Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 22. april 2026

Sagsnr. 2025-288054

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3 , ejerlav

Beliggende: adresse 1

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 § 24 a og § 24.

Tirsdag den 21. april 2026, kl. 10:20 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, 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 sin far og sine repræsentanter, advokat Christina Kirk Mizzi og advokatfuldmægtig Kirsten Fredslund, begge fra Interlex Advokater, chefkonsulent Poul Henning Petersen fra SEGES samt frøavlskonsulent Christian Bencard fra DLF.

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, rådgiver Lotte Normann Kristensen begge fra NIRAS A/S samt seniorkonsulent Claus Vangsgaard fra DANVA.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig Bo Jakobsen.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 , 2 og 3 , ejerlav , beliggende adresse 1 (herefter "Ejendommen") er i tingbogen oplyst til at have en ejendomsværdi på 18.400.000 kr. og en grundværdi: på 4.375.700 kr.

Den 2. juni 2025 meddelte påbudsmyndigheden med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde på ejendommen.

Den 2. juni 2025 meddelte Roskilde Kommune 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 påbudsmyndighedens påbud. 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 lodsejers 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 andre ulemper og dokumenterede tab, der ved de nævnte forbud påføres lodsejer, samt en godtgørelse til dækning af hans eventuelle udgifter til sagkyndig bistand.

Den af lodsejers 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 9,13 ha stort landbrugsareal i omdrift og som efter det foreliggende må betragtes som værende attraktiv grundet navnlig boniteten.

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 sandsynlige fald i udnyttelsen/udbyttet samt indtjeningen, som forbuddet kan antages at have medført - foretages et samlet skøn over værdinedgangen.

Til belysning af "førværdien" på sådan - og relevant beliggende - landbrugsjord har NIRAS i en rapport af 6. december 2024 (gengivet i de meddelte forbud) 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 kildepladsen *, 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 lodsejers nu forbudsbelagte arealer.*

I de nævnte ejendomshandler er det dog ikke oplyst, men alene af NIRAS skønsmæssigt beregnet, hvorvidt der ved de aftalte købspriser eventuelt eller teoretisk kan være 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 - og uanset de af lodsejers repræsentant indhentede, men stort set kun skøns-baserede ejendomsmæglervurderinger - at den gennemsnitlige "før-pris" pr. ha. landbrugsareal i omdrift, og inklusive 0,72 ha angiveligt "ikke egnet til omdrift", det vil sige i alt 9,85 ha, passende kan bestemmes til 220.000 kr.

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 udnyttelsesmuligheder og tilskudsordninger m.v., der objektivt set - og uafhængigt af lodsejers 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.

Ifølge det oplyste er ejendommen på i alt 90,25 ha, og hvor de forbudsbelagte omdriftsarealer såvel mod nord som mod syd udgør en del af to større og regulære marker på henholdsvis cirka 17 og cirka 32,7 ha. Af disse marker, der potentielt kan samdyrkes, har lodsejer efter det oplyste i flere år bortforpagtet marken mod nord til sin søn. Endvidere har arealerne gennem de seneste 5 år været anvendt til braklægning samt

sået og dyrket med en række forskellige andre afgrøder end engrapsgræs/kløverfrø, herunder vinterhvede/-raps og vårbyg.

Ved fastsættelsen af det tab, der i relation til de forbudsbelagte omdriftsarealer påføres lodsejer, må der blandt andet lægges vægt på den af SEGES udarbejdede artikel (bilag D1 og opdateret juni 2023), hvorefter fortsat landbrugsdrift er muligt på et areal som det omhandlende, og 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 klima-skovrejsning eller lignende alternativ anvendelse og med udnyttelse af de hertil knyttede tilskuds- og/eller støtteordninger.

Når hertil kommer det oplyste om erstatningsniveaet i de på frivillig basis indgåede dyrkningsaftaler samt de udnyttelsesmuligheder, der følger af GLM-8/10 braklægningsbestemmelserne og øvrige tilskuds-/støttemuligheder samt resultatet af den af NIRAS foretagne analyse af godt 100 forpagtningsaftaler og den hér konstaterede betaling ved forpagtning af landbrugsjord med dyrknings-restriktioner, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering - og uanset det af HOFOR og lodsejers repræsentant fremførte, henholdsvis de tabsmæssigt nærmest ubegrundede ejendoms-mæglervurderinger - at "efter-værdien" eller værditabet som følge af begge de nedlagte forbud passende kan ansættes til de af NIRAS og Kommunen beregnede 100.000 kr. pr. ha landbrugsjord.

Den samlede erstatning for det nævnte landbrugsareal udgør herefter 9,85 ha á 100.000 kr. = 985.000 kr. og hvortil kommer et uomtvistet beløb på 1.650 kr. for læhegn og anden beplantning, eller i alt 986.650 kr.

Defigurering:

Efter Taksationskommissionens opfattelse kan der ikke bortses fra, at forbudsgrænserne på de af lodsejers repræsentant fremhævede områder på matr.nr. 3 og 1 i et vist omfang vil medføre visse forøgede driftsulemper i forhold til de allerede eksisterende kileformede og uregelmæssige delarealer.

Da de forøgede ulemperne imidlertid må anses for relativt begrænsede, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at der skønsmæssigt bør tillægges lodsejer en erstatning på 25.000 kr. pr. ha, eller i alt 57.500 kr. for det samlede areal på 2,3 ha.

Ejendomsindskrænkning:

Som det blandt andet kunne konstateres under den foretagne besigtigelse, optager høsten af engrapgræs og/eller anden frøavl fra det forbudsbelagte areal på cirka 6 ha alene en meget begrænset del af laden og den hér

etablerede tørrekapacitet. Dette til forskel fra den store mængde korn, der har en langt større volumen og udnyttelsesgrad.

Når hertil kommer, at der gennem samdrift og lignende angiveligt er tale om et omdriftsareal på op til cirka 800 ha, og hvor udnyttelsen af de givne kapaciteter utvivlsom kan eller vil opveje nedgangen og/eller ændringerne i afgrøderne fra de omhandlede 6 ha, finder Taksationskommissionen ikke grundlag for at tillægge lodsejer nogen erstatning for den af ham påståede ejendomsindskrænkning.

Afgrødeerstatning:

Den af lodsejers repræsentant krævede afgrødeerstatning er uden egentlig dokumentation for, eller sandsynliggørelse af, i hvilket omfang, den af lodsejer etablerede flerårige produktion af frøavl med høst i 2026 og 2027 vil blive påvirket af de nedlagte - og ikke andre gældende eller allerede nu kendte fremtidige - forbud. Det henstår derfor helt uklart eller usikkert, hvorvidt Kommunens forbud vil medføre en frøforurening af en karakter og/eller et omfang, der vil begrænse afsætningsmulighederne eller give anledning til nedklassefisering med et heraf følgende udbyttetab.

Hertil kommer, at lodsejers repræsentant har opgjort det påståede afgrødetab ud fra den gældende landsaftale og uden redegørelse eller oplysninger om den faktiske/påregnelige afregningspris samt de med frøavlen forbundne driftsomkostninger. Ej heller er der til sandsynliggørelse af det påståede tab foretaget en beregning eller sammenligning af dækningsbidraget for frøavl i forhold til andre sædvanlige afgrøder.

Allerede under disse omstændigheder - og uden at der ses at være fornøden anledning til også at vurdere, hvorvidt lodsejer har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved den manglende rettidige udnyttelse af det forbudsbelagte areal til alternativ indtjening - finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, herunder at den fastsatte arealerstatning på 100.000 kr. pr. ha netop tager hensyn til nedgangen i det fremtidige udbytte/dækningsbidrag, heller ikke grundlag for at tillægge lodsejer nogen erstatning for det af ham påståede afgrødetab.

Ændring af markkort:

Som oplyst af Kommunens repræsentanter, vil lodsejer få udleveret de relevante koordinater på det forbudsbelagte areal og ved indtastning af disse på den computer, der er installeret i enhver moderne traktor eller lignende markredskab, og dermed undgå eller sikre sig, at sprøjtegrænsen ikke overskrides.

Efter Taksationskommissionens opfattelse er der af samme årsag intet grundlag for at tillægge lodsejer nogen erstatning i forbindelse med den af ham påståede - og angiveligt nødvendige - opmåling og fysiske markering af forbudsarealet.

Henset til det anførte, og idet den af lodsejers repræsentant påståede erstatning for ændring af 2 markkort ikke ses være nødvendiggjort af de af Kommunen nedlagte forbud og i 2026 alene skyldes, at der skal ske indmelding i forbindelse med blandt andet landbrugsstøtten, tillægges der ham heller ikke nogen erstatning i relation hertil.

Udgifter eller gebyr i forbindelse med indhentelse af panthaversamtykke:

Hvorvidt det i forbindelse med erstatningens udbetaling vil være nødvendigt at foretage panthaver-høring, henstår usikkert, men da pligten hertil i givet fald påhviler Kommunen/vandværket, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2 og 3, samt § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 119, stk. 3, kan lodsejer kræve et eventuelt afholdt gebyr hertil erstattet af Kommunen/vandværket, jf. KFE 2003.256.

På baggrund af ovenstående tilkommer der således lodsejer en samlet værditabs-/ulempeerstatning på 1.090.000 kr. med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt og hvorved der efter Taksationskommissionens opfattelse ydes ham fuldstændig erstatning i anledning af de af Kommunen nedlagte påbud/forbud.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen - og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål - vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Herudover, og i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110, tillægges der lodsejerne en godtgørelse på 25.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand og hvorved der er lagt vægt på sagens 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 lodsejer, lodsejer *, en erstatning på 1.044.150 kr. for de af Roskilde Kommune den 2. juni 2025, og i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, nedlagte forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på hans ejendom, matr.nr.* 1 *,* 2 *og* 3 *,* ejerlav *.*

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

Endvidere tillægges der lodsejer en godtgørelse på 25.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

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:

10,18 ha á 170.000 kr.	1.730.600,00 kr.
2,3 ha defigurering á 125.000 kr.	287.500,00 kr.
0,5 ha inden for påbudsområde á kr. 20.000 kr.	10.000,00 kr.
Ejendoms indskrænkning	200.000,00 kr.
Afgrødetab 63.500 kr. pr. m^2 for 2026	121.920,00 kr.
Afgrødetab 63.500 kr. pr. m^2 for 2027	121.920,00 kr.
Ændring af markkort 2 stk. á 1.500 kr.	3.000,00 kr.
I alt	2.474.940,00 kr.
Sagkyndig bistand	175.000,00 kr.

Lodsejerens repræsentant 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 sin afgrøde[1].Det bemærkes dog, 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.

Hertil påpeges det, at økologisk drift er en mulighed, dog ikke uden at hele bedriften skal omlægges til økologisk drift, 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.

[1] Det vil sige at skære næsten modne afgrøder over og lægge dem i rækker (skår) på marken. Det bruges især til at fremskynde modningen, beskytte mod frøspild eller fjerne ukrudt før den endelige høst.

Lodsejerens repræsentant Christina Kirk Mizzi fremførte, at Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster 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 derfor 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, 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 der i statens beregning, for hvad det årligt vil koste vandværkerne, er tydeligt, at den estimerede årlige udgift for vandværkerne er vurderet for lavt.

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 laves 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.

Lodsejerens repræsentant advokat Christina Kirk Mizzi fremførte, at der ved denne ejendom er tale om et reelt konventionelt landbrug, hvor BNBO-påbuddet berører 10,18 ha.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at der ønskes erstatning for defigurering, da der sker en ændring af køresporene.

Tørreriet er opført i 2018 til en driftsmodel, hvor frøavl udgør en væsentlig del. Når det dyrkbare og frø-egnede areal reelt reduceres i værdi og anvendelighed, falder den økonomiske udnyttelse af tørreriets kapacitet og fleksibiliteten i afgrødevalg.

Dette er en varig ulempe for ejendommen og berettiger et særskilt tillæg for ejendomsindskrænkning og kapacitetsnedgang.

Lodsejer fortæller, at han af egen lomme har plantet et lille stykke skov på noget af det nordlige areal, og at han ikke har søgt støtte hertil, da han på denne måde vil kunne omlægge arealet senere, uden at der er restriktioner der binder ham.

Der er 6 hektar engrapgræs, der er pløjet op, da dette lå indenfor påbudsarealet og ikke ville kunne føres videre, når der er pesticidforbud på arealet, hvorfor disse 6 hektar er gået tabt.

Lodsejer har inviteret frøavlskonsulent Christian Bencard fra DLF ind for at berette om ejendommens resultater.

Christian Bencard oplyser blandt andet, at lodsejers ejendom den seneste årrække har ligget over indeks 100 sammenlignet med andre frøavlere blandt DLF's medlemmer.

Christian Bencard oplyser desuden, at lodsejer er blevet certificeret til at dyrke det, der kaldes basisfrø, på sine marker, da jorden har en god bonitet og er holdt så ren, at dyrkningen af disse er mulig.

Lodsejer orienterer om, at der er et stort tab på markerne, som overtaksationskommissionen selv kunne se. Hertil kommer, at ejendommen ikke kan sælges de næste 7 år, da det er et krav, der blev sat i kontrakten i forbindelse med familiehandlen.

Advokat Christina Kirk Mizzi fremhæver, at lodsejer drifter arealet med specialiseret frøavl af engrapgræs, som er særligt følsomt over for ukrudt og sygdomme. Et pesticidforbud øger derfor risikoen for frøforurening, udbyttetab og nedklassificering. På baggrund af rådgivning fra planteavlskonsulenter er der derfor lagt en forventet udbyttereduktion på 50 % til grund ved pesticidfri drift.

Derudover vil der opstå øgede driftsomkostninger til mekanisk bekæmpelse og randtab. Disse forhold reducerer både den forventede indtjening og den pris, en køber vil være villig til at betale for arealet. En efterværdi på ca. 40 % af før-prisen (svarende til et værditab på ca. 60 %) er derfor et realistisk og konservativt skøn.

Der er tale om flerårige frøafgrøder. Afgrødetabet for 2026 og 2027 er opgjort på 63.500 m² efter den landsdækkende takst på 1,92 kr./m².

Påbudsmyndigheden påstår taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen opgøres, som følger:

Landbrug i omdrift 6,50 ha á 100.000,00 kr.	650.000,00 kr.
Landbrug i omdrift 2,63 ha á 95.000,00 kr.	249.850,00 kr.
Landbrug ikke egnet til omdrift 1,22 ha á 10.000,00 kr.	12.200,00 kr.
Læhegn og anden beplantning 0,33 ha á 5.000,00 kr.	1.650,00 kr.
§3 beskyttet natur 0,10 ha á 0,00 kr.	0,00 kr.
I alt	913.700,00 kr.
Sagkyndig bistand	12.000,00 kr.

Påbudsmyndighedens repræsentant ekspertisechef Christian Thirup fremlægger det indsendte støttebilag, der henvises til i sin helhed.

Christian Thirup fremfører, 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 i dag blevet kraftigt forbedret.

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

Ved tilfælde som denne 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 oplyser, at lodsejers ejendom er 90,25 hektar, med 10,78 ha omfattet af BNBO-påbuddene.

Der er gravhøje på den nederste del af det påbudsbelagte areal

Christian Thirup bemærker, at da lodsejer driver 300 hektar i bedriften, skal investeringen i tørrekapaciteten også ses som en del af hele bedriften, da kapaciteten i hallen kan benyttes til tørring af alle de arealer, som lodsejer dyrker.

Ved at der kun er pålagt forbud mod at bruge pesticider på 10,78 hektar, vil påbuddene ikke gøre den store forskel på, hvor meget der skal opbevares i hallen.

Christian Thirup oplyser, at arealet bag gravhøjene historisk set har ligget i brak i mange år.

Lodsejer kunne have valgt at benytte arealet men har egentlig altid valgt, at jorden her skulle ligge i brak.

På arealet er der kringelkroge der gør, at det rent driftsmæssigt er svært at benytte dette areal med de gængse maskiner, der er på markedet i dag. Derfor bør dette areal kun erstattes med 10.000 kr. pr. hektar.

Lodsejer har fremsat erstatningskrav vedrørende defigurering. Christian Thirup udtaler, at Roskilde Kommune ikke anerkender, at det skulle være vanskeligere at lave fin afslutning sammenlignet med før påbuddene.

Vandværket anfører, at det er op til Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster at fastsætte en korrekt erstatning. Dog er det HOFOR's opfattelse, at værditabet er for højt ansat.

Vandværkets repræsentant advokat Tue Trier fremlagde det indsendte støttebilag, der henvises til i sin helhed.

Advokat 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[2] 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."*

[2] 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)

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[3], 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[4] 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[5] 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."*

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.

---

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

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

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

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.

Advokat Tue Trier fremfører, at lodsejers repræsentant har fremsendt vurderingsrapporter fra både Nybolig og EDC.

Hertil bemærkes, at Nybolig har lagt til grund, at den del af ejendommen der er pålagt påbud, bliver ingenting værd som landbrug og derfor værdisættes som natur, der handles som 75.000 -100.000 kr. pr. ha. Advokat Tue Trier ved ikke, hvilket grundlag Nybolig har baseret deres forudsætninger ud fra, men det kan konstateres, at det strider imod al anden dokumentation i disse sager.

Derfor skal de ikke tillægges betydning.

Det, der skal erstattes, er BNBO-arealet. Typisk vil BNBO-påbuddene, som Brian Jacobsen fremlagde, have en mindre påvirkning end lagt til grund i de første kendelser om erstatning for BNBO-påbuddene.

Advokat Tue Trier gør gældende, at man ikke kan få værditabserstatning og afgrødetab og defigurering, grundet disse store krav til erstatning har det været meget svært at nå til enighed om en frivillig aftale.

Hvis der skal gives erstatning for defigurering skal der være tale om en reel defigurering. Skeles der eksempelvis til bogen Ekspropriation i praksis, der dog hovedsageligt omhandler veje, så står der at det finder sted ”når et vejanlæg gennemskærer et areal, der gør at det kileskæres”.

Der ønskes erstatning for ejendomsindskrænkning uden yderligere dokumentation for denne, udover at der er opstået tvivl om hvor meget korn eller engrapgræs man kan have i bygningen.

HOFOR mener derfor ikke, at der er tale om en ejendomsindskrænkning, da driftsbygningerne til stadighed kan udnyttes optimalt.

Det bemærkes at erstatningsfastsættelsen fra taksationskommissionen for Roskildes kendelse ligger i den høje ende og også i nærheden af NIRAS’ fastsættelse. HOFOR vil dog lade det være op til overtaksationskommissionen om det er den korrekte erstatning.

Til trods for at lodsejer i første instans, sammenlignet med andre kendelser, har fået en relativ høj erstatning, ønsker lodsejer stadig en højere erstatning.

HOFOR mener, at det udslagsgivende ved vurderingen af erstatningens størrelse bør være, hvad vil ejendommen kunne sælges for med denne rådighedsindskrænkning.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse
Efter miljøbeskyttelseslovens[6] § 64 e[7], 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[8] 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 påbudsmyndigheden nedlagte forbud.

---

[6] 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

[7] 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)

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

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.

Overtaksationskommissionen noterer sig, at der er tale om en stor, veldrevet landbrugsvirksomhed, hvor frøavl er en vigtig indtægtskilde.

Overtaksationskommissionen noterer sig desuden, at de BNBO-belagte marker ligger inde i ejendommen, hvorfor påbuddene skønnes at have større driftsmæssige konsekvenser for hele ejendommen.

Som sagen er oplyst, finder overtaksationskommissionen, at førværdien af det 9,48 ha store omdriftsareal, der er omfattet af BNBO-påbuddene, 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 den baggrund fastsat værditabet ud fra tab i tænkt forpagtning af det pågældende areal.

Det er kommissionens vurdering, at udgangspunktet for ansættelsen af værditabet vil være en forpagtningsafgift på 5.500,00 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 3.000,00 kr. pr. ha.

Ganget med en diskonteringsrente på 2,5% fastsættes værditabet således til kr. 1.137.600,00 kr.

Med hensyn til erstatning for defigurering stadfæstes taksationskommissionens afgørelse med de heri anførte grunde.

Erstatningen for afgrødetab for den af lodsejer etablerede flerårige produktion af frøavl på de nu BNBO-pålagte arealer fastsættes skønsmæssigt på baggrund af et omdriftsareal på 63.500 m^2 ganget med den i Landsaftalen for 2025[9] fastsatte erstatningssats på kr. 2,21 for engrapgræs inkl. halm.

Overtaksationskommissionen finder det ikke sandsynliggjort, at der vil være et afgrødetab på den omhandlede mark i det 3. år (2027). Herefter fastsættes det samlede afgrødetab, som sagen er oplyst, til kr. 140.335,00.

For så vidt angår ændring af markkort og udgifter til panthaversamtykke henvises i det hele til taksationskommissionens kendelse.

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

[9] Landsaftale for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2025

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 følgende erstatning for de af Roskilde Kommune den 2. juni og 22. juni 2025 i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, nedlagte forbud mod brug m.v. af pesticider på ejendommen, matr.nr. 1 , 2 og 3 , alle ejerlav .

Værditabserstatning vedr. 1 , 2 og 3 ejerlav	1.137.600,00 kr.
Defigurering	57.500,00 kr.
Afgrødetab	140.335,00 kr.
I alt	**1.335.435,00 kr.**

Der tillægges endvidere lodsejerne en godtgørelse på 40.000 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