Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00100

Sagens parter:

Ejere: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

8330 Beder

(Lb.nr. 7)

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. 10.30 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 mundtlige forhandling. Lodsejeren var mødt sammen med forpagter Person 3 .

Sagens oplysninger

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

Ejeren lodsejer 1 og forpagteren Person 3 (der ejer naboejendommen adresse 2) har som anført i den fælles kendelse oplyst, at jorden tidligere har været bortforpagtet for 3.500 kr./ha, og efter servitutpålægget bortforpagtes for 2.500 kr./ha på et-årige kontrakter.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. august 2020

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

"...

Erstatningen vedrørende lb. nr. 7, matr. nr. 1 fastsættes herefter således:

Nedgang i ejendomsværdi	
• *Arealer i omdrift, 15,47 ha*	*1.392.300 kr.*
• *Områder omkring bygninger, gårdsplads,0,66 ha, 10.000 kr. + 4 kr. pr. m2*	*36.400 kr.*
• *Grusvej, 0,13 a 5.000 kr. pr. ha*	*650 kr.*
• *Naturareal, 0,10 ha a 5.000 kr.*	*500 kr.*
Tab i dækningsbidrag, 15,47 ha a 1.556 kr. og omstillingsomkostninger	*24.071 kr.*
	1.453.921 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejerne 10.000 kr.

Thi bestemmes:

I erstatning for pålæg af pesticidfri drift tillægges der lodsejer 2 og lodsejer 1 som ejere af matr. nr. 1 adresse 1 , Beder 1.453.921 kr., der forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der lodsejer 2 og lodsejer 1 10.000 kr.".

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 2.787.190 kr.

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

1. Ejendomsværdiforringelse:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Omdriftsarealer	15,47		157.000	2.428.790	
P. græs	0,00				
P. græs og brak	0,00				
Naturarealer	0,10		5.000	500	
Læhegn, skel og beplantning	0,05		5.000	250	
Omkring bygninger	0,66	10.000	40.000	36.400	
Vej	0,13		5.000	650	
I ALT	16,41				

2. Ulempeerstatning og særlige tabsposter:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Yderligere tidselbekæmpelse hvert 5. år				15.600	
Særligt ejendomsværditab iht. praksis				250.000	
Sagkyndig bistand				25.000	
Omstillingsomkostninger				30.000	
I ALT				2.787.190	

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

- Ejendommen har tilhørt familien tilbage til 1904
- Ejendommen blev overtaget i 1996
- Påbudsareal: 16,36 ha, heraf et støtteberettiget areal på 15,45 ha
- Omdrifts arealerne ligger ikke i skovrejsningsområde.

- Fortsat bortforpagtning til Person 3 , da hovedejendom med maskiner på adresse 3 , Viby J

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 912.379 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 lodsejer 1 og lodsejer 2 erstatning med:

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien			
- Arealer i omdrift, 15,47 ha á 90.000 kr.	kr.	1.392.300	
- Område omkring bygninger inkl. gårdsplads, 0,66 ha.	kr.	36.400	
- Grusvej, 0,13 ha á 5.000 kr.	kr.	650	
- Naturareal, 0,10 ha á 5.000 kr.	kr.	500	kr. 1.429.850
Omstillingsomkostninger, 15,47 ha á 1.556 kr.	kr.	24.071	
Erstatning i alt			kr. 1.453.921

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

Erstatning for *nedgang i ejendomsværdien*			
- Arealer i omdrift, 15,47 ha á 55.000 kr.	kr.	850.850	
- Område omkring bygninger inkl. gårdsplads, 0,66 ha.	kr.	36.400	
- Grusvej, 0,13 ha á 5.000 kr.	kr.	650	
- Naturareal, 0,10 ha á 5.000 kr.	kr.	500	kr. 888.400
Omstillingsomkostninger, 15,47 ha á 1.550 kr.	kr.	23.979	
Erstatning i alt			*kr. 912.379*

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommen mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes indlæg af 13. februar 2020 med bilag (s. 1-39), samt til omtalen af den konkrete ejendom i taksationskommissionens kendelse (s. 7. nederst til 8 øverst).

Ejendommen har ifølge tingbogen et areal på 15,99 ha, men der er i erstatningstilbuddet taget udgangspunkt i, at ejendommen via GIS er opmålt til 16,45 ha, hvoraf 15,47 ha er landbrugsareal i omdrift og resten på 0,89 ha består af areal omkring bygninger, vejareal og naturareal.

Arealerne har efter det oplyste hidtil været bortforpagtet til Person 3 (TS 097). Ifølge lodsejernes bemærkninger til kommunen har forpagtningsafgiften hidtil udgjort 3.500 kr. pr. ha (refereret i pålægget, jf. s. 10 i kommunens indlæg).

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter stort set *hele ejendommen*. Som det fremgår af luftfotoet og figur 2 i kommunens indlæg, s. 16 og 17, ligger *omdriftsjorden på 15,47 ha* samlet og således, at bygningsparcellen omgives heraf. Placeringen af de *forskellige mindre arealer omkring bygningerne på 0,89 ha* er også indtegnet på figur 2.

Det bemærkes, at pålægget *ikke* omfatter transport af sprøjtemateriel og pesticider over det deklarationsbelagte areal, hvis transporten er nødvendig for drift af andre arealer, jf. s. 5 i kommunens indlæg.

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. vårhavre, vinterhybridrug, vinterhybridrug og vinterhybridrug.
- Arealerne bortforpagtes 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.
- Arealerne er hverken omfattet af områdeudpegningen *skovrejsning ønsket* eller *skovrejsning uønsket*, 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 *55.000 kr. pr. ha*. Der henvises særligt til:

- *Arealet er stort og overvejende regulært*
- *Arealet er kuperet*
- *En mindre del af arealet er opbrudt af vej og bygningsæt*
- *Jordboniteten er JB6 (sandblandet lerjord)*
- *Der forekommer enkelte vandlidende områder*

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, hvilket med sikkerhed vil være udtryk for fuldstændig erstatning.

Aarhus Kommune bemærker herudover, at ejendommen med dens størrelse og placering vil være af særlig interesse til brug for fritids-/hobbylandbrug og lign.

Denne ejendoms handelspris beror derfor næppe på det mulige afkast som landbrugsejendom, men antagelig på andre parametre, herunder ejendommens bynærhed med mulighed for bolig på landet, men tæt på Aarhus, og med mulighed for at forny de eksisterende bygninger mv. I givet fald vil pesticidforbuddet *ikke have nogen betydning for ejendommens handelsværdi, og derfor ikke medføre noget tab*. Overtaksationskommissionen bør også inddrage dette forhold ved erstatningsudmålingen, jf. herved også afs. 5.7 i det generelle indlæg til overtaksationskommissionen med omtale af salget af Beder Kirkesti 50 i 2020.

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. 15-22 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 0,89 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 37.550 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 15,47 ha og standardberegningen af mistet DBII i 2019 på 1.556 kr. pr. ha, jf. bilag 6. Taksationskommissionen tiltrådte dette, hvilket Aarhus Kommune påstår stadfæstelse af, dog på grundlag af et nedrundet beløb på 1.550 kr. pr. ha i lighed kommissionens kendelser i de andre sager.

3.4 Erstatning for andre krav

Lodsejeren fremsatte under taksationssagen krav om erstatning for tidselbekæmpelse med 15.600 kr. Aarhus Kommune finder ikke, at der på baggrund af pesticidforbuddet er grundlag for at erstatte dette krav særskilt. Som det fremgår, fandt taksationskommissionen heller ikke, at der var grundlag herfor."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at handelsværdien af jorden ved et salg af ejendommen før servitutpålægget var 180.000 kr./ha, og at den som følge af servitutpålægget faldt til 70.000 kr./ha. Kommissionen er opmærksom på, at jorden er kuperet, hvilket kunne tale for en lidt lavere pris for jorden, men har ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at fastsætte en lavere pris for jorden på denne ejendom end for jorden på de øvrige ejendomme. Under alle omstændigheder vil det efter kommissionens opfattelse ikke ændre på nettotabet.

Efter kommissionens opfattelse ville prisen for jorden blive fastsat ud fra ejendommens samlede areal med fradrag af bygningsparcellen inkl. § 3-arealerne og det øvrige udyrkede areal ved bygningerne.

Ifølge tingbogen udgør ejendommens samlede areal 15,9936 ha. Parterne er dog enige om, at ejendommens samlede areal er større end 15,9936 ha, idet kommunen har i sin opgørelse af tabet lagt til grund, at ejendommens areal er 16,36 ha, mens lodsejeren i sin tabsopgørelse har anført, at ejendommens areal er 16,41 ha.

Parterne har i deres opgørelser af tabet opgjort et "område omkring bygninger inkl. gårdsplads" henholdsvis "omkring bygninger" til 0,66 ha. Efter kommissionens opfattelse udgør det areal, der skal fragå det dyrkbare areal som bygningsparcel mv. ca. 0,89 ha.

Kommissionen har fundet, at parternes interesse i en afklaring af hovedtvisten, som er spørgsmålet om værdiforringelsen pr. ha, ikke burde udsættes på en nærmere afklaring af ejendommens samlede areal, og har derfor fastsat erstatningen ud fra et dyrkbart areal på 15,1 ha, men bemærker, at sagen om nødvendigt kan genoptages (dvs. hvis parterne ikke kan blive enige om ejendommens samlede areal).

Som anført i den fælles kendelse for alle de sager, som kommissionen har behandlet den 12.-13. april 2021, er det kommissionens opfattelse, at der skal foretages et fradrag som følge af, at ejerne ved et salg af ejendommen kan opnå en højere samlet pris ved frasalg af bygninger med et passende jordtilliggende, idet en køber af et hobbylandbrug i Aarhus-området må antages at være villig til at betale en højere pris end 70.000 kr./ha. Kommissionen bemærker, at det i den forbindelse ikke kan antages at gøre denne del af ejendommen mindre attraktiv, at bygningerne muligvis ingen værdi har. Fradraget har kommissionen skønsmæssigt fastsat til 150.000 kr.

Ejerne lider efter kommissionens opfattelse ikke yderligere tab, da stuehuset og haven er undtaget servitutten, og jorden er bortforpagtet.

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 15,1 ha a 110.000 kr. fratrukket 150.000 kr., i alt 1.511.000 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

Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær