

Notat

SEGES Innovation
Planter & Miljø

Status på BNBO- aftaler, herunder erstatningsudmåling og omfang af anvendelse af aftale- og deklarationstekster	Ansvarlig	fbo
	Oprettet	20-11-2023
	Side	1 af 5
Projekt: 7876 Grundvandsbeskyttelse		

SEGES Innovation har i 2022 og 2023 undersøgt, hvordan frivillige BNBO-aftaler gennemføres i praksis rundt i hele Danmark. Der er verificeret flere forskellige metoder på hvordan [BNBO-aftalerne kan gennemføres](#) så lodsejerne kan komme i mål med en acceptabel aftale i tæt samarbejde med kommunen og andre aktører. De anvendte metoder og status beskrives kort i det følgende.

Overtakskommissionens kendelser

Vurdering af værditab på ejendomsniveau er baseret på kendelserne i 3 sager, som alle handler om tinglyst pesticidfri dyrkning. Hovedudfordringen med værdiansættelse af arealer med en BNBO-tinglysning er, at værdiansættelsen af jorden ikke er foregået i fri handel mellem to uafhængige parter. Derfor er værdiansættelsen bl.a. afprøvet i Overtaksationskommissionerne.

Fastlagt jordpris og anvendelse af principperne i Overtakskommissionernes kendelser

I et tæt samarbejde mellem landboforening og kommune/vandforsyningen er der fastlagt en lokal markedspris på jord på [Bornholm](#) og i [Lemvig](#). Der er samtidig valgt at respektere principperne fra Overtakskommissionerne. Den besluttede fastlagte markedspris på jorden er herefter anvendt i forhandlingen med lodsejerne.

Den tinglyste BNBO-aftale har betydning for ejendommens fremtidige værdi.

Forhandling baseret på markedsprisen på jord og anvendelse af principperne i Overtakskommissionernes kendelser

[Fors A/S](#) har valgt en landinspektør til at foretage BNBO-forhandlingerne med lodsejerne. Der foretages individuelle forhandlinger mellem landinspektør, lodsejer og evt. bisidder/bisiddere. Der anvendes en vurdering af den lokale markedspris på jord i erstatningsopgørelserne. Overtaksationskommissionens kendelser og principper anvendes i forhandlingerne. Der tages hånd om både BNBO-areal og defigureret areal.

Den tinglyste BNBO-aftale har betydning for ejendommens fremtidige værdi.

Værditab baseret på konkret vurdering fra 2 uvildige ejendomsmæglere

Vandværkets bestyrelse ved [Hovborg](#) har anvendt 2 uvildige landbrugsmæglere til at komme med deres bud på en markedspris på jorden. Ved denne fremgangsmåde kan det vælges at tage gennemsnittet af de 2 bud. Det er forhandlingspartnerne, der afgør dette. Prisen blev herefter anvendt i BNBO-forhandlingerne. Metoden er meget anvendt, når en fri handel ikke er en reel mulighed.

Den tinglyste BNBO-aftale har betydning for ejendommens fremtidige værdi.

Kompensation af tabte dækningsbidrag

På [Bornholm](#) er det også muligt for lodsejerne at få kompensation for tabt dækningsbidrag på både BNBO-areal og de figurerede arealer. Fors A/S overvejer samme model for at komme videre med drikkevandsbeskyttelsen udenfor BNBO-områderne.

Bornholms Regionskommune opfordrer vandværkerne til at tinglyse aftalen.

Tilbudsgivning til lodsejerne

Tilbudsgivning ses også anvendt ved BNBO-aftaler, men kort sagt kan denne metode falde til begge sider. Metoden giver ikke lodsejere en reel mulighed for at forhandle. Den nye aftale vil vanskeliggøre tilbudsgivning, såfremt tilbuddet ligger for lavt.

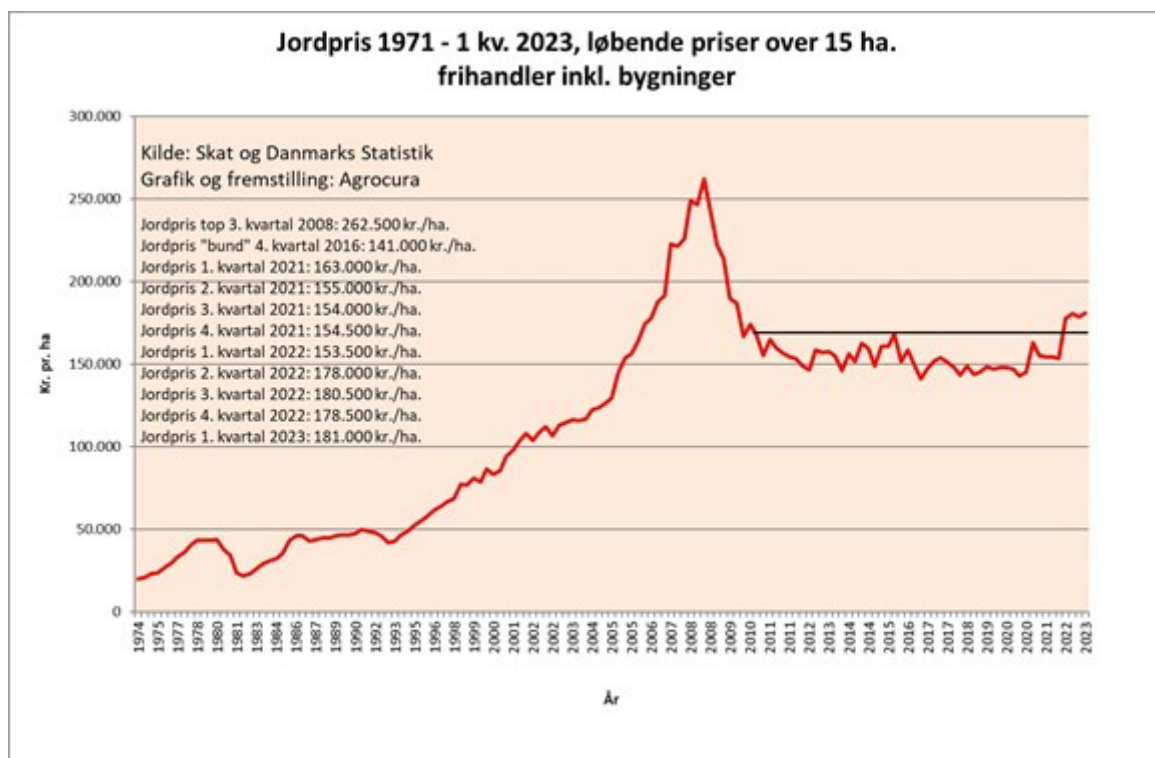
Opkøb af landbrugsjord

Opkøb af landbrugsjord vil i de fleste tilfælde foregå til markedspris. Der er flere, der har budt ind på dette, f.eks. [Dansk Økojord](#). Ofte vil der blive anvendt uvildige landbrugs- og ejendomsmæglere til denne opgave.

Andre metoder

Generelt kan siges, at det er vurderingskonsulenter ved realkreditselskaber, landbrugs- og ejendomsmæglere, landinspektører, økonomikonsulenter, miljø- og planteavlserådsgivere, rådgivende ingeniørfirmaer og jordfordelere ved Landbrugsstyrelsen, der arbejder mere eller mindre med værdiansættelser af fast ejendom. I praksis vil det ofte være landbrugs- og ejendomsmæglere samt landinspektører, der har størst føling med de lokale markedspriser på landbrugsjord. Disse anvendes også når Naturstyrelsen opkøber landbrugsejendomme i vådområde- og klimaprojekter.

De vil alle have meget forskellige metoder til at udføre dette lidt udfordrende arbejde. Jordpriser, ejendomspriser, materiale priser, renter mv. og konjunkturerne svinger. Se f.eks. dette link med jordpriser i Danmark [her](#) som bare i sig selv kan være en løbende udfordring.



Jordpriser vist hos Agrocura ved Cheføkonom, HD-F Jens Schjerning

Status på hvordan erstatninger skal opgøres

Miljøministeriet vil den 6. juni 2023 forpligte kommunerne til at lave forbud mod at bruge sprøjtemidler i områder omkring landets tusindvis af drikkevandsboringer, hvis der er risiko for forurening, og hvis vandforsyningerne ikke kan nå til enighed med lodsejerne om at stoppe med at sprøjte. Akutplanen er målrettet de såkaldte boringsnære beskyttelsesområder – også kaldet BNBO – der er områderne omkring drikkevandsboringerne.

[L&F: Med ny BNBO-plan har regeringen lyttet til vandværker og landbrug](#)
[Miljøminister: Stop for brug af sprøjtemidler ved drikkevandsboringer](#)

Status på aftale- og deklARATIONstekster

Det er muligt på nogle vandværkers/vandselskabers websider løbende at følge den lokale status, se f.eks.:

- Langeland Vand ApS. [BNBO - Indgåede aftaler](#)
- Tønder Forsyning A/S. [Følgende aftaler er indgået.](#)

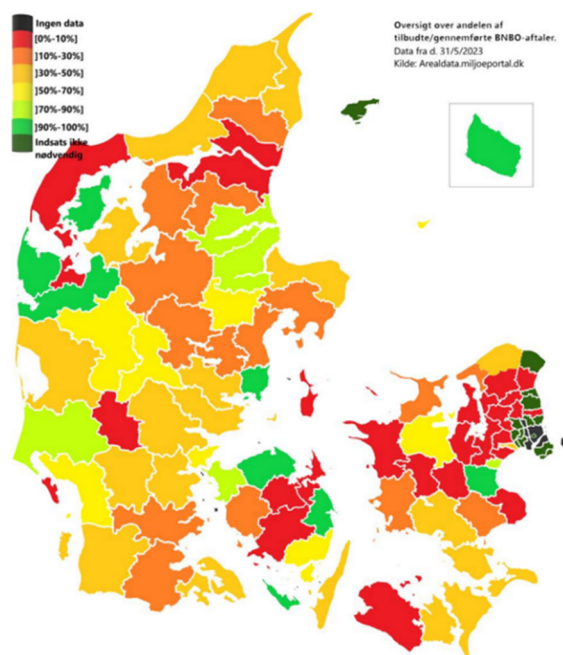
Mange aftaler ligger dog til afgørelse ved Skat, og bliver først endelig tinglyst efter der er truffet en afgørelse vedrørende skattefritagelse.

Bodsstørrelse

Ikke endeligt afklaret og der er ikke lavet noget endeligt lovforslag endnu

Status på BNBO- aftaler

Miljøstyrelsen laver løbende en status på BNBO indsatsen med kort over hele Danmark.



Fra L&F webinar om status for arbejdet med BNBO den 20. november 2023

På denne status ses bl.a. at Lemvig, Bornholm, Odder, Ærø kommune er længst fremme i processen. SEGES Innovation har været i kontakt med disse områder og har på basis af samtaler lavet websiden [Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler](#) på LandbrugsInfo.

Information fra disse grønne områder er anvendt aktivt i [Virkemiddelkatalog Grundvand](#) og på LandbrugsInfo websiden [Sådan kommer du i gang med en BNBO-aftale](#). Ud fra erfaringerne i disse områder er der formuleret følgende kendetegn ved den gode 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. Fremtidig adgang til arealerne er med i aftalen.
- 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, hvis parterne kan blive enige om det. Dette skal tilføjes, inden aftalen underskrives endeligt.
- BNBO-aftalerne kan laves på flere forskellige måder. Metoderne afgøres derfor lokalt
- Lodsejer har klarhed over de skattemæssige forhold, ejendomsavancebeskatningen og moms samt kender konsekvenserne for ejendomsværdi og belåning

Hvordan BNBO-indsatsen er lykket i Lemvig og Odder kan ses på SEGES TV [her](#).

Fremdrift – status landsresultat

	Antal BNBO 1.okt. 2021	Antal BNBO 27. maj 2022	Antal BNBO 27. okt. 2022	Antal BNBO 31. maj 2023	Antal BNBO okt. 2023
BNBO i alt	4.855	5.609	5.607	5.608	5.539
Vurderede BNBO	2.744	5.151	5.558	5.546	5.475
Endnu ikke vurderede	706	478	49	62	64
BNBO med indsatsbehov	1.896	2.392	2.171	1.875	1.915
Aftaler tilbudt	63	332	682	817	802
Aftaler indgået	19	76	151	274	315

Kilder: Miljøstyrelsen, oktober 2021, Miljøministeriet 2022 og Arealdata 2023

Fra L&F webinar om status for arbejdet med BNBO den 20. november 2023

Aftale- og deklARATIONstekster til brug ved indgåelse af frivillige BNBO-aftaler

Det er svært at sige noget om omfanget af anvendelsen af aftaletekster, da aftaleteksterne også er placeret hos Danske Vandværker og DANVA. Link til aftaletekster [her](#). Antal besøgende på landbrugsInfo 20. november 2023

Grundvand	616
Aftale- og deklARATIONstekster til brug ved indgåelse af frivillige BNBO-aftaler	928
Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler	618
Sådan kommer du i gang med en BNBO-aftale	70
Virkemiddelkatalog til grundvandsbeskyttelse på landbrugsjord	576