Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00104

Sagens parter:

Ejer: lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3

Beliggende: adresse 1

8330 Beder

(Lb.nr. 12)

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. 10.15 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 ved besigtigelsen.

Sagens oplysninger

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

Der er som anført i den fælles kendelse fremlagt tre forpagtningskontrakter vedrørende 13 ha af ejendommen.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. august 2020

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

"...

Erstatningen for lb. nr. 12 fastsættes herefter således,

Arealer i omdrift, 13,16 ha a 90.000 kr.	*1.184.400 kr.*
Permanent græs, dyrkbart, 0,21 ha og område omkring bygninger, 0,21 ha, skel 0,05 ha, grusvej 0,09 ha, i alt 0,56 ha a 60.000 kr. *Afskåret engareal 0,48 ha a 60.000 kr.*	*33.600 kr.* *28.800 kr.*
Omstillingsomkostninger og tab af dækningsbidrag, 13,16 ha a 1.550 kr.	*20.398 kr.*
Der er ikke grundlag for at yde særskilt erstatning for tidselbekæmpelse.	
Samlet erstatning	*1.267.198 kr.*

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

Thi bestemmes:

I erstatning for pålæg af pesticidfri drift tillægges der lodsejer 1 *som ejer af matr. nr.* 1 2 *og* 3 *,* adresse 1 *, Beder 1.267.198 kr., der forrentes som anført i vejlovens § 120.*

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 2.407.920 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	13,16		157.000	2.066.120	
P. græs	0,00				
P. græs og brak	0,21		10.000	2.100	
Naturarealer	0,00				
Læhegn, skel og beplantning	0,05		5.000	250	
Omkring bygninger	0,21	10.000	40.000	18.400	
Vej	0,09		5.000	450	
I ALT	13,72				

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				2.407.920	

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

- Ejendommen er bygget i 1911. Dyr på ejendommen frem til 1984.
  lodsejer 1 købte ejendommen i 1990 og drev den selv indtil 1999.
- Bortforpagtning siden 2000, men kontrakten nu opsagt af forpagter pga. påbuddet. Ny forpagter fra 2021 til forpagtningspris på 2.500

- Påbudsareal: 13,72 ha, heraf 0,18 ha permanent græs med §3 udpegning.
- Dyrkningsværdig jord: Udbytter i hvede på 100 hkg/ha
- Forpagtningsafgiften har været på 4.629 kr./ha i 2019.
- Forventer forpagtningsafgift på ca. 1.800 kr./ha på sigt
- Omdrifts arealerne ligger i skovrejningsområde.

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 734.948 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 erstatning med:

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien				
- Arealer i omdrift, 13,16 ha á 90.000 kr.	kr.	1.184.400		
- Permanent græs dyrkbart, 0,21 ha, område omkring bygninger, 0,21 ha, skel 0,05 ha, grusvej 0,09 ha, i alt 0,56 ha á 60.000 kr.	kr.	33.600		
- Afskåret engareal, 0,48 ha á 60.000 kr.	kr.	28.800	kr.	1.246.800
Omstillingsomkostninger, 13,16 ha á 1.550 kr.	kr.	20.398		
Erstatning i alt			kr.	1.267.198

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

Erstatning for *nedgang i ejendomsværdien*				
- Arealer i omdrift, 0,84 ha á 40.000 kr.	kr.	33.600		
- Arealer i omdrift, 3,15 ha á 50.000 kr.	kr.	157.500		
- Arealer i omdrift, 9,17 ha á 55.000 kr.	kr.	504.350		
- Område omkring bygninger, 0,21 ha, 10.000 kr. + 4 kr. pr. m^2	kr.	18.400		
- Skel, 0,05 ha á 5.000 kr.	kr.	250		
- Grusvej, 0,09 ha á 5.000 kr.	kr.	450	kr.	714.550

Omstillingsomkostninger, 13,16 ha á 1.550 kr.

kr. 20.398

Erstatning i alt *kr. 734.948*

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommen mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes indlæg af 13. februar 2020 med bilag (s. 1-38), samt til omtalen af den konkrete ejendom i taksationskommissionens kendelse (s. 7 - 8).

Ejendommen har ifølge tingbogen et areal på 15,82 ha, hvoraf 13,16 er landbrugsareal i omdrift og resten på 2,66 ha består af areal omkring bygninger, vejareal, samt et engareal, som i en længere årrække ikke er blevet dyrket, og som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 (matr. nr. 3).

Omdriftsarealerne har ifølge lodsejeren været bortforpagtet siden 1999, senest til 4.800 kr. pr. ha, hvilken forpagtning efter det oplyste er opsagt efter påbuddet.

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter store dele af ejendommen. Som det fremgår af luftfotoet og figur 2 i kommunens indlæg, s. 18 og 19, ligger *omdriftsjorden på 13,16 ha* fordelt på tre marker på hver sin side af vej . Bygningsparcel og driftsbygninger er placeret på den vestlige matrikel. Placeringen af de *forskellige mindre arealer omkring bygningerne på 0,21 ha og areal til skel og grusvej på 0,14 ha* er også indtegnet på figur 2. Der er endvidere indtegning af engarealet matr. nr. 3 på i alt 0,69 ha, hvoraf 0,21 ha omfattes af pesticidforbuddet.

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. vinterhvede, vinterhvede, vinterhvede og vårhavre.
- En eventuel bortforpagtning kan fortsætte, evt. med en anden forpagter, hvis den nuværende ikke ønsker at fortsætte på rimelige vilkår.
- Den nuværende drift kan fortsætte, men hvor der på omdriftsarealerne må forventes et reduceret udbytte. Afgrødevalg og driftsform bør tilpasses pesticidfri drift.
- Arealerne vest for vejen er omfattet af områdeudpegningen *skovrejsning ønsket*, hvilket vil sige, at det er muligt at rejse skov/vildtremisser herpå.
- Arealerne øst for vejen 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 afgræsning eller 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, og bonitet mv., som fremgår af bilag 22, gør Aarhus Kommune gældende, at erstatningen for værdinedgangen på omdriftsjorden på denne ejendom ikke overstiger *hhv. 40.000, 50.000 og 55.000 kr. pr. ha*. Der henvises herved særligt til:

Sydlig del af matr. 1 (Erstatning: 40.000 kr./ha)

- *Arealet er meget lille og kan ikke sammendyrkes med naboarealer*
- *Jordboniteten er JB6 (sandblandet lerjord)*
- *Ingen højværdiafgrøder de seneste fire år*

Nordlig del af matr. 1 (Erstatning: 50.000 kr./ha)

- *Arealet er relativt lille men regulært*
- *Arealet er let kuperet*
- *Jordboniteten er en blanding af JB6 og JB4*

- *Arealet kan ikke sammendyrkes med naboarealer*
- *Ingen højværdiafgrøder de seneste fire år*

Matr. 2 (Erstatning: 55.000 kr./ha)

- *Arealet er relativt stort og regulært*
- *Arealet er let kuperet*
- *Jordboniteten er JB6 (sandblandet lerjord)*
- *Der forekommer enkelte vandlidende områder*
- *Ingen højværdiafgrøder 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.

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 restaurere eller 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. 17-24 i kommunen 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."*

Til trods for disse bemærkninger valgte taksationskommissionen alligevel at tilkende erstatning for de berørte arealer omkring bygninger (0,21 ha), samt skelareal (0,05 ha) og grusvejsareal (0,09 ha) med 60.000 kr. pr. ha., hvilket Aarhus Kommune *ikke* er enig i.

Aarhus Kommune er derimod enig i, at det for de bygningsnære arealer, samt arealer til skel og grusvej er tvivlsomt, om der overhovedet kan tales om en værdinedgang. Aarhus Kommune har dog valgt at nedlægge påstand om, at der for disse arealer betales erstatning med henholdsvis 18.400 kr., 250 kr. og 450 kr. svarende til kommunens oprindelige tilbud og i overensstemmelse med kommunens påstande i de andre sager, men Aarhus Kommune overlader herudover vurderingen af dette spørgsmål til overtaksationskommissionen.

Aarhus Kommune er endvidere *ikke* enig i, at erstatningen for den berørte *engjord på 0,21 ha på matr. nr.* 3 og det afskårne areal *på 0,48 ha* på samme ejendom skal erstattes med 60.000 kr. pr. ha.

Aarhus Kommune mener ikke, at der skal ydes erstatning for værdiforringelse af engarealet på 0,21 ha, da det i en lang årrække *ikke* har været anvendt landbrugsmæssigt, og da det er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (eng), hvorfor der i forvejen er forbud mod anvendelse af pesticider på arealet efter 1. juli 2022.

Der skal heller betales erstatning for den resterende del på 0,48 ha af dette matr. nr., da denne del af marken heller ikke har været anvendt landbrugsmæssigt og også er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Aarhus Kommune er herudover blevet opmærksom på, at dette areal *ikke* er "afskåret", da pålægget som anført ikke omfatter transport af sprøjtemateriel og pesticider over det deklarationsbelagte areal, hvis transporten er nødvendig for at komme frem til andre arealer. Også af denne grund er der derfor ikke noget grundlag for at tilkende erstatning for værdinedgang for denne del af matr. nr. 3 på 0,48 ha.

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 13,16 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.

3.4 Erstatning for andre krav

Lodsejerne 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 de servitutbelagte arealer på matr.nr. 1 og 2 ved et salg af ejendommen før servitutpålægget var 180.000 kr./ha, og at de som følge af servitutpålægget faldt til 70.000 kr./ha. Kommissionen har derimod ikke fundet, at værdien af matr.nr. 3 er påvirket af servitutpålægget. Kommissionen har lagt vægt på, at denne matrikel er § 3-beskyttet natur, og at driften efter det oplyste hele tiden har været ekstensiv.

Efter kommissionens opfattelse ville prisen for jorden på matr.nr. 1 og 2 blive fastsat ud fra deres samlede areal med fradrag af bygningsparcellen og vejen på matr.nr. 1 .

Ifølge tingbogen udgør det samlede areal af matr.nr. 1 og 2 13,7212 ha, hvoraf vejen på matr.nr. 1 udgør 900 m^2. Parterne har opgjort det areal, som servitutten omfatter, til 13,72 ha.

Parterne har i deres opgørelser af tabet opgjort et "område omkring bygninger inkl. gårdsplads" henholdsvis "omkring bygninger" til 0,21 ha. Efter kommissionens vurdering udgør det areal, der skal fragå det dyrkbare areal som bygningsparcel mv. ca. 0,45 ha.

Kommissionen har på den baggrund fundet, at erstatningen skal fastsættes ud fra et dyrkbart areal på 13,2 ha i alt på de to matrikler.

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 ejeren 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. Fradraget har kommissionen skønsmæssigt fastsat til 150.000 kr.

Ejeren lider efter kommissionens opfattelse ikke yderligere tab, da stuehuset, gårdspladsen 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 13,2 ha a 110.000 kr. fratrukket 150.000 kr., i alt 1.302.000 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

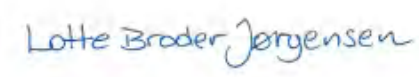
Jan Gade

/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

Kontorfunktionær