Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 11. maj 2026

Sagsnr. 2025-279837

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2 ejerlav 1 og 3 ejerlav 2

Beliggende: adresse 1 , 6690 Gørding

Mod

Den betalingsforpligtede part: virksomhed 1 AMBA

(herefter benævnt vandværket)

Forbudsmyndighed: Esbjerg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med forbud mod brug af pesticider og nitratholdig gødning m.v. i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), jf. miljøbeskyttelseslovens § 24 og § 24 a.

Mandag den 11. maj 2026, kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved adresse 2 6690 Gørding. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur.

Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Hans Erik Brøste Nellegaard og landmand Peter From-Eriksen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Rasmus Bent Østerskov og revisor Knud Brandt Frederiksen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Rasmus Elmann Berentzen fra LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 22. oktober 2025 fra lodsejer. Lodsejer deltog ved taksationsforretningen sammen med sin medarbejder person 1 .

Kommunen gav møde ved specialkonsulent og jurist Irina Larsen og geologerne Mads Schmidt Christensen og Jacob Pop Jørgensen, alle fra Esbjerg Kommune. Herudover deltog ejendomsmæglerne HC Hansen og Lise Lotte Lund, begge fra Agriteam Syd ApS.

virksomhed 1 AMBA gav møde ved landinspektør Dan Dodensig Christensen og ekspertisechef Christian Thirup, begge fra Niras. Herudover deltog formanden for vandværkets bestyrelse, Allan Schultz Møllegaard, og medlem af vandværkets bestyrelse, Jesper Egedal Bennedsen.

Faglig rådgiver Tue Kofod og juridisk rådgiver Camilla Kjær Henningsen deltog på vegne af Danske Vandværker.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann. Fra Taksationssekretariatet deltog herudover Vinni Troels.

Sagens oplysninger

Matr.nre. 1 og 2 ejerlav 1 , og 3 ejerlav 2 , er en del af en samlet landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 837.703 m^2, heraf vej 7.511 m^2. De forbudsbelagte matrikler har et samlet areal på 364.426 m^2. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 11.500.000 kr., heraf grundværdi 3.163.200 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en samlet grundværdi af 3.373.000 kr., heraf produktionsjord 3.364.562 kr.

Med henblik på at undgå fare for forurening af drikkevandet der indvindes fra boringerne med DGU nr. 1 , tilhørende virksomhed 1 , traf Esbjerg Kommune den 28. februar 2025 afgørelse om forbud mod erhvervsmæssig anvendelse, håndtering og opbevaring af pesticider og sprøjtemateriel, samt forbud mod dyrkning og gødskning mm. i det boringsnære beskyttelsesområde og sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til boringerne, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24 og § 24a. Forbuddet trådte i kraft efter høst 2025, dog senest 1. oktober 2025. Det samlede beskyttelsesareal udgør i alt 5.251 m^2.

I den af 23. september 2025 tinglyste Deklaration om forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider m.m. står der blandt andet følgende vedrørende forbuddet:

"Forbuddene gælder for nuværende og senere ejere samt nuværende og senere eventuelle anden bruger af arealet (forpagter).

Forbuddene bevirker at følgende aktiviteter er forbudt på dele af matr.nr 1 *og* 2 ejerlav 1 *samt* 3 ejerlav 2 *:*

- *Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider*
- *Dyrkning, herunder jordbearbejdning, såning, plantning og høst*
- *Gødskning*
- *Udbringning af spildevandsslam*
- *Opbevaring og transport af miljøfremmede stoffer, herunder pesticider, olie, affald, jordvarmeanlæg mv.*
- *Tilkørsel af jord*

Forbuddene er vedlagt som bilag, og geografisk udstrækning ses på vedlagte rids."

Ved supplerende udtalelse af 28. maj 2026 redegjorde Esbjerg Kommune for mulighederne for plantning inden for det område, hvor der er meddelt forbud efter miljøbeskyttelsesloven.

Kommunen anførte, at der under visse betingelser kan ske tilplantning inden for de forbudsramte arealer, herunder etablering af græsdække eller beplantning bestående af buske og træer, eksempelvis med henblik på vildtremise, ligesom naturligt forekommende vegetation er tilladt. Kommunen præciserede, at beplantning ikke må ske med henblik på dyrkning, herunder juletræer, pyntegrønt, energiproduktion, græsfrø eller rullegræs, og at etableringen ikke må ske med anvendelse af pesticider eller gødning. Kommunen bemærkede endvidere, at beplantningen ikke må besværliggøre eller hindre adgangen til boringen, og at slæt, afpudsning, ekstensiv græsning, fældning og beskæring af naturligt forekommende vækster er tilladt.

Kommunen beskrev, at rejsning af højstammet skov under 0,5 ha og under 20 meters bredde kan ske uden anmeldelse eller dispensation, mens større skovrejsning kræver konkret vurdering. Kommunen tilkendegav, at dele af arealerne er udpeget som skovrejsning uønsket, men at kommunen vil kunne acceptere rejsning af højstammet skov omkring boringerne under de nærmere angivne betingelser.

Kommunen fremhævede endelig, at der fortsat skal tages hensyn til trafiksikkerheden ved adresse 3 og adresse 4 , og at der skal være adgang til og omkring boringen.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Esbjergs kendelse af 22. august 2025, fremsendt den 25. september 2025
- KLAGE: E-mail af 22. oktober 2025 fra lodsejer
- Indbringelse af erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen – brev af 7. april 2025 fra kommunen
    - Bilag 1: Kommunes afgørelse af 28. februar 2025 angående forbud efter §§ 24 a og 24 i miljøbeskyttelsesloven samt erstatningsvurdering
    - Bilag 2: Klage af 27. marts 2025 fra vandværket
- Vandværkets indlæg af 8. august 2025
- Støttebilag med resumé af begrundelser samt erstatningsopgørelse
    - Bilag A: Forbud efter miljøbeskyttelseslovens §§ 24 a og 24

    - Bilag B: Erstatningsnotat. Notatet er udarbejdet af NIRAS den 5. august 2025.
    - Bilag C: Baggrundsnotat for erstatningsfastsættelse af landbrugsjord i forbindelse med grundvandsbeskyttelse. Notatet er udarbejdet af NIRAS, version 3.2 af 1. juli 2025.
    - Bilag D: Analyse af værdiforringelse ved ejendomshandel nr. 1
    - Bilag E: Analyse af værdiforringelse ved ejendomshandel nr. 2
    - Bilag F: Analyse af værdiforringelse ved ejendomshandel nr. 3
    - Bilag G: Kendelse fra Taksationskommissionen for Fyn af 16. juni 2025 (Taks. nr. 2-a/2025)
    - Bilag H: Kendelse fra Taksationskommissionen for Fyn af 16. juni 2025 (Taks. nr. 2-b/2025)
    - Bilag I: Kendelse fra Taksationskommissionen for Fyn af 16. juni 2025 (Taks. nr. 2-c/2025)
    - Bilag J: Kendelse fra Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af 10. februar 2012 (OTAX 07/2011)
    - Bilag K: Kendelse fra Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af 19. marts 2015 (OTAX 06/2013)
    - Bilag L: Kendelse fra Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af 12. maj 2014 (OTAX 01/2014)
    - Bilag M: Kendelse fra Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af 7. april 2015 (OTAX 09/2014)
    - Bilag N: Sammenligningshandel førværdi nr. 1
    - Bilag O: Sammenligningshandel førværdi nr. 2
    - Bilag P: Mailkorrespondance om fortolkningsspørgsmål mellem NIRAS og Esbjerg Kommune af 1. august 2025.
- Kopi af 3 ejendomshandler
- Vandværkets indlæg af 15. april 2026
    - Støttebilag med resumé
    - Bilag 1: Forbud efter miljøbeskyttelseslovens §§ 24 a og 24
    - Bilag 2: Erstatningsnotat
    - Bilag 3: Skøder på sammenligningshandler
    - Bilag 4.1: Baggrundsnotat af 30. marts 2026 for erstatningsfastsættelse ved dyrkningsrestriktioner på landbrugsjord og øvrige arealtyper udarbejdet af NIRAS (version 4.3).
    - Bilag 4.2: Erstatningsfastsættelse ved rådighedsindskrænkninger. Metode til fastsættelse af erstatning for defigurering og ekstensivering. Udarbejdet af NIRAS d. 24. marts 2025.
    - Bilag 6: Analyse af værdiforringelse
    - Bilag 8: Tingbogsattest
- Kommunens indlæg af 27. april 2026
    - Støttebilag med resumé af begrundelser samt erstatningsopgørelse
    - Tingbogsattester
- Kommunens supplerende udtalelse om plantning inden for forbudsområdet af 28. maj 2026
- Vandværkets bemærkninger af 8. juni 2026 til kommunens udtalelse af 28. maj 2026

- Bilag 6.1: Analyse af værdiforringelse
- Bilag 8: Tingbogsattest
- Bilag 9: Naturstyrelsens deklaration

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 22. august 2025. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 22. august 2025:

"De af Esbjerg Kommune nedlagte påbud eller forbud mod anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på lodsejers 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.

De nedlagte forbud træder i kraft efter høst i 2025 eller senest den 1. oktober 2025, og en eventuel erstatning skal fastsættes efter forholdene på dette tidspunkt.

Som det fremgår af sagens akter, omfatter forbuddene alene den erhvervsmæssige anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på arealer, der udgør 0,6 % af ejendommens i alt 83,77 ha og som efter det foreliggende hovedsageligt er bortforpagtede og anvendes til dyrkning af specialafgrøder som frø og læggekartofler samt grovfoder som majshelsæd. Endvidere er arealet omkring vandboringen påvirket af de begrænsninger, der følger af den gældende 25-meters beskyttelseszone, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 b, stk. 1, men som nu erstattes af de meddelte forbud.

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 fremtidige og sandsynlige fald i udnyttelsen og indtjeningen, som forbuddene kan antages at have medført - foretages et samlet skøn over værdinedgangen.

Til belysning af "før-værdien" på sådan landbrugsjord har NIRAS i sit ovennævnte erstatningsnotat henvist til, og kommenteret, købsprisen på et større antal landbrugsejendomme/-jorde, der er solgt i perioden fra den 1. januar 2023 til den 27. juni 2024. Disse ejendomme har en relevant beliggenhed, og må 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.

Når til det anførte kommer de i øvrigt foreliggende oplysninger, herunder om en antageligt noget stigende pris på landbrugsjord, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering - og uanset de af Agriteam Syd og Kommunen nu fremlagte eksempler på 3 ejendomshandler - at "før-prisen" passende kan ansættes til 165.000 kr. 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 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.

I den forbindelse bemærkes, at Taksationskommissionen efter indholdet og konklusionerne i de ovenfor af NIRAS omtalte - og på foranledning af DANVA, HOFOR, Aarhus Kommune, Aarhus Vand og vandværkerne i Aarhus udarbejdede undersøgelser, henholdsvis de af B.H. Jakobsen i 2021 og 2023 beskrevne overvejelser og vurderinger af erstatnings-/kompensationsniveauet - finder, at der er skabt en vis 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.

Når dernæst henses til de foreliggende oplysninger om de fremtidige muligheder for anvendelse af de forbudsbelagte arealer, herunder som landbrugsjord i omdrift, afgræsning, bortforpagtning samt udnyttelse af diverse tilskudsordninger og (tabsbegrænsende) iagttagelse af GLM-8, nu GLM-10, braklægningsbestemmelserne, henholdsvis de begrænsninger i udnyttelsen, som den indtil nu gældende 25-meters beskyttelseszone har medført, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at "efter-værdien" - uanset den lidt forhøjede "før-værdi" - skønsmæssigt kan fastsættes til i alt 65.000 kr. pr. ha landbrugsjord.

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 ikke nogen differentiering af de forbudsbelagte arealer og/eller en udskillelse eller nedsættelse af værdien for det ovenfor omtalte læhegn og anden beplantning m.v.

Den samlede værdinedgang som følge af de meddelte påbud/forbud udgør herefter 0,50 ha á 100.000 kr., eller 50.000 kr., hvortil kommer en erstatning for defigurering - som passende bør forhøjes til 10.000 kr. - således at der i anledning af de meddelte påbud/forbud i alt tillægges lodsejer en erstatning på 60.000 kr. med tillæg af renter som nærmere nedenfor bestemt, og hvorved der efter Taksationskommissionens opfattelse er ydet ham fuldstændig erstatning i anledning af de af Kommunen nedlagte påbud/forbud.

Det bemærkes, at den fastsatte erstatning er eksklusive moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der 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.

Foruden den fastsatte erstatning finder Taksationskommissionen, at der bør tillægges lodsejer en skønsmæssig fastsat godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af de af ham afholdte udgifter til sagkyndig bistand/advokat, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110.

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 1 *, en samlet erstatning på 60.000 kr. for de af Esbjerg Kommune den 28. februar 2025 nedlagte påbud/forbud mod erhvervsmæssig anvendelse og opbevaring m.v. af pesticider på et nærmere afgrænset areal af hans ejendom, matr.nr.* 1 *og* 2 *,* ejerlav 1 *, samt matr.nr.* 3 *,* ejerlav 2 *.*

Beløbet forrentes fra efter høst 2025, dog senest fra den 1. oktober 2025, med Nationalbankens diskonto pr. denne dato og frem til betaling sker.

Til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand tillægges der lodsejer en godtgørelse på 5.000 kr.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes i overensstemmelse med kommunens vurdering med en samlet erstatning på 109.563 kr.

Under taksationsforretningen redegjorde lodsejeren for sine. Lodsejeren anførte blandt andet følgende:

Lodsejeren oplyste, at længden på markerne er mellem 600 og 900 meter. Lodsejeren forklarede, at kommunen har meddelt et påbud, som ikke er ønsket, og at der efterfølgende er foretaget en vurdering af værdien ved et uvildigt firma. Lodsejeren bemærkede, at vurderingen efter et langt forløb blev accepteret, hvorefter vandværket klagede over erstatningsniveauet.

Lodsejeren anførte, at påbuddet har medført tre indhak i markerne. Lodsejeren beskrev indhakkene som trælse og grimme at se på. Lodsejeren uddybede, at indhakkene har medført tidskrævende hensyn og koordinering i driften. Lodsejeren fremhævede, at arealerne heller ikke må plantes til. Lodsejeren karakteriserede forholdet som et irritationsmoment og en ødelæggelse, selv om sagen ikke nødvendigvis alene handler om jordprisen.

Kommunen fastholdt, at den erstatningsvurdering, som kommunen har foretaget i forbindelse med påbuddet, er retvisende.

Under taksationsforretningen redegjorde kommunen for sine synspunkter i overensstemmelse med de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. Kommunen anførte blandt andet følgende:

Kommunen oplyste, at påbuddet reelt set er en udvidelse af 25-meterszonen. Kommunen forklarede, at påbuddet i grove træk indebærer restriktioner for sprøjtning, gødskning og dyrkning. Kommunen præciserede, at forskellen til 25-meterszonen efter miljøbeskyttelseslovens § 21 b er, at BNBO-påbuddet har samme restriktionsniveau med tillæg af restriktioner om blandt andet spildevand og tilkørsel af jord.

Kommunen vurderede, at jorden som udgangspunkt udgår af omdrift, når der pålægges denne type restriktioner. Kommunen påpegede, at det er vanskeligt at samdrive jord, hvor der ligger et forbudsareal.

Kommunen gjorde overordnet gældende, at førprisen bør fastsættes med udgangspunkt i den landbrugsmæssige jordværdi. Kommunen henviste i den forbindelse til oplysninger om tidligere handler, vurderinger og sammenlignelige arealer i området, som efter kommunens opfattelse understøtter et prisniveau på ca. 20 kr. pr. m², hvilket svarer til den sats, som kommunen anvender ved ekspropriation af landbrugsjord i området. Kommunen fremhævede, at den landbrugsmæssige jordpris udgør udgangspunktet for førprisen, mens en eventuel begrænset forventningsværdi vurderes særskilt.

Kommunen anførte, at de fremlagte sammenligningshandler efter kommunens opfattelse kan indgå ved vurderingen af jordprisen, selv om der i nogle handler kan være forhold, som kræver en konkret vurdering, herunder bygninger, skovarealer eller andre værdipåvirkende forhold. Kommunen vurderede samlet, at sammenligningsgrundlaget understøtter den anførte landbrugsmæssige jordpris.

Kommunen oplyste endvidere, at der er indhentet oplysninger om en række jordhandler i nærområdet, herunder handler med landbrugsjord inden for en relevant afstand fra boringen. Kommunen gjorde gældende, at disse oplysninger samlet set bekræfter prisniveauet. Kommunen bemærkede desuden, at det efter praksis er muligt at inddrage egne handelspriser som led i vurderingen.

Kommunen indvendte, at vandværkets gennemsnitspris efter kommunens opfattelse er misvisende. Kommunen henviste dels til, at beregningen inddrager yderpunkter, dels til, at materialet også omfatter handler fra 2023, hvor prisniveauet efter kommunens opfattelse var lavere end ved de efterfølgende handler.

Kommunen gjorde gældende, at efterprisen skal fastsættes til 3 kr. pr. m². Kommunen henviste til erfaringerne fra den grønne trepart, hvor arealer, der tages ud af omdrift, ligger på samme niveau. Kommunen bemærkede, at det ved et salg må vurderes, om der reelt vil være noget udbytte for disse arealer.

Kommunen fastholdt, at defigurerings- og arronderingsarealerne skal værdiansættes efter samme efterpris på 3 kr. pr. m². Kommunen anførte, at der blandt andet er tale om et areal på kun en halv hektar. Kommunen fremhævede, at 10 hektar kan have en højere værdi, fordi der også kan være værdi til jagt mv., mens et areal på en halv hektar efter kommunens opfattelse har en meget begrænset anvendelsesværdi.

Kommunen oplyste, at påbuddet ikke er til hinder for eventuel byudvikling. Kommunen forklarede, at der er indregnet et tillæg på 2 kr. pr. m² for en begrænset forventningsværdi, fordi en del af arealet er reserveret til byformål i kommuneplan 2022-2034. Kommunen præciserede, at tillægget alene vedrører den begrænsede

forventning, der knytter sig til arealets beliggenhed, og ikke ændrer kommunens vurdering af den rene landbrugsjordpris.

Vandværket påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til maksimalt 52.900 kr., subsidiært at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Under taksationsforretningen redegjorde vandværket for sine synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. Vandværket anførte blandt andet følgende:

Vandværket oplyste, at der forud for påbuddet kunne søges særskilt kompensation for 25-meterszonen, som blev etableret i 2012, og som påbuddet nu erstatter. Vandværket gjorde gældende, at arealet er kileformet, og at der er tale om små arealer, som efter vandværkets opfattelse ikke er sværere at dyrke efter påbuddet end tidligere.

Vandværket anførte endvidere, at det ville være bedre, hvis der kunne plantes enkelte træer på arealerne. Vandværket oplyste, at dette efter dets opfattelse ikke accepteres af kommunen.

Vandværket gjorde overordnet gældende, at kommunens fremlagte oplysninger om jordpriser ikke uden videre kan lægges til grund som udtryk for den relevante landbrugsmæssige jordværdi. Vandværket anførte i den forbindelse, at eventuelle bygningsværdier ikke bør indgå ved vurderingen af jordens værdi.

Vandværket anførte desuden, at der bør udvises forsigtighed ved anvendelsen af de af kommunen indhentede vurderinger og sammenligningsgrundlag. Vandværket pegede blandt andet på, at der efter dets opfattelse kan rejses spørgsmål om ejendomsmæglernes uvildighed, og at dette bør indgå i vurderingen af, hvilken vægt kommunens oplysninger om jordpriser kan tillægges.

Vandværket bemærkede, at ikke alle kommunens sammenligningshandler efter vandværkets opfattelse er fuldt dokumenterede eller direkte sammenlignelige, blandt andet hvor der indgår bygninger, byggeret, hobbyejendom eller andre forhold, som kan påvirke prisen.

Vandværket oplyste, at der i vandværkets bilag foreligger en række oplistede handler, hvor korrigerede hektarpriser ligger til grund, og anførte, at alle handler er medtaget. Vandværket præciserede, at vurderingen alene angår jordprisen. Efter vandværkets opfattelse understøtter de oplistede handler og prisoplysninger i vandværkets bilag, at den relevante jordværdi bør fastsættes med forsigtighed.

På den baggrund fastholdt vandværket, at vurderingen af jordprisen bør tage udgangspunkt i den landbrugsmæssige værdi af arealet som angivet i vandværkets oplysninger, og at oplysninger om handler med andre værdielementer ikke bør tillægges afgørende betydning.

Med hensyn til efterværdien henviste vandværket bl.a. til, at det fortsat vil være muligt at opnå grundbetalingen på 1800 kr. pr. ha, og at alene dette kan begrunde en efterværdi på 72.000 kr. pr. ha, hvis man lægger en forrentning på 2,5 % til grund,

jf. beregninger foretaget af Niras. Vandværket har også henvist til andre indtægtsmuligheder, bl.a. etablering af solceller, jagtleje, afgræsning mm.

I forlængelse af kommunens supplerende udtalelse af 28. maj 2026 om plantning inden for det forbudsramte område fremsendte Niras den 8. juni 2026 bemærkninger på vandværkets vegne. Niras bemærkninger gengives nedenfor:

"Vedrørende overtaksationssag nr. 2025-279837 med overtaksationsforretning d. 11. maj 2026 fremkommer NIRAS hermed på vegne af virksomhed 1 *med supplerende bemærkninger til Esbjerg Kommunes udtalelse af 28. maj 2026 om muligheder for skovrejsning på arealerne på* adresse 1 *, 6690 Gørding.*

Vi vil først og fremmest takke Esbjerg Kommune for at præcisere mulighederne på arealet. Vi antager på baggrund af det fremsendte, at skovrejsning er mulig på arealet, hvilket vi vurdere har stor betydning for de fremtidige muligheder på arealet, og dermed efter-værdiens størrelse.

Når skovrejsning er mulig på arealet, er det vores vurdering, at restriktionerne er lempeligere end dem som er pålagt matrikel 6a, Jernvedlund By, Jernved, som er handlet til ca. 60.000 kr./ha (Bilag 8). Vi vurdere på baggrund af den nye viden, at restriktionerne på adresse 1 *, 6690 Gørding er sammenlignelige med de restriktioner, der er på ejendommen* adresse 5 *, 9870 Sindal, der blev handlet til 114.000 kr./ha (Bilag 6.1).*

Til Overtaksationskommissionens orientering medsendes også et eksempel på restriktioner der pålægges arealer, der indgår i Naturstyrelsens vådlægningsprojekter, som er det Esbjerg Kommune har taget udgangspunkt i ved fastsættelse af efterværdien til 30.000 kr./ha (bilag 9).

Vi vurdere ikke, at restriktionerne i Naturstyrelsens vådlægningsprojekter er sammenlignelige med påbuddene meddelt af Esbjerg Kommune på arealerne ved virksomhed 1 *. De primære forskelle er som følger:*

1. *Der må ikke foretages skovrejsning i vådlægningsprojekter.*
2. *Arealerne skal permanent henligge som vådområde og fastholdes som græs- og naturarealer med naturlig vandstand i overensstemmelse med tilsagnet.*

Med udgangspunkt i de muligheder der er på de restriktionspålagte arealer, vurderer NIRAS at efter-værdien passende kan fastsætte til 60.000 – 80.000 kr./ha."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning bør forhøjes til 80.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan tilslutte sig, at erstatningen som udgangspunkt fastsættes svarende til forskellen mellem de berørte arealers værdi før og efter indgrebet.

Med hensyn til "før-værdien" finder overtaksationskommissionen det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 165.000 kr. pr. ha. i underkanten, set i forhold til de

generelle jordpriser i området i 2025. Omvendt finder kommissionen heller ikke, at der er fornødent grundlag for en pris i 2025 på 200.000 kr. som tilbudt af Esbjerg Kommune. Det må herved tages i betragtning, at en del af de berørte arealer i forvejen var pålagt begrænsninger i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 21 b. Kommissionen finder det ej heller godtgjort, at muligheden for byudvikling i området har en sådan aktualitet, at der er grundlag for at give tillæg for forventningsværdi for en del af arealet. Overtaksationskommissionen finder efter en samlet vurdering, at "før-værdien" passende kan sættes til 180.000 kr. pr. ha.

Med hensyn til "efter-værdien" finder overtaksationskommissionen, at denne må fastsættes ud fra en konkret vurdering af, hvilke muligheder der reelt er for udnyttelsen af de aktuelle arealer bl.a. under hensyn til disses beliggenhed, størrelse og form. Overtaksationskommissionen hæfter sig i den forbindelse ved, at der her gælder et generelt forbud mod jordbearbejdning, hvilket efter overtaksationskommissionens opfattelse indebærer ret begrænsede udnyttelsesmuligheder. Selv om det efter det oplyste fortsat vil være tilladt at foretage brakpudsning og at fjerne træer/buske for at holde arealerne i landbrugsmæssig stand, så der fortsat kan søges grundbetaling, må det tages i betragtning, at der også vil være udgifter forbundet med dette arbejde. Værdien af grundbetalingen vil derfor være væsentligt lavere end beregnet af Niras, som desuden efter overtaksationskommissionens opfattelse har forudsat en ret lav forrentning. Esbjerg Kommune har oplyst, at der under nogle betingelser vil kunne ske visse former for tilplantning med henblik på skovrejsning, hvilket efter Niras' opfattelse vil have stor betydning for de fremtidige muligheder på arealet og dermed for efter-værdien, jf. nogle fremlagte handler. Overtaksationskommissionen vil ikke afvise, at muligheden for skovrejsning kan have betydning for efterværdien på visse arealer, men finder ikke, at en eventuel skovrejsning på de aktuelle, ret små arealer, vil have nogen reel betydning for arealernes fremtidige værdi. Overtaksationskommissionen finder heller ikke, at indtægter ved solceller, afgræsning eller jagtleje er realistiske for disse arealers vedkommende. Ud fra en samlet vurdering finder overtaksationskommissionen herefter, at efterværdien i den aktuelle sag kan fastsættes til 40.000 kr. pr. ha.

Erstatningen fastsættes herefter til forskelsværdien på 140.000 kr. pr. ha.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde, at der tillægges en ulempeerstatning for defigurering især på matr.nr. 1 . Under hensyn til, at der på matr.nr. 2 faktisk sker en forbedring af arronderingen, finder overtaksationskommissionen den fastsatte erstatning på 10.000 kr. passende.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen fastsættes herefter således:

For nedlagte forbud, ca. 0,5 ha à 140.000 kr.:	70.000 kr.
For defigurering:	10.000 kr.
I alt:	80.000 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, 5.000 kr. som fastsat af taksationskommissionen.

Erstatningen forrentes fra datoen for forbuddets ikrafttrædelse, jf. § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3 i lov om miljøbeskyttelse, jf. § 120 i lov om offentlige veje m.v. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ikrafttrædelsen.

Denne afgørelse er truffet i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 110 og § 116. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Hans Erik Brøste Nellegaard	Peter From-Eriksen
Rasmus Bent Østerskov	Knud Brandt Frederiksen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med overtaksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. stk. 3, jf. § 64 e, stk. 3, jf. vejlovens § 121.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 22. juni 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

