

Natur og vandmiljø, Planter

Hvordan skal ejendom og jord værdisættes i forbindelse med BNBO?

Repræsentanter fra Jyske Bank, Landbogrupperen, Danske Vandværker, VELAS og SEGES Innovation har drøftet, hvordan erstatningsbeløbene for BNBO-afgørelser fastsættes.

Viden om



Uvildige fageksperter var inviteret til at forklare, hvordan deres branche fastsætter værditab på jord med dyrkningsrestriktioner.

Alle er enige om, at vi skal værne og passe på vores drikkevand, og selvom denne enighed findes hele bordet rundt, er der stadig udfordringer med at få landet BNBO-aftalerne. En af de udfordringer er at sætte den rette erstatning for de restriktioner og ulemper som BNBO-udpegningerne medfører. Alle er enige om, at der skal ydes erstatning for værditab på jorden, for ulemper for driften i øvrigt samt for sagkyndig bistand – og at fastsættelsen skal ske efter en konkret og individuel vurdering af hver sag.

Der er også enighed om, at begge parter skal kunne se sig i aftalen og alle parter skal stilles rimeligt, såvel lodsejere som vandforsyning.

Hvorfor falder jorden i værdi?

Restriktioner for anvendelse af pesticider betyder, at fortsat konventionel drift bliver umulig. Efter nogle få år bliver ukrudtsproblemerne alt for store. Der kan i stedet dyrkes økologisk, men det er ikke en reel mulighed for en konventionel avler at dyrke et lille areal økologisk. Jordværdien bliver derfor også påvirket for en økologisk producent, da jordværdien fastsættes af udbud og efterspørgsel og ikke skeler til den enkelte lodsejers aktuelle valg af driftsform.

Aarhus Universitet har i 2018 konkluderet, at det ikke er praktisk muligt at dyrke et lille areal økologisk, mens resten af bedriften er konventionelt drevet.^[1]

Hvordan findes jordprisen før restriktioner?

En fremgangsmåde til at finde førprisen for jorden, er at spørge mæglere der kender området, hvad prisen fastsættes til her. I bank og realkreditte anvender begrebet referenceejendomme, som er konstaterede handelspriser (seneste handler) i et givent område.

En anden metode kan være at kontakte potentielle købere til jorden og høre hvad de vil give. Så har man et realistisk bud på, hvad handelsprisen for jorden i det område er.

Stor variation i jordpriser

Der er en stor variation i jordpris, som er betinget af bl.a. bonitet, arealstørrelse, husdyrtæthed, bynærhed etc. På mødet blev det forklaret, at jord indenfor blot 5 km fra hinanden prismæssigt set kan variere med 50%. Derfor er der altid behov for en konkret og individuel vurdering, når en jordpris skal fastsættes.



Hvad med de øvrige ulemper restriktionerne medfører?

Når et BNBO udpeges, så følger den sjældent markafgrænsningerne. Der vil derfor ofte opstå delarealer på marken, som bliver uhensigtsmæssige at dyrke på grund af kiler og foragre - og disse arealer er ikke derfor ikke attraktive dyrkningsmæssigt set. Disse sekundære arealer bør derfor også kompenseres. Lige sådan skal der tages hensyn til den produktionsmæssige sammenhæng.

Hvis der er restriktioner i et omfang hvor husdyrholdet må reduceres, må det medfølgende tab og manglende anvendelse af driftsbygninger også tages i betragtning, som en del af erstatningen

Husk at orientere bank og realkreditinstitution

For långiver er det vigtigt at modtage meddelelse om dyrkningsbegrænsninger. Hvis restriktioner medfører et væsentlig værditab på en ejendom, kan lodsejer risikere en overbelåning.

Derfor er det vigtigt, at lodsejer tager kontakt til sin bank og realkredit for at orientere dem om processen.

Konkret og individuel vurdering er vejen frem

Der er altså enighed om, at det skal være en konkret og individuel vurdering der ligger til grund for fastsættelse af erstatningen. Derfor er det vigtigt at få nogle uvildige rådgivere ind, som kan hjælpe med at vurdere hvilke delemler, der ud fra deres faglige indsigt bør indgå i erstatning. Det er vigtigt, at alle delemler i en erstatning fremgår tydeligt og at en vandforsyning kan dokumentere overfor sine kunder, at erstatningen er underbygget af en faglig bistand, så alle parter stilles rimeligt.

Erstatningsfastsættelse og proces

Det er vigtigt, at jordejer og vandforsyning drøfter erstatningsfastsættelsen, og dette bør gøres via sagkyndige rådgivere, som vurderer de økonomiske konsekvenser via dokumenterede lokale jordpriser. BNBO-indsatsen vedrører ofte defigurering, harmoni, bygningssæt osv. Der laves derfor også her en vurdering af disse forhold. Herefter drøfter lodsejer og vandforsyning, med støtte af sagkyndige rådgivere fra begge parter, hvad erstatningen skal udgøre.

Denne vigtige dialog skal føre frem til, at der kommer en BNBO-aftale på plads som begge parter kan se sig i.

Referencer

1. Per Kudsk, 2018. Besvarelse vedrørende mulighederne for at drive landbrug i BNBO områder med udgangspunkt i 4 kriterier for godkendelse af pesticider. Besvarelse til Miljøstyrelsen. Institut for Agroøkologi Afgrødesundhed.

Emneord

[BNBO \(boringsnære beskyttelsesområder\)](#)

[Grundvand](#)

Natur og vandmiljø

Tema: Grundvand

Her finder du viden om grundvands- og drikkevandsrelaterede emner. Du kan bl.a. finde viden om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og indsatsplaner. Eller om nitrat og pesticider i grundvand, glyphosat eller hvad du skal gøre i tilfælde af et uheld.

Vil du vide mere?



Helle Møller Holm

Konsulent Grundvand

SEGES

hmhm@seges.dk

+45 2344 7170

Støttet af

Promilleafgiftsfonden for landbrug

SEGES Innovation P/S Tlf. 8740 5000
Agro Food Park 15 Fax. 8740 5010
8200 Aarhus N Email info@seges.dk

