

Baggrundsnotat:

Erstatningsfastsættelse ved dyrkningsrestriktioner på landbrugsjord og øvrige arealtyper

Version 3.2

1. juli 2025



Indhold

1	Indledning.....	2
2	Opsamling.....	3
3	Jordens handelsværdi uden restriktioner	4
3.1	Prisen på landbrugsjord.....	4
3.2	Lokale jordpriser	6
3.3	Konkret og individuel vurdering.....	7
4	Jordens handelsværdi med pesticid-restriktioner	7
4.1	Værdiforringelse af handlede aftalearealer.....	8
4.2	Erstatning ved indgåelse af frivillige aftaler	9
4.3	Hvad kan jorden anvendes til med pesticid-restriktioner?	10
4.3.1	Konventionel drift uden anvendelse af pesticider	11
4.3.2	Økologi.....	13
4.3.3	Tilskudsordninger.....	14
4.3.4	Bortforpagtning	16
4.4	Værdiforringelse af øvrige arealtyper	16
4.4.1	Skov	17
4.4.2	Udenomsarealer, erhverv	17
5	Jordens handelsværdi med nitrat- og pesticidrestriktioner.....	17
5.1	Dyrkingsrestriktionernes indhold.....	17
5.2	Erstatning ved indgåelse af frivillige aftaler og taksation	18
5.3	Værdiforringelse af handlede aftalearealer.....	18
5.4	Hvad kan jorden anvendes til med nitrat- og pesticidrestriktioner?	19
6	Referencer.....	20

1 Indledning

Formålet med dette notat er at beskrive, hvilke overvejelser og generelle betragtninger, der bør ligge til grund for en konkret vurdering i forbindelse med erstatningsudmålinger ved frivillige aftaler med restriktioner eller påbud om rådighedsindskrænkninger (herefter kaldet restriktioner). Overvejelserne og betragtningerne gælder primært på landbrugsjord.

Restriktionerne omhandler påbud mod anvendelse, opbevaring og håndtering af pesticider og sprøjtemateriel samt i nogle tilfælde begrænsninger i udbringning af kvælstof.

I forbindelse med påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24, § 24 a og § 26 a om restriktioner i anvendelse af pesticider indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller anden grundvandsbeskyttelse, skal der udmåles en erstatning.

Det er de brugere af vandet, der har fordel af påbuddet, der efter miljøbeskyttelseslovens regler skal betale erstatning for påbuddet til lodsejeren.

Erstatningen udmåles ud fra princippet i vejlovens § 115, stk. 3, hvor der ved restriktioner på konkrete arealer opgøres den værdiforringelse, der påføres ejendommen. Det betyder konkret, at erstatningen opgøres, som forskellen i ejendommens handelspris før og efter påbuddet. Hertil tillægges erstatning for eventuelle ulemper samt sagkyndig bistand.

Mange landbrugsorganisationer har på baggrund af overtaksationskendelser fra Beder (2021 og 2024), Bjellekær (2021) og Sønderborg (2022) udledt, at Overtaksationskommissionens afgørelser nu har udviklet sig til en praksis, hvor erstatningsudmålingen alene i alle sager skal opgøres som 60 % af jordværdien på det enkelte areal (samlet opgørelse over overtaksationskendelser kan ses i Tabel 1.1).

Tabel 1.1: Overtaksationskendelser i forbindelse med grundvandsbeskyttelse i perioden 2011 – 2024 med angivelse af før- og efterværdi samt erstatning tildelt på landbrugsjord i omdrift ved forskellige grader af restriktioner. Desuden er erstatningen opgjort som procent af førprisen i de enkelte kendelser.

Overtaksationskendelser på landbrugsjord i omdrift				
	Førværdi (kr./ha)	Erstatning (kr./ha)	Efterværdi (kr./ha)	Erstatning (% af førprisen)
Pesticidfri drift				
Sønderborg (3 ejendomme)	180.000	100.000	80.000	56%
Bjellekær (7 ejendomme)	150.000	100.000	50.000	67%
Beder (8 ejendomme)	180.000	110.000	70.000	61%
Beder (1 ejendom)	160.000	90.000	70.000	56%
Ingen anvendelse af kvælstof og pesticider (græs, brak, skov)				
Aalborg (1 ejendom)	180.000	130.000	50.000	72%
Aalborg (1 ejendom)	140.000	90.000	50.000	64%
Aalborg (1 ejendom)	140.000	90.000	50.000	64%
Aalborg (1 ejendom)	130.000	80.000	50.000	62%
Ingen anvendelse af kvælstof (græs, brak, skov)				
Samsø (1 ejendom)	125.000	75.000	50.000	60%

Et værditab på 60 % af jordværdien kan dog ikke anvendes som en generel praksis for erstatningsudmåling, hvilket skyldes:

1. Der er væsentlige forskelle i omfanget af restriktioner sagerne imellem,
2. Overtaksationskendelserne vedr. pesticidfri drift er ikke baseret på konkrete og individuelle vurderinger, da der anvendes generelle takster på trods af store forskelle ejendommene og arealerne imellem.
3. I kendelserne vedr. pesticidfri drift har Overtaksationskommissionerne undladt at forholde sig til centralt fremlagt fagligt materiale (Jacobsen, Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær, 2021).
4. Nye undersøgelser viser, at handlede ejendomme med restriktioner taber langt under 60 % i værdi.
5. Nye tilskudsmuligheder understøtter en højere efterværdi af arealerne, end overtaksationskendelserne bygger erstatningen på.

Når der udmåles en erstatning, vil der både være tilfælde, hvor erstatningen er højere og lavere end 60 % af jordværdien. Det vil dog altid bero på en konkret og individuel vurdering af den enkelte ejendom. Eksempelvis omfanget af restriktioner, hvor stor en del af marken, som omfattes af restriktioner, om arealet efterfølgende kan dyrkes i omdrift, og om der ligeledes skal tildeles erstatning for defigurering (resterende del af marken mister værdi).

I det følgende beskrives, hvad der bør ligge til grund ved erstatningsudmåling på den enkelte ejendom. Afsnit 2 indeholder en opsamling på den overordnende metode, mens afsnittene 3 og 4 udspecificerer, hvad der bør ligge til grund for en vurdering af jordens værdi hhv. uden og med restriktioner.

2 Opsamling

Erstatningsudmåling for arealer med restriktioner skal foretages på baggrund af en konkret og individuel vurdering af betydningen heraf for ejendommen som helhed. Erstatningen udmåles ud fra princippet om værdiforringelse af ejendommen, som opgøres til forskellen i ejendommens handelspris før og efter pålægning af restriktioner. Hertil tillægges erstatning for eventuelle ulemper og sagkyndig bistand.

Erstatningsudmålingen kan ikke alene opgøres som 60 % (eller en anden procentsats) af jordværdien. Erstatningen skal baseres på en konkret vurdering af mulighederne på den enkelte ejendom med restriktioner. Disse muligheder er forskellige fra ejendom til ejendom samt fra areal til areal.

Den faktiske værdinedgang er først kendt, når jorden er handlet på det frie marked. Derfor vil værdinedgangen i forbindelse med erstatningsudmåling blive fastsat skønsmæssigt.

Jordens handelsværdi uden restriktioner: Jordpriser afhænger af udbud og efterspørgsel, arealstørrelse, jordbonitet, bygningsmasse og politiske beslutninger, herunder støtteordninger. Ved fastsættelse af jordværdien i et område skal der anvendes et repræsentativt udsnit af lokale sammenlignelige handler.

Jordens handelsværdi med restriktioner: Analyser af handler med ejendomme med restriktioner viser, at erstatningerne fastsat i taksationssystemet oftest er væsentligt højere end de reelle værdiforringelser. En betydelig del af landbrugsarealerne forbliver desuden i omdrift efter aftaleindgåelsen, hvilket understøttes af en analyse af arealanvendelsen 5 til 15 år efter tinglysning af restriktionerne. Hvis arealerne ikke forbliver i omdrift, er

der dog stadig et marked for disse jorder, som kan opnå handelspriser, som er højere, end hvad grundbetalingen (arealtilskuddet) kan forrente.

3 Jordens handelsværdi uden restriktioner

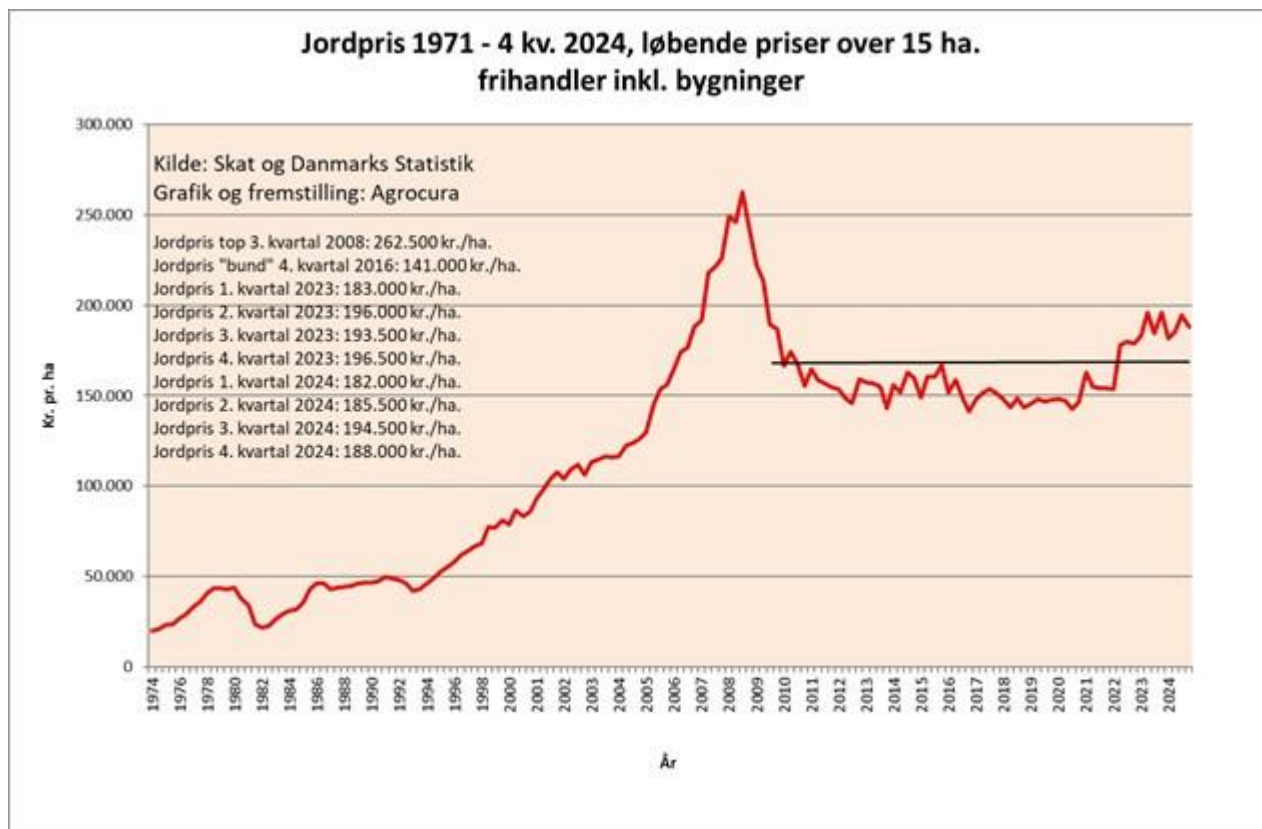
3.1 Prisen på landbrugsjord

Jordpriser afhænger bl.a. af udbud og efterspørgsel, arealstørrelse, jordbonitet, bygningsmasse og forventninger til fremtiden herunder forventede udbytter. Når efterspørgslen efter jord stiger, presses priserne opad, mens faldende efterspørgsel kan føre til lavere priser. Efterspørgslen påvirkes bl.a. af fødevarerpriser, tilskudsmuligheder, beliggenhed og samfundsinteresser (f.eks. infrastruktur, vedvarende energi, byudvikling, skovrejsning, grundvandsbeskyttelse, natur).

Fondsmæglerselskabet Agrocura overvåger løbende jordpriserne i Danmark, og kommenterer på udviklingen. Efter en lang periode med nogenlunde konstante jordpriser i perioden 2010-2020, skete der en kraftig stigning frem mod 2023. Herefter konkluderede Agrocura i marts 2025, at jordpriserne i 2024 lå stille eller var svagt faldende. Ved udgangen af 2023 lå den gennemsnitlige jordpris i Danmark på 196.500 kr./ha og den sluttede i fjerde kvartal af 2024 med et gennemsnit på 188.000 kr./ha inkl. bygninger.

Agrocura skriver endvidere i marts 2025:

Efter et markant løft i jordpriserne for et par år siden, har markedet nu bevæget sig stort set sidelæns i over to år. Det vidner om et marked, der har fundet et midlertidigt balancepunkt – men spørgsmålet er, hvor længe det varer. Det skal understreges, at vi på nuværende tidspunkt intet kan konkludere i omkring jordprisens udvikling i forhold til den grønne Trepert. Der er ingen tvivl om, at god jord koster. De højeste jordpriser finder vi på Sjælland, Lolland/Falster, Fyn og Østjylland, hvor handlerne ligger over 200.000 kr./ha (inkl. bygninger). I resten af landet ligger priserne lavere – typisk i intervallet 145.000 til 186.000 kr./ha. (Fondsmæglerskabet Agrocura, 2025).



Figur 3.1 Jordprisudvikling ifølge Agrocura (Fondsmæglerskabet Agrocura, 2025).

En af de måske væsentligste faktorer, der påvirker efterspørgslen af jord, er landbrugsstøtten og de dertilhørende støtteordninger. Landbrugsstøtten er en del af EU's fælles landbrugspolitik (CAP), som dikterer reglerne for støtte til landbrugserhvervet. Landbrugsstøtten kan tage mange former, herunder direkte betalinger til landmænd, subsidier til bestemte afgrøder eller investeringer i landbrugsinfrastruktur. Prisen på jord fastsættes dels efter dens dyrkningsmæssige værdi og dels efter den støtte, som EU giver til arealet (Rådet for Grøn Omstilling, 2025).

At jordprisen hænger sammen med EU's landbrugsstøtte, kan eksemplificeres med MacSharry-reformen fra 1992, der ændrede landbrugsstøtten fra at være baseret på bedriftens produktion, til at afhænge af de arealer den enkelte bedrift dyrkede. Dette førte til jordprisstigninger over en lang årrække, som ses på Figur 3.1.

Fra 2023 er der sket flere ændringer i landbrugsstøtten, herunder afskaffelsen af betalingsrettighederne, hvilket betyder, at alle landbrugere nu får samme tilskud pr. støtteberettiget hektar (Landbrugsstyrelsen, 2025a). En reduktion i den del af landbrugsstøtten, der er arealbaseret, vil potentielt forplante sig negativt i markedet, som det var tilfældet med MacSharry-reformen, dog med omvendt fortegn.

For perioden 2023 – 2027 er en større del af landbrugsstøtten øremærket til *bio-ordninger*, som er grønne et-årige ordninger, der gavner klima, miljø og biodiversitet (Landbrugsstyrelsen, 2025a). Det betyder, at landmænd kan supplere grundbetalingen med tilskud gennem disse bio-ordninger, hvilket gør det mere attraktivt at investere i jord, der er egnet til disse formål, som f.eks. arealer med restriktioner i brugen af pesticider. Derudover giver reformen mulighed for at udlægge op til 20 % af en mark uden landbrugsaktivitet, hvilket kan inkludere småbiotoper som træer og/eller buske (Landbrugsstyrelsen, 2025a). Bioordningerne kan derfor potentielt øge

efterspørgslen efter jord, der kan bruges til dette formål, og dermed øge prisen på mindre produktive omdriftsarealer.

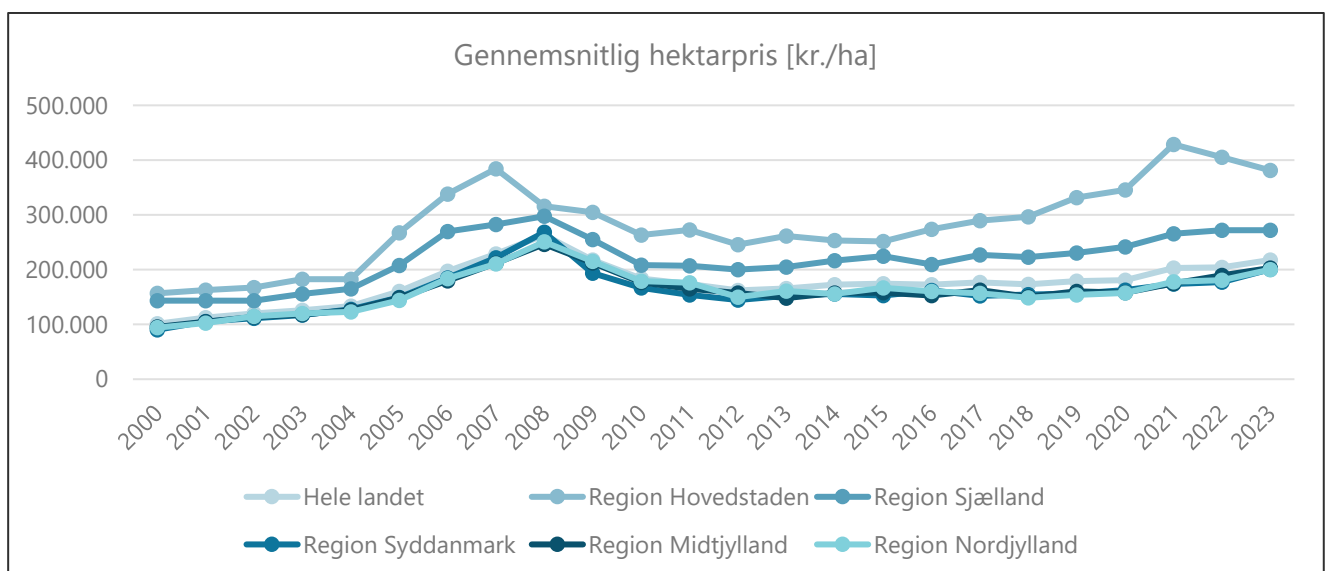
Den grønne trepartsaftale har ligeledes potentiale til at påvirke jordpriserne, men det er svært at forudsige præcis hvordan (Brahe-Pedersen, 2024) (Bolander, 2024). Aftalen inkluderer en grøn arealfond på 40 milliarder kroner, som skal bruges til opkøb og udtagning af landbrugsarealer samt øge arealerne med skov og natur. Dette kan føre til en stigning i efterspørgslen på visse typer jord, hvilket kan påvirke priserne. Finanssektoren er dog delt om, hvorvidt aftalen vil føre til en generel stigning eller fald i jordpriserne (Brahe-Pedersen, 2024). Afgiften på lavbundsjorder, som træder i kraft i 2028, kan dog også potentielt påvirke jordpriserne negativt (Bolander, 2024).

Jordprisudviklingen afhænger på baggrund af ovenstående gennemgang af markedsefterspørgslen og de politiske rammer. Landbrugsstøtten spiller en central rolle i forhold til efterspørgslen efter jord og derigennem jordpriserne. Hvis landbrugsstøtten ændres, vil lodsejerens jordformue tilpasse sig de nye rammer, og værdifastsættelsen af landbrugsjord bør derfor baseres på aktuelle muligheder og ikke spekulationer om fremtidige ændringer af bl.a. landbrugsstøtten.

3.2 Lokale jordpriser

Niveauet af priserne på landbrugsjord varierer over landet, og der ses også lokal variation fra område til område.

Danmarks Statistik udarbejder løbende statistik over handelspriser for landbrugsjord på nationalt, regionalt og kommunalt niveau. Disse omfatter ikke udelukkende jord, men inkluderer også bygningernes værdi, hvilket medfører en overestimering af jordprisen. Statistikkerne indikerer derfor prisen og prisudviklingen, men kan ikke alene fastslå den reelle værdi af ren landbrugsjord. Figur 3.2 viser, at der er store regionale udsving i jordpriserne. Derfor er den bedste metode til vurdering af før-værdien at sammenligne med lokale handler.



Figur 3.2: Gennemsnitlig jordpris baseret på handler af landbrug > 15 ha inkl. bygninger. Fra (andet kvartal) 2022 indgår ikke delskøder i datasættet (Danmarks Statistik, EJEN88, 2025).

Lokale handler kan udtrækkes fra Tinglysningen for eksempelvis en kommune eller en kildeplads. Det er ikke alle handler, der er relevante. Derfor udvælges repræsentative handler ud fra specifikke parametre.

Alle handler skal være tinglyst og indgået på almindelige frie markedsvilkår. Da der de senere år har været en stor udvikling i prisen på landbrugsjord jf. afsnit 3.1, bør der kun søges handler 2-3 år tilbage i tiden. Handler med bygningsmasse medtages kun, hvis der er oplyst en separat pris for jorden. Ved bestemmelse af handelsprisen for omdriftsarealer bør prisen korrigeres for en lavere værdi af den del af arealet, som ikke er omdriftsareal. Disse arealer udgøres oftest af ekstensivt dyrkede landbrugsarealer, skov, naturområder og udenomsarealer omkring bygninger, og kan i beregningerne f.eks. værdisættes til en gennemsnitspris på 75.000 kr./ha. Dermed kan prisniveauet for omdriftsarealerne bestemmes.

På baggrund af de undersøgte handelspriser vurderes et spænd i prisen for ren landbrugsjord (den landbrugsmæssige værdi) i det afsøgte område. Den høje ende af spændet repræsenterer generelt store, velarronderede dyrkningssikre marker med gode jordbunds- og dræningsforhold, mens den lave ende repræsenterer de driftsøkonomisk mindre attraktive marker, f.eks. grundet markens størrelse, form, terræn, dræningsforhold o. lign.

De særligt høje hektarpriser i de frie handler afspejler ofte en særinteresse for det købte areal, eksempelvis god arrondering ift. købers eksisterende ejendom, liebhaveri, forventningsværdi som følge af VE-udbygning, byudvikling, skovrejsning o.l. Ved fastsættelse af erstatningen for arealer med restriktioner skal der tages udgangspunkt i den landbrugsmæssige værdi af arealet, da de øvrige værdier, som kan påvirke handelsprisen positivt, ikke påvirkes af et påbud mod anvendelse af pesticider og kvælstof.

3.3 Konkret og individuel vurdering

Med kendskab til lokale priser på omdriftsjorden er forudsætningen for at fastsætte en før-værdi på et omdriftsareal opfyldt. Det næste skridt er en vurdering af det konkrete areals værdi. I denne vurdering ses der på markens størrelse, form, terræn, dræningsforhold, bonitet, muligheder på arealet, herunder tilskudsordninger o. lign. Det enkelte areals handelsværdi fastsættes indenfor spændet i jordpriser for omdriftsjord fra handler i nærområdet, og eventuelt med direkte henvisning til konkrete, nærliggende og sammenlignelige handler, under hensyntagen til prisudviklingen i den mellemliggende periode.

4 Jordens handelsværdi med pesticid-restriktioner

Når der ikke må anvendes pesticider på et landbrugsareal, kan der for de fleste afgrøder forventes en nedgang i udbyttet og dermed indtjeningen. Nedgangen i udbyttet er størst i afgrøder som vinterhvede og specialafgrøder, hvorimod udbyttenedgangen i f.eks. græs, kløvergræs, grønkorn, helsæd og skov er meget begrænset, da der her i forvejen er et meget lille pesticidforbrug.

I overtaksationskendelserne fra Beder, Bjellekær og Sønderborg er der lagt vægt på, at handelsværdien for jord med restriktioner ikke kan forrente en jordværdi på mere end 50.000 – 80.000 kr./ha. Denne jordværdi svarer alene til kapitaliseringen af *grundbetalingen* (EU-arealstøtte). I 2025 er grundbetalingen ca. 1.800 kr./ha (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, 2025). Kapitaliseringen af 1.800 kr. med en diskonteringsrente på 2,5 % kan forrente ca. 72.000 kr./ha.

Arealer, der ikke kan opnå grundbetaling, f.eks. naturarealer har i sig selv typisk en værdi på minimum 40.000 – 50.000 kr./ha, og arealer med blandet skov har typisk en værdi i spændet 90.000 – 140.000 kr./ha.

I det følgende beskrives det, hvorfor arealerne ofte kan anvendes til fortsat drift, og at jorden dermed kan forrente mere end blot grundbetalingen. Det beskrives også, hvorfor det i visse tilfælde ikke vil være muligt at forsatte med landbrugsmæssig drift af arealerne, særligt hvis arealerne er små. Det beskrives derfor, hvilke andre indtjeningsmuligheder, der er for disse arealer.

4.1 Værdiforringelse af handlede aftalearealer

Siden 00'erne er der over hele landet indgået et stort antal frivillige aftaler mellem lodsejere og vandforsyninger om restriktioner i forhold til anvendelse af pesticider og kvælstof. I de senere år er der også meddelt en række påbud med restriktioner i forhold til pesticider og kvælstof. Det betyder, at der er kommet et større datagrundlag for sammenligningshandler. Arealer med restriktioner har ikke tidligere været offentligt tilgængeligt som ét samlet datasæt. Fra 2019 har det været et krav, at kommunerne skal indberette *aftalearealer* til Danmarks Miljøportal. I dag er de fleste aftalearealer således samlet i ét offentligt tilgængeligt datasæt.

NIRAS har for Vandplanudvalget i Aarhus (VPU), HOFOR, Aarhus Kommune og DANVA i 2024 analyseret handler med ejendomme med dyrkningsrestriktioner i hele landet (DANVA m.fl., 2024). Formålet med analysen har været at belyse den faktiske værdinedgang i forbindelse med frie handler af arealer med dyrkningsrestriktioner. I analysen indgik 806 aftalearealer på i alt 6.684 ha. Der er udtrukket handler fra Tingbogen, som var gennemført efter restriktionernes ikrafttræden.

Analysen af handler suppleres løbende med nye aftalearealer. For mange handler med tinglyste dyrkningsrestriktioner kan værdiforringelsen ikke udledes, hvilket primært skyldes, at arealet med restriktioner udgør en meget lille andel af den samlede handel. NIRAS har indtil videre udledt værdiforringelsen på omdriftsjorden på 19 handlede ejendomme.

Analyserne af ejendomshandlerne viser følgende:

- **Erstatninger for værdiforringelse:** Taksationsmyndighederne i Beder, Egedal og Sønderborg har fastsat erstatninger, der ofte er mere end dobbelt så høje som de reelle værdiforringelser i de analyserede handler.
- **Frivillige aftaler:** Kompensationerne i frivillige aftaler har fuldt ud kompenseret lodsejerne, og de reelle værdiforringelser stemmer overens med vurderinger fra IFRO, Københavns Universitet (Jacobsen, Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), 2019) (Jacobsen, Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær, 2021) (Jacobsen, Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri, 2023).
- **Landbrugsarealer i omdrift:** En betydelig del af landbrugsarealerne forbliver i omdrift efter aftaleindgåelsen.
- **Hobby- og fritidsejendomme:** Der er ingen værdiforringelse eller kun en meget begrænset på hobby- og fritidsejendomme, da andre faktorer som f.eks. bynærhed og herlighedsværdi vægter højere.

Siden overtaksationskendelserne i Beder, Bjellekær og Sønderborg i 2021/2022 er der nu et bedre sammenligningsgrundlag for at vurdere, hvilken pris markedet er villigt til at betale for arealer med restriktioner.

Eksempelvis er en af de ejendomme ved Sønderborg, som har været i Overtaksation (TK2022.OTK.2021-015493), blevet handlet i 2024¹. NIRAS har analyseret denne handel med henblik på at udlede, hvilken påvirkning påbuddet mod anvendelse af pesticider har haft på jordprisen. Analysen viser, at ejendommen, på trods af påbuddet, på almindelige frie markedsvilkår blev handlet til en hektarpris, der ligger over det lokale gennemsnit for sammenlignelige jordhandler i området i samme periode (uden restriktioner). Det kan således ikke udledes af denne handel, at jorden har tabt værdi, som følge af påbuddet mod anvendelse af pesticider. Det vil sige, at værdiforringelsen her har været langt mindre end de 100.000 kr./ha, som Overtaksationskommissionen har fastsat. Endvidere ses det, at arealerne med påbud fortsat dyrkes sammen med de resterende dele af markerne med omdriftsafgrøder, ligesom før påbuddet, hvilket indtil videre er fire år, kun med den undtagelse, at der ikke sprøjtes indenfor BNBO.

I kendelsen fra Sønderborg (TK2022.OTK.2021-015493) begrundes Overtaksationskommissionen værdiforringelse med følgende:

"Med hensyn til efterværdien og dermed værdiforringelsen af de servitutbelagte arealer er kommissionen enig med kommunen i, at de mange frivillige aftaler og indgåede forpagtningskontrakter indikerer, at jorden fortsat vil kunne danne grundlag for landbrugsmæssig drift, under forudsætning af, at man iagttager de fornødne hensyn i relation til afgrødevalg og sædskifte m.v. En sådan drift vil dog være forbundet med betydelige omkostninger og nedgang i udbyttet, og det er Overtaksationskommissionens vurdering, at tabet vil være væsentligt større end det af kommunen tilbudte og af Taksationskommissionen fastsatte beløb på 60.000 kr. pr. ha."

Som beskrevet ovenfor kan denne værdiforringelse dog ikke ses i handlen fire år efter påbuddet blev meddelt. Arealet er, som beskrevet i efterfølgende afsnit 4.3.1, fire år efter påbuddet mod pesticidanvendelse trådte i kraft fortsat i omdrift.

Viden om værdiforringelse udledt af handlede aftalearealer og mulig anvendelse af arealerne efterfølgende bør inddrages, når der foretages en konkret og individuel vurdering af restriktionernes indflydelse på et areals handelsværdi.

4.2 Erstatning ved indgåelse af frivillige aftaler

Siden 00'erne er der indgået frivillige aftaler om dyrkningsrestriktioner mellem vandforsyninger og lodsejere mod erstatning. Selv om hver enkelt sag skal vurderes konkret, foreligger der et stort erfarings- og sammenligningsgrundlag, der giver indikationer på markedets forventede erstatningsniveauer.

I en analyse med ca. 230 frivillige aftaler på samlet ca. 1.600 ha omdriftsjord indgået fra 2007-2020 lå erstatningsniveauer i spændet mellem 40.000 – 60.000 kr./ha for jord i omdrift. Dette niveau for værdiforringelse stemmer godt overens med undersøgelserne i afsnit 4.1 af værdiforringelsen af handlede ejendomme med påbud mod anvendelse af pesticider.

¹ Tingbogen - Dato/løbenummer: 30.08.2024-1015971396

Hovedparten af aftalerne blev indgået mellem vandforsyninger og lodsejere uden myndighedskrav. Det betyder, at erstatningerne her ikke har været fritaget for ejendomsavancebeskatning, hvilket de vil være ved et påbud udstedt af myndighederne.

I perioden 2021 – 2025 har der været fokus på muligheden for indgåelse af frivillige aftaler om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider indenfor BNBO. Det har resulteret i et stort antal aftaler. Disse er indgået indenfor et meget vidt prisspænd.

4.3 Hvad kan jorden anvendes til med pesticid-restriktioner?

Restriktionernes omfang er helt afgørende for hvilke indtjeningsmuligheder, der er på arealet efterfølgende. Der er således en meget stor forskel i indtjeningsmulighederne, alt efter om der udelukkende er tale om påbud mod anvendelse af pesticider, eller om der også er begrænsninger i udbringning af kvælstof. Mulighederne opføres i de følgende afsnit.

Påbud mod anvendelse af pesticider er ikke til hinder for, at arealet kan dyrkes i omdrift efterfølgende. På landbrugsarealer med påbud kan der stadig opnås grundbetaling. I 2025 udgør grundbetalingen ca. 1.800 kr./ha.

Hvilke indtjeningsmuligheder der er på et areal, afhænger i høj grad af hvor stort arealet med restriktioner er. Hvis det er hele marker, der omfattes af restriktioner, vil der være mulighed for fortsat at dyrke jorden uden pesticider eller overgå til økologisk drift (indtil 2025 uden økologistøtte – fra 2026 forventeligt med økologistøtte), mens det på mindre arealer, som kun omfatter dele af marker, vil det i højere grad betyde, at arealet ekstensiveres. I forbindelse med indgåelse af aftaler eller påbud indenfor BNBO ses det ofte, at restriktionerne kun gælder for mindre arealer.

Den nuværende EU-landbrugsstøtteordning indeholder et såkaldt GLM 10-krav, som indebærer, at 4 % af bedriftens omdriftsarealer skal udgøres af ikke-produktive elementer eller arealer. Kravet kan bl.a. opfyldes med udlægning af brakarealer (slåningsbrak eller blomster- og bestøverbrak) eller småbiotoper. Det kan i mange tilfælde være oplagt at lade små eller irregulære arealer med restriktioner indgå som en del af krav-opfyldelsen for GLM 10 kravet. Derved oplever lodsejerne i mange tilfælde kun et begrænset tab, da lodsejeren skal have ikke-produktive arealer på bedriften.

EU's støtteordninger er ikke statiske, og ligesom udbud og efterspørgsel på fødevarer, påvirker de indtjeningsmulighederne og dermed også jordprisen. Ved erstatningsudmåling i forbindelse med påbudte restriktioner må man dog forholde sig til markedet nu og her på erstatningstidspunktet, og hvilke tilskudsordninger, som er gældende. I Tabel 4.1 ses eksempler på indtjeningsmuligheder på arealer med restriktioner i anvendelsen af pesticid i 2025, samt hvilken værdi det kan forrente ved en diskonteringsrente på 2,5 % - ud over grundbetalingen.

Aktuelle tilskudsmuligheder fremgår af dette link: <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide>.

Tabel 4.1 Eksempler på indtjeningsmuligheder på arealer med restriktioner i anvendelsen af pesticider i 2025. Nutidsværdien er beregnet med en diskonteringsrente 2,5 %.

Anvendelse og tilskudsordninger	Indtjening (kr./ha/år)	Nutidsværdi (kr./ha)
Grundbetaling	1.800	72.000
Miljø- og klimavenligt græs	1.500	60.000
Biodiversitet- og bæredygtighed (Bestøver brak)	1.500 + 2.740	169.600
Forpagtningsafgift (GLM 10: 4 % brakkrav)	4.000	160.000
Jagtleje (Legarth, Thorsen, & Lundhede, 2023)	500	20.000
Dyrkning uden brug af pesticider	1.500	60.000

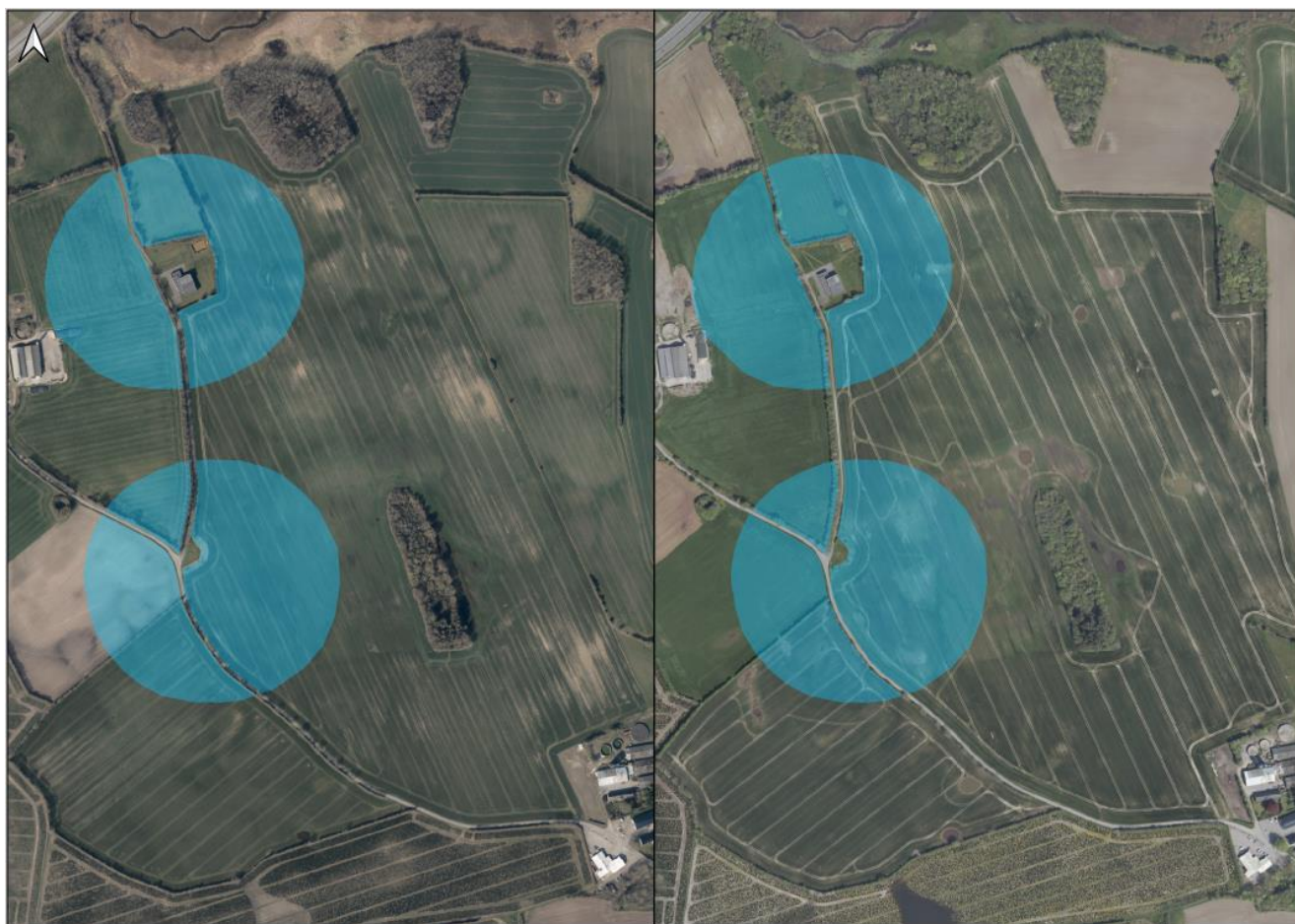
I det følgende beskrives nogle af landbrugsarealernes fremtidige anvendelsesmuligheder. Ovenstående tilskudsordninger er yderligere beskrevet i afsnit 4.3.3.

4.3.1 Konventionel drift uden anvendelse af pesticider

Hvorvidt det er relevant at dyrke et areal uden brug af pesticider, afhænger bl.a. af arealets størrelse, form og placering. Det påstås ofte af landbrugsorganisationerne, at arealerne bliver udyrkbare, når der bliver pålagt påbud mod anvendelse af pesticider, men det er dog langt fra altid tilfældet, at arealerne tages ud af omdrift. I analysen beskrevet i afsnit 4.1 om værdinedgang for handlede landbrugsjord blev 806 aftalearealer også analyseret i forhold til restriktionens indflydelse på arealanvendelsen (DANVA m.fl., 2024). Analysen viste, at en betydelig del af landbrugsarealerne forblev i omdrift, også mange år efter restriktionerne trådte i kraft.

NIRAS har gennemført en analyse af aftaler på arealer større end 3 ha med restriktioner i anvendelsen af pesticider, som er indgået i perioden 2010 – 2019. I markkortet fra 2010 var 976 ha heraf angivet som landbrugsarealer i omdrift. I markkortet i 2024 var 524 ha heraf stadig angivet som landbrugsarealer i omdrift. Det vil sige, at 54 % af arealerne stadig var i omdrift 5 til 15 år efter aftaleindgåelse, og var dermed ikke udyrkbare.

Et eksempel på dette er et af arealerne fra Sønderborgkendelsen (TK2022.OTK.2021-015493), som nu fire år efter påbuddet mod pesticidanvendelse trådte i kraft fortsat er i omdrift. De deklarationspålagte arealer driftes sammen med de tilstødende arealer, der ikke blev pålagt restriktioner (Figur 4.1). Fra 2021 og frem er arealerne dyrket med vinterhvede, vinterhvede, vårbyg, vinterhvede og vinterraps. At arealerne, både på lang og kort sigt, ikke udgår af omdrift indikerer, at værdiforringelsen formentlig ligger tættere på den værdiforringelse på 32.000 – 52.000 kr./ha, som det blev beregnet af IFRO, Københavns Universitet (Jacobsen, 2021), end de 100.000 kr./ha, der blev fastsat i Sønderborgkendelsen.



Figur 4.1 Arealer omfattet af overtaksationskendelse i Sønderborg (TK2022.OTK.2021-015493). TV: ortofoto fra foråret 2021, inden påbuddet trådte i kraft, hvor marken var udlagt med vinterhvede. TH: fra foråret 2024, tre år efter påbuddet, hvor marken ligeledes er udlagt med vinterhvede. I 2025 er arealerne udlagt med vinterraps, inkl. arealerne med påbud mod anvendelse af pesticider.

For at opnå en succesfuld landbrugsdrift uden brug af pesticider skal sædskiftet justeres til at indeholde en højere andel af vårafgrøder end, hvad der ellers ville være valgt ved konventionel drift. Det samme gælder anvendelse af sortsblandinger og resistente sorter. Dette vil ofte svare til de driftsformer som anvendes i økologisk drift. Det kræver et særligt fokus på valg af sædskifte og mekanisk bekæmpelse af ukrudt.

Ulemperne ved sådanne ændringer, herunder såvel i driftsmæssig som i økonomisk henseende, er netop det, som kan begrunde en nedgang i arealets jordværdi. Hvis restriktionerne påvirker dækningsbidraget for den jordbrugsmæssige drift, har det betydning for værdien af et landbrugsareal i omdrift.

Der er tidligere lavet undersøgelser heraf i fællesskab mellem landboorganisationerne og vandværksforeningerne, herunder af (Dudgaard og Mortensen, 2000). Der er tale om en konsulentrapport udarbejdet til *Kompensationsgruppen under det Modificerede Kontaktudvalg* (nedsat af vandværksforeningerne og landboorganisationerne) vedrørende erstatningsopgørelse i forbindelse med frivillige dyrkningsaftaler i indsatsområder. Der blev med rapporten opnået konsensus mellem landbrugs- og vandværksorganisationerne om beregningsmetoden til fastsættelse af erstatning for tidsbegrænsede dyrkningsaftaler allerede i 2000.

Disse beregninger er efterfølgende opdateret årligt frem til 2023. For pesticidfri drift på lerjord for planteavl-brug viser beregningen for 10-års perioden 2014-2023 en gennemsnitlig nedgang i dækningsbidrag-II på 1.811 kr./ha/år ved pesticidfri drift. Selv om dækningsbidraget reduceres, underbygger beregningerne således, at landbrugsmæssig drift fortsat er rentabel med det rette sædskiftevalg.

Pesticidfri dyrkning er ikke det samme som økologi (SEGES Innovation, 2023). Ved pesticidfri dyrkning må der gødes efter de generelle regler, hvorimod der i økologisk jordbrug er yderligere begrænsninger med hensyn til gødning. Ved fortsat landbrugsdrift uden pesticider, vil der senere være mulighed for at omlægge arealerne til andre anvendelser. De afgrøder, der kan dyrkes pesticidfrit uden reduktion i udbytte, er energipil, energipoppel og græs til foder eller bioenergi (SEGES Innovation, 2023).

Ofte bliver der i taksationssagerne henvist til, at markerne på sigt vil blive tilgroet med ukrudt, og at det på sigt ikke er muligt at opretholde et udbytte på arealerne. Der er flere muligheder for at bekæmpe ukrudt. Bl.a. kan slætgræs hjælpe med at bekæmpe ukrudt, da det udsulter ukrudtet ved hyppig slåning (Landbrug og Fødevarer Økologi, 2024). Hvis man har meget kløvergræs i sædskiftet, skal man kunne sælge det overskydende græs.

Hvis man vælger græsmarksdrift, afhænger afsætningsmulighederne af, om græsprодукtionen kan bruges på egen bedrift eller sælges til eksterne parter. I områder med få husdyrbrug har der traditionelt været lav efterspørgsel på græs. Et andet alternativ er at afsætte græsset til biogas (Institut for Bio- og Kemiteknologi, 2025). Andelen af biogas i det danske gassystem var i 2023 40 %, og det vurderes at udgøre 100 % i 2030 (Energistyrelsen, 2025). Samtidig er der forbud mod anvendelse af majs til biogasproduktion fra august 2025. Græs og kløvergræs er gode alternativer til majs. Der kan dermed forventes at være gode afsætningsmuligheder for kløvergræs til biogas, selv på en relativ kort bane.

Ved græsmarksdrift, som er sanerende i forhold til frøukrudt, kan der i kortere intervaller dyrkes andre afgrøder, som øger dækningsbidraget. Med græsmarker som sanerende afgrøde i forhold til frøukrudt, er der også mulighed for ved en gennemtænkt afgrøderækkefølge at dyrke en andel af andre afgrøder, hvor der kan saneres mod ukrudtsarter, som bliver opformeret i græsmarker.

SEGES INNOVATION skriver følgende på deres hjemmeside www.landbrugsinfo.dk, om mulighederne for fortsat dyrkning ved pesticidfri drift (SEGES Innovation, 2023):

Græsmarksdrift er en god mulighed for fortsat landbrugsdrift uden brug af pesticider. Der skal fortsat være fokus på mekanisk bekæmpelse af ukrudt, herunder løbende manuel indsats med rodstikning af skræpper og evt. omlægning, f.eks. havre og derefter nyt udlæg. Lugning af den giftige engbrandbæger vil være aktuell uanset om arealet anvendes til afgræsning, slæt eller hø.

Ukrudtsfrø har afhængig af ukrudtsart kun en vis levetid i jorden. En græsmark virker derfor sanerende over for frøukrudt.

Godt landmandskab er vigtigt for at sikre, at ukrudtstrykket holdes nede. Det handler især om at have et godt sædskifte og modstandsdygtige sorter, som f.eks. havre, der er hurtigtvoksende og kan kvæle ukrudtet. Det handler om opsyn og opfølgning i marken, men også blindharvning, ukrudtsharvning og evt. radrensning, som alternativ til sprøjtning. Hvis der ikke arbejdes for at holde ukrudtstrykket nede med kendte metoder, så vil markens udbytte være markant forringet.

4.3.2 Økologi

Økologisk planteavl er et godt alternativ til den eksisterende drift på arealer med restriktioner i anvendelsen af pesticider. Selvom man hidtil ikke har kunnet få økologitillæg på arealer med restriktioner i anvendelsen af

pesticider, kan afgrøderne dyrkes økologisk og ofte sælges til en højere pris, hvilket kan kompensere for det lavere udbytte. Det samlede økologiske areal blev i 2023 opgjort til 11,4 % (Landbrugsstyrelsen, 2024).

Partierne bag grøn trepart og landbrugsforliget blev den 11. april 2025 enige om, at en stor del af EU's landbrugsstøtte, der kaldes CAP-midlerne, nu trækkes ind i det grønne treparts arbejde. Et af elementerne i de to aftaler er, at der forventeligt gives mulighed for økologistøtte på arealer med restriktioner i anvendelse af pesticider samt at omlægningstillægget i økologisk arealstøtte hæves fra 1.600 til 1.800 kr./ha og basissatsen fra 1.200 til 1.350 kr./ha. Det vil sige, at arealer med restriktioner i anvendelse af pesticider fremadrettet er lige så meget værd, som øvrige arealer i det økologiske marked, både som ejede og forpagtede arealer.

I overtaksationskendelserne fra Beder i 2021 blev det vurderet, at området var uegnet til økologisk planteavl på grund af mangel på husdyrgødning i området. Dette blev lagt til grund for den store værdiforringelse på arealerne. Det blev konkluderet, at ejendommene var særligt hårdt ramt, da det efter påbuddet ikke var muligt at drifte arealerne økologisk.

Generelt er adgang til husdyrgødning en kendt udfordring for økologisk planteavl i Danmark (Innovationscenter for økologisk landbrug, 2024). Udbyttet i økologisk planteavl vurderes normalt til 50-75 % af konventionelle udbytter. Der bruges dog mindre gødning ved økologisk drift end ved konventionel drift. Ifølge indberetninger i gødningsregnskaberne fra 2022/2023 brugte økologiske bedrifter i gennemsnit 58 kg/ha udnyttet N, sammenlignet med 152 kg/ha i konventionelle bedrifter (Hermansen, 2025). Det er muligt at søge tilskud for reduceret kvælstof på 650 kr./ha/år, hvis N-forbruget holdes under 65 kg/ha/år (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, 2025).

Siden overtaksationskendelserne i Beder og Bjellekær blev afsagt i 2021 er der kommet flere muligheder for at benytte en række økologiske handelsgødninger. Disse produkter er dog dyrere end konventionel handelsgødning og bliver primært brugt til højbær- og kløvergræs.

En anden mulighed, som mindsker behovet for gødning, og forbedrer jordens kvælstofindhold, er at øge andelen af kløvergræs. Den anslåede forfrugtsværdi ved en kløvergræsmark er mellem 100 og 200 kg N/ha. En betydelig andel af en ejendoms gødningsbehov kan dermed afhjælpes ved at øge andelen af kløvergræs. Kløvergræs kan også sælges til biogasproduktion, hvilket forventes at blive mere udbredt i fremtiden.

Mulighederne for økologisk planteavl i områder med få husdyrbrug er forbedret siden overtaksationskendelserne og forventes at blive endnu bedre fremover. Dette bør derfor afspejles i vurderinger af indtjeningsmuligheder efter en pesticidrestriktion, særlig i områder med få husdyrbrug.

4.3.3 Tilskudsordninger

Der findes som tidligere beskrevet flere tilskudsordninger, som er med til at fremme forskellige ønsker til landbrugsdriften. Tilskudsordningerne gør landbruget mere økonomisk attraktivt. Det øger efterspørgslen efter landbrugsjord, og er dermed med til at hæve priserne på jord, også på jord med restriktioner.

Herunder beskrives nogle af de nuværende tilskudsordninger, som er relevante for omdrifts jord, der er omfattet af restriktioner i anvendelsen af pesticider.

Biodiversitet & bæredygtighed

Hvis arealet er berettiget til grundbetaling, kan der samtidig opnås tilskud til *biodiversitet og bæredygtighed* på 2.740 kr./ha, og derudover kan der søges et ekstra tillæg under ordningen *bestøverbrak* på 1.500 kr./ha. Det samlede årlige tilskud er således 6.040 kr./ha. Tilskudssatsen for hver bio-ordning under basistilskuddet kan op- eller nedjusteres afhængigt af antallet af ansøgere. Der kan kun søges om tilskud til de ikke-produktive

elementer, som rækker ud over de 4 % under GLM10. Der kan ikke bruges samme areal til at opfylde GLM 10-kravet, som der søges tilskud til under bio-ordningen biodiversitet & bæredygtighed (Landbrugsstyrelsen, 2025b). Etableringsomkostninger til bestøverbrak for en toårig periode er 750 – 1.000 kr./år. Der kan således forventes et dækningsbidrag på min. 5.040 kr./år. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan tilskuddet forrente en jordværdi på ca. 200.000 kr./ha.

Som nævnt i afsnit 4.2.2. er partierne bag grøn trepart og landbrugsforliget den 11. april 2025 blevet enige om, at en stor del af EU's landbrugsstøtte, der kaldes CAP-midlerne nu, trækkes ind i det grønne trepartsarbejde. Det betyder bl.a. ændringer i ovenstående støttesatser til "Biodiversitet og bæredygtighed" fra 2026, hvor der kommer et øget tilskud til arealer i områder, hvor der kan etableres vådområder, og en reduceret sats på øvrige arealer.

Miljø- og klimavenligt græs

Hvis arealet er en græsmark, der har været udlagt i mere end to år, kan der udover grundbetaling opnås tilskud til *miljø- og klimavenligt græs* på ca. 1.500 kr./ha. Det samlede årlige tilskud inkl. grundbetalingen er således 3.300 kr./ha. Tilskudssatsen for hver bio-ordning under basistilskuddet kan op- eller nedjusteres afhængigt af antallet af ansøgere (Landbrugsstyrelsen, 2025c). Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan tilskuddet forrente en jordværdi på ca. 132.000 kr./ha.

Permanent ekstensivering

I efteråret 2024 var det muligt at søge om permanent ekstensivering på sammenhængende arealer på mindst 0,3 ha. Der var krav om, at arealerne skulle være landbrugsarealer i referenceperioden 2021-2023. I ordningen kunne lodsejer opnå en engangsbetaling på 82.500 kr./ha for udtagning af omdriftsjord og 35.500 kr./ha for permanente græsarealer (Landbrugsstyrelsen, 2025d). Efter ekstensivering var det muligt at opretholde grundbetalingen på 1.800 kr./ha/år. På arealer med høj naturværdi kunne der yderligere søges ordningen *pleje af græs- og naturarealer*, som giver et tilskud på 1.650 kr./ha/år for pleje med afgræsning eller 850 kr./ha/år for *pleje med slæt*. Denne ordning kunne også søges på arealer med pesticidrestriktioner. Partierne bag grøn trepart og landbrugsforliget blev den 11. april 2025 enige om, at ordningen forlænges til også at gælde i 2026 og 2027.

Tilskudssatserne bliver følgende:

- For lavbunds- og vådområdearealer: ca. 82.500 kr./ha for omdriftsjorder og ca. 35.500 kr./ha for græsarealer.
- For øvrige arealer: ca. 59.500 kr./ha for omdriftsjorder og ca. 27.000 kr./ha for græsarealer.

Midlertidig ekstensivering

Som en del af aftalen fra d. 11. april 2025 omkring omlægningen af de europæiske landbrugsstøtte midler(CAP) i forhold til finansiering af den grønne trepartsaftale, bliver det fremover muligt at søge om midlertidig ekstensivering. Der gives tilsagn til omlægning af omdriftsjord og krav til arealerne forventes at være enslydende med kravene til ordningen permanent ekstensivering. Der kan fortsat opretholdes grundbetaling på 1.800 kr./ha/år. Derudover kan der som beskrevet i afsnittet permanent ekstensivering derudover ansøges om yderligere tilskud i form af *pleje af græs- og naturarealer* samt *pleje med slæt*. Jævnfør brev fra Miljø- og Ligestillingsministeriet af 18. marts 2025 kan midlertidige ekstensivering anvendes på arealer med pesticidrestriktioner samt indenfor BNBO.

Tilskudssatserne bliver følgende:

- For lavbunds- og vådområdearealer: ca. 3.300 kr./ha.

- For øvrige arealer: ca. 1.350 kr./ha.

Privat skovrejsning 2025 - 2030

Hvis arealet ikke i kommuneplanen er udpeget til skovrejsning *uønsket* er det muligt at rejse skov på arealet. Det er muligt at søge ordningen *privat skovrejsning*. Tilskuddet gives til etablering af ny skov, som omfatter mindst 2,00 ha tilplantede arealer. Der kan i de fleste tilfælde hjemtages grundbetaling til tilplantede arealer i skovrejsningsprojekter, som modtager tilskuddet. Ansøgere kan søge en fast tilskudssats på 75.500 kr./ha. Derudover kan der opnås et tillæg på 15.000 kr./ha for at etablere privat urørt skov. Skov etableret med tilskudsordningen skal pålægges fredskovspligt efter skovloven.

Der kan også være andre muligheder for tilskud til skovrejsning, f.eks. gennem Klimaskov Fonden eller andre private aktører (Landbrugsstyrelsen, 2025e).

4.3.4 Bortforpagtning

Omdriftsarealer med dyrkningsrestriktioner kan bortforpagtes til andre jordbrugere. Større omdriftsarealer med pesticidrestriktioner kan bortforpagtes til konventionel drift eller til økologisk drift. Ved økologisk drift har man hidtil ikke kunnet søges økologistøtte på det pågældende areal, men afgrøder vil typisk kunne sælges til en højere pris, hvorfor økologiske landmænd er villige til at betale en højere forpagtningsafgift (Jacobsen, Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri, 2023). Som nævnt i afsnit 3.2.2. forventes det fra 2026 at være muligt, også at søge økologisk arealtilskud og omlægningsstøtte på arealer med restriktioner i anvendelse af pesticider.

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 lavere end arealer uden restriktioner (Jacobsen, Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri, 2023). Ved en diskonteringsrente på 2,5 % svarer det til et værditab på ca. 32.000 – 48.000 kr./ha.

Den 1. januar 2023 blev kravet om 4 % brak (GLM10-krav i 2025) indført i Danmark og samtidig blev fjernbrak tilladt. Kravet om opfyldelse af 4 % brak betyder, at landmænd, særligt fra den fede jord i Østjylland, Sjælland og Lolland-Falster, lejer jord andre steder i landet, hvilket har ført til, at forpagtningsafgiften på ringere jord stiger (Christensen, 2023) (Iversen, 2024). Ifølge data fra Danmarks Statistik steg den gennemsnitlige forpagtningsafgift for hele landet fra 4.175 kr./ha i 2022 til 4.422 kr./ha i 2023, svarende til 6% (foreløbige tal d. 14. marts 2025) (Danmarks Statistik, LPRIS37, 2025).

Bortforpagtes omdriftsarealer med dyrkningsrestriktioner til fjernbrak, vil restriktionerne ikke have betydning for driften og dermed forpagtningsafgiften eller jordprisen. Bortforpagtning til brak kan derfor være relevant for arealer med pesticid- og kvælstofrestriktioner, samt for mindre arealer, som BNBO-områderne ofte vil være. Markedsprisen for fjernbrak har i 2023 og 2024 ligget på over 4.000 kr./ha. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan en indtjening på 4.000 kr./ha forrente en jordværdi på 160.000 kr./ha.

4.4 Værdiforringelse af øvrige arealtyper

De foregående afsnit har fokuseret på anvendelsesmuligheder og værdiforringelse på landbrugsarealer i omdrift ved restriktioner i anvendelsen af pesticider. I dette afsnit beskrives værdiforringelsen af øvrige arealtyper.

I fælleskendelse fra Beder 2021 beskrives bl.a. at værdiforringelsen for skovarealer er mindre sammenlignet med landbrugsjord i omdrift. Dette skyldes, at skovarealer ikke påvirkes i samme grad af pesticidforbuddet, da

de ikke kræver samme intensive drift og vedligeholdelse som landbrugsjord. Derfor er det også væsentligt at forhold sig konkret til arealanvendelsen ved vurderingen af værdinedgangen.

Det er også tidligere vurderet i 2019 i KU IFROs Udredning nr. 2019/22 (Jacobsen, Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), 2019). I Tabel 4.2 fremgår værdier for værdiforringelsen fra IFRO med enkelte justeringer, som der redegøres for i det følgende.

Tabel 4.2: Værdiforringelse af øvrige arealtyper ved påbud mod anvendelse af pesticider.

Arealanvendelse	Værdiforringelse (kr./ha)
Landbrug, ikke egnet til omdrift	10.000
Skov	12.000
Læhegn og anden beplantning	5.000
Udenomsarealer erhverv	20.000
Udenomsarealer privat	5.000
Grusvej	5.000
Natur, sø og vandløb	0
§3-beskyttet natur	0
Vej og transport	0
Bygning	0

4.4.1 Skov

Erstatningen for ophør med pesticidanvendelse i skov er justeret fra 10.000 kr./ha til 12.000 kr./ha. Denne justering er foretaget som følge af en prisstigning på skov i perioden siden IFRO udredning nr. 2019/22. Det skal dog understreges, at der kan være væsentlige forskelle i værdiforringelsen, alt efter driftsformen og hvornår der forventes genplantning i skoven.

4.4.2 Udenomsarealer, erhverv

Erstatningen tager udgangspunkt i, at der ikke må ske erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på udenomsarealerne, hvilket i nogle tilfælde kan fordyre et evt. ønske om ukrudtsbekæmpelse. Erstatningen er ændret fra 40.000 kr./ha til 20.000 kr./ha. Denne ændring skyldes, at der den 1. januar 2024 trådte nye regler i kraft, som medfører, at der ikke længere må bruges pesticider baseret på bl.a. glyphosat på belægninger og grusarealer.

For professionelle brugere er det p.t. kun tilladt at anvende de mindre effektive midler baseret på pelartonsyre og eddikesyre. Der er således i forvejen kun meget begrænsede muligheder for renholdelse af udenomsarealer med pesticider. Alternativt kan der bl.a. bruges varmt vand (damp), gasbrændere og mekanisk renholdelse. Derfor vurderes værdiforringelsen at være mindre i dag.

5 Jordens handelsværdi med nitrat- og pesticidrestriktioner

5.1 Dyrkningsrestriktionernes indhold

I områder hvor der ud over ophør med anvendelse af pesticider også skal sikres en lav nitratudvaskning anvendes der oftest en deklarationstekst betegnet *25 mg/l-deklaration*, som er væsentligt mere restriktiv mht. anvendelsesmuligheder end deklarationstekster udelukkende omfattende pesticidanvendelse. Der foreligger en række overtaksationskendelser på denne deklarationstype fra Aalborg og Samsø (Tabel 1.1).

I hovedtræk indeholder dyrkningsrestriktionerne for 25 mg/l-deklarationen følgende:

- Arealerne må kun anvendes til vedvarende græs, brak og skov.
- Der må ikke anvendes pesticider.
- Arealerne må ikke tilføres gødning ud over, hvad græssende dyr afsætter under græsning.
- Det gennemsnitlige græsningstryk må ikke overstige 0,7 GE/ha i perioden 15/4 – 1/11. 1 GE (græsningsenhed) = 100 kg N/år.
- Det gennemsnitlige græsningstryk må ikke overstige 0,2 GE/ha i perioden 2/11 – 14/4.
- Fodring skal ske under tag (periodebegrænset).
- Pløjning og anden jordbearbejdning må kun ske i perioden 15/2 – 1/5 og maksimalt hvert 3. - 5. år.
- Der må ikke isås kvælstoffikserende planter, udover til uproduktive formål og kløvergræs.
- Hvis arealerne eller dele heraf anvendes til skov, skal mindst 75 % af det samlede antal planter være løvtræer og lærk for at sikre grundvandsdannelsen.

Ud over 25 mg/l-deklarationen er der også indgået en række frivillige aftaler, som er mindre restriktive. Disse har dog en mindre effekt på nitratudvaskningen, og erstatningen er lavere, så den står mål med dyrkningsrestriktionernes omfang.

5.2 Erstatning ved indgåelse af frivillige aftaler og taksation

På kildepladserne i Aalborg Kommune er der indgået ca. 60 frivillige aftaler på ca. 1.400 ha. Langt hovedparten af aftalerne omfatter dyrkningsrestriktionerne i 25 mg/l-deklarationen. På fire ejendomme er erstatningen fastsat ved overtaksation (Tabel 1.1). Her er før-værdien på landbrugsjord i omdrift vurderet til 130.000 – 180.000 kr./ha. Efter-værdien er vurderet til 50.000 – 60.000 kr./ha. Dvs. at der er tilkendt en erstatning på 80.000 – 130.000 kr./ha. I de frivillige aftaler er erstatningen fastsat til samme niveau.

I overtaksationskendelserne i Beder, Bjellekær og Sønderborg, hvor dyrkningsrestriktioner indbefatter ingen brug af pesticider, og altså ikke reduceret kvælstofbrug m.v., har Overtaksationskommissionerne tilkendt erstatninger i samme størrelsesorden som i Aalborg-sagerne på trods af meget færre dyrkningsrestriktioner.

I andre områder i Danmark er der også indgået en del frivillige aftaler som følger erstatningsniveauerne fra Aalborg-sagerne. I de aftaler, hvor dyrkningsrestriktionerne er mindre restriktive, er erstatningen aftalt tilsvarende lavere.

5.3 Værdiforringelse af handlede aftalearealer

Der er kun sket handel af relativt få ejendomme med dyrkningsrestriktioner omhandlende både pesticider og nitrat. NIRAS har analyseret i alt fire ejendomshandler i Aalborg Kommune med 25 mg/l-deklarationen.

Den ene ejendom, en hobbyejendom på 8,49 ha beliggende ved Nørresundby, blev handlet august 2017. Ejendommen blev pålagt en deklaration gældende fra 2013. Ved Overtaksationen blev agerjord og arealer med nåletræer (7,26 ha) vurderet til 140.000 kr./ha forud for servitutpålægget og 50.000 kr./ha efter servitutpålægget. I skødet blev jordprisen sat derefter til 50.000 kr./ha. Den samlede handelspris for ejendommen i 2017 på 4.000.000 kr. ligger dog 1.600.000 kr. over det, som den blev vurderet til i 2012 i forbindelse med påbudssagen (ca. 2.400.000 kr. med deklaration). Handelsprisen på ejendommen indikerer, at øvrige interesser udover den landbrugsmæssige har spillet en rolle på Kammerdal 12. Dette understøttes af, at ejendommen blev handlet hurtigt og til ca. 100.000 kr. over udbudsprisen. Den blev sat til salg i juni 2017 til 3.895.000 kr. og blev solgt til 4.000.000 kr. i august 2017. Denne handel er et eksempel på, at rådighedsindskrænkninger af denne type, på bynære fritids-/hobbylandbrug, kun har minimal eller ingen effekt på handelsprisen. Dette skyldes, at de rent

driftsøkonomiske interesser her vægter lavere end andre interesser/forhold på denne ejendomstype. I dag drives der stutteri på ejendommen, og markarealerne er derfor udlagt med græs.

De tre øvrige ejendomme er bygningsløse jorder på hhv. 1,66 ha, 3,56 ha og 5,62 ha, som blev handlet til hhv. 73.795 kr./ha, 75.000 kr./ha og 70.000 kr./ha i 2023-2024. Ejendommene er opkøbt af Aalborg Kommune. To af ejendommene var i omdrift, før der blev lagt en deklaration på arealet, mens dens tredje var delvist udpeget §3 beskyttet eng, hvor der i forvejen ikke må sprøjtes og gødskes. På baggrund af en jordprisanalyse i området kan det udledes, at prisen på jord i omdrift i gennemsnit er handlet til 182.000 kr./ha i samme periode, og at værdiforringelsen på omdriftsjorden på de tre ejendomme ligger i spændet 50-62 %. I samme område som disse handler, blev omdriftsjorden på ejendommen Gl. Gistrupvej 81, 9260 Gistrup vurderet i Overtaksation i 2012. Her blev ejendommens omdriftsjord vurderet til en værdi på 180.000 kr./ha og en efterværdi på 50.000 kr./ha, hvilket svarer til en værdiforringelse på 72 %. Handlerne i området indikerer, at erstatningen tildelt af Overtaksationen er højere end den reelle værdiforringelse på omdriftsarealerne.

5.4 Hvad kan jorden anvendes til med nitrat- og pesticidrestriktioner?

Restriktionernes omfang er helt afgørende for hvilke indtjeningsmuligheder, der er på arealet efterfølgende. Der er således en meget stor forskel i indtjeningsmulighederne, alt efter om der udelukkende er tale om påbud mod anvendelse af pesticider, eller om der også, som her er begrænsninger arealanvendelsen og udbringning af kvælstof.

Ved anvendelse af dyrkningsrestriktionerne i *25 mg/l-deklarationen* (Tabel 1.1) må landbrugsjord i hovedtræk kun anvendes til vedvarende græs, brak og skov. Dvs. at arealerne ikke kan være i landbrugsmæssig omdrift. På græsarealer kan der foregå afgræsning og høslæt. Der er ingen begrænsninger mht. jagt.

I aftaler, hvor kvælstofrestriktionerne ikke er nær så vidtgående som i *25 mg/l-deklarationen*, er det individuelt fra aftale til aftale, hvilke anvendelsesmuligheder der er på arealet, og dermed også hvilke tilskudsordninger der kan anvendes.

På landbrugsarealer med påbud kan der stadig opnås grundbetaling. I 2025 udgør grundbetalingen ca. 1.800 kr./ha.

I afsnit 4.3 fremgår de fremtidige anvendelsesmuligheder for arealer, hvor der kun er forbud mod anvendelse af pesticider. Når der også indgår kvælstofrestriktioner i henhold til *25 mg/l-deklarationen* er anvendelsesmulighederne færre, hvilket gennemgås i det følgende. Aktuelle tilskudsmuligheder fremgår af dette link:

<https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide>.

GLM 10-krav: Den nuværende EU-landbrugsstøtteordning indeholder et såkaldt GLM 10-krav, som indebærer, at 4 % af bedriftens omdriftsarealer skal udgøres af ikke-produktive elementer eller arealer. Kravet kan ikke opfyldes på arealer, der ikke er i omdrift. Som udgangspunkt kan arealer med 25 mg/l-deklarationer derfor ikke anvendes til dette formål.

Fortsat dyrkning: Restriktionerne i 25 mg/l-deklarationen svarer til afgrøden *Miljøgræs (0 N) afgræsning*. Af dækningsbidragskalkulen (FarmtalOnline) kan der forventes et udbytte på ca. 800 foderenheder pr. ha. Dækningsbidraget angives i 2025 til at være -149 kr./ha. Det vil sige, at der ikke kan forventes en indtjening ud over grundbetalingen på disse arealer. Dvs. at ved bortforpagtning kan der heller ikke forventes en højere indtjening end grundbetalingen.

Skovrejsning: Der er samme muligheder for tilskud til skovrejsning, som ved pesticidforbud.

Økologi: I modsætning til ved pesticidforbud, kan der ikke søges økologitilskud.

Tilskud til miljø- og klimavenligt græs: Der kan søges tilskud efter denne ordning, når en række generelle grundforudsætninger er opfyldt. Tilskuddet i 2025 er 1.500 kr./ha.

Permanent ekstensivering: Ordningen kan ikke søges, når der både er pesticid- og kvælstofrestriktioner.

6 Referencer

- Bolander, R. (2024). *Danmarks Naturfredningsforening*. Hentet fra <https://www.dn.dk/nyheder/minister-for-gron-trepart-det-er-en-gigantisk-opgave/>
- Brahe-Pedersen, C. (2024). *Landbrugsavisen*. Hentet fra <https://landbrugsavisen.dk/finanssektor-er-delt-om-trepartens-indflydelse-pa-jordpriserne>
- Christensen, H. A. (2023). *Landbrugsavisen*. Hentet fra <https://landbrugsavisen.dk/landm%C3%A6nd-orke-ikke-mere-brak-800-millioner-kroner-er-afsat-langt-f%C3%A6rre-end-ventet-har-s%C3%B8gt-bio>
- Danmarks Statistik, EJEN88. (2025). Hentet fra <https://www.statistikbanken.dk/EJEN88>
- Danmarks Statistik, LPRIS37. (2025). Hentet fra <https://statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?w=1920>
- DANVA m.fl. (2024). *Danva*. Hentet fra <https://www.danva.dk/nyheder/2024/prisen-paa-grundvandsbeskyttelse-skal-vaere-fair/>
- Dudgaard og Mortensen. (2000). *Dyrkningsaftaler og kompensationer - Jordrentetab ved bortfald af pesticider og reduceret kvælstofanvendelse*.
- Energistyrelsen. (2025). Hentet fra <https://ens.dk/energikilder/produktion-af-biogas>
- Fondsmæglerskabet Agrocura. (2025). *Agrocura*. Hentet 22. april 2025 fra <https://www.agrocura.dk/nyheder/nye-jordpriser-let-nedjustering-i-2024>
- Hermansen, S. (2025). *Innovationscenter for økologisk landbrug*. Hentet fra <https://icoel.dk/planteavl/potentiale-for-hoejere-oekologiske-udbytter/>
- Innovationscenter for økologisk landbrug. (2024). Hentet fra <https://icoel.dk/planteavl/oekologisk-handelsgoedning-kan-mindske-udbytte-gab/>
- Institut for Bio- og Kemiteknologi. (2025). Hentet fra <https://bce.au.dk/aktuelt/nyheder/nyhed/artikel/aarhus-professor-graes-og-biogas-er-den-eneste-vej-til-mere-oekologi-inden-2030>
- Iversen, A. J. (2024). *Landbrugsavisen*. Hentet fra <https://landbrugsavisen.dk/den-d%C3%A5rligste-jord-bliver-mere-v%C3%A6rd>
- Jacobsen, B. H. (2019). *Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)*. Ifro, Københavns Universitet.
- 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*. IFRO, Københavns Universitet.
- Jacobsen, B. H. (2023). *Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri*. Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi.
- Landbrug og Fødevarer Økologi. (2024). Hentet fra <https://okoportalen.lf.dk/jord-og-planter/forebyggelse-og-bekaempelse-af-ukrudt-i-oekologisk-planteavl/>
- Landbrugsstyrelsen. (2024). *Statistik over økologiske jordbrugsbedrifter 2023*. Landbrugsstyrelsen.

- Landbrugsstyrelsen. (2025a). Hentet fra <https://lbst.dk/tilskud/eu-programmer-og-planer/landbrugsreformen-2023/landbrugsstoetten-fra-2023>
- Landbrugsstyrelsen. (2025b). Hentet fra <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide/2023-og-senere/biodiversitet-og-baeredygtighed>
- Landbrugsstyrelsen. (2025c). Hentet 14. marts 2025 fra <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide/2023-og-senere/miljoe-og-klimavenligt-graes>
- Landbrugsstyrelsen. (2025d). Hentet 22. april 2025 fra <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide/2014-22/permanent-ekstensivering>
- Landbrugsstyrelsen. (2025e). Hentet 14. marts 2025 fra <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide/2023-og-senere/privat-skovrejsning-2024-og-2025#:~:text=Du%20kan%20s%C3%B8ge%20om%20tilskud%20til%20privat%20skovrejsning,anl%C3%A6g%20og%20pleje%20uden%20brug%20af%20dybdeg%C3%A5ende%20jordbearbejdning>
- Legarth, J. V., Thorsen, B. J., & Lundhede, T. (2023). Værdisætning af det danske jagtlejemarked. Københavns Universitet, IFRO Udredning Nr. 2023/28.
- Ministerium for Grøn Trepert. (2024). Hentet fra <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/14191632/overvaeldende-interesse-fra-landmaendene-for-ny-ordning-der-skal-give-mere-plads-til-naturen?publisherId=13562216>
- Rådet for Grøn Omstilling. (2025). Hentet fra <https://rgo.dk/eus-landbrugsstoette-common-agricultural-policy/>
- SEGES Innovation. (2023). www.landbrugsinfo.dk. Hentet fra https://www.landbrugsinfo.dk/public/9/a/0/grundvand_pesticidfri_dyrkning
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. (2025). *Vejledning om grundbetaling og tilskudsberettigede arealer*. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.