Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 22. april 2026

Sagsnr. 2025-288052

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 og 5 , 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 § 24 a og § 24.

Tirsdag den 21. april 2026, kl. 09:40 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på Kildeager 6, 4000 Roskilde. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden chefkonsulent Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlem-

mer, 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 sine repræsentanter, advokat Christina Kirk Mizzi og advokatfuldmægtig Kirsten Fredslund, begge fra Interlex Advokater samt chefkonsulent Poul Henning Petersen fra SEGES.

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, samt seniorkonsulent Claus Vangsgaard fra DANVA.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, cand.merc.jur. Bo Jakobsen.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 og 5 , ejerlav , beliggende adresse 1 , 4000 Roskilde (herefter "Ejendommen") er i tingbogen oplyst til at have en ejendomsværdi på 7.300.000 kr. og en grundværdi: på 1.643.000 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 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 til 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 ejendomme er sket*

med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24a 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 18,08 ha stort landbrugsareal i omdrift og som efter det foreliggende må betragtes som værende af jævngod 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 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 29. november 2024 (gengivet i de meddelte forbud) henvist til, og kommenteret, købsprisen på 8 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 Brokilde 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.

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 Taksationskommissionensafgørelse 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 den gennemsnitlige "før-pris" pr. ha. landbrugsareal i omdrift, det vil sige i alt 18,08 ha, passende kan bestemmes til 210.000 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 lodsejernes ønsker og valg - må anses for realistiske med de begrænsninger, der følger af de meddelte pesticidforbud.

Hvad angår ejendommen som sådan, fremgår det af den fremlagte ejendomsmæglervurdering af 15. september 2025, at denne uden/med de meddelte forbud skønnes at have en værdi af henholdsvis 17.700.000 kr. og 12.900.000 kr. Endvidere fremgår det af vurderingsrapporten blandt andet:

> *"Ejendommen er beliggende i* område 1 *, en mindre landsby nord for Roskilde, og er på 29,9 ha.*
>
> *Ejendommen ligger midt i arealet og har en fantastisk beliggenhed. Der er plantet 8,9 ha med fredskov, plantet i 2 stykker ud mod skel, så man har et stort åbent areal omkring bygningerne, der drives som landbrug og er bortforpagtet. Desuden er der et par store remisser med vandhuller, en ren perle med en fantaktisk jagt og mulighed for at ride og færdes ugenert i skønne omgivelser.*
>
> *Bygningerne er i meget fin stand. Den oprindelige bolig er totalt renoveret i 2004, og her er en meget harmonisk bolig.*
>
> *Der er i 2016 bygget en bygning på 205 m2. Her er der en stor hestestald med 4 hestebokse, 1 saddelrum, garage/lager, samt en lejlighed i 2 plan. Lejligheden er på 135 m2.*
>
> *Der er et udhus på 45 m2 fra 2012.*
>
> *Samlet en meget fin ejendom, hvor der ikke sparet nogen steder.*

Boligen opvarmes med jordvarme, og den anden lejlighed opvarmes med varmepumpe. Der er til begge boliger lavet nedsivnings- og renseanlæg, som er godkendt af kommunen. Alt tagvand fra ejendommen ledes til sø ved ejendommen.

Vi har en ejendom som ligger tæt på Roskilde, motorvejen, og man kan være inde på Rådhuspladsen, København, på 30 min. Vil man være sig selv, er der helt stille og fredeligt.

…

En meget fin bolig, totalt renoveret i 2004. Alt indvendigt har været ude, og er topisoleret med nyt tegltag og nye dannebrogsvinduer. I stueplan er der stor hall med opgang til 1. sal, stort køkken/alrum, bryggers, badeværelse og stor vinkelstue. Køkken/alrum og bryggers har klinker på gulvet. De øvrige rum er med Dinesen gulve - meget lækkert. Der er gulvvarme i hele boligen.

På 1. sal der badeværelse, soveværelse og 3 værelser.

En meget spændende og harmonisk bolig, restaureret med respekt for det oprindelige hus.

…".

Henset til denne beskrivelse samt det under besigtigelsen konstaterede, må Taksationskommissionen lægge til grund, at der er tale om en mindre landejendom, hvor hovedformålet med erhvervelsen ikke kan antages at have været lodsejers ønske om at drive landbrug, men primært at udnytte det nu moderniserede og attraktive stuehus m.v. til en bolig beliggende i smukke og fredelige omgivelser. Endvidere må Kommissionen lægge til grund, at der ikke er knyttet hverken landbrugs- eller egentlige erhvervsmæssige aktiviteter til ejendommens bygningsmasse, hvilket blandt andet må antages at have sin baggrund i, at det 18,08 ha store landbrugsarealet indtil nu har været bortforpagtet.

Samlet set må ejendommen karakteriseres som en attraktiv land-/lystejendom med stor herlighedsværdi, og hvor åbne marker, skov og eng m.v. skaber rammerne om en beboelse med rolige og uforstyrrede omgivelser samt mulighed for jagt, ridning og andre aktiviteter. Når hertil kommer, at der er tale om en ejendom med en beliggenhed tæt på både Roskilde og København samt en handelspris, der ifølge ejendomsmægleren nærmer sig 18 millioner, finder Taksationskommissionen det tvivlsomt, hvorvidt - og i givet fald i hvilket omfang - der hos det til en sådan ejendom antagelige køberpotentiale vil blive lagt vægt på de restriktioner, der følger af de nedlagte forbud.

Dette på trods finder Taksationskommissionen dog, at det ikke ganske kan udelukkes, at et forventeligt indtægtstab fra det 18,08 ha store landbrugsareal - og alene for så vidt angår dette - vil kunne give sig et vist udslag i ejendommens værdi i handel og vandel.

Ved fastsættelsen af et sådant tab 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 dyrkningsrestriktioner, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at "efter-værdien" eller værditabet som følge af de nedlagte forbud passende kan ansættes til 60.000 kr. pr. ha landbrugsjord i omdrift.

Dette uanset den indhentede, men tabsmæssigt nærmest ubegrundede, ejendomsmæglervurdering samt de af lodsejers repræsentant påberåbte, og for Taksationskommissionen - i tider med stor efterspørgsel på landbrugsjord - helt ukendte vanskeligheder med bortforpagtning af forbudsbelagte arealer.

Hvis dette sidste skulle være tilfældet, står det i øvrigt lodsejer frit for at lade en maskinstation eller lignende dyrke det 18,08 ha store landbrugsareal.

Den samlede erstatning for det nævnte landbrugsareal udgør herefter 18,08 ha á 60.000 kr. = 1.084.800 kr. og med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt.

Hvad angår ukrudtsbekæmpelse ved ejendommens bygninger, gårdsplads, terrasse samt på den eksisterende grusvej m.v. må det lægges til grund, at der i alt det væsentlige er tale om privat, og ikke erhvervsmæssig, anvendelse af disse arealer i forbindelse med lodsejers brug af den ovenfor beskrevne bolig samt det i tilknytning hertil opførte udhus og en bygning med blandt andet 4 hestebokse, saddelrum og en lejlighed på 135 m2.

Når hertil kommer, at det siden den 1. januar 2024 ikke har været tilladt at bekæmpe ukrudt på veje, fortove, gårdspladser, terrasser, grusstier og lignende under anvendelse af pesticider baseret på blandt andet glyphosat, finder Taksationskommissionen ikke grundlag for at tillægge lodsejer nogen værditabs- og/eller ulempeerstatning for fremtidig bekæmpelse af ukrudt på de nævnte udenomsarealer.

Som konstateret under besigtigelsen, er der på ejendommen ikke opført egentlige driftsbygninger som for eksempel en lade, hvor lodsejer har haft mulighed for opbevaring af afgrøder og lignende. Det samme gælder det ovennævnte skur, ligesom de underliggende lokaler i den beskrevne bygning med en relativt stor lejlighed henstod uden heste og med et saddelrum/lager, der var fyldt op med lodsejers ejendele.

Henset hertil finder Taksationskommissionen ej heller noget grundlag for at yde lodsejer nogen erstatning for den af ham som følge af de meddelte forbud påberåbte ejendomsindskrænkning.

På baggrund af ovenstående tilkommer der således lodsejer en samlet værditabserstatning på 1.084.800 kr., og hvorved der efter Taksationskommissionens opfattelse ydes ham fuldstændig erstatning i anledning af de af Kommunen nedlagte påbud/forbud.

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 1.084.800 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 hans ejendom, matr.nr. 3-a, 3-ar, 3-as, 3-ax og 3-k,* 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:

18,69 ha á 160.000 kr.	2.990.400,00 kr.
0,61 ha skov	7.320,00 kr.
1,05 ha udenomsarealer privat	25.000,00 kr.
0,48 ha grusvej	2.400,00 kr.
0,5 ha engareal	10.000,00 kr.
Ejendomsindskrænkning	300.000,00 kr.
I alt	3.335.120,00 kr.
Sagkyndig bistand	200.000,00 kr.

Poul Henning Petersen fremførte, at det grundlæggende er et stort arbejde, effektivt at bekæmpe ukrudt inden for 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.

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.

[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.

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.

Ejendommen er på samlet set 29,71 hektar, hvoraf ca. 18 hektar drives som omdriftsjord.

Det oplyses, at lodsejer er enig i NIRAS' opdeling af ejendommens areal, på nær den halve hektar der hører til vandhullet. Dette areal bør erstattes som en del af omdriftsjorden.

Grundet påbuddet har tidligere forpagter ikke ønsket at fortsætte sin forpagtningsaftale. Lodsejer har derfor efterspurgt en ny forpagter og i den forbindelse fundet det svært at finde økologer i nærområdet, som ønskede at forpagte omdriftsjorden, da arealet har en historik med problemer med flyvehavre.

Det er dog lykkedes at få bortforpagtet jorden, men kun på en toårig kontrakt. Hertil er forpagtningsafgiften også faldet med 1.500 kr. pr. hektar.

I forbindelse med behandlingen i Taksationskommissionen for Roskilde er der indhentet ejendomsmæglervurdering, der har vurderet, at der er et værditab. Taksations-

kommissionen for Roskilde har bemærket, at der i denne vurdering er lagt vægt på, at der er tale om en liebhaverejendom.

Denne vurdering har lodsejer dog svært ved at følge, da omdriftsjorden på de ca. 18 hektar har været konventionelt drevet.

Påbudsmyndigheden Roskilde Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Ekspertisechef Christian Thirup 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 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 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 den 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).

Det bemærkes, at Solrød Biogas, der ligger i nærområdet for ejendommen, kan aftage afgrøder til biogas.

Der pointeres, at ejendomsmægleren i mæglererklæringen, der er rekvireret af lodsejers repræsentant, kalder ejendommen for en liebhaverejendom. Det mener NIRAS er køberskaren. Indretningen af ejendommen med blandt andet skov påvirker ejendommen, således at den bliver svær at drive konventionelt. Skoven er rejst med tilskud, og det pålægger derfor krav om pesticidfri drift på dette areal, forud for BNBO-påbuddet.

I forhold til erstatningskravet på arealet rundt om vandhullet så kan det ses, at der ikke tidligere er søgt hektarstøtte til dette område, hvorfor NIRAS har valgt ikke at medtage dette som omdriftsareal.

Vandværket påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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."*

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 på-

---

[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)

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

regnelig 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.

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.

---

[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.

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 bemærkes at ejendomsmæglererklæringen, som lodsejer har fået udarbejdet, i sin helhed er ganske ubegrundet og fejlbehæftet. Hvorfor denne ikke bør tillægges vægt.

Ved fastsættelsen af erstatningen bør der derimod lægges vægt på den nedgang, der er sket i forpagtningsaftalen og hertil de fremlagte sammenligningshandler.

Det fremføres, at der ved denne ejendom er tale om en liebhaverejendom og ikke et konventionelt landbrug, hvilket bør afspejles i overtaksationskommissionens kendelse.

Det fremhæves, at lodsejer til stadighed ønsker erstatningskrav for ikke at måtte anvende pesticider i erhvervsmæssige øjemed på vej og gårdsplads, som man i forvejen ikke må sprøjte, grundet anden lovgivning.

Der bør ikke tilkendes erstatning for ejendomsindskrænkning, da driftsbygningen ikke bliver afskåret fra ejendommen, som man ellers ser værende tilfældet i andre kendelser, når der tilkendes ejendomsindskrænkninger.

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.

---

[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

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.

Efter overtaksationskommissionens vurdering må ejendommen betegnes som en liebhaverejendom med omdriftsarealer.

Den af lodsejer benævnte maskinhal er efter overtaksationskommissionens vurdering ikke en bygning, der er egnet til placering af normale landbrugskøretøjer og -redskaber.

Som sagen er oplyst, lægger overtaksationskommissionen til grund, at der er tale om 18,08 ha omdriftsareal.

På baggrund af de sammenligningshandler, der har været fremlagt i sagen, lægger overtaksationskommissionen til grund, at førprisen skønsmæssigt kan fastsættes til 200.000,00 kr. pr. ha, mens efterprisen fastsættes til 130.000,00 kr. pr. ha – altså en værdinedgang (tab) på 70.000,00 kr. pr. ha.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at fastsætte erstatning, for så vidt angår arealer udlagt til skov, gårdsplads, grusvej, engareal eller ejendomsindskrænkninger, idet der ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort et tab for disse arealer som følge af BNBO-påbuddene.

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 lodsejeren lodsejer følgende erstatning for de af Roskilde Kommune den 2. juni 2025 i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 24 a og § 24, nedlagte forbud mod brug m.v. af pesticider på ejendommen matr.nr. 1 , 2 , 4 og 5 , alle ejerlav .

Værditabserstatning vedr. matr.nr. 1 , 2 , 4 og 5 , alle ejerlav .

Omdriftsjord 70.000,00 kr. x 18,08 ha	1.265.600,00 kr.
I alt	**1.265.600,00 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, cand.merc.jur.