

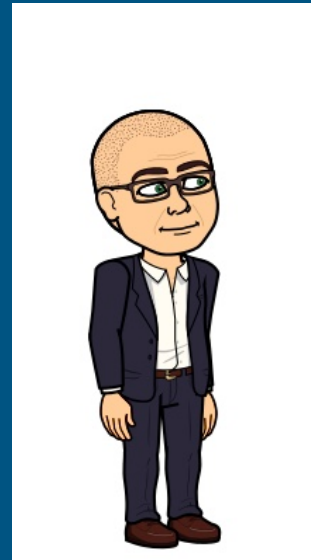
codex

advokater

Erstatningsudmåling for servitutpålæg om pesticidforbud

v. Jens Flensborg

Fælles temadag den 26. oktober 2023
– Danske Miljøadvokater og Danske
Landbrugsadvokater



Hos Codex advokater arbejder vi hver dag for at skabe resultater for vores kunder. Vi står personligt bag hver opgave, og vores viden og engagement gør din forretning stærkere i en konkurrencepræget verden.

www.codexlaw.dk

- Sprøjtning forbud for beskyttelse af grundvand
 - **MBL § 24** (påbud) og **MBL § 26a** (påbud som forudsætter, at der er vedtaget en indsatsplan efter vandforsyningsloven)
 - (**MBL § 21b** – lovbestemt forbud mod pesticider, gødskning mv. inden for en radius på 25m fra en vandboring)
 - (**NBL § 4** – lovbestemt forbud fra 2020 mod spøjning mv. på § 3 arealer)
- Udgangspunktet har hidtil været, at beskyttelsen så vidt muligt skulle ske ved frivillige aftaler, men det er gået noget trægt
- Ifølge lovprogrammet kommer der primo 2024 **lovforslag** om opstramning af kommunernes forpligtelser til at udstede forbud, hvis der ikke kan indgås aftale (men altså ikke en generel bestemmelse om forbud mod spøjning mv. i BNBO)
- Påbud efter § 24 og § 26a kan påklages til **Miljø- og Fødevarerklagenævnet**
 - Nævnet har i en række afgørelser stadfæstet kommuners påbud
 - Flere påbud har været indbragt for domstolene af bl.a. Landbrug og Fødevarer, men er senere hævet
 - **U 2023.4707 H** – Højesteret opretholdt nævnets stadfæstelse af påbud fra Egedal Kommune over for tre private parcelhusejere (ikke grundlag for at anfægte nævnets faglige vurdering eller proportionalitetsafvejning)

Erstatning for § 24 og § 26a forbud (1)

- Erstatning i anledning af påbud efter § 24 og § 26a
 - afgøres i mangel af enighed af **taksationsmyndighederne** efter **vejloven**, jf. MBL § 63 og § 64a, jf. § 61
 - Mht. processen for taksationssagerne gælder vejlovens regler også, jf. MBL § 61
- Praksis har hidtil været begrænset
 - Dog en række trykte kendelser fra **Aalborg** fra primo 2010'erne om påbud/forbud efter § 26a (om meget restriktive forbud mod pesticider, gødskning og mod intensiv landbrugsmæssig drift med omdrift mv.)
 - I 2021 og 2022 er der nu afsagt kendelser i tre sagskomplekser om forbud i **Beder**, **Bjellekær** og ved **Mjang Dam**
 - Kendelserne er afsagt af tre forskellige overtaksationskommissioner og følger samme principper og har lagt sig på nogenlunde samme erstatningsmæssige niveau
 - Ingen af kendelserne er indbragt for domstolene
 - Fremtidige sager vil tage udg.pkt. heri – men der kan ofte være konkrete forhold

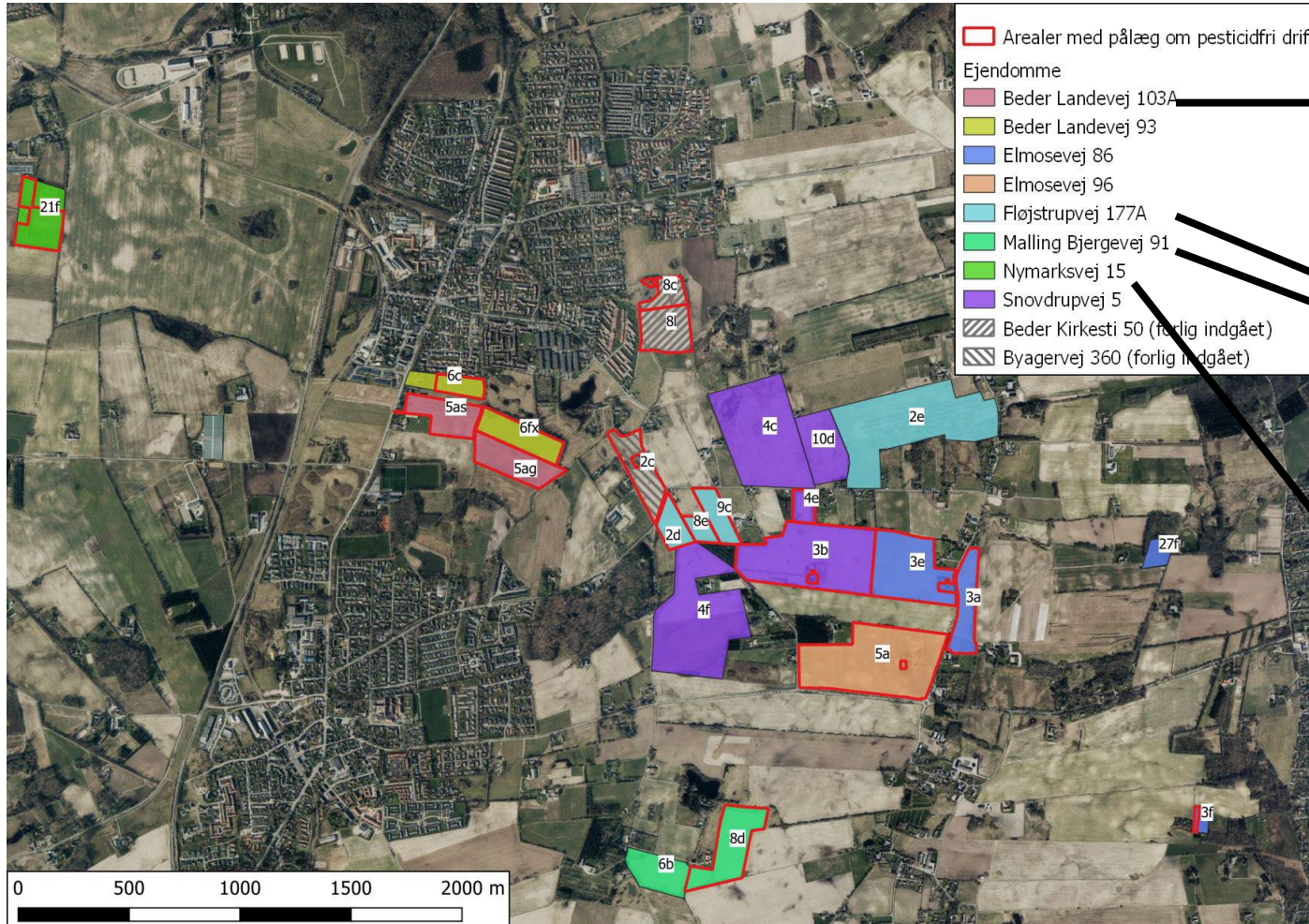
Erstatning for § 24 og § 26a forbud (2)

- Generelt princip for erstatningsudmålingen
 - differencetab (jordværdi før/efter)
- Udfordringer mht. bl.a.
 - Førværdien – konkret vurdering af landbrugsmæssige værdi
 - Efterværdien
 - Ens for alle arealer eller differentiering?
 - Og hvordan prissættes de driftsmæssige gener?
 - Betydning af frivillige aftaler og af forpagtningsaftaler (vedr. arealer omfattet af tilsvarende forbud)
 - Landbrugsfaglige vurderinger og udtalelser mv.
 - Andre spørgsmål – bl.a.
 - Andre tab – nyanskaffelse af maskiner mv.
 - Omstillingsudgifter
 - Defigureringer mv.

Beder sagerne – en række § 24 pesticidforbud (Aarhus Kommune)

- Taksationskommissionen:
 - ”før-prisen” ansat til 180.000 kr./ha
 - To medlemmer tilkendte erstatning med 90.000 kr./ha (rest = 90.000 kr.)
 - Et medlem ville tilkende erstatning med 105.000 kr./ha (rest = 75.000 kr.)
- Kendelserne blev påklaget til OTK
 - Sagerne blev behandlet samlet og som principielle sager over to dage i april 2021 med omfattende indlæg og materialesamlinger mv.
- Lodsejerne påstand i OTK
 - Værdinedgang for omdriftsarealer – 157.000 kr./ha
 - + Særligt ejendomsværditab pr. ejd. på 250.000 kr.
 - + Individuelle krav vedrørende omstilling, nyanskaffelser mv.
- Kommunens påstand i OTK
 - Værdinedgang for omdriftsarealer i intervallet 40.000 – 50.000.kr./ha
 - Generel erstatning for omstillingsomkostninger med 1.550 kr./ha

Beder sagerne - oversigt



KFE 2021.1148

Hobbylandbrug på 7,2 ha, heraf 6 ha i omdrift

KFE 2021.1143

To bygningsløse landbrugsejd. m konventionel drift

KFE 2021.1152

Gartneriejd. på 6 ha, heraf 2,6 frugtplantage

Overtaksationskommissionens kendelser i Beder sagerne, april 2021 (1)

- Vurderingstidspunktet - MFK's stadfæstelse af forbuddene (klagen havde opsættende virkning)
- Førværdien – **180.000 kr./ha** for almindelig god landbrugsjord i området
- Efterværdien – 70.000 kr./ha
 - Forbud ville føre til udbyttenedgang – men størrelsen usikker
 - Fremlagte **forpagtningsaftaler** om arealer med pesticidforbud – ikke muligt for OTK at vurdere om sammenlignelige (vilkår, beliggenhed osv)
 - Fremlagte **frivillige aftaler om servitutpålæg** – af samme grund heller ikke afgørende (ikke muligt at forholde sig til de konkrete forhold)
 - Oplysninger om ændringer i **konkrete forpagtningsforhold** i området efter forbuddene blev tillagt vægt
 - Konkret - tillagt vægt at **økologisk dyrkning** i området ikke var realistisk, da der ikke var husdyrbrug i området med overskud af gødning
 - Konkret - arealer ret stenede, hvilket vanskeliggjorde mekanisk ukrudtsbekæmpelse

Overtaksationskommissionens kendelser i Beder sagerne, april 2021 (2)

- Erstatningen herefter fastsat til **110.000 kr./ha** for almindelig **omdriftsjord**
- For mindre ejendomme med bygninger (hobbylandbrug / "hesteejendomme")
 - OTK fandt, at værdien i højere grad var bestemt af efterspørgslen på sådanne ejendomme (særligt henset til beliggenheden tæt på Aarhus) end de driftsmæssige muligheder
 - Det var underbygget af en indgået handel med en anden "forbudsramt" ejendom i området, og forbuddene var ikke til hinder for brug af markerne til dyrehold
 - Tab på disse ejendomme derfor begrænset
 - For to mindre ejendomme på 6-7 ha udmålte OTK herefter en skønsmæssig erstatning på 50.000 kr. (dvs. ikke erstatning pr. ha)
 - For nogle lidt større ejendomme foretog OTK ud fra samme betragtninger et skønsmæssigt fradrag på 150.000 kr. i de tilkendte arealerstatninger
- OTK afviste erstatning for ejedomsindskrænknings eller tab vedrørende eksisterende maskiner (kunne have været et tema ved meget store ejd.)
- Omstillingsomkostninger – OTK afviste, at der kunne betales et fast "takstbeløb" pr. ha (kun erstatning for konkrete tab)

Bjellekær, Egedal Kommune – en række § 24 forbud mod pesticider mv. (KFE 2021.1168 og 1174)

- Taksationskommissionen
 - udgangspunkt i kommunens påstande (erstatningsniveauer omkring 40.000 – 55.000 kr. ha).
- Overtaksationskommissionen (juni 2021)
 - Tilsluttede sig hovedprincipperne i Beder sagerne
 - ”før-prisen” ansat til 150.000 kr./ha
 - ”efter-prisen” ansat til 60.000 kr./ha (ud fra principper i Beder sager)
 - Herudover erstatning på 10.000 kr./ha, da forbuddene ikke gav mulighed for dispensation til sprøjtning mod bjørneklo mv. (modsat Beder forbud)
 - Erstatning = 100.000 kr./ha (90.000 + 10.000 kr./ha)
- Ud fra ”bevisførelsen” fandt denne OTK ikke grundlag for at reducere erstatningen for ”hesteejendomme”
- Én lodsejer anmodede om ekstension af restejendommen, jf. vejlovens § 104, stk. 1 – det blev afvist af OTK (KFE 2021.1168)

Mjang Dam sagerne - tre § 24 forbud mod pesticider (Sønderborg Kommune)

MAD 2022.164

Landbrugsejd. på 94,8 ha

Forbuddet omfattede 0,97 ha på to mindre jordlodder

Defigurering – 0,22 ha

MAD 2022.165

Kvægbrugsejd. på ca. 60 ha

Forbuddet omfattede 6,12 ha

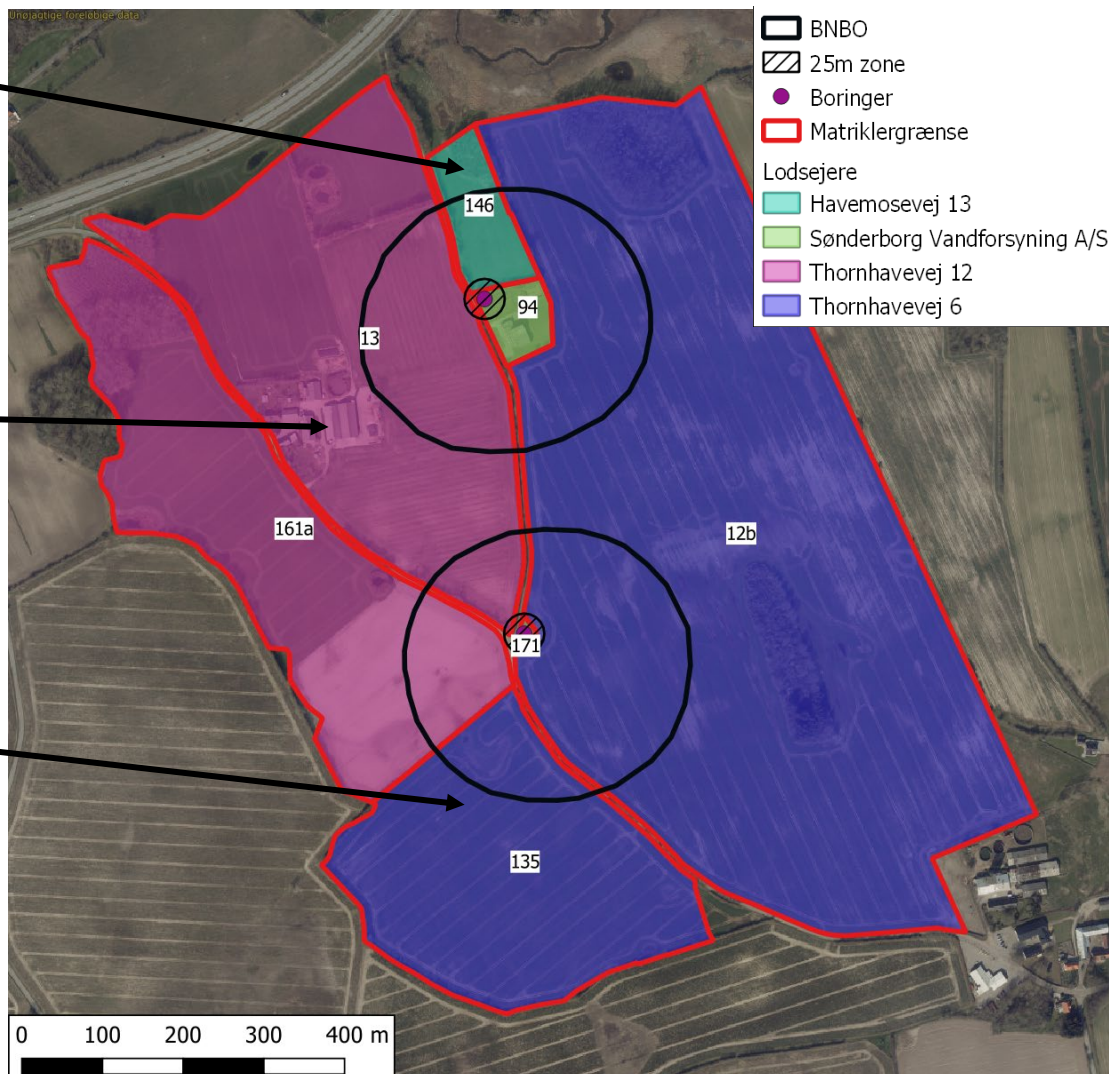
Defigurering – 1,49 ha

MAD 2022.155

Bygningsløs ejd. med planteavl på ca. 101 ha.

Forbuddet omfattede 10,12 ha

Defigurering 5,34 ha



Erstatninger i Mjang Dam sagerne

- Taksationskommissionen:
 - ”før-prisen” ansat til 180.000 kr./ha
 - Værdinedgang på 60.000 kr./ha (efterværdi = 120.000 kr.)
 - Defigurerede arealer skulle erstattes på lige fod med påbudsarealerne (kendelserne blev afsagt efter OTK-kendelserne fra Beder og Bjellekær)
- Overtaksationskommissionen (juni 2022)
 - Tilsluttede sig hovedprincipperne i Beder og Bjellekær sagerne
 - Var enig i ”før-prisen” på 180.000 kr./ha
 - Enig med kommunen i, at fortsat drift ville være mulig, men fandt at det ville medføre ekstraomkostninger og nedgang i udbytte
 - En erstatning på 60.000 kr./ha som tilkendt af taksationskommissionen (og tilbudt af kommunen) var derfor ikke tilstrækkelig
 - De forpagtningsaftaler og frivillige aftaler, som var fremlagt af kommunen kunne ikke ændre herpå
 - Erstatning fastsat til **100.000 kr./ha** (efterværdi = 80.000 kr.)
 - **Defigurerede arealer** blev erstattet med samme beløb (100.000 kr. /ha)
 - Herudover fik en af lodsejerne som følge af ”kiledannelse” **erstatning for nedklassificering af yderligere 5 ha** med 50.000 kr./ha (i alt 250.000 kr.)

- *Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro* fastlagde i Beder sagerne nogle principper og et erstatningsniveau, som er tiltrådt af to andre overtaksationskommissioner
- Afhængigt af de konkrete forhold, herunder særligt arealernes "før-værdi" viser det et erstatningsniveau for spøjtningsforbud for omdriftsjord i størrelsesordenen 100.000 – 110.000 kr./ha
- Defigurerede arealer kan forventes erstattet med tilsvarende beløb (selv om de ikke omfattes af forbuddet)
- For hobbylandbrug, hvor markedspriserne ikke eller kun i begrænset omfang beror på arealernes indtjeningsmuligheder, kan der næppe kræves erstatning ud fra disse principper (jf. Beder kendelserne)
- Medmindre der fremkommer tungtvejende dokumentation vil det nok være vanskeligt at ændre på det nu fastlagte erstatningsniveau for omdriftsarealer (fremtidige handelspriser må vise om pesticidforbuddene har den i kendelserne forudsatte negative påvirkning af omdriftsarealernes markedsværdi)
- Ved ekspropriation af påbudsarealer, kan der modsat heller ikke forventes "fuld" landbrugspris, jf. KFE 2021.1192

Advokat Jens Flensburg
Tlf.: 25 29 08 48
jfl@codexlaw.dk

BYE!

