

Fredningsnævnet for Bornholm
Damgade 4a
3700 Rønne
bornholm@fredningsnaevn.dk

AFGØRELSE om erstatning

afsagt den 3. december 2025 af fredningsnævnet for Bornholm i

FN-BOR-08-2024

Fredning af arealer i Paradis-
bakkerne i Bornholms Regions-
kommune.

Ved en samtidig hermed meddelt afgørelse har fredningsnævnet truffet afgørelse om fredning af et i alt ca. 608 ha stort areal beliggende i Paradisbakkerne i Bornholms Regionskommune. Arealet er fordelt på 37 ejendomme. Der er 0,5 ha offentligt ejede arealer inden for fredningsområdet, primært vejmatraker.

Hele det fredede område ligger inden for Natura 2000-område nr. 186, Almindingen, Ølene og Paradisbakkerne. Området fremstår som en mosaik af skov og lysåbne naturområder, og således er noget af området fredskov, omfattet af eksisterende fredninger og/eller naturbeskyttelseslovens § 3. En række arealer er kortlagt som skovhabitatnatur eller lysåbne habitatnaturtyper.

Fredningen foretager tre typer af udpegninger, der har betydning for den fremtidige drift: ”naturnær skovdrift”, ”lysåben natur” og ”øvrige skov”.

Områder, der er udpeget til ”naturnær skovdrift”, er fortrinsvis de dele af skovarealerne, hvor driften allerede er forholdsvis ekstensiv, og hvor der er kortlagt en større andel skovhabitatnatur. Områdets drift kan finde sted ved blandskov med hjemmehørende arter (som til enhver tid er defineret af statslig miljømyndighed, aktuelt Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), og nåletræer med max. 20% nåletræsareal på ejendomsniveau.

Områder, der er udpeget til ”lysåben natur”, angår fortrinsvis allerede fredede områder, der efter afdrift, dog senest ved almindelig omdriftsalder og med respekt for Natura 2000-udpegningen, skal konverteres til overvejende lysåben natur som indlandsklippe, hede og overdrev.

Områder, der er udpeget til ”øvrige skov” udgøres af de resterende skovbevoksede arealer og/eller fredskovsarealer, hvor der efter afdrift kan ske selvforryngelse eller genplantes med blandskov med hjemmehørende arter (som til enhver tid er defineret af statslig miljømyndighed, aktuelt SGAV), og nåletræer med max. 80 % nåletræsareal på ejendomsniveau.

Ingen del af det fredede område indgår i et udpegningsgrundlag for den grønne trepart.

Det fremgår af naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 1, at fredningsnævnets behandling af en frednings-sag afsluttes med, at fredningsnævnet træffer afgørelse om, hvorvidt fredningen skal gennemføres og afgør erstatningsspørgsmål, jf. lovens § 39.

Af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1 fremgår det, at fredningsnævnet fastsætter erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for det tab, som fredningen påfører dem. Der tilkendes ikke erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Det fremgår videre af lovens § 39, stk. 4, at erstatningsbeløb forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse, og indtil erstatningen udbetales med en årlig rente, der svarer til diskontoen. Under særlige omstændigheder kan fredningsnævnet fastsætte et andet begyndelsestidspunkt for forrentningen.

Fredningsnævnet har ved brev af 12. december 2024 anmodet lodsejerne om eventuelle skriftlige bemærkninger til de i fredningsforslaget foreslåede erstatningsbeløb.

Foreningen Bevar Paradisbakkerne har overordnet anført, at fredningsforslaget indebærer, at et stort flertal af lodsejere efterfølgende ikke vil kunne drive skoven på den måde, de hidtil har gjort og har planer om at fortsætte med eller med det formål, de oprindeligt anskaffede skoven. Flere af

fredningsforlagets bestemmelser vil endvidere gøre, at skovdriften ikke længere vil være rentabel i store dele af skoven. Derfor er der de facto tale om komplet ekspropriation, og erstatningen skal derfor modsvare, hvad skoven vil kunne indbringe i fri handel.

Foreningen Bevar Paradisbakkerne har endvidere anført blandt andet, at ifølge skovejendomsrådgiver Asger Olsen (Asger Olsen A/S, asgerolsen.com) bliver skov i Danmark og i særdeleshed på Bornholm sjældent udbudt, og efterspørgslen er langt større end udbuddet. Det er hans vurdering, at i gennemsnit bliver skov i Danmark solgt til tkr 135 per hektar. Der er forholdsvis stor variation, idet prisen vil afhænge af faktorer som ejendommens beliggenhed, stående vedmasse, produktionspotentiale og herlighedsværdier mv. Asger Olsen vurderer, at prisdannelsen på skov i høj grad tager udgangspunkt i herlighedsværdier, og mindre i produktionsværdi. Meget af skoven i Paradisbakkerne har en stor herlighedsværdi og for mange af lodsejerne tillige affektionsværdi, idet skoven har været i familiebeholdning gennem flere generationer. Prisen for skov i Paradisbakkerne vil derfor - alt andet lige - ligge over landsgennemsnittet. Det vil naturligvis være individuelt fra ejendom til ejendom, men på baggrund af ovenstående må det forventes, at en erstatning i udgangspunktet må ligge i intervallet tkr 135-175 per hektar. En størrelsesorden, der svarer meget godt til den øvre kvartil af de tilskud, der pt ydes til udlægning af privatejet urørt skov.

Det er endvidere anført, at sagsrejsers erstatningsopgørelse tager udgangspunkt i Svartingedalfredningen fra 2013. Handelspriserne på skovejendomme er steget siden da. Stigningen i indexet for land og skovejendomme i perioden 2013-2024 udgør 20,1 %, og det vil være rimeligt at tilpasse erstatnings-satserne i henhold hertil. En fredning på ejendommene vil alt andet lige medføre en lavere handelsværdi.

Lodsejeren af matr.nr. 149d m.fl., Hovedejerslaget, Ibsker, (Lb.nr. 6) har anført blandt andet, at med en fredning vil den økonomiske værdi af lodsejersens skov falde markant. En eventuel erstatning vil ikke kunne erstatte den natur- og værdiforringelse, som en fredning vil medføre. Lodsejeren anfører, at have brugt mange penge på naturfremmende tiltag, herunder etablering af flere søer, og tilplantet opkøbt landbrugsjord. En eventuel erstatning kan ikke erstatte den natur- og værdiforringelse, som en fredning vil medføre.

Lodsejeren af matr.nr. 59a, m.fl., Hovedejerslaget Ibsker (Lb.nr. 10), har anført blandt andet, at en del af ejendommens skovareal er udlagt til råstofvindingsområde, og at en del af ejendommen består af støtteberettiget landbrugsjord.

Lodsejerne af matr.nr. 149bh m.fl., Hovedejerslaget Ibsker (Lb.nr. 12), har anført blandt andet, at den økonomiske kompensation i fredningsforslaget er alt for lav. Der findes flere frivillige ordninger som er meget mere lukrative. Lodsejerne overtog ejendommen og skoven i 2021, og indtægten fra skoven (tømmer, brændsel og pyntegrønt) var med i budgettet for at kunne finansiere købet. En fredning vil også have negativ indvirkning på en salgsværdi og påvirke kreditforeningens vurdering af ejendommen.

Lodsejeren af matr.nr. 149bm, Hovedejerslaget Ibsker (Lb.nr.16), har anført, at fredningsforslaget begrænser lodsejers brug og drift af skoven.

Lodsejeren af matr.nr. 149ax og 149be, Hovedejerslaget, Ibsker (Lb.nr. 27), har anført blandt andet, at de mange tusinde besøgende giver anledning til bekymring for "fri fladefærd" i området. Lodsejeren har selv bekostet flere tusind kroner på vedligehold af stier.

Lodsejeren af matr.nr. 149v, Hovedejerlavet Ibsker (Lb. Nr. 32), har anført blandt andet, at den budgettede erstatning på ingen måde vil kompensere for de begrænsninger i råderetten, som skovejere og fremtidige ejere må leve med i al fremtid. Salgsværdien af skoven vil med en pålagt fredning antages at blive væsentlig reduceret. Lodsejerens skov er en friskov, hvilket indebærer, at den har eget ejendomsnummer og egen skattebillet og ikke som de fleste skove er hængt op på en landbrugsejendom. Det betyder, at hvem som helst kan købe ejendommen, hvorfor køberpotentialer er væsentlig større og med en betragtelig større handelsværdi. Lodsejeren forventer, at værdien af skoven bliver relativt halveret og måske usælgelig. Erstatningskravet er 1.300.000 kr., svarende til et beløb, hvorved lodsejeren måske kan købe en erstatningsskov, hvis det overhovedet kan findes på Bornholm.

Lodsejeren af matr.nr. 149h og 52a, Hovedejerlavet Ibsker (Lb. Nr. 34), har anført blandt andet, at det reelle tab af omsætning ved fortsat skovdrift og den reelle værdiforringelse af lodsejerens arealer ved fremtidigt salg, er på ingen måde reflekteret i de af sagsrejser fastsatte erstatningsbeløb. Området Gamleborg rummer mindst 1000 m³ træmasse, overvejende energitræ, hvilket omsat til skovflis til det lokale energiselskab Østkraft, med de nuværende priser, vil indbringe mindst 200.000 kr. Såfremt lodsejer efter fældning, ikke har en realistisk mulighed for at bjærge de fældede træer, vil dette indebære et tab af værdier for mindst 200.000 kr. Uanset dette er det værdier, som lodsejer helst så forblive i skoven på Gamleborg, for således også fortsat at kunne danne ramme om et unikt naturområde, men det er stadig en anseelig værdi, som lodsejer står til at miste.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsnævnet fastsætter i overensstemmelse med fast praksis erstatningerne med udgangspunkt i takster, der kan reduceres eller bortfalde, blandt andet hvis arealet i forvejen er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle reguleringer. Taksterne suppleres med tillæg, hvis størrelse fastsættes efter en konkret vurdering af fredningens betydning for arealet.

Fredningsnævnet har i denne sag herefter besluttet at anvende følgende erstatningstakster:

Grunderstatninger:

Grunderstatning: 4.500 kr. pr. ha., og minimumssatsen for mindre arealer er 4.500 kr.

Fredningsnævnet er opmærksom på, at grundtaksten i 2022 blev fastsat til 3.900 kr., men nævnet finder, at almindelig prisudvikling kan begrunde en opjustering af grundtaksten til 4.500 kr. Fredningsnævnet har samtidig lagt vægt på, at fredningsforslaget blev fremsat i april 2024.

Fredskovpligtige arealer og tidligere fredede arealer: I henhold til fast praksis tildeles der ikke grundtakst for tidligere fredede arealer eller fredskovpligtige arealer, da disse arealer allerede er omfattet af beskyttelse.

Offentlig ejede arealer: Der tilkendes ikke erstatning for disse arealer, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1.

Arealer beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, ferske enge mv af en vis størrelse): I henhold til fast praksis beregnes ikke erstatning for disse arealer, da de allerede er omfattet af beskyttelse.

Arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindesbeskyttelseslinje samt hus- have- og gårdspladsarealer: Efter fast praksis beregnes halv grundtakst svarende til 2.250 kr. pr. ha. Minimumssatsen for mindre arealer fastsættes til 2.250 kr.

Tillægstakster

Stier: I henhold til praksis beregnes 15 kr. pr. løbende meter eksisterende stier. Fredningsnævnet har herved lagt vægt på den i forbindelse med fredningen af Svartingedalen og senere fredninger fastsatte takst.

I forbindelse med fredningen etableres ikke nye stiforløb.

Parkeringsareal: Taksten for parkeringsarealer fastsættes til 200.000 kr. pr. ha, jf. Taksationskommissionens kendelse fra 2023 om fredning af Tømmerup Banke.

Naturnær skovdrift:

Taksten for "naturnær skovdrift" fastsættes til 10.000 kr. pr. ha.

Lysåben natur:

Taksten for "lysåben natur", som ikke ligger inden for eksisterende fredning, fastsættes til 15.000 kr. pr ha.

Øvrige skovarealer:

Taksten for "øvrige skovarealer" fastsættes til 5.000 kr. pr. ha., når navnlig henses til arealernes beskaffenhed, den tilladte højere andel af nåletræ i forhold til fredningsforslaget, samt at dødt ved kan fjernes.

Fredningsnævnet har ikke fundet anledning til fastsættelse af yderligere tillægstakster i forhold til ovennævnte lodsejeres bemærkninger til erstatningsfastsættelsen.

Fredningsnævnet bemærker i øvrigt vedrørende arealer med fredskov inden for Natura 2000-område, at nogle af arealerne inden for "naturnær skovdrift" og "øvrige skovarealer" er arealer med fredskov inden for et Natura 2000-område med udpeget skovhabitatnatur. Efter skovloven og naturbeskyttelsesloven skal visse aktiviteter på arealer i Natura 2000-områder anmeldes, inden de kan iværksættes. I henhold til skovlovens § 17 skal ejere med skovbevoksede fredskovsarealer (inden for Natura 2000-arealer) anmelde aktiviteter, der fremgår af lovens bilag 1. Det betyder, at lodsejere med jord i et Natura 2000-område skal informere myndighederne (SGAV) om bestemte planlagte aktiviteter eller ændringer i driften på deres ejendom. Det drejer sig om aktiviteter, der normalt kan gennemføres uden tilladelse. Anmeldelsen giver myndigheden mulighed for at vurdere, om den planlagte aktivitet vil kunne indebære en forringelse af naturtyper eller levesteder for arter eller betydelig forstyrrelse af arter, som det aktuelle Natura 2000-område er udpeget for. Aktiviteter, som skal anmeldes er: Renafdrift af løvskov, plantning i løvskov, fremme af nåletræer i løvskov, nyetablering af intensiv produktion af pyntegrønt, juletræer m.v., som forudsætter brug af hjælpestoffer (gødning og pesticider), opførelse af anlæg, der er nødvendige for erhvervet, f.eks. driftsbygninger (herunder boliger, skovveje, læggepladser m.v. eller ændringer i afvandingsforholdene.

Erstatningerne fastsættes på ejendomsniveau som anført i følgende oversigt med angivelse af dem, der i fredningsforslagets fortegnelse er anført som lodsejere, suppleret med de ændringer, fredningsnævnet under sagens behandling måtte være gjort bekendt med.

Lb.nr.	Navn	Samlet erstatning
Lb.nr. 1	Margaret Horgen Gjelsvik og Gunnar Gjelsvik	23.725,42 kr.
Lb.nr. 2	Mattias Højmark-Jensen	9.872,85 kr.
Lb.nr. 3	Jesper Pedersen Lund Hjorth	28.959,66 kr.
Lb.nr. 4	Mikkel Jungersen, Jeppe Jungersen og Kristian Kvanner Skovmand	4.500,00 kr.
Lb.nr. 5	Benjamin Low	4.706,00 kr.
Lb.nr. 6	Martin Pedersen Hjorth	85.076,75 kr.
Lb.nr. 7	Verner Johannes Jensen	162.513,52 kr.
Lb.nr. 8	Ibsker Husmandsplantage	3.290.585,84 kr.
Lb.nr. 9	Lilian Marie Rasmussen	15.802,81 kr.
Lb.nr. 10	Jan Koefoed Mortensen	143.507,07 kr.
Lb.nr. 11	Gert Kofoed Pedersen	138.613,57 kr.
Lb.nr. 12	Elina Rasmussen og Finni Green	125.553,16 kr.
Lb.nr. 13	Erik Ipsen	153.936,07 kr.
Lb.nr. 14	Ib Kofod Hansen	293.063,71 kr.
Lb.nr. 15	Birthe Marker	55.996,68 kr.
Lb.nr. 16	Preben Rasmussen	53.279,04 kr.
Lb.nr. 17	Birger Nissen	23.517,63 kr.
Lb.nr. 18	Bornholms Regionskommune	0,00 kr.
Lb.nr. 19	Preben Kjøbeløv Bjerregaard	51.269,87 kr.
Lb.nr. 20	Jim Bendix Jensen-Maar	129.795,77 kr.
Lb.nr. 21	Vagn Kofoed Rønne	231.339,37 kr.
Lb.nr. 22	Brian Holm Bjerregaard og Per Holm Bjerregaard	64.727,98 kr.
Lb.nr. 23	Mogens Jensen	224.622,54 kr.
Lb.nr. 24	Susanne Marcker	100.915,25 kr.
Lb.nr. 25	Jakob Lanstorp	0,00 kr.

Lb.nr. 26	John Schow Mikkelsen	64.398,75 kr.
Lb.nr. 27	Jørn Ole Svendsen	85.803,25 kr.
Lb.nr. 28	Karen Kirsten Lauritzen Bay og Peter Poul Lauritzen Bay	8.697,28 kr.
Lb.nr. 29	Finn Harild	17.183,49 kr.
Lb.nr. 30	Aksel Munkegaard Sode	30.713,98 kr.
Lb.nr. 31	Mogens Brandt	30.082,84 kr.
Lb.nr. 32	Bo Christiansen	40.611,76 kr.
Lb.nr. 33	Carl Martin Kofoed Nielsen	35.526,13 kr.
Lb.nr. 34	John Walther	105.079,33 kr.
Lb.nr. 35	Pia Egeberg	13.802,81 kr.
Lb.nr. 36	Mona Tjørnelund Hansen og Søren Starbæk Brinck	57.801,66 kr.
Lb.nr. 37	Berit Boss og Hasse Allan Johnsen Boss	8.021,65 kr.

I bilaget til denne afgørelse er erstatningsberegningerne specificeret. Ejendomsløbenumrenes arealoplysninger er afrundet med flere decimaler, men den nærmere erstatningsberegning pr. ejendomsløbenummer i bilaget er foretaget ud fra de præcise arealoplysninger.

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse, og indtil erstatningen udbetales, med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 4. Det forhold, at der med fredningsforslagets offentlige bekendtgørelse meddeltes retsvirkning i medfør af naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 3, kan ikke begrunde forrentning fra et tidligere tidspunkt.

Godtgørelser

Foreningen Bevar Paradisbakkerne og Ibsker Husmandsplantage har fremsat krav om en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til bistand under fredningssagens behandling, jf. naturbeskyttelseslovens § 47. Således har Foreningen Bevar Paradisbakkerne fremsat et krav på 107.527,91 kr. inkl. moms, mens Ibsker Husmandsplantage har fremsat et krav på 54.326,25 kr. inkl. moms.

Under sagens behandling har advokat Håkun Djurhuus indgivet indlæg for både lodsejerforeningen Foreningen Bevar Paradisbakkerne og for Ibsker Husmandsplantage. Herudover har både Foreningen Bevar Paradisbakkerne og Ibsker Husmandsplantage selv varetaget deres interesser på det offentlige møde og besigtigelsen samt ved skriftlige indlæg.

Advokatbistanden til Ibsker Husmandsplantage har overvejende angået udarbejdelse af ændring af husmandsplantagens vedtægter, mens advokatbistanden til Foreningen Bevar Paradisbakkerne

hovedsageligt har angået fredningsforslaget.

Til Foreningen Bevar Paradisbakkerne fastsætter fredningsnævnet herefter en passende godtgørelse på 85.000,00 kr. + moms, i alt 106.250,00 kr. til dækning af denne lodsejerforenings nødvendige udgifter til bistand under fredningssagens behandling. Beløbet udbetales til Foreningen Bevar Paradisbakkerne.

Til Ibsker Husmandsplantage fastsætter fredningsnævnet ingen godtgørelse til dækning af denne lodsejers nødvendige udgifter til bistand under fredningssagens behandling. Fredningsnævnet bemærker herved, at advokatbistanden til husmandsplantagens vedtægtsændring har været fredningssagen uvedkommende.

Nævnets afgørelse er enstemmig.

Da erstatninger og godtgørelse samlet overstiger 500.000 kr., skal Miljø- og Fødevareklagenævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 42 efterprøve fredningsnævnets afgørelse i dens helhed, uanset om denne påklages.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3, afholder staten normalt tre fjerdedele af tilkendte erstatninger og godtgørelser. Ved fredninger, der har national betydning eller medfører udgifter, der er større end 2 mio. kr., kan Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemme, at staten skal afholde ni tiendedele af erstatningerne, jf. lovens § 49, stk. 5. Fredningsnævnet indstiller herved, at de samlede erstatningsbeløb udredes af staten med 9/10 og af Bornholms Regionskommune med 1/10, da fredningen i en national sammenhæng angår enestående landskabelige og geologiske værdier, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 5.

I fredningsnævnets afgørelse har deltaget dommer Henrik Engell Rhod (formand), Henrik Espersen (ministerudpeget medlem) og Klaus Hermansen (kommunalt udpeget medlem).

Klagevejledning

Da den samlede erstatning overstiger 500.000 kr., skal Miljø- og Fødevareklagenævnet efterprøve fredningsnævnets afgørelse, uanset om afgørelsen påklages, jf. naturbeskyttelseslovens § 42.

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Følgende er klageberettigede:

- ejere og brugere, der skal have afgørelsen tilsendt,
- enhver, der under sagen har givet møde for fredningsnævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse,
- statslige og kommunale myndigheder, hvis interesse berøres af forslaget,
- organisationer mv., som antages at have en væsentlig interesse i forslaget.

Klage skal indgives skriftligt til Miljø- og Fødevareklagenævnet på en af følgende måder:

- e-Boks, hvor Nævnenes Hus skal vælges som modtager,
- e-mail til mfkn@naevneneshus.dk, eller
- brev til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, att.: Miljø- og Fødevareklagenævnet.

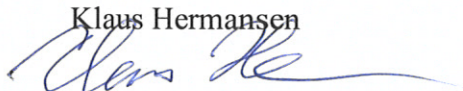
Yderligere oplysninger om klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet findes på klagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.



Henrik Espersen



Henrik Engell Rhod



Klaus Hermansen