

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

BNBO – principper for erstatning

Michael Højholdt

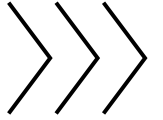
21. Februar 2022

Indhold



- Proces for frivillige aftaler og påbud
- Principper for erstatningsfastsættelse, herunder elementer der skal indgå i den individuelle erstatning
- Hvad bør gælde for økologisk drevet jord?

Proces for frivillige aftaler og påbud



- Frivillige aftaler
- Evt. frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår
- Påbud - taksationskommision > overtaksationskommision > domstol
- Efter 2022?

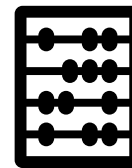
Princip for erstatningsfastsættelse



Erstatningen ved frivillige aftaler - såvel som ved taksation - fastsættes af vejloven. Driftstab medfører værditab på jorden.

- Der erstattes værdiforringelse af ejendom samt eventuelle ulemper.
- Defigurering – erstatning kan udvides til at gælde på tilgrænsende ikke-omfattet jord
- Ekstension – lodsejer kan kræve ekspropriation hvis restejendom ikke eller vanskeligt kan anvendes. Uenighed herom afgøres af taksationsmyndighed.
- Erstatningen skal fastsættes på baggrund af en konkret og individuel vurdering
- Erstatninger kan være skattefrie, hvis der er ekspropriationshjemmel, og myndighed er villig til at ekspropriere.
- Restriktioner påvirker pant / lån – gæld skal nedbringes ved erstatninger

Elementer der bør indgå i erstatningsvurdering ved frivillige aftaler



- Konkret og individuel vurdering
- Markedsværdi på jord før / efter restriktion, herunder vurdering af fremtidigt driftstab. På lang sigt er traditionel dyrkning ikke rentabel. Værdi af EU tilskud er faldende. Jord uden EU-tilskud og produktion har erfaringvis en meget lav værdi
- Omfang og defigurering (til regulær mark). Effekt på tilgrænsende områder (f.eks. defigurering og afdræning), effekt på bygningssæt og maskiner)
- Effekt af mistet harmoniareal og evt. staldnær græsning
- Jord er en begrænset ressource, konkurrence om jord til foderproduktion, konsum, energi, miljø, drikkevand, klima - og lige nu gode afgrødepriser
- Tab af fleksibilitet for al fremtid, begrænsninger på areal, sanktioner
- Pant, lån og skat samt evt. tilskud påvirkes ved erstatninger
- Lodsejers kan tænke "hvis jordpris er gennemsnitlig, så erstat noget andet jord end mit" – hvad er samfundets reservationspris / betalingsvilje?
- Vigtig at understøtte beskyttelsen af drikkevand

Værdiforringelse på ejendom



- Det er markedet der sætter jordværdi, ikke beregninger!
- Markedsværdi på jord er reagerer trægt i forhold til udsving i forventet indtjening. Driftstab kan opgøres i DBII (dækningsbidrag efter arbejde og maskiner) kr. pr. ha pr. år. Det samlede tab beregnes ved en tilbagediskontering af den gennemsnitlig reduktion. Afgørende for resultatet er valg af tidshorisont og kalkulationsrente.
- Vedr. BNBO har Ministeriet udbedt sig notat fra IFRO om metode til vurdering af erstatninger og niveauer herfor (IFRO 2019/22). Disse niveauer / tabelopslag har i nogen omfang været anvendt som udgangspunkt for forhandlinger.
- Afgørelser fra overtaksation indikerer niveauer for erstatning faktor 2 over de tabelværdier som forsyningsselskaber peger på



Opsamling på overtaksation, IFRO 2021/19

Tabel 3. Oversigt over reduktion i forpagtningsværdier og omregning til engangsværdier baseret på overtaksationskommissionernes angivelser (kr. pr. ha)

	Beder		Bjellekær	
	Reduktion i årlig værdi	Engangsbeløb ^{b)}	Reduktion i årlig værdi	Engangsbeløb ^{b)}
Reduktion i forpagtningsværdi (lodsejere)	2.903	116.100	3.567	142.700
Reduktion i forpagtningsværdi (kommune)	800-1.556	32.000-62.240	800-1.556	32.000-62.240
Eksempel på reduktion i forpagtningsværdi (OTX ^{c)})	1.000-1.700	40.000-68.000		
Frivillige aftaler i området		40.000-55.000		40.000-55.000
Overtaksationsafgørelse				
Jordværdi før påbud		180.000		150.000
Jordværdi efter påbud		70.000		60.000
Værditab ved påbud		110.000		100.000 ^{a)}

^{a)} Inklusive 10.000 kr. pr. ha for ikke at kunne anvende midler mod bjørneklo og flyvehavre. ^{b)} Den anvendte kalkulationsrente er 2,5 procent og uendelig tidshorisont. ^{c)} OTX er overtaksationskommissionen.

Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær

Jacobsen, Brian H.

Publication date:
2021

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
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

Tabel 4. Typiske satser for kompensation for arealer i omdrift (kr. pr. ha)

	Sats ved pesticidfri drift	Sats ved pesticidfri drift og krav til kvælstof
Frivillige aftaler	40.000-60.000	80.000-110.000
Taksationsafgørelser	40.000-90.000	
Overtaksationsafgørelser	100.000-110.000	80.000-130.000

Kilde: Jacobsen (2019).

Værditab på jord med dyrkningsrestriktioner



- Kræver før og efter værdi
- Før værdi fastsættes af markedet og vil typisk være kendt
- Efter værdi fastsættes af markedet - men der er ikke handlet endnu?
 - *Lokale prisforhold*
 - *Størrelse af areal*
 - *Placering ifht. mark/skov/hegn/vand/jagt*
 - *Hvad har vi af ordninger der iøvrigt kan understøtte BNBO (Brak, MFO, osv.)*
 - *Kan landbrugspligt evt. ophæves og areal blive "fristed"*
 - *Efterspørgsel på denne type jord?*

Modellering af værditab?

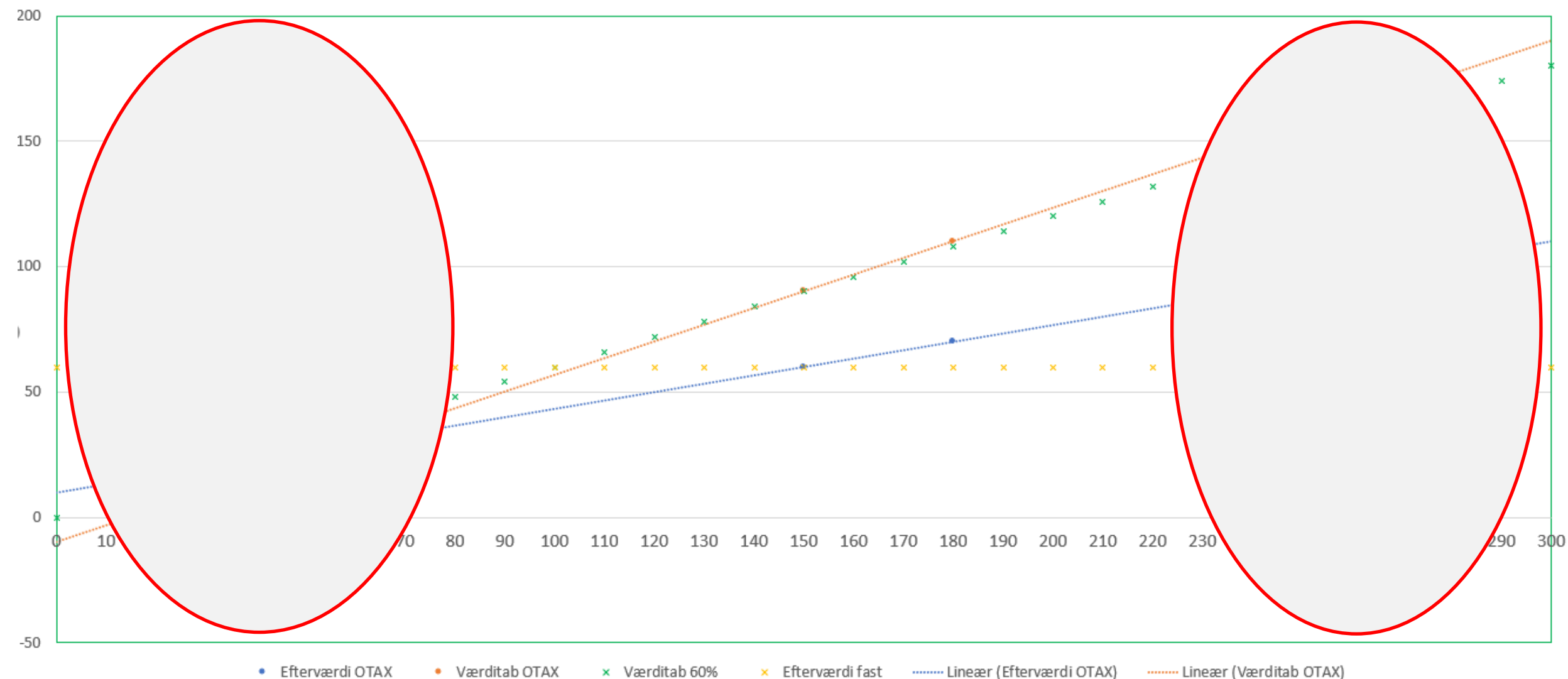
Modeller for førværdi, efterværdi og værditab.

Husk hertil kommer erstatning for øvrige ulemper mv.

En model kan kun inspirere – vi må fastholde konkret og individuel vurdering

- Bemærk forskel på restriktioner Beder- Egedal (Egedal ikke øko pesticider og dispensation til flyvehavre/Bjørneklo)

Jordværdi - restriktioner



Hvad bør gælde for økologisk drevet jord?



- https://www.landbrugsinfo.dk/dlbr/d/6/4/grundvand_bnbo_sporgsmal_svar

- Hvis du er økolog og vandforsyningen eller kommunen vil indgå en aftale omkring tinglyst forbud mod brug af pesticider, skal du være opmærksom på at få den rette erstatning. Økologi er ikke en permanent tilstand, og ved eventuel udløb af økologisk tilsagn, vil den nu tinglyste jord have en lavere værdi.

Hvis du som økolog indgår en frivillig aftale omkring pesticidfri dyrkning og du modtager en compensation herfor, kan du opretholde det eksisterende 3- eller 5-årige tilsagn og du får den fulde udbetaling i resten af tilsagnsperioden, men du kan ikke få et nyt tilsagn om økologisk arealtilskud på arealet. Heller ikke hvis det er en ny ejer/forpagter af arealerne.

Økologitilskud bliver bl.a. givet for ophør med brug af pesticider, og der kan ikke kompenseres to gange for samme forpligtigelse. Når basistilskuddet bortfalder, kan der heller ikke opnås tillæg for omlægning, reduceret N eller frugt og bær.

Tabet af opnåelige økologirelaterede tilskud vil ligge på: (Omlægningstillæg, 2 år: 1.200 kr./ha/år)

- Økologisk basistilskud: 870 kr. pr. år
- Tillæg for reduceret kvælstoftilførsel: 500 kr./ha/år
- Frugt/bær-tillæg, løbende: 4.000 kr./ha/år
- For økologiske landbrug, der er ude over omlægningsperioden, vil et typisk tilskud være i størrelsesordenen $870 + 500 = 1.370$ kr. pr. ha pr. år. (Ved diskontering med hhv. 2 og 4 % i ubegrænset periode svarer dette til hhv. 68.500 kr. pr. ha og 34.250 kr. pr. ha – men størrelsen af økologitilskud kender vi ikke i al fremtid). Erstatningsudmåling skal dække tab af jordværdi samt øvrige ulemper, og erstatningsudmåling skal ske på grundlag af en individuel og konkret vurdering.

Ved restriktioner forventes det at landbrugsjord taber væsentlig i værdi, da arealerne vil være svære/umulige at dyrke i traditionel/konventionel omdrift og derfor vil konventionelle landmænd søge andet jord til leje/salg. Markedsværdien på jorden bestemmes af udbud og efterspørgsel ved salg, og der er pt. ca. 12-13 % af arealet som dyrkes økologisk, hvorfor konventionel produktion vejer tungt i prisdannelsen på jorden, lokale forhold undtaget.

For en økologisk producent vil restriktionerne udover tab af tilskudsmulighed også medføre værditab på jorden ift. salg til konventionelle landmænd såvel som økologiske landmænd, der vil foretrække at leje/købe jord med tilskudsmuligheder på.

Derfor vil der også være et væsentligt værditab for en økologisk producent, og derfor må det forventes at den økologiske landmand skal modtage erstatning i samme niveau (kr. pr. ha) for værditab, som den konventionelt dyrkende nabo, mens øvrige ulemper kan være helt individuelle.