Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00097

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1

8340 Malling

(Lb.nr. 3)

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. 11.00 samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på adresse 1 , 8340 Malling.

Det fremgår af den fælles kendelse, hvem der var til stede ved alle overtaksationskommissionens besigtigelser og mundtlige forhandling. Lodsejeren var mødt sammen med sin ægtefælle Person 2 og sin nabo Person 3 .

Sagens oplysninger

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

Ved besigtigelsen kunne kommissionen konstatere, at der var betydeligt mere ukrudt på matr.nr. 1 (som er omfattet af servitutten) end på matr.nr. (der ikke er omfattet af servitutten). Der lå mange sten på markerne.

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. 3, adresse 1 *, Malling kan herefter fastsættes således:*

Landbrugsarealer i omdrift, a 90.000 kr.	*15,69 ha*	*1.412.100 kr.*
25 meter zone, 0,14 ha a 60.000 kr./ha	*0,14 ha*	*8.400 kr.*
Område omkring bygninger inklusive gårdsplads, a 10.000 kr.	*0,35 ha*	*17.500 kr.*
Læhegn og krat a 5.000 kr./ha	*0,37 ha*	*1.850 kr.*
Vej a 5.000 kr./ha	*0,26 ha*	*1.300 kr.*
Bygninger	*0,07 ha*	*0 kr.*
Tab på maskinpark/driftsinventar3		*0 kr.*
I alt	*16,88 ha*	*1.441.150 kr.*
Tab af dækningsbidrag og omstillingsomkostninger a 1.550 kr./ha	*15,69 ha*	*24.320 kr.*
Erstatning i alt		*1.465.470 kr.*

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tillægges der Lodsejer *15.000 kr.*

Thi bestemmes:

I erstatning for pålæg af pesticidfri drift tillægges der Lodsejer *som ejer af ejendommene, lb. nr. 4,* adresse 1 *, Beder, matr. nr.* 2 *og matr. nr.* 1 *1.465.470 kr. med renter som anført i vejlovens § 120.*

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der Lodsejer *15.000 kr."*.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 3.049.210 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	15,69		157.000	2.463.330	
P. græs	0,00				
P. græs og brak	0,00				
Naturarealer	0,00				
Læhegn, skel og beplantning	0,37		5.000	1.850	
Omkring bygninger	0,35	10.000	40.000	24.000	
Vej	0.26		5.000	1.300	
Bygninger	0,07		0	0	
25 m zone	0,14		0	0	
I ALT	16,88				

2. Ulempeerstatning og særlige tabsposter:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Investering i ny strigle				196.600	
Ny vaske-fyldeplads				~~240.260~~	Frafaldes
Yderligere tidselbekæmpelse hvert 5. år				57.130	
Særligt ejendomsværditab iht. praksis				250.000	
Sagkyndig bistand				25.000	
Omstillingsomkostninger				30.000	

I ALT				3.049.210	

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

- Ejendommen er købt i 1982 med 15 ha og senere udvidet til i alt matrikulært 55,67 ha ha. Lodsejer driver i dag i alt 190 ha, hvoraf ca. 140 ha er forpagtet.
- Lodsejer har tidligere forpagtet sprøjtefrie arealer ved Århus Kommune, men har opsagt forpagtningsaftalerne fra 2018 pga. voldsomme ukrudtsproblemer.
- Påbudsareal − ejet areal: 16,8 ha hvor af 15,79 ha er dyrket
- Ejede arealer uden påbud: er 35,63 ha dyrket af ejer
- Der forpagtes i dag arealer fra private, der er deltagere i taksationen eller har påbudsareal: Person 4 og Person 3 − i alt 19,13 ha dyrket af Lodsejer .
- Aarhus Kommune har allerede udmeldt ønske om yderligere påbud på alt 43,09 ha af de arealer Lodsejer dyrker i dag. Sammen med påbudsarealer fra 2019 på i alt 34,92 ha vil påbudsarealer forventet udgøre 41% af det samlede dyrkede areal på bedriften.
- Efter påbuddet skal arealerne tilhørende Lodsejer dyrkes pesticidfrit, men uden mulighed for at opnå økologisk tilskud eller tilførsel af husdyrgødning.
- Arealerne ligger i ønsket skovrejsningsområde. Ejer ønsker ikke skovrejsning.

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 896.487 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 erstatning med:

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien

- Arealer i omdrift, 15,69 ha á 90.000 kr. kr. 1.412.100
- 25 m zone, 0,14 ha á 60.000 kr. kr. 8.400
- Område omkring bygninger inkl. gårds-

	plads, 0,35 ha.	kr.	17.500	
-	Læhegn og krat. 0,37 ha á 5.000 kr.	kr.	1.850	
-	Vej, 0,26 ha á 5.000 kr.	kr.	1.300	
-	Bygninger, 0,07 ha	kr.	0	
-	Tab på maskinpark/driftsinventar	kr.	0	kr. 1.441.150
-	Omstillingsomkostninger, 15,69 ha á 1.550 kr.			kr. 24.320
Erstatning i at				kr. 1.465.470

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

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien

-	Arealer i omdrift, 14,47 ha á 55.000 kr.	kr.	795.850	
-	Arealer i omdrift, 1,22 ha á 40.000 kr.	kr.	48.800	
-	25 m zone, 0,07 ha á 55.000 kr.	kr.	3.850	
-	25 m zone, 0,07 ha á 40.000 kr.	kr.	2.800	
-	Område omkring bygninger inkl. gårds-plads, 0,35 ha	kr.	17.500	
-	Læhegn og krat. 0,37 ha á 5.000 kr.	kr.	1.850	
-	Vej, 0,26 ha á 5.000 kr.	kr.	1.300	
-	Bygninger, 0,07 ha	kr.	0	
-	Tab på maskinpark/driftsinventar	kr.	0	kr. 871.950
Omstillingsomkostninger, 15,83 ha á 1.550 kr.		kr.	24.537	
Erstatning i alt				*kr. 896.487*

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommen mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes indlæg af 13. februar 2020 med bilag (s. 1-53), samt til omtalen af den konkrete ejendom i taksationskommissionens kendelse (s. 8).

Ejendommen har et samlet areal på 55,67 ha. Lodsejeren driver planteavl på landbrugsarealerne sammen med tilforpagtede arealer, således at driften efter det oplyste omfattede i alt knap 240 ha i 2016. Driftsbygningerne på matr. nr. 1 er af ældre dato og står tomme. Driften af markbruget, herunder opbevaring af maskiner sker efter det oplyste fra lejede bygninger på en anden ejendom.

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter i alt 16,88 ha, *omdriftsjord med 15,69 ha* og andre arealer med 1,19 ha. Heraf udgør 25-meter zonen til en vandboring 0,14 ha. Placeringen af arealerne fremgår af luftfotoet og figur 2, jf. s. 22 og 24 i kommunens indlæg.

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.

I en zone på 25 m omkring boringer, der indvinder vand til almen vandforsyning, må der ikke anvendes pesticider, dyrkes og gødes til erhvervsmæssige og offentlige formål, jfr. MBL § 21 b stk. 1. Aarhus Kommunes forbud mod anvendelse af pesticider gælder også indenfor 25 m zonen, som herefter ikke længere anvendelse, og den hertil knyttede årlige erstatning, bortfalder derfor fremover. Til gengæld erstattes forbuddet på disse arealer på samme vis som det tilstødende omdriftsareal.

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/vårhavre, vinterhvede/vårbyg, vinterhvede og vårhavre.
- 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 omfattet af områdeudpegningen *skovrejsning ønsket*, 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, bonitet mv., som fremgår af bilag 22, gør Aarhus Kommune gældende, at erstatningen for værdinedgangen på omdriftsjorden på denne ejendom ikke overstiger *hhv. 55.000 og 40.000 kr. pr. ha*. Der henvises herved til særligt til:

Nordligt areal (erstatning: 40.000 kr./ha):

- *Arealet er meget småt og kan ikke sammendyrkes med omkringliggende marker.*
- *Der har ikke været dyrket højværdiafgrøder de seneste fire år.*

Sydligt areal (erstatning: 55.000 kr./ha)

- *Arealet er stort og overvejende regulært*
- *Arealet er let kuperet*
- *Jordboniteten er JB6 (sandblandet lerjord)*
- *En del af arealet er relativt kantet og opbrudt af grusvej og bygningsparcel.*
- *Der forekommer enkelte vandlidende områder*
- *Der har ikke været dyrket 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.

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. 21-29 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 er tvivlsomt, om der overhovedet kan tales om en værdinedgang for "ikke-omdrifts arealerne" på denne ejendom på i alt 1,05 ha (område omkring bygninger, læhegn, vej og bygninger). Aarhus Kommune har dog valgt at nedlægge påstand om stadfæstelse af disse dele af kendelsen. Den samlede påstand for disse poster udgør således maksimalt 20.650 kr., men Aarhus Kommune overlader herudover vurderingen af dette spørgsmål til overtaksationskommissionen.

Boringsområdet og 25 m zone på 0,14 ha tilbydes derimod erstattet med hhv. 40.000 og 55.000 kr. pr. ha, dvs. med samme erstatning, som tilbydes for de tilstødende arealer med omdriftsjord.

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 15,69 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, dog således at kompensationen beregnes ud fra omdriftsarealet på 15,69 ha med tillæg af borings- og 25 m zone arealerne på 0,14 ha, i alt 15,83 ha.

3.4 Erstatning for andre krav

Lodsejeren fremsatte under taksationssagen krav om erstatning for forskellige andre erstatningsposter i form af udgifter til etablering af ny plads til marksprøjte, køb af ny strigle, samt udgifter til omstilling og uddannelse og til tidselbekæmpelse. Kravet blev opgjort til 524.290,85 kr.

Aarhus Kommune finder ikke, at der på baggrund af pesticidforbuddene er grundlag for at erstatte disse krav særskilt. Som det fremgår, fandt taksationskommissionen heller ikke, at der var grundlag herfor. Som anført i taksationskommissionens kendelse (note 3) finder Aarhus Kommune heller ikke, at der lides noget erstatningsberettiget tab vedrørende "tilpasning af maskinpark". Bedriftens maskinpark anvendes til dyrkning af ca. 200 ha, og da påbuddet kun omfatter en mindre del af det areal, som maskinerne anvendes på (ca. 7 %),

ligger dette indenfor et niveau, der normalt må forventes af tilpasninger af maskinpark fra år til år. ″

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at handelsværdien af de servitutbelagte arealer 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. Efter kommissionens opfattelse ville prisen for de servitutbelagte arealer blive fastsat ud fra deres samlede areal med fradrag af bygningsparcellen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at fastsætte en lavere jordpris for matr.nr. 2 på grund af matriklens størrelse.

Ifølge tingbogen udgør det samlede areal af matr.nr. 2 og 1 ca. 16,9640 ha (summen af 1,4725 ha og 15,4915 ha). Parterne har opgjort det areal, som servitutten omfatter, til 16,88 ha.

Parterne har i deres opgørelser af tabet opgjort et ″område omkring bygninger inkl. gårdsplads″ henholdsvis ″omkring bygninger″ til 0,35 ha samt bygninger til 0,07 ha. Efter kommissionens opfattelse udgør det areal, der skal fragå det dyrkbare areal som bygningsparcel ca. 0,56 ha.

Kommissionen har på den baggrund fundet, at erstatningen skal fastsættes ud fra et dyrkbart areal på 16,4 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, da ejendommens driftsbygninger ikke anvendes i driften af ejendommen, da der ikke ses at være grundlag for erstatning for ″ejendomsindskrænkning″ vedrørende ejerens maskinpark, og da der er taget højde for udgifter til anskaffelse af nye maskiner eller anvendelse af maskinstation ved fastsættelsen af forringelsen af jordens værdi. Der er ikke grundlag for at antage, at ejeren i øvrigt har haft omstillingsomkostninger af nogen art.

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 16,4 ha a 110.000 kr. fratrukket 150.000 kr., i alt 1.654.000 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