

[< Tilbage](#)

Natur og vandmiljø, Planter, Økonomi og ledelse

# Praktisk BNBO-eksempel med værditab på jord og bygninger

En ejendom med et stort BNBO-areal har fået gennemregnet de værditabs- og belåningsmæssige konsekvenser ved at få påført en servitut.

## Viden om

SEGES Innovation har i 2023 bedt en landbrugskyndig ejendomskonsulent vurdere ændring af værdigrundlaget på en ejendom som har et stort BNBO-areal på 95 hektar. Ejendommen er gennemregnet med alle de konsekvenser der må være i relation til drikkevandsbeskyttelsen, både hvad angår BNBO og øvrige drikkevandsindsatser, driftsmæssige konsekvenser, tab på produktionsanlæg og tab ved pesticidfri anvendelse.

Rent vurderingsmæssigt har sagen en meget høj kompleksitet, da ejendommen både har forpagtningsaftaler og pasningsaftaler. Ved både BNBO og drikkevandsindsats vil ejendommen miste en større del af sit nuværende produktionsgrundlag. Det der derfor valgt, kun at vise hvilke konsekvenser BNBO-aftalen teoretisk vil have for selve ejendommen, men dette afspejler ikke hele den reelle virkelighed.

 **Værditab på jord i BNBO-området.**

Forudsætninger for beregning:

- Der anvendes taksationskommissions afgørelser for fastsætning af værditabet i BNBO-områder, dvs. 60% af jordværdien. Det samme værditab forudsættes for driftsbygninger beliggende i BNBO-områder.
- Der fastsættes jordpriser som svarer til markedsniveauet på egnen.
- De defigurerede arealer er vurderet og beregnet i forhold til rationel drift af jorden.

I vurderingen af værditabet på jorden tages udgangspunkt i overtaksationskommissions kendelser på BNBO arealer. Det har alle steder resulteret i at jordens værdi vurderes at blive reduceret med ca. 60% af handelsværdien, hvis der på arealet ikke må anvendes pesticider fremover, og at dette aftales med tinglyst servitut. Jordværdien i området har i flere handler vist sig at ligge over 200.000 kr. i frihandel. Der er forskel på jordens kvalitet og anvendelse (skov, vedvarende græs, eng, dyrkbar jord, etc.).

Det er vurderingen, at jord ikke i markedet fastsættes ud fra aktuel anvendelse (omdrift, permanent græs osv.), men ud fra hvilke muligheder, der er for at anvende jordarealet. Buddet ligger derfor på en gennemsnitlig jordværdi på 220.000 kr. i området. Der handles jord til en højere værdi nogle steder, men skønnet gennemsnit ligger ikke over dette. Der er ikke benyttet Danmarks Statistik for faktiske handelspriser på det seneste års handler. Ejet areal er på 224 hektar og der er udpeget 95 hektar BNBO som skal dyrkes pesticidfrit.

### **Erstatningsniveauet for tabt jordværdi på BNBO-arealerne:**

$95 \text{ ha} * 220.000 \text{ kr.} * 0,6 = 12.553.200 \text{ kr.}$ , i alt ca. 132.000 kr. pr. hektar.

Efterfølgende værdi af BNBO-areal (220.000 kr. – 132.000 kr.) = 88.000 kr. pr. hektar.

## **Beregning af værditab på driftsbygning i BNBO-området**

På ejendommen ligger stuehus og driftsbygninger i et BNBO-område. I beregningseksemplet indgår stuehuset ikke. Der antages ikke at være tab på værdien af beboelsesbygning under forudsætning af, at der må anvendes almindeligt forekommende rengøringsmidler og kemikalier i det daglige privatforbrug.

Værditabet af en ejendom med bygninger, hvorpå der ikke må anvendes eller opbevares kemikalier er ikke let at vurdere/beregne. Dels er der ikke overtaksationskommissionsafgørelser af erstatningsniveau for værditab til at læne sig op ad, dels afhænger det i nogen udstrækning af, om bygningerne er tilegnet erhverv uden anvendelse af pesticidopbevaring etc., eller om de skal anvendes til konventionelt landbrug. Men der sker en indskrænkelse af ejendommens anvendelsesmulighed i fremtiden.

Blandt anden kan der ikke opbevares kemikalier, maskiner med anvendelse til sprøjtning, og der vil tillige være usikkerhed for opbevaring af olietanke etc. Driftsbygningernes værdi vurderes at blive reduceret med 60% da anvendelsesgraden reduceres. Afskrivningsgrundlaget jf. regnskab for ejendommen ultimo 2022 for driftsbygningerne er på 1.763.651 kr. Pr 31/12 2023 skønnes værdien at være 1.692.500 kr. Et værditab på 60% vil derfor på ejendommen ligge på godt 1 mio. kr. = 1.015.500 kr.

Det forventes at en af tre kornsiloer bliver overflødige, hvoraf afskrivningen på denne medfører et årligt driftstab på 33.000 kr. Kornsiloer indgår i værdigrundlaget på den samlede ejendom, men er dog undladt i beregning af værdigrundlag.

## Beregning af værdigrundlag

Eksemplet herunder viser ændring i ejendommens værdi- og belåningsgrundlag efter at der er tinglyst en servitut på arealet.

## Ændring i ejendommens værdi- og belåningsgrundlag

	Værdigrundlag		Værdigrundlag efter at servitut er tinglyst	
<b>Gjort neutral</b>	Stuehus	x	Stuehus	x
<b>60 %</b>	Driftsbygninger	1.692.500	Driftsbygninger	1.015.500
	Kornsilo	Ikke medtaget	Kornsilo	Ikke medtaget
<b>Omdriftsareal før og efter</b>	<b>224 ha</b>	49.280.000	<b>129 ha</b>	28.380.000
<b>Reduktion 60 %</b>			<b>95 ha BNBO</b>	8.360.000
<b>Værdigrundlag</b>		50.972.500		37.755.500

	Værdigrundlag		Værdigrundlag efter at servitut er tinglyst	
<b>Ændring i værdigrundlag</b>				<b>13.217.000</b>
<b>Belåning ved 70 procent</b>		35.680.750		26.428.850
<b>Difference i belåning</b>				<b>9.251.900</b>
<b>Samme gæld</b>		35.680.750		35.680.750
<b>Ejendommens belåningsprocent ved samme gæld</b>		<b>70</b>		<b>95</b>

## Tilbud og forhandling på erstatninger

Set ud fra lodsejers synspunkt skal der være et acceptabelt forhold mellem de erstatninger der tilbydes eller forhandles på plads og så ejendommens efterfølgende markeds- og realkreditmæssige værdi. I dette eksempel skal der dækkes et tab på 95 hektar \* 132.000 kr. = 12.540.000 kr. plus værditab af driftsbygninger på (1.692.500-1.015.500) = 677.000, i alt et værditab på ca. 13,2 millioner. Hertil skal tab på kornsilo ligges til.

## Tilbud og forhandling på erstatninger

Der tilbydes/forhandles kr. pr. hektar	Værdi af 95 hektar. i alt kr.	Potentielt tab for lodsejer ved manglende værditabs-finansiering
<b>50.000 kr. pr. hektar</b>	4.750.000	8.450.000
<b>75.000 kr. pr. hektar</b>	7.125.000	6.075.000
<b>90.000 kr. pr. hektar</b>	8.550.000	4.650.000

Der tilbydes/forhandles kr. pr. hektar	Værdi af 95 hektar. i alt kr.	Potentielt tab for lodsejer ved manglende værditabs-finansiering
100.000 kr. pr. hektar	9.500.000	3.700.000
132.000 kr. pr. hektar	12.540.000	660.000 (Svarer til tab på driftsbygninger)

BNBO- og drikkevandsindsatser sætter mange lodsejere ved en skillevej. Især større BNBO-arealer med gennemgribende konsekvenser for den fremtidige produktion kan ikke kun gennemregnes som der er vist i det ovenstående eksempel, men det er afgørende, at lodsejerne får en realistisk markedsprismæssig kompensation i relation til det samlede værdigrundlag på ejendommen og dermed også ejendommens fremtidige belåningspotentiale.

## Alternativer

Alternativer kan undersøges, men dette giver også samtidig lodsejer nye overvejelser, nye usikkerheder og nye udfordringer. Nogle støtteordninger har ikke nødvendigvis en lang tidshorisont. I nogle områder er det ikke tilladt at rejse skov osv.

Det kan derfor være bedst at få afklaret erstatningernes størrelser og dermed ejendommens efterfølgende markeds- og realkreditmæssige værdi med det samme under de gældende markedsforhold.

### Nogle af de mulige alternativer:

- Andre støtteordninger, herunder lavbund og brak
- Omlægning til økologisk drift
- Skovrejsning
- Kommuneplanen
- Jagt
- Naturreservat

## Kontakt din bank eller realkreditinstitut, når BNBO skal tinglyses på din ejendom

Ved indgåelse af en aftale for BNBO tinglyses en servitut på ejendommen, som kan medføre værditab på jord og i visse tilfælde også på bygninger. Sker det, kan det få betydning for ejendommens værdi og

medføre krav om ekstraordinære afdrag af gæld.

I praksis får banker og realkreditinstitutter ikke automatisk besked, når BNBO-servituten tinglyses. Det skal lodsejer selv oplyse til sin bank, realkreditinstitut eller andre panthavere. Hvis ikke, ser banker og realkreditinstitutter i nogle tilfælde først servituten, når pantsætter søger om et nyt lån, eller når realkreditinstituttet gennemgår sin portefølje af ejendomme i relation til krav fra f.eks. Finanstilsynet. I begge tilfælde skal långiverne tage stilling til, hvordan servituten påvirker jordens værdi.

Hvis tinglysning af en BNBO-servitut medfører, at en ejendom får en realkreditmæssig belåning over 70 %, eller pantets værdi væsentligt forringes, kan långiver bl.a. forlange ekstraordinært afdrag på realkredit- og banklån. Servituten kan også medføre reduktion af lånebeløbet på et nyt lån, mens det i andre tilfælde ikke ændrer låneforholdene, selvom der er tale om en værdiforringelse af pantet.

Derfor anbefales det, at du kontakter dine långivere og gør opmærksom på tinglyste servitutter, så du får afklaret, hvor du står med eksisterende belåning og muligheder for ny belåning, hvis det er aktuelt.

## Læs mere om BNBO

---

[Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler](#)

---

[Sådan kommer du i gang med en BNBO-aftale](#)

---

### Emneord

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

[Drikkevand](#)

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: 14. december 2023

Opdateret: 14. december 2023

## Vil du vide mere?



### Frank Bondgaard

Specialkonsulent

SEGES Innovation P/S

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

+45 2171 7778



### Michael Højholdt

Landskonsulent, cand. agro.MBA

SEGES Innovation P/S

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

+45 2171 7781

## Støttet af

**Promille**afgiftsfonden for landbrug

Agro Food Park 15  
8200 Aarhus N

Fax. 8740 5010

Email [info@seges.dk](mailto:info@seges.dk)