Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00102

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

8320 Mårslet

(Lb.nr. 10)

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 kl. 8.30 samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på adresse 1 , 8320 Mårslet.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen og indgrebet er nærmere beskrevet i taksationskommissionens afgørelse og den fælles del af kendelsen i overtaksationskommissionens sager. Ejeren lodsejer har forklaret, at han har plantet nye træer løbende, herunder nye sorter. Efterspørgslen ændrer sig, og gamle sorter er ikke ret meget efterspurgte i dag. Han mener ikke, at man kan drive økologisk frugtplantage i Danmark. Kommissionen besigtigede træerne, der fremstod med forholdsvis tykke og nogenlunde ensartede stammer.

Ejeren forklarede, at han opgav driften af ejendommen, da han modtog afgørelsen om, at ejendommen skulle pålægges servitut om pesticidforbud. Det blev oplyst af parternes repræsentanter, at parterne er enige om, at det ikke fremgik særlig klart af kommunens afgørelse, at ejeren kunne fortsætte driften af frugtplantagen i fire år, og at ejeren var i den tro, at han havde fået afslag på sit ønske om at kunne drive den videre i 4-5 år.

Af ejerens regnskaber fremgår, at han har haft følgende indtægter fra "Planteprodukter":

2013: 53.520 kr.

2014: 39.268 kr.

2015: 61.337 kr.

2016: 60.223 kr.

2017: 52.790 kr.

2018: 16.358 kr.

2019: 4.632 kr.

Ejeren har derudover i årene 2013-2015 haft indtægter fra driften af ejendommen ved salg af "egne produkter" i beskedent omfang (under 3.000 kr. årligt) og ved kvæg i 2013 (20.897 kr.), 2015 (6.257 kr.) og 2017 (24.846 kr.). Samlet set har virksomheden givet underskud før afskrivninger i alle årene.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. august 2020

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

"...

Særlige bemærkninger

Der har under sagens behandling vist sig at være usikkerhed om tidspunktet for ikrafttrædelsen af pålægget af pesticidfri drift. I mangel om enighed om andet må indholdet af det tinglyste pålæg være afgørende. Der gælder derfor ikke for

denne ejendom noget særligt, således at pålægget også for denne ejendoms vedkommende trådte i kraft (havde virkning fra) den 24. maj 2019.

Det må lægges til grund, at en opretholdelse af driften på ejendommen for så vidt angår produktion af frugt og bær efter pesticidforbuddet ikke vil være rentabelt.

Den almindelige arealerstatning fastsættes som udgangspunkt på samme måde som for de andre ejendomme, der er omfattet af pålægget om pesticidfri drift, det vil sige til 90.000 kr. pr. ha. For 2,60 ha frugtplantage og 0,24 ha udlagt til dyrkning af bær og grøntsager udgør værdinedgangen 255.600 kr. For arealer, der er udlagt til permanent græs (0,80 ha), læhegn og øvrige beplantning (0,42 ha) fastsættes værdinedgangen som opgjort af kommunen til 38.100 kr. Værdinedgangen for de arealer, der omfattes af pesticidforbuddet udgør derfor 293.700 kr.

Pesticidforbuddet medfører, at den hidtidige drift med frugttræer, bær og grøntsager må ophøre. Lodsejerne har krav på at få sit tab herved dækket. Ved opgørelsen af tabet skal der tages hensyn til den forventede indtægt ved fortsat landbrugsmæssig, pesticidfri drift. Taksationskommissionen har ikke fået oplyst mere præcise tal for det dækningsbidrag, som lodsejeren hidtil har opnået ved den hidtidige drift, og erstatningen kan derfor ikke fastsættes med udgangspunkt heri. Erstatningen for frugttræerne må derfor ansættes efter et skøn over træernes værdi på tidspunktet for pesticidforbuddets ikrafttræden. Da der ikke skal foretages en genplantning, kan der ikke henses til omkostningerne ved en nytilplantning. Frugttræernes værdi vil derfor være afhængig af det dækningsbidrag, ejeren kunne forvente på baggrund af det hidtil opnåede dækningsbidrag, men størrelsen heraf kendes ikke. Tabet af det produktionsapparat, som frugttræerne repræsenterer, må derfor ansættes skønsmæssigt med udgangspunkt i de foreliggende oplysninger om træernes alder og forventede produktionslevetid til 150.000 kr., hvortil kommer udgifterne til fældning af træerne og rodfræsning, der skønsmæssigt ansættes til 50.000 kr. Hertil kommer tab af dækningsbidrag i forbindelse med omstillingen af driften, der må påregnes at vare længere end end ved landbrugsejendomme med traditionel drift, og som skønsmæssigt opgøres til 50.000 kr. årligt i 2 år. Selve omstillingsomkostninger dækkes med 20.000 kr.

Den samlede erstatning fremkommer herefter således:

Værdinedgang for arealer, der pålægges forbud mod anvendelse af pesticider	
- Frugtplantage	*293.700 kr.*
- Øvrige dyrkede arealer	*38.100 kr.*
	331.800 kr.
Tab af frugtplantage	*150.000 kr.*
Fældning og rodfræsning af frugttræer	*50.000 kr.*

Mistet dækningsbidrag i 2 år	*100.000 kr.*
Omkostninger til omstilling af driften	*20.000 kr.*
	651.800 kr.

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

Thi bestemmes:

Erstatningen til lodsejer *som ejer af ejendommen, matr. nr.* 1 *for pålæg om pesticidfri drift af ejendommen fastsættes til 651.800 kr., der forrentes 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 1.318.248 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	An-tal år	I alt	Bemærkning
Omdriftsarealer	3,64		157.000		571.480	Frugtplantage, bær, grøntsager og dyrkbart græs
P. græs	0,00					
P. græs og brak	0,00					
Naturarealer	0,00					
Læhegn, skel og beplantning	0,42		5.000		2.100	
Omkring bygninger	0,00					
Vej	0,00					

I ALT	4,06					

2. Ulempeerstatning og særlige tabsposter:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	An-tal år	I alt	Bemærkning
Nedgang i dækningsbidrag	2,60		15.000	5	195.000	Tab af dæk-ningsbidrag i 5 år v. uprodukt-ivitet
Manglende økotilskud	3,64	2.400	4.870	10	179.668	
Nyplantning af frugttræer	2,60		25.000		65.000	
Særligt ejendomsværditab iht. praksis					250.000	
Sagkyndig bistand					25.000	
Omstillingsomkostninger					30.000	
I ALT					1.318.248	

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

- Ejendom købt i 1983 og sønnen ønsker på et tidspunkt at overtage ejendommen
- Påbudsareal: 4,06 ha
- Heraf 2,60 ha frugttræer, 0,24 ha bær og grøntsager og 0,80 ha omdriftsareal
- Indtil og med 2017: salg til GASA og gennem egen gårdbutik med god kundekreds
- "Hvis det bliver sprøjtefrit mister vi alle vores drømme og planlægning ang. fremtiden"
- Eneste mulighed for fortsat drift: økologisk produktion for at få adgang til økopris sammenholdt med anvendelse af økologiske pesticider
- Kræver plantning af nye sorter, der kan dyrkes økologisk.
- Nuværende beplantning er igennem ½ levetid
- Uforstående overfor kommunens afgørelse omkring 4 års fortsat pesticidanvendelse
- Økotilskud:
  Satserne er:
  Basistilskud: 870 kr./ha/år
  Omlægningstillæg (udbetales i op til 2 år): 1.200 kr./ha/år

Frugt/bær-tillæg:	4.000 kr./ha/år
Tillæg for reduceret kvælstoftilførsel:	500 kr./ha/år

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 361.900 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				
- Frugtplantage, 2,60 ha á 90.000 kr.	kr.	234.000		
- Bær og grøntsager, 0,24 ha á 90.000 kr.	kr.	21.600		
- Permanent græs, 0,8 ha á 45.000 kr.	kr.	36.000		
- Læhegn mv., 0,42 ha á 5.000 kr.	kr.	2.100	kr.	293.700
Øvrige dyrkede arealer			kr.	38.100
Tab af frugtplantage			kr.	150.000
Fældning og rodfræsning af frugttræer			kr.	50.000
Mistet dækningsbidrag i 2 år			kr.	100.000
Omkostninger til omstilling af driften			kr.	20.000
Erstatning i alt			kr.	651.800

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

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien				
- Frugtplantage, 2,60 ha á 45.000 kr.	kr.	117.000		
- Bær og grøntsager, 0,24 ha á 45.000 kr.	kr.	10.800		
- Permanent græs, 0,8 ha á 45.000 kr.	kr.	36.000		
- Læhegn mv., 0,42 ha á 5.000 kr.	kr.	2.100	kr.	165.900

Skønsmæssig erstatning for frugtplantagen				
- Tab af frugtplantage / mistet DB	kr.	150.000		
- Fældning og rodfræsning af frugttræer	kr.	26.000		
- Omstillingsomkostninger	kr.	20.000	kr.	196.000
Erstatning i alt			kr.	361.900

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommen mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes indlæg af 13. februar 2020 med bilag (s. 1-37), samt til omtalen af den konkrete ejendom i taksationskommissionens kendelse (s. 8-10).

Ejendommen har et samlet areal på 6,0 ha og har hidtil anvendt til flugtplantage og arealer til græsning. Ejendommen bebos ejeren.

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter *4,06 ha af ejendommen*, hvoraf der på *2,60 ha er etableret frugtplantage* og *på 0.24 ha er beplantning med bær og grøntsager*. jf. indtegningen af dette areal med gult på figur 2 i kommunens indlæg, s. 18. Pesticidforbuddet omfatter herudover ligeledes et *græsareal på 0,8 ha* samt et *areal på 0,42 ha med beplantning og læhegn*, som også er indtegnet på figur 2. Det bemærkes, at lodsejeren for den resterende del af ejendommen, dvs. arealet nord for græsarealet, har indgået aftale om pesticidfri dyrkning med *VPU* mod erstatning, hvorfor påbuddet ikke omfatter denne del af ejendommen.

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:

- Der har ikke været indberettet marker og afgrøder til Landbrugsstyrelsen på arealerne efter 2007. Der søges således ikke enhedsstøtte på arealerne.
- Arealerne ligger ikke indenfor markblokkort. Landbrugsstyrelsen kan dog ansøges om at få arealerne medtaget i markblokkortet. Herefter kan der søges grundbetaling og grøn støtte til arealet. Arealet vil i så fald ligeledes

kunne anvendes til MFO-brak, og derved indgå til opfyldelse af de grønne krav.

- Den nuværende drift af arealet med permanent græs til afgræsning kan fortsætte efter forbuddet. Derimod kan den nuværende frugtproduktion ikke fortsætte.
- Frugtplantagen i den sydlige del er anlagt i perioden 1988 – 1992. Den nordlige del er anlagt omkring 1998. Ved intensiv frugtproduktion er det en høj alder for træerne.
- Frugttræerne kan fældes og arealet rodfræses, hvorefter det kan tages i anvendelse til ønsket formål.
- Arealerne er omfattet af områdeudpegningen *skovrejsning ønsket*, hvilket vil sige, at det er muligt at rejse skov/vildtremisser herpå.
- 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, afgrænsning og bonitet, som fremgår af bilag 22, gør Aarhus Kommune gældende, at erstatningen for værdinedgangen på omdriftsjorden på denne ejendom ikke overstiger *45.000 kr. pr. ha*. Der henvises særligt til:

- De enkelte arealer er meget små. Det vurderes dog, at det meste af arealet på ejendommen vil kunne samdyrkes, hvorved det sammenlagt opnår en vis størrelse, og derved i nogen grad være muligt at anvende til omdriftsafgrøder. Det er dog mest oplagt med afgræsning, hø og græsproduktion.
- Jordbonitet JB6 (sandblandet lerjord)

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 eller frugtavlsejendom, 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. 16-23 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 Kommuner er fortsat af den opfattelse, at der for arealet med permanent græs på 0,80 ha må forventes en værdinedgang på 45.000 kr. pr. ha, da det vil kunne samdyrkes med de øvrige arealer, hvilket også blev tiltrådt af taksationskommissionen.

Med hensyn til arealet anvendt til læhegn mv. på 0,42 ha er Aarhus Kommune enig med taksationskommissionen i, at det er tvivlsomt, om der overhovedet kan tales om en værdinedgang. Aarhus Kommune har dog valgt også at nedlægge påstand om stadfæstelse af denne del af kendelsen, men overlader herudover vurderingen af dette spørgsmål til overtaksationskommissionen.

Aarhus Kommune påstår således stadfæstelse af den tilkendte erstatning med 36.000 kr. for arealet med permanent græs, og med 2.100 kr. for arealet til læhegn, i alt 38.100 kr.

Taksationskommissionen har imidlertid i opstillingen foretaget en *regnefejl*, da erstatningsbeløbet på 38.100 kr. både indgår i erstatningen på 293.700 kr. for værdinedgang på "frugtplantagen" (det ses af sammentællingen på s. 14 i kendelsen), og herudover også er medtaget som en særskilt post på 38.100 kr. for

værdinedgang på "øvrige dyrkede arealer". Der er tilsyneladende blot tale om en opstillingsfejl, men der skal korrigeres herfor i den endelige erstatning.

3.3 Erstatning vedrørende frugtplantagen mv.

Aarhus Kommune nedlagde for taksationskommissionen påstand om, at der vedrørende frugtplantagen tilkendes erstatning med 150.000 kr. på skønsmæssigt grundlag. Beløbet fremkommer med udgangspunkt i erstatning for lodsejerens skønnede tab af dækningsbidrag, men således at det nedtrappes over 4 år, jf. beregningen fra NIRAS i kommunens indlæg, s. 20. Herudover blev der nedlagt påstand om erstatning med 26.000 kr. for fjernelse af frugttræerne, således at den samlede påstand vedrørende tab af frugtplantagen udgjorde 176.000 kr.

Taksationskommissionen tilkendte på skønsmæssigt grundlag erstatning for tab af frugtplantage, fældning og rodfræsning af frugttræer, mistet DB i 2 år, samt omkostninger til omstilling af driften med 320.000 kr.

Aarhus Kommune fastholder påstanden om en samlet erstatning herfor på 176.000 kr., dog med tillæg af skønsmæssige omstillingsomkostninger på 20.000 kr., men overlader i øvrigt spørgsmålet til overtaksationskommissionen, idet erstatningen dog efter kommunens opfattelse under ingen omstændigheder kan overstige det af taksationskommissionen tilkendte beløb på 320.000 kr."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at servitutpålægget kun i meget begrænset omfang påvirker ejendommens handelsværdi. Det skyldes, at der er tale om en bynær ejendom med et begrænset jordtilliggende, som vil være meget attraktiv for en køber, der vil drive hobbylandbrug. Det er kommissionens opfattelse, at køberkredsen til en ejendom som denne kun vil tillægge pesticidforbuddet begrænset betydning. Kommissionen bemærker, at selvom ejendommen efter sin størrelse på ca. 6 ha muligvis har et lidt større jordtilliggende end købere af hobbylandbrug typisk vil efterspørge, er der ingen oplagte alternative anvendelsesmuligheder i form af bortforpagtning eller frasalg af en del af jordtilliggendet, hverken før eller efter servitutpålægget. Ejeren har da også tidligere frivilligt indgået aftale om pålæggelse af en servitut om pesticidforbud på en del af ejendommen.

Kommissionen bemærker, at den er opmærksom på, at den pris, der kunne opnås ved et isoleret salg af jorden, muligvis vil være en lavere pris efter servitutpålægget end før servitutpålægget, men en fornuftig ejer, der begrænser sig tab, ville ikke sælge jorden isoleret.

Kommissionen bemærker endvidere, at der næppe var eller er nogen købere til ejendommen som frugtplantage med produktion af frugt og bær, hverken umiddelbart før eller efter servitutpålægget. Kommissionen har lagt vægt på, at ind-

tægterne før fradrag af nogen form for udgifter, herunder til arbejdsløn, i de seneste år før virksomhedsophøret i 2017 har været i størrelsesordenen ca. 40-60.000 kr., og at frugttræerne gennemgående har en forholdsvis høj alder.

Servitutten medfører imidlertid, at frugtplantagen reelt ikke kan drives videre, og at ejeren derfor har et tab, idet ejeren personligt kunne have drevet frugtplantagen videre og opnået en vis nettoindtægt, hvis servitutten ikke var blevet pålagt ejendommen. Dette indtægtstab skal ejeren have erstattet.

Kommissionen finder, at der med en erstatning på 250.000 kr. er ydet ejeren fuldstændig erstatning for ethvert tab som følge af servitutpålægget.

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 250.000 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