

Natur og vandmiljø, Planter, Jura, Økonomi og ledelse

Sådan kommer du i gang med en BNBO-aftale


Her får du hjælp til, hvordan du kommer i gang med en BNBO-aftale og hvad du særligt skal være opmærksom på.

Manual

Aftale om BNBO-område

En aftale om restriktioner for anvendelsen af et BNBO-område skal findes i et tæt samarbejde mellem parterne. Ofte er det den part, som ønsker at lave en aftale, der har initiativet. Men lodsejer kan også henvende sig til vandforsyningerne for at få sat en frivillig aftale i gang. Det kan tage lidt tid for parterne at finde hinanden, da det ofte er mange forskellige kompetencer, der skal bringes i spil. Samtidigt kan der opstå tvivl, som skal ryddes af vejen. Det kræver tæt dialog hele vejen igennem processen.

Lodsejer kan forvente en erstatning for de direkte restriktioner på arealanvendelse. Dertil kommer udgifter til udarbejdelse af kontrakt, tinglysning af servitut og lodsejers sagkyndige rådgivere. Skabelonerne for aftalegrundlag og deklaration, som er udarbejdet i et tæt samarbejde mellem SEGES Innovation, DANVA og Danske Vandværker, skal udfyldes for at få alle elementer i aftalen på plads. Ofte skal der gennemføres et besøg på ejendommen, og aftalen skal vendes mellem parterne.

 tager tid alt sammen.

Staten har i foråret 2023 besluttet, at kommunerne nu får handlepligt, hvis man vurderer, at der er risiko ved fortsat anvendelse af pesticider i BNBO. Landes der ikke en frivillig aftale, skal kommunen give påbud om stop for brug af pesticider mod fuld og hel erstatning.

Et totalt stop for anvendelse af pesticider inden for BNBO forventes at være på plads senest ved årsskiftet 2024/2025.

Start på forhandlinger om en BNBO-aftale

Det kan være en god ide, at den lokale landbrugsorganisation sammen med teknisk forvaltning i kommunen får aftalt nogle spilleregler for de lokale forhandlinger om BNBO-indsatsen. Det gør det nemmere efterfølgende for både lodsejere, vandforsyninger og rådgivere, der skal arbejde med opgaven.

Det er vigtigt at have en klar aftale om, hvem der skal afholde omkostningerne, når en BNBO-aftale skal indgås og gennemføres, samt at få afgjort hvilke rådgivere, der skal tilknyttes opgaven.

Lodsejere bør derfor kontakte vandværket/vandselskabet og få lavet en skriftlig aftale om, hvordan omkostningerne til en BNBO-aftale håndteres, inden arbejdet igangsættes af rådgiverne, samt hvem regningerne skal stiles til efterfølgende.

Det skal ved samme lejlighed også afklares, hvem der afholder omkostningerne, hvis der ikke kan forhandles en endelig BNBO-aftale på plads. Der er vigtigt at parterne i hele forløbet kommunikerer om uforudsete udfordringer og omkostninger. Få derfor med det samme afgjort, hvem der har ansvaret for forhandlinger og aftalegrundlag.

Uvildige individuelle vurderinger og forhandlingsmøder

Du kan som lodsejer have brug for hjælp fra uvildige sagkyndige til at udarbejde et forslag til en erstatningsopgørelse, som kan anvendes i en forhandling. I nogle tilfælde kan det være nødvendigt at bruge flere forskellige sagkyndige. Det er din afgørelse, om du selv vil forhandle eller ønsker hjælp til dette. Det kan være en god ide at overveje, hvilke konsekvenser en frivillig aftale kan have for dig inden et møde.

Ofte starter et forløb med et fælles lodsejermøde, hvor der orienteres om kommunens/vandforsyningens planer, inden forhandlinger med den enkelte lodsejer går i gang. Den konkrete forhandling vil som oftest ske på mindre møder eller individuelle møder, hvor lodsejer/lodsejerne har mulighed for at diskutere løsningsforslag og dermed nå frem til en konstruktiv løsning.



Drikkevandsboring. Foto: Seges Innovation.

Lokal markedspris på jord

Det er vigtigt at forhandlingspartnerne i et tæt samarbejde finder det bedste bud på en lokale markedspris på jord. Husk også, at hver eneste ejendom i Danmark er unik og kræver sig egen selvstændige vurdering. Det er vigtigt af få alle erstatningsposter med i forhandlingen og få disse prissat.

Kendelser fra Overtaksationskommissionerne

Principperne fra kendelserne fra Overtaksationskommissionerne kan bruges som en retningslinje i forhold til, hvilke ulempeposter der skal medregnes i erstatningen, og hvordan de bliver vægtet. Men der skal altid være tale om en individuel vurdering på den enkelte ejendom.

Det er afgørende, om erstatningen udmåles på baggrund af forbud mod brug af pesticider, eller om det gælder restriktioner i brug af både pesticider og gødning. En fremtidig handelsværd af jord vil sandsynligvis være lavere, når der er tale om restriktioner på brug af både pesticider og gødning.

Arrondering og defigurering

En aftale skal forholde sig til arrondering, defigurerede arealer mv. Værditabet på grund af ulemper skal vurderes. Det er vigtigt at få aftalt om både BNBO og defigureret areal tinglyses. Værditabet vil ofte være det samme i både BNBO og på det defigurerede areal, da det dykningsmæssig er vanskeligt at håndtere mindre arealer. Der er dog ikke noget juridisk grundlag for at tinglyse en deklaration på defigurerede arealer, da der ikke er et beskyttelsesbehov.

Grunden til at man får erstatning for også de defigurerede arealer er, at den sædvanlige dyrkning bliver besværliggjort. Det er altså ikke fordi man ikke må anvende pesticider på de defigurerede arealer, men fordi det praktisk talt er besværliggjort.

Øvrige værditab på din ejendom

Øvrige værditab på ejendommen skal også opgøres. Værditab på ejendom, bygningsset, husdyrhold. F.eks. kan det have konsekvenser for antal tilladte stipladser til slagtesvin og smågrise samt so- og kopladser. Der kan også være tale om andre husdyr. Konsekvenser for den eksisterende miljøgodkendelse, harmoniareal, selvforsyningsgrad, maskinpark, avlskontrakter osv. indgår i beregningen. Det vil være baseret på meget individuelle vurderinger, da der ikke findes en skabelon for denne type af konsekvenser. Det vil normalt kræve faglig bistand at få erstatningen udmålt på disse felter.

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.

Konsekvens for ejendomsværdi og belåningsprocent

Nedenstående viser et tænkt simpelt eksempel på beregning af ejendommens værdigrundlag og belåningsprocent før og efter en BNBO-indsats. Der tages udgangspunkt i en fuld belåning, da værdiforringelserne ellers alene vil tære på ejendommens friværdi.

Tabel 1.

Kompleksiteten stiger væsentligt, når de øvrige værditab skal medregnes. Det kan derfor kræve en individuel vurdering på flere parametre end jordprisen.

Belåningsprocent: 70

Markedsværdi på jord før BNBO: 180.000 kr. pr. hektar

Markedsværdi af BNBO-areal: 70.000 kr. pr. hektar

Skattefri erstatning: 110.000 kr. pr. hektar

Værdigrundlag og belåningsprocent						
	Ingen BNBO-indsats		BNBO-indsats på 10 ha		BNBO-indsats på 30 ha	
	Stuehus	3.000.000	Stuehus	3.000.000	Stuehus	3.000.000
	Driftsbyg.	4.000.000	Driftsbyg.	4.000.000	Driftsbyg.	4.000.000
	100 ha	18.000.000	90 ha	16.200.000	70 ha	12.600.000
			10 ha BNBO	700.000	30 ha BNBO	2.100.000
Værdigrundlag		25.000.000		23.900.000		21.700.000
Belåning ved 70 procent		17.500.000		16.730.000		15.190.000
Difference i belåning				770.000		2.310.000

Værdigrundlag og belåningsprocent

	Ingen BNBO-indsats		BNBO-indsats på 10 ha		BNBO-indsats på 30 ha	
Antagelse. Samme gæld		17.500.000		17.500.000		17.500.000
Belåningsprocent efter BNBO- indsats		70		73		80

Afståelse af ejendom (ekstensjonsret)

Hvis en ejendom pålægges intensive rådighedsindskrænkninger, kan såvel lodsejeren som myndigheden kræve hele ejendommen afstået (ekstensjonsret). Ejeren kan tilsvarende kræve en del af ejendommen eksproprieret, hvis en del af denne afskæres ved rådighedsindskrænkningen.

Reglerne om ekstensjonsret betyder altså, at et indgreb kan komme til at omfatte et større areal end det, der er strengt nødvendigt ud fra kravet om, at BNBO skal være pesticidfri.

Skattemæssige forhold

Når der modtages erstatning for påbud vedr. BNBO-områder, bliver det skattemæssigt behandlet, som om man har solgt en del af jorden. Dvs. erstatningen for påbuddet eller den frivillige aftale behandles efter reglerne om ejendomsavance, og der skal opgøres gevinst eller tab efter disse regler.

En gevinst er som udgangspunkt skattepligtig indkomst, hvorimod et tab kun bruges til at modregne i fremtidige gevinster ved salg af ejendom.

Når der i den skattemæssige opgørelse kan blive tale om en gevinst, så skyldes det, at ejendomsavance beregnes af jorden oprindelige anskaffelsessum.

Den anskaffelsessum, der skal indgå i beregningen af ejendomsavance, beregnes ud fra jordens værdinedgang i procent.

Se et eksempel på opgørelse af ejendomsavance ved erstatning for 2 ha der pålægges påbud vedr. BNBO.

Tabel 2. Eksempel på opgørelse af ejendomsavance

Jordens købspris i 1998	
2 ha 'a 70.000 kr.	140.000 kr.
+ tillæg iht. ejendomsavancebeskatningsloven	60.000 kr.
Skattemæssig anskaffelsessum	200.000 kr.
Skønnet værdinedgang ved påbud: 60 %	
Anskaffelsessum efter værdinedgang: 60 % af 200.000 kr.	120.000 kr.
Modtaget erstatning for påbud	220.000 kr.
Skattemæssig gevinst	100.000 kr.

Hvis påbuddet om dyrkningsrestriktioner er omfattet af reglerne om ekspropriation er gevinsten skattefri, hvorimod et tab vil kunne modregnes i andre gevinster omfattet af ejendomsavance.

For at få skattefrihed skal 2 betingelser opfyldes:

- Kommunen skal have lovhjemmel til at kunne gennemføre en ekspropriation
- Byrådet skal udvise vilje til at ville gennemføre ekspropriationen, hvis der ikke indgås en frivillig aftale.

Det er vigtigt, at lodsejeren og vandværket først underskriver aftalen, efter byrådet har truffet beslutningen om at ville ekspropriere de berørte matrikler. Dvs. sagen skal behandles på et byrådsmøde, så byrådets ekspropriationsvilje kan dokumenteres via et referat fra byrådsmødet.

Det er desuden muligt at få Skattestyrelsens accept af, at aftalen opfylder betingelserne for skattefrihed. Denne accept kan fås ved at anmode om et bindende svar.

Se mere om bindende svar på [Skattestyrelsens hjemmeside](#).

Svartiden, for et bindende svar, kan variere, men der skal forventes en svartid på 3 måneder. Det bør derfor overvejes, om aftalen mellem lodsejeren og vandværket skal gøres betinget af, at lodsejeren opnår skattefrihed via et bindende svar fra Skattestyrelsen. Aftalen med vandværket kan indeholde erstatning for andre forhold, som f.eks. afgrødetab o.l.

De øvrige erstatninger er ikke omfattet af reglerne om ejendomsavance, og kan derfor ikke omfattes af skattefriheden som følge af ekspropriation. Disse erstatninger skal skattemæssigt behandles efter den almindelige skattelovgivning.

Skatterådet har i et [bindende svar fra 21. marts 2023](#) fastslået, at erstatninger som følge af påbud ikke er momspligtige.

Tinglysning

Når aftalen er endelig, skal deklarationen tinglyses. Hvis man har betinget aftalen af, at Skat vil give et bindende svar om skattefrihed af erstatningen, skal man afvente svaret før, aftalen er endelig og dermed skal tinglyses. Det vil i praksis være vandværket, der står for det praktiske og økonomiske ved tinglysning af deklarationen på ejendommen.

Offentlighed om BNBO-aftalen

I bekendtgørelsen om De økonomiske rammer for vandselskaber står der, at BNBO-aftalerne skal være tilgængelige på vandselskabets hjemmeside, dog ikke med navn på den lodsejer, der har underskrevet kontrakten.

Kendetegn for en god BNBO-aftale

- God dialog, samarbejde, dækning af lodsejers omkostninger og en reel forhandlingsproces holdt på et fagligt niveau.
- Aftalerne er omfattet af ekspropriationslignende vilkår og betinget af skattefritagelse.

- Enighed om at anvende lokale markedspriser på jord eller kompensation for tabte dækningsbidrag.
- Principperne fra kendelserne fra Overtaksationskommissionerne bruges som en retningslinje. Og ejendommen får sig egen selvstændige vurdering af uvildige eksperter.
- Der er kompensation for både BNBO-areal og defigureret areal.
- Arealer i økologisk drift håndteres som alle andre arealer i erstatningsopgørelserne, da ejendommen ved salg kan blive en konventionel ejendom og dermed har det samme tab af ejendomsværdi som eksisterende konventionelle ejendomme.
- Aftalerne kan blive justeret efterfølgende, hvis staten udstikker nye retningslinjer og parterne kan blive enige om det. Det skal tilføjes, inden aftalen underskrives endeligt.

Mere om BNBO-processen

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

[Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler](#)

[Se video: Konkrete erfaringer med at indgå BNBO-aftale](#)

[Aftale- og deklarationstekster til brug ved indgåelse af frivillige BNBO-aftaler](#)

Emneord

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

[Drikkevand](#)

[Pesticider](#)

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: 05. september 2023

Opdateret: 05. september 2023

Vil du vide mere?



Poul Henning Petersen

Landskonsulent, Planteværn

SEGES

php@seges.dk

+45 2010 2297



Line Maagaard

Specialkonsulent, cand.jur.

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

lima@lf.dk

+45 2122 2762



Brian Juel Jørgensen

Senior Tax Manager

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

bnjj@lf.dk

+45 3012 8322



Frank Bondgaard

Specialkonsulent

SEGES

fbo@seges.dk

+45 2171 7778

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