

Natur og vandmiljø, Jura, Planter, Økonomi og ledelse

## Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler

Lodsejere, kommuner og rådgivere har fokuseret på den gode proces. En vigtig del af at få de frivillige BNBO aftaler på plads er en realistisk vurdering af de økonomiske konsekvenser for lodsejernes tabte dækningsbidrag og værditab af jord.

Viden om Opdateret 24. februar 2023

Aftalerne findes i et tæt samarbejde mellem parterne. Ofte er det den part som ønsker at lave en aftale, der har initiativet, men lodsejerne kan også henvende sig for at få igangsat en frivillig aftale. Det kan tage lidt tid for parterne at finde hinanden, da det ofte er mange forskellige kompetencer der skal bringes i spil, samtidigt med at der kan opstå tvivl som skal ryddes af vejen. Det kræver tæt dialog hele vejen igennem processen.

## Eksempler på BNBO-aftaler

[Fold alle ud](#)

### BNBO-indsats på Bornholm

Bornholms Regionskommune samarbejder med Bornholms Landbrug & Fødevarer og de lokale vandværker om drikkevandsbeskyttelsen på hele Bornholm.

Der tages afsæt i 2 modeller:

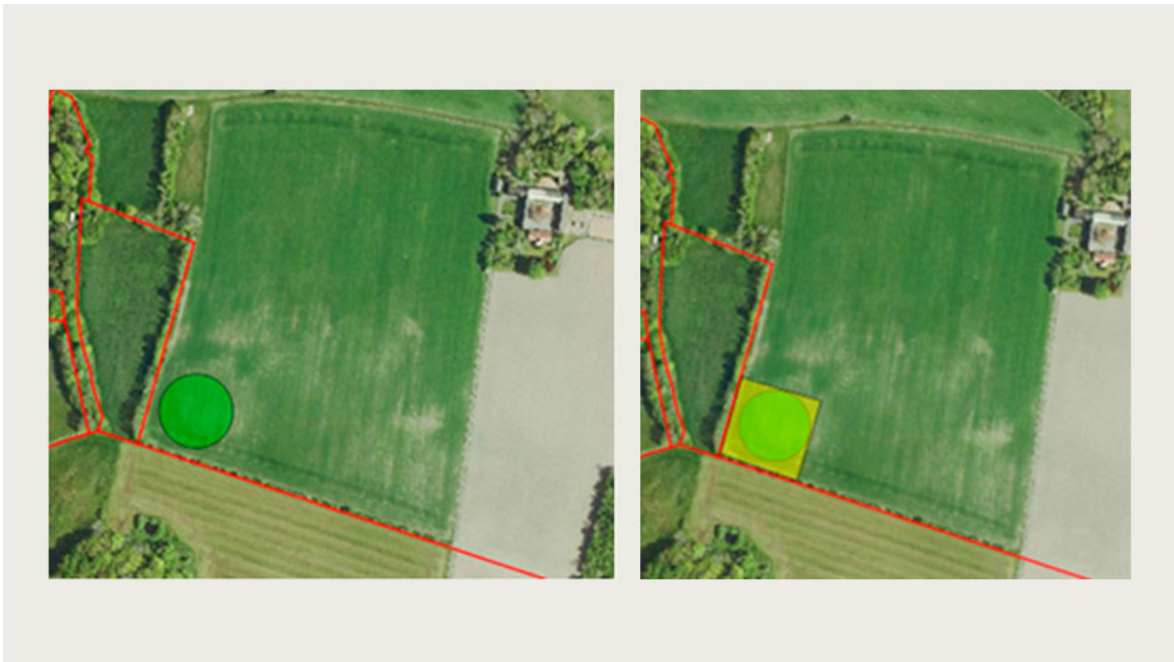
1. Årlig kompensation af tabt dækningsbidrag med et beløb på ca. 5-7.000 kr. pr. hektar pr. år ved en individuel vurdering. Der tages udgangspunkt i økonomiske resultater fra driftsregnskaber og der overvejes en løbende justering af aftalen afhængigt af prisudvikling på afgrøder og input. Der gives samme beløb for tabt dækningsbidrag af BNBO-arealet og det defigurerede areal. Det vurderes hvor rationelt arealet er at dyrke fremover.

Der tages højde for to typer af defigurering. Der skæres altid til rundt om BNBO, så det bliver ligekantede områder, og der gives kompensation for hele arealet. Hvis tilstødende marker bliver væsentlig mindre og dermed mindre rentable at drive, så vil man også få en kompensation for indtægtstab her. Det er så et mindre beløb end for selve BNBO-arealet.

Store landbrugsmaskiner kan ikke køre i cirkler, så 0,41 hektar BNBO bliver til 0,7 hektar incl. defigurering.

Aftalerne med årlige kompensationer undergår ikke en varig tinglysning. Fordelen ved denne metode er, at dyrkningen kan genoptages hvis boringen skulle gå hen og blive lukket. Herefter er der ingen aftale.





2. Engangskompensation tager udgangspunkt i lokal markedspris på jord som i øjeblikket er vurderet til at ligge på omkring 150.000 kr. I forhandlingen indgår overvejelserne fra overtakstkommisionen. Udgangspunktet er ca. 100.000 kr. i engangskompensation med udgangspunkt i nuværende jordpris. Vandværket vil med stor sandsynlighed kræve en tinglysning. Det er kun selve arealrestriktionen, der tinglyses med markering af det berørte areal.

De fleste jordejere har valgt at indgå aftalen med årlig kompensation af tabt dækningsbidrag.

Centerchef Louise Lyng Bojesen og formand Frederik Tolstrup for Bornholms Landbrug & Fødevarer fortæller her om hvordan de beskytter grundvandet på Bornholm. Se artiklen: [Bornholm beskytter drikkevandet bedst](#).

## BNBO-aftaler i Lemvig Kommune

### Strategi i Lemvig Kommune med jordejere

Kommunalbestyrelsen besluttede i 2020, at man ville nå i land med frivillige aftaler inden udgangen af 2022. Beslutningen indebar også at man var indstillet på ekspropriation i de tilfælde, hvor det ikke lykkedes med en frivillig aftale. Processen var forinden blevet forhandlet med det daværende Lemvigegnens Landboforening på et kvartalsmøde, således at vi i fællesskab havde drøftet processen inden den blev annonceret. Vandværkerne med Lemvig-Vand i spidsen inviterede sammen med TMU/forvaltning til et orienteringsmøde i juli 2021, hvor processen blev fremlagt. Til mødet var inviteret alle berørte lodsejere i Lemvig Kommune + repræsentanter for Landboforeningen, herunder undertegnede.

### Kommunen/vandværk har valgt at følge overtaks på de 60 procent

Der afholdes en række individuelle møder med berørte lodsejere, hvor ønsker til ekstention og defiguration blev drøftet. Møderne blev afholdt i lokalerne hos Fjordland, og var en slags marathonmøder. Disse møder var ikke forhandlingsmøder, men gensidige orienteringsmøder om synspunkter. Der kom først for alvor gang i forhandlingsprocessen efter at tredje overtaks afgørelse var offentliggjort i august/september 2022.

I såvel Lemvig Kommune som i øvrige kommuner dækket af Fjordland har der efterfølgende været enighed om at erstatninger udmåles som 60% af jordprisen i området. I Lemvig Kommune er der generelt opnået enighed om en ha. Pris på 180.000 kr. uanset bonitet og arealstørrelse.

### Kommunen/vandværk har valgt at anvende betaling for defigurering

Hvor der er betalt for defigurering er der betalt mellem 2,5 og 4,5 kr. pr. kvadratmeter på det areal.

Forholdene der har udløst betaling for defigurering er, når BNBO restriktioner har øget det relative areal med for ager og altså areal, hvor der må påregnes ekstra udbytte nedgang, Øget transportvej til restarealer – eks for transport med marksprøjte eller såmaskine med bejdset korn.



## Kommunen/vandværk har bestemt at alt foretages under ekspropriationslignende vilkår

Lemvig Kommune har på Byrådsmøde besluttet vilje til ekspropriation af berørte matrikler, hvor berørte matrikelnumre er udtrykkeligt nævnt i referat fra det pågældende byrådsmøde.

## Kommune, jordejere og Fjordland blev enige om en jordpris på 180.000 kr. på den bedste jord

Jordprisen er aftalt ud fra realiserede handler i Lemvig Kommune i foråret 2022. Vandværkerne har fulgt en anbefaling fra TMU og Landboforeningen om at anvende samme jordpris i hele kommunen.

### Økologer

Økologerne bliver behandlet som alle andre i erstatningsopgørelserne, da ejendommen ved salg kan blive en konventionel ejendom. Argumenterne herfor har været at økologerne ophører med at kunne søge økologistøtte til arealet efter tinglyst BNBO restriktion, samt at et i dag økologisk drevet areal i morgen kan omlægges til konventionel drift, hvorfor arealet ved en omlægning vil have den samme reducerede værdi som for en konventionel landbruger. Den dag hvor ejendommen skal handles er der sandsynlighed for at køberen er en konventionel jordbruger, og da vil BNBO være mindre interessant og derfor repræsentere en lavere værdi.

Af Henrik Damgren. VE- og ejendomsrådgiver ved Fjordland.

## BNBO-aftale ved Hovborg Vandværk

Da Hovborg Vandværk skulle indgå aftaler omkring BNBO med en lodsejer, havde vandværkets bestyrelse på forhånd aftalt, at de ville få 2 uvildige landbrugsmæglere til at komme med deres bud på en pris på jorden. De 2 priser lå tæt på hinanden, og man valgte at tage et gennemsnit og bruge denne pris som udgangspunktet for forhandlingen med lodsejer.

Se [Eksempel på BNBO-aftale](#)

Flere eksempler er undervejs.

SEGES Innovation har spurgt lodsejere og rådgivere om selve processen med at få lavet en god BNBO-aftale.

## Jordejer: Hvordan får jeg som jordejer en BNBO aftale i hus?

Fold alle ud

### Arne Fisker

#### Hvordan kom du i gang med at lave en BNBO-aftale?

Jeg blev kontaktet og inviteret til et møde med vandværket i januar 2022.

#### Hvem har hjulpet dig?

Jeg har klaret mig selv og søgt oplysninger på nettet, bl.a. SEGES.

#### Hvordan fandt I den lokale markedspris på jord?

Kontaktede flere ejendomsmæglere.

#### Er der foregået en forhandlingsproces?

Ja, vi var bestemt ikke enige i starten, og fik helt useriøse tilbud på erstatning



**Er du tilfreds med aftalen?**

Ja det er jeg, ellers havde jeg ikke indgået den.

**Hvilke 3 gode råd kan du give til dem, der arbejder med indsatsen?**

Lav en klar plan for hvad som skal kompenseres, delelementerne kan findes på nettet i artikler fra SEGES. Alternativt tag kontakt til SEGES og få lavet en køreplan med de punkter som skal indgå i erstatningskravet.

## Rådgiver: Hvordan hjælper jeg/vi en jordejer med at få en BNBO aftale i hus?

[Fold alle ud](#)

### Henrik Damgren. VE- og ejendomsrådgiver ved Fjordland

**Hvem er involveret i hele procesforløbet i rådgivningsselskabet?**

Hos Fjordland har det været 3 – 4 rådgivere, som løbende har koordineret henvendelser og forhandlingsforløb. For rådgivere og politikerne har det været afgørende at der har været en kontinuitet og genkendelighed i den måde opgaven er løst på i hele Fjordlands område. Det har medført at rådgivere i nogle tilfælde har anbefalet en aftale og i andre tilfælde ikke har kunnet anbefale en aftale.

**Hvordan finder I den lokale markedspris på jord?**

I de fleste tilfælde har det ikke været nogen udfordring at finde en lokal markedspris. Der er generel god viden om, hvad den aktuelle jordpris er i et område. I Struer, Lemvig og i Thisted kommuner har nylig gennemførte jordfordelinger og en ekspropriation i forbindelse med Thybanen været en pejling. Generelt er der dog den tilgang at jordprisen ikke er i den lave ende af spektret, når der er tale om at en fremmed ønsker at sælge, og ikke sælger der har et behov for salg/pålæg af restriktion på jord.

**Hvordan igangsætter I en forhandlingsproces?**

I flere af de kommuner, som dækkes af Fjordland, har kommunen taget initiativ til afholdelse af et informationsmøde. På de møder er Fjordland blevet præsenteret som en samarbejdspart for opnåelse af en frivillig aftale. Her er det også blevet i tale sat, at vandværkerne vil dække lodsejerens udgifter til rådgivning. Efterfølgende har de enkelte vandværker taget initiativ til individuelle møder.

**Hvilke 3 gode råd kan du give til dem der arbejder med indsatsen**

Generelt skal rådgiveren sætte sig godt ind i de lokale forhold. Hvor meget vil en ændret anvendelsesmulighed af et areal påvirke den enkelte lodsejer, indgår der private arealer (beboelse, gårdspads, indkørsel og have), giver det omveje, gør det andre arealer end BNBO arealer mindre interessante. Det må være en selvfølge at rådgiveren har afdækket jordprisen i området.

Kontakt Frank Bondgaard, hvis du vil bidrage med din historie om hvordan du fik en god aftale i stand. Se kontaktoplysninger i kontaktboks.

Læs også: [Beslutningsstøtte til forløbet omkring grundvandsbeskyttelse i BNBO og indsatsplan](#)

**Emneord**[BNBO \(boringsnære beskyttelsesområder\)](#)[Drikkevand](#)[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.



Publiceret: 21. februar 2023  
Opdateret: 24. februar 2023

## Vil du vide mere?



### Frank Bondgaard

Specialkonsulent

SEGES

[fbo@seges.dk](mailto:fbo@seges.dk)

+45 2171 7778



### Helle Møller Holm

Konsulent Grundvand

SEGES

[hmhm@seges.dk](mailto:hmhm@seges.dk)

+45 2344 7170



### Michael Højholdt

Afdelingsleder

SEGES

[mih@seges.dk](mailto:mih@seges.dk)

+45 2171 7781

## 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](mailto:info@seges.dk)

