



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET BRUGER SKAT TIL AT FASTLÆGGE HANDELSVÆRDIEN

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Fastsættelse af erstatning for varigt påbud om særlig drift i Natura 2000-område efter Naturbeskyttelseslovens § 19 d skal opgøres som ejendommens nedgang i handelsværdi. Uforståelig anvendelse af pløjejordssats i kommunens erstatningstilbud.

SKAT vurderede konsekvenserne af forbuddet til 80.000 kr./ha og Natur- og Miljøklagenævnet fulgte denne vurdering.

NMK-515-00032, 13. februar 2015

Solrød Kommune havde den 17. april 2013 modtaget en anmeldelse efter kapitel 2 a i naturbeskyttelsesloven om opdyrkning af 10,98 ha vedvarende græsarealer beliggende i fuglebeskyttelsesområdet F103 Gammel Havdrup Mose.

Kommunen meddelte den 13. november 2013 et påbud efter lovens § 19 d om at arealet ikke må dyrkes og at dette erstattes med 263.520 kr.

Ejendommen er på 32,33 ha med en ejendomsvurdering på 6.950.000 kr. Påbuddet omfatter ca. 40 % af ejendommens omdriftsareal, idet 5,5 ha af ejendommens arealer er naturarealer.

Ejeren fremkom med et forslag til aftale, hvor rådighedsindskrænkningen erstattes med 579.740 kr., svarende til 52.800 kr. pr. ha., beregnet ud fra driftstab over 10 år.

LE34 har for kommunen lavet en erstatningsvurdering af hhv. det driftsmæssige tab og nedgangen i handelsværdi.

Det driftsmæssige tab opgøres på baggrund af landbrugets takster for afgrødeerstatning i 2013 angivet til 2.300 kr./ha/år (Videncentret for Landbrug) og anvender dernæst en kapitaliseringsfaktor på 10. Herved fremkommer et erstatningsbeløb på 23.000 kr./ha eller

252.540 kr. for 10,98 ha.

Det pågældende beløb antages at være taksten i afgrødeerstatningerne i landsaftalerne med elværkerne mv. på 23 øre pr. m² for pløjjord, inkl. ekstra jordbehandling. Denne takst anvendes, hvor der foretages et anlægsarbejde på pløjjord, dvs. hvor der ikke er et egentligt afgrødetab. Det er uforståeligt, hvordan LE43 og Solrød Kommune har kunnet bruge denne takst for tabet ved ikke at kunne dyrke et omdriftsareal.

LE34 vurderede nedgangen i handelsværdi ud fra den offentlige vurdering, hvor arealerne har en jordværdi på 150.000 kr./ha. LE43 vurderede, at jordværdien falder til 125.000 kr./ha som følge af påbuddet, da arealet fortsat hører til ejendommen, og da købere vil være interesseret i ejendommen pga. beliggenhed, mulighed for jagt og dyrehold på arealerne.

Beløbet på 263.520 kr. fremkommer som et gennemsnit mellem de to metoder, svarende til 24.000 kr. pr. ha.

Klager finder, at der burde være anvendt en afgrødekalkule og dækningsbidrag og påpeger i øvrigt mangler ved kommunens erstatningsopgørelse.

Kommunen ved LE34 afviser anvendelse af dækningsbidrag.

LE34 forklarer anvendelsen af satsen for pløjjord, men det gør det kun endnu mere uforståeligt.

Klager fik foretaget en ny vurdering, der lød på 75.000 kr. pr. ha samt 300.000 kr. fordi ejendommen ikke ville kunne sælges som hverken som produktions- eller liebhaverejendom.

SKAT gennemgik det foreliggende materiale og fandt ud fra ejendomshandler, at landbrugsjorden uden restriktioner havde en værdi på 160.000 kr.

SKAT vurderede arealets jagtværdi ud fra beliggenhed mellem 2 moser samt græsningsværdi, som dog skønnedes reduceret på grund af begrænsende læmuligheder.

SKAT vurderede arealets værdi med restriktionerne til 80.000 kr./ha.

Natur- og Miljøklagenævnet bemærker, at kommunens og LE34's vurderinger ikke er foretaget ud fra reelle handelspriser i området. Nævnet finder dernæst, at ejendommen har en værdi også for professionelle landmænd, hvorfor der ikke er grundlag for et tillæg på 300.000 kr.

Nævnet anvender herefter SKATS vurdering af nedgang i handelsværdi på 80.000 kr. pr. ha som følge af påbuddet, i alt 878.400 kr. for de 10,98 ha.