Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 22. april 2026

Sagsnr. 2025-288056

Sagens parter:

Lodsejerne:

lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2 , ejerlav

Beliggende: adresse 1

4000 Roskilde

mod

Påbudsmyndighed: Roskilde Kommune

(herefter benævnt påbudsmyndigheden)

Overtaksations afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med forbud mod erhvervsmæssig anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider, jf. miljøbeskyttelseslovens[1] § 24 a og § 24.

Tirsdag den 21. april 2026, kl. 09:00 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på adresse 1 , 4000 Roskilde. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden Chefkonsulent Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, murerarbejdsmand Tue Tortzen og landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, konsulent Lars Rasmus Østergaard Jørgensen og konsulent Steen Søndergaard Hansen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Vibeke Stærdahl Nielsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejer som var til stede sammen med deres repræsentanter, Advokat Christina Kirk Mizzi og advokatfuldmægtig Kirsten Fredslund, begge fra Interlex Advokater, hertil var chefkonsulent Poul Henning Petersen fra SEGES fremmødt.

Sagen er ligeledes indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af HOFOR som gav møde ved specialkonsulent person 1 , planlægger person 2 og chefkonsulent person 3 , sammen med deres repræsentant, advokat Tue Trier og advokat Anne Louise Ellingsøe, begge fra HortenDahl Advokatpartnerselskab.

Påbudsmyndigheden gav møde ved biolog Helen Bovbjerg Sørensen, tekniker Luc Eisenbrückner og afdelingschef for miljø og byggesager Kim Dahlstrøm fra Roskilde Kommune, ekspertisechef Christian Thirup samt rådgiver Lotte Normann Kristensen fra NIRAS A/S, hertil var seniorkonsulent Claus Vangsgaard fra DANVA fremmødt.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig Bo Jakobsen.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 , 2 , ejerlav , beliggende adresse 1 , 4000 Roskilde (herefter "Ejendommen") er i tingbogen oplyst til at have en ejendomsværdi på 2.150.000 kr. og en grundværdi: på 984.700 kr.

Den 26. februar 2025 meddelte påbudsmyndigheden med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde på lodsejernes ejendom.

[1] Lov om miljøbeskyttelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 1742 af 22. december 2025, som senest ændret ved lov nr. 355 af 3. marts 2026.

Den 26. februar 2025 meddelte påbudsmyndigheden 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. Forbuddene trådte i kraft den 1. september 2025.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 18. august 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 18. august 2025:

> *"De af Roskilde Kommune nedlagte påbud eller forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på lodsejernes 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 andre ulemper og dokumenterede tab, der ved de nævnte forbud påføres lodsejerne, samt en godtgørelse til dækning af deres eventuelle udgifter til sagkyndig bistand.*
>
> *De i sagen nedlagte forbud træder i kraft den 1. september 2025, og en eventuel erstatning skal fastsættes efter forholdene på dette tidspunkt.*
>
> *Som det fremgår af sagens akter samt det under besigtigelsen konstaterede, omfatter forbuddene alene den erhvervsmæssige anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider, herunder på 0,7 ha landbrugsjord i omdrift. Hertil kommer et mindre udenomsareal samt en 0,39 ha stor indhegnet mark, der i dag er udlagt som græsareal og som på grund af dets størrelse og hele karakter ikke kan antages at være egnet til for eksempel omlægning og brug som almindelig landbrugsjord.*
>
> *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 det mulige fald i udnyttelsen/udbyttet samt indtjeningen, som forbuddene kan antages at have medført - foretages et samlet skøn over værdinedgangen.*
>
> *Erstatningen for de to forbud behandles og fastsættes under ét.*
>
> *Til belysning af "førværdien" på sådan - og relevant beliggende - landbrugsjord har NIRAS i sin ovennævnte rapport af 29. november 2024 henvist til, og kommenteret, købsprisen på et antal ejendomme, der er solgt i perioden fra 1. januar 2022 til 1. oktober 2024. Disse ejendomme er belig-*

gende inden for en radius af cirka 5 km fra 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, og 0,7 ha store, omdriftsareal.*

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.

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 - foretages der heller ikke ved Taksationskommissionens afgørelse 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.

Når til det anførte kommer de i øvrigt foreliggende oplysninger, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at "før-prisen" passende kan ansættes til 210.000 kr. pr. ha landbrugsjord, herunder det ovenfor omtalte græsareal.

Det bemærkes i den forbindelse, at lodsejerne hverken ved fremlæggelse af sammenligningshandler eller på nogen anden måde har bevist eller sandsynliggjort deres påstand om, at handelsprisen på tilsvarende landbrugsjord pt. er "mellem kr. 280.000 - 350.000 pr. ha".

Hvad dernæst angår forbuddenes betydning eller påvirkning af ejendommen og dens værdi i handel og vandel, det vil sige "efter-værdien", må der lægges vægt på ejendommens hele karakter samt de fremtidige udnyttelsesmuligheder og 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 pesticidforbud.

Hertil kommer, at der efter blandt andet de fremlagte og påberåbte IFRO-rapporter samt det af NIRAS udarbejdede baggrundsnotat, senest version 3 af 1. maj 2025, er skabt en vis, og ikke ganske uvæsentlig, formodning om, at de af taksationsmyndighederne tidligere udmålte erstatninger for værdiforringelse af restriktionspålagte landbrugsarealer - i hvert fald i nogle tilfælde - kan være overvurderet, når henses til den efterfølgende faktiske udnyttelse, og opnåede pris ved videresalg, af disse.

Som oplyst under besigtigelsen og det efterfølgende forhandlingsmøde, har ejendommen oprindeligt været drevet som et mindre landbrug. Dette vedvarede, indtil landbrugsarealerne for nogle få år siden blev frasolgt med undtagelse af godt 1 ha, herunder de ovennævnte 0,7 ha landbrugsjord, der blev bortforpagtet og derefter indgik i samdrift med en anden landmands cirka 33,54 ha store mark.

Ligeledes er det ovennævnte 0,39 ha store græsareal - hvortil der angiveligt ikke er søgt om grundbetaling - bortforpagtet.

Efter frasalget og bortforpagtningen er der ingen, eller i hvert fald kun i meget begrænset omfang, knyttet landbrugs- og/eller erhvervsmæssige aktiviteter direkte til ejendommen, der primært tjener som beboelse for lodsejerne, men grundet det lille jordtilliggende samt den bynære beliggenhed må antages at være attraktiv som for eksempel hobbylandbrug eller lignende - noget, der efter al sandsynlighed vil skabe et større køberpotentiale, og hvor de nedlagte forbud og heraf afledte følger formentlig kun vil have en meget begrænset indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel.

Dog finder Taksationskommissionen, at der - uanset de foreliggende oplysninger om de fremtidige udnyttelses- og tilskudsmuligheder - vil være et vist fald i udbyttet og afkastet fra det lille, og i alt kun 1,09 ha store, landbrugsareal, og hvorfor det ikke kan afvises, at dette vil have en mindre negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Henset hertil finder Taksationskommissionen - der ikke er bundet af parternes påstande, jf. vandmiljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, og § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 115, stk. 2 - efter en samlet vurdering, og uanset det af lodsejerne fremførte om, at de forbudsbelagte jorde bliver værdiløse og ikke kan "sælges og anvendes til landbrug efterfølgende", at "efterværdien" pr. forbudsbelagt hektar landbrugsjord skønsmæssigt kan fastsættes til 170.000 kr.

Som ovenfor anført, er det helt overvejende formål med ejendommen, at benytte denne til beboelse for lodsejerne, og hvor gårdspladsen samt det øvrige, og meget lille, udenomsareal i alt det væsentlige anvendes privat og i naturlig tilknytning til beboelsesdelen.

Af samme årsag, og idet forbuddene som nævnt alene vedrører erhvervsmæssig anvendelse og opbevaring m.v., tillægges der ikke lodsejerne nogen værditabs- eller ulempeerstatning for de cirka 0,23 ha store private udenomsarealer.

På baggrund af ovenstående tilkommer der således lodsejerne en samlet værditabserstatning på 49.300 kr. - nærmere bestemt 1,09 ha á 40.000 kr. = 43.600 kr. inklusive ekstensivering samt 5.700 kr. for defigurering - og hvorved der efter Taksationskommissionens opfattelse ydes dem fuldstændig erstatning i anledning af de af Kommunen nedlagte påbud/forbud.

Da lodsejerne ikke har været repræsenteret af advokat eller haft udgifter til anden sagkyndig bistand, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110, tillægges der dem ingen godtgørelse herfor.

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 49.300 kr. for de af Roskilde Kommune den 26. februar 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.

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

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at erstatningen kan opgøres som følger:

Landbrug i omdrift 0,7 ha á 140.000,00 kr.	98.000,00 kr.
Landbrug ikke egnet til omdrift 0,39 (2) á 70.000,00 kr.	27.300,00 kr.
Restareal 0,63 ha á 140.000,00 kr.	88.200,00 kr.
I alt	213.500,00 kr.

Sagkyndig bistand	50.000,00 kr.

Poul Henning Petersen fremførte, at det grundlæggende er et stort arbejde, effektivt at bekæmpe ukrudt indenfor økologi. Dog er der udvikling på området, det økologiske landbrug Gram slot har eksempelvis udviklet en topcutter til at skære blomsterne af gråbynke inden de sådede afgrøder når en bestemt højde, for at undgå at disse frø iblandes høsten.

Der er ligeledes den mulighed at man kan skårlægge[2] sin afgrøde. Det bemærkes dog hertil, at vejret er en vigtig faktor ved denne metode, da hele høsten kan gå tabt ved regnvejr.

Det kan konkluderes, at der ved ønsket fortsat dyrkning kræves grundlæggende ændringer i driften, hvis udgangspunktet er konventionel drift.

[2]Skårlægning - en høstmetode inden for landbruget, hvor en næsten fuldmoden afgrøde (fx korn, raps eller frøgræs) afskæres og lægges i rækker (skår) på marken for at eftermodne og tørre, inden den tærskes. Metoden fremmer en hurtigere tørringsproces, fjerner saftspænding fra ukrudt, og mindsker spild i afgrøder med uens modning.

Hertil påpeges det, at Økologisk drift er en mulighed, dog ikke uden at det kræver omlægning af hele bedriften, og der er ikke mulighed for at gå tilbage til konventionel drift, som der ellers er for økologer.

Græsmarksdrift og evt. energiafgrøder kan være en mulighed, hvis der er efterspørgsel og mulighed for at afsætte produktet i nærområdet.

Advokat Christina Kirk Mizzi, fremførte, at overtaksationskommissionen i høj grad bør skele til de tidligere afsagte kendelser fra de andre overtaksationskommissioner.

Det pointeres, at der i de tidligere afsagte kendelser har været fremlagt udførligt materiale og et tilfredsstillende datasæt til at kunne træffe en korrekt afgørelse.

I de tidligere overtaksationskommissioners kendelser er der også skelet til men ikke lagt betydelig vægt på IFRO rapporterne, hvilket også bør være tilfældet her.

Hvis der kigges på bemærkningerne til lovforslaget[3], fremgår det af pkt. 5 vedrørende de "Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.", at:

> *"For vandforsyningerne udregnes de økonomiske omkostninger forbundet med en beskyttelse af alle BNBO til i alt ca. 10,7 mio. kr. årligt. Denne udregning tager udgangspunkt i et notat udarbejdet af Københavns Universitet (IFRO) om mulige kompensationsniveauer i forbindelse med omlægningen til sprøjtefri drift i BNBO."*

Det skal hertil påpeges, at det i statens beregning, for hvad det årligt vil koste vandværkerne, er tydeligt at denne beregning er undervurderet.

Det bemærkes at der i BNBO-vejledningen henvises til IFRO rapporterne, dette betyder dog ikke at disse er retvisende, men blot bør benyttes som et vejledende værktøj.

Det fremhæves, at det er essentielt, at der i hver enkelt sag er fokus på, at der foretages et individuelt, konkret og samlet skøn ved fastsættelse af erstatningen.

For at supplere det af vandværk og påbudsmyndigheden fremlagte materiale, vedrørende sammenligningshandler, er der indkøbt adgang til en af Mølbak udviklet database for ejendomshandler. Denne adgang har været benyttet til at fremlægge en række ejendomshandler, der supplerer den af lodsejer fastsatte før og efter pris, hertil henvises i sin helhed til det indleverede støttebilag.

Det bemærkes, at man i Taksationskommissionen for Roskilde og for Hovedstaden har lagt til grund, at det er lodsejers pligt at opløfte bevisbyrden, for at der foreligger et tab ved pålægningen af rådighedsindskrænkelserne. Dette er ikke korrekt, da kommissionerne ikke er bundet af det fremlagte materiale fra parterne, jf. officialmaksimen, og det er derfor kommissionens ansvar, at sagerne er ordentligt oplyst.

---

[3] 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)

Advokat Christina Kirk Mizzi fremførte, at der her er tale om en mindre ejendom, hvor lodsejer ikke driver omdriftsjorden men har en pasningsaftale vedrørende driften af denne (en kontrakt hvor en anden part overtager driften af markerne, for eksempel pløjning, såning og høst, hvor risikoen fordeles mellem lodsejer og den anden part).

Hertil skal det bemærkes, at jordtypen på denne ejendom er henholdsvis JB5 og JB6, og at kommissionen bør overveje, om der skal tillægges en ulempeerstatning for det øgede manuelle arbejde med ukrudtsbekæmpelse, som forbuddet vil medføre.

Påbudsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at erstatningen kan opgøres som følger:

Landbrug i omdrift 0,7 ha á 95.000,00 kr.	66.500,00 kr.
Landbrug ikke egnet til omdrift 0,39 (2) á 10.000,00 kr.	3.900,00 kr.
Udenomsarealer, privat 0,23 ha á 5.000,00 kr.	1.150,00 kr.
Bygning 0,05 ha á 0,00 kr.	0,00 kr.
Defigurering 0,57 ha á 10.000,00 kr.	5.700,00 kr.
I alt	77.250,00 kr.

Sagkyndig bistand	5.000,00 kr.

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

Christian Thirup fremførte, at der i de tidligere overtaksationssager vedrørende BNBO påbud ikke var en lige så stor mængde data i form af sammenligningshandler. Hertil er mulighederne for udtræk af handler blevet kraftigt forbedret.

Der er ligeledes blevet bedre tilskudsmuligheder for blandt andet økologer, der indebærer, at landbrugeren kan opretholde uændret indtjening på grund af, at tilskuddene kan bibeholdes i modsætning til tidligere.

Ved tilfælde som dette, hvor skovrejsning er ønsket, er der kommet kraftigt øgede tilskud og klimakreditter.

Hvor det er muligt, kan permanent ekstensivering, som er en tilskudsordning, hvor landbrugere kan få støtte til permanent at udtage lavbunds- og tørvejorde fra intensiv drift, være en måde, hvorpå det tidligere omdriftsjord kan benyttes fremadrettet.

Fra 2027 medfører kvælstofregulering øget efterspørgsel efter arealer som anvendes med lav kvælstofudvaskning.

Hertil påpeges det, at disse sager får stor betydning for de fremtidige grønne projekter fra staten som blandt andet SGO (Sårbare Grundvandsdannende Områder).

Christian Thirup fremførte, at der ved denne ejendom er tale om, at jorden, der ses som værende i omdrift, bortforpagtes til en storforpagter, der forpagter jord for fem naboejendomme og hermed får en samlet mark, der kan driftes.

Derfor vil denne lille ejendom ikke have den store landbrugsmæssige værdi, hvis de omkringliggende ejendomme ikke længere forpagtes ud.

Ejendommen bør derfor betragtes som en hobbyejendom grundet dens størrelse. Det tilhørende engareal på matr.nr. 2 kan sælges fra ejendommen, og herefter vil ejendommen have præg af en gedigen hobbyejendom. Ejendommens areal er ikke stort nok til, at der kan søges hektarstøtte.

Det tilstødende engareal på matr.nr. 2 har historisk set kun været brugt til permanent græs.

Det bemærkes hertil, at omdriftsjorden omkring den private del af ejendommen ikke ses som noget, der bør sælges fra, da det vil mindske salgsværdien af ejendommen i et område som dette.

Vandværket påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Advokat Tue Trier fremlagde det indsendte støttebilag, der henvises til i sin helhed.

Tue Trier fremførte, at der i tidligere praksis har været sat en værdiforringelse, der har været for høj.

Der er eksempler på, at det værditab, som blev forudsat og erstattet ved pålæggene af BNBO-forbuddene, ikke kan ses i senere salg af disse ejendomme sammenlignet med salgspriserne for sammenlignelige ejendomme uden de omhandlede rådighedsbegrænsninger.

Det pointeres, at der fra lovgivers side er forsøgt at sætte et prisestimat og forsøgt at skabe en vejledning ved at rekvirere udarbejdelse af IFRO-rapporten fra 2023, efter at lovgivningen er blevet vedtaget.

Hertil er det vigtigt at pege på, at der fra taksationskommissionerne er afsagt en stor mængde kendelser, hvor der er efterspørgsel på overtaksationskommissionernes stillingtagen i sager som disse, således at der kan lægges en retningslinje.

Overtaksationskommissionerne har i tidligere praksis gjort klart, at det fremstår som usikkert, hvor meget påbuddet vil bebyrde den fremtidige drift. Hertil gøres det klart, at der har været en mangel på data og sammenligningshandler på tidspunktet for afgørelserne.

Det bemærkes hertil, at der nu foreligger en stor mængde data, som NIRAS har udarbejdet, og som kommissionen kan træffe en begrundet kendelse ud fra.

Det bemærkes, at HOFOR ønsker, at kommissionen kigger på den konkrete ejendom og benyttelsen af denne, når erstatningsniveauet skal fastsættes.

Siden overtaksationssagerne er der kommet ny lovgivning på området, og således er påbuddet pålagt efter miljøbeskyttelseslovens §24 a. I forarbejderne[4] til denne paragraf beskrives at;

> *"Den foreslåede ordning i §24 a medfører, at der, uanset om et påbud eller forbud måtte have karakter af ekspropriation, udbetales fuldstændig erstatning til grundejeren for det tab, som et påbud eller forbud vil medføre."*

Hvilket vil sige at der sættes spørgsmålstegn ved, om der er tale om et ekspropriativt indgreb, men at der til stadighed skal gives fuld erstatning, ligegyldigt om der er tale om et ekspropriativt indgreb eller ej.

Der henvises til bogen Ekspropriation i Praksis[5], hvor det fremgår, at der skal foreligge et økonomisk tab, og at skadelidte kun får erstatning, hvis der er årsagsforbindelse, det vil sige sammenhæng mellem ekspropriationsindgrebet og det tab, der gøres gældende, og der skal være adækvans, hvilket vil sige, at tabet skal være en påregnelig følge af skaden. Hertil henvises der til bogen Fast Ejendom[6] hvori det beskrives at;

> *"Ved ekspropriation vil der på linje med den almindelige erstatningsret alene blive givet erstatning for de dokumenterede tab, der er adækvat forårsaget af ekspropriationen. På linje med den almindelige erstatningsrets tabsbegrænsningspligt, har ejeren ikke krav på erstatning for de tab, som ejeren har haft mulighed for at undgå […]"*

Hertil skal det påpeges at der fra lodsejernes side ikke er fremlagt dokumentation for det økonomiske tab.

Der henvises herefter til Østre Landsrets dom af 26. oktober 2018[7] hvor der beskrives følgende vedrørende kapitalisering:

> *"Erstatningsopgørelsen bygger på et princip om, at tabet kan opgøres som forskellen mellem arealernes jordværdi uden restriktionen og disses jordværdi med restriktionen. Jordværdien er udtryk for jordens værdi ved en given anvendelse på en given hektar til en given rente i evighed. I opgørelsen er anvendt den aftalte rente på 3%, og opgørelsen er baseret på principper, som Taksationskommissionen har godkendt."*

---

[4] 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)

[5] Ekspropriation i Praksis, af Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Højgaard Mørup, 2. udg., 2019,

[6] Fast Ejendom – Regulering og køb, af Peter Pagh m.fl., 4. udg.

[7] Se Højesterets dom af 9. maj 2023 - U.2023.3722. Højesteret stadfæster Østre Landsrets dom, dog med mindre nedsættelse af erstatningen.

Der refereres herefter til udsnit Ekspropriation i Praksis, side 195-196.

> *"Da der sjældent findes tilstrækkeligt med sammenligningshandler, foretager man et skøn over ejendommenes fremtidige forventede pengestrømme (cash flow). Disse modeller betegnes indkomstkapitaliseringsmodeller.*
>
> *[...]*
>
> *En helt afgørende faktor for værdiansættelsen er forrentningskravet, der som nævnt vil bero på en risikovurdering af ejendommens forventede pengestrømme. Heri indgår særligt ejendommens anvendelse (boliger, butikker, kontorer eller andet), samt ejendommens beliggenhed (større eller mindre by, central eller decentral beliggenhed mv.)."*

Vurderingen bør altså tage udgangspunkt i en konkret og individuel vurdering af ejendommens værdinedgang som følge af påbuddet baseret på ejendommens "før"- og "efter"-værdi.

Der bør lægges vægt på at fastsætte erstatning på baggrund af sammenligningshandler, da dette har støtte i fast taksationspraksis. HOFOR henviser her til det af NIRAS udarbejdede materiale om sammenligningshandler.

Det bemærkes at lodsejernes erstatningskrav hverken har støtte i lovforarbejderne eller IFRO-rapporterne, hvor erstatningsniveauet skønsmæssigt er estimeret til 40.000-60.0000 kr. pr. ha.

Hertil har antagelsen om, at erstatningen kan fastsættes ud fra en fast procentsats (60 %) af ejendommens handelsværdi 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.

Det pointeres at der ved denne ejendom ikke er tale om et konventionelt landbrug og det bør derfor betragtes som en hobbyejendom.

Kigger man på hvilken køberskare der ville være til en sådan ejendom, vil der ikke være tale om en køber der ønsker at drive et konventionelt eller økologisk landbrug.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Efter miljøbeskyttelseslovens[8] § 64 e[9], stk. 3, træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om erstatning i anledning af et påbud efter lovens § 24 a. Påbudsmyndighedens 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.

IFRO-rapporterne[10] 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 ejen-

---

[8] 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

[9] 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)

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

domme 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 påbudsmyndigheden 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.

Erstatningen for de nedlagte forbud behandles og fastsættes under ét.

For så vidt angår det 0,7 ha store landbrugsareal i omdrift, der er direkte omfattet af BNBO-påbuddene, finder overtaksationskommissionen, at førprisen, således som sagen er oplyst, skønsmæssigt kan fastsættes til 200.000,00 kr. pr. ha.

Efterprisen for arealet fastsættes skønsmæssigt til 140.000,00 kr. pr. ha.

BNBO-påbuddet efter miljøbeskyttelseslovens §§ 24 og 24a for så vidt angår det ekstensivt drevne græsareal på matr.nr. 2 vurderes ikke at indebære et landbrugsmæssigt tab. Overtaksationskommissionen lægger i den forbindelse vægt på arealets ringe størrelse, placering af gravhøje på arealet (fortidsmindebeskyttelse) og dets nærhed til kirke (kirkebyggelinje) og anden bebyggelse.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at der lides et tab som følge af BNBO-påbuddene for så vidt angår gårdspladsen og færdselsarealer på ejendommen.

Så vidt angår godtgørelsen for særlig sagkyndig bistand anerkender overtaksationskommissionen, at lodsejeren har ment, at det var nødvendigt med sagkyndig bistand i disse prøvesagslignende sager. Overtaksationskommissionen lægger til grund, at det er samme sagkyndige bistand, som har været anvendt i dagens tre behandlede sager (2025-288052, 2025-288054 og 2025-288056), og at det særligt udarbejdede materiale på sagerne går igen. Overtaksationskommissionen fordeler derfor den samlede godtgørelse til sagkyndig bistand ligeligt på de tre sager.

Overtaksationskommissionen træffer herefter følgende afgørelse:
Der tillægges lodsejerne lodsejer 2 og lodsejer 1 følgende erstatning for de af Roskilde Kommune den 26. februar 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

Værditabserstatning vedr. matr.nr. 1 ejerlav	
Omdriftsjord 60.000,00 kr. x 0,7 ha.	42.000,00 kr.
Andre gener	5.000,00 kr.
I alt	**47.000,00 kr.**

Der tillægges endvidere lodsejerne en godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af deres nødvendige udgifter til sagkyndig bistand ved 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

Tue Tortzen	Poul Erik Salebjerg-Hansen
Lars Rasmus Østergaard Jørgensen	Steen Søndergaard Hansen

/ Bo Jakobsen

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 19. august 2026



Bo Jakobsen

Fuldmægtig, cand.merc.jur.