

Den 30. november 2018 traf Fredningsnævnet for Vestsjælland

Afgørelse om erstatningsspørgsmål

i sagen

FN-VSJ 101/2016: **Supplerende fredning i St. Åmose, Sorø Kommune.**

I. Indledning

Miljøstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening har den 6. december 2016 genfremsat et forslag om en supplerende fredning af et areal af matr.nr. 5c Stenmagle by, Stenmagle beliggende i Store Åmose i Sorø Kommune. Fredningsnævnet har i en selvstændig afgørelse truffet beslutning om, at fredningen skal gennemføres med nærmere angivne bestemmelser.

Det følger af Naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 1, at Fredningsnævnet herefter skal afgøre erstatningsspørgsmål m.v., jf. lovens § 39. Disse spørgsmål er udskilt og afgøres selvstændigt ved nærværende afgørelse.

II. Erstatningsspørgsmål.

Fredningsnævnet skal efter lovens § 39, stk. 1, 1. pkt. fastsætte erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for de tab, fredningen påfører dem. Fredningsnævnet har derfor opfordret ejeren af det fredede areal til senest den 2. november 2018 at opgøre sit erstatningskrav og indsende det til nævnet. Ejerens advokat anmodede den 5. november 2018 om en yderligere frist på 3 uger, men fik en frist på en uge. Ejerens advokat har herefter den 13. november 2018 fremsendt en endelig opgørelse af erstatningskrav.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 5, skal der, for det tab, som en fredning påfører en ejer, bruger eller indehaver af en anden rettighed over en fredet ejendom, ydes der erstatning efter reglerne i § 39.

Ved udmåling af erstatning efter Naturbeskyttelseslovens § 39 følges en fast praksis, hvor erstatningerne som udgangspunkt fastsættes efter takster, der dog reduceres eller helt bortfalder afhængig af, i hvilken grad det fredede areal i forvejen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens generelle reguleringer.

A. Ejerens erstatningskrav og bemærkninger hertil.

Advokat Anders Stoltenberg har på vegne ejeren af Bodal Gods, Niels Munch Hansen fremsat følgende krav om erstatning:

1. Værditab for det areal, der direkte omfattes af den nye fredning (24 ha)	3.561.000
2. Værditab for de arealer i den nuværende fredning, der vil blive påvirket af den påtænkte vandstandshævning	2.100.000
3. Tab af indtjeningsmuligheder på de påvirkede arealer	2.000.000
4. Udgifter til etablering af afvandingegrøft til sikring af arealer udenfor den kommende fredning	480.000
5. Erstatning for forringede muligheder for udnyttelse af jagtmuligheder m.v.	1.388.333
6. Ulempeerstatning for overkapacitet af maskiner og bygninger	

a. Maskiner	220.400
b. Bygninger	580.000
7. Omkostninger til rådgivning m.v. under fredningssagen	232.825
8. Kompensation for lang sagsbehandlingstid og driftstab	720.000
I alt	11.282.558

Advokat Anders Stoltenberg har begrundet erstatningskravene således:

1. Værditab for det areal, der direkte omfattes af den nye fredning.

Ifølge Danmarks Statistik (Priser for jordbrugets produktionsfaktor efter enhed, pris og tid) var handelsprisen for en hektar landbrugsjord i 2017 168.392 kr. ...

Ifølge fredningsbeslutningen kan arealet, der nu fredes, fremtidigt kun anvendes til afgræsning og høslæt ...

Af det areal, der nu fredes, var 23,92 ha anmeldt i fællesskemaet 2017 med landbrugsafgrøder (havre, græsfrø, græs). Arealerne er drænede og drænsystemet er vedligeholdt. Arealet er som en del af et samlet areal på ca. 90 ha udskilt i selskabet BL Agro ApS, og der er efter flere års omlægning opnået certificering til Statskontrolleret økologisk produktion.

Fordelingen af afgrøderne i 2017 var 18,08 ha med havre, 2,07 ha med timothe og 2,24 ha med græs. I markplanlægningen for arealerne i år 2018 og 2019 fremgår det at 20,15 ha af de berørte 23,6 ha vil være udlagt med græsfrø, mens græsarealet på 2,24 ha vil forblive uændret. Da arealerne er godkendt til økologi, vil der på de 20,15 ha være tale om højværdiafgrøde certificeret som statskontrolleret økologisk græsfrø. Et produkt hvor efterspørgsel kontra udbud sikrer gode afregningspriser.

Dyrkningssikkerheden af arealet vurderes over middel. Dette skyldes at arealerne er veldrænede og drænsystemet løbende vedligeholdt. I perioder med ekstremhændelser i forhold til nedbør og pludselig kortvarige tøbrud har funktionaliteten af drænene vist sig at overstige normalen for tilsvarende lavbundsarealer. Vurderingen underbygges af at arealernes nuværende udbytter ligger højere end for andre lavbundsarealer der drives med tilsvarende et økologisk sædskifte.

Med henvisning til ovenstående vurderes, at rentabiliteten af arealerne derfor ikke modsvares af den skitserede erstatningssum på 75.000 kr. pr. ha for de 20,15 ha der udnyttes til produktion af økologiske højværdiafgrøder. For de 2,24 ha der i 2017 var anmeldt med græs, og som kan kategoriseres som værende halvkulturarealer, vurderes erstatningsbeløbet rimeligt.

Værdiansættelsen af arealet i det fremsatte fredningsforslag er derfor ikke retvisende. Den angivne taksering med 75.000 kr. pr. ha bør kun være gældende for de 2,24 ha der kan karakteriseres som halvkulturarealer. De 20,15 ha hvorpå der kan dokumenteres gode udbytter på økologisk produktion af både almindelige landbrugsafgrøder og specialafgrøder bør takseres ud fra dette.

Derudover bør takseringen af det samlede areal reguleres i forhold til betydningen af den ejendomsretlige indgreb som BL Agro ApS vil opleve hvis virksomhedens samlede

produktionsareal reduceres med 25% uden mulighed for tilpasning med anden jord grundet økologistatus. Fredningen har de facto som konsekvens, at dyrkningsarealet reduceres.

Da arealerne ifølge fredningsforslaget ikke må gødes, vil min klient ikke kunne opnå eller fortsætte med de nuværende MVJ-ordninger, idet MVJ-ordningerne netop kompenserer grundejeren for at undlade gødskning. Hvis en fredning derimod påbyder grundejeren ikke at gødske, vil adgangen til MVJ-ordningerne være bortfaldet.

På denne baggrund er det min og min klients opfattelse, at erstatningen bør fastsættes som svarende til arealets fulde handelsværdi for så vidt angår 20,15 Ha, hvilket svarer til 3.393.000 kr. (20,15 Ha á 168.392 kr.) samt 2,24 Ha á 75.000 kr. (168.000 kr.), i alt 3.561.000 kr.

2. Værditab for de arealer i den nuværende fredning, der vil blive påvirket af den påtænkte vandstandshævning.

I mit indlæg af 29. august 2017 opfordrede jeg sagsrejserne (Miljøstyrelsen og/eller Danmarks Naturfredningsforening) til ved hjælp af et kortbilag at påvise hvilke arealer i den tidligere fredning, der vil blive påvirket af den påtænkte vandstandsstigning. Denne opfordring er ikke besvaret. Jeg gør derfor gældende, at mine oplysninger må lægges til grund, og at der skønsmæssigt vil ske en for lodsejeren negativ påvirkning af et areal på ikke under 50 Ha indenfor den tidligere fredning. Jeg henviser til bilag C til mit indlæg af 29. august 2017.

Størstedelen af det berørte område er i kategori C og D og kun en mindre del i kategori A og B. De enkelte dele af arealet har kunnet anvendes differentieret som beskrevet i de oprindelige fredningsvilkår, § 8. Efter de vandstandshævninger, som skal gennemføres jf. det nuværende fredningsforslag, må disse arealer antages at blive oversvømmet (i hvert fald en del af året) i et sådant omfang, at enhver landbrugsmæssig udnyttelse af arealet umuliggøres. Arealets værdi bliver derfor reduceret betragteligt. Hvis det for disse arealer antages, at handelsværdien på grund af rådighedsindskrænkningen fra den tidligere fredning er nedsat betydelig, anslår jeg, at værdien efter vandstandsstigningen vil blive reduceret yderligere og skønsmæssigt til maksimalt 25% af normalværdien, svarende til 42.000 kr. pr. Ha.

Som følge af de afledte konsekvenser, som fredningen medfører for dette areal, gøres derfor et erstatningskrav gældende svarende til 42.000 kr. pr. Ha for et areal på 50 Ha eller i alt 2.100.000 kr.

3. Tab af indtjeningsmuligheder på de påvirkede arealer.

For arealerne omfattet af den tidligere fredning (50 Ha jf. ovenfor) har jeg i mit indlæg af 29. august 2017 redegjort for den nuværende landbrugsmæssige drift deraf. Arealerne i kategori C og D er omfattet af MVJ-aftaler om 20-årig udtagning af agerjord. Det drejer sig skønsmæssigt om ca. 60% af de omtalte ca. 50 Ha. Sammen med den normale grundbetaling kan det lægges til grund, at der opnås en gennemsnitlig årlig betaling pr. Ha på 4.000 kr. eller i alt ca. 120.000 kr. årligt for denne del af arealet.

Det er min klients og min opfattelse, at min klient i denne sag ikke kompenseres fuldt ud for det lidte tab, hvis der alene gives min klient en erstatning for disse arealers værdiforringelse. Der bør i tillæg til erstatning for værdiforringelsen ydes en vis erstatning for reduceret brugsværdi. I landbrugsmæssig henseende vil disse arealer være nærmest værdiløse, og der bør

derfor udmåles en yderligere erstatning, som skønsmæssigt gøres gældende med 2.000.000 kr. svarende til halvdelen af den kapitaliserede værdi af den indtjening, som mistes (120.000 kr. årligt, kapitaliseret med 3% p.a. svarende til 4 mill. kr.).

4. Udgift til etablering af drænsystem og afvandingsgrøft til sikring af arealer udenfor den kommende fredning.

Det er tidligere dokumenteret, at anlæg af en afvandingsgrøft langs den nye fredningsgrænse vil koste 480.000 kr. (excl. moms).

En afvandingsgrøft vil være nødvendig fordi drænledningerne i området bliver afskåret som led i projektets realisering. Hvis drænledningerne i de landbrugsarealer, der ligger udenfor fredningen, skal have frit afløb, må dette nødvendigvis ske til en afvandingsgrøft eller afvandingsledning. Etablering af drænsystem og afvandingsgrøft er ligeledes påkrævet idet vandafledningen fra de nye fredede arealer vil påvirke min klients omgivende landbrugsarealer negativt.

Problemstillingen er nøjagtig den samme som gjorde sig gældende for det projekt, der var den direkte anledning til at denne sag tog sin begyndelse tilbage i 2013, nemlig et behov for sikker afvanding af landbrugsarealerne udenfor fredningen.

5. Erstatning for forringede muligheder for udnyttelse af jagtmuligheder m.v.

Som anført under pkt. 2 vil ikke under 50 Ha af den nuværende fredning blive påvirket som følge af vandstandshævningen. Dette vil i realiteten umuliggøre færdsel på arealet og det vil ikke være realistisk at opnå en driftsmæssig indtjening ved udlejning af jagt på disse arealer.

Placeringen af den nye trampesti vil yderligere forstyrre jagten på min klients ejendom, og det har tillige været anført, at denne sti bør bibeholdes på sin nuværende placering.

Min klient kan derfor se frem til at miste jagtleje for disse 50 Ha, Min klient har for andre arealer på ejendommen indgået jagtlejeaftaler med en årlig jagtleje på 833 kr. pr. Ha. For 50 Ha svarer tabet herefter til 41.650 kr. årligt. Ved en forrentning (kapitalisering) på 3% pr. år, medfører dette et erstatningskrav på 1.388.333 kr.

6. Ulempeerstatning for overkapacitet af bygninger og maskiner og længere kørevej til dyrkbare marker.

Ved gennemførelse af denne fredning vil min klient have en vis overkapacitet på bygninger og maskiner og vil opleve en længere kørevej (og dermed tidsforbrug) til andre dyrkbare marker.

Min klients maskinpark er således sammensat, at der ikke kan frasælges kapacitet der modsvare nedgangen i det dyrkbare areal. Der rådes f.eks. over en enkelt mejetærsker, traktorer, hvor hver enkelt er afpasset til de relevante opgaver i dyrkningen, en enkelt såmaskine, en enkelt sprøjte, tallerkenharve, stubharve, plov, gødningsspreder, halmpræsser og slåmaskine m.v. Min klient vil efter fredningen stå tilbage med en reel overkapacitet, som ikke kan løses ved salg af maskiner.

Forsigtigt anslået har min klients maskinpark en værdi på ca. 3.800.000 kr., og i forhold til et samlet dyrket areal på 410 Ha udgør de 24 Ha, der nu fredes ca. 5,9%, hvilket fører til et erstatningskrav for overkapacitet på 220.400 kr.

Min klients driftsbygninger kan forsigtigt anslået værdiansættes til 10.000.000 kr., og beregnet tilsvarende udgør overkapaciteten 5,8% eller 580.000 kr.

7. Omkostninger til rådgivning m.v. under fredningssagen.

Siden sagens start i 2013 har min klient afholdt advokatomkostninger på 143.750 kr. excl. moms, konsulent Rikke Sønder 9.975 kr., og konsulent Kjeld Morel 34.100 kr., i alt 187.825 kr., hvilket kræves erstattet.

Hertil kommer skønnede rådgivningsomkostninger i forbindelse med udarbejdelse af erstatningsopgørelse, anslået 45.000 kr. excl. moms.

Det samlede erstatningskrav for rådgiveromkostninger er derfor 232.825 kr.

8. Kompensation for lang sagsbehandlingstid og driftstab.

Sagen er en udløber af den første fredningssag fra 1992/1993. Efter gennemførelsen af denne fredning ønskede ejeren af Bodal Gods at afværge en tiltagende forsumpning af de omliggende landbrugsarealer og der blev i 2001 iværksat første del af dette arbejde. Da sidste del af afvandingsprojektet skulle gennemføres i 2007 blev arbejdet standset af Sorø Kommune, der anmodede Fredningsnævnet om at gå ind i sagen. Der afsagdes kendelse i Fredningsnævnet 28. juni 2011 hvilket blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der ved afgørelse af 24. august 2012 ophævede Fredningsnævnets kendelse. Herefter blev min klients afvandingsprojekt på ny bremset af et foreløbigt forbud fra Miljøstyrelsen den 7. november 2013. Dette blev fulgt op af et fredningsforslag i 2014 og igen i 2016, hvilket nu resulterer i fredningen i slutningen af 2018.

Sagen har været under behandling i mindst 11 år, men har i realiteten været næsten 25 år.

I hele denne periode har min klient lidt driftstab fordi den nødvendige afvanding af landbrugsjorden ikke har kunnet gennemføres.

Denne uhørt lange sagsbehandlingstid bør resultere i en yderligere kompensation til min klient. Skønsmæssigt har min klient lidt et tab pr. Ha pr. år på 3.000 kr., hvilket medfører et årligt tab (24 Ha) på 72.000 kr., eller for en 10-årig periode, i alt 720.000 kr.

B. Sagsrejsernes forslag til erstatninger.

Sagsrejserne, Miljøstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening, har fremsat forslag om, at der tilkendes ejeren følgende erstatninger:

Erstatning for landbrugsarealer, der tages ud af drift: 75.000 kr. pr. ha.	1.770.000 kr.
Erstatning for ny sti: 1.070 lb.m. á 60 kr. pr. lb.m.	64.200 kr.
Erstatning for eksisterende sti: 451 lb.m. á 15 kr. pr. lb.m	6.765 kr.
Oprundet til i alt	<u>1.850.000 kr.</u>

Sagsrejserne har om forslaget om erstatning på 75.000 kr. pr. ha. for de landbrugsarealer, som tages ud af drift, samt for gødskningsforbud og ændrede afvandingsforhold, lagt til grund, at arealerne på fredningstidspunktet er dyrkede, men at dyrkningssikkerheden ikke er optimal, da arealerne må forventes at kunne blive oversvømmet ved tøbrud og ved store regnskyl. Efter en fredning forventes arealernes landbrugsmæssige værdi at være relativt begrænset. Afhængig af tidspunktet på året forventes arealerne at kunne afgræsse evt. sammen med tilstødende arealer. Efter en fredning forventes arealernes jagtmæssige værdi at blive større i takt med, at områdets naturværdi øges. Sagsrejserne henviser til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 10. oktober 2013 i sagen om supplerende fredning af areal ved Hundevængsgård på Høje Møn, Vordingborg Kommune, hvoraf fremgår, at nævnet har besluttet, at erstatningen for afståelse af de arealer, som vil kunne opdyrkes efter udløbet af indgåede aftaler – henholdsvis en 15 års aftale om genopdyrkningsret og en MVJ aftale – og som efter fredningen ikke længere må opdyrkes, drænes, tilplantes, gødskes eller sprøjtes med bekæmpelsesmidler, fastsættes til 110.000 kr. pr. ha. Efter Miljøstyrelsens skøn har arealerne på Høje Møn – ligesom arealerne i St. Åmose – en ringe dyrkningsmæssig værdi.

Miljøstyrelsen har i et indlæg af 19. november 2018 kommenteret erstatningskravet fra ejeren således:

Miljøstyrelsen har følgende bemærkninger til de erstatningskrav, der den 12. november 2018 er fremsat af ejers advokat, Moltke-Leth v/Anders Stoltenberg.

Overordnet set deler Miljøstyrelsen ikke den antagelse, at erstatningen kan udregnes som handelsværdien tillagt erstatning for forringede jagtmuligheder mv. Da arealet forbliver i privat eje, vil arealet også efter fredningen repræsentere en værdi. Der henvises til budgetoverslaget dateret 9. oktober 2014 og til Miljøstyrelsens bemærkninger af 21. december 2017 til fredningsnævnet.

Under punkt 2 gør Anders Stoltenberg gældende, at hans opfordring af 29. august 2017 ”til ved hjælp af et kortbilag at påvise hvilke arealer i den tidligere fredning, der vil blive påvirket af den påtænkte vandstandsstigning” ikke er besvaret.

Hertil bemærkes, at Miljøstyrelsen allerede tidligere på baggrund af mail fra Anders Stoltenberg den 29. juni 2017, Bilag 1, kontaktede Slots- og Kulturstyrelsen, som den 27. juli 2017 sendte et sådant kortbilag samt MapInfo tabel-filer (Bilag 2) til Anders Stoltenberg. Tilsvarende kort indgik desuden, da styrelsen den 29. september 2017 sendte styrelsens og konsulent Niels Riis’ PowerPoint-præsentation fra det offentlige møde om de tekniske forhold, der blev afholdt tidligere samme dag. Denne mail blev sendt til alle interesserede, bl.a. Anders Stoltenberg.

Af ovenstående grunde anses henvendelsen af 29. august 2017 for besvaret.

Miljøstyrelsen har i et indlæg af 21. december 2017 kommenteret de af advokat Anders Stoltenberg fremsatte bemærkninger om tab som følge af den foreslåede supplerende fredning.

Miljøstyrelsen henviser til, at der efter forslagets punkt 2.9 f) langs den foreslåede frednings østlige grænse skal etableres en åben grøft, et rørunderløb og en rørledning, som alt skal sikre afløb for bestående dræn, som måtte krydse fredningsgrænsen, og der skal sikres både dybde og fald på grøft og rør. Det afvandingsprojekt, som er udarbejdet af grundforbedringskonsu-

lent Kjeld Morel, vil efter Miljøstyrelsens vurdering bevirke en yderligere afvanding af området øst for den foreslåede østlige grænse, hvilket er fredningen uvedkommende.

Miljøstyrelsen henviser videre til, at de foreslåede foranstaltninger i det i 1993-fredede område vil kunne gennemføres som plejeforanstaltninger, jf. § 2 i de gældende fredningsbestemmelser. Den inddeling i områder, som 1993-fredningen fastsætter, giver efter Miljøstyrelsens vurdering ikke en ret til en bestemt arealudnyttelse. Miljøstyrelsen bygger sin vurdering på §2 i Naturklagenævnets afgørelse og på begrundelserne for de erstatninger, som klagenævnet tilkendte i forbindelse med fredningen.

Om landbrugsstørre oplyser Miljøstyrelsen, at Landbrugsstyrelsen har oplyst, at artikel 32 er godkendt i C og D-områderne i den østligste del af den eksisterende fredning, svarende til hele det område, der kan blive påvirket af højere vandstand. Dog er vildtremiserne/de tilgroede områder og en fugtig lavning syd og øst for A-området ikke godkendt. Opretholdelse af grundbetaling i den eksisterende fredning er således uafhængig af den supplerende fredning og de foreslåede foranstaltninger i området. Landbrugsstyrelsen har endvidere oplyst, at aftalen om tilskud til 20-årig udtagning på det allerede fredede areal ikke forudsætter afgræsning eller afpuddning. Arealerne kan afpuddes/slås, men det er ikke noget krav. Aftalerne om 20-årig udtagning kan derfor opretholdes uændret, selvom de foreslåede foranstaltninger for at gøre arealerne vådere gennemføres. For de 5-årige tilsagn til pleje af græs og naturarealer gælder ligeledes, at aftalerne kan opretholdes på de allerede fredede arealer også efter gennemførelse af de foreslåede foranstaltninger for at gøre arealerne i den eksisterende fredning vådere. Hvis det viser sig, at arealet et enkelt år er for vådt til, at den nødvendige pleje kan foretages, kan dette meddeles Landbrugsstyrelsen inden en nærmere fastsat frist. Herefter bortfalder årets tilskud på den del, der er for våd til at pleje, men der vil ikke være krav om tilbagebetaling af tilskud fra de foregående år, og tilsagnet fortsætter det følgende år.

I bemærkningerne fra Anders Stoltenberg anføres bl.a., at *"For begge tilsagnstyper gælder, at min klient har ret til genopdyrkning, når aftalerne udløber. Visse af de allerede fredede områder vil derfor kunne indgå i normal omdrift som landbrugsjord, når de anførte tilsagn udløber."* I den anledning skal Miljøstyrelsen erindre om, at normal omdrift i det allerede fredede område har visse begrænsninger, som omtalt oven for. Fx må der ikke gødskes i nogen del af fredningsområdet.

For så vidt angår de arealer, der er omfattet af forslaget om supplerende fredning, kan et økologisk arealtilskud ikke opretholdes. Tilskuddet vil dog ikke blive krævet tilbagebetalt. Landbrugsstyrelsen har oplyst, at i tilfælde af, at lodsejeren ikke er med til at fremme fredningen, vil tilskuddet bortfalde uden krav om tilbagebetaling.

Der vil næppe kunne opnås tilskud til pleje- og naturarealer det første år efter en eventuel gennemførelse af den nye fredning. Hertil vil arealets naturværdi ikke være tilstrækkeligt høj. Det er imidlertid Miljøstyrelsens vurdering, at naturværdien relativt hurtigt vil øges i lighed med den tilstandsændring, der er sket i det allerede fredede område.

Det er Miljøstyrelsens opfattelse, at jagtmulighederne ikke forringes, men snarere forbedres med den supplerende fredning. Ejendommens samlede naturindhold vil med den supplerende fredning og de foreslåede foranstaltninger forøges. Det vil alt andet lige gavne vildtet. Da der er tale om en stor ejendom, der næppe lejes ud i mindre områder, hvor det kan være

vanskeligt at færdes, vil den samlede variation af ejendommen som jagtejendom øges. Bortset fra forslaget om, at stien langs Åmose Å forlænges gennem den supplerende fredning, er ejeren og eventuelle jagtlejere endvidere begunstiget af, at forslaget om supplerende fredning har de samme adgangsbegrænsninger for offentligheden som den eksisterende fredning. Det vil sige, at der ikke er ret for offentligheden til færdsel på markvejen hele døgnet men kun fra kl. 7 til solnedgang og i månederne november til februar kun fra solopgang til solnedgang. Der er desuden ret til færdsel til fods på en trampesti langs Åmose Å, ligesom trampestien foreslås forlænget gennem den supplerende fredning. Der er ikke på noget tidspunkt ret til færdsel på de øvrige arealer i den eksisterende fredning, eller på de arealer der foreslås omfattet af den supplerende fredning. Dette skal ses i lyset af, at offentligheden under normale omstændigheder har ret til fri færdsel på udyrkede arealer, der ikke er indhegnede (jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 1). I det konkrete område i St. Åmose ville det betyde, at offentligheden ville have ret til at bevæge sig rundt til fods i en relativ stor del af den eksisterende fredning og forventeligt også i en stor del af det område, der foreslås omfattet af den supplerende fredning. Denne adgang for offentligheden er forbudt i den eksisterende fredning, og begrænsningen foreslås videreført i den supplerende fredning. En sådan begrænsning af muligheden for offentlighedens almindelige færdsel i den supplerende fredning og begrænsning af færdsel på markvejen kan efter Miljøstyrelsens opfattelse ikke anses for en forringelse af ejendommens værdi som jagtejendom.

Danmarks Naturfredningsforening har meddelt, at foreningen ikke har yderligere synspunkter til de fremsatte erstatningskrav, og Slots- og Kulturstyrelsen har meddelt, at styrelsen til fulde kan tilslutte sig bemærkningerne fra Miljøstyrelsen.

C. Nævnets stillingtagen

Ad 1. Krav om erstatning for det areal, der omfattes af den nye fredning.

Det areal, som indgår i den supplerende fredning, forbliver i privat eje og vil også efter fredningen repræsentere en værdi for ejeren. Der kan derfor ikke udregnes en erstatning svarende til arealets handelsværdi tillagt erstatning for forringede jagtmuligheder mv. Det areal, som indgår i den supplerende fredning, er dyrket, men dyrkningssikkerheden er ikke optimal, da arealet må forventes at kunne blive oversvømmet ved tøbrud og ved store regnskyl. Efter en fredning forventes arealernes landbrugsmæssige værdi at være relativt begrænset. Afhængig af tidspunktet på året vil arealet kunne afgræsses evt. sammen med tilstødende arealer. Efter en fredning kan arealets jagtmæssige værdi, som anført af sagsrejserne, forventes at blive større i takt med, at områdets naturværdi øges.

På denne baggrund og henset til, hvad der blev ydet i erstatning for fredning af et landbrugsareal på Høje Møn i 2013, kan fredningsnævnet tiltræde, at der i erstatning for fredning af det landbrugsareal, som indgår i den supplerende fredning, skal betales 75.000 kr. pr. ha.

Fredningsnævnet kan også tiltræde, at der ydes erstatning for stier, som foreslået af sagsrejserne.

Ad 2. og 3. Krav om erstatning for arealer omfattet af fredningen fra 1993, herunder tab af indtjeningmuligheder.

Hovedformålet med den supplerende fredning er at sikre, at formålet med fredningen af arealer i 1993 bliver opnået. Der er betalt erstatning for at opnå den tilstand på disse arealer, som var formålet med den tidligere fredning.

Landbrugsstyrelsen har til Miljøstyrelsen oplyst, at aftalerne om 20-årig udtagning kan opretholdes uændret, selvom de foreslåede foranstaltninger for at gøre arealerne vådere gennemføres. For de 5-årige tilsagn til pleje af græs og naturarealer gælder ligeledes, at aftalerne kan opretholdes på de allerede fredede arealer også efter gennemførelse af de foreslåede foranstaltninger for at gøre arealerne i den eksisterende fredning vådere.

Der er således ikke grundlag for at tage ejerens erstatningskrav punkt 2 og 3 til følge, idet der allerede er ydet erstatning for, at arealerne fredet i 1993 skal have en vis høj vandstand, og da der efter Landbrugsstyrelsens oplysninger ikke bliver tale om tab af indtjeningsmuligheder på arealer fredet i 1993.

Ad 4. Krav om erstatning af udgifter til etablering af ny afvandingsgrøft øst for den nye fredningsgrænse.

Efter fredningsforslaget skal der langs den foreslåede frednings østlige grænse etableres en åben grønne, et rørunderløb og en rørledning, som alt skal sikre fortsat afvanding af landbrugsarealer mod sydøst og afløb fra evt. bestående dræn, som måtte krydse fredningsgrænsen, og der skal sikres både dybde og fald på grønne og rør. Den faktiske grønnebund vil blive rettet ind efter det konstaterede niveau af de krydsede dræn, når man har gravet membranen ned. Alle krydsede dræn fra øst sikres udløb i den nye grønne eller til de to rørlagte strækninger af 200 mm tætte rør. Disse foranstaltninger er nærmere beskrevet i Bilag 1 til fredningsafgørelsen.

Det afvandingsprojekt, som ejeren kræver godtgjort udgifter til, og som skal udføres øst for den nye fredningsgrænse, har til hensigt at opnå en forbedring af afvandingen af landbrugsarealer øst for den supplerende fredning, hvilket er denne fredning uvedkommende.

På denne baggrund kan der ikke tillægges ejeren nogen godtgørelse for udgifter til det påtænkte afvandingsprojekt øst for den nye, supplerende fredning.

Ad 5. Krav om erstatning for forringede muligheder for udnyttelse af jagtmuligheder m.v.

Fredningsnævnet kan tiltræde, at jagtmulighederne ikke forringes, men snarere forbedres med den supplerende fredning. Ejendommens samlede naturindhold vil med den supplerende fredning og de foreslåede foranstaltninger blive forøget. Det vil alt andet lige gavne vildtet. Både efter 1993-fredningen og den nye, supplerende fredning sker der en begrænsning i offentlighedens adgang til at færdes på de fredede arealer, og ejeren vil kunne forbyde færdsel ad trampestien langs Åmose Å på dage, hvor der er jagt.

Der er derfor ikke grundlag for at yde nogen erstatning for forringede jagtmuligheder.

Ad 6. Ulempeerstatning for overkapacitet af maskiner og bygninger

Den supplerende fredning berører en mindre del af den samlede ejendom, og fredningsnævnet finder ikke, at de af advokat Stoltenberg anførte beregninger og betragtninger kan føre til, at der skal betales en erstatning for overkapacitet af maskiner og bygninger.

Ad 7. Krav om dækning af omkostninger til rådgivning m.v. under fredningssagen.

Fredningsnævnet kan efter Naturbeskyttelseslovens § 47 tillægge en ejer en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under fredningssagens behandling. Fredningsnævnet skønner, at en passende godtgørelse til ejeren af Bodal Gods i denne sag vil være 50.000 kr.

Ad 8. Krav om kompensation for lang sagsbehandlingstid og driftstab.

Der foreligger ingen dokumentation for, at der i den periode, sagen har været under behandling, er lidt et driftstab, og ingen opgørelse af et sådant tab. Derfor, og da advokat Stoltenbergs antagelser og beregninger ikke kan føre til et andet resultat, er der ikke grundlag for at tilkende nogen kompensation for driftstab.

III. Fredningsnævnets afgørelse.

Fredningsnævnet tiltræder, at der skal ydes ejeren af Bodal Gods en samlet erstatning på 1.850.000 kr. for den bestemte supplerende fredning af arealer af matr.nr. 5c Stenmagle by, Stenmagle, og at der dertil ydes samme ejer et beløb på 50.000 Kr. til sagkyndig bistand.

Denne afgørelse skal forelægges for Miljø- og Fødevareklagenævnet, da den samlede erstatning i anledning af fredningen overstiger 500.000 kr., jf. Naturbeskyttelseslovens § 42.

Hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet opretholder afgørelsen, sørger Miljø- og fødevareministeren for, at der i erstatning til ejeren af Bodal Gods udbetales de erstatninger, som er fastsat til denne ejer, jf. Naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 1.

Staten skal afholde tre fjerdedele af de tilkendte erstatninger, jf. Naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3, 1. pkt. Nævnet finder ikke grundlag for at fravige denne regel i medfør af stk. 4. Sorø Kommune skal afholde den sidste fjerdedel, jf. § 49, stk. 3, 2. pkt.

Erstatningsbeløbet forrentes fra datoen for Fredningsnævnets afgørelse, og indtil erstatningen udbetales, med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto, jf. Naturbeskyttelsesloven § 39, stk. 4.

Udgifterne til det medlem, der er udpeget af Miljøministeren, skal fordeles ligeligt mellem Miljøstyrelsen og Sorø Kommune, jf. Naturbeskyttelseslovens § 35, stk. 11.

Fredningsnævnet er ved afgørelsen i denne sag sammensat af den supplerende formand, dommer Svend Erik Hansen, det af Miljøministeren udpegede medlem Rolf Dejløw og det af Sorø Kommune udpegede medlem Tobias Nygaard.

På fredningsnævnets vegne

Svend Erik Hansen

Klagevejledning.

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. Naturbeskyttelseslovens § 43.

Klageberettiget er den, der anser sig berettiget til højere erstatning eller godtgørelse, eller en myndighed, der skal udrede en del af erstatningen.

Klage indgives til Miljø- og Fødevareklagenævnet, Toldboden 2, 8800 Viborg, via nævnets klageportal www.nmkn.dk

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.