

Lars Jensen og Mette Søberg
Grumstrupvej 72
8732 Hovedgård

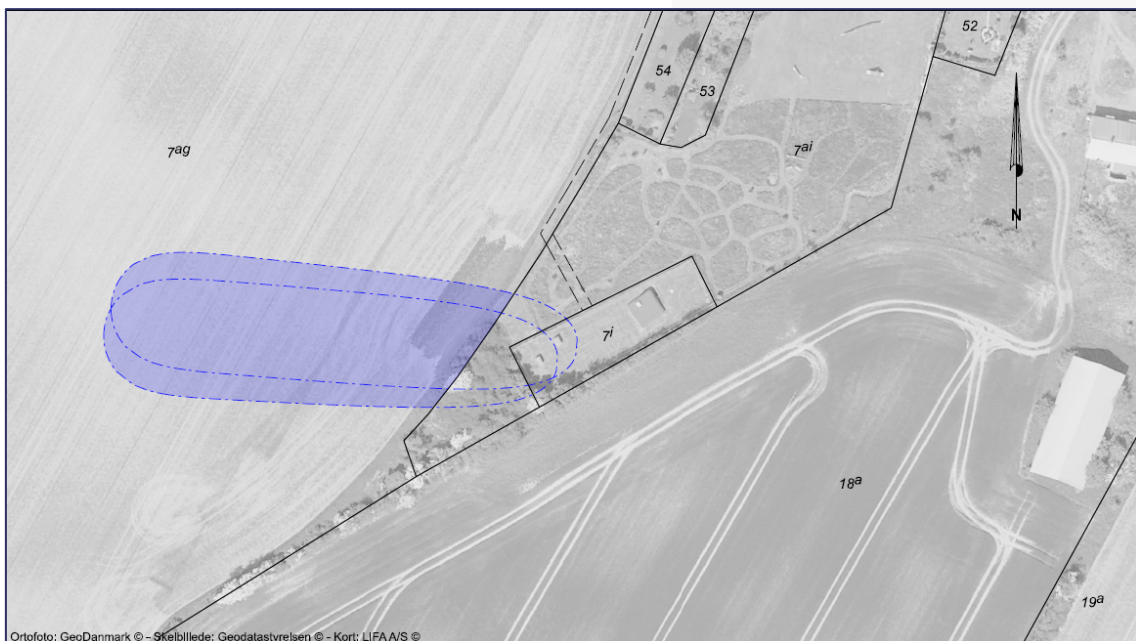
Påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) tilhørende Grumstrup Vandværk

Baggrund

Med henblik på at undgå pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra borerne DGU nr. 98.975 og 98.976, tilhørende Grumstrup Vandværk, træffer Horsens Kommune med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens¹ § 24a, afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde omkring borerne. Se figur 1.

Påbuddet vedrører følgende:

Adresse: Grumstrupvej 72, 8732 Hovedgård
Matrikel nummer: 7ag, Grumstrup By, Vedslet



Figur 1. BNBO arealets udstrækning, ses som det blå område på matrikel 7ag.

Indkomne bemærkninger i varselsperioden

Horsens Kommune forvarslede i perioden den 15. april til den 20. maj 2025 denne afgørelse.

¹ LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024, miljøbeskyttelsesloven med senere ændringer

Du har i forbindelse med varslet haft mulighed for inden den 20. maj 2025, at komme med bemærkninger til sagens faktiske oplysninger.

Du har den 20. maj 2025 fremsendt følgende bemærkninger. (En forkortet version er indsat med kursiv herunder, fuld version vedlagt som Bilag A)

Som bekendt skal der betales fuldstændig erstatning for påbud og forbud vedrørende lovligt bestående forhold efter miljøbeskyttelseslovens § 24, jf. lovens § 63. Det samme gælder for påbud eller forbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 a.

Erstatningen skal gives efter almindelige regler om erstatningsfastsættelse indenfor retsområdet, herunder bl.a. på baggrund af en konkret vurdering, hvor den hidtidige erhvervsmæssige anvendelse af arealet, markedspriserne i området og omfanget af restriktioner for ejendommens arealer indgår i vurderingen. Det skal på dette sted understreges, at der skal foretages en individuel vurdering af erstatningen i hver enkelt sag.

Det gøres overordnet gældende, at der ikke er foretaget en tilstrækkelig konkret og individuel vurdering i forbindelse med værdiansættelsen af jordstykket, beliggende Grumstrupvej 72, 8270 Hovedgård.

Markarealet er aktuelt i omdrift, hvorpå der bl.a. i år dyrkes rajgræsfrø. Jord er bortforpagtet. Hvis der fastsættes krav om pesticidfri drift på arealerne, kan de pågældende arealer – inden for det udpegede BNBO – ikke fremadrettet anvendes til afgrødedyrkning som hidtil, ligesom de nærliggende arealer påvirkes driftsmæssigt. Ved fortsat bortforpagtning af arealerne vil forpagtningsafgiften falde betydeligt, hvilket også medfører en lavere handelsværdi for arealerne (værdinedgang).

Det oplyses, at bestyrelse i Grumstrup Vandværk i efteråret 2022 besluttede at få indhentet en vurdering af jordprisen for arealet beliggende Grumstrupvej 72. Lodsejer kan fremsende referat fra det bestyrelsesmøde, hvorpå beslutningen herom blev truffet, hvis Horsens Kommune ønsker det. Vurderingen blev foretaget af LandboGruppen den 11. oktober 2022, og vurderingen er vedlagt nærværende brev som Bilag 1.

Vurderingen blev foretaget ved fysiske besigtigelse af ejendomsmægler der konkluderede at størstedelen af jord vil koste ca. 200.000 kr./ha. Dette forhold synes ikke omfattet af Horsens Kommunes sagsfremstilling.

Af den af Niras udarbejdede "Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a af 20. januar 2025" fremgår det, at der er udfordringer med dræningen på marken. Lodsejer stiller sig uforstående herover, idet, lodsejere og adkomsthavere siden 1991 ikke kan genkende det såkaldte/påståede problem vedrørende dræningen på marken.

I forlængelse af ovenstående bemærkes det endvidere, at der ca. 500-600 meter fra det konkrete BNBO-område, er gravet en grøft til udledning af overskydende vand. Som Horsens Kommune selv adresserer, er marken delvist kantet med kuperet terræn, hvilket i sig selv bevirker, at der ikke kan stå vand på det pågældende jordstykke, som er omfattet af BNBO.

Lodsejer havde en indgående dialog med Grumstrup Vandværk om indgåelse af en frivillig aftale i efteråret 2022. På baggrund heraf besluttede Grumstrup Vandværk at søge faglig rådgivning hos Velas I/S i forhold til BNBO generelt og herunder værdiforringelse og ulempeerstatning.

Den 27. september 2022 udarbejdede Velas I/S en vurdering af BNBO'et på ejendommen med henblik på fastsættelse af en nærmere erstatningsopgørelse. Vurderingen fra Velas I/S er vedlagt som Bilag 2. Det er lodsejers opfattelse, at der er forhold fremhævet i Velas' vurdering af ejendommen, som bør medtages i Horsens Kommunes sagsbehandling.

Dertil bemærkes det, at det faktum, at Grumstrup Vandværk og lodsejer har fået udarbejdet en konkret og faglig vurdering af BNBO'et for ejendommen, ikke synes at være medtaget i Horsens Kommunes sagsbehandling. I stedet anføres det i Horsens Kommunes varsel om påbud af 15. april 2025, at:

"Lodsejer havde rådgiver til at komme med et forslag til arrondering."

Dette er imidlertid ikke korrekt. Velas' vurdering vedrører ikke alene spørgsmålet om arrondering, men derimod ligeledes en konkret og individuel vurdering af behørig fastsættelse af erstatning som følge af påbud om BNBO. Det er således lodsejers opfattelse, at Horsens Kommune ikke i tilstrækkeligt omfang har forholdt sig til det nærmere indhold af den af Velas I/S udarbejdede vurdering.

Den udarbejdede vurdering blev efterfølgende drøftet på et bestyrelsesmøde i Grumstrup Vandværk, hvor lodsejer ligeledes deltog. Det bemærkes, at lodsejer på daværende tidspunkt var medlem af bestyrelsen og varetog opgaven som kasserer. Af hensyn til nærværende sag, herunder spørgsmålet om habilitet, valgte lodsejer ikke at genopstille til bestyrelsen ved den næstkommende generalforsamling.

På baggrund af ovenstående gøres det således gældende, at Horsens Kommune ikke i tilstrækkeligt omfang har forholdt sig konkret og individuelt til den pågældende ejendom.

De centrale kendelser for fastsættelse af erstatningsniveauet i lignende sager og med lignende restriktioner er – efter vores opfattelse – Overtaksationskendelserne fra Beder og Egedal, idet disse har højeste præjudikatsværdi i skrivende stund (henset til alder, afsagt instansniveau, upåanket og udførlig begrundet). Afgørelserne er kort beskrevet i det følgende:

Der er tale om 8 kendelser afsagt af Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro den 12. og 13. april 2021 for et område ved Beder, Aarhus Kommune samt 7 kendelser afsagt af Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland for et område ved Bjellekær, Egedal Kommune. I disse kendelser er der fastsat nogle generelle og overordnede principper for vurderingen af værdien af landbrugsarealerne efter servitutpålæg. Det fremgår af kendelserne, at der er en værdinedgang på ca. 60 pct. Disse afgørelser er principielle, hvorfor de bør lægges til grund i forbindelse med erstatningsfastsættelsen i nærværende sag.

I øvrigt henvises også til nyere kendelser fra Sydals (Sønderborg) af hhv. 7. juni og 7. juli 2022 (vedlagt som Bilag 3 og Bilag 4), hvor Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg tilsluttede sig det hovedprincip, der blev lagt til grund i afgørelserne i Beder- og Bjellekær-sagerne, nemlig at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er nedgangen i ejendommens handelsværdi som følge af servitutpålægget.

Som følge af de ovenfor belyste kendelser fra hhv. Beder, Egedal og Sønderborg gøres det således gældende, at hovedprincippet ligeledes skal lægges til grund i nærværende sag.

Erstatningsniveauet som følge af påbud om erhvervsmæssig anvendelse samt håndtering og opbevaring af pesticider i boringsnære beskyttelsesområder skal afspejle de principper og de erstatningsniveauer, som er fastlagt i de ovenfor belyste kendelser.

Det er lodsejers opfattelse, at handelsprisen for landbrugsjord i det geografiske område, hvor lodsejers ejendom er beliggende, er på ca. 200.000 kr./ha. (som vurderet af LandboGruppen og ligeledes lagt til grund i Velas I/S' vurdering af erstatningsspørgsmålet), og arealerne har generelt god bonitet for landbrugsdrift. Det er derfor dette beløb, der tages udgangspunkt i i det følgende.

Rådighedsindskrænkningen vil påvirke ca. 0,31 ha. Arealet bør følgelig genberegnes ved den videre drøftelse af sagen, så erstatningsopgørelsen bliver opgjort på et korrekt grundlag og med korrekte arealforudsætninger. Ved brug af beregningsmetoden med samme procentsats som i de ovenfor belyste kendelser (udgørende 60 %).

Det bemærkes, at lodsejer skal ydes en erstatning for defigurering af tilstødende markarealer til BNBO'et. BNBO'et vil med den placering og de pågældende grænser – der fremgår af den af Horsens Kommune fremlagte Figur 1 i den udarbejdede Erstatningsopgørelse – ved rådighedsindskrænkningen, medføre en øget arbejdsproces, da arealet gennemskærer dele af marken. Det vil således blive vanskeligere at dyrke marken fremadrettet.

Defigurering af det sydlige areal udgør ca. 2.765,88 m². Det gøres gældende, at der i overensstemmelse med taksationspraksis/-principper fra afgørelserne i Sønderborg skal ydes en erstatning for defigurering af det samlede areal på ca. 0,276588 ha med 60 pct. af værdinedgangen.

Desuden opstår der et areal nord for BNBO'et arealet udgør 9.482,40 m² (0,94824 ha). Dette areal nedklassificeres som følge af servitutpålægget, hvorfor det gøres gældende, at der ligeledes skal ydes erstatning, dog med ½ af 60 pct. af værdinedgangen.

På baggrund af ovenstående, anmoder vi således om, at Horsens Kommune revurderer det fremsendte erstatningsforslag.

Kommunens vurdering af de indkommende bemærkninger til påbuddet

Indsigelser i forhold til værdiansættelse af jordstykket samt den individuelle og konkrete vurdering af arealet

Horsens Kommune vurderer at den erstatningsopgørelse, *Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger*, der ligger til grund for afgørelsen om erstatning er foretaget ud fra en konkret og individuel vurdering af jordstykkets værdi. Det vurderes idet den erhvervsmæssige anvendelse af arealet, markedspriserne for området samt omfanget af restriktioner for ejendommens arealer indgår i den vurdering der er påkrævet. Der er ikke noget af det fremsendte der understøtter at det faktuelle datagrundlag i forbindelse med den konkrete, individuelle beregning og vurdering af arealets før og efterværdi ikke er retvisende, eller ikke skulle være udført i tilstrækkeligt omfang. Horsens Kommune fastholder derfor den erstatningsopgørelse der foreligger til afgørelsen.

Tab ved bortforpagtede arealer er indeholdt i erstatningen for ejendommens værdi nedgang. I erstatningsopgørelses afsnit 3.3 er der uddybet omkring forpagtningsafgiften og et evt. værditab.

Indsigelser i forhold til erstatningsniveauet jf. overtaksationskendelser

Horsens Kommune har i erstatningsopgørelsen afsnit 4.1.1 forholdt sig til de nævnte overtaksationskendelser. Kendelserne i Beder, Bjellekær, (Egedal Kommune) samt Sønderborg Kommune blev der tildelt erstatning som svare til at arealerne efterfølgende ikke kan dyrkes. Erfaringer viser dog at de fleste landbrugsarealer i omdrift, forbliver i omdrift efter et forbud mod anvendelse af pesticider. Siden kendelserne i 2021 og 2022 er indtjeningsmulighederne på arealer med forbud mod udbringning af pesticider, blevet væsentligt forbedret, hvilket påvirker værdiforringelsen.

Horsens Kommune fastholder derfor de principper samt det erstatningsniveau som er fastlagt i den erstatningsopgørelse der ligger til grund for nærværende afgørelse om erstatning til lodsejer ved påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i BNBO.

Indsigelser i forhold til defigurering

Horsens Kommune har vurderet at arealet henholdsvis nord (0,8 ha) og syd (0,27 ha) for deklarationsarealet bliver mere besværligt at dyrke selvstændigt i fremtiden grundet forkortet kørsel. Se evt. side 8 nederst i erstatningsopgørelsen.

Erstatning for defigurering, vurderes konkret i forhold til hvorvidt den resterende mark både nord og syd for forbudsarealet, lider driftstab i forhold til at der bliver mere besværligt at dyrke grundet forkortet kørsel. Horsens kommune vurderer at der ikke kan tildeles en større defigurering erstatning på samlet 43.000 kr. for de tilsammen 1,07 ha. Jf. tabel 2 i erstatningsopgørelsen.

Dine bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i beslutningen om påbud eller ændringer i erstatningsopgørelsen.

Grumstrup Vandværk har den 16.maj 2025 indsendt følgende bemærkning til påbuddene.

Vi undrer os meget over kompensationen for 25 m dyrkningsfri område, tildeles Grumstrupvej 72.

Ejeren af Grumstrupvej 72 har da den mindste del på sit areal, som kan ses på vedhæftede kort.

Vi kunne foreslå at beløbet deles forholdsmæssigt mellem de 3 berørte lodsejere, ift. Arealernes størrelse.

Ud over det kan vi godt godkende kommunens forslag.

Kommunens vurdering af de indkommende bemærkninger til påbuddet.

I en zone på 25 m omkring boringer, der indvinder vand til almen vandforsyning, må der ikke jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 b, stk. 1, anvendes pesticider, dyrkes og gødes til erhvervsmæssige og offentlige formål.

De generelle rådighedsindskrænkninger i 25 m zonen ophæves imidlertid, når der er givet et påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24a. Horsens Kommune har derfor givet lodsejer et §24² påbud mod dyrkning og gødskning indenfor 25 meter fra boringen.

25 meter zonen ophæves kun på det arealer, der rammes af rådighedsindskrænkninger ved påbuddet altså matrikel 7ag (se figur 1), og derfor er det kun ejer af denne matrikel der tildeles en erstatning for rådighedsindskrænkning i deklarationsarealet. De 2 andre matrikel ejere, jf. vandværkets medsendte kort, har forsat en gældende 25 metres zone hvor miljøbeskyttelseslovens §21b om forbud mod anvendelse af pesticider, dyrkning og gødskning stadig er gældende.

Vandværkets bemærkning har ikke givet anledning til ændringer i beslutning om påbud eller i erstatningsopgørelsen.

Afgørelse

Horsens Kommune meddeler hermed påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde til Grumstrup Vandværk.

Påbuddet gælder på en del af matrikel 7ag, Grumstrup By, Vedslet tilhørende ejendommen: Grumstrupvej 72, 8732 Hovedgård.

Afgrænsningen af det berørte areal fremgår af kortet i vedlagte deklaration, Appendix 1.

Påbuddet træder i kraft den 23. oktober 2025.

Kommunen fører tilsyn med, at påbuddet overholdes³.

Erstatning

Horsens Kommune træffer samtidig afgørelse om, at du er berettiget til en erstatning på baggrund af den rådighedsindskrænkning, der bliver pålagt din ejendom. Erstatningen udgør kr. 67.925.

Baggrunden for vurderingen af erstatningen fremgår af vedlagte Appendix 2. Erstatningen betales af Grumstrup Vandværk⁴, senest på samme tidspunkt som påbuddet træder i kraft⁵.

Du modtager ligeledes en erstatning af vandværket for udgifter til tinglysning, på kr. 2.694. Udgiften til tinglysning indeholder:

- Tinglysningsafgift kr. 1.850.
- Regning fra landinspektør til GML-fil⁶ og deklarationsrids kr. 844.

² Miljøbeskyttelseslovens §24. Kommunalbestyrelsen kan give påbud eller nedlægge forbud for at undgå fare for forurening af bestående eller fremtidige vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand.

³ Jf. § 65 i miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024.

⁴ Erstatningen betales af de brugere af vandet, der har fordel af påbuddet, hvilket vil sige af det pågældende almene vandværk, jf. §64e, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven.

⁵ Jf. §64e, stk. 5 i miljøbeskyttelsesloven.

⁶ GML-fil er en teknisk, geografisk fastlæggelse af omfanget af servitutten baseret på tinglysningsridset.

Kommunen tinglyser for din regning påbuddet⁷. Udgiften bliver du derfor efterfølgende opkrævet af kommunen, der står for at indhente det nødvendige tinglysningsrids fra landinspektør samt for tinglysning af deklarationen.

Pesticider omfattet af forbuddet

Der er alene tale om et påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen⁸)

Pesticider omfatter afskrækningsmidler, bejdsemidler, fungicider, herbicider, insekticider, jorddesinfektionsmidler og midler til vækstregulering.

Påbuddet omfatter ikke anvendelse af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen, § 2 pkt. 21).

Påbuddet gælder heller ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift

Den til enhver tid værende ejer skal herefter være specielt opmærksom på, at påbuddet mod brug af pesticider har betydning for evt. bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende, da disse herefter ikke må fjernes ved hjælp af pesticider, men i givet fald må fjernes manuelt eller ved slåning.

Hjemmel/lovgrundlag

Påbuddet er truffet med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a. Efter denne bestemmelse skal "Kommunalbestyrelsen, hvis der ikke kan opnås en aftale herom på rimelige vilkår efter § 13 f i lov om vandforsyning m.v., mod fuldstændig erstatning, give påbud eller nedlægge forbud mod en ellers lovlig erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for et boringsnært beskyttelsesområde".

Afgørelsen om erstatningen er truffet med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 64e, stk. 2. Efter denne bestemmelse træffer kommunalbestyrelsen ved påbud efter Miljøbeskyttelseslovens § 24a "*samtidig afgørelse om erstatningens størrelse*".

Baggrund og begrundelse for påbud

Din ejendom matrikel 7ag, Grumstrup By, Vedslet, ligger ved boring med DGU nr. 98.975 og 98.976, hvorfra Grumstrup Vandværk indvinder grundvand. Boringerne og vandværket har væsentlig betydning for vandforsyningen af områdets borgere og virksomheder, og forventes også at have det i fremtiden. Vandværket har tilladelse til indvinding af 15.000 m³/år.

Miljøministeren har med hjemmel i vandforsyningslovens⁹ § 11a, stk. 1, nr. 6, udpeget et BNBO (boringsnært beskyttelsesområde) omkring boringen i bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer¹⁰. Horsens Kommune har

⁷ Jf. §24a stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

⁸ BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

⁹ LBK nr. 602 af 10. maj 2022 om vandforsyning mv. med senere ændringer

¹⁰ BEK nr. 935 af 22. juli 2024, bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer

den. 10. februar 2022 foretaget en risikovurdering¹¹ af Grumstrup Vandværks BNBO'er. Risikovurderingen har vist, at der er behov for en indsats mod erhvervsmæssig brug af pesticider inden for det boringsnære beskyttelsesområde.

Horsens Kommune har vurderet, at der sker grundvandsdannelse til indvindingsboringerne inden for boringens nærområde, og at grundvandsmagasinet har en sådan sårbarhed, at der ikke bør anvendes pesticider i området.

Det følger af miljøbeskyttelseslovens § 24a i sammenhæng med bekendtgørelse nr. 742/2024¹², at Horsens Kommune er forpligtet til at sikre, at BNBO'er, hvor risikovurderingen viser behov for en indsats, beskyttes mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Kommunen er således efter miljøbeskyttelseslovens § 24a, stk. 1, forpligtet til at nedlægge påbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale.

Forsøg på frivilligaftale

Grumstrup Vandværk har oplyst Horsens Kommune, at der i efteråret 2022 var pågående forhandling om en frivilligaftale med lodsejer. Vandværkets bestyrelse beslutter i efteråret 2022, i samarbejde med lodsejer, at få udført en vurdering af jordprisen for matrikel 7ag. Vurderingen blev udført af ejendomsmægler fra Landbogrupper den 11. oktober 2022. Efterfølgende er der enighed mellem vandværkets bestyrelse og lodsejer til at søge faglig rådgivning hos VELAS I/S i forhold til arrondering af BNBO samt til en erstatningsopgørelse med baggrund i den jordprisvurdering der var udført af Landbogrupper. Velas fremsender et forslag 27. september 2022. Lodsejer bestiller de faglige redegørelser fra både Landbogrupper og fra VELAS og vandværket betaler for det udførte arbejde i begge tilfælde.

Vandværket søger herpå rådgivning ved Danske Vandværker (DV), der afviste det fremsendte forslaget, idet man ikke mener at det er et rimeligt oplæg da der i forslaget er indberegnet, ikke opdyrkede arealer samt arealer som (DV) mener forsat godt kan dyrkes, bedømt ud fra kørespor og venderadiusser på fremsendte kortbilag fra Velas. Bestyrelsen og lodsejer diskuteres forskellige løsninger over en periode, men parterne er så langt fra hinanden at en egentlig forhandling ikke er muligt. Den 7.10 2024 beder Grumstrup Vandværk Horsens Kommune om at komme med et påbud til lodsejer da man ikke kommer længere med de frivillige forhandlinger.

Horsens Kommune beslutter derfor, at det er nødvendigt at nedlægge påbud mod erhvervsmæssige anvendelse af pesticider indenfor forbudsarealet.

Horsens Kommune vurderer, at dette påbud ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Kommunen har særligt lagt vægt på boringens betydning for drikkevandsforsyningen og på at der udbetales fuld erstatning for det værditab og de ulemper, som påbuddet medfører.

Der er herunder redegjort nærmere for de forhold, der ligger til grund for kommunens vurdering af behovet for beskyttelse af vandindvindingsanlægget. Der er lagt særlig vægt på, at det magasin der indvindes fra vurderes at være vigtigt

¹¹ Horsens Kommunes risikovurdering består af 2 dele, dels et større risikovurderingsnotat som er en metodebeskrivelse af, hvordan risikovurderingen er foretaget, samt den konkrete risikovurdering for Grumstrup Vandværks BNBO'er. Begge dele kan rekvireres hos kommunen.

¹² BEK nr. 742 af 17. juni 2024 om frister for og krav til indhold af aftaler, påbud og forbud om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder

for den fremtidige forsyningssikkerhed i lokalområdet og at vandværket ønsker at bestå.

Generelle forhold:

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er nærområder omkring aktive indvindingsboringer til den almene vandforsyning. BNBO har til formål at bidrage til beskyttelsen af fremtidens drikkevand.

BNBO er afgrænset ved hjælp af en numerisk grundvandsmodel. Afgrænsningen svarer til 1 års transporttid i indvindingsmagasinet. BNBO er udpeget i *Bekendtgørelsen om udpegnings af drikkevandsressourcer*. BNBO er en zone, hvor der kan være en relativt ringe fortynding af en eventuel forurening. Der er også relativt kort transporttid for grundvandet til boringen, og dermed kort tid til at træffe forholdsregler, hvis der skulle ske forurening af grundvandet. Indvindingen betyder, at der sker en afsænkning af grundvandsspejlet, som kan medføre en større grundvandsdannelse og en hurtigere transport af forurenende stoffer og dermed en øget sårbarhed i boringens nærområde (særligt ved spændte magasiner).

Geologien er ofte kompleks med store variationer over korte afstande. Der er ofte ikke detaljeret viden om geologien på lille skala. Det betyder, at det ofte ikke er muligt at udpege områder på terræn, hvor anvendelse og eventuelle spild af pesticider med sikkerhed kan siges ikke at kunne påvirke kvaliteten af grundvandsmagasinet negativt.

Oftest findes der sprækkedannelser i moræner, som kan fremme hurtig transport af forurenende stoffer mod grundvandsmagasinet. Antallet af sprækker falder med dybden og de fleste sprækker er kortere end 10 m. Det kan dog ikke generelt udelukkes, at der også findes sprækker i større dybde.

Utilsigtede spild af pesticider kan ikke afvises, hvis der anvendes, oplagres, håndteres eller transporteres pesticider i boringens nærområde.

Det vurderes, at større spild vil kunne påvirke kvaliteten af grundvandsmagasinet negativt, og i værste fald gøre grundvandet uanvendeligt som drikkevand.

Godkendelsesordningen for pesticider tager ikke fuldt ud højde for de forhold, der gør sig gældende i BNBO.

Specifikke forhold

Grumstrup Vandværks kildepladsen har lokal betydning og er vigtig for indvinding til lokalområdets borger og virksomheder. Vandværkets indvindingsboringer har et overlappende BNBO der udbreder sig på et areal med intensiv landbrugsjord i omdrift. Boringerne indvinder fra et sårbart og ikke tilstrækkeligt beskyttet indvindingsmagasin, da der ingen mættet ler er over grundvandsmagasinet. Det vurderes på baggrund af magasinets sårbarhed at det er proportionalt at gennemføre indsatser overfor erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Magasinet er vigtigt for både den aktuelle samt den fremtidige forsynings sikkerhed i området.

Det er vurderet, at der skal ske beskyttelse af grundvandet ved Grumstrup Vandværks BNBO på baggrund af nedenstående:

- Arealanvendelsen i BNBO består af intensiv landbrugsjord i omdrift og med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

- Grundvandsmagasinet er sårbart og ikke tilstrækkeligt beskyttet da der ikke er mættet ler over indvindingsmagasinet. Den naturlige beskyttelse overfor pesticider er derfor ringe.
- Sulfat indholdet i borerne viser et stigende indhold hvilket indiker at magasinet er påvirket fra overfladen.
- Der er påvist indhold af BAM i en af borerne råvand, hvilke betyder at pesticider kan forurene drikkevands ressourcen.
- Der er relativt stor grundvandsdannelse til magasinet inden for BNBO.
- Mere end halvdelen af det oppumpede grundvand er mindre end 25 år gammelt, hvilket indikerer at grundvandet er relativt ungt og sårbart. Kun 20 % er over 150 år gammelt.
- Der er udpeget Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI) i området ved borerne og i BNBO. Nitratfølsomme indvindingsområder er udpeget, hvor de primære grundvandsmagasiner er sårbare overfor nitrat, og hvor der samtidig sker grundvandsdannelse til magasinerne.
- Der udpeget Indsatsområde (IO) i området ved borerne og i BNBO. Indenfor indsatsområder skal der være en særlig indsats til beskyttelse af drikkevandsressourcen.

Horsens Kommune vurderer dermed at betingelser for at udstede et påbud efter §24a er opfyldt. Påbuddet gives fordi kommunen har vurderet at der er behov for indsatser til beskyttelse af drikkevandsinteresser mod fare for forurening fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde.

Tinglysning

Påbuddet vil være varigt og vil inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt blive tinglyst på ejendommen med prioritet forud for andre rettigheder, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24a, stk. 4.

Tinglysning sker for ejerens regning, jf. §24a, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven. Hvis påbuddet bortfalder, aflyser kommunen det fra tingbogen.

Deklaration med tinglysningsrids, er vedlagt som Appendix 1.

Klagevejledning og søgsmålsfrist vedrørende påbuddet

Horsens Kommunes afgørelse kan jf. Miljøbeskyttelseslovens §91 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Afgørelsen kan påklages af afgørelsens adressat og enhver, der må antages at have en individuel væsentlig interesse i sagens udfald samt interesseorganisationer og myndigheder anført på kopilisten. Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal det ske til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen er jf. miljøbeskyttelsesloven 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.¹³

Klagen skal indgives **senest den 6. november 2025.**

¹³ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

Du klager via klageportalen, som du finder her <https://kpo.naevneneshus.dk/>

Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for borgere og kr. 1.800 for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Horsens Kommune. Hvis Horsens Kommune fastholder afgørelsen, sender Horsens Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Du må forvente, at Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/vejledning/>

En klage over påbuddet mod anvendelse af pesticider, der er meddelt med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens §24a, har ikke opsættende virkning medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet¹⁴. Klagen har heller ikke opsættende virkning mht. udbetaling af erstatningen.

Horsens Kommune tager derfor forbehold for, at der kan ske tilbagebetaling af hele eller dele af erstatningen, hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet, som følge af en klage, ophæver eller ændrer kommunens påbud.

Afgørelsen kan desuden indbringes for domstolene. Et eventuelt søgsmål skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt¹⁵.

Klagevejledning vedrørende erstatningens størrelse

Du kan som grundejer indbringe kommunens afgørelse om erstatningens størrelse for taksationsmyndighederne i henhold til reglerne i vejlovens kapitel 10¹⁶. Samme mulighed har vandværket.

Klagefristen er 4 uger efter afgørelsen er meddelt¹⁷ det vil sige **senest den 6. november 2025.**

Klagen om erstatningens størrelse i forbindelse med påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 a skal indbringes for den kommunale taksationskommission i første instans 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Klagen skal af klageren (lodsejer eller vandforsyningen) sendes til den kommunale taksationskommission, hvorunder sagen hører jfr. § 64e stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

Horsens Kommune hører under taksationskommissionen for Vejle. En klage kan sendes til:

¹⁴ Jf. § 95, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

¹⁵ Jf. §101, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁶ LBK nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje m.v.

¹⁷ Jf. § 64e, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven

Formand Pia Blaabjerg Andersen
c/o Retten i Sønderborg
Stationsvej 10
6400 Sønderborg
piba@domstol.dk

I klagen bør vedlægges:

- 1) En beskrivelse af kommunens behandling af sagen.
 - 2) Kopi af det fremsendte påbud med tilhørende bilag.
- Se yderlig uddybning om hvilke oplysninger der bør indgå i en klage over erstatningens størrelse i BNBO vejledningens afsnit 5.3.1.¹⁸

En klage over erstatningens størrelse har ikke opsættende virkning for udbetalingen af erstatningen. Omgør taksationsmyndighederne kommunens afgørelse om erstatningens størrelse, skal det udbetalte beløb efterreguleres uden unødigt ophold¹⁹.

Horsens Kommune tager derfor forbehold for, at der kan ske tilbagebetaling af hele eller dele af erstatningen, hvis taksationsmyndigheden, som følge af en klage, ophæver eller ændrer kommunens afgørelse om erstatningens størrelse.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse kan først indbringes for domstolene, når klageadgangen til Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen er udnyttet²⁰. Et eventuelt søgsmål i forhold til erstatningen skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens endelige afgørelse er meddelt.

Ret til aktindsigt

Vi gør dig opmærksom på, at du og andre har ret til aktindsigt i denne sag jf. bestemmelserne i offentlighedsloven²¹ og miljøoplysningsloven²² samt forvaltningsloven²³.

Anmodning om aktindsigt kan ske til naturogmiljoe@horsens.dk

Med venlig hilsen

Ulla Nygård Hansen

Ingeniør
76292526
unha@horsens.dk

¹⁸ Vejledning om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) Revideret udgave. Vejledning nr. 73, juli 2025.

¹⁹ Jf. §64e, stk. 4 og § 64e, stk. 5 i miljøbeskyttelsesloven

²⁰ Jf. §121, stk. 2 i vejloven.

²¹ Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen, LBK nr. 145 af 24. februar 2020.

²² Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger, LBK nr. 980 af 16. august 2017.

²³ Bekendtgørelse af lov om forvaltning, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Grumstrup Vandværk, Grumstrupvej 33v, 8732 Hovedgård
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk (hovedorganisation – klageberettiget)
- DN Horsens, horsens@dn.dk (lokalafdeling – sendt til orientering, ikke klageberettiget).
- Styrelsen for Patientsikkerhed, Tilsyn og Rådgivning Nord, trnord@stps.dk
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) mail@sgav.dk

Bilag til denne afgørelse:

- Appendix 1: Deklaration med tinglysningsrids, §24a
- Appendix 2: Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a. Udarbejdet af Niras den 20. januar 2025.
- Bilag A. Samlet høringssvar fra Lodsejer til påbud

Anmelder: Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Deklaration

Rådighedsindskrænkning – Påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde til Grumstrup Vandværks kildeplads

Ejer af følgende berørte matrikler:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
7ag	Grumstrup By, Vedslet	0,27 Ha
I alt		0,27 Ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 9. 10 2025, journal nr. 09.08.28-K08-4-25 i medfør af miljøbeskyttelseslovens¹ §24a, pålægges nuværende og senere ejere af ejendommen følgende servitutbestemmelser.

Det samlede areal, som er omfattet af deklARATIONEN, udgør dele af ejendommen i henhold til vedlagte tinglysningsrids.

1. Formål

- At sikre, at der ikke sker erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på arealet, med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra borerne DGU nr. 98.975 og 98.976 tilhørende Grumstrup Vandværk

2. Rådighedsindskrænkninger

Med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra borerne DGU nr. 98.975 og 98.976 tilhørende Grumstrup Vandværk, er der meddelt afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for de boringsnære beskyttelsesområder omkring borerne.

Påbuddet gælder for en del af matrikel 7ag tilhørende ejendommen Grumstrupvej 72, 8732 Hovedgård. Afgrænsningen af det berørte areal fremgår af vedlagte tinglysningsrids.

Pesticider omfattet af påbuddet

Der er alene tale om et påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

¹ LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024, miljøbeskyttelsesloven med senere ændringer

Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen²)

Pesticider omfatter afskrækningsmidler, bejdsemidler, fungicider, herbicider, insekticider, jorddesinfektionsmidler og midler til vækstregulering.

Påbuddet omfatter ikke anvendelse af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen, § 2 pkt. 21).

Påbuddet gælder heller ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift.

Den til enhver tid værende ejer skal herefter være specielt opmærksom på, at påbuddet mod brug af pesticider har betydning for evt. bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende, da disse herefter ikke må fjernes ved hjælp af pesticider, men i givet fald må fjernes manuelt eller ved slåning.

3. Retsvirkninger

3.1 Håndhævelse og straf

Horsens Kommunes adgang til at håndhæve bestemmelserne i denne deklaration vil ske efter miljøbeskyttelseslovens §65.

Overtrædelser af restriktionerne i denne deklaration kan medføre straf i form af bøde, jf. miljøbeskyttelseslovens §110.

3.2 Bortforpagtning

Ejer er ansvarlig for at deklarationen overholdes.

De til enhver tid værende ejere har pligt til at orientere lejere og brugere om denne deklaration og det bagvedliggende påbud jf. miljøbeskyttelseslovens §24a.

De til enhver tid værende ejere har pligt til at orientere en eventuel forpagter om denne deklaration og det bagvedliggende påbud jf. miljøbeskyttelseslovens §24a og forpagteren skal skriftligt tiltræde en erklæring om kendskab hertil.

3.3 Tilsyn

Horsens Kommune har som myndighed og påtaleberettiget adgang til at føre tilsyn med om servitutbestemmelserne overholdes mod behørig legitimation, jf. miljøbeskyttelseslovens §65 og §87.

Ejeren af arealet har ret til at ledsage eller lade en stedfortræder ledsage kontrolpersonalet, jf. forvaltningslovens³ §8.

3.4 Uheld

Ved uheld har ejeren/brugeren pligt til hurtigst muligt at følge de sædvanlige afværgeprocedurer⁴ samt at kontakte både Grumstrup Vandværk og Horsens Kommune.

3.5 Påtaleret

Påtaleretten i medfør af nærværende deklaration tilkommer Horsens Kommune, Grumstrup Vandværk eller hvem, der måtte træde i stedet herfor.

² BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

³ Forvaltningsloven, LBK nr. 433 af den 22. april 2014

⁴ Kontakt beredskabsstyrelsen

3.6 Gyldighed

Påbuddet er gældende fra den 23. oktober 2025, jf. §7 i Bekendtgørelse om frister for og krav til indhold af aftaler, påbud og forbud om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder⁵

3.7 Tinglysning

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende på Ejerlav Grumstrup By, Vedslet, matrikel nummer 7ag iht. miljøbeskyttelseslovens § 24 a, stk. 3.

Idet der ikke er truffet beslutning om andet, begæres deklarationen tinglyst med prioritet forud for de på ejendommen tinglyste hæftelser og servitutter, jfr. miljøbeskyttelseslovens § 24 a, stk. 4.

De med tinglysning af deklarationen forbundne omkostninger betales af ejer.

Horsens Kommune, CVR nr. 29189889



Underskrift

Flemming Larsen, afdelingschef, Teknik og miljø

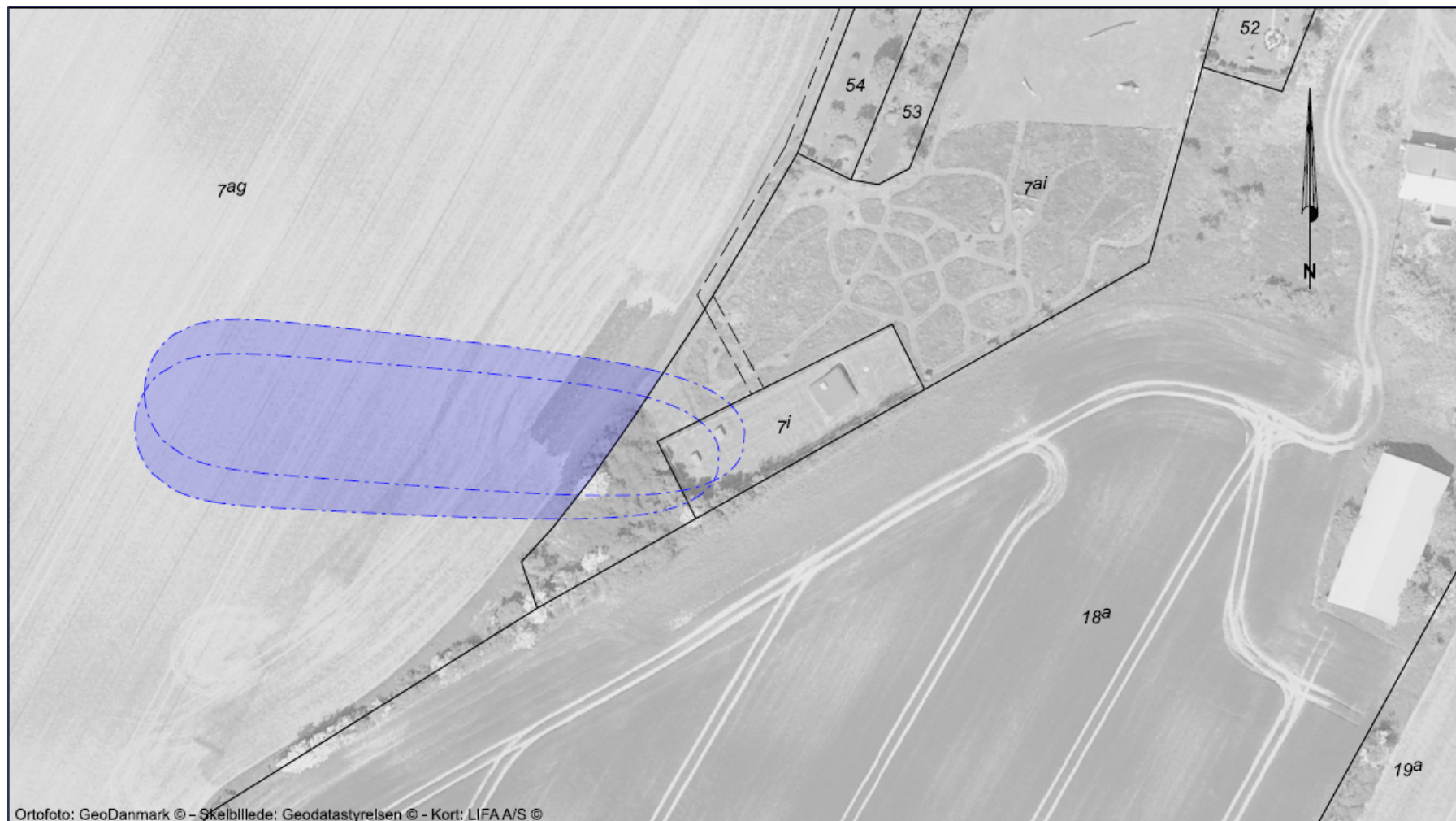
Navn med blokbogstaver / maskinskrift

9. oktober 2025

Dato

⁵ Bekendtgørelse om frister for og krav til indhold af aftaler, påbud og forbud om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder, Nr. 742 af 17. juni 2024.

Horsens Kommune



Ortofoto: GeoDanmark © - Skelbillede: Geodatastyrelsen © - Kort: LIFA A/S ©

Signaturer:

-  BNBO vedr. ejendommen
 BNBO

LIFA
LandInspektører

Tinglysningsrids vedr. påbud - §24a

Matr.nr.: 7ag

Ejerlav: Grumstrup By, Vedslet

Kommune: Horsens

J.nr.: 251614

Mål: 1:1000

A4

U32E

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg

I/c 4. apr. 2025

fil: 251614_Tinglysningsrids.jpg

LIFA A/S Roms Høj 4, st. 7100 Vejle

Tlf. 76417100

www.lifa.dk

e-mail land@lifa.dk

Grundvandsbeskyttelse

Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger

Horsens Kommune

Dato: 20. januar 2025

Rådighedsindskrænkninger vedr. Grumstrupvej 72, 8732 Hovedgård.

Erstatning for tinglysning af rådighedsindskrænkninger på matrikel 7ag, Grumstrup By, Vedslet.

1 Baggrund

Dette notat har til formål at vurdere og begrunde erstatningens størrelse til lodsejeren i forbindelse med rådighedsindskrænkninger i form af forbud mod anvendelse, håndtering, transport og opbevaring af pesticider indenfor BNBO til Grumstrup Vandværk A/S.

Såfremt der ikke kan indgås en frivillig aftale på rimelige vilkår efter vandforsyningsloven § 13f, har Horsens Kommune pligt til at udstede et forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider indenfor det boring-snære beskyttelsesområde (BNBO) efter miljøbeskyttelsesloven § 24a. Forbuddet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a suppleres med forbud efter miljøbeskyttelsesloven §24 mod følgende:

1. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på restarealer udenfor BNBO.
2. Opbevaring, transport og håndtering af pesticider og sprøjtemateriel til erhvervsmæssig anvendelse i BNBO og på restarealer udenfor BNBO.
3. Dyrkning og gødskning inden for 25 meter fra borerne.

Når der meddeles et forbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24a stk. 1 skal kommunen samtidig træffe afgørelse om erstatningens størrelse (jf. miljøbeskyttelseslovens §64 e stk. 2).

For forbud efter miljøbeskyttelseslovens §24 har lodsejeren også ret til fuldstændig erstatning. Dog skal kommunen i dette tilfælde give et tilbud om erstatning, som taksationen endeligt fastsætter, hvis der er uenighed.

Derfor er erstatningen slutteligt i dette notat opdelt i det, der relaterer sig til hhv. miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24.

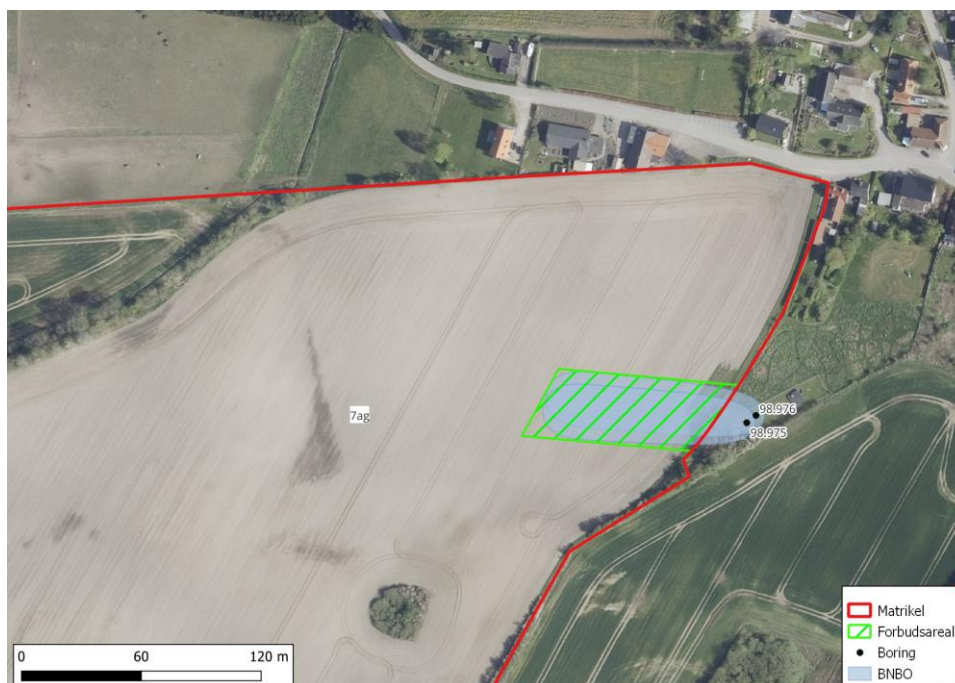
Erstatningsfastsættelse skal ved begge forbud ske på baggrund af en konkret og individuel vurdering i forhold til den specifikke ejendom jf. vejlovens §115 stk. 3. Er lodsejeren ikke enig i erstatningens størrelse, kan denne prøves ved taksation efter vejlovens regler.

Det fremgår af vejlovens bestemmelser, at der skal betales erstatning for værdiforringelsen af ejendommen samt evt. ulemper, der påføres ejeren af ejendommen eller andre. Praksis er også at betale et beløb for sagkyndig bistand. Erstatningen opgøres derfor til forskellen i ejendommens handelspris før og efter forbuddet.

Erstatningsnotatet er udarbejdet ud fra offentlige tilgængelige data og oplysninger. Arealerne er ikke besigtiget.

2 Forbudsareal

På Figur 1 fremgår det totale forbudsareal på ejendommen efter både miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24. Det totale forbudsareal udgør 0,31. Arealet af BNBO på ejendommen, som udgør forbudsarealet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a udgør 0,27 ha.



Figur 1: Matrikelgrænser, boringsplacering, afgrænsning af BNBO inkl. restareal udenfor BNBO samt det totale forbudsareal efter miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24.

Nuværende forhold og arealanvendelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på 121,54 ha.

Arealet der skal beskyttes består primært af *landbrug, omdrift* (Figur 2).

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 7ag er en del af en mark på ca. 18 ha. Marken er delvist kantet med et kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken er jf. indberetninger til Landbrugsstyrelsen udlagt med vårbyg i 2024, og har tidligere været udlagt med bl.a. rajgræs frø og vinterhvede. Ud fra ortofotos i perioden 2019 – 2024, ser de lavere liggende dele af marken ud til at have udfordringer med dræningen. Marken afgrænses mod vest af et beskyttet vandløb. Marken vurderes at kunne sammenlægges med omdriftsarealet mod øst. Marken vurderes at være attraktiv som omdrifts-jord grundet størrelsen, jordboniteten samt potentialet for at sammenlægge den med den tilstødende omdriftsmark i øst.

Ifølge indberetninger til Landbrugsstyrelsen er jorden inden for deklaraationsarealet bortforpagtet i 2024 og de foregående år (til CVR nr. 50425215).

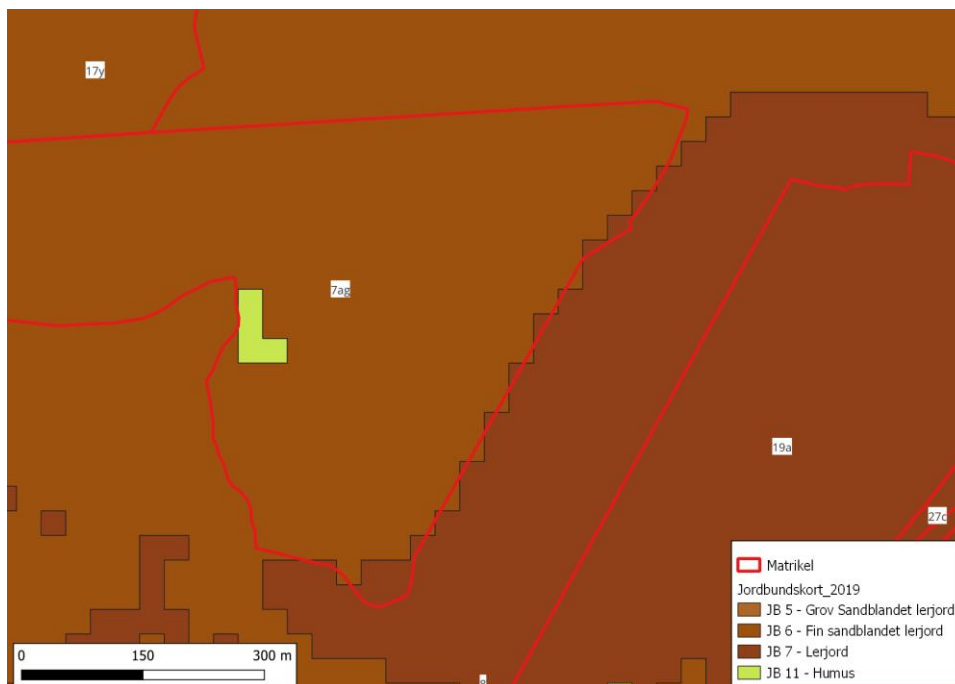
Der er ikke registreret husdyr på ejendommen, men ejeren driver svineproduktion på andet ejendomsnummer.



Figur 2: Arealanvendelse inden for forbudsarealet.



Figur 3: Terrænforhold i området. Højdekurver er vist med gule linjer.



Figur 4: Jordtyper i området (JB-klasser). Kilde: Jordklassifikationskort-2019 DCA.

3 Fremtidige anvendelsesmuligheder

Forbuddet medfører, at der fremover ikke må ske erhvervsmæssig anvendelse, transport, opbevaring og håndtering af pesticider på det omfattede areal. Indenfor 25 meter zonen omkring indvindingsboringer må der endvidere ikke ske dyrkning og gødskning.

Forbuddet omfatter ikke anvendelse af kvælstof udenfor 25 meter zonen. Forbuddet i sig selv er ikke til hinder for, at der eksempelvis kan ske byudvikling, opførsel af anlæg til produktion af vedvarende energi, skovrejsning mv. I det følgende beskrives nogle af arealets fremtidige anvendelsesmuligheder.

3.1 Fortsat dyrkning

Den nuværende driftsform kan fortsætte efter forbuddet træder i kraft, dog uden erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Sammenlignet med konventionel dyrkning, er der ved pesticidfri dyrkning ofte behov for justeringer i sædskiftet for at opnå det bedste driftsøkonomiske resultat. I planteavlssædskifter er det således nødvendigt med en væsentlig øget andel af vårafgrøder i sædskiftet. IFRO (København Universitet) /1/ har foretaget en analyse af det forventede driftsøkonomiske tab ved indførelse af pesticidfri drift på landbrugsarealer. Det blev konkluderet, at der må forventes et driftsøkonomisk tab på 800-1.300 kr./ha/år. Det svarer til et engangstab på 32.000-52.000 kr. pr. ha ved en rente på 2,5 procent. Dette er under forudsætning af, at forbuddet omfatter hele marker, der efterfølgende kan dyrkes selvstændigt. Hvis forbuddet derimod kun omfatter mindre dele af marker, så kan tabet forventes at være større.

3.2 Tilskudsmuligheder

På landbrugsarealer med forbud kan der stadig opnås *grundbetaling*. I 2024 udgør grundbetalingen min. 1.900 kr./ha.

Derudover kan der være mulighed for at søge en række grønne bio-ordninger samt at udlægge såkaldte små-biotoper på arealer uden krav om landbrugsaktiviteter - ordninger der gavner klima, miljø og biodiversitet. Bio-ordningerne er frivillige ordninger, der kan gøre det muligt at få ekstra tilskud til et areal, hvis der gennemføres et grønt tiltag. Links til information om tilskudsmuligheder på Landbrugsstyrelsens hjemmeside:

- <https://lbst.dk/groen-omstilling/hvad-kan-du-goere-som-landbruger/bio-ordninger>
- <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide>

Eksempel: Dækningsbidrag ved anvendelse af bio-ordninger

Hvis arealet er berettiget til *grundbetaling* (min. 1.900 kr./ha) kan der samtidig opnås tilskud til *biodiversitet og bæredygtighed* (min. 2.740 kr./ha) samt *bestøverbrak* (min. 1.500 kr./ha). Det samlede årlige tilskud er således min. 6.140 kr./ha). Etableringsomkostninger til bestøverbrak for en to-årig periode er 750 – 1.000 kr./år /2/. Der kan således forventes et dækningsbidrag på min. 5.140 kr./år. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan tilskudet forrente en jordværdi på ca. 200.000 kr./ha.

Efter forbuddet træder i kraft kan der ikke opnås økologisk arealtilskud.

Arealet er udpeget som skovrejsning "uønsket", hvorfor eventuel skovrejsning kræver en dispensation hos kommunen.

3.3 Bortforpagtning

Den nuværende EU-landbrugsstøtteordning indeholder et såkaldt GLM 8-krav. Det indebærer, at mindst fire procent af bedriftens omdriftsarealer skal udgøres af ikke-produktive elementer eller arealer. Kravet kan bl.a. opfyldes ved braklægning af arealer, herunder BNBO-arealer, der har været i omdrift. Disse kan også bortforpagtes til andre jordbrugere til opfyldelse af deres GLM-8-krav (fjernbrak). Markedsprisen for fjernbrak har i 2023 og 2024 ligget på over 4.000 kr./ha. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan tilskuddet forrente en jordværdi på ca. 160.000 kr./ha.

En analyse omfattende godt 100 forpagtningsaftaler med krav om pesticidfri drift viser at forpagtningsafgiften for landbrugsarealer i omdrift ligger ca. 800 – 1.200 kr./ha /3/ lavere end arealer uden restriktioner. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % svarer det til et værditab på ca. 32.000 – 48.000 kr./ha.

4 Værditabsvurdering

Efter vejlovens bestemmelser opgøres erstatningen som forskellen i ejendommens handelspris før og efter forbuddet (værditab), ulemper samt sagkyndig bestand. Dette kapitel har til formål at beskrive værditabet på ejendommen.

4.1 Generelt

4.1.1 Overtaksationskendelser

Der foreligger en række overtaksationskendelser omhandlende rådighedsindskrænkninger mht. grundvandsbeskyttelse (primært Aalborg, Beder, Bjellekær og Sønderborg). Det er dog ikke tydeligt i disse kendelser, at der er foretaget en individuel fastsættelse af værditabet på den enkelte ejendom, hvorfor der i de fleste sager vedr. værditab ved pesticidfri drift i et område er tildelt samme erstatning pr. ha til alle arealer uanset beskaffenhed (ca. 60 % af en generel jordpris). IFRO har efterfølgende gennemført en vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i BNBO på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær /4/. Det konkluderes, at erstatningerne er vurderet meget høje, og at der mangler

argumenter i sagerne, som underbygger dette valg. Forfatteren undres over, at kendelserne ikke forholder sig til centralt materiale fremlagt i sagerne bl.a. vedr. forpagtningsafgifter på arealer med forbud. Forfatteren finder ikke sammenhæng mellem erstatningernes størrelse og nedgangen i indtjening på arealerne.

Kendelserne i Beder, Bjellekær og Sønderborg tildeler erstatninger som svarer til, at arealerne efterfølgende ikke kan dyrkes. Erfaringerne viser dog, at de fleste landbrugsarealer i omdrift, forbliver i omdrift efter et forbud mod anvendelse af pesticider /4/, /5/. Som beskrevet i afsnit 3.2 og 3.3 er indtjeningsmulighederne på arealer med forbud mod pesticidanvendelse blevet væsentligt forbedret efter kendelserne i Beder, Bjellekær og Sønderborg, hvilket påvirker værdiforringelsen.

4.1.2 Frivillige aftaler

I perioden 2005 – 2022 er der frivilligt indgået ca. 250 dyrkningsaftaler mellem vandforsyninger og lodsejere om pesticidfri dyrkning. Disse aftaler er typisk indgået til et erstatningsniveau på 40.000-60.000 kr./ha /1/ for omdriftsarealer som et engangsbeløb. Ved en 2,5 % diskonteringsrente svarer det til et indkomsttab (dækningsbidrag II) på cirka 1.000-1.500 kr./ha/år, hvilket svarer godt overens med den forventede nedgang i dækningsbidrag II ved pesticidfri drift /3/.

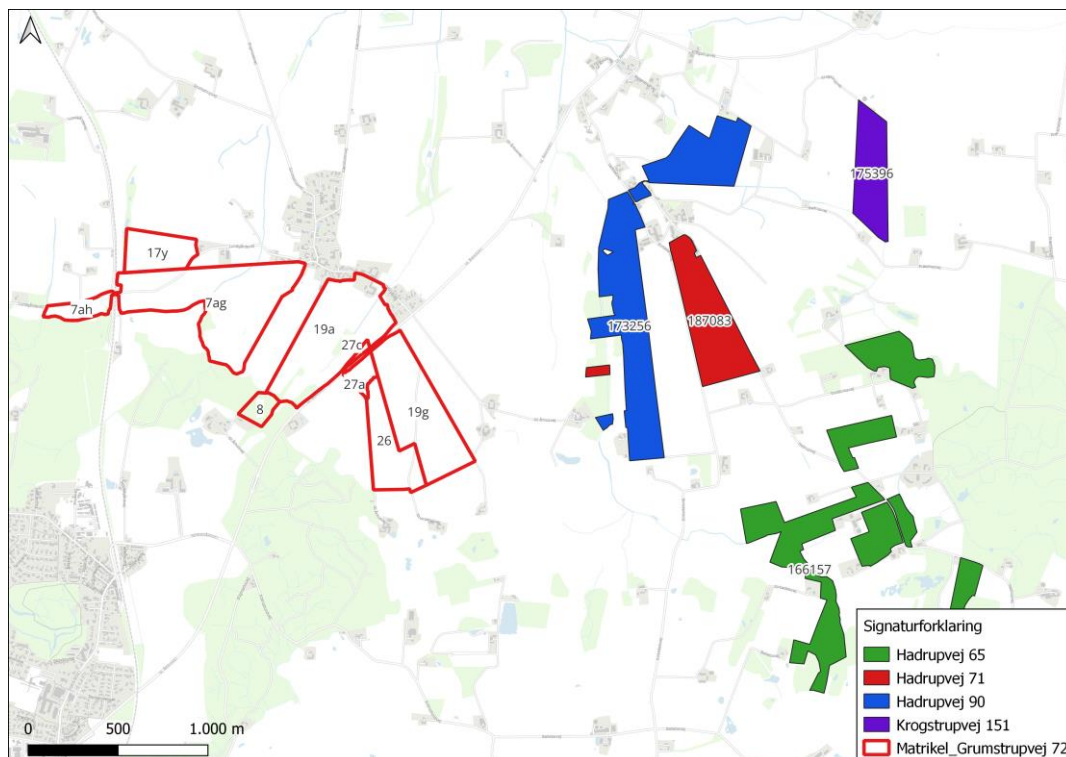
4.1.3 Handelsværdi af ejendomme med rådighedsindskrænkninger

DANVA, HOFOR, Aarhus Kommune, Aarhus Vand og vandværkerne i Aarhus (VPU) er gået sammen om et projekt, der skal understøtte, at aftaler om grundvandsbeskyttelse på landbrugsjord indgås til en fair pris for både lodsejere og vandforbrugere /5/. I projektet er der analyseret 90 handler af ejendomme med dyrkningsrestriktioner. Projektet viser, at ved salg af landbrugsjord med dyrkningsrestriktioner er værditabet væsentligt mindre, end taksationsmyndighederne hidtil har vurderet. Ofte er der tale om, at taksationserstatningerne har været mere end dobbelt så høje som de reelle værdiforringelser som ses i markedet.

4.2 Konkret vurdering af værditabet på ejendommen

4.2.1 Lokale jordpriser

Handelsprisen på landbrugsjord i omdrift i området er undersøgt ud fra en gennemgang af handlede landbrugsejendomme udtrukket fra tinglysningen (Figur 5). Dette er suppleret med udtræk fra Danmarks Statistik, analyser fra Fondsmæglerselskabet Agrocura, samt yderligere handelspris analyse på regionalt plan.



Figur 5 Handlende ejendomme i lokalområdet i perioden 01.09.2023 til 01.10.2024. Hver handel har sin egen farve. Tallet angiver den korrigerede hektarpris.

Rød – Hadrupvej 71, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-09-2023.

Handlens samlede areal er på 19,43 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 5.000.000 kr., fordelt på 1.400.000 kr. for stuehuset, 400.000 kr. for driftsbygninger og 3.200.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 164.714 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 2,5 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korrigeret hektarpris på 187.083 kr./ha. for de resterende ca. 17 ha omdriftsjord.

Blå – Hadrupvej 90, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-10-2023.

Handlens samlede areal er på 48,05 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 8.500.000 kr., fordelt på 2.100.000 kr. for stuehuset, 100.000 kr. for driftsbygninger og 6.300.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 131.104 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 12 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korrigeret hektarpris på 173.256 kr./ha. for de resterende ca. 36 ha omdriftsjord.

Grøn – Hadrupvej 65, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-03-2024.

Handlens samlede areal er på 46,49 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 7.275.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 156.501 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 3 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 166.157 kr./ha. for de resterende ca. 43 ha omdriftsjord.

Lilla – Krogstrupvej 151, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-10-2024.

Handlens samlede areal er på 11,85 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår, og er en ren jordhandel med en købssum på 2.050.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 173.288 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 0,3 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 175.396 kr./ha. for de resterende ca. 11,5 ha omdriftsjord.

Sammenfatning

De fire ovenstående handler illustrerer, at de lokale jordpriser ligger i den midterste del af prisspændet for Horsens Kommune. Der vurderes at gennemsnitlig omdriftsjord i lokalområdet har en jordpris på 180.000 kr./ha.

På baggrund af undersøgte handelspriser for landbrugsjord regionalt og lokalt er handelsprisen på omdriftsjord i området vurderet til primært at ligge i intervallet 160.000-210.000 kr./ha. Den høje ende af intervallet repræsenterer store, velarronderede dyrknings sikre marker med gode jordbunds- og dræningsforhold. Den lave ende af intervallet repræsenterer de driftsøkonomisk mindre attraktive marker, f.eks. grundet markens størrelse, form, kuperethed, dræningsforhold o. lign.

4.2.2 Værdiforringelse på ejendommen

Værdiforringelsen på arealer kategoriseret som *landbrug*, *omdrift* er vurderet på baggrund af en analyse af jordpriserne i nærområdet, den ejendomsspecifikke arealbeskrivelse (afsnit 2), de efterfølgende muligheder på arealerne (afsnit 3) samt erfaringerne fra frivillige aftaler, taksationskendelser og handler af sammenlignelige arealer med forbud (afsnit 4.1).

Værdiforringelsen på landbrugsarealet i omdrift på matrikel 7ag vurderes til 82.500 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 185.000 og 102.500 kr./ha (Tabel 1).

Grundet deklaraationsarealets relativt lille størrelse bliver det mindre rentabelt at dyrke det selvstændigt i omdrift i fremtiden. Der tildeles derfor en yderligere erstatning for ekstensivering på 25.000 kr./ha. Den endelige efterværdi vurderes således til 77.500 kr./ha.

Forbuddet bevirker, at to områder hhv. nord og syd for deklaraationsarealet bliver mere besværlige at dyrke selvstændigt i fremtiden grundet forkortede kørespor. Der gives derfor en defigureringserstatning på 20.000 kr./ha på de resterende ca. 0,8 ha nord for deklaraationsarealet, da dette område får stærkt forkortede kørespor og en uhensigtsmæssig arrondering i forhold til resten af marken. På arealet syd for deklaraationsarealet gives der 10.000 kr./ha for de ca. 2,7 ha der vurderes at få reducerede kørespor.

I 25 meter beskyttelses zonen omkring boringen er der ud over forbud mod anvendelse, transport og håndtering af pesticider også forbud mod gødskning og dyrkning. Erstatningen for forbud mod anvendelse, transport

og håndtering af pesticider er indeholdt i erstatningen tildelt på den øvrige del af marken. Erstatningen for forbud mod gødskning og dyrkning i 25 meter beskyttelseszonen vurderes til 5.000 kr. pr. boring.

Værdiforringelsen på de øvrige arealtyper fremgår af Tabel 1. Disse er ligeledes vurderet på baggrund af en analyse af den ejendomsspecifikke arealbeskrivelse i afsnit 2, de efterfølgende muligheder på arealerne (afsnit 3) samt erfaringerne fra frivillige aftaler, taksationskendelser og handler af sammenlignelige arealer med forbud (afsnit 4.1).

Den samlede værdiforringelse af arealerne med forbud vurderes at være kr. 42.300 (Tabel 1).

Tabel 1 Vurdering af værditabet på ejendommen ved forbud.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Jordværdi (kr./ha)	Værdiforringelse (kr./ha)	Ekstensive-rings-tillæg (kr./ha)	Værdiforringelse i alt (kr.)	Værdiforringelse (MBL § 24a)	Værdiforringelse (MBL § 24)	Jordværdi i alt (kr.)
Landbrug, om-drift	0,30	185.000	82.500	25.000	32.250	19.875	12.375	55.500
Læhegn og anden beplantning	0,01		5.000		50	50	0	
Dyrkning og gødskning indenfor 25 m zonen	0,00		0		10.000	0	10.000	
I alt	0,31				42.300	19.925	22.375	55.500

5 Sagkyndig bistand

Derudover ydes godtgørelse for sagkyndig bistand. Med baggrund i eksisterende taksationspraksis vurderes det, at godtgørelsen for sagkyndig bistand vil beløbe sig til kr. 5.000.

6 Opgørelse af samlet erstatning

6.1 Samlet erstatning

I Tabel 2 er angivet en vurdering af den samlede erstatning ved tinglysning af forbuddet på matrikel 7ag, Grumstrup By, Vedslet. Arealet udgør 0,31 ha.

Den samlede erstatning til ejer vurderes til kr. 90.300 (Tabel 2).

Tabel 2 Vurdering af den samlede erstatning ved tinglysning af deklaration om rådighedsindskrænkninger.

Delpost	Erstatning (kr.)		
	MBL § 24a	MBL § 24	I alt
Værditab (inkl. ekstensivering)	19.925	22.375	42.300
Defigurering	43.000		43.000
Sagkyndig bistand	5.000		5.000
Samlet erstatning	67.925	22.375	90.300

6.2 Erstatningen opdelt på miljøbeskyttelseslovens §§ 24a og 24

Ved erstatningsopgørelsen er det vurderet, hvordan erstatningen fordeler sig på hhv. miljøbeskyttelseslovens §§ 24a og 24. Denne fordeling er vurderet og angivet i tabel 1 og tabel 2.

Erstatningen i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24a relaterer sig udelukkende til erhvervsmæssig anvendelse af pesticider indenfor BNBO. Dette indbefatter også erstatning for restarealer udenfor BNBO, som bliver værdiforringet som følge af forbuddet indenfor BNBO.

Erstatningen i henhold til miljøbeskyttelseslovens §24 omfatter erstatning for følgende:

- Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på restarealer udenfor BNBO. Erstatningen er her indeholdt i forbuddet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a. Restarealerne er erstattet med samme niveau, som arealet indenfor BNBO.
- Opbevaring, transport og håndtering af pesticider til erhvervsmæssig anvendelse i BNBO og på restarealer udenfor BNBO. Det vurderes at der kan være et begrænset værditab som følge af, at der ikke må ske transport af pesticider og sprøjtemateriel gennem forbudsarealet. Dette skyldes, at arealet kan anvendes til gennemkørsel og som forager til vending med sprøjtemateriel.
- Dyrkning og gødskning inden for 25 meter fra boringerne.

Den samlede erstatning fordeler sig som følger:

- Miljøbeskyttelsesloven § 24a: 67.925 kr.
- Miljøbeskyttelsesloven § 24: 22.375 kr.

Referencer:

1. IFRO Udredning 2019 / 22: Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), Forfatter: Brian H. Jacobsen.
2. <https://publikationer.sagro.dk/tilvaekst-grovfoder-2024/tilvaekst-grovfoder-nr-1-19-januar-2024/>
3. Jacobsen, B. H. (2023). Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri dyrkning inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. IFRO Udredning Nr. 2023/06.
4. Jacobsen, B. H., (2021). Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær, 26 s., IFRO Udredning Nr. 2021/19.
5. DANVA: Prisen på grundvandsbeskyttelse skal være fair: [Prisen på grundvandsbeskyttelse skal være fair \(danva.dk\)](https://danva.dk). DANVA 20. august 2024.

Horsens Kommune
Team Jord og Grundvand
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Att. Ulla Nygård Hansen

Sendt pr- e-mail til: naturogmiljoe@horsens.dk

20. maj 2025
Trigevej 20, Søften
8382 | Hinnerup
cvr-nr. 34059675
J.nr. 84576

Advokat:

Marise Hørby Søborg
Dir. tlf. 40 11 53 85
mahs@mlplus.dk

Advokatfuldmægtig:

Signe Skårup Kristensen
Dir. tlf. 22 94 41 41
sisk@mlplus.dk

Bemærkninger til Horsens Kommune som følge af varsel om påbud af 15. april 2025, Sagsnr. 09.08.28-K08-4-25

Jeg skal herved på vegne af min klient Mette Søberg og Lars Jensen (herefter "Mette og Lars") rette henvendelse til Team Jord og Grundvand i Horsens Kommune med bemærkninger til erstatningsudmålingen, som fremgår af det af Horsens Kommune varslede påbud af 15. april 2025 benævnt:

"Udkast til påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) tilhørende Grumstrup Vandværk."

--oo0oo--

Som bekendt skal der betales fuldstændig erstatning for påbud og forbud vedrørende lovligt bestående forhold efter miljøbeskyttelseslovens § 24, jf. lovens § 63. Det samme gælder for påbud eller forbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 a.

Erstatningen skal gives efter almindelige regler om erstatningsfastsættelse indenfor retsområdet, herunder bl.a. på baggrund af en konkret vurdering, hvor den hidtidige erhvervsmæssige anvendelse af arealet, markedspriserne i området og omfanget af restriktioner for ejendommens arealer indgår i vurderingen. Det skal på dette sted understreges, at der skal foretages en individuel vurdering af erstatningen i hver enkelt sag.

Det gøres overordnet gældende, at der ikke er foretaget en tilstrækkelig konkret og individuel vurdering i forbindelse med værdiansættelsen af jordstykket, beliggende Grumstrupvej 72, 8270 Hovedgård.

Mette og Lars' jord er aktuelt i omdrift, hvorpå der bl.a. i år dyrkes rajgræsfrø. Mette og Lars' jord er bortforpagtet til Vurring Entreprenør & Maskinstation v/ Poul Erik Rank, CVR-nr. 29553408. Hvis der fastsættes krav om pesticidfri drift på arealerne, kan de pågældende arealer – inden for det udpegede BNBO – ikke fremadrettet anvendes til afgrødedyrkning som hidtil, ligesom de nærliggende arealer påvirkes driftsmæssigt. Ved fortsat bortforpagtning af arealerne vil forpagtningsafgiften falde betydeligt, hvilket også medfører en lavere handelsværdi for arealerne (værdinedgang).

--oo0oo--

Det oplyses, at daværende bestyrelse i Grumstrup Vandværk tilbage i efteråret 2022 besluttede at få indhentet en vurdering af jordprisen for arealet beliggende Grumstrupvej 72. Mette og Lars kan fremsende referat fra det bestyrelsesmøde, hvorpå beslutningen herom blev truffet, hvis Horsens Kommune ønsker det. Vurderingen blev foretaget af LandboGruppen den 11. oktober 2022, og vurderingen er vedlagt nærværende brev som **Bilag 1**.

Vurderingen blev foretaget ved ejendomsmægler, Alex Holst Christensens, fysiske besigtigelse af ejendommen. På baggrund af besigtigelsen konkluderede mægler, at størstedelen af Mette og Lars' jord vil koste ca. 200.000 kr./ha. Dette forhold synes ikke omfattet af Horsens Kommunes sagsfremstilling.

Af den af Niras udarbejdede "Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a af 20. januar 2025" fremgår det, at der er udfordringer med dræningen på marken. Mette og Lars stiller sig uforstående herover, idet Mette og Lars som lodsejere og adkomsthavere siden 1991 ikke kan genkende det såkaldte/påståede problem vedrørende dræningen på marken.

I forlængelse af ovenstående bemærkes det endvidere, at der ca. 500-600 meter fra det konkrete BNBO-område, er gravet en grøft til udledning af overskydende vand. Som Horsens Kommune selv adresserer, er marken delvist kantet med kuperet terræn, hvilket i sig selv bevirker, at der ikke kan stå vand på det pågældende jordstykke, som er omfattet af BNBO.

På baggrund af ovenstående gøres det således gældende, at Horsens Kommune ikke i tilstrækkeligt omfang har forholdt sig konkret og individuelt til den pågældende ejendom.

--oo0oo--

Mette og Lars havde en indgående dialog med Grumstrup Vandværk om indgåelse af en frivillig aftale i efteråret 2022. På baggrund heraf besluttede Grumstrup Vandværk at søge faglig rådgivning hos Velas I/S i forhold til BNBO generelt og herunder værdiforringelse og ulempeerstatning.

Den 27. september 2022 udarbejdede Velas I/S en vurdering af BNBO'et på ejendommen med henblik på fastsættelse af en nærmere erstatningsopgørelse. Vurderingen fra Velas I/S er vedlagt som **Bilag 2**. Det er Mette og Lars' opfattelse, at der er forhold fremhævet i Velas' vurdering af ejendommen, som bør medtages i Horsens Kommunes sagsbehandling.

Dertil bemærkes det, at det faktum, at Grumstrup Vandværk og Mette og Lars har fået udarbejdet en konkret og faglig vurdering af BNBO'et for ejendommen, ikke synes at være medtaget i Horsens Kommunes sagsbehandling. I stedet anføres det i Horsens Kommunes varsel om påbud af 15. april 2025, at:

"Lodsejer havde rådgiver til at komme med et forslag til arrondering."

Dette er imidlertid ikke korrekt. Velas' vurdering vedrører ikke alene spørgsmålet om arrondering, men derimod ligeledes en konkret og individuel vurdering af behørig fastsættelse af erstatning som følge af påbud om BNBO. Det er således Mette og Lars' opfattelse, at Horsens Kommune ikke i tilstrækkeligt omfang har forholdt sig til det nærmere indhold af den af Velas I/S udarbejdede vurdering.

Den udarbejdede vurdering blev efterfølgende drøftet på et bestyrelsesmøde i Grumstrup Vandværk, hvor Mette og Lars ligeledes deltog. Det bemærkes, at Mette på daværende tidspunkt var medlem af bestyrelsen og varetog opgaven som kasserer. Af hensyn til nærværende sag, herunder spørgsmålet om habilitet, valgte Mette ikke at genopstille til bestyrelsen ved den næstkommende generalforsamling.

--oo0oo--

De centrale kendelser for fastsættelse af erstatningsniveauet i lignende sager og med lignende restriktioner er – efter vores opfattelse – Overtaksationskendelserne fra Beder og Egedal, idet disse har højeste præjudikatsværdi i skrivende stund (henset til alder, afsagt instansniveau, upåanket og udførlig begrundet). Afgørelserne er kort beskrevet i det følgende:

Der er tale om 8 kendelser afsagt af Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro den 12. og 13. april 2021 for et område ved Beder, Aarhus Kommune samt 7 kendelser afsagt af Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland for et område ved Bjellekær, Egedal Kommune. I disse kendelser er der fastsat nogle generelle og overordnede principper for vurderingen af værdien af landbrugsarealerne efter servitutpålæg. Det fremgår af kendelserne, at der er en værdinedgang på ca. 60 pct. Disse afgørelser er principielle, hvorfor de bør lægges til grund i forbindelse med erstatningsfastsættelsen i nærværende sag.

I øvrigt henvises også til nyere kendelser fra Sydals (Sønderborg) af hhv. 7. juni og 7. juli 2022 (vedlagt som **Bilag 3** og **Bilag 4**), hvor Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg tilsluttede sig det hovedprincip, der blev lagt til grund i afgørelserne i Beder- og Bjellekær-sagerne, nemlig at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er nedgangen i ejendommens handelsværdi som følge af servitutpålægget.

Som følge af de ovenfor belyste kendelser fra hhv. Beder, Egedal og Sønderborg gøres det således gældende, at hovedprincippet ligeledes skal lægges til grund i nærværende sag.

--oo0oo--

Erstatningsniveauet som følge af påbud om erhvervsmæssig anvendelse samt håndtering og opbevaring af pesticider i boringsnære beskyttelsesområder skal afspejle de principper og de erstatningsniveauer, som er fastlagt i de ovenfor belyste kendelser.

Det er Mette og Lars' opfattelse, at handelsprisen for landbrugsjord i det geografiske område, hvor Mette og Lars' ejendom er beliggende er på ca. 200.000 kr./ha. (som vurderet af LandboGruppen og ligeledes lagt til grund i Velas I/S' vurdering af erstatningsspørgsmålet), og arealerne har generelt god bonitet for landbrugsdrift. Det er derfor dette beløb, der tages udgangspunkt i i det følgende.

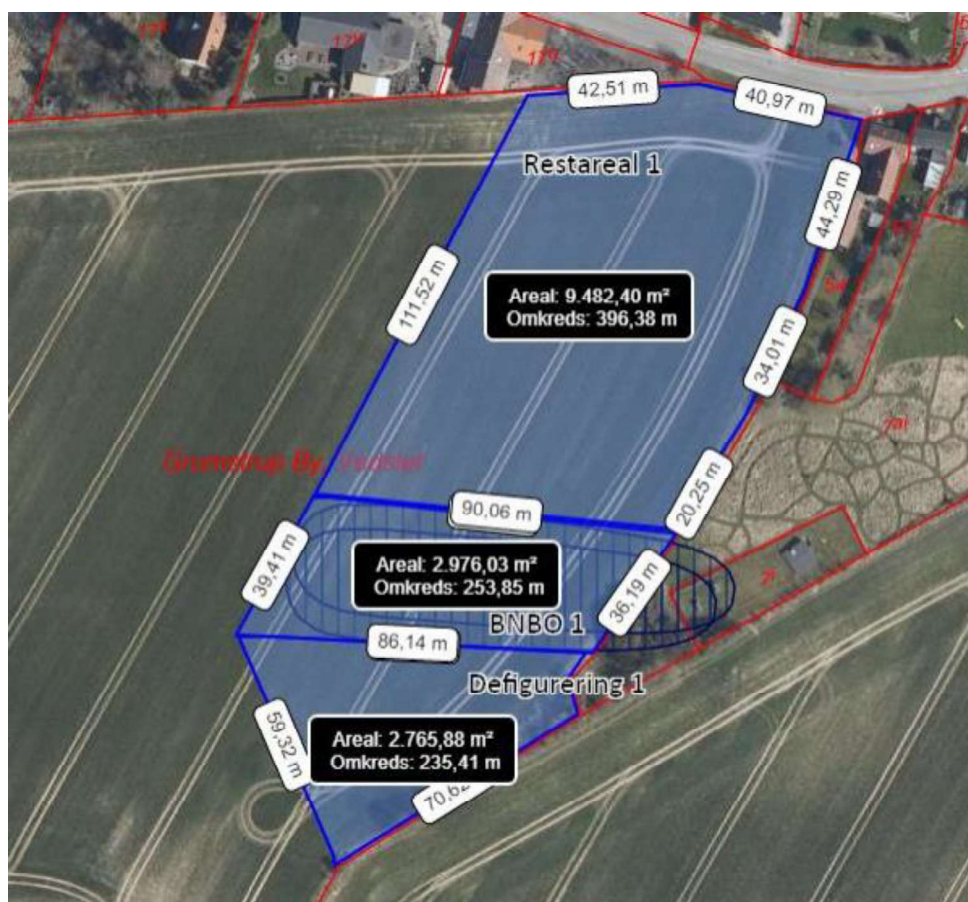
Rådighedsindskrænkningen vil påvirke ca. 0,31 ha. Arealet bør følgelig genberegnes ved den videre drøftelse af sagen, således at erstatningsopgørelsen bliver opgjort på et korrekt grundlag og med korrekte arealforudsætninger. Ved brug af beregningsmetoden med samme procentsats som i de ovenfor belyste kendelser (udgørende 60 %).

Det bemærkes, at Mette og Lars skal ydes en erstatning for defigurering af tilstødende markarealer til BNBO'et. BNBO'et vil med den placering og de pågældende grænser – der fremgår af den af Horsens Kommune fremlagte Figur 1 i den udarbejdede Erstatningsopgørelse – ved rådighedsindskrænkningen, medføre en øget arbejdsproces, da arealet gennemskærer dele af

marken. Det vil således blive vanskeligere at dyrke marken fremadrettet. Der henvises til kortbilag nedenfor, hvor defigurerede arealer er særskilt markeret.

Defigurering af det pågældende areal udgør ca. 2.765,88 m². Det gøres gældende, at der i overensstemmelse med taksationspraksis/-principper fra afgørelserne i Sønderborg skal ydes en erstatning for defigurering af det samlede areal på ca. 0,276588 ha med 60 pct. af værdinedgangen.

Desuden opstår der et areal nord for BNBO'et, ligeledes særskilt markeret nedenfor som "Restareal 1". Restareal 1 udgør 9.482,40 m² (0,94824 ha). Dette areal nedklassificeres som følge af servitutpålægget, hvorfor det gøres gældende, at der ligeledes skal ydes erstatning for Restareal 1, dog med ½ af 60 pct. af værdinedgangen.



--oo0oo--

På baggrund af ovenstående, anmoder vi således om, at Horsens Kommune revurderer det fremsendte erstatningsforslag. Mette og Lars og undertegnede er naturligvis indstillet på at indgå i en konstruktiv dialog med Horsens Kommune, hvis det måtte være nødvendigt ved behandling af sagen. Vi står i øvrigt til rådighed, hvis der er behov for supplerende oplysninger og forklaringer til de fremsendte bemærkninger.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Vedlagt som bilag:

- Bilag 1: LandboGruppen vurdering af jordpris på Grumstrupvej 72, Hovedgård
- Bilag 2: Velas I/S vurdering af BNBO område af 27. september 2022
- Bilag 3: Afgørelse Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjergs kendelse af 7. juni 2022
- Bilag 4: Afgørelse Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjergs kendelse af 7. juli 2022

Med venlig hilsen

Marise Hørby Søborg
Advokat

v/ Signe Skårup Kristensen
Advokatfuldmægtig

