Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 20. maj 2026

Sagsnr. 2026-291394

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav .

Beliggende: adresse 1

mod

Påbudsmyndighed: Stevns Kommune

(herefter benævnt påbudsmyndigheden)

Overtaksations afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i i forbindelse med forbud mod erhvervsmæssig anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24.

Onsdag den 20. maj 2026, kl. 10:25 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden chefkonsulent Ivan

Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen og murerarbejdsmand Tue Tortzen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, produktionsleder Henning Larsen og konsulent Lars Rasmus Østergaard Jørgensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jørgen Hansen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejer, som var til stede.

Påbudsmyndigheden Stevns Kommune gav møde ved miljøsagsbehandler Anni Juul Jørgensen og leder for miljøteamet Jeanne Wirenfeldt Johannesen fra, samt ved Rasmus Boe fra Mølbak Rådgivende Landinspektører.

Strøby Egede Vandværk gav møde ved, ekspertisechef Christian Thirup samt rådgiver Lotte Normann Kristensen fra NIRAS, samt formand person 1 , driftsleder person 2 , person 3 og bestyrelsesmedlemmerne person 4 .

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig Bo Jakobsen

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav , beliggende adresse 1 , (herefter "Ejendommen") er i tingbogen oplyst til at have en ejendomsværdi på 4.800.000 kr. og en grundværdi: på 233.900 kr.

Den 22. september 2025 meddelte kommunen med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde på lodsejernes ejendom.

Den 22. september 2025 meddelte kommunen tillige lodsejerne forbud mod erhvervsmæssig anvendelse, håndtering og opbevaring af pesticider og sprøjtemidler i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24.

Det af påbuddene omfattede areal var markeret på et vedlagt rids i Appendiks 1 til kommunens påbud. Forbuddene trådte i kraft den 1. november 2025.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Sydsjælland og Lolland-Falsters kendelse af 20. november 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 20. november 2025:

> *"Efter miljøbeskyttelseslovens § 64e, stk. 3, træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om erstatning i anledning af et påbud efter lovens § 24a. Kommunens afgørelse kan efter § 64e, stk. 3, indbringes for taksationskommissionen, og for behandling af sådanne klager finder bestemmelserne i vejlovens §§ 103, 104 og 107-122 tilsvarende anvendelse.*

Spørgsmålet om, hvorvidt der skal betales erstatning i anledning af et forbud eller påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24, skal efter lovens § 63 afgøres af taksationsmyndighederne, jf. lovens § 61, hvori det bestemmes, at reglerne i vejlovens §§ 103, 104 og 107-122 finder tilsvarende anvendelse.

Efter vejlovens § 103 skal erstatning fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, herunder reglen om tabsbegrænsningspligt. Efter vejlovens § 115, stk. 3, skal der ved rådighedsindskrænkninger angives det eksproprieredes værdi i handel og vandel. I overtaksationskommissionskendelser om forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider er vejlovens regler anvendt på den måde, at erstatningen skal fastsættes til et beløb, som modsvarer ejendommens nedgang i værdi som følge af de restriktioner, som den fremtidige drift er pålagt. Der tages udgangspunkt i forbuddets betydning for de berørte arealers handelsværdi som landbrugsjord.

Det påbudsbelagte areal udgør ca. 0,6182 ha landbrugsjord, som er med permanent græs på et areal med tre jordhøje. Se vedhæftede rids. Der er efter det oplyste ingen konkrete, aktuelle planer om, at arealet vil blive inddraget i byzone. Der er således ingen forventningsværdi knyttet til arealet.

Mindre ejendomme med bygninger betegnes populært som et fritids- eller hobbylandbrug. Værdien af sådanne ejendomme er i højere grad bestemt af den efterspørgsel, der er efter denne type ejendomme, end af muligheden for at opnå et afkast ved dyrkning af jorden. Købere til denne type ejendomme er typisk ikke interesseret i meget store jordarealer, og der vil være et ret begrænset tab, når ejendommens jordtilliggende svarer til det, en typisk køber af sådanne ejendomme efterspørger. Ejendomme, som er oplagte fritids- eller hobbylandbrug, og som har små arealer, falder efter kommissionens opfattelse som udgangspunkt kun i meget lille grad i værdi som følge af påbud om ingen erhvervsmæssigt anvendelse af pesticider.

Kommissionen finder, at der skønsmæssigt kan tilkendes et beløb på 10.000 kr. for alle ulemper, der følger af pesticidforbuddet. Kommissionen har lagt vægt på det oven for anførte om denne type ejendomme og på den oplyste anvendelse af det påbudsbelagte areal.

Erstatningen forrentes fra ikrafttrædelsen af påbuddet den 1. november 2025.

Udgifterne ved kommissionens behandling af sagen betales af Stevns Kommune.

Derfor bestemmes:

For påbud om forbud mod erhvervsmæssig brug af pesticider tillægges der lodsejer 1 *og* lodsejer 2 *en erstatning på 10.000 kr.*

Erstatningen forrentes fra den 1. november 2025 med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på denne dato.

Udgifterne ved sagens behandling ved taksationskommissionen betales af Stevns Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at det fremtidige tab vil blive dækket.

Lodsejer beretter, at der på ejendommen er en forventning om, at byerne vil vokse sammen, og at grunden vil kunne udstykkes.

Lodsejer forklarer, at der på naboejendommen er gang i et projekt kaldet navn , hvor der bygges beboelsesejendomme, og hvor man i de originale planer havde opdelt projektet i flere etaper.

Der er dog nu trukket i land med de sidste etaper, således at der ikke bygges over til lodsejers ejendom for nuværende.

Lodsejer påpeger, at han har stillet kommunen spørgsmål, om hvilke konsekvenser dette BNBO-påbud får for ejendommen, og lodsejer ønsker et konkret svar på, hvad påbuddet betyder for udviklingen af ejendommen som byggegrund, da kommunen er forpligtet til at klarlægge, hvad påbuddet betyder for ejendommen.

Lodsejer gør det klart, at det suverænt er ham selv der bestemmer, hvad ejendommen skal bruges til.

Der er ikke tale om en landbrugsejendom, da ingen vil drive jorden, om så det var gratis.

Lodsejer påpeger, at han ikke har haft mulighed for at lave beregninger, for hvor stor erstatningen bør være, da han ikke ved, hvad påbuddet har af betydning for hans fremtidige byggerettigheder på grunden.

Ejendommen har dog en vis forventningsværdi til arealet, da det i fremtiden vil kunne udnyttes til boligbyggeri.

Lodsejer gør klart, at han ønsker, at kommunen eller vandværket konkret skriver til ham, at de vil stå garant for, at BNBO-påbuddet ikke vil have påvirkning i forhold til fremtidig bebyggelse på ejendommen.

Lodsejeren har efter afholdte møde den 20. maj 2026 samme dag fremsendt en e-mail, hvor følgende fremgår:

" I forlængelse af mødet i dag, må du godt meddele Formanden at det er med undren, at ingen har talt om den nye boring, der ligger endnu tættere på vores ejendom. Faktisk lige ud for hvor forsamlingen mødtes i formiddags.

Det er vel kun et spørgsmål om tid, før der kommer et BNBO-forbud på den, og så starter balladen forfra.

Til syvende og sidst ender det med hele vores ejendom bliver pålagt forbud."

Lodsejer har desuden den 2. juni 2026 fremsendt et supplerende indlæg af 1. juni 2026. Heri gør lodsejer bl.a. gældende:

- Erstatningen skal være fuldstændig. Det fremgår også af EMKR P1-1[1].
- BNBO-påbuddene omfatter 30% af ejendommen, og en afledt og uforholdsmæssig virkning er, at der ikke vil kunne etableres en sammenhængende og teknisk fuldt ud funktionel udstykning, idet BNBO-påbuddene vil indebære, at der ikke kan etableres interne veje, afvandings- og regnvandshåndtering, terrænregulering og teknisk infrastruktur på arealet.
- Ejendommen har et udstykningspotentiale på 23.600 m^2. Det realistiske udstykningspotentiale ligger mellem 25 til 28 parceller.
- Den mistede udviklingsværdi udgør 39,2 mio. kr.
- Der er ingen skattemæssige forhold, der kan begrunde en reduktion af erstatningsbeløbet.
- Højesteret har i dommen U 1981.454H fastslået, at udviklingsværdi kan være erstatningsberettiget. Det afgørende er, at der foreligger et realistisk og markedsunderbygget udviklingspotentiale. Der henvises endvidere til dommen U 2000.1321H.
- Efter grundlovens § 73 og EMKR, 1. Tillægsprotokol er det den faktiske økonomiske virkning af indgrebet, der er afgørende, ikke den formelle afgørelse. Det er således uden betydning, at kommunen kan nægte udstykning med henvisning til planlovens bestemmelser.

Vandværket påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen bør fastsættes således:

Landbrugsjord i omdrift 0,49 ha.	
§ 24a-påbuddet (0,49 ha. x 10.000 kr. pr. ha.)	4.900,00 kr.
Natur, sø og vandløb 0,13 ha.	
§ 24-påbuddet (0,13 ha. x 0,00 kr.)	0,00 kr.

Beløbene indeholder ikke sagkyndig bistand, da det skal være op til kommissionen at fastsætte denne.

---

[1] Overtaksationskommissionen lægger til grund, at der her henvises til art. 1 i 1. Tillægsprotokol til EMKR - Inkorporeringsloven

Christian Thirup, fra NIRAS fremlagde, det indsendte støttebilag, der henvises til i sin helhed.

Det påpeges til at starte med, at dette påbud ikke er til hinder for, at ejendommen kan udstykkes, men at det er kommunens administrationspraksis, der kan være til hinder for en fremtidig udstykning af ejendommen. Dette påbud hindrer blot den erhvervsmæssige brug af pesticider.

Det påpeges, at 60% reglen ikke finder anvendelse, hvorved der henvises til en række afgørelser fra taksationskommissionerne for Fyn, Roskilde, Vejle, Randers og Nordsjælland I og II.

Der er her tale om en hobby-/liebhaverejendom, hvorfor der her er tale om, at der ikke er en særlig stor værdiforringelse på ejendomme som disse.

Der henvises til OTAX nr. TS82101-00101, hvori kommissionen fandt det tvivlsomt, om der overhovedet ville være et tab på ejendommen, men dog ikke kunne udelukke, at der på sigt vil være et mindre indtægtstab, som også kunne give udslag i ejendommens værdi. Af disse grunde fastsatte kommissionen skønsmæssigt en erstatning på 50.000 kr. Det bemærkes at der anvendes samme principper i Overtaksationskendelse TS82101-00102.

NIRAS har benyttet samme metode til at finde frem til erstatningen for denne ejendom.

Der blev fremlagt en række sammenligningshandler som dokumentation for før- og efterværdien.

Rådgiver Lotte Normann Kristensen fra NIRAS præsenterede de ejendomsspecifikke forhold

Der er tale om en ejendom på 5,51 ha med karakter af hobbylandbrug, Forbudsarealet udgør 0,62 ha og er en del af en mark af rekreativ karakter på 1,44 ha.

Der er ikke mulighed for sammenlægning af øvrige arealer grundet beskyttede sten- og jorddiger, som lodsejer har oplyst, at han selv har lavet i forbindelse med byggeri af de nuværende boliger på ejendommen. De er i starten af 2010 placeret centralt på marken, hvilket umuliggør landbrugsmæssig drift. Forbudsarealet bør derfor ikke værdisættes som jord i omdrift, da det ikke har potentiale som værende omdriftsjord.

Vandværkets konklusion er derfor at ejendommen har karakter af liebhaveri og ikke-landbrugsmæssigt erhverv.

Påbudsmyndigheden havde ikke indsendt materiale, men udtalte sig om overvejelserne, der har ligget til grund for deres værdifastsættelse.

Rasmus Boe fra Mølbak Rådgivende Landinspektører forklarede, at ejendommen blev kategoriseret som en landbrugsejendom, da jorden tidligere har været i omdrift, jf. ortofotos.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Efter miljøbeskyttelseslovens[2] § 64 e[3], stk. 3, træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om erstatning i anledning af et påbud efter lovens § 24 a. Kommunens afgørelse kan efter § 64 e, stk. 3, indbringes for de taksationsmyndigheder, der er nævnt i vejlovens §§ 105 og 106, og ved behandling af sådanne klager finder bestemmelserne i vejlovens §§ 103, 104 og 107-122 tilsvarende anvendelse.

Spørgsmålet om, hvorvidt der skal betales erstatning i anledning af et forbud eller påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24, skal efter lovens § 63 afgøres af taksationsmyndighederne, der er nævnt i vejlovens §§ 105 og 106. Det fremgår af miljøbeskyttelseslovens § 61. stk. 1. I henhold til denne lovs § 61, stk. 2, finder reglerne i vejlovens §§ 103, 104 og 107-122 finder tilsvarende anvendelse.

Efter vejlovens § 103 fastsættes erstatningen efter de almindelige erstatningsregler, og efter vejlovens § 115, stk. 3, skal der ved rådighedsindskrænkninger angives det eksproprieredes værdi i handel og vandel. Hvis der ydes erstatning for andre ulemper, der påføres ejeren af ejendommen eller andre, skal denne erstatning fremgå med en særlig post. Det betyder i praksis, at erstatningen fastsættes efter almindeligt gældende erstatningsregler, herunder om årsagssammenhæng, bevisbyrdefordeling og tabsbegrænsningspligt, og således at den efter en konkret vurdering svarer til det tab eller den værdiforringelse af ejendommen, som forbuddet/påbuddet og de heraf følgende rådighedsindskrænkninger har medført, jf. miljøbeskyttelseslovens §§ 61 og 64 e, jf. vejlovens § 115, stk. 3.

Herudover kan der ydes erstatning for eventuelle andre ulemper og dokumenterede tab, der ved de nævnte forbud/påbud påføres lodsejeren, samt godtgørelse til dækning af eventuelle udgifter til sagkyndig bistand.

I lighed med taksationskommissionen finder overtaksationskommissionen, at der ved fastsættelse af den fuldstændige erstatning må tages udgangspunkt i en vurdering af ejendommens handelsværdi før og efter de af kommunen nedlagte forbud. Dog må der på basis af samtlige sagens oplysninger - herunder navnlig det sandsynlige fald i udnyttelsen/udbyttet samt indtjeningen, som forbuddet kan antages at have medført - foretages et samlet skøn over værdinedgangen.

Overtaksationskommissionen kan ved besigtigelsen, og som sagen er fremlagt for kommissionen, konstaterer, at den påbudsbelagt ejendom matr.nr. 1 ejerlav , ikke udnyttes som omdriftsejendom, hvorfor BNBO-påbuddet ikke ændrer på arealets faktiske udnyttelse. Overtaksationskommissionen finder på den baggrund ikke, at det er godtgjort, at lodsejeren har lidt et tab i forbindelse med erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen.

---

[2] Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), med senere ændringer. Administreres af Miljøministeriet, Naturstyrelsen

[3] Bestemmelsen i miljøbeskyttelseslovens § 64 e blev indsat ved lov nr. 677 af 11. juni 2024 - Lov om ændring af lov om vandforsyning m.v. og lov om miljøbeskyttelse (Målrettet indsats for boringsnære beskyttelsesområder og forholdet til beskyttelseszonen på 25 m omkring vandboringer)
Forslag til Lov om ændring af lov om vandforsyning m.v. og lov om miljøbeskyttelse (Målrettet indsats for boringsnære beskyttelsesområder og forholdet til beskyttelseszonen på 25 meter omkring vandboringer)

Lodsejer har under forhandlinger og i de efterfølgende skriftlige henvendelser til overtaksationskommissionen påstået, at han lider et tab som følge af BNBO-påbuddet, idet han ikke kan byggemodne og udstykke ejendommen i 25 til 28 parceller.

Stevns Kommune har oplyst, at lodsejers ejendom ikke er lokalplanlagt, og heller ikke vil blive lokalplanlagt, så længe de nærmest liggende ejendomme i byzone ikke er byggemodnet. Princippet indefra og ud. Der er derfor efter kommunens opfattelse ingen aktuel forventning om, at lodsejers ejendom inddrages i byzone og lokalplanlægges med henblik på byudvikling.

Som sagen – og med overtaksationskommissionens opfordring til kommunen til at meddele dette skriftligt til lodsejer – ses BNBO-påbuddet ikke at berøre eventuel fremtidig byggemodning af matr.nr. 1 . Uanset tidsperspektivet for en eventuel byggemodningen finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at fastslå, at lodsejer har lidt et tab, herunder at betingelserne årsagssammenhæng og adækvans er opfyldt.

Overtaksationskommissionen stadfæster herefter taksationskommissionens afgørelse.

Overtaksationskommissionen træffer herefter følgende afgørelse:

Der tillægges lodsejerne lodsejer 2 og lodsejer 1 følgende erstatning for det af Stevns Kommune den 22. september 2025 i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a nedlagte forbud mod erhvervsmæssig brug af pesticider i et boringsnært beskyttelsesområde på ejendommen, matr.nr. 1 ejerlav .

Ulempeerstatning	10.000,00 kr.
I alt	**10.000,00 kr.**

De i miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Stevns Kommune.

Indbringelse for domstolene

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 kendelse, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Erstatningen forrentes fra 1. november 2025, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ivan Kenn Skaaning Hansen

Poul Erik Salebjerg-Hansen	Tue Tortzen
Henning Larsen	Lars Rasmus Østergaard Jørgensen

/ Bo Jakobsen

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 4. september 2026.



Bo Jakobsen

Fuldmægtig, cand.merc.jur.