Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 22. maj 2026

Sagsnr. 2026-295745

Sagens parter:

Lodsejerne:

lodsejer 1

og

lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 og 2 ejerlav

Beliggende: adresse 1

mod

Påbudsmyndighed: Roskilde Kommune

(herefter benævnt påbudsmyndigheden)

Overtaksations afgørelse

Overtaksationskommissionen forhøjer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Fredag den 22. maj 2026, kl. 10:00, samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på adresse 2 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden chefkonsulent Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af by-, land- og transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen og murerarbejdsmand Tue Tortzen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, konsulent Lars Rasmus Østergaard Jørgensen og konsulent Steen Søndergaard Hansen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Camilla Bønnelycke Jensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejerne, som var til stede sammen med deres repræsentant, advokat Christina Kirk Mizzi, fra Interlex Advokater.

Påbudsmyndigheden Roskilde Kommune gav møde ved miljømedarbejder Rikke Kjærsgaard Sørensen og biolog Helen Bovbjerg Sørensen, som var til stede sammen med deres repræsentanter ekspertisechef Christian Thirup og rådgiver Lotte Normann Kristensen fra NIRAS A/S.

HOFOR (herefter benævnt vandværket), gav møde ved planlæggeren person 1 og chefkonsulent person 2 fra HOFOR, sammen med deres repræsentanter advokaterne Tue Trier og Anne Louise Ellingsøe fra HortenDahl Advokatpartnerselskab.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Bo Jakobsen.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 og 2 ejerlav , beliggende adresse 2 (herefter "Ejendommen") er i tingbogen oplyst til at have en ejendomsværdi på 3.750.000 kr. og en grundværdi: på 923.700 kr.

Den 4. juli 2025 meddelte Kommunen med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde på lodsejernes ejendom.

Den 4. juli 2025 meddelte Kommunen tillige, i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24, lodsejerne forbud mod erhvervsmæssig anvendelse, håndtering og opbevaring af pesticider og sprøjtemidler.

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

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for

Roskildes kendelse af 24. november 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 24. november 2025:

> *"De af Roskilde Kommune nedlagte påbud eller forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på lodsejernes ovennævnte ejendom er sket med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, stk. 1, og kan ifølge samme lov kun ske mod fuldstændig erstatning. Denne fastsættes efter almindeligt gældende erstatningsregler, herunder om årsagssammenhæng, bevisbyrdefordeling samt tabsbegrænsningspligt og således, at den efter en konkret individuel vurdering svarer til det tab eller den værdiforringelse af ejendommen, som forbuddene og de heraf følgende rådighedsindskrænkninger har medført, jf. nævnte lovs § 61 og § 64 e, jf. vejlovens § 115, stk. 3.*
>
> *Herudover kan der ydes erstatning for eventuelle ulemper og dokumenterede tab, der ved de nævnte forbud påføres lodsejerne, samt en godtgørelse til dækning af deres eventuelle udgifter til sagkyndig bistand.*
>
> *Den af lodsejernes repræsentant - men også blandt flere andre professionelle aktører – forfægtede opfattelse om, at denne værditabserstatning uden en sådan konkret individuel vurdering kan udmåles til 60 % eller en lignende fast procentdel af ejendommens handelsværdi, beror således på en misforståelse, der hverken kan udledes af foreliggende rets- og/eller taksationspraksis, henholdsvis de motiver og bemærkninger, der ligger bag de relevante bestemmelser i miljøbeskyttelsesloven samt den gældende BNBO vejledning, senest fra februar 2025.*
>
> *De i sagen nedlagte forbud træder i kraft den 1. september 2025, og en eventuel erstatning skal fastsættes efter forholdene på dette tidspunkt.*
>
> *Erstatningen for de nedlagte forbud behandles og fastsættes under ét.*
>
> *Som det fremgår af sagens akter samt det under besigtigelsen konstaterede, omfatter forbuddene alene den erhvervsmæssige anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på blandt andet et 12,56 ha stort landbrugsareal i omdrift, og som efter det foreliggende må betragtes som værende af god bonitet.*
>
> *Hvad angår kravet om fuldstændig erstatning, må dette som udgangspunkt fastsættes på grundlag af en vurdering af ejendommens handelsværdi før og efter de af Kommunen nedlagte forbud. Dog må der på basis af samtlige sagens oplysninger - herunder navnlig arealernes hele karakter og fremtræden samt det sandsynlige fald i udnyttelsen/udbyttet samt indtjeningen, som forbuddene kan antages at have medført - foretages et samlet skøn over værdinedgangen.*

Med hensyn til "førværdien" har NIRAS i blandt andet den ovennævnte erstatningsopgørelse henvist til, og kommenteret, købsprisen på 5 ejendomme, der er solgt i perioden fra 1. januar 2022 til 1. oktober 2024. Disse ejendomme er beliggende inden for en radius af cirka 5 km fra navn *kildeplads, og må derfor antages at afspejle værdien i handel og vandel på landbrugsjord, der i relation til bonitet og anvendelsesmuligheder er sammenlignelig og/eller identisk med lodsejernes nu forbudsbelagte arealer.*

I de nævnte ejendomshandler er det dog ikke oplyst, hvorvidt der ved de aftalte købspriser eventuelt har været foretaget en værdimæssig differentiering af de solgte arealer grundet deres forskellige karakter og bonitet m.v.

Når til det anførte kommer de i øvrigt foreliggende oplysninger, herunder om markernes noget kantede form og heraf følgende driftsmæssige ulemper, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering - og uanset det vel må kunne lægges til grund, at der aktuelt ikke er vandlidende områder på arealerne, henholdsvis det af lodsejernes repræsentant anførte om blandt andet de af NIRAS gennemgåede ejendomshandler - at den gennemsnitlige "førpris" pr. ha. landbrugsareal i omdrift, det vil sige 12,56 ha, passende kan bestemmes til 190.000 kr.

Taksationskommissionen lægger derfor denne værdi til grund og hvorved bemærkes, at der efter fast praksis, og idet der er tale om erstatning for forringelse af arealernes handelsværdi - og hvor der ved et salg typisk aftales en fast ensartet pris pr. ha - ikke foretages nogen egentlig differentiering af de forbudsbelagte arealer, men dog således, at der ved fastlæggelsen af før- og efterværdien, og efter en konkret vurdering, kan tages et vist hensyn til de af forbuddene omfattede arealers forskelligheder og/eller uensartede karakter.

Hvad herefter angår "efter-værdien" af den nævnte landbrugsjord, må der lægges vægt på de fremtidige udnyttelses- og bortforpagtningsmuligheder samt gældende tilskudsordninger m.v., der objektivt set - og uafhængigt af lodsejernes ønsker og valg - må anses for realistiske med de begrænsninger, der følger af de meddelte forbud.

Til det anførte kommer, at der efter blandt andet de fremlagte og påberåbte IFRO-rapporter samt det af NIRAS udarbejdede baggrundsnotat, senest af 6. november 2025 (bilag 3), er skabt en vis, og ikke ganske uvæsentlig, formodning om, at de af taksationsmyndighederne tidligere udmålte erstatninger for værdiforringelse af restriktionspålagte landbrugsarealer kan være overvurderet, når henses til den efterfølgende faktiske udnyttelse, og opnåede pris ved videresalg, af disse.

Som det blandt andet fremgår af den af SEGES udarbejdede artikel, opdateret den 1. juni 2023 (jf. bilag E), samt nævnte baggrundsnotat er fortsat landbrugsdrift muligt på et areal som det omhandlende, hvor der

stadig kan gødes efter de generelle regler, men med fokus på valg af sædskifte og mekanisk bekæmpelse af ukrudt. Ligeledes er der ifølge artiklen gode muligheder for græsmarksdrift samt dyrkning af energipil uden pesticider og uden udbyttetab. Herudover er der efter det oplyste blandt andet mulighed for omlægning af landbrugsarealet til varig natur, økologisk drift/grønne bio-ordninger samt klimaskov-rejsning eller lignende alternativ anvendelse og med udnyttelse af de hertil knyttede tilskuds- og/eller støtteordninger.

Når hertil kommer de i øvrigt foreliggende oplysninger, herunder de af Miljøstyrelsen i løbet af 2025/2026 trufne afgørelser om et generelt, og ikke erstatningsberettiget, forbud mod anvendelsen af en række PFAS-pesticidstoffer samt erstatningsniveaet i de på frivillig basis indgåede dyrkningsaftaler og de udnyttelsesmuligheder, der følger af GLM-8/10 braklægningsbestemmelserne og øvrige tilskuds-/støttemuligheder, jf. bilag AI, henholdsvis resultatet af den af NIRAS foretagne analyse af godt 100 forpagtningsaftaler og den hér konstaterede betaling ved forpagtning af landbrugsjord med dyrkningsrestriktioner, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at det af Kommunen og NIRAS beregnede værditab på 85.000 kr. pr. ha inklusive ekstensivering i hvert fald ligger i "den høje ende" og muligvis også overstiger det tab, som de meddelte forbud reelt har påført lodsejerne.

Dette på trods, og efter omstændighederne samt de i øvrigt foreliggende oplysninger, finder Taksationskommissionen dog ikke det fornødne, eller fuldt tilstrækkeligt sikre, grundlag for at nedsætte det angivne værditab, der af samme årsag lægges til grund ved erstatningsberegningen.

At lodsejerne angiveligt vil få vanskeligheder med at opretholde den nuværende og/eller en fremtidige bortforpagtning af de omhandlede landbrugsarealer, kan i så henseende ikke tillægges nogen betydning, idet der er tale om en objektiv fastsættelse af den nedgang i ejendommens handelsværdi, der beviseligt kan tilskrives de nedlagte forbud.

Som ovenfor anført foretages der ikke nogen differentiering af de forbudsbelagte arealer og/eller en udskillelse eller nedsættelse af værdien for det ovenfor omtalte "landbrug, ikke egnet til omdrift" på 0,64 ha.

Den samlede erstatning for det af forbuddene omfattede landbrugsarealet på i alt 13,20 ha udgør herefter 13,20 ha á 85.000 kr. = 1.122.000 kr. og med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt.

Dette beløb svarer til det tab, som lodsejerne vurderes at være blevet påført derved, at de ved salg af deres ejendom i fri handel og på normale markedsvilkår vil opnå en pris, der er de 1.122.000 kr. lavere end den, de må antages at ville have fået før de af Kommunen meddelte forbud og heraf følgende restriktioner.

På baggrund af ovenstående tilkommer der således lodsejerne en samlet erstatning på det nævnte beløb, og hvorved der efter Taksationskommissionens opfattelse ydes dem fuldstændig erstatning i

anledning af de af Kommunen på matr.nr. 100-a og 100-b nedlagte påbud/forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider.

Herudover, og i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110, tillægges der lodsejer en godtgørelse på 20.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand, og hvorved der er lagt vægt på sagens (objektive) kompleksitet og omfang samt det nu opnåede resultat.

Herefter, og idet der med hensyn til de i miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. pkt., nævnte omkostninger forholdes som nærmere nedenfor anført,

b e s t e m m e s

Der tillægges lodsejerne, lodsejer 2 *og* lodsejer 1 *, en samlet erstatning på 1.122.000 kr. for de af Roskilde Kommune den 4. juli 2025, og i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, nedlagte, forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på deres ejendom, matr.nr.* 1 *og* 2 *,* ejerlav *.*

Beløbet forrentes fra den 1. september 2025 med Nationalbankens diskonto pr. denne dato og frem til betaling sker.

Til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejer en godtgørelse på 20.000 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 Roskilde Kommune.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen kan opgøres således:

Landbrugsjord i omdrift 13,20 ha á 132.000 kr./ha.	1.742.400,00 kr.
Sagkyndig bistand	50.000,00 kr.

Lodsejernes repræsentant, advokat Christina Kirk Mizzi fremførte, at førprisen bør vurderes til 220.000 kr./ha for det påbudsbelagte areal.

Efterprisen bør vurderes til 88.000 kr./ha, bl.a. på baggrund af handlen på adresse 3 , handlet til 150.000 kr. for 23.395 m^2 svarende til 64.116 kr./ha.

Lodsejernes ejendom er for tiden bortforpagtet til en konventionel landmand, der har tilkendegivet, at han ønsker at fortsætte forpagtningen for nuværende.

Forpagtningsafgiften er ikke fastsat som en almindelig fast jordleje. Den beregnes derimod med udgangspunkt i en forudsat normal planteavlsdrift. Efter aftalen fastsættes afgiften på grundlag af 25 tønder korn pr. ha, svarende til 325 tønder for de 13 ha. Kornmængden omregnes til kroner på baggrund af kapitelstaksten for byg og hvede[1] med 50 % til hver. Hertil lægges værdien af arealstøtten pr. ha, hvorefter der tillægges 25 %. Aftalen er fremlagt.

Forpagtningsaftalen afspejler dermed ikke en lav eller passiv jordleje, men værdien af en intensiv konventionel planteavlsdrift med kornproduktion og tilhørende arealstøtte.

Et varigt pesticidforbud ændrer dette grundlag. Den drift, som forpagtningsafgiften er beregnet ud fra, kan ikke længere opretholdes på samme vilkår. Arealet må i praksis overgå til en mindre intensiv drift, typisk græs eller lignende, med et væsentligt lavere dækningsbidrag.

Der opstår derfor et direkte økonomisk tab: Forpagtningsaftalen er fortsat baseret på den oprindelige intensive drift, mens den faktiske indtjeningsevne på arealet reduceres som følge af pesticidforbuddet.

Dette understøttes af Bichel-udvalgets analyser[2], hvorefter pesticidfri drift kan medføre produktionstab i størrelsesordenen 3–50 % afhængigt af afgrøde samt et fald i dækningsbidraget på ca. 30–40 % på lerjord og 20–50 % på sandjord.

Selv ved en forsigtig opgørelse af det årlige tab til ca. 3.300 kr. pr. ha er der tale om et varigt indtægtstab. Pesticidforbuddet er permanent og påvirker derfor arealets fremtidige indtjeningsevne.

Ved en diskonteringsrente på 2,5 % svarer dette til et kapitaliseret værditab på: 3.300 kr. / 0,025 = 132.000 kr. pr. ha.

Jorden er kun forpagtet ud i et år ad gangen, da forpagter ønsker at afprøve det at dyrke jorden med påbud, da han også selv har jord med pesticid påbud.

Vi har fremlagt forpagtningsaftalen, da IFRO-rapporten tager udgangspunkt i denne, vi mener dog ikke at værdinedgangen skal vurderes ud fra forpagtningsaftalen, men nærmere på baggrund af værdinedgangen i handelsværdien.

Det påpeges at der ikke er tale om en vandlidende mark, som det også kunne ses på besigtigelsen. Det kan ses på de fremlagte ortofotos, at der i en periode har været problemer med drænet på den mark, der ligger tættest på gården, som det var tilfældet, da ejendommen blev besigtiget ved taksationskommissionens behandling. Dette skyldes, at HOFOR skulle grave nyt rør ned og i den proces ødelagde lodsejernes drænrør. Det kan dog tydeligt ses, at dette nu er blevet bragt i orden.

Påbudsmyndigheden, Roskilde Kommune, påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen kan opgøres således:

---

[1] Statistikbanken

[2] Rapport fra udvalget til vurdering af konsekvenserne af en nedsat pesticidanvendelse i gartneri og frugtavl

Landbrugsjord i omdrift 12,56 ha. x 85.000 kr./ha.	1.067.600,00 kr.
Landbrugsjord ikke egnet til omdrift 0,64 ha. x 10.000 kr./ha.	6.400,00 kr.
§ 3-beskyttet natur 0,22 ha. x 0,00 kr.	0,00 kr.
Sagkyndig bistand	15.000,00 kr.
i alt	1.089.000,00 kr.

Roskilde Kommune fremførte, at den af NIRAS fastsatte førværdi er baseret på samtlige handler inden for en ti kilometers radius fra ejendommen, dog begrænset af motorvejen.

I de handler, der er præsenteret af lodsejernes repræsentant, er ejendommene købt til andet formål end landbrug, hvorfor de ikke kan benyttes til sammenligning i dette tilfælde.

I området ligger landbrugsjordsprisen på 180.000 – 210.000 kr. pr. ha.

Af de handler, som lodsejernes repræsentant har med, er tre af dem købt af Naturstyrelsen, og en af disse er ikke medgået i tidligere oversigt over handler, da den er for lille i det landbrugsmæssige areal.

Det bemærkes, at Naturstyrelsen opkøber arealer bl.a. for at kunne bytte sig til at få større samlede arealer. I og for sig er Naturstyrelsen underlagt et krav om at købe på markedsvilkår. Det ses dog ofte, at Naturstyrelsen vinder budrunden, når der er rift om arealerne, hvorfor disse handelspriser ligger i den høje ende af markedsprisen. Handlerne foretaget af Naturstyrelsen er ikke udskilt fra materialet, men der gøres opmærksom på, at der ikke er tale om en privat køber.

Der er skovrejsning ønsket på arealet, og det kunne desuden være en mulighed at omlægge til økologisk drift.

Jævnfør en nylig artikel fra Landbrugsavisen af 18. april 2026, kan skovbrug konkurrere med planteavl rent indtjeningsmæssigt.

NIRAS har kontaktet Solrød Biogas, der gerne leverer gratis gødning til området, da de ønsker at få kunder, der ligger mere lokalt placeret i forhold til biogasanlægget.

Det påpeges, at der i 2027 vil komme krav til kvælstofregulering, hvor området, hvor lodsejers ejendom ligger, vil blive hårdt ramt, og derfor ville jorden kunne lægges i brak og sælges til andre landmænd, der har svært ved at opfylde kvoterne. Det bemærkes dog, at der endnu ikke er fastlagt en pris for arealer til dette formål.

Ved økologisk/pesticidfri dyrkning, anbefales det, at man justerer afgrødevalget i sædskiftet fra dyrkning af vintersæd til en højere andel af vårsæd, for at kunne holde ukrudtstrykket nede, til trods for at der er større indtjening ved at dyrke vintersæd.

Når en forpagter kun forpagter jorden ét år ad gangen, ses det ofte, at forpagteren er mere ligeglad med, om jorden bliver befængt med ukrudt, da forpagtningsaftalen blot kan opsiges, når dyrkning af jorden bliver for vanskelig.

Roskilde Kommune fremførte i øvrigt, at der med henblik på den konkrete ejendom fastsættes en førværdi på 190.000 kr., blandt andet da markerne er kileformede, og de kan ikke sammenlægges, så de kunne give en større værdiansættelse.

Ifølge Det Centrale Husdyrbrugsregister (CHR) er der i 2025 tale om en ejendom med to heste på ejendommen, og en kommende køber af ejendommen ville formentlig benytte denne som hesteejendom. Blandt andet af disse grunde vurderes ejendommen til at have en værdiforringelse på 85.000 kr.

Roskilde Kommune bemærker, at det er svært at gennemskue den fremlagte forpagtningsaftale, da der af denne ikke fremgår nogen beskrivende tekst.

Vandværket, nedlægger ikke en påstand om erstatningens størrelse, idet det overlades til Overtaksationskommissionen at fastsætte erstatningen skønsmæssigt på baggrund af sagens oplysninger.

HOFOR er enig i de oplysninger om sammenligningshandler, der er lagt til grund af kommunen og NIRAS, men HOFOR gør gældende, at erstatningen skal fastsættes til et lavere beløb end det anførte i Kommunens erstatningsafgørelse.

HOFORs repræsentant advokat Tue Trier fremlagde overordnet sit indsendte støttebilag, som der henvises til i sin helhed.

Der blev sat spørgsmålstegn ved, om den fremlagte forpagtningsaftale med dennes udformning kan anses som brugbar dokumentation for værditabet.

HOFOR bemærker, at der er forskel på det af kommunen fremsatte erstatningstilbud og den af taksationskommissionen fastsatte erstatning, Denne forskel skyldes, at der er et areal, der i dag bruges til afgræsning af heste, som kommunen har vurderet som ikke egnet til omdrift, og taksationskommissionen har vurderet som egnet til omdrift.

Det bemærkes, at HOFOR har medtaget en del af NIRAS' materiale, og for at kunne fastsætte en førpris på ejendommen er NIRAS dykket ned i sammenlignelige ejendomshandler, udvalgt ud fra følgende parametre:

- Handlerne skal være tinglyste og gennemført som frie handler på almindelige markedsvilkår.
- Handler, hvor der indgår bygningsmasse, er kun medtaget, hvis der er specifikt angivet pris for jorden.
- Handler under 2 hektar er frasorteret.
- Handler med mindre en 70 % omdriftsareal er frasorteret.
- Handler, hvor den tinglyste værdi af jorden er under 75.000 kr./ha., er ligeledes frasorteret.
- Da formålet er at identificere jordpriser i forbindelse med fortsat landbrugsdrift, er handler med tydelige planer om energianlæg, byudvikling mv. frasorteret.
- Almindelige frie handler i nærområdet til Brokilde Kildeplads i perioden 1. januar 2023 - 3. juli 2025.

NIRAS har ved hjælp af ovenstående kriterier fundet frem til 18 handler på markedsvilkår, der er sammenlignelige med denne ejendom.

Da NIRAS benytter objektive kriterier og fastsætter en pris for værditabet baseret på dokumenterbart materiale, lægger HOFOR sig op ad NIRAS' metode til fastsættelse af værditabserstatningen. Hertil har NIRAS udfærdiget et skema for hver handel, som redegør for de specielle forhold der gør sig gældende for den enkelte ejendom, altså et meget udførligt og veldokumenteret grundlag at træffe afgørelse ud fra.

Vandværket henstiller til, at kommissionen kun lægger vægt på det tab, der kan dokumenteres af lodsejerne, og fastsætter erstatningen herefter.

Med henblik på efterværdien så er der i IFRO-rapporterne, samt i forarbejderne til miljøbeskyttelseslovens § 24 a, angivet en beregning på en årlig udgift til erstatninger på 10,7 millioner for vandforsyningerne. Da der ikke foreligger andet end tidligere afgørelser fra overtaksationskommissionerne i BNBO-sager at lægge til grund for fastsættelse af erstatningsniveauet, har det været svært for vandværkerne at forholde sig til, hvad et korrekt erstatningsniveau ville være.

HOFOR finder det overraskende, at IFRO-rapporterne ikke er nævnt i taksationskommissionens præmisser, da alle IFRO-rapporter er rekvireret af staten, før vejledningen til lovgivningen blev udarbejdet.

HOFOR fremhæver at der i IFRO-rapporterne, der er udarbejdet af Brian Jacobsen fra Københavns Universitet, fremgår en række punkter, som kommissionen bør lægge vægt på ved fastsættelse af erstatningen:

- Fokus på værditab i handel og vandel
- Landmænd står i forskellige situationer – nogle kan bedre indgå frivillige aftaler
- Aftaler viser, at der er indgået en række frivillige aftaler om pesticidfri drift på 40-60.000 kr. pr. ha. (ca. 30-35%) (>6.000 ha.)
- Uklar dokumentation for anvendelse af 60% som værditab i overtaksationssager.
- Satsen på 60% synes baseret på ingen efterfølgende drift, men analyser viser, at drift kan være mulig.
- Erfaringer med salg af ejendomme med servitutter kan med fordel indgå i vurderingen af værditab.
- Nye kompensationsmuligheder øger værdien på arealer, der ekstensiveres.

Brian Jacobsen har bl.a. givet udtryk for, at man savnede sammenligningshandler, da rapporterne blev lavet.

For nuværende er ejendommens jord bortforpagtet til samme forpagter, som forpagtede jorden før påbuddet. Da forpagteren selv har jord, der er pålagt BNBO-påbud, og forpagteren har oplyst, at han ønsker at afprøve, hvad der kan lade sig gøre, dog kun med en forpagtningsaftale der er gældende for 1 år.

Ifølge vejledning om pesticidfri drift og adfærd, udarbejdet af bl.a. SEGES, bør man, for at drive jorden pesticidfrit, dyrke andre afgrøder for at hindre ukrudtstrykket.

Jævnfør en artikel[3] om, at prisen på grundvandsbeskyttelse skal være fair, udarbejdet af DANVA, fremgår det på side 3, at en betydelig del af landbrugsarealerne forbliver i

[3] Prisen på grundvandsbeskyttelse skal være fair

omdrift efter aftaleindgåelsen, hvor der blandt andet dyrkes med afgrøder såsom vårhavre, vinterrug, vårbyg, ærter og vinterhvede. Der er eksempler på arealer, hvor der helt tilbage i 2004, blev indgået aftale om pesticidfri drift, som stadig dyrkes med afgrøder i omdrift.

Af det af NIRAS udarbejdede baggrundsnotat version 4.1, side 12, fremgår det, at 2021-015493, som var en af Sønderborg-sagerne dyrkes, nu 4 år efter påbuddet, og dermed stadig er i omdrift. De deklarationspålagte arealer driftes sammen med de tilstødende arealer, der ikke blev pålagt restriktioner. Fra 2021 og frem er arealerne gennem årene dyrket med vinterhvede, vinterhvede, vårbyg, vinterhvede og vinterraps. At arealerne, både på lang og på kort sigt, ikke udgår af omdrift indikerer, at værdiforringelsen formentlig ligger tættere på den af IFRO-rapporterne beregnede.

Det bemærkes, at sammenligningshandlen adresse 4 , der ligger 14,5 km væk fra denne ejendom, er meget sammenlignelig, da deklarationerne lyder ens, arealet er nogenlunde lige stort, og ejendommene dyrkes konventionelt med nogenlunde samme type afgrøder.

Det bemærkes, at der tidligere er blevet kommenteret på, at i handler, hvor der indgår bygninger, fordeles købesummen mellem bygninger og jord ofte således, at bygninger sættes til en relativt høj værdi i forhold til jorden, bl.a. af skattemæssige årsager. Handlen af adresse 4 er dog en handel, hvor ejendommen består af ren landbrugsjord uden bygningssæt, hvorfor vandværket vurderer, at man ikke kommer tættere på en sammenlignelig referencehandel end denne.

Ved denne ejendomshandel er NIRAS nået frem til, at den korrigerede jordpris for adresse 4 med pesticidrestriktioner er på 220.000 kr. pr. hektar. Vandværket angiver en alternativ beregningsmetode, med et vægtet gennemsnit på ca. 202.970 kr. pr. ha. Det pointeres, at man i øvrigt fra HOFORs side er enig i NIRAS' metode og dokumentation.

Vandværket påpeger, at det også er vigtigt at gøre sig overvejelser om, hvad man som ejer kan anvende en ejendom, der er pålagt pesticidfri drift til, da disse muligheder er noget som en fornuftig køber også ville kigge ind i. Eksempelvis kan arealet bruges til græsproduktion, og med tiden (3. år og frem) ville man kunne søge bioordningen Miljø- og klimavenligt græs til 1.500kr. pr. ha. Man vil kunne søge om midlertidig ekstensivering på ikke-produktive elementer og arealer, som går ud over de påkrævede 4% brak i GLM 10-kravet. De skal minimum udgøre 0,30 ha i alt. Det samlede tilskudsareal må dog højst udgøre 50% af bedriftens samlede godkendte areal til grundbetaling. Der kan være krav til arealet, såsom slåning, såning af blomster eller at lade arealet ligge uberørt. Der vil derfor være mulighed for at søge tilskud til natur, uden ekstra arbejde på markerne på op til 6,41 ha (brakarealet tæller ikke med i de 50%) til 1,350 kr. pr. ha.

Der fremhæves en række artikler omhandlende forbud mod brug af op til flere pesticider som blandt andet Kerp 400, der nu er blevet forbudt at benytte.

Der nævnes hertil at, de konventionelle landmænd i forvejen er presset, da der efterhånden ikke er flere langtidsvirkende pesticider tilbage, der lovligt kan benyttes.

Disse forbud rammer ikke kun kartoffelavlere, men også frø, korn, raps osv.

Derfor mener HOFOR, at fordi der allerede er kommet et generelt forbud mod flere pesticider, vil det omhandlede BNBO-forbud blive mindre indgribende, da det i forvejen er blevet mere vanskeligt at kunne dyrke med pesticider.

Der er fra HOFORs side indleveret en del praksis og sammenligningshandler, men handlen med adresse 5 fremhæves, da præmisserne fra Taksationskommission for Roskilde fremhæver kravet om, at skulle kunne dokumentere sit tab og at det skal bero på en konkret vurdering. Tilsvarende præmisser findes i kendelser afsagt af følgende taksationskommissioner, jf. HOFORs supplerende materialesamling og materialesamling med yderligere kendelser: Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet, Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II og Taksationskommissionen for Vejle.

IFRO-rapporterne har været tillagt betydning i vurderingen fra de ovenfor nævnte taksationskommissioner, ikke i en sådan forstand at de er lagt til grund, men de er inddraget i vurderingen.

Antagelsen om, at erstatningen kan fastsættes ud fra en fast procentsats (60 %) af ejendommens handelsværdi, har hverken støtte i rets- eller taksationspraksis og er direkte i strid med BNBO-vejledningen, der fastslår, at der skal foretages en konkret og individuel vurdering.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Efter miljøbeskyttelseslovens[4] § 64 e[5], 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 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

[4] 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

[5] 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)

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 lodsejerne, samt godtgørelse til dækning af eventuelle udgifter til sagkyndig bistand.

IFRO-rapporterne[6] giver efter overtaksationskommissionens vurdering ikke grundlag for at antage, at der skal anlægges en mere restriktiv vurdering af fastsættelse af erstatningen end efter de almindelige erstatningsregler. Overtaksationskommissionen forstår IFRO-rapporterne som en understregning af, at der skal anlægges en konkret og individuel vurdering i sagerne og som en advarsel om, ikke at lægge for stor vægt på tidligere taksationsafgørelser, idet senere ejendomshandler af de berørte ejendomme har vist, at tabet i ejendomsværdien ikke har været helt så stort som antaget i de tidligere taksationsafgørelser.

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.

Hvad herefter angår "efter-værdien" af den nævnte landbrugsjord, må der lægges vægt på de fremtidige udnyttelses- og bortforpagtningsmuligheder samt gældende tilskudsordninger m.v., der objektivt set - og uafhængigt af lodsejernes ønsker og valg - må anses for realistiske med de begrænsninger, der følger af de meddelte forbud.

Erstatningen for de nedlagte forbud behandles og fastsættes under ét.

Overtaksationskommissionen noterer sig, at der er tale om 16,45 ha stor landbrugsejendom, hvis hele omdriftsareal på 13,42 ha er omfattet af BNBO-påbuddene. Omdriftsarealet har de seneste 10 år været bortforpagtet, men den nuværende forpagter ønsker at fortsætte forpagtningen på de ændrede vilkår 1 år ad gangen.

Som sagen er oplyst, finder overtaksationskommissionen, at førværdien af det 13,42 ha store omdriftsareal skønsmæssigt kan fastsættes til 200.000 kr. pr. ha.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at sagens oplysninger giver grundlag for et relativt sikkert estimat over omdriftsarealets efterværdi. Kommissionen har på den baggrund fastsat værditabet ud fra tab i tænkt forpagtning af det pågældende areal.

[6] IFRO_Udredning_2019_22.pdf - IFRO_Udredning_2021_19.pdf - IFRO_Udredning_2023_06.pdf

Det er kommissionens vurdering, at udgangspunktet for ansættelsen af værditabet vil være en forpagtningsafgift på 5.600,00 kr. pr. ha. for omdriftsjord i det omhandlede område uden BNBO-restriktioner.

Kommissionen er opmærksom på det estimerede fald i forpagtningsafgifter, som kommer til udtryk i IFRO-udredning 2023 og i NIRAS' baggrundsnotat om erstatningsfastsættelse ved dyrkningsmetoder på landbrugsjord og øvrige arealtyper, men kommissionen finder ikke, at dette estimat finder anvendelse i det foreliggende tilfælde, hvor faldet i forpagtningsafgift vurderes at være 2.500,00 kr. pr. ha.

Med en diskonteringsrente på 2,5% fastsættes værditabet således til kr. 1.342.000,00 kr.

Overtaksationskommissionen træffer herefter følgende afgørelse:

Der tillægges lodsejerne lodsejer 2 og lodsejer 1 , en samlet erstatning på 1.342.000 kr. for de af Roskilde Kommune den 4. juli 2025, og i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, nedlagte forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på deres ejendom, matr.nr. 1 og 2 ejerlav .

Til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejerne en godtgørelse på 35.000 kr. for begge instanser.

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 Roskilde 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. september 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

Lars Rasmus Østergaard Jørgensen

Steen Søndergaard Hansen

/ Bo Jakobsen

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 14. oktober 2026



Bo Jakobsen

fuldmægtig, cand.merc.jur.