Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00096

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed 1 ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1

8330 Beder

(Lb.nr. 2)

VS

Påbudsmyndighed: Aarhus Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med pålæg af en servitut om pesticidfri drift.

Mandag den 12. april 2021 ca. kl. 9.30 samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på adresse 1, 8330 Beder.

Det fremgår af den fælles kendelse, hvem der var til stede ved alle overtaksationskommissionens besigtigelser og den mundtlige forhandling. Person 1 mødte ved besigtigelsen på Virksomhed 1 ApS' vegne.

Sagens oplysninger

Ejendommen og indgrebet er nærmere beskrevet i taksationskommissionens afgørelse og den fælles del af kendelsen i overtaksationskommissionens sager.

Det bemærkes supplerende, at købesummen ifølge tingbogen var 2.050.000 kr. På besigtigelsestidspunktet henlå ejendommen med rapsstubbe. Person 1 forklarede, at det var meningen, at hans datter Person 2 skulle overtage landbrugsvirksomheden og Virksomhed 1 ApS, men at planerne er sat i bero på grund af servitutpålægget og kommunens planer om yderligere servitutpålæg på andre arealer i området. Ejendommen forpagtes ud på et-årige kontrakter, indtil der er en afklaring.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. august 2020

Taksationskommissionens generelle bemærkninger fremgår af den fælles kendelse. Vedrørende ejendommen i denne sag fremgår følgende konklusion:

"...

Erstatningen fastsættes herefter således:

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien:	
Arealer i omdrift, 8,50 ha a 90.000 kr.	*765.000 kr.*
Brak, 0,22 ha a 10.000 kr. pr. ha	*2.200 kr.*
Læhegn og krat, 0,31 ha 5.000 kr.	*1.550 kr.*
Vej 0,03 ha a 5.000 kr. ha	*150 kr.*
	768.900 kr.
Omstillingsomkostninger og tab af dækningsbidrag, 8,50 kr. pr. ha a 1.550 kr.	*13.175 kr.*
	782.075 kr.

Der tillægges ejeren 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes:

I erstatning for pålæg af pesticidfri drift tillægges der Virksomhed 1 ApS som ejer af ejendommen, lb. nr. 2, adresse 1, Beder, matr. nr. 1 og 2, 782.075 kr. med renter som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der Virksomhed 1 ApS 10.000 kr.".

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 1.675.740 kr.

Lodsejerens repræsentant har i et skriftligt indlæg fremsat sine synspunkter. Indlægget fremgår af den fælles kendelse. Herudover har lodsejerens repræsentant fremsendt en specifikation til erstatningspåstanden. Af specifikationen fremgår:

1. Ejendomsværdiforringelse:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Omdriftsarealer	8,50		157.000	1.334.500	
P. græs	0,00				
P. græs og brak	0,22		157.000	34.540	Vurderes som omdriftsareal
Naturarealer	0,00				
Læhegn, skel og beplantning	0,31		5.000	1.550	
Omkring bygninger	0,00				
Vej	0,03		5.000	150	
I ALT	9,06				

2. Ulempeerstatning og særlige tabsposter:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Særligt ejendomsværditab iht. praksis				250.000	
Sagkyndig bistand				25.000	
Omstillingsomkostninger				30.000	
I ALT				1.675.740	

Endelig har Velas i en powerpoint-præsentation anført følgende om ejendommen:

- Person 1 ejer i alt ca. 25 ha omdriftsareal til ejendommen sammen med hovedejendommen på adresse 2 . adresse 2 har været i familiens eje i 3 generationer.
- Arealerne på adresse 1 er tilkøbt i 1996.
- Jorden er bortforpagtet
- Fik tilbudt 15.000 kr. til skovrejsning fra Aarhus Kommune, men takkede nej
- Påbudsareal: 9,06 ha, heraf 8,50 ha dyrket og 0,22 ha brak
- Forpagtningsafgiften har tidligere været på 5.350 kr./ha for alle 25 ha.
- For kommende år er forpagtningsprisen for på
    - 5.350 kr./ha adresse 2
    - 500 kr./ha for adresse 1

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 399.575 kr.

Aarhus Kommune har i et skriftligt indlæg fremsat sine generelle synspunkter. Indlægget fremgår af den fælles kendelse. Herudover har Aarhus Kommune indsendt et for ejendommen konkret skriftligt indlæg og har procederet i overensstemmelse hermed.

"

1. Aarhus Kommunes påstand

Taksationskommissionen tilkendte Virksomhed 1 ApS erstatning med:

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien				
- Arealer i omdrift, 8,5 ha á 90.000 kr.	kr.	765.000		
- Brakarealer, 0,22 ha á 10.000 kr.	kr.	2.200		
- Læhegn og krat. 0,31 ha á 5.000 kr.	kr.	1.550		
- Vej, 0,03 ha á 5.000 kr.	kr.	150	kr.	768.900
Omstillingsomkostninger, 8,5 ha á 1.550 kr.	kr.	13.175		
Erstatning i alt			kr.	782.075

For overtaksationskommissionen nedlægger *Aarhus Kommune påstand* om, at den tilkendte erstatning *nedsættes* til følgende beløb:

Erstatning for *nedgang i ejendomsværdien*

-	Arealer i omdrift, 8,5 ha á 45.000 kr.	kr.	382.500		
-	Brakarealer, 0,22 ha á 10.000 kr.	kr.	2.200		
-	Læhegn og krat. 0,31 ha á 5.000 kr.	kr.	1.550		
-	Vej, 0,03 ha á 5.000 kr.	kr.	150	kr	386.400
	Omstillingsomkostninger, 8,5 ha á 1.550 kr.	kr.	13.175		
	Erstatning i alt			*kr.*	*399.575*

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommen mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes indlæg af 13. februar 2020 med bilag (s. 1-36), samt til omtalen af den konkrete ejendom i taksationskommissionens kendelse (s. 5).

Ejendommen er bygningsløs og har et samlet areal på 9,06 ha, hvoraf 8,5 er landbrugsareal i omdrift og resten på 0,56 ha består af andre brakarealer, læhegn, vej mv. Arealerne drives sammen med ejendommen adresse 2 , Beder, som selskabet ligeledes er ejer af.

Arealerne er efter det oplyste bortforpagtet til Person 1 , som er ejer af selskabet.

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter *hele den bygningsløse ejendom*. Som det fremgår af luftfotoet og figur 2 i kommunens indlæg, s. 17 og 18, er *omdriftsjorden på 8,5 ha* fordelt på to reelle marker adskilt af en mindre vej. Placeringen af de *forskellige mindre arealer på 0,56 ha* er også indtegnet på figur 2.

3. Supplerende bemærkninger over for det fremsatte krav

3.1 Erstatning for værdinedgangen for landbrugsarealer i omdrift

Der henvises til det anførte i afs. 5.1−5.9 i det generelle indlæg til overtaksationskommissionen.

Om betydningen af pesticidpåbuddet for den aktuelle ejendoms arealer bemærkes det særskilt:

- Ud fra indberetninger til Landbrugsstyrelsen har de pågældende marker i årene 2017 − 2020 været dyrket med hhv. vinterhvede, vinterhvede, vårhavre og vinterraps.

- Arealerne bortforpagtes på ét års basis forud for forbuddet. Bortforpagtning kan fortsætte, evt. med en anden forpagter, hvis den nuværende ikke ønsker at fortsætte på rimelige vilkår.
- Den nuværende drift kan fortsætte efter aftaleindgåelse, men hvor der på omdriftsarealerne må forventes et reduceret udbytte. Afgrødevalg og driftsform bør tilpasses pesticidfri drift.
- Ejendommen er bygningsløs. Arealerne kan sælges.
- Arealerne er omfattet af områdeudpegningen *skovrejsning ønsket*, hvilket vil sige, at det er muligt at rejse skov/vildtremisser herpå.
- Der kan fortsat søges grundbetaling og grøn støtte til arealet efter ikrafttrædelse af forbuddet.
- Arealet vil kunne anvendes til MFO-brak og derved indgå til opfyldelse af de grønne krav.
- Arealerne vil fx kunne bortforpagtes til produktion af græs, hø, helsæd, grønkorn, hvilket kan gøres uden udbyttenedgang til følge.

På denne baggrund og på baggrund af de retningslinjer for bedømmelse af de forskellige omdriftsarealer i Beder mht. størrelse, form, bonitet mv., som fremgår af bilag 22, gør Aarhus Kommune gældende, at erstatningen for værdinedgangen på omdriftsjorden på denne ejendom ikke overstiger *45.000 kr. pr. ha*.

Der henvises herved særligt til:

- Begge marker er relativt små, ca. 4 ha og regulære
- Store dele af arealerne er vandlidende, hvilket giver uensartet vækst hen over arealerne.
- Arealerne kan ikke sammendyrkes
- Jordboniteten er JB6 og JB4
- Afgrødetyper: Der har ikke været dyrket højværdiafgrøder på arealerne i de seneste fire år.

Henset til, at værdien af arealerne før pålægget max har udgjort 180.000 kr. pr. ha, og muligvis et mindre beløb, og henset til de foreliggende oplysninger om erstatningsniveauet for frivillige aftaler og niveauet for forpagtningsafgift for arealer, som dyrkes uden brug af pesticider, vil en sådan erstatning for de omhandlede arealer være udtryk for fuldstændig erstatning i anledning af pesticidforbuddet.

Der er ikke noget, som underbygger eller sandsynliggør, at ejendommen som følge af rådighedsbegrænsningerne skulle have mistet købsattraktion eller i øvrigt skulle have været udsat for værdiforringelse, som ikke kompenseres fuldt ud med en erstatning i overensstemmelse med ovenstående.

Subsidiært nedlægges der påstand om en højere erstatning pr. ha., som dog *ikke kan overstige 60.000 kr. pr. ha*, svarende til den erstatning, som Aarhus Kommune oprindeligt har tilbudt, hvilken erstatning med sikkerhed vil være udtryk for fuldstændig erstatning.

3.2 Erstatning for værdinedgangen af andre arealer

Som anført i afs. 6 i det generelle indlæg til *overtaksationskommissionen*, henvises der mht. disse arealer især til afsnit 2.1.2 – 2.1.8 i kommunens generelle indlæg til *taksationskommissionen*, samt til erstatningstilbuddet og vurderingen fra 2016 udarbejdet af hhv. NIRAS og vurderingskonsulent Olav Traberg, jf. s. 16-23 i kommunens indlæg af 13. februar 2020 for den aktuelle ejendom.

Om erstatning for arealer, der ikke er i omdrift, anførte taksationskommissionens flertal i kendelsen:

> *"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."*

Aarhus Kommune er enig i, at det for "ikke-omdrifts arealerne" på denne ejendom på i alt 0,56 ha er tvivlsomt, om der overhovedet kan tales om en værdinedgang. Aarhus Kommune har dog valgt at nedlægge påstand om stadfæstelse af disse dele af kendelsen, dvs. en samlet erstatning for disse poster på maksimalt 3.900 kr., men overlader herudover vurderingen af dette spørgsmål til overtaksationskommissionen.

3.3 Erstatning for omstillingsomkostninger mv.

Der henvises til det anførte i afs. 7 i kommunens generelle indlæg til overtaksationskommissionen.

Aarhus Kommune har valgt at tilbyde en standardiseret erstatning herfor uden, at der foreligger nogen dokumentation for det egentlige tab. Den tilbudte erstatning er opgjort med udgangspunkt i det berørte omdriftsareal på 8,5 ha og standardberegningen af mistet DBII i 2019 på 1.556 kr. pr. ha, jf. bilag 6. Taksationskommissionen tiltrådte dette og tilkendte erstatning ud fra et nedrundet beløb på 1.550 kr. pr. ha, hvilket Aarhus Kommune påstår stadfæstelse af. "

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at handelsværdien af ejendommen før servitutpålægget var 180.000 kr./ha, og at den som følge af servitutpålægget faldt til 70.000 kr./ha. Efter kommissionens opfattelse ville prisen for ejendommen

blive fastsat ud fra det samlede areal. Erstatningen skal derfor beregnes af hele ejendommens areal, da hele ejendommen er omfattet af servitutpålægget.

Der er ikke yderligere tab, da der ikke er bygninger på ejendommen, og da jorden bortforpagtes. Der er således ikke tab på bygninger eller maskiner, ligesom der ikke er omstillingsomkostninger.

Der henvises i øvrigt til begrundelsen i den fælles kendelse for alle de sager, som kommissionen har behandlet den 12.-13. april 2021.

Erstatningen fastsættes herefter til 9,0576 ha a 110.000 kr., i alt 996.336 kr.

Overtaksationskommissionens afgørelse om erstatningsfastsættelsen er truffet i henhold til § 103, stk. 1, i lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27. december 2014 med senere ændringer, jf. § 61 i miljøbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1218 af 25. november 2019 med senere ændringer, og § 26 a, stk. 1, i miljøbeskyttelsesloven.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Som anført i den fælles del af kendelsen er der ikke hjemmel til at pålægge kommunen at betale godtgørelse efter vejlovens § 110, når ejeren ikke har haft udgifter til sagkyndig bistand. Taksationskommissionens afgørelse herom ophæves derfor.

Søren Højgaard Mørup

Niels Erik Borup Poulsen

Holger Hedegaard

Jens Meilvang

Jan Gade

/ Tia Andersen

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 26. april 2021



Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær