

## Notat

SEGES Innovation P/S  
Ledelse & Økonomi

Praksis for erstatningsfastsættelse	Ansvarlig	MAVM
	Oprettet	22-09-2022
Projekt: 7876: Grundvandsbeskyttelse – den rigtige løsning for landmanden	Side	1 af 3

### Erfaringer i praksis

#### Hvordan foregår processen, når der skal fastlægges en erstatning?

I forhold til forhandlingsprocessen var de påvirkede lodsejere ved flere af de kontaktede vandværker en del af vandværket som værende en del af bestyrelsen eller som vandværkspasser, hvorved vandværket havde en god kontakt med de pågældende lodsejere omkring forhandlingen. Samtlige vandværker er enige i, at fastsættelsen af erstatningen skal ske på baggrund af en konkret og individuel vurdering og ikke på baggrund af normtal, da effekten ved pesticidfri- og kvælstoffri dyrkning og det omfattede område vil variere fra lodsejer til lodsejer.

Hos et af vandværkerne var de godt i gang med dialogen og var stort set klar til at sætte stregerne for, hvilket område aftalen skulle omfatte. Forhandlingen blev kort før sommerferien 2022 afbrudt, da vandværket blev kontaktet af kommunen, idet miljøministeriet – på trods af at de havde fået den endelige BNBO – er gået i gang med at genberegne i deres område. Dette har medført, at der er stor usikkerhed omkring, hvorvidt områderne bliver større eller mindre, samt hvorfor de skal genberegnes. Dette kan være grundet ændringer i en anden kommune, som så strækker sig til deres kommune i form af nye beregningsmetoder. De nye beregninger forventes at være færdige efter sommerferien 2022, hvorefter vandværket kan genoptage dialogen med lodsejerne. På baggrund af forsinkelsen finder vandværket det problematisk, at miljøministeriet vil have aftalerne indgået inden årets udgang, når de selv kommer og forhåler processen.

#### Hvem deltager i forhandlingen?

I forhandlingen deltager en repræsentant fra vandværker, en lodsejer og eventuelt lodsejeres egen rådgiver. Såfremt lodsejeren selv er en del af vandværket, vil repræsentanten fra vandværket være en anden, da lodsejeren ikke skal lave en aftale med sig selv. Til mødet forsøger parterne at blive enige om, hvilken løsning de vil vælge.

#### Hvilke muligheder har lodsejerne i denne forhandling?

Lodsejeren kan vælge at indgå en frivillig aftale på baggrund af den plan og den erstatningsberegning der foreligger. Såfremt lodsejeren finder planen acceptabel, men ikke den beregnede erstatning kan der foretages en påklage til taksationen eller overtaksationen, hvorved der bliver lavet en vurdering af, hvorvidt den beregnede erstatning findes rimelig, om den skal være højere eller om den bør være lavere. Hvis lodsejeren under ingen omstændigheder vil acceptere den plan, vandværket eller kommunen har fastlagt, er der mulighed for at påklage deres uenighed, hvilket kan medføre et pålæg, som kan påklages til klagenævnet, hvor der vil blive lavet en yderligere vurdering af, hvorvidt det er nødvendigt at lave begrænsningen på det omfattede område.

#### Hvordan fastlægges det konkrete område?

I forhold til fastlæggelse af det konkrete område der skal erstattes, tages der udgangspunkt i de indsatsplaner kommunen udarbejder. Ens for samtlige af de kontaktede vandværker er dog, at de gerne vil have reguleret lidt på de streger, der er tegnet, således de passer med eksempelvis sprøjtespor, og der

derved ikke skabes flere udfordringer for landmanden end højst nødvendigt. De nye streger bliver reguleret på baggrund af forhandlingen med den konkrete lodsejer.

#### **Tages der ved erstatningsberegningen hensyn til f.eks. arealernes:**

- Størrelse
- Form
- Bonitet
- Beliggenhed
- Arrondering
- Terrænforhold
- Defigurering
- Særlige beplantning, herunder bekæmpelse af invasive arter

Når det omfattede areal skal opgøres, tages der altid hensyn til de forskellige effekter. Dette kan være medvirkende til, at lodsejerne bliver kompenseret for at større areal end det der egentligt ligger et krav på. Dette gøres for at sikre, at dyrkningsrestriktionen ikke medfører yderligere udfordringer, når lodsejeren skal fortsætte driften af det øvrige areal.

#### **Erstatning**

Når det kommer til erstatning, så har flere af vandværkerne indgået et vandsamarbejde, hvor vandværket indsamler eksempelvis 2 kr. pr. m<sup>3</sup> til grundvandsbeskyttelse. Det er vandsamarbejdet, der sætter beløb på, hvorved det enkelte vandværk ikke må love lodsejeren noget, før det er debatteret i vandsamarbejdet. Vandsamarbejdet er indgået med det formål at sikre en mere ensrettet praksis for erstatningsfastsættelsen, således de lodsejere der ejer jord ved flere vandværker, ikke oplever forskellige metoder til, hvorpå deres erstatning fastsættes.

Erstatningen er ved samtlige vandværker en engangsudbetaling, hvor der samlet bliver vurderet på den økonomiske effekt. Erstatningen vil blive tinglyst forud for pantthæftelse, hvorved aftalen altid vil være gældende.

#### **Hvad ligger til grund for erstatningsfastsættelsen?**

- Hvilke materialer anvender I til at underbygge erstatningen?

Vandværkerne har modtaget forskelligt materiale fra bl.a. Danske vandværker og NIRAS. Derudover har kommunen lavet en handlingsplan med nogle guidelines til, hvad erstatningsbeløbet ligger på.

Erstatningsbeløbene er pr. hektar, og de er fastsat på baggrund af, hvorvidt der er tale om jord i omdrift, permanent græs osv., hvorved det er driftstabet, der bliver erstattet. Det bliver hertil nævnt, at erstatningen er en ren hektarpris, hvorved der ikke tages hensyn til jordværdi.

#### **Hvilke poster er med i erstatningsberegningen?**

- Nedgang i den berørte ejendoms værdi som følge af rådighedsbegrænsningen
- Nedgang i den berørte ejendoms værdi i øvrigt, f.eks. varige ulemper som følge af rådighedsindskrænkningen
- Nedgang i den berørte ejendoms værdi som følge af forventet nedgang i den forpagtningsafgift, der kan opnås efter pesticidforbuddet
- Nedgang i dækningsbidrag i produktionen isoleret
- Forventet nedgang i forpagtningsafgift isoleret
- Omstillingsomkostninger
- Sagkyndig bistand

I erstatningsberegningen tages der udgangspunkt i de afgrøder, der dyrkes på det omfattede areal i dag, samt hvilke afgrøder der eventuelt vil kunne dyrkes fremover. Dette gøres der for at få den mest retvisende information om, hvilken effekt dyrkningsrestriktionen vil få på dækningsbidraget på arealet. I forhold til beregningen af nedgang i dækningsbidrag ser de på den konkrete jord, hvor der ligeledes bliver foretaget en vurdering af, hvad potentialet er på arealet. Det er ikke alle vandværker, der har afgjort, hvilke åremål driftstabet skal opføres over, hvorved der endnu ikke er fastlagt et samlet tab hos de berørte lodsejere.

Såfremt lodsejeren ønsker sagkyndig bistand under forhandlingerne, nævner enkelte vandværker, at der er mulighed for at få dækket hele eller en del af omkostningerne ved dette. Hvorvidt der gøres brug af sagkyndig bistand, varierer fra lodsejer til lodsejer, da det afhænger af sagens omfang, samt af den enkelte lodsejers ønske om sparring i forhandlingen.

Nogle vandværker nævner, at de også laver en individuel vurdering af ejendomsværdien i forbindelse med fastsættelse af erstatning.

### **Er der situationer, hvor vandforsyningen køber jorden?**

- Hvordan kommer I frem til en pris for jorden i disse tilfælde?

Der er også tilfælde, hvor vandværket har købt den landbrugsjord, der dækker deres BNBO-område. De køber det blandt andet på baggrund af et ønske om at anvende det som et rekreativt område for byen. I de tilfælde, hvor vandværket har købt jorden af lodsejeren, har vandværket, rent papirmæssigt, stadigt landbrugspligt på arealet, men må ikke dyrke noget på det. På baggrund af dette indgik de en aftale med lodsejeren, hvor han hjalp vandværket med at få sået græs på arealet, hvilket vandværket sørger for at få slået en gang imellem, hvorefter høet bliver afhentet af en, der kan bruge det.

Allerede inden BNBO-området var klarlagt, var vandværket i dialog med lodsejeren omkring køb af jord på den ene side af deres boring i forbindelse med andre aktiviteter, hvorved de allerede var langt i processen, inden der kom dyrkningsrestriktioner. Hvis vandværket skulle have lov til at købe jorden, krævede lodsejeren dog, at de skulle købe hele marken, hvilket var et lidt større areal end, hvad der egentlig var behov for. Dette skyldes, at arealet på marken ville blive for lille til, at lodsejeren kunne fortsætte driften som hidtil.

Den pris vandværket har givet for jorden, blev stort set bestemt af lodsejeren selv, hvor den forhandlende part fra vandværket mente, at det var en fornuftig pris, og derved blev de enige om, at vandværket købte arealet. Lodsejeren baserede prisen på, at vandværket for en del år tilbage havde købt noget jord af ham til et regnvandsanlæg, og han tilbød derved den samme pris igen. Da BNBO-området var fastlagt, var der også et område på den anden side af boringen, der var omfattet, hvorved de startede en dialog omkring køb af det pågældende område. I og med, at det var noget bedre jord på denne side af boringen, krævede lodsejeren en lidt højere pris her. Der blev ikke taget hensyn til, hvad der tidligere har været dyrket på arealet i beregningen.