Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 1. juni 2021 og 2. juni 2021

Sagsnr. TS82001-00064

Ejere: Lodsejer 1 **,** Lodsejer 2 **,** Lodsejer 3 **og** Lodsejer 4

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 Søsum By, Stenløse

Beliggende: Adresse 1

3670 Veksø

VS

Påbudsmyndighed: Egedal Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

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

Tirsdag den 1. juni 2021 ca. kl. 13.45 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. Lodsejerne var mødt ved besigtigelsen.

Sagens oplysninger

Matr. nr. 1 , 2 , 3 , 4 , 5 og 6 Søsum By, Stenløse udgør sammen med matr. nr. 7 , 8 og 9 en landbrugsejendom på 71.554 m^2, heraf 885 m^2 vej. Matr.nr. 9 , 8 og 7 er ikke berørt af forbuddet. Rådighedsindskrænkningen omfatter 24.165 m^2 af ejendommens areal. De berørte matriklerne ligger i en afstand af 25-165 m fra vandindvindingsanlægget.

Arealerne omfattet af forbuddet fordeler sig således:

Arealtype	**Rådighedsindskrænkningens størrelse**
Landbrugsarealer i omdrift	1,0297 ha
Landbrugsarealer med permanent græs	0,6908 ha
Skovarealer	0,1475 ha
Naturarealer	0,0664 ha
Bygninger	0,1146 ha
Arealer omkring bygninger inklusiv have og gårdsplads ved landbrugsejendomme	0,3675 ha
I alt	2.4165 ha

Taksationskommissionens kendelse af 4. december 2019

Taksationskommissionens bemærkninger:

Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om en landbrugsejendom på samlet 71.554 m2, heraf 885 m2. vej. Kommissionen har endvidere lagt vægt

på at rådighedsindskrænkningen udgør 24.165 m2. Ejendomsværdien var pr. 1. oktober 2017 6.800.000 kr.

Ved besigtigelsen har Taksationskommissionen konstateret, at ejendommen anvendes til landbrugsarealer dels i omdrift og dels med permanent græs, skovarealer, naturarealer og bygninger med omliggende arealer, herunder have og gårdsplads.

Taksationskommissionen har fundet det godtgjort, at den pålagte rådighedsindskrænkning vil medføre ændringer i arealanvendelsen, herunder en forventet nedgang i dækningsbidraget. En fuldstændig erstatning skal derfor omfatte både nedgang i ejendomsværdi og i dækningsbidrag.

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 samlet konkret vurdering af arealernes størrelse, form, bonitet, beliggenhed arrondering og terrænforhold findes erstatningen for landbrugsarealerne i omdrift og med permanent græs at kunne fastsættes til 53.245 kr.

Taksationskommissionen har ikke fundet grundlag for en forhøjelse af det tilbudte dækningsbidrag.

Parterne er enige om erstatningens størrelse for de øvrige arealer på 16.323 kr. og for omstillingsomkostninger på 5.000 kr.

Herefter, og da lodsejeren ikke har godtgjort at have et tab på 200.000 kr. for ekstra ejendomsforringelse,

bestemmes:

Erstatningen til ejerne af matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 , 5 *og* 6 *, Søsum By, Stenløse, fastsættes således:*

Rådighedsindskrænkning	*69.568 kr.*
Nedgang i dækningsbidrag	*2.625 kr.*
Sagkyndig bistand	*5.000 kr.*
I alt	*77.193 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

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 383.460 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.

Før påbuddet udgjorde jordværdien 180.000 kr. pr. ha.

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

- Ejendommen er ejet af Lodsejer 2 og Lodsejer 4 , Lodsejer 3 og Lodsejer 1 . De har ejet ejendommen siden 1997.
- Boligarealet er på ca. 800 m2 og består af 4 lejligheder, hvor flere generationer bor sammen.
- Landbrugsarealet drives af ejerne selv, med hjælp fra maskinstation.
- På arealerne dyrkes græs og korn. Arealerne, hvorpå der p.t. er græs, er med mellemrum omlagt og hele arealet kan dyrkes med korn.
- Halmen, der dyrkes, bruges til halmfyring, mens kornet sælges.
- Lodsejer 1 er ikke enig i de anførte arealopgørelser. Der tages derfor forbehold for at ændre erstatningskravet, hvis det efter opmåling viser sig at de anførte arealkategorier er forkerte.
- Ejendommen har et grundareal på 71.554 m^2
- Arealet omfattende af forbud er på 2,4165 ha heraf 1,72 ha landbrugsareal.

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.

Kun en del af ejendommen er omfattet af påbuddet, hvilket medfører, at ejendommen bliver defigureret. Herfor skal lodsejerne erstattes med 45.000 kr. pr. ha.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende lodsejerne yderligere erstatning og finder, at lodsejerne med den tilkendte erstatning har modtaget fuld erstatning.

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:

Landbrugsjord i omdrift 1,7205 ha à 100.000 kr.	172.050 kr.
Defigurering, 0,35 ha à 45.000 kr.	15.750 kr.
I alt	187.800 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