Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelser

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00098 og TS82101-00099

Sagens parter:

Ejer: Boet efter lodsejer 1 v lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 2 og 3

Beliggende: adresse 1

8330 Beder

(Lb.nr. 4)

og

matr.nr. 4 og 5

Beliggende: adresse 2

8340 Malling

(Lb.nr. 5)

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. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på adresse 1 8330 Beder. Samme dag ca. kl. 11.30 samledes kommissionen på adresse 2 , 8340 Malling.

Det fremgår af den fælles kendelse, hvem der var til stede ved alle overtaksationskommissionens besigtigelser og mundtlige forhandling. Lodsejeren, Trine Bøje, mødte sammen med sin søn, Person 3 , på begge ejendomme. Konsulent Casper Højte mødte desuden på adresse 2 .

Sagens oplysninger

Ejendommene og indgrebet er nærmere beskrevet i taksationskommissionens afgørelse og den fælles del af kendelsen i overtaksationskommissionens sager. Præciserende bemærkes, at der er tale om tre selvstændige ejendomme med et samlet areal på 245 ha, der drives sammen som en landbrugsvirksomhed.

Trine Bøje, der har overtaget ejendommene efter sin mands død, forklarede, at ejendommen fortsat drives konventionelt, og at driften således ikke er ændret, men hun overholder naturligvis servitutten. Det er nødvendigt at holde afgrøderne på matr.nr. 4 og 5 adskilt, da ukrudtet på matr.nr. forurener afgrøderne på denne mark.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. august 2020

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

"...

Erstatningen for lb. nr. 4 og 5 fastsættes herefter således:

Lb. nr. 4, adresse 1

Nedgang i ejendomsværdi 5,97 ha a 90.000 kr.	*537.300 kr.*
Tab i dækningsbidrag og omstillingsomkostninger 5,97 ha a 1.550 kr.	*9.254*
	546.554 kr.

Lb. nr. 5

Nedgang i ejendomsværdi 6,41 ha a 90.000 kr.	*576.900 kr.*
Tab ved defigurering	*16.000 kr.*
Tab i dækningsbidrag og omstillingsomkostninger 6,41 ha a 1.550 kr.	*9.936 kr.*
	602.836 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejeren 16.000 kr.

Taksationskommissionen finder ikke, at pesticidforbuddet i sig selv medfører udgifter til strigle eller nye oplagringsordninger, som kan kræves erstattet ud over erstatningen for værdinedgang og tab af dækningsbidrag.

Thi bestemmes:

I erstatning for pålæg af pesticidfri drift tillægges der lodsejer 1 *som ejer af ejendommene, lb. nr. 4, matr. nr.* 1 , 2 *og* 3 adresse 1 *, Beder, og lb. nr. 5, matr. nr.* 4 *og matr. nr.* 5 adresse 2 *, henholdsvis 546.554 kr. og 602.836 kr., i alt 1.149.390 kr. med renter som anført i vejlovens § 120.*

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der lodsejer 1 *16.000 kr."*.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for de to ejendomme samlet forhøjes til 2.553.175 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	12,31		157.000	1.932.670	
P. græs	0,00				
P. græs og brak	0,00				
Naturarealer	0,00				
Læhegn, skel og beplantning	0,00				

Omkring bygninger	0,00				
Vej	0,07		5.000	350	
I ALT	12,38				

1. Ulempeerstatning og særlige tabsposter:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Investering i ny strigle				196.600	
Udgift til øget silokapacitet				~~1.498.800~~	Frafaldes
Yderligere tidselbekæmpelse hvert 5. år				57.130	
Defigurering af restmarken på adresse 2 : 15 % på 4,2 ha af ½ jordværdi (195.000 kr./ha)				61.425	
Særligt ejendomsværditab iht. praksis				250.000	
Sagkyndig bistand				25.000	
Omstillingsomkostninger				30.000	
I ALT				2.553.175	

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

- Ejendommen Toftegaarden er købt i 2002, og driftsbygningerne er indrettet til konventionel planteavl. Påbudsareal – ejet areal: 12,38 ha.
- adresse 1 købt i 2009 til 198.210 kr./ha
- adresse 2 købt i 2011 til 194.723 kr./ha
- Der drives i alt 245 ha fra adresse 3 . Alle arealer er ejede.
- Fremad dyrkes i 2021 fortsat 253 ha konventionelt.
- Aarhus Kommune har allerede udmeldt yderligere påbud på alt 102 ha af de ejede arealer på bedriften.
- Efter påbuddet skal arealerne tilhørende Boet efter lodsejer 1 dyrkes pesticidfrit, men uden mulighed for at opnå økologisk tilskud. Arealet på adresse 2 drives samlet på de 2 matrikler. Dette areal bliver nu delt med påbuddet i pesticidfri drift og konventionel drift. Defigurering påberåbes.

- lodsejer 1 har tidligere i 2008-2012 fra Aarhus Kommune forpagtet 32 ha, der blev drevet pesticidfrit. Udbytterne faldt over alle år og efter 5 år blev aftalen opsagt af lodsejer 1 .

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for lb.nr. 4 nedsættes til 293.845 kr. For lb.nr. 5 påstod Aarhus Kommune erstatningen nedsat til 346.436 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 ejendommene konkret skriftligt indlæg og har procederet i overensstemmelse hermed.

"

1. Aarhus Kommunes påstand

Taksationskommissionen tilkendte lodsejer 1 erstatning med:

Lb.nr. 4, adresse 1

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien			
- Arealer i omdrift, 5,90 ha og asfaltvej på 0,07 ha, i alt 5,97 á 90.000 kr.	kr. 537.300	kr.	537.300
Omstillingsomkostninger, 5,97 ha á 1.550 kr.	kr. 9.254		
Erstatning i alt		kr.	546.554

Lb.nr. 5, adresse 2

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien			
- Arealer i omdrift, 6,41 ha á 90.000 kr.	kr. 576.900		
- Tab ved defigurering, 4 ha á 4.000 kr.	kr. 16.000	kr.	592.900
Omstillingsomkostninger, 6,41 ha á 1.550 kr.	kr. 9.936		
Erstatning i alt		kr.	602.836

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

Lb.nr. 4, adresse 1

Erstatning for *nedgang i ejendomsværdien*

-	Arealer i omdrift, 2,06 ha á 45.000 kr.	kr.	92.700	
-	Arealer i omdrift, 3,84 ha á 50.000 kr.	kr.	192.000	
-	Asfaltvej, 0,07 ha á 0 kr.	kr.	0	kr. 284.700
	Omstillingsomkostninger, 5,90 ha á 1.550 kr.	kr.	9.145	
	Erstatning i alt			*kr. 293.845*

Lb.nr. 5, adresse 2

Erstatning for *nedgang i ejendomsværdien*

-	Arealer i omdrift, 6,41 ha á 50.000 kr.	kr.	320.500	
-	Tab ved defigurering, 4 ha á 4.000 kr.	kr.	16.000	kr. 336.500
	Omstillingsomkostninger, 6,41 ha á 1.550 kr.	kr.	9.936	
	Erstatning i alt			*kr. 346.436*

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommene mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes to indlæg af 13. februar 2020 med bilag (begge med s. 1-36), samt til omtalen af de konkrete ejendomme i taksationskommissionens kendelse (s. 8-9).

Ejendommene er begge bygningsløse. adresse 1 har et samlet areal på 25,34 ha. adresse 2 har et samlet areal på 10,53 ha. For begge ejendomme gælder, at størstedelen af arealerne er landbrugsarealer i omdrift.

Arealerne drives sammen med arealerne på adresse 3 , som lodsejeren ligeledes er ejer af, hvorved lodsejeren efter det oplyste hidtil har drevet og dyrket i alt ca. 245 ha omdriftsjord (egne arealer).

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter 5,97 ha af adresse 1 . Som det fremgår af luftfotoet og figur 2 i kommunens indlæg, s. 19 og 20, er *omdriftsjorden på 5,90 ha* beliggende på hver sin side af en asfalteret vej. *Vejarealet på 0,07* ha omfattes også af pesticidforbuddet, og placeringen heraf er også indtegnet på figur 2.

Pesticidforbuddet omfatter 6,41 ha af adresse 2 . Som det fremgår af luftfotoet og figur 2 i kommunens indlæg, s. 19 og 20, udgør hele arealet på *6,41 ha*

omdriftsjord. Den resterende del af ejendommen på ca. 4 ha omfattes ikke af pesticidforbuddet, men tilkørsel mv. kan blive vanskeliggjort, hvorfor der er tilbudt kompensation for defigurering med 4.000 kr. pr. ha, eller i alt 16.000 kr.

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 de to aktuelle ejendommes arealer bemærkes det særskilt:

- Ud fra indberetninger til Landbrugsstyrelsen har de pågældende marker på adresse 1 i årene 2017 – 2020 været dyrket med hhv. vårbyg, vårbyg, vårbyg og vårhavre.
- Ud fra indberetninger til Landbrugsstyrelsen har de pågældende marker på adresse 2 i årene 2017 – 2020 været dyrket med hhv. vinterhvede, vinterraps, 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.
- Begge ejendomme er bygningsløse. Arealerne kan sælges.
- Arealerne på adresse 1 er omfattet af områdeudpegningen *skovrejsning ønsket*, hvilket vil sige, at det er muligt at rejse skov/vildtremisser herpå.
- Arealerne på adresse 2 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 disse ejendomme ikke overstiger hhv. *45.000 og 50.000 kr. pr. ha*. Der henvises herved særligt til:

adresse 1

Vest for asfaltvej (erstatning: 45.000 kr./ha):

- *Arealet er småt men regulært*
- *Arealet kan ikke samdyrkes med naboarealer*
- *Jordboniteten er JB6 (sandblandet lerjord)*
- *Der har ikke været dyrket højværdiafgrøder de seneste fire år*

Øst for asfaltvej (erstatning: 50.000 kr./ha):

- *Arealet er relativt småt og overvejende regulært*
- *Der er mulighed for sammendyrkning med naboarealer*
- *Jordboniteten er JB6 (sandblandet lerjord)*
- *Der har ikke været dyrket højværdiafgrøder de seneste fire år*

adresse 2 (Erstatning: 50.000 kr./ha):

- *Arealet er relativt stort men overvejende irregulært*
- *Arealet er kuperet*
- *Jordboniteten er en blanding af JB6 og JB4 (lerblandet sandjord)*
- *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 de to ejendomme 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. 18-24 i kommunens to indlæg af 13. februar 2020 for de respektive to ejendomme.

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 det berørte areal til "asfaltvej" på 0,07 ha som et tab på omdriftsjord (der tilkendes erstatning for omdriftsjord med 5,97 ha), hvilket Aarhus Kommune *ikke* er enig i.

Aarhus Kommune finder slet ikke, at der er grundlag for at tilkende erstatning for arealet på 0,07 ha til "asfaltvej", jf. kommunens påstand for overtaksationskommissionen. Subsidiært nedlægges der påstand om, at dette areal erstattes med 350 kr. svarende til 5.000 kr. pr. ha, hvilket svarer til kommunens oprindelige tilbud og påstand for taksationskommissionen.

Særligt mht. tilkørsel til den del af adresse 2 på ca. 4 ha, som ikke er omfattet af pesticidforbuddet, vanskeliggøres tilkørslen som anført i et vist omfang ("defigurering"). Lodsejeren fremsatte krav om erstatning herfor med 63.000 kr. opgjort som 15% af halvdelen af jordværdien (ud fra et areal på 4,2 ha og en jordværdi på 200.000 kr.). Aarhus Kommune har som anført på skønsmæssigt grundlag tilbudt kompensation herfor med 16.000 kr. (4 ha á 4.000 kr.)., hvilket blev tiltrådt af taksationskommissionen. Aarhus Kommune påstår stadfæstelse heraf, men overlader i øvrigt spørgsmålet til overtaksationskommissionen.

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 var opgjort med udgangspunkt i de berørte omdriftsarealer på hhv. 5,90 ha (adresse 1) og 6,41 ha (adresse) 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 for

adresse 1 alene beregnes ud fra omdriftsarealet på 5,90 ha (og ikke som sket i kendelsen ud fra 5,97 ha).

3.4 Erstatning for andre krav

Ud over krav om kompensation for "defigurering", jf. ovenfor, fremsatte lodsejeren under taksationssagen krav om erstatning for forskellige andre erstatningsposter i form af udgifter til køb af ny strigle (196.900 kr.), udgifter til omstilling og uddannelse (30.000 kr.), udgifter til etablering af øget silokapacitet (1.873.500 kr.), samt til tidselbekæmpelse (57.130 kr.), svarende til i alt 1.782.830 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. Taksationskommissionen anfører specifikt, at man ikke finder, at pesticidforbuddet i sig selv medfører udgifter til strigle eller nye oplagsordninger, som kan kræves erstattet ud over erstatningen for værdinedgang og tab af dækningsbidrag, hvilket Aarhus Kommune er enig i."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen bemærker indledningsvis, at der er tale om to selvstændige ejendomme, og der derfor principielt afsiges to kendelser, men at der af praktiske grunde er udformet en samlet kendelse. Ved erstatningsfastsættelsen må ejendommene imidlertid principielt vurderes hver for sig.

Kommissionen bemærker herefter følgende vedrørende ejendommen adresse 1 _ :

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. Det er hele det servitutbelagte areal, der skal indgå i opgørelsen af tabet, dog ikke den offentlige asfaltvej, der udgør 2.150 m^2 af matr.nr. 1 .

Der er ikke yderligere tab, da der ikke er bygninger på 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 5,7570 ha a 110.000 kr., i alt 633.270 kr.

Kommissionen bemærker følgende vedrørende ejendommen adresse 2

Overtaksationskommissionen finder, at handelsværdien af det servitutbelagte areal ved et salg af ejendommen før servitutpålægget var 180.000 kr./ha, og at det som følge af servitutpålægget faldt til 70.000 kr./ha.

Ejendommen er ikke blevet defigureret i traditionel forstand, men der skal i praksis etableres en form for markskel mellem ejendommens to matrikler, hvis man skal kunne dyrke de to matrikler forskelligt og være sikker på at overholde servitutten. Der vil fragå et areal, som ikke kan dyrkes. Kommissionen har regnet med et areal på matr.nr. 5 langs grænsen mod matr.nr. 4 på 1,5 m bredde for at undgå, at man ved sprøjtning af matr.nr. 5 ikke kommer til at sprøjte matr.nr. 4 , i alt ca. 180 m^1. Dette areal vil ikke kunne dyrkes og skal erstattes med 18 kr./m^2. Derudover vil der opstå foragre på begge matrikler langs dette markskel, som udgør en ulempe på begge matrikler. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning for disse ulemper eller værdiforringelser til 20.000 kr. Kommissionen har ikke fundet grundlag for at yde erstatning for etablering af vej til matr.nr. 4 .

Der er ikke yderligere tab, da der ikke er bygninger på 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 for fastsættes herefter til 6,4401 ha a 110.000 kr., 708.411 kr., med tillæg af 20.000 kr., i alt 728.411 kr.

Fælles for begge ejendomme bemærker kommissionen følgende:

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

Kendelserne kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men de kan sammen eller hver for sig 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 #

Sign.

navnet på HK-sekretær eller den juridiske sekretær indsættes

kontorfuldmægtig (hvis HK-sekretær berigtiger udskriftens rigtighed)