

Natur og vandmiljø, Kvæg, Planter

Udfordringerne ved processen med at indgå frivillige BNBO-aftaler i første fase

BNBO-aftaler skal gennemføres via markedsøkonomiske principper. En frivillig BNBO-aftale beror på, at begge parter kan se sig selv i aftalen. Som lodsejer indgår du aftale der forringer værdien af din jord. Det er denne værdiforringelse der skal erstattes på markedsvilkår.

Viden om

Første fase af muligheden for at indgå en frivillig aftale omkring erstatning for BNBO har nu løbet i tre år, fra 2019 til 2022. Efter planen skulle anden fase træde i kraft pr. 1. januar 2023, men der er endnu ikke meldt noget ud om denne fase (marts 2023). Det er derfor stadig muligt at indgå frivillige aftaler.

SEGES Innovation har arbejdet med BNBO og fulgt processen med at indgå frivillige aftaler i perioden. det har i en del situationer været svært for parterne at komme i mål med de frivillige aftaler – også selvom der har været velvillighed fra såvel vandforsyninger som lodsejere.

Med denne artikel opsummeres de barrierer, der har bremset processen. Samtidig gives der anvisninger på, hvilke principper parterne bør følge ved indgåelse af fremtidige aftaler, så længe der er mulighed for at indgå frivillige aftaler.

Udfordringer observeret ved indgåelse af frivillige aftaler

Der er observeret følgende udfordringer og barrierer i forbindelse med forsøg på at indgå frivillige aftaler:

- Der har været uklarhed omkring skattefritagelse. For at en aftale kan være skattefritaget skal kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om det for hver enkel sag. For nogle kommuner er det først er sket i midten af 2022. Dette har været med til at gøre det uklart for vandforsyning og lodsejere hvilke vilkår de kunne indgå en aftale på. Ydermere skal aftalerne forbi skattemyndighederne for at få bindende svar på, at aftalerne er fritaget fra skat.



- Ansvarsfordelingen har ikke været klar. Kommunernes rolle i arbejdet med BNBO har været uklar. Der har været tvivl om, hvorvidt kommunerne skulle godkende de frivillige aftaler, og hvilken rolle kommunen skulle spille, udover at lave risikovurdering af behovet for BNBO-aftaler ved hver enkelt boring.
- Kommunerne har løbende fået nye udpegninger. Det har betydet, at nogle BNBO først er blevet afgrænset i 2022, hvilket har forhalet processen.
- Erstatningsfastsættelsen har været svær for parterne at nå til enighed om. En vigtig del af aftalen er selvfølgelig at finde frem til den rette erstatning. Der er afsagt tre samlede kendelser i Overtaksationskommissionerne med seneste kendelse fra sommeren 2022. I de tre tilfælde er der lagt ca. 60 % værdiforringelse til grund for ejendomsværditabet. På trods heraf har det i en del situationer været svært at nå til enighed om erstatningens størrelse ved indgåelse af frivillige aftaler. Dette har også været besværliggjort af, at lodsejerne i nogle situationer er blevet mødt med et tilbud, i stedet for at udgangspunktet har været en forhandling.
- Hvis vandforsyning og lodsejere hellere vil indgå en tidsbegrænset aftale med løbende kompensation, har der været tvivlsspørgsmål omkring de juridiske forhold i dette. Der har været usikkerhed om, hvorvidt sådan en aftale kan have betydning for de minimis-støtten og om sådan en aftale vil leve op til kravet om varig beskyttelse.
- I nogle situationer er økologer ikke blevet tilbudt erstatning, da der ikke aktuelt bliver sprøjtet på arealerne. Dette er et problem, da deres jord lider en lige så stor værdiforringelse, fordi man bl.a. ikke kan omlægge jorden til konventionel drift igen.
- En udfordring ved indgåelse af aftaler omkring BNBO har været at opgaven med forhandling kræver stor viden og erfaring for at lykkes med indgå frivillige aftaler.

BNBO-aftaler skal gennemføres via markedsøkonomiske principper

Det er vigtigt at opstille nogle principper for, hvordan en BNBO-erstatning kan udmåles på rimelige markedsøkonomiske vilkår. Grundlæggende skal alle lodsejere behandles efter de samme principper. Nogle lodsejere oplever at modtage erstatningstilbud, men rent fagligt bør der foregå en reel forhandling mellem parterne, da hver eneste ejendom er unik og har sin egen markedsøkonomiske handelsværdi. Værditabet på jord og på bedriftens samlede produktionsanlæg er vanskeligt at opgøre efter driftsøkonomiske kalkuler. Det er ofte en vurderingssag for sagkyndige rådgivere.

SEGES Innovation P/S har i projektet "Grundvandsbeskyttelse – den rigtige løsning for landmanden", udarbejdet disse forslag til at komme i hus med en fair BNBO-aftale baseret på en markeds-mæssig tilgang:

- Der indhentes uvildig bistand via en eller to landbrugsejendomsmæglere, som fremskaffer dokumenterede priser på jordhandler i lokalområdet.
- 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 vil altid være tale om en individuel vurdering på den enkelte ejendom. Det er også værd at huske på, om erstatningen udmåles på baggrund af forbud mod brug af pesticider eller om det også gælder restriktioner i brugen af gødning.

- Der tages hånd om arrondering, defigurerede arealer mv. Værditabet vurderes også her.
- Øvrige værditab på ejendommen opgøres. Værditab på ejendom, bygningssæt, husdyrhold, maskinpark mv. aftales hvordan erstatningen udmåles for det. Konsekvenser for den eksisterende miljøgodkendelse, avlskontrakter etc. Dette vil dog ofte være baseret på meget individuelle vurderinger. Landbrugsmægler kan hjælpe her.
- Vandforsyningen betaler for tinglysningen af servituttet og BNBO-aftale.
- Lodsejers egne sagkyndige rådgivere betales.
- Skabelonerne for aftalegrundlag og deklaration som udarbejdet af SEGES Innovation, DANVA og Danske Vandværker anvendes.

Uvildige individuelle vurderinger og forhandlingsmøder

Lodsejer kan have brug for hjælp fra uvildige sagkyndige til at udarbejde et forhandlingsoplæg. I nogle tilfælde kan det være nødvendigt at bruge flere forskellige sagkyndige.

Det er vigtigt, at der foreligger et forhandlingsoplæg fra jordejer, som er udarbejdet af uvildig sagkyndig bistand, samt at der foregår en reel forhandling mellem lodsejer og vandværk/forsyningsselskab/vandselskab og deres tilknyttede sagkyndige.

Det er ikke sikkert, at et stort fælles lodsejermøde er den bedste måde at starte forhandlingen på. Det kan være bedre at gennemføre mindre møder eller individuelle møder, hvor lodsejer/lodsejerne har bedre mulighed for at diskutere løsningsforslag og dermed nå frem til en konstruktiv løsning.

Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler

Vellykkede aftaler om drikkevands- og grundvandsbeskyttelse afhænger i høj grad af et tæt samarbejde mellem vandforsyningen og jordejerne.

SEGES Innovation har samlet nogle eksempler på vellykkede BNBO-aftaler, som i høj grad følger markedsøkonomiske principper i artiklen [Eksempler på vellykkede BNBO-aftaler](#).

Fri jordfordeling

En fri jordfordeling, som f.eks. ses i vådområde- og klimaindsatsen, kunne med fordel tænkes mere ind i drikkevandsbeskyttelsen, end den er gjort i dag. Jordfordelingskontoret ved Landbrugsstyrelsen har generelt mange af de redskaber, der skal til for at løse indsatserne og styrke kompetencer i at få jordfordelingerne gennemført i praksis sammen med jordejerne. Opkøb af større ejendomme til jordfordeling er ofte en meget afgørende faktor for at få jordfordelingen hurtigt i gang.

Altinget 14. december 2022

”Beskyttelsen skal tænkes sammen med etablering af natur på dele af de nævnte arealer. Det skal samtænkes med, at der skal sættes fart på udtagning af 100.000 hektarer lavbundsjorder og randarealer, som blev aftalt med

landbrugsaftalen fra 2021”.

Se [Overblik: Det vil SVM-regeringen på forsyningsområdet](#).

Vigtigt at forstå en ejendoms værditab ved en tinglysning

Ved 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 til kreditgiver.

I praksis får banker og realkreditinstitutter ikke automatisk besked, når BNBO-servitutten tinglyses. Det skal pantsætter selv oplyse til sin bank, realkreditinstitut eller andre panthavere. Hvis ikke, ser banker og realkreditinstitutter i nogle tilfælde først servitutten, 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 servitutten 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. Servitutten 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.

Disse forhold bør alle, der arbejder med drikkevandsbeskyttelse, være mere opmærksomme på, da indsatsen i høj grad kan påvirke lodsejers økonomiske situation. Derfor anbefales det, at lodsejer kontakter sine långivere og gør opmærksom på de tinglyste servitutter. Det skal afklares, hvordan den eksisterende belåning ser ud, og hvordan de fremtidige muligheder for ny belåning ser ud efter en tinglysning.

Emneord

Drikkevand

Grundvand

Miljøpåvirkning

+1

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: 03. april 2023

Opdateret: 03. april 2023

Vil du vide mere?

**Frank Bondgaard**

Specialkonsulent

SEGES

fbo@seges.dk

+45 2171 7778

**Helle Møller Holm**

Konsulent Grundvand

SEGES

hmhm@seges.dk

+45 2344 7170

**Line Maagaard**

Specialkonsulent, cand.jur.

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

lima@lf.dk

+45 2122 2762

**Michael Højholdt**

Landskonsulent, cand. agro.MBA

SEGES

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