af pesticider*** i 15 kommuner (udarbejdet til brug for Bjellekær sagerne), samt af Aarhus Kommunes forespørgsler hos forskellige nabokommuner. En opsummering heraf findes i **bilag 17**. Der er i alt indhentet informationer fra 181 forpagtningsaftaler omhandlende 1.984 ha inkl. Aarhus Kommunes aftaler. Den arealvægtede gennemsnitlige forpagtningsafgift er beregnet til følgende:

- Sammenlignelige arealer (>2 ha og omdrift): (105 aftaler, 1.508 ha): 3.260 kr./ha
- Ikke sammenlignelige arealer: (76 aftaler, 476 ha): 1.923 kr./ha

En del bortforpagtede arealer er som anført ikke medtaget, da de ikke er sammenlignelige. De omfatter primært ***1)*** små arealer, ***2)*** arealer med vedvarende græs, ***3)*** arealer omfattet af NBL § 3, ***4)*** lavbundsarealer, ***5)*** arealer, hvor betalingsrettigheder ikke medfølger.

Ud fra de indhentede oplysninger kan det også her konkluderes, at forpagtningsafgifterne i gennemsnit ligger ***ca. 800 kr. pr. ha lavere*** på kommunalt bortforpagtet jord med krav om pesticidfri drift end på landbrugsjord uden restriktioner.

5.5.5 Konklusion vedrørende forpagtningsafgifter ved pesticidfri dyrkning

De forpagtningsafgifter, som kan opnås, er af betydning for landbrugsarealers værdi. Taksationskommissionen fandt ikke, at der i sagen var oplysninger om betydningen af krav om pesticidfri drift for forpagtningsafgifternes størrelse. Denne usikkerhed førte til, at kommissionen ikke fandt, at Aarhus Kommunes tilbud om erstatning med sikkerhed ville være udtryk for fuldstændig erstatning.

Som det fremgår, godtgør de forpagtningsaftaler, som Aarhus Kommune har indgået, og oplysningerne om forpagtningsaftaler andre steder i landet imidlertid, at krav om pesticidfri drift for sammenlignelige arealer kun medfører en mindre nedgang i forpagtningsafgiften i forhold til den afgift, som aftales ved almindelig drift.

Oplysningerne viser, at der for de aktuelle arealer kan tages udgangspunkt i en gennemsnitlig forpagtningsafgift for omdriftsarealer på ***ca. 4.000 kr. pr. ha***, samt at denne afgift ved krav om pesticidfri dyrkning kan forventes at udgøre ***ca. 3.200 kr. pr. ha***. Nedgangen i forpagtningsindtægt kan dermed forventes at være ca. **800 kr. pr. ha**, hvilket er væsentligt under den forventede beregnede nedgang i DBII, som i 2019 ifølge **bilag 6** var 1.556 kr. pr. ha.

En ***årlig nedgang i afkast på 800 kr. pr. ha*** ud i al fremtid vil ved en diskonteringsrente på hhv. 2 % og 4 % svare til et ***éngangsbeløb på hhv. 40.000 kr. og 20.000 kr. pr. ha***. Det kan diskuteres hvilken diskonteringsrente, der bør anvendes, men den bør ifølge Finansministeriet p.t. ligge omkring 2,5–3,5% (https://fm.dk/media/18371/dokumentationsnotat-for-den-samfundsoekonomiske-diskonteringsrente_7-januar-2021.pdf). Det ***underbygger, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning ud over Aarhus Kommunes påstande***, og i hvert fald ikke for at tilkende erstatning over 60.000 kr. pr. ha.

5.6 Frivillige aftaler om erstatning for pesticidfri dyrkning

5.6.1 Aarhus Kommune / VPU

Aarhus Kommune redegjorde under taksationssagen nærmere for de aftaler om pesticidfri dyrkning, som VPU har indgået på frivilligt grundlag (dvs. hvor pålæg/forbud derfor ikke har været nødvendige).

Der er fremlagt nærmere oplysninger herom i bilag 2. Der er herefter indgået yderligere aftaler, hvorfor der fremlægges en opdateret udgave af bilag 2 som nyt **bilag 18**. Herfra kan opsummeres:

> VPU og Aarhus Vand har i perioden 2002 – 2021 indgået 168 varige frivillige dyrkningsaftaler på 1.025 ha. Disse fordeler sig som følger:
>
> - Pesticidfri drift: 157 aftaler på 891 ha.
> - Pesticidfri drift + maksimal gødskning med 100 kgN/ha/år: 11 aftaler på 134 ha.

Alle aftaler på landbrugsjord i omdrift omhandlende pesticidfri drift er indgået i takstniveauet mellem **40.000 – 60.000 kr. pr. ha**. Det gennemsnitlige takstniveau udgjorde ifølge VPU **ca. 50.000 kr. pr. ha**. Hertil kommer to ejendomme, hvor Aarhus Kommune har givet påbud om

pesticidfri drift på 11,47 ha. Her er der betalt kr. 587.635 i erstatning, svarende til kr. 50.187 pr. ha.

5.6.2 Andre vandforsyninger

Som også anført i indlægget til taksationskommissionen er der ligeledes indgået lignende aftaler om pesticidfri dyrkning af en række andre vandforsyninger. Der henvises herved opsummerende til:

HOFOR aftaler på Sjælland, 2007 - 2020:

- HOFOR har fra 2007-2020 indgået 56 frivillige, varige dyrkningsaftaler om pesticidfri drift med lodsejere på i alt 731 ha med forskellige arealtyper. Heraf udgør 368,2 ha landbrugsarealer i omdrift, hvor alle aftaler er indgået i takstniveauet mellem ***40.000 – 60.000 kr. pr. ha***.
- Heri indgår bl.a. tre aftaler fra 2020 om omdriftsarealer på hhv. 23,28 ha, 38,02 ha og 57,43 ha, hvor kompensation for værdiforringelsen blev aftalt til ***55.000 - 60.000 kr. pr. ha***.

HOFOR aftaler ved Bjellekær, 2016 - 2019:

- HOFOR har i indvindingsoplandet til Bjellekær Kildeplads i perioden 2016-2019 indgået frivillige, varige dyrkningsaftaler om pesticidfri drift med forskellige lodsejere. Heraf angår 101,74 ha landbrugsarealer i omdrift, hvor alle aftaler er indgået i takstniveauet mellem ***40.000 – 50.000 kr. pr. ha***.

Som nyt **bilag 19** vedlægges en opdateret oversigt over HOFOR's aftaler (opdatering af bilag 3).

Aftaler indgået af ***DIN Forsyning A/S*** (Esbjerg/Varde), 2006 – 2020

- DIN Forsyning A/S har fra 2006-2020 indgået 7 frivillige, varige dyrkningsaftaler om pesticidfri drift med lodsejere på i alt 176 ha landbrugsjord i omdrift ved Holsted, Brørup og Varde. Den første aftale fra 2006 blev indgået til 25.000 kr. pr. ha. De fire aftaler fra 2007 – 2011 blev indgået til ***50.000 kr. pr. ha***, og aftalerne fra 2020 blev indgået til ***45.000 kr. pr. ha***.
- Som nyt **bilag 20** vedlægges en opdateret oversigt over DIN Forsynings aftaler (opdatering af bilag 4).

Det bemærkes, at værdierne af landbrugsjord ***uden*** dyrkningsrestriktioner i de pågældende områder ikke afviger væsentligt fra jordværdierne i Beder området.

5.6.3 Konklusion vedrørende frivillige aftaler om pesticidfri dyrkning

Der er indgået et meget betydeligt antal frivillige aftaler om pesticidfri dyrkning, hvor der for landbrugsarealer i omdrift er taget udgangspunkt i et erstatningsniveau på 40.000 – 55.000 kr. pr. ha, og i hvert fald max 60.000 kr. pr. ha.

Selv om Aarhus Kommune også redegjorde herfor under taksationssagen, tillagde taksationskommissionen så vidt ses ikke disse oplysninger nogen betydning. Aarhus Kommune gør gældende, at det var en fejl.

De indgåede aftaler angår rådighedsbegrænsninger, som er helt sammenlignelige med de meddelte pålæg – ikke kun i relation til begrænsningernes indhold, men tillige i relation til arealstørrelser, jordboniteter mv. Under taksationsforretningen gjorde lodsejerne gældende, at de frivillige aftaler ikke angik sammenlignelige arealer og ejendomme. Dette synspunkt må afvises. Det fremgår eksempelvis af bilag 18, at seks af de ejendomme, som VPU har indgået aftale med, ejer over 100 ha. Herudover fremgår det af bilag 19 og 20, at også HOFOR og DIN Forsyning i 2020 har indgået aftaler på større arealer.

Aftalerne skal derfor sidestilles med "sammenligningshandler", som sædvanligvis tillægges helt central betydning ved erstatningsudmåling i almindelige ekspropriationssager.

Det skal herved også tillægges betydelig vægt, at de påberåbte aftaler er ***indgået over en periode på op mod 20 år***. Det underbygger, at det erstatningsniveau, som følger af aftalerne, kan lægges til grund som "***markedsprisen***". Hvis det aftalte erstatningsniveau i de "tidlige" aftaler, var for lavt ift. den indtjening, som kunne opnås ved pesticidfri dyrkning, ville det naturligvis ikke have været muligt for de respektive kommuner og vandværker at opretholde dette niveau over for andre lodsejere i nye aftaler.

5.7 Salgspriser for arealer med pålæg om forbud mod pesticidfri drift

Aarhus Kommune har søgt at afdække betydningen af pålæg om pesticidfri dyrkning i forbindelse med videresalg. Af de arealer/ejendomme, som VPU har indgået varige aftaler med, er det tilsyneladende kun 18 ejendomme, som efterfølgende er overdraget helt eller delvist. Kun et fåtal heraf har omfattet landbrugsarealer i omdrift. Af handelspriserne synes det at fremgå, at rådighedsindskrænkningernes betydning for handelsprisen ligger på et forventet niveau.

Med den nære beliggenhed til Aarhus er der for de konkrete ejendomme i Beder et særligt marked for fritids-/hobbylandbrug, hesteejendomme mv., hvor der ikke er samme fokus på de tilhørende arealers driftsmæssige indtjening, men hvor handelspriserne i overvejende grad beror på andre parametre som bynærhed og herlighedsværdi mv. Det gælder især for mindre landbrugsejendomme. Til illustration heraf kan henvises til det efterfølgende salg af adresse 10 ***, Beder***.

- Ejendommen har et samlet areal på 7,05 ha, hvoraf 6,53 ha blev pålagt rådighedsbegrænsninger, heraf 5,9 ha omdriftsjord. Taksationskommissionen tilkendte erstatning for værdinedgang med 531.000 kr. (lb. nr. 11), men sagen blev som nævnt efterfølgende forligt ved, at ejerens dødsbo modtog Aarhus Kommunes oprindelige erstatningstilbud på

ca. 385.000 kr. Ifølge tingbogen blev ejendommen solgt i november 2020 med respekt af rådighedsbegrænsningerne for 5.017.500 kr., heraf 2.520.000 kr. for jorden på 70.485 m^2, svarende til ca. 35 kr. pr. m^2. Det kan nævnes, at ejendommen blev oprindeligt sat til salg for 3.998.000 kr. Som **bilag 21** vedlægges kopi af skøde samt uddrag af kommunens indlæg for denne ejendom i taksationssagen, herunder erstatningstilbud og vurdering fra hhv. NIRAS og Olav Traberg.

Efter Aarhus Kommunes vurdering har pesticidforbuddene således ingen reel betydning for prisdannelsen for mindre landbrugsejendomme, hvilket derfor også skal afspejles i erstatningsudmålingen.

5.8 Taksationspraksis underbygger et erstatningsniveau som påstået af kommunen

Taksationspraksis vedrørende erstatningsfastsættelse i anledning af forbud mod brug af pesticider mv. i medfør af MBL § 26a (og § 24) er som anført fortsat begrænset. De første kendelser angår forbud udstedt af Aalborg Kommune i 2012. Som anført har Egedal Kommune herudover udstedt forbud, hvor taksationskendelser er afsagt i 2019, som er påklaget til overtaksationskommissionen.

5.8.1 Aalborg-sagerne

Der er afsagt en del kendelser af såvel taksations- som overtaksationskommissionen, hvoraf flere er trykt, herunder i KFE 13.168, MAD 2015.272 og MAD 2015.556. Det kan herom generelt anføres:

Forbuddene var udstedt med hjemmel i MBL § 26a, og bestemte bl.a.:

> *"Arealerne kan kun anvendes til skov og uden almindelig omdrift til overdrev, brak og/eller vedvarende græs i overensstemmelse med nedenstående retningslinier.*
>
> *For arealerne gælder, at der ikke må tilføres stoffer udefra hverken i form af gødning eller bekæmpelsesmidler. Det betyder, at der ikke må gødes ud over, hvad de græssende dyr leverer, medens de græsser, ligesom der ikke må tilføres spildevandsslam e.lign. For ejendomme med gødningsregnskab eller lignende skal det reducerede kvælstofniveau fremgå i form af reduceret kvælstofkvote."*

Overtaksationskommissionen anførte i disse sager generelt, at "*erstatningen skal fastsættes som nedgangen i ejendommens handelsværdi på tidspunktet for meddelelsen af beslutningen om servitutpålægget samt erstatning for eventuelle ulemper*". Det gælder tilsvarende i Beder sagerne.

Aalborg-sagerne er imidlertid ikke sammenlignelige med sagerne fra Beder. Aalborg Kommunes forbud var langt mere restriktive, da de tillige indeholdt forbud mod gødskning, bortset fra

et begrænset antal græssende dyr, og reelt udelukkede landbrugsmæssig drift bortset fra græs, brak og skov.

I Aalborg-sagerne tog taksationskommissionen og overtaksationskommissionen herudover generelt udgangspunkt i en restværdi for landbrugsarealer i omdrift på 5 kr. pr. m^2 (50.000 kr. pr. ha), hvilket også svarede til Aalborg Kommunes påstande. Alt afhængigt af den skønnede værdi af landbrugsarealet før forbuddet førte det til erstatninger i størrelsesordenen 80.000 kr. pr. ha til 130.000 kr. pr. ha. Som begrundelse for "efterværdien" anførte Overtaksationskommissionen fx i MAD 2015.556:

> *"Efter servitutpålægget kan værdien af arealet efter kommissionens opfattelse fastsættes til 5 kr. pr. kvm. Kommissionen har herved lagt vægt på, at der vil være meget begrænset anvendelse af arealet til landbrugsmæssige formål. Arealet er dog fortsat hektarstøtteberettiget og har desuden værdi til jagtformål på grund af dels dets beskaffenhed og beliggenhed omgivet af det bakkede terræn, dels nærheden til Aalborg by."*

Det kan derfor for det første lægges til grund, at ***den mindste "efterværdi" for et landbrugsareal udgør 50.000 kr. pr. ha***. Det er imidlertid kun relevant, hvis landbrugsdrift er ***helt udelukket***.

I modsætning til Aalborg-sagerne angår Aarhus Kommunes forbud udelukkende pesticider. Som anført ovenfor er rentabel landbrugsmæssig drift på arealerne fortsat muligt, og arealerne har derfor fortsat landbrugsmæssig værdi. Det viser de fremlagte oplysninger om forpagtningsaftaler og frivillige erstatningsaftaler. Der er intet belæg for, at Beder-arealerne – hverken på kort eller lang sigt - vil miste denne værdi, udover den værdinedgang, som tilbydes erstattet og i hvert fald ikke udover 60.000 kr. pr. ha.

I Aalborg-sagerne fandt overtaksationskommissionen ikke, at der var tale om et værditab pr. m^2 for andre arealer i form af læhegn, § 3-arealer og lign., da disse arealers værdi også før forbuddet var begrænset. Aarhus Kommune har dog alligevel valgt at tilbyde en vis mindre erstatning herfor.

Derimod tilkendte overtaksationskommissionen i nogle af sagerne en skønsmæssig erstatning for værdinedgang med henvisning til, at "*ejendommen generelt er mindre attraktiv for en køber*" (dvs. udover erstatningen for værdinedgang af landbrugsjorden). Det skal sammenholdes med, at forbuddene generelt omfattede *alle* de respektive ejendommes landbrugsarealer, hvorfor kredsen af potentielle købere ville blive indskrænket, herunder også købere med henblik på hestehold, da staldgødning ikke kunne udbringes på arealerne omfattet af forbuddene, og da mulighederne for udendørs luftning af hestene om vinteren var meget begrænsede.

En sådan værdinedgang er ***ikke*** aktuel i Beder-sagerne, hvor forbuddene ikke er nær så restriktive.

5.8.2 Bjellekær-sagerne

Som anført ovenfor i afs. 5.6.2 har HOFOR i indvindingsoplandet til Bjellekær Kildeplads med flere lodsejere indgået varige dyrkningsaftaler mod erstatning i niveauet 40.000 – 50.000 kr. pr. ha.

Over for de lodsejere, hvor enighed ikke kunne opnås, udstedte Egedal Kommune i september 2016 forbud med hjemmel i MBL § 24. Forbuddene angår "*anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler*", dog ikke mikrobiologiske plantebeskyttelsesmidler. Forbuddene er meget sammenlignelige med forbuddene i Beder.

Forbuddene angik 14 forskellige ejendomme, herunder også andre ejendomme end egentlige landbrugsejendomme. HOFOR og kommunen havde forud for taksationssagen fremsendt erstatningstilbud med bistand fra NIRAS, og tilbuddene var udarbejdet ud fra samme principper som i Beder-sagerne. (I Bjellekær-sagerne var der dog i større omfang tale om flere forskellige arealtyper, fx skovarealer og naturarealer, og dermed flere takstniveauer end i Beder).

De tilbudte erstatninger for ***landbrugsarealer i omdrift*** var differentieret i intervallet 40.000 – 55.000 kr. pr. ha afhængigt af omdriftsarealernes karakter. Sagerne blev behandlet af Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II den 12. december 2018. Taksationskommissionen afsagde 14 kendelser i november og december 2019, som alle er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland, hvor sagerne behandles i juni 2021.

Taksationskommissionen tiltrådte i alle tilfælde Egedal Kommunes erstatningstilbud. Kendelserne er også omtalt i Aarhus Kommunes indlæg til taksationskommissionen og til illustration af resultatet blev kendelsen i TK 1/2018-1 fremlagt som **bilag 7**.

TK 1/2018-1 angår adresse 13 , og omfatter bl.a. matr.nr. 17 , 18 og 19 , omtalt i bilag 16, s. 12 f.

Kommunen havde, som det fremgår, tilbudt erstatning for landbrugsarealer i omdrift med 831.449 kr. for i alt 16,2881 ha, dvs. en gennemsnitspris på ca. 51.000 kr. pr. ha. ***Ejeren*** havde for landbrugsarealet krævet 130.000 kr. pr. ha, svarende til 13 kr. pr. m^2 beregnet ud fra en "førværdi" og "efterværdi" på hhv. 18 kr. og 5 kr. pr. m^2. Ejerens påstand tog således udgangspunkt i de tilkendte erstatninger i Aalborg-sagerne for nogle langt mere restriktive påbud, og ejeren fik ej heller medhold heri. ***Taksationskommissionen*** tiltrådte kommunens tilbud på ca. ***51.000 kr. pr. ha*** med følgende begrundelse:

> *"Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på ejendommens grundværdi, de frivillige aftaler indgået i området samt afgørelserne i de fremlagte sager fra Jylland.*
>
> *Under hensyn til, at der er tale om forholdsvis store, regulære jordstykker med god arrondering, findes erstatningen for landbrugsarealerne i omdrift efter en samlet konkret vurdering af arealernes bonitet, beliggenhed og terrænforhold at kunne fastsættes til 831.449 kr."*

Taksationskommissionen var herudover enig i, at der kunne være grundlag for at differentier erstatningerne for landbrugsarealer i omdrift. Kendelsen ***TK 1/2018-10*** angik ejendommen adresse 14 på i alt ca. 8,45 ha, hvor rådighedsbegrænsningen berørte ca. 4,84 ha, heraf et omdriftsareal på 3,9785 ha. ***Kommunen*** havde tilbudt erstatning herfor med 179.066 kr. svarende til 45.000 kr. pr. ha. ***Ejeren*** krævede erstatning med 130.000 kr. pr. ha. ud fra en "efterværdi" på 50.000 kr. pr. ha. ***Taksationskommissionen*** tiltrådte imidlertid kommunens tilbud. Ejeren fik således en lavere erstatning end i den første sag. Som begrundelse anførte kommissionen:

"Under henvisning til arealets størrelse, form bonitet, beliggenhed og arrondering og terrænforhold findes erstatningen for landbrugsarealerne i omdrift efter en samlet konkret vurdering at kunne fastsættes til 179.033 kr."

Bjellekær-sagerne er meget sammenlignelige med sagerne fra Beder, både for så vidt angår forbuddenes indhold, og for så vidt angår de berørte landbrugsarealers karakter og størrelse. Det må imidlertid konstateres, at taksationskommissionens skønsmæssige erstatning på 90.000 kr. pr. ha ligger betydeligt over det erstatningsniveau, som den sjællandske taksationskommission fastlagde i Bjellekær.

5.9 Opsummering og konklusion vedrørende erstatning for landbrugsarealer i omdrift

For landbrugsjord i omdrift tilkendte taksationskommissionen med flere forbehold og på rent skønsmæssigt grundlag erstatning med 90.000 kr. pr. ha. Aarhus Kommune gør gældende, at denne erstatning ***langt overstiger det tab, som pesticidforbuddene har medført for de omhandlede ejendomme***. Idet der henvises til det ovenfor anførte i afs. 5.1 – 5.8 gør Aarhus Kommune opsummerende gældende:

- Der er ikke noget belæg for, at pesticidforbuddene umuliggør landbrugsmæssig drift, hverken på kort eller lang sigt. Det må tværtimod lægges til grund, at ***rentabel landbrugsmæssig drift er muligt*** ved fornuftige tilpasninger af sædeskift mv., også for arealer med en størrelse og bonitet som de aktuelle. Som følge af udviklingen og fokus på grundvand og klima mv. må det endvidere forventes at mulighederne herfor fremadrettet bevares og forøges. Der henvises til afs. 5.3 og bilag 5 og 8.

- Det er ligeledes godtgjort, at ***dækningsbidraget og niveauet for forpagtningsafgifter kun reduceres i begrænset omfang ved pesticidfri drift***, jf. det anførte i afs. 5.4 og 5.5. Ifølge opgørelsen fra SEGES, jf. bilag 15, er den gns. forpagtningsafgift i området ca. 4.000 kr. pr. ha. Ud fra oplysningerne om Aarhus Kommunes bortforpagtninger og tallene fra andre kommuner, jf. bilag 16 og 17, er afgiften ved pesticidfri drift gns. ca. 3.200 kr. pr. ha, svarende til et fald på ca. 800 kr. pr. ha. Der skal ikke ske en kapitalisering heraf, men en fremskrivning af et sådant tab pr. år vil ***til illustration*** udgøre engangsbeløb på hhv. 20.000 kr. og 40.000 kr. ud fra diskonteringsrente på hhv. 4% og 2%.

- Der må herudover lægges afgørende vægt på de mange frivillige aftaler, som er indgået, såvel i Aarhus området som andre steder i landet, jf. afs. 5.6 og bilag 18, 19 og 20, som

entydigt viser et ***erstatningsniveau i intervallet 40.000 – 55.000 kr. pr. ha***. Aftalerne er indgået over en lang årrække og angår erstatning for sammenlignelige indgreb på sammenlignelige arealer.

- Mht. ***taksationspraksis*** kan erstatninger i Aalborg-sagerne ikke tillægges vægt, da der var tale om langt mere byrdefulde indgreb. I Bjellekær-sagerne er påbuddene derimod sammenlignelige, og taksationskommissionen kom her frem til erstatninger i intervallet 40 – 55.000 kr. pr. ha.

- Taksationskendelserne i Bjellekær-sagerne viser også, at erstatningerne for omdriftsjord bør ***differentieres ud fra arealernes karakter mv.***, hvilket også støttes af de mange frivillige aftaler, som netop er indgået til differentierede priser, jf. afs. 5.6.

- Hvorledes erstatningen for de enkelte arealer skal udmåles inden for dette interval må vurderes konkret, men der må også her tages udgangspunkt i nogle generelle retningslinjer. På baggrund af erfaringstal fra ***VPU***'s og HOFOR's frivillige aftaler har NIRAS for Aarhus Kommune udarbejdet et "administrationsgrundlag", som vedlægges som **bilag 22**. Aarhus Kommunens påstand om erstatning for omdriftsjord for de respektive ejendomme i Beder tager udgangspunkt heri. NIRAS vil uddybe bilaget yderligere under sagens forhandling.

6. Erstatning for andre arealtyper

For andre arealtyper end omdriftsjord har Aarhus Kommune tilbudt standardiserede erstatningsbeløb pr. ha. Der er tale om ret små arealer - for de flestes vedkommende mindre end ½ ha. Aarhus Kommune er enig med taksationskommissionen i, at det i hvert fald for nogle arealtypers vedkommende kan diskuteres, om pesticidpålæggene overhovedet har nogen betydning for arealernes værdi, ligesom det under alle omstændigheder kan være vanskeligt at operere med standardiserede takster.

Aarhus Kommune går ud fra, at overtaksationskommissionen af egen drift forholder sig hertil, og kan derfor overordnet fortsat henholde sig til de overordnede takster, som der er ***redegjort for i kommunens indlæg til taksationskommissionen i afs. 2.1.2 til 2.1.8***, samt til det anførte i taksationskommissionens kendelser. Disse bemærkninger ***uddybes ligeledes i de individuelle indlæg***.

7. Erstatning for omstillingsomkostninger (standardiseret) og afvisning af erstatning vedrørende ejendomsindskrænkninger mv.

Der kan ydes erstatning for ulemper i form af driftsomlægning og driftsforstyrrelse for en kortere periode, hvis det anses for godtgjort, at der er lidt et tab herved som følge af rådighedsindskrænkningerne. Aarhus Kommune har valgt at tilbyde erstatning herfor, og har skønsmæssigt ansat dette til den forventede nedgang i dækningsbidraget for det første år.

De oprindelige erstatningstilbud fra august 2016 tager udgangspunkt i et mistet DB på 1.282 kr. pr. ha for omdriftsarealerne. Aarhus Kommune har i de nedlagte påstande taget udgangspunkt i NIRAS's beregnede opdatering af mistet DBII for året 2019, jf. bilag 6, dvs. en mistet DB på 1.556 kr. pr. ha. Aarhus Kommune er opmærksom på, at der er tale om en standardiseret takst, som ikke forholder sig direkte til den enkelte lodsejers eventuelle udgifter til omstilling. Aarhus Kommune vurderer imidlertid, at der med den tilbudte erstatning med sikkerhed gives lodsejerne fuldstændig erstatning for (eventuelle) omstillingsudgifter. Det må da også konstateres, at lodsejerne ikke har rejst indsigelser imod denne del af tilbuddet, samt at denne fremgangsmåde også blev tiltrådt af taksationskommissionen

Pålæggene udelukker som anført ikke landbrugsmæssig drift og omfatter kun mindre arealer henholdsvis mindre andele af ejendommene. Efter Aarhus Kommunes opfattelse påvirker pålæggene derfor ***ikke*** de respektive lodsejeres muligheder for fortsat optimal udnyttelse af driftsbygninger og driftsapparat, og medfører derfor ***intet økonomisk tab som følge af ejendomsindskrænkning eller harmoniproblemer***. Det blev også tiltrådt af taksationskommissionen. Det bestrides herudover, at ejendommene skulle have mistet værdi som følge af "manglende attraktion". Aalborg-sagerne er ikke sammenlignelige i relation hertil, jf. ovenfor i afs. 5.8.1. TS 102 angår en frugtplantage, hvor særlige forhold gør sig gældende.

8. Vurderingstidspunkt, forrentning og omkostninger

Vurderingstidspunktet for ekspropriationserstatninger er som hovedregel tidspunktet for ekspropriationens meddelelse, hvilket i sager efter MBL § 26a svarer til tidspunktet for meddelelsen af pålægget.

Pålæggene blev meddelt i december 2017, men som følge af klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet trådte retsvirkninger først i kraft, da nævnet stadfæstede afgørelserne i maj 2019. På denne baggrund har taksationskommissionen så vidt ses lagt til grund, at erstatningsudmålingen skal ske pr. maj 2019. Aarhus Kommune kan tiltræde, at ***vurderingstidspunktet bør være maj 2019***. Aarhus Kommune finder i øvrigt ikke, at det ville have haft afgørende betydning for erstatningsudmålingen, hvis der i stedet var taget udgangspunkt i et vurderingstidspunkt i december 2017.

Erstatningsbeløbene forrentes efter vejlovens § 120 fra datoen for ekspropriationens (pålæggenes) meddelelse med diskontoen er pr. dette tidspunkt. Uanset hvilken dato der tages udgangspunkt har diskontoen i hele perioden været 0%.

Omkostningsspørgsmålet overlades til overtaksationskommissionen, jf. vejlovens § 110."

Parternes repræsentanter har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med de skriftlige indlæg. Derudover har de redegjort for deres synspunkter vedrørende konsekvenserne af forbud mod anvendelse af pesticider for dyrkningen af markerne og for den forpagtningsafgift, der kan opnås på arealer med henholdsvis uden pesticidforbud.

Aarhus Kommunes repræsentanter har navnlig fremhævet følgende synspunkter:

Landmænd har indgået frivillige aftaler gennem mange år, hvilket de ikke ville gøre, hvis aftalerne efterfølgende viste sig ikke at dække tabet. De frivillige aftaler, som VPU har indgået, har samme karakter som sammenligningshandler ved fastsættelse af erstatning for afståelse af ejendom.

Hobbylandbrugere lægger ikke afgørende vægt på, hvad jorden kan indbringe i forpagtningsafgift, og det illustrerer overdragelsen af adresse 10 .

Der kan etableres skov på arealerne. Sådanne arealer vil have en værdi på ca. 120.000 kr./ha efter ca. 10 år. Der vil kunne opnås tilskud fra staten og – efter omstændighederne – fra private til skovrejsning.

Det er kommunens opfattelse, at forpagteren af jorden tilhørende Vilhelmsborg Gods ikke driver jorden optimalt, navnlig fordi han har for stor en andel med vintersæd. Kommunens etårige forpagtninger medfører, at forpagterne generelt, herunder også forpagteren af jorden tilhørende Vilhelmsborg Gods, ikke tænker langsigtet, og det resulterer i lavere forpagtningsafgifter.

Kommunen er af den opfattelse, at ejerne i almindelighed vil have et tab vedrørende omstilling. Der kan være tale om udgifter til landbrugsfaglig rådgivning, ligesom der kan være en periode, hvor jorden ikke dyrkes optimalt. Kommunen har tilbudt et beløb til dækning af dette omstillingstag, som er opgjort pr. ha, og som tager udgangspunkt i et gennemsnitligt tab i dækningsbidrag i det år, hvor servitutten træder i kraft.

Lodsejernes repræsentanter har navnlig fremhævet følgende synspunkter:

Forhøjelsen af førværdien til 195.000 kr./ha skyldes, dels at der er indhentet en mæglervurdering på to ejendomme, dels at der er fremfundet en række afgørelser, som viser, at jordpriserne er højere end 180.000 kr./ha.

Efterværdien er påvirket af, at landbrugsjorden ikke kan dyrkes konventionelt med overskud, at der ikke er husdyrgødning til rådighed til økologisk drift, og at hektarstøtten vil være faldende i de kommende år. Efterværdien vil derfor være meget lav.

Jordens værdi hænger direkte sammen med forpagtningsafgifterne, dvs. hvis forpagtningsafgiften falder med 2/3, så falder jordprisen også med 2/3.

De frivillige aftaler, som VPU har indgået, angår ikke sammenlignelige arealer: Der er tale om en relativt stor andel af små, ekstensivt drevne arealer.

Overtaksationskommissionens generelle bemærkninger

De overordnede principper for erstatningsfastsættelsen

Overtaksationskommissionen tiltræder, at erstatningen skal fastsættes som nedgangen i ejendommenes handelsværdi samt erstatning for ulemper. Kommissionen tiltræder også, at erstatningen som udgangspunkt skal fastsættes på grundlag af en vurdering af ejendommenes handelsværdi med henholdsvis uden servitutten. Kommissionen bemærker, at man ved vurderingen af værdinedgangen må tage udgangspunkt i en opgørelse af jordprisen for de berørte arealer før henholdsvis efter servitutpålægget, men at der under alle omstændigheder må foretages et samlet skøn over værdinedgangen. Der kan således blive tale om at justere erstatningen i op- eller nedadgående retning.

Vurderingstidspunktet

Overtaksationskommissionen finder, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i forholdene på tidspunktet for stadfæstelsen af servitutpålæggene, dvs. pr. 24. maj 2019. Det skyldes, at det fremgår af afgørelserne om at pålægge ejendommene servitutter af 11. december 2017, at klage ville have opsættende virkning, og at ejerne alle indgav klage. Det bemærkes, at klagefristen udløb den 8. januar 2018, og at påbuddene ville være trådt i kraft den 9. januar 2018 (med en undtagelse vedrørende adresse 7), hvis de ikke var blevet påklaget.

Det bemærkes, at spørgsmålet om ikrafttrædelsestidspunktet ikke har betydning for forrentningen af erstatningerne, da erstatningerne ikke forrentes som følge af, at diskontoen har været 0 % siden 2012, jf. § 120 i lov om offentlige veje m.v. Det bemærkes endvidere, at landbrugsjordpriserne i området efter kommissionens opfattelse ikke har ændret sig væsentligt i tiden fra ikrafttrædelsen ifølge kommunens afgørelse om at pålægge ejendommene en servitut til meddelelsen om stadfæstelsen af pålæggene, og da erstatningen for selve servitutpålægget er en differenceerstatning, kan en højere eller lavere jordpris i øvrigt ikke antages at have betydning for erstatningen for nettoværdinedgangen på jorden.

Kommissionen har taget ikrafttrædelsestidspunktet i slutningen af maj 2019 i betragtning ved vurderingen af, om der har været driftstab i forbindelse med servituttens ikrafttrædelse, herunder at det for ejerne i januar 2018, efter at afgørelserne var påklaget, var uklart, hvornår servitutten ville træde i kraft. I de foreliggende sager har det ikke medført et tab.

Prisen på god landbrugsjord i omdrift i området ("førværdien")

Kommissionen bemærker indledningsvist om værdien af de servitutbelagte arealer, at der ikke er forventningsværdi knyttet til nogen af de omhandlede arealer.

Kommissionen finder, at prisen for god landbrugsjord i omdrift i området må antages at have været omkring 180.000 kr./ha forud for servituttens ikrafttrædelse i maj 2019. Kommissionen har herved lagt vægt på, at der ikke er store husdyrbrug i området, og at der derfor ikke er noget dyrkningspres, der påvirker jordprisen i opadgående retning. Udover beliggenheden og boniteten er det indgået, at en del af de besigtigede arealer var forholdsvis stenede, og at ingen af arealerne fremstod vandlidende.

Kommissionen har taget de vurderinger i betragtning, som lodsejerne har fremlagt fra Nybolig Landbrug. Om disse bemærkes det, at den sammenligningshandel, hvor jordprisen er oplyst til 228.468 kr./ha (Norsmindevej 35) i vurderingen, forudsætter, at køberen betalte 8.759.200 kr. for jorden. Ifølge tingbogen har køberen imidlertid kun betalt 7.000.000 kr. for jorden, hvilket bringer jordprisen ned på 167.000 kr./ha. Den anden sammenligningshandel (Nymarksvej 105) omfatter som anført af kommunen et perspektiv areal, hvorfor det allerede derfor ikke

kan lægges til grund, at prisen for jorden på 332.353 kr./ha udelukkende er bestemt af jordens værdi som landbrugsjord. Kommissionen har ikke fundet, at de priser, som to af ejendommene i de foreliggende sager (adresse 3 og adresse 4) blev handlet for i 2009 henholdsvis 2011, kan tillægges væsentlig betydning for værdiansættelsen i 2019. Kommissionen har heller ikke fundet, at prisen ved erhvervelsen af ejendommen adresse 1 i 2017 kan tillægges betydning, da ejendommen efter det oplyste er overdraget som led i et generationsskifte. Der er ikke fremlagt andre konkrete handler med landbrugsjord. Det er også indgået i vurderingen, at parterne tidligere var enige om, at jordprisen i området som udgangspunkt var 180.000 kr./ha.

Kommissionen tillader sig at gøre opmærksom på, at den samlet set besidder en omfattende erfaring med erstatningsfastsættelse af landbrugsjord og er bekendt med jordpriserne i mange dele af Jylland, herunder i Østjylland.

Deklarationens betydning for landbrugsjordprisen ("efterværdien")

Overtaksationskommissionen finder, at der som følge af den manglende adgang til at benytte pesticider må forventes at kunne opnås et lavere udbytte allerede på kort sigt. Det fremstår som usikkert, i hvilket omfang udbyttet vil forringes yderligere på længere sigt som følge af opformering af ukrudt, men kommissionen finder, at det kan lægges til grund, at ukrudtet over tid vil opformeres, og at dyrkningen derfor over en årrække vil vanskeliggøres og medføre et ringere udbytte.

Udbyttenedgangen vil afspejle sig i et lavere dækningsbidrag (indtægter efter udgifter til udsæd og gødning). Ved bortforpagtning vil dette give sig udslag i en lavere forpagtningsafgift, og ved salg i en lavere jordpris.

Størrelsen af udbyttenedgangen er behæftet med usikkerhed. Der er fremlagt et omfattende materiale, der belyser forpagtningsafgifter i forskellige dele af landet, ligesom der er fremlagt en lang række oplysninger om forpagtningsafgifter opnået ved bortforpagtning af arealer med og uden forskellige dyrkningsrestriktioner. Der er også fremlagt en række eksempler på forpagtningsaftaler. Der er endvidere fremlagt en række rapporter, udtalelser mv. fra sagkyndige i landbrugsdrift og landbrugsøkonomi.

Begge parter har henvist til forpagtningsaftaler vedrørende arealer, der ikke må sprøjtes med pesticider. Kommissionen bemærker, at en vurdering af, om aftalerne er sammenlignelige på samme måde som med sammenligningshandler forudsætter en nærmere viden om de arealer, der er tale om, hvordan de har været udbudt, efterspørgslen i området, mulighederne for økologisk drift osv.

Det samme gælder de aftaler, der er indgået på frivillig basis om servitutpålæg. Efter kommissionens opfattelse er der væsentlig forskel på, hvordan et servitutpålæg påvirker værdien af et jordareal alt efter ejendommens karakter. Der kan herved henvises til afgørelserne i de foreliggende sager. Når der ikke er fremlagt oplysninger om de helt konkrete ejendomme, er det ikke muligt at anvende det statistiske materiale til ret meget, på samme måde, som man heller ikke kan fastsætte værdien af et konkret jordareal alene på grundlag af viden om den gennemsnitlige jordpris.

Særligt vedrørende kommunens borforpagtning af arealerne tilhørende Vilhelmsborg Gods bemærkes, at der var tale om et meget stort samlet udbud på næsten 200 ha, og at der kun indkom et enkelt bud. Kommissionen finder, at den aktuelle forpagtningsafgift på ca. 2.100 kr./ha

angiver, hvad jorden i hvert fald kan indbringe i afgift på nuværende tidspunkt. Dette understøttes af forpagterens forklaring for taksationskommissionen om, at han ikke har underskud ved driften, og af, at han ikke har opsagt forpagtningen, selvom det kan gøres med ½ års varsel. Kommissionen har noteret sig, at forpagteren, inden han opsagde aftalen, betalte en årlig afgift på ca. 4.700 kr./ha., hvilket han anså for at være for højt til at kunne opnå et tilstrækkeligt dækningsbidrag. Overtaksationskommissionen bemærker videre, at det selvfølgelig ikke kan udelukkes, at der kunne være opnået en højere forpagtningsafgift end den aktuelle afgift, hvis jorden havde været sendt i et nyt udbud, eventuelt opdelt i flere marker, men det har kommunen ikke gjort.

Oplysningerne om kommunens borforpagtning af arealerne tilhørende Vilhelmsborg Gods taler derfor for, at de servitutpålagte arealer i almindelig omdrift som udgangspunkt kunne bortforpagtes til en årlig afgift på ca. 2.100 kr./ha, da servitutpålægget trådte i kraft. Det er imidlertid ikke sikkert, at denne afgift kan opnås fremover, idet der som anført er grund til at formode, at der vil ske en opformering af ukrudtet.

Der foreligger kun få oplysninger om forpagtningsafgifter i området uden servitutpålæg. Kommissionen har tillagt det væsentlig betydning, at jorden på ejendommen adresse 5 har været bortforpagtet til ejeren af adresse 2 for 3.500 kr./ha, og nu bortforpagtes for 2.500 kr./ha, og at 13 ha af ejendommen adresse 8 har været forpagtet for ca. 4.800 kr./ha fra 2004 indtil 2020 – og i 2020 og 2021 for ca. 3.100 kr./ha. Ligesom med arealerne tilhørende Vilhelmsborg Gods må det formentlig forventes, at forpagtningsafgiften vil falde i de kommende år som følge af øgede problemer med ukrudt.

Derimod har kommissionen ikke fundet at kunne lægge vægt på de forpagtningsaftaler, som selskabet, der ejer Beder Landvej 103A, havde indgået med en nærtstående til selskabet før servitutpålægget og heller ikke på den efterfølgende bortforpagtning til 500 kr. på etårige kontrakter, der så vidt forstås navnlig skyldes, at der er usikkerhed om, hvad der skal ske med arealerne.

Ejendommene i denne sag er særlig hårdt ramt, idet kommissionen lægger til grund, at økologisk dyrkning af de i sagen omhandlede arealer ikke er realistisk, da der ikke er husdyrbrug i området, der har overskud af gødning, hvorfor ejendommene kun kan dyrkes konventionelt. Der kan således ikke kompenseres for nedgangen i høstudbytte ved at omlægge til økologisk drift for at opnå en højere pris for afgrøderne. Som nævnt ovenfor var en del af de besigtigede arealer forholdsvis stenede, hvilket gør mekanisk ukrudtsbekæmpelse vanskeligere, og dette forhold er også indgået i vurderingen af, hvordan servitutpålægget har påvirket landbrugsjordprisen.

Kommissionen har ved fastsættelsen af nedgangen i landbrugsjordprisen taget højde for, at der vil være udgifter til bekæmpelse af tidsler og andre ukrudtsarter forbundet med den fortsatte landbrugsmæssige drift, ligesom der med den relativt høje nedgang i handelsværdien, som kommissionen har lagt til grund, er taget højde for, at en køber vil have behov for andre maskiner end ved konventionel drift med pesticider. Såfremt den nuværende ejer afstår jorden eller bortforpagter den, vil ejeren være fuldt kompenseret. Såfremt ejeren beholder jorden og fortsætter driften, er ejeren med erstatningen også fuldt kompenseret for udgifter til anskaffelse af maskiner eller brug af maskinstation.

På baggrund heraf finder kommissionen, at det må lægges til grund, at prisen for god landbrugsjord i omdrift i dette område – når jorden vurderes isoleret – falder meget betragteligt, og at værdien efter servitutpålægget skønsmæssigt kan fastsættes til 70.000 kr./ha.

Kommissionen bemærker, at der ikke i 2019 var grundlag for at antage, at der ville etablere sig økologiske husdyrbrug i området, som vil medføre en efterspørgsel på jord, der ville føre til en højere jordpris. Kommissionen bemærker også, at de fremtidige muligheder for dyrkning af proteingræs eller drift med anvendelse af robotter, som kommunen har henvist til, ikke kan antages at have afspejlet sig i jordpriserne i 2019. Det er muligt, at sådanne forhold på lang sigt vil påvirke landbrugsjordpriserne, men på kort og mellemlang sigt er der udsigt til et fald i nettoindtægterne ved landbrugsmæssig drift. Kommissionen har heller ikke fundet, at udsigten til, at arealerne muligvis ved en investering i skovrejsning – der i givet fald skulle finansieres – ville kunne opnå en værdi på omkring 120.000 kr./ha efter ca. 10 år, var et forhold, som medførte, at prisen for jorden ikke faldt til 70.000 kr./ha i 2019.

Deklarationens betydning for værdien af de enkelte ejendomme

Kommissionen finder imidlertid, at jordpriserne for de enkelte ejendomme er bestemt af forskellige forhold, og at ejendommene påvirkes forskelligt af servitutpålægget.

Jordpriserne for de bygningsløse ejendomme hænger i meget høj grad sammen med det afkast, der kan opnås ved dyrkning af jorden. Værdien af jorden på denne type ejendomme falder forholdsvis meget, når de pålægges en servitut som den foreliggende.

Værdien af arealer, der tilhører ejendomme med bygninger, som kan sælges som det, der populært kaldes "hesteejendomme", dvs. ejendomme der er egnet til hold af heste og andre dyr som hobby, er i højere grad bestemt af den efterspørgsel, der er efter denne type ejendomme i nær afstand af Aarhus by, end af muligheden for at opnå et afkast ved dyrkning af jorden. I modsætning til servitutpålæggene i "Aalborg-sagerne", dvs. de sager, som er afgjort af Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg om dyrkningsrestriktioner, er der i de foreliggende sager ikke restriktioner på, hvor mange dyr, der må være på markerne, eller f.eks. forbud mod, at jorden er bar. Helt generelt bemærkes, at restriktionerne i Aalborg-sagerne var langt mere indgribende, og var af en sådan karakter, at de forringede ejendommenes værdi også som hobbylandbrug. Det er ikke tilfældet i de foreliggende sager. Dette understøttes af salget af ejendommen adresse 10 . Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at køberen af denne ejendom har betalt for en forventningsværdi, som der ikke er belæg for i den kommunale planlægning.

Købere til denne type ejendomme er dog typisk ikke interesserede i meget store jordarealer. Der vil derfor på sådanne ejendomme være et ret begrænset tab, når jordtilliggendet svarer til det, som en typisk køber af en hobbylandbrug/"hesteejendomme" er interesseret i. Der vil derimod være det samme tab på jordtilliggende ud over det, som en typisk køber af en hobbylandbrug/"hesteejendomme" efterspørger.

Der er ikke en skarp overgang mellem hobbylandbrug/"hesteejendomme" og andre, større bebyggede landbrugsejendomme, hvorfra der ikke drives landbrug fra bygningerne.

Kommissionen har på de to ejendomme, hvor der er ca. 6-7 ha jord, vurderet, om der er grundlag for erstatning for et tab, der må fastsættes skønsmæssigt, idet tabet ikke er knyttet til et bestemt areal, der naturligt kan udskilles af ejendommen.

Kommissionen har opgjort erstatningen for de ejendomme med bygninger, hvor der er relativt store arealer (mere end ca. 6-7 ha), således at der beregnes fuld værdinedgang for alle arealer med god landbrugsjord i omdrift fra 180.000 kr./ha til 70.000 kr./ha, men at der foretages et skønsmæssigt fradrag for den merværdi, som en mindre del af arealerne ville have ved et frasalg af bygningerne med et passende jordtilliggende for et hobbylandbrug/en "hesteejendom", således at ejerne med sikkerhed får fuldstændig erstatning, men ikke mere, også ud fra en betragtning om tabsbegrænsningspligt. Det skal understreges, at beløbet er fastsat efter et konkret og forsigtigt skøn i de enkelte sager, og at den omstændighed, at beløbet i alle de sager, hvor det er relevant, er fastsat til 150.000 kr., ikke er udtryk for, at beløbet i alle andre tilfælde også vil være 150.000 kr. (der er ikke tale om en standarderstatning).

Generelt om øvrige tabsposter

Overtaksationskommissionen bemærker om omstillingsomkostninger, at der skal sandsynliggøres et tab knyttet til driften af den enkelte ejendom, dvs. der skal finde en omstilling sted, for at der kan tilkendes erstatning. Hvis driften ophører, eller den fortsætter uændret, bortset fra at der ikke anvendes pesticider, er der ikke noget omstillingstab. En ejer, der bortforpagter jorden, vil i almindelighed ikke have et omstillingstab, og en ejer, der selv dyrker jorden, vil typisk i forvejen modtage landbrugsfaglig rådgivning, herunder i forbindelse med sædskifte.

Overtaksationskommissionen bemærker om erstatning for ejendomsindskrænkning (det forhold, at der ikke længere er overensstemmelse mellem på den ene side størrelsen af jordarealer i omdrift og på den anden side bygninger og maskiner), at ejendomme efter praksis vurderes for sig, og at der ikke tages hensyn til samdrevne ejendomme. Det indebærer, at der ikke kan tilkendes erstatning for ejendomsindskrænkning for så vidt angår bygningsløse ejendomme og ejendomme med driftsbygninger, der ikke længere benyttes i driften. Maskiner er ikke knyttet til en bestemt fast ejendom, og kommissionen finder, at der principielt vil kunne ydes erstatning for "ejendomsindskrænkning" vedrørende eksisterende maskiner, hvis der er tale om en relativt stor andel af bedriftens samlede arealer, der pålægges servitut om pesticidforbud, og der opstår et "overskud af maskinel", men det er efter kommissionens opfattelse ikke tilfældet i nogen af de foreliggende sager. Det bemærkes, at der uafhængigt heraf kan være udgifter til indkøb af nye maskiner, men at der som anført er taget højde for dette ved fastsættelse af nedgangen i jordprisen.

Overtaksationskommissionen bemærker om erstatning for ejendomsforringelse i øvrigt, at der i sagens natur ikke kan antages at være yderligere tab på de bygningsløse ejendomme, og sådan som tabet er opgjort på de ejendomme med bygninger, hvor der er relativt store arealer (mere end ca. 6 ha), kan der heller ikke antages at være yderligere tab som følge af ejendomsforringelse.

De ejendomme, der er oplagte som hobby-landbrug ("hesteejendomme"), og som har små arealer, falder efter kommissionen opfattelse som udgangspunkt ikke i værdi, men jo større arealet er, jo større sandsynlighed er der for, at der vil være et tab som følge af servitutpålægget. Kommissionen har som nævnt foretaget et konkret skøn over størrelsen af en eventuel ejendomsforringelse.

Der henvises i øvrigt til kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme.

Godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand

Udgifterne til lodsejernes repræsentanter har efter det oplyste været afholdt af Landbrug & Fødevarer F.m.b.A., og lodsejerne har således ikke haft udgifter til sagkyndig bistand. Det bemærkes, at et kontingent til en forening ikke kan betragtes som udgifter til sagkyndig bistand i lovens forstand. Der tillægges derfor ikke lodsejerne godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand i henhold til vejlovens § 110, idet der kan kun tilkendes en part godtgørelse, når vedkommende har haft udgifter til sagkyndig bistand. Taksationskommissionens afgørelse om at tilkende lodsejerne godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand ophæves som følge heraf. Det bemærkes, at der ikke hjemmel i vejloven til at pålægge kommunen at betale godtgørelse til andre end sagens parter.

Overtaksationskommissionens supplerende begrundelse og afgørelse i de enkelte sager

Der henvises til kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme.

Søren Højgaard Mørup

Niels Erik Borup Poulsen

Holger Hedegaard

Jens Meilvang

Jan Gade

/ Tia Andersen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 26. april 2021

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær