Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 13. juni 2024

Sagsnr. 2023-159954

Sagens parter:

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 samt 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatning for forbud mod anvendelse, opbevaring og håndtering af pesticider på dele af ejendommen.

Torsdag den 13. juni 2024, ca. kl. 13.30, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen

og fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og projektchef Jan Østergaard Gade.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af kommunen, som gav møde ved jurist Lisbeth Hjortborg og geolog Henrik Züricho, begge Aarhus Kommune, grundvandskonsulent Bo Vægter og fagmedhjælper Rune Laursen, begge Vandværkerne i Aarhus, samt agronom Christian Thirup, NIRAS.

Lodsejerne gav møde ved B og advokat Peter Krabbe, ML+ Partners.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i landzone og udgør en landbrugsejendom på 85.141 m^2, heraf 1.110 m^2 vejareal. Forbuddet mod anvendelse, opbevaring og håndtering af pesticider omfatter et areal på 9.100 m^2 fordelt på matr.nr. 1 og matr.nr. 3 , mens matr.nr. 2 ikke berøres. Forbuddet omfatter ca. 10,7 % af ejendommens samlede areal.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 9. oktober 2023, hvis begrundelse og resultat er gengivet nedenfor.

Overtaksationskommissionen tog i 2021 stilling til erstatningssagsfastsættelsen i en række sager om pålæg af servitutter om pesticidfri drift på ejendomme i Beder-området. Uddrag fra den fælles kendelse af 26. april 2021 for sagsnr. TS82101-00096, TS82101-00097, TS82101-00098, TS82101-00099, TS82101-00100, TS82101-00101, TS82101-00102 og TS82101-00104 er tillige gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. oktober 2023

" A's og B's landbrugsejendom med et samlet areal på 8 ha 5141 m^2 kan ikke anses for et "hobbylandbrug" med en bynær beliggenhed. Ejendommen har både før og siden erhvervelsen i 1991 været drevet som landbrug og har ikke umiddelbart rekreative kvaliteter ud over at ligge relativt bynært i det åbne land. Ejendommen er i kraft af den kraftige bytilvækst, der har været omkring Beder, Fløjstrup og Malling, kommet tættere på bymæssig bebyggelse, men der efter det aktuelle plangrundlag ingen aktuelle udsigter til et andet plangrundlag end det aktuelle (landzone). Med den aktuelle drift kan ejendommen ikke være en hovedindtægtskilde for sine ejere, og der bliver da også drevet anden erhvervsvirksomhed fra ejendommen.

Pesticidforbuddet medfører overvejelser om omlægning af driften og kommissionen anser det for godtgjort, at de nødvendige omlægninger medfører et driftsmæssigt

tab. Erstatningen skal ikke fastsættes som en kapitaliseret driftstabserstatning, men til et beløb, der modsvarer ejendommens nedgang i værdi som følge af de restriktioner, som den fremtidige drift er pålagt. Ejendommens jordtilliggende er større end attraktivt for en køber, som efterspørger et såkaldt hobbylandbrug. Det kunne derfor overvejes at reducere ejendommens jordtilliggende længst fra ejendommens bygninger inden et eventuelt salg. Ved et sådant salg vil pesticidforbuddet med de heraf følgende dyrkningsmæssige begrænsninger medføre et provenutab, mens pesticidforbuddet næppe vil påvirke værdien af den resterende ejendom.

Kommissionen lægger til grund, at der på ejendommen er ca. 8 ha i omdrift, hvoraf det areal, der pålægges pesticidforbud, udgør ca. 0,91 ha. Dette areal ligger nord for ejendommens bygninger og uden for det areal, som naturligt kan anses omfattet af et naturligt jordtilliggende til et "hobbylandbrug" i forbindelse med ejendommens bygninger. Kommissionen finder derfor, at erstatningen – på linje med den citerede overtaksationskendelse – som udgangspunkt skal fastsættes til 110.000 kr. pr. ha.

De høstudbytter, der er opnået på ejendommen de sidste 3 år ligger noget under normalen. Efter en visuel bedømmelse er det de nordligst beliggende jorder, hvor det mindste høstudbytte kan forventes. De nordligst beliggende jorder kan derfor ikke antages at have samme værdi som ejendommens jorder i øvrigt, hvor en gennemsnitspris på 180.000 kr. pr. ha må antages at svare til handelsværdien. Efter et samlet skøn kan den del af ejendommens jorder, der omfattes af påbuddet om pesticidfri drift, ikke antages at have en højere værdi end skønsmæssigt 160.000 kr. pr. ha. Fastholdes forholdet mellem værdien af jorden på 180.000 kr. pr. ha før og værdien jorden efter pesticidforbuddet på 70.000 kr., svarende til et værditab på 61,11 %, kan værdien af de ringere jorder efter pålægget om pesticidfri drift beregnes til 62.224 kr. pr. ha, svarende til et tab på 97.776 kr. pr. ha. Tabet på det pesticidpålagte areal på 0,91 ha udgør således skønsmæssigt 88.976,16 kr., eller afrundet 89.000 kr.

A *og* B *har haft landbrugsfaglig bistand af Velas og godtgøres herfor med skønsmæssigt 10.000 kr. Der er herved taget hensyn til, at Velas har udarbejdet skriftligt indlæg, været til stede under besigtigelsen og forhandlingen og tilvejebragt yderligere oplysninger.*

Thi bestemmes:

Erstatningen til A *og* B *som ejere af ejendommen,* Adresse 1 *, Beder, matr. nr.* 1 *,* 2 *og* 3 *for pålæg af pesticidfri drift fastsættes til 89.000 kr.*

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tillægges der A *og* B *10.000 kr."*

Overtaksationskommissionens fælles kendelse af 26. april 2021 (uddrag)

[…]

De overordnede principper for erstatningsfastsættelsen

Overtaksationskommissionen tiltræder, at erstatningen skal fastsættes som nedgangen i ejendommens handelsværdi samt erstatning for ulemper. Kommissionen tiltræder også, at erstatningen som udgangspunkt skal fastsættes på grundlag af en vurdering af ejendommens handelsværdi med henholdsvis uden servitutten. Kommissionen bemærker, at man ved vurderingen af værdinedgangen må tage udgangspunkt i en opgørelse af jordprisen for de berørte arealer før henholdsvis efter servitutpålægget, men at der under alle omstændigheder må foretages et samlet skøn over værdinedgangen. Der kan således blive tale om at justere erstatningen i op- eller nedgående retning.

Vurderingstidspunktet

Overtaksationskommissionen finder, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i forholdene på tidspunktet for stadfæstelsen af servitutpålæggene, dvs. pr. 24. maj 2019. Det skyldes, at det fremgår af afgørelserne om at pålægge ejendommene servitutter af 11. december 2017, at klage ville have opsættende virkning, og at ejerne alle indgav klage. Det bemærkes, at klagefristen udløb den 8. januar 2018, og at påbuddene ville være trådt i kraft den 9. januar 2018 (med en undtagelse vedrørende Adresse 2 *), hvis de ikke var blevet påklaget.*

Det bemærkes, at spørgsmålet om ikrafttrædelsestidspunktet ikke har betydning for forrentningen af erstatningerne, da erstatningerne ikke forrentes som følge af, at diskontoen har været 0 % siden 2012, jf. § 120 i lov om offentlige veje m.v. Det bemærkes endvidere, at landbrugsjordspriserne i området efter kommissionens opfattelse ikke har ændret sig væsentligt i tiden fra ikrafttrædelsen ifølge kommunens afgørelse om at pålægge ejendommene en servitut til meddelelsen om stadfæstelsen af pålæggene, og da erstatningen for selve servitutpålægget er en differenceerstatning, kan en højere eller lavere jordpris i øvrigt ikke antages at have betydning for erstatningen for nettoværdinedgangen på jorden.

Kommissionen har taget ikrafttrædelsestidspunktet i slutningen af maj 2019 i betragtning ved vurderingen af, om der har været driftstab i forbindelse med servituttens ikrafttrædelse, herunder at det for ejerne i januar 2018, efter at afgørelserne var påklaget, var uklart, hvornår servitutten ville træde i kraft. I de foreliggende sager har det ikke medført et tab.

Prisen på god landbrugsjord i omdrift i området ("førværdien")

Kommissionen bemærker indledningsvist om værdien af de servitutbelagte arealer, at der ikke er forventningsværdi knyttet til nogen af de omhandlede arealer.

Kommissionen finder, at prisen for god landbrugsjord i omdrift i området må antages at have været omkring 180.000 kr./ha forud for servituttens ikrafttrædelse i maj 2019. Kommissionen har herved lagt vægt på, at der ikke er store husdyrbrug i området, og at der derfor ikke er noget dyrkningspres, der påvirker jordprisen i opadgå-

ende retning. Udover beliggenheden og boniteten er det indgået, at en del af de besigtigede arealer var forholdsvis stenede, og at ingen af arealerne fremstod vandlidende.

Kommissionen har taget de vurderinger i betragtning, som lodsejerne har fremlagt fra Nybolig Landbrug. Om disse bemærkes det, at den sammenligningshandel, hvor jordprisen er oplyst til 228.468 kr./ha (Adresse 3 *) i vurderingen, forudsætter, at køberen betalte 8.759.200 kr. for jorden. Ifølge tingbogen har køberen imidlertid kun betalt 7.000.000 kr. for jorden, hvilket bringer jordprisen ned på 167.000 kr./ha. Den anden sammenligningshandel (* Adresse 4 *) omfatter som anført af kommunen et perspektiv areal, hvorfor det allerede derfor ikke kan lægges til grund, at prisen for jorden på 332.353 kr./ha udelukkende er bestemt af jordens værdi som landbrugsjord. Kommissionen har ikke fundet, at de priser, som to af ejendommene i de foreliggende sager (* Adresse 5 *og* Adresse 6 *) blev handlet for i 2009 henholdsvis 2011, kan tillægges væsentlig betydning for værdiansættelsen i 2019. Kommissionen har heller ikke fundet, at prisen ved erhvervelsen af ejendommen* Adresse 7 *i 2017 kan tillægges betydning, da ejendommen efter det oplyste er overdraget som led i et generationsskifte. Der er ikke fremlagt andre konkrete handler med landbrugsjord. Det er også indgået i vurderingen, at parterne tidligere var enige om, at jordprisen i området som udgangspunkt var 180.000 kr./ha.*

Kommissionen tillader sig at gøre opmærksom på, at den samlet set besidder en omfattende erfaring med erstatningsfastsættelse af landbrugsjord og er bekendt med jordpriserne i mange dele af Jylland, herunder i Østjylland.

Deklarationens betydning for landbrugsjordsprisen ("efterværdien")

Overtaksationskommissionen finder, at der som følge af den manglende adgang til at benytte pesticider må forventes at kunne opnås et lavere udbytte allerede på kort sigt. Det fremstår som usikkert, i hvilket omfang udbyttet vil forringes yderligere på længere sigt som følge af opformering af ukrudt, men kommissionen finder, at det kan lægges til grund, at ukrudtet over tid vil opformeres, og at dyrkningen derfor over en årrække vil vanskeliggøres og medføre et ringere udbytte.

Udbyttenedgangen vil afspejle sig i et lavere dækningsbidrag (indtægter efter udgifter til udsæd og gødning). Ved bortforpagtning vil dette give sig udslag i en lavere forpagtningsafgift, og ved salg i en lavere jordpris.

Størrelsen af udbyttenedgangen er behæftet med usikkerhed. Der er fremlagt et omfattende materiale, der belyser forpagtningsafgifter i forskellige dele af landet, ligesom der er fremlagt en lang række oplysninger om forpagtningsafgifter opnået ved bortforpagtning af arealer med og uden forskellige dyrkningsrestriktioner. Der er også fremlagt en række eksempler på forpagtningsaftaler. Der er endvidere fremlagt en række rapporter, udtalelser mv. fra sagkyndige i landbrugsdrift og landbrugsøkonomi.

Begge parter har henvist til forpagtningsaftaler vedrørende arealer, der ikke må sprøjtes med pesticider. Kommissionen bemærker, at en vurdering af, om aftalerne er sammenlignelige på samme måde som med sammenligningshandler forudsætter en nærmere viden om de arealer, der er tale om, hvordan de har været udbudt, efterspørgslen i området, mulighederne for økologisk drift osv.

Det samme gælder de aftaler, der er indgået på frivillig basis om servitutpålæg. Efter kommissionens opfattelse er der væsentlig forskel på, hvordan et servitutpålæg påvirker værdien af et jordareal alt efter ejendommens karakter. Der kan herved henvises til afgørelserne i de foreliggende sager. Når der ikke er fremlagt oplysninger om de helt konkrete ejendomme, er det ikke muligt at anvende det statistiske materiale til ret meget, på samme måde, som man heller ikke kan fastsætte værdien af et konkret jordareal alene på grundlag af viden om den gennemsnitlige jordpris.

Særligt vedrørende kommunens bortforpagtning af arealerne tilhørende Adresse 8 *bemærkes, at der var tale om et meget stort samlet udbud på næsten 200 ha, og at der kun indkom et enkelt bud. Kommissionen finder, at den aktuelle forpagtningsafgift på ca. 2.100 kr./ha angiver, hvad jorden i hvert fald kan indbringe i afgift på nuværende tidspunkt. Dette understøttes af forpagterens forklaring for taksationskommissionen om, at han ikke har underskud ved driften, og af, at han ikke har opsagt forpagtningen, selvom det kan gøres med ½ års varsel. Kommissionen har noteret sig, at forpagteren, inden han opsagde aftalen, betalte en årlig afgift på ca. 4.700 kr./ha, hvilket han anså for at være for højt til at kunne opnå et tilstrækkeligt dækningsbidrag. Overtaksationskommissionen bemærker videre, at det selvfølgelig ikke kan udelukkes, at der kunne være opnået en højere forpagtningsafgift end den aktuelle afgift, hvis jorden havde været sendt i et nyt udbud, eventuelt opdelt i flere marker, men det har kommunen ikke gjort.*

Oplysningerne om kommunens bortforpagtning af arealerne tilhørende Adresse 8 *taler derfor for, at de servitutpålagte arealer i almindelig omdrift som udgangspunkt kunne bortforpagtes til en årlig afgift på ca. 2.100 kr./ha, da servitutpålægget trådte i kraft. Det er imidlertid ikke sikkert, at denne afgift kan opnås fremover, idet der som anført er grund til at formode, at der vil ske en opformering af ukrudtet.*

Der foreligger kun få oplysninger om forpagtningsafgifter i området uden servitutpålæg. Kommissionen har tillagt det væsentlig betydning, at jorden på ejendommen Adresse 9 *har været bortforpagtet til ejeren af* Adresse 10 *for 3.500 kr./ha, og nu bortforpagtes for 2.500 kr./ha, og at 13 ha af ejendommen* Adresse 11 *har været bortforpagtet for ca. 4.800 kr./ha fra 2004 indtil 2020 – og i 2020 og 2021 for ca. 3.100 kr./ha. Ligesom med arealerne tilhørende* Adresse 8 *må det formentlig forventes, at forpagtningsafgiften vil falde i de kommende år som følge af øgede problemer med ukrudt.*

Derimod har kommissionen ikke fundet at kunne lægge vægt på de forpagtningsaftaler, som selskabet, der ejer Adresse 7 *, havde indgået med en nærtstående til selskabet før servitutpålægget og heller ikke på den efterfølgende bortforpagtning til 500 kr. på etårige kontrakter, der så vidt forstås navnlig skyldes, at der er usikkerhed om, hvad der skal ske med arealerne.*

Ejendommene i denne sag er særlig hårdt ramt, idet kommissionen lægger til grund, at økologisk dyrkning af de i sagen omhandlede arealer ikke er realistisk, da der ikke er husdyrbrug i området, der har overskud af gødning, hvorfor ejendommene kun kan dyrkes konventionelt. Der kan således ikke kompenseres for nedgangen i høstudbytte ved at omlægge til økologisk drift for at opnå en højere pris for afgrøderne. Som nævnt ovenfor var en del af de besigtigede arealer forholdsvis stenede, hvilket gør

mekanisk ukrudtsbekæmpelse vanskeligere, og dette forhold er også indgået i vurderingen af, hvordan servitutpålægget har påvirket landbrugsjordprisen.

Kommissionen har ved fastsættelsen af nedgangen i landbrugsjordsprisen taget højde for, at der vil være udgifter til bekæmpelse af tidsler og andre ukrudtsarter forbundet med den fortsatte landbrugsmæssige drift, ligesom der med den relativt høje nedgang i handelsværdien, som kommissionen har lagt til grund, er taget højde for, at en køber vil have behov for andre maskiner end ved konventionel drift med pesticider. Såfremt den nuværende ejer afstår jorden eller bortforpagter den, vil ejeren være fuldt kompenseret. Såfremt ejeren beholder jorden og fortsætter driften, er ejeren med erstatningen også fuldt kompenseret for udgifter til anskaffelse af maskiner eller brug af maskinstation.

På baggrund heraf finder kommissionen, at det må lægges til grund, at prisen for god landbrugsjord i omdrift i dette område – når jorden vurderes isoleret – falder meget betragteligt, og at værdien efter servitutpålægget skønsmæssigt kan fastsættes til 70.000 kr./ha.

Kommissionen bemærker, at der ikke i 2019 var grundlag for at antage, at der ville etablere sig økologiske husdyrbrug i området, som vil medføre en efterspørgsel på jord, der ville føre til en højere jordpris. Kommissionen bemærker også, at de fremtidige muligheder for dyrkning af proteingræs eller drift med anvendelse af robotter, som kommunen har henvist til, ikke kan antages at have afspejlet sig i jordpriserne i 2019. Det er muligt, at sådanne forhold på langt sigt vil påvirke landbrugsjordspriserne, men på kort og mellemlang sigt er der udsigt til et fald i nettoindtægterne ved landbrugsmæssig drift. Kommissionen har heller ikke fundet, at udsigten til, at arealerne muligvis ved en investering i skovrejsning – der i givet fald skulle finansieres - ville kunne opnå en værdi på omkring 120.000 kr./ha efter ca. 10 år, var et forhold, som medførte, at prisen for jorden ikke faldt til 70.000 kr./ha i 2019.

<u>Deklarationens betydning for værdien af de enkelte ejendomme</u>

Kommissionen finder imidlertid, at jordpriserne for de enkelte ejendomme er bestemt af forskellige forhold, og at ejendommene påvirkes forskelligt af servitutpålægget.

Jordpriserne for de bygningsløse ejendomme hænger i meget høj grad sammen med det afkast, der kan opnås ved dyrkning af jorden. Værdien af jorden på denne type ejendomme falder forholdsvis meget, når de pålægges en servitut som den foreliggende.

Værdien af arealer, der tilhører ejendomme med bygninger, som kan sælges som det, der populært kaldes "hesteejendomme", dvs. ejendomme der er egnet til hold af heste og andre dyr som hobby, er i højere grad bestemt af den efterspørgsel, der er efter denne type ejendomme i nær afstand af Aarhus by, end af muligheden for at opnå et afkast ved dyrkning af jorden. I modsætning til servitutpålæggene i "Aalborg-sagerne", dvs. de sager, som er afgjort af Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg om dyrkningsrestriktioner, er der i de foreliggende sager ikke restriktioner på, hvor mange dyr, der må være på markerne, eller f.eks. forbud mod, at jorden er bar. Helt generelt bemærkes, at restriktionerne i Aalborg-sagerne var langt mere indgribende, og var af en sådan karakter, at de forringede ejendommenes værdi også som hobbylandbrug. Det er ikke tilfældet i de foreliggende sager. Dette understøttes

af salget af ejendommen Adresse 12 *. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at køberen af denne ejendom har betalt for en forventningsværdi, som der ikke er belæg for i den kommunale planlægning.*

Købere til denne type ejendomme er dog typisk ikke interesserede i meget store jordarealer. Der vil derfor på sådanne ejendomme være et ret begrænset tab, når jordtilliggendet svarer til det, som en typisk køber af en hobbylandbrug/"hesteejendomme" er interesseret i. Der vil derimod være det samme tab på jordtilliggende ud over det, som en typisk køber af en hobbylandbrug/"hesteejendomme" efterspørger.

Der er ikke en skarp overgang mellem hobbylandbrug/"hesteejendomme" og andre, større bebyggede landbrugsejendomme, hvorfra der ikke drives landbrug fra bygningerne.

Kommissionen har på de to ejendomme, hvor der er ca. 6-7 ha jord, vurderet, om der er grundlag for erstatning for et tab, der må fastsættes skønsmæssigt, idet tabet ikke er knyttet til et bestemt areal, der naturligt kan udskilles af ejendommen.

Kommissionen har opgjort erstatningen for de ejendomme med bygninger, hvor der er relativt store arealer (mere end ca. 6-7 ha), således at der beregnes fuld værdinedgang for alle arealer med god landbrugsjord i omdrift fra 180.000 kr./ha til 70.000 kr./ha, men at der foretages et skønsmæssigt fradrag for den merværdi, som en mindre del af arealerne ville have ved et frasalg af bygningerne med et passende jordtilliggende for et hobbylandbrug/en "hesteejendom", således at ejerne med sikkerhed får fuldstændig erstatning, men ikke mere, også ud fra en betragtning om tabsbegrænsningspligt. Det skal understreges, at beløbet er fastsat efter et konkret og forsigtigt skøn i de enkelte sager, og at den omstændighed, at beløbet i alle de sager, hvor det er relevant, er fastsat til 150.000 kr., ikke er udtryk for, at beløbet i alle andre tilfælde også vil være 150.000 kr. (der er ikke tale om en standarderstatning).

Generelt om øvrige tabsposter

Overtaksationskommissionen bemærker om omstillingsomkostninger, at der skal sandsynliggøres et tab knyttet til driften af den enkelte ejendom, dvs. der skal finde en omstilling sted, for at der kan tilkendes erstatning. Hvis driften ophører, eller den fortsætter uændret, bortset fra at der ikke anvendes pesticider, er der ikke noget omstillingstab. En ejer, der bortforpagter jorden, vil i almindelighed ikke have et omstillingstab, og en ejer, der selv dyrker jorden, vil typisk i forvejen modtage landbrugsfaglig rådgivning, herunder i forbindelse med sædskifte.

Overtaksationskommissionen bemærker om erstatning for ejendomsindskrænkning (det forhold, at der ikke længere er overensstemmelse mellem på den ene side størrelsen af jordarealer i omdrift og på den anden side bygninger og maskiner), at ejendomme efter praksis vurderes for sig, og at der ikke tages hensyn til samdrevne ejendomme. Det indebærer, at der ikke kan tilkendes erstatning for ejendomsindskrænkning for så vidt angår bygningsløse ejendomme og ejendomme med driftsbygninger, der ikke længere benyttes i driften. Maskiner er ikke knyttet til en bestemt fast ejendom, og kommissionen finder, at der principielt vil kunne ydes erstatning for "ejendomsindskrænkning" vedrørende eksisterende maskiner, hvis der er tale om en relativt stor andel af bedriftens samlede arealer, der pålægges servitut om pesticidforbud, og der opstår et "overskud af maskinel", men det er efter kommissionens opfattelse

ikke tilfældet i nogen af de foreliggende sager. Det bemærkes, at der uafhængigt heraf kan være udgifter til indkøb af nye maskiner, men at der som anført er taget højde for dette ved fastsættelse af nedgangen i jordprisen.

Overtaksationskommissionen bemærker om erstatning for ejendomsforringelse i øvrigt, at der i sagens natur ikke kan antages at være yderligere tab på de bygningsløse ejendomme, og sådan som tabet er opgjort på de ejendomme med bygninger, hvor der er relativt store arealer (mere end ca. 6 ha), kan der heller ikke antages at være yderligere tab som følge af ejendomsforringelse.

De ejendomme, der er oplagte som hobby-landbrug ("hesteejendomme"), og som har små arealer, falder efter kommissionen opfattelse som udgangspunkt ikke i værdi, men jo større arealet er, jo større sandsynlighed er der for, at der vil være et tab som følge af servitutpålægget. Kommissionen har som nævnt foretaget et konkret skøn over størrelsen af en eventuel ejendomsforringelse.

Der henvises i øvrigt til kendelserne vedrørende de enkelte ejendomme.

[…]

Parternes påstande og synspunkter i den foreliggende sag

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 5.000 kr.

Kommunen anførte, at der ifølge taksationsmyndighedernes praksis ikke er belæg for så høj en erstatning, idet værdien af ejendomme af denne type ikke er bestemt af jordens landbrugsmæssige værdi, men af den efterspørgsel, der er efter ejendommene som hobbylandbrug eller fritidsejendomme.

Kommunen henviste i den forbindelse til Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelser af 26. april 2021 i sagsnr. TS82101-00101 vedrørende ejendommen Adresse 13 og sagsnr. TS82101-00102 vedrørende ejendommen Adresse 2 , samt overtaksationskommissionens fælles kendelse af samme dato for sagsnr. TS82101-00101 m.fl.

Kommunen anførte, at lodsejernes ejendom må betegnes som en fritidsejendom, og at ejendommen ikke er velegnet til sædvanlig landbrugsdrift. Ejendommen har et registreret areal på 8,51 ha, mens det dyrkede areal udgør 7,62 ha. Pesticidforbuddet omfatter 0,91 ha, men reelt omfatter påbuddet kun 0,8 ha af det dyrkede areal, da noget af arealet er vej og læhegn m.v.

Det dyrkede areal er opdelt i tre mindre markarealer, hvoraf kun de to – matr.nr. 1 og matr.nr. 3 – er berørt af forbuddet.

Matr.nr. 1 er en lille, kantet mark på ca. 2,43 ha afgrænset af vandløb og vej. Marken fremstår aktuelt vandlidende, og ortofotos viser, at dette også var tilfældet i 2020 og 2022. Marken har efter kommunens opfattelse ringe værdi som omdriftsjord.

Matr.nr. 3 er en lidt større, regulær mark på ca. 3,42 ha, som potentielt vil kunne dyrkes med den tilstødende mark mod vest. Markerne er dog afgrænset af veje og

bebyggelse, og ortofotos fra bl.a. 2016 og 2022 viser, at marken tidligere har fremstået vandlidende. Efter kommunens opfattelse er markens omdriftsmæssige værdi derfor begrænset.

Begge marker består af fin sandblandet lerjord, men det årlige udbytte i perioden 2020-2023 har været overraskende lavt og udgør ifølge kommunens beregninger kun 55 % af det udbytte, som man ud fra normen på landsplan ville forvente af marker med tilsvarende jordkvalitet.

Kommunen bemærkede, at lodsejerne i mange år har anvendt et meget ensidigt sædskifte ved kun at dyrke vinterhvede, hvilket ikke er fremmende for en god indtjening. Dette – og det meget lave udbytte – underbygger efter kommunens opfattelse, at der er tale om et hobbylandbrug, hvor indtjeningen ikke er helt så meget i fokus som på et effektivt drevet fuldtidslandbrug. Kommunen pegede endvidere på, at lodsejernes primære erhvervsaktivitet siden 1991 har været drift af et autoværksted.

Kommunen anførte, at området omkring Beder er præget af, at der ligger mange fritidsejendomme og kun få, større landbrugsejendomme. Lodsejernes ejendom vil med sin beliggenhed tæt på bymæssig bebyggelse og sin begrænsede størrelse efter kommunens opfattelse være attraktiv som fritidsejendom. Maskinhallen vil f.eks. kunne indrettes til heste, kødkvæg eller geder.

Kommunen oplyste, at der i perioden 2021-2023 har fundet 16 handler sted med landbrugsejendomme over 15 ha, og at disse er handlet til en gennemsnitlig jordpris på 152.000 kr. pr. ha. En jordpris på 220.000 kr. pr. ha er derfor helt urealistisk.

I de senere år er der endvidere foretaget handler med ejendomme, som har lignet lodsejernes ejendom, og som har været underlagt de samme rådighedsindskrænkninger i form af aftaler eller påbud om pesticidfri drift. Det drejer sig f.eks. om ejendommene Adresse 12 , Adresse 14 og Adresse 15 . To af ejendommene blev solgt til priser, der lå over udbudsprisen, og den sidste ejendom blev solgt til en pris, der i hvert fald ikke lå under gennemsnitsprisen for jord i området.

Efter kommunens opfattelse har rådighedsindskrænkningerne således kun minimal eller ingen effekt på handelsprisen, hvilket skyldes, at rådighedsindskrænkningerne kun har begrænset betydning for driften, eller at de driftsøkonomiske interesser vægter lavere end andre forhold for denne type ejendomme.

Kommunen bemærkede, at Vurderingsstyrelsen som noget nyt har haft problemstillingen under behandling i forbindelse med de nye, foreløbige ejendomsvurderinger. Det fremgår således af styrelsens hjemmeside, at en ejendom – for at blive kategoriseret som en landbrugsejendom – som udgangspunkt skal have et dyrket areal på mindst 10 ha.

Kommunen anførte, at rådighedsindskrænkningen i det konkrete tilfælde ikke synes at påvirke lodsejernes ejendom særligt. Ingen bygninger er berørt af påbuddet. De berørte arealer er de mest ekstensive, idet de enten er braklagte i forvejen, eller måske endda med fordel vil kunne braklægges eller omlægges til anden udnyttelse.

Kommunen pegede på, at der er gode muligheder for at udnytte forskellige tilskudsordninger, som vil give et højere udbytte end det, som lodsejerne i øjeblikket får ud af at dyrke arealerne.

Kommunen anførte, at erstatningen skønsmæssigt kan fastsættes til 5.000 kr., idet der ikke bliver tale om produktionsomlægning, ombygning af bygninger, ændrede adgangsforhold eller defigurering. Tværtimod bliver arronderingen af marken måske endda lettere for store maskiner efter påbuddet.

I den allerede omtalte sag om ejendommen Adresse 13 (sagsnr. TS82101-00101) tilkendte overtaksationskommissionen en skønsmæssigt fastsat erstatning på 50.000 kr. for en rådighedsindskrænkning på et 6,19 ha stort areal, hvoraf 5,99 ha var dyrket areal. Det svarer til en erstatning på 8.077,50 kr. pr. ha for hele arealet eller 8.347 kr. pr. ha for det dyrkede areal. Hvis kommissionen kommer frem til en tilsvarende erstatning i denne sag, vil det i runde tal ende med en erstatning på 7.350 kr. for hele arealet eller 6.678 kr. for det dyrkede areal, hvilket efter kommunens opfattelse ligger ret godt i tråd med et beløb på 5.000 kr.

Kommunen anførte, at man – hvis man måtte mene, at de dyrkede arealer har en sådan størrelse, at rådighedsindskrænkningerne påvirker ejendommens værdi som helhed – ved beregningen af erstatningsbeløbet må benytte sig af den beregningsmodel, som Miljøministeriet og Miljøstyrelsen har redegjort for i forarbejderne til lovgivningen om de boringsnære beskyttelsesområder. Heraf fremgår det, at tabet ved sprøjtefri drift prisfastsættes til 1.575 kr. pr. ha pr. år for ejere af markarealer, hvilket i lodsejernes tilfælde vil kunne sættes til et kapitaliseret værditab på 26.372 kr. over en 30-årig periode.

Kommunen bemærkede, at det nævnte beløb må være den maksimale erstatning og pegede i den forbindelse på, at udbyttet på lodsejernes ejendom kun udgør 55% af landsgennemsnittet

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 122.342 kr.

Lodsejerne anmodede endvidere om godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejerne oplyste, at de er tredje generation på ejendommen, som altid har været drevet som landbrugsejendom. Ejendommen er hovedsagelig indrettet med henblik på dyrkning, idet ca. 8 ha er i omdrift. Lodsejerne pløjer selv, men får ekstern bistand til sprøjtning og høst.

Lodsejerne var indforstået med, at udbyttet for perioden 2020-2023 ikke har ligget på et normalt niveau. En potentiel køber vil formentlig kunne få et højere udbytte ved at omlægge driften, men lodsejerne har et stort behov for halm til deres fyr og har derfor indrettet sig på et kontinuerligt sædskifte med hvede. Efter lodsejernes opfattelse bør det derfor ikke komme dem til skade, at der i en periode har været en negativ drift.

Lodsejerne oplyste, at de i år og sidste år har skullet ud og skaffe supplerende halm på grund af nedbørsmængderne. Det er også rigtigt, at markerne var vandlidende i 2016 og 2022, men det betyder ikke, at de er vandlidende hvert eneste år.

Lodsejerne var indforståede med, at der findes forskellige muligheder for at søge tilskud til f.eks. braklægning, men bemærkede, at tilskudsordninger kommer og går.

Lodsejerne anførte, at deres ejendom ikke er sammenlignelig med ejendommene Adresse 13 og Adresse 2, allerede fordi ejendommenes beliggenhed, størrelser og udnyttelse er forskellige. Ejendommene Adresse 2 og Adresse 13 er på hhv. 6 og 7 ha, mens lodsejernes ejendom er på ca. 8 ha.

Lodsejerne pegede på, at Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro i sin fælles kendelse af 26. april 2021 for sagsnumrene TS82101-00101 m.fl. (også kendt som 'Beder-sagerne') har fastlagt grænsen for, hvornår en ejendom kan karakteriseres som et hobbylandbrug, og denne grænse går ved 6-7 ha. Med sine 8 ha dyrkede arealer er lodsejernes ejendom over den hektarstørrelse, som overtaksationskommissionen i fælleskendelsen bemærkede var grænsen.

Lodsejerne pegede endvidere på, at der i 'Beder-sagerne' blev fastsat erstatning for en nedgang i jordværdien på 61,1%, idet kommissionen vurderede, at jordværdien var 180.000 kr. pr. ha før påbuddet og 70.000 kr. pr. ha efter. I Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelser af 1. juli 2021 i sagsnumrene TS82001-00058, TS82001-00060, TS82001-00064, TS82001-00065 og TS82001-00067 (også kendt som 'Bjellekær-sagerne') blev der fastsat erstatning for en nedgang i jordværdien på 60% med et tillæg på 10.000 kr. pr. ha svarende til 6,6%, dvs. sammenlagt 66,6%.

Lodsejerne anførte, at deres ejendom ikke er sammenlignelig med de ejendomme, der – som anført af kommunen – på trods af rådighedsindskrænkninger er blevet solgt til priser, der lå over udbudsprisen. Lodsejerne pegede på, at disse ejendomme – Adresse 12 og Adresse 14 – ligger klos op ad bymæssig bebyggelse og er købt af ejendomsudviklere, som har haft helt andre hensigter med ejendommen end videreførelse af den landbrugsmæssige drift.

Lodsejerne anførte, at værdien af deres arealer er 220.000 kr. pr. ha, idet der må tages højde for, at landbrugsjordsprisen er steget i værdi i perioden fra 2017, hvor forbuddet i 'Beder-sagerne' blev meddelt, til 2023, hvor forbuddet i nærværende sag blev meddelt. Med anvendelse af denne værdi og procentsatsen for værdinedgangen fra 'Beder-sagerne' (61,1%) vil værdinedgangen for det berørte areal på 0,91 ha udgøre 122.342 kr. Hvis man vurderer, at værdien af arealerne ikke er steget i pris siden 2017 og altså fortsat er 180.000 kr. pr. ha, vil værdinedgangen for det berørte areal udgøre 100.100 kr.

Lodsejerne var indforståede med en stadfæstelse af den af taksationskommissionen udmålte erstatning på 89.000 kr.

Lodsejerne anførte, at overtaksationskommissionen bør tage stilling til spørgsmålet om defigurering eller forringet arrondering. Lodsejerne pegede på, at sprøjtesporslængden på den nordlige mark – matr.nr. 1 – forkortes med

ca. 50% på det første stykke og ca. 25% på det efterfølgende, mens det på matr.nr. 3 er markens længste sprøjtespor, der forkortes med ca. 65 meter.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tog i 2021 stilling til erstatningssagsfastsættelsen i en række sager om pålæg af servitutter om pesticidfri drift på ejendomme i Beder-området. Kommissionen har i den foreliggende sag fulgt samme linje som i de tidligere sager.

Erstatningen skal som anført af taksationskommissionen fastsættes til et beløb, der modsvarer ejendommens nedgang i værdi som følge af de restriktioner, som den fremtidige drift er pålagt. Overtaksationskommissionen tiltræder af de af taksationskommissionen anførte grunde, at der ved erstatningsfastsættelsen må tages udgangspunkt i pesticidforbuddets betydning for de berørte arealers handelsværdi som landbrugsjord. Overtaksationskommissionen er herunder enig i, at ejendommens jordtilliggende er større end attraktivt for en køber, som efterspørger et hobbylandbrug. Overtaksationskommissionen bemærker, at denne vurdering er i overensstemmelse med linjen i de tidligere kendelser fra Beder-området, om end det altid beror på en konkret vurdering, hvilken betydning pesticidforbuddet har for den enkelte ejendom.

Overtaksationskommissionen tiltræder endvidere taksationskommissionens vurdering af, at den del af ejendommens jorder, der omfattes af påbuddet om pesticidfri drift, efter et samlet skøn ikke kan antages at have en højere handelsværdi end 160.000 kr. pr. ha. Det skal tilføjes, at arealerne på matr.nr. 1 og 3 ikke har samme værdi, men betragtet under ét må værdiansættelsen af de berørte arealer anses for passende.

Overtaksationskommissionen lægger i overensstemmelse med de tidligere kendelser fra Beder-området til grund, at handelsværdien af de berørte arealer som følge af pesticidforbuddet vil falde til 70.000 kr. pr. ha. Overtaksationskommissionen bemærker, at værditabet i de tidligere kendelser fra Beder-området ikke er beregnet som en procentdel af jordprisen, se herved også overvejelserne i den fælles kendelse af 26. april 2021 om pesticidforbuddets betydning for landbrugsjordprisen i Beder-området, som er gengivet ovenfor. Overtaksationskommissionen kan ikke tilslutte sig, at handelsværdien som antaget af taksationskommissionen skulle være faldet til under 70.000 kr. pr. ha.

Erstatningen fastsættes herefter til 0,91 ha a 90.000 kr., i alt 81.900 kr.

Overtaksationskommissionen vurderer, at pesticidforbuddet i denne sag ikke påfører lodsejerne yderligere tab, herunder tab som følge af defigurering eller forringet arrondering.

Lodsejerne blev ved taksationskommissionen tilkendt 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejerne tilkendes yderligere 12.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen, således at godtgørelsen samlet fastsættes til 22.000 kr.

Konklusion

Erstatningen for forbud mod anvendelse, opbevaring og håndtering af pesticider på dele af ejendommen beliggende Adresse 1 , fastsættes til 81.900 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationsmyndighederne tillægges lodsejerne i alt 22.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Holger Hedegaard

Lars Brix

Jan Østergaard Gade

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til vejlovens § 103, stk. 1, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61 og § 26 a, stk. 1.

Indbringelse for domstolene

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, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. november 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.