Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 1. juni 2021 og 2. juni 2021

Sagsnr. TS82001-00065

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1 , Søsum By, Stenløse

Adresse 1

3670 Veksø

VS

Påbudsmyndighed: Egedal Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører lodsejerens eventuelle berettigelse til erstatning for udstedt forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af plantebeskyttelsesmidler efter miljøbeskyttelseslovens § 24.

Tirsdag den 1. juni 2021 ca. kl. 14.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 1 , 3670 Veksø.

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

Matr. nr. 1 Søsum By, Stenløse udgør sammen med matr. nr. 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9 , 10 og 11 en landbrugsejendom på 720.749 m^2, heraf 1.990 m^2 vej. Det er alene matr.nr. 1 , der berøres af forbuddet. Rådighedsindskrænkningen omfatter 19.569 m^2 af ejendommens areal. Den berørte del af matrikel 1 ligger i en afstand af 210-350 m fra vandindvindingsanlægget.

Arealet omfattet af forbuddet fordeler sig således:

Arealtype	**Rådighedsindskrænkningens størrelse**
Landbrugsarealer i omdrift	1,9569 ha
I alt	1,9569 ha

Taksationskommissionens kendelse af 4. december 2019

Taksationskommissionens bemærkninger:

Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om en landbrugsejendom på samlet 720.749 m^2, heraf 1.990 m^2 vej. Kommissionen har endvidere lagt til grund, at rådighedsindskrænkningen berører 19.569 m^2. Ejendomsværdien var pr. 1. oktober 2017 13.100.000 kr., heraf grundværdi 3.964.100 kr.

Ved besigtigelsen har Taksationskommissionen konstateret, at arealet er et landbrugsareal i omdrift, men omfattet af en MVJ-ordning og udtaget i 20 år frem til den 31. august 2020. Arealet må i perioden ikke dyrkes og behandles med pesticider.

Taksationskommissionen har ikke fundet det godtgjort, at den pålagte rådighedsindskrænkning vil medføre ændringer i arealanvendelsen, da arealet ikke dyrkes. En fuldstændig erstatning skal derfor dække en nedgang i ejendomsværdi.

Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på ejendommens grundværdi, de frivillige aftaler indgået i området samt afgørelserne i de fremlagte sager fra Jylland.

Efter en konkret vurdering af arealets størrelse, form, bonitet, beliggenhed, arrondering og terrænforhold findes erstatningen at kunne fastsættes til 78.276 kr.

Parterne er enige om erstatningens størrelse for omstillingsomkostninger på 5.000 kr.

Herefter, og da lodsejeren ikke har godtgjort at have et tab på 40.000 kr. for ejendomsindskrænkning,

bestemmes:

Erstatningen til ejeren af matr. nr. 1 , Søsum By, Stenløse, fastsættes således:

Rådighedsindskrænkning	*78.276 kr.*
Sagkyndig bistand	*5.000 kr.*
I alt	*83.276 kr.*

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 12. september 2016.

Egedal Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 269.828 kr.

I taksationskommissionens afgørelse er indeholdt godtgørelse for sagkyndig bistand, men adspurgt blev det oplyst, at denne post frafaldes, idet Landbrug og Fødevarer møder som mandatar for lodsejeren, og lodsejeren ikke har haft udgifter til sagkyndig bistand.

Agrovi har i en powerpoint-præsentation fremført følgende om ejendommen:

- Lodsejer overtog ejendommen efter sin far i 1998
- Ejendommen drives med planteavl. Der er ingen dyr på ejendommen
- Lodsejer dyrker ca. 180 ha
- Resten af arealet dyrkes med korn og raps i sædskiftet
- Påbudsarealet er på 1,96 ha ejet areal
- Lodsejer forpagter jorden fra flere af de andre ejendomme, men påbud indenfor BNBO:
    - Person 1 og Person 2 , Adresse 2
    - Person 3 , Adresse 3
    - Tina og Person 5 , Adresse 4
    - I alt 24,57 ha med påbud
- Det svarer til, at ca. 14 % af Lodsejer s dyrkede areal er belagt med påbud
- Det påbudsbelagte areal har været udlagt med MVJ-aftale om 20-årig braklægning, der udløb 1. sept. 2020. I de 20 år er der årligt udbetalt 3.000 kr. pr. ha. Derudover er der udbetalt hektarstøtte, ca. 2.000 kr. pr. ha.
- På arealet har der indfundet sig en stor population af engbrandbæger
- Arealet er nu pløjet op, for at prøve at få bekæmpet engbrandbæger
- Fremover vil arealet alene kunne anvendes som et marginalt græsareal eller alternativ indgå i sædskiftet, men med ret store udbyttetab, som beskrevet herefter.
- Tilbagediskontering af fremtidigt tab
    - Diskonteringsrente sættes til 2,5 % jf. notat fra VELAS og SEGES
    - Græs, uden udbytte: Indtægt 1.083 kr/ha.
      Jordværdi efter påbud: 1.083 kr/0,025= 43.320 kr.
      Tab = 136.680 kr/ha
    - Tab ved BNBO sædskifte: 2.658 kr/0,025 = 106.320 kr ha i nutidsværdi af erstatning pr. ha

Egedal Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at handelsværdien af de servitutbelagte arealer ved et salg af ejendommen før servitutpålægget var 150.000 kr. pr. ha, og at den som følge af servitutpålægget er faldet til 60.000 kr. pr. ha.

Herudover finder overtaksationskommissionen, at ejeren lider et tab som følge af ikke at kunne opnå dispensation til sprøjtning af arter, der er lovpligtige at bekæmpe. Overtaksationskommissionen har lagt vægt på, at der i Beder-sagerne kunne opnås dispensation til bekæmpelse heraf. Dette tab skal erstattes som et tillæg på 10.000 kr. pr. ha landbrugsjord i omdrift.

Der henvises i øvrigt til begrundelsen i den fælles kendelse for alle de sager, der er behandlet af kommissionen den 1.-2. juni 2021.

Erstatningen fastsættes herefter således:

1,9569 ha landbrugsjord i omdrift à 100.000 kr.	195.690 kr.
I alt	195.690 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.

Bo Tarp

Preben Birch Ivan Skaaning Hansen

Tue Tortzen Peter Lind Frederiksen

/Juridisk sekretær, Tia Andersen, cand.jur.

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 1. juli 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig