Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Den 12. og 13. april 2021

Sagsnr. TS82101-00101

Sagens parter:

Ejere: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1

8330 Beder

(Lb.nr. 9)

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. 9.15 samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på adresse 1 , 8330 Beder.

Det fremgår af den fælles kendelse, hvem der var til stede ved alle overtaksationskommissionens besigtigelser og mundtlige forhandling. Af lodsejerne mødte lodsejer 2 .

Sagens oplysninger

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

Ejeren lodsejer 2 oplyste, at han driver ejendommen med hjælp fra en maskinstation. Kødkvægholdet er under afvikling, da medejeren af dyrene er flyttet fra byen. Vedrørende driften af matr.nr. 2 har han nærmere forklaret, at han har opnået en højere indtægt ved dyrkning af wrapgræs efter servitutpålægget end ved dyrkning af korn før servitutpålægget, men at der ikke er den store forskel – det drejer sig om nogle få tusinde kroners underskud henholdsvis overskud. Maskinstationen får afgrøderne i kommission, så han ved ikke, hvem der køber dem.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. august 2020

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

"...

Der må ved erstatningsfastsættelsen ses bort fra ejendommens bynære beliggenhed.

Erstatning for lb. nr. 9 fastsættes herefter således:

Nedgang i ejendomsværdi, 6,19 ha a 90.000 kr.	*557.100 kr.*
Tab i dækningsbidrag og omkostninger til omstilling, 6,19 ha a 1.550 kr.	*9.595 kr.*
	566.695 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejerne 8.000 kr.

Thi bestemmes:

I erstatning for pålæg af pesticidfri drift tillægges der lodsejer 2 og lodsejer 1 som ejere af matr. nr. 1 og 2 , adresse 1 , 566.695 kr. kr., der forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der lodsejer 2 og lodsejer 1 8.000 kr.".

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 1.262.030 kr.

Lodsejernes repræsentant har i et skriftligt indlæg fremsat sine synspunkter. Indlægget fremgår af den fælles kendelse. Herudover har lodsejernes repræsentant fremsendt en specifikation til erstatningspåstanden. Af specifikationen fremgår:

1. Ejendomsværdiforringelse:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Omdriftsarealer	5,99		157.000	940.430	
P. græs	0,00				
P. græs og brak	0,00				
Naturarealer	0,00				
Læhegn, skel og beplantning	0,20		5.000	1.000	
Omkring bygninger	0,00				
Vej	0,00				
I ALT	6,19				

2. Ulempeerstatning og særlige tabsposter:

	Ha	Start-takst	Pr. ha	I alt	Bemærkning
Yderligere tidselbekæmpelse hvert 5. år				15.600	
Særligt ejendomsværditab iht. Praksis				250.000	
Sagkyndig bistand				25.000	
Omstillingsomkostninger				30.000	
I ALT				1.262.030	

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

- Ejendommen er købt i 2003.
- Der har tidligere været kødkvæg på ejendommen, men besætningen er under afvikling. Der er pt. 1 ko med kalv og 1 kvie. Afgræsning på det lille areal og wraphø ved maskinstation på det større areal mod øst.

- Påbudsareal: 6,19 ha, heraf et støtteberettiget areal på 5,99 ha
- Fremtidig forventes bortforpagtning – efter pløjning.
- lodsejer 2 forventer et tab på 2.000 kr./ha efter påbud – eller 50% udbytte, hvilket var erfaringen fra den frivillige aftale i 2011-2015.
- Nabo har skov af tidsler

Aarhus Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 270.985 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 2 og lodsejer 1 erstatning med:

Erstatning for nedgang i ejendomsværdien			
- Arealer i omdrift, 6,19 ha á 90.000 kr.	kr. 557.100	kr.	557.100
Omstillingsomkostninger, 6,19 ha á 1.550 kr.	kr. 9.595		
Erstatning i alt		kr.	566.695

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

Erstatning for *nedgang i ejendomsværdien*			
- Arealer i omdrift, 1,77 ha á 40.000 kr.	kr. 70.800		
- Arealer i omdrift, 4,16 ha á 45.000 kr.	kr. 187.200		
- Arealer i 25 m-zone, 0,06 ha á 45.000 kr.	kr. 2.700		
- Arealtype skel, 0,20 ha á 5.000 kr.	kr. 1.000	kr.	261.700
Omstillingsomkostninger, 5,99 ha á 1.550 kr.	kr. 9.285		
Erstatning i alt		kr.	270.985

2. De faktiske forhold

2.1 Ejendommen mv.

Der henvises til beskrivelsen i Aarhus Kommunes indlæg af 13. februar 2020 med bilag (s. 1-338), samt til omtalen af den konkrete ejendom i taksationskommissionens kendelse (s. 7-8).

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom med et samlet areal på 7,18 ha, hvoraf 5,99 ha er landbrugsareal i omdrift og resten består af især bygningsparcellen på matr. nr. 1 . Ejendommen bebos af ejerne og anvendes til fritidslandbrug. En tidligere produktion af kødkvæg er under afvikling.

2.2 Pålægget / pesticidforbuddet:

Pesticidforbuddet omfatter 6,19 ha, hvilket stort set dækker hele ejendommen bortset fra arealerne omring bygningerne og haven. Som det fremgår af luftfotoet og figur 2 i kommunens indlæg, s. 17 og 18, udgør *omdriftsjorden heraf 5,99 ha*, som er fordelt på to regulære arealer. Heraf udgør 25-meter zonen til en vandboring 0,06 ha. Det *mindre areal på 0,20 ha, som er karakteriseret som skel*, er også indtegnet på figur 2.

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 finder 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 den østlige mark i årene 2017 − 2020 været dyrket med hhv. vårbyg, vårbyg, græs (omdrift), græs (omdrift) og den vestlige mark med permanent græs i alle fire år.
- Forud for forbuddet har der været en pasningsaftale på det østlige areal. Det vestlige areal har været anvendt til afgræsning med kødkvæg.

- Den nuværende drift kan fortsætte efter aftaleindgåelse, men hvor der på det østlige areal 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. 40.000 og 45.000 kr. pr. ha*. Der henvises herved særligt til:

Det vestlige areal (erstatning: 40.000 kr./ha):

- *Lille mark på 1,77 ha med permanent græs*
- *Arealet kan ikke sammendyrkes med øvrige arealer*
- *Der har ikke været dyrket højværdiafgrøder de seneste fire år*

Det østlige areal (erstatning: 45.000 kr./ha):

- *Relativt lille areal*
- *Arealet er regulært men kan ikke sammendyrkes med øvrige arealer*
- *Arealet har flere vandlidende områder hvilket giver uensartet vækst hen over arealerne*
- *Jordboniteten er en blanding af JB6 og JB4*
- *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.

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, 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. 16-22 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."*

Til trods for disse bemærkninger valgte taksationskommissionen alligevel at tilkende erstatning for det berørte areal til skel/læhegn på 0,2 ha som et tab på omdriftsjord (der tilkendes erstatning for omdriftsjord med 6,19 ha), hvilket Aarhus Kommune *ikke* er enig i.

Aarhus Kommune er derimod enig i, at det for "ikke-omdrifts arealerne" på denne ejendom på i alt 0,2 ha ("skel") er tvivlsomt, om der overhovedet kan tales om en værdinedgang. Aarhus Kommune har dog valgt at nedlægge påstand om, at dette areal erstattes med 1.000 kr. svarende til 5.000 kr. pr. ha svarende

til kommunens oprindelige tilbud og i overensstemmelse med kommunens påstande i de andre sager, men overlader herudover vurderingen af dette spørgsmål til overtaksationskommissionen.

25 m zone på 0,06 ha på matr. nr. 2 (indtegnet som en halvcirkel ved det østlige areal på figur 2 i NIRAS' vurdering, s. 18 i kommunens indlæg) tilbydes derimod erstattet med 45.000 kr. pr. ha, dvs. med samme erstatning, som tilbydes for det tilstødende areal 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 var opgjort med udgangspunkt i det berørte omdriftsareal på 5,99 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 alene beregnes ud fra omdriftsarealet på 5,93 med tillæg af 25 m zone arealer på 0,06 ha, i alt 5,99 ha.

3.4 Erstatning for andre krav

Lodsejerne fremsatte under taksationssagen krav om erstatning for tidselbekæmpelse med 15.600 kr. Aarhus Kommune finder ikke, at der på baggrund af pesticidforbuddet er grundlag for at erstatte dette krav særskilt. Som det fremgår, fandt taksationskommissionen heller ikke, at der var grundlag herfor."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder ikke, at ejendommens værdi er påvirket i væsentlig grad af servitutpålægget. Der er tale om en meget attraktiv ejendom beliggende i udkanten af Beder tæt ved Aarhus med mulighed for at drive hobbylandbrug.

For så vidt angår den del af jorden, der er beliggende på samme matrikel som bygningerne (matr.nr.), finder kommissionen, at der med sikkerhed ikke er noget værditab. Denne del af jorden må anses for at have en meget stor attraktionsværdi for en køber til ejendommen.

Den del af jorden, der er beliggende på den anden side af stien (matr.nr. 2), er som følge af sin beliggenhed i forhold til bygningerne ikke helt så stort et aktiv for ejendommen, men det skyldes ikke servitutpålægget. Hvis jordarealet ved bygningerne var større, ville værdien for ejendommen af matr.nr. 2 være væsentlig mere begrænset, men da markarealet ved bygningerne kun er ca. 1,8

ha, udgør arealet på matr.nr. 2 en ikke uvæsentlig del af den samlede ejendoms attraktionsværdi, hvilket betyder, at værditabet på matriklen er begrænset. Ejeren har forklaret, at han ved driften af matr.nr. 2 efter servitutpålægget har opnået en højere indtægt ved dyrkning af wrapgræs end dyrkning af korn. Kommissionen finder, at det er tvivlsomt, om der overhovet er noget tab på ejendommen, men kan dog ikke udelukke, at der på sigt vil være et mindre indtægtstab, som også kan give sig udslag i ejendommens værdi. Kommissionen har derfor skønsmæssigt fastsat en erstatning på 50.000 kr. til dækning af dette tab.

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

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 50.000 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