

Eksempler på vellykkede BNBO aftaler

v/Frank Bondgaard, SEGES

2023-03-30

STØTTET AF
Promilleafgiftsfonden for landbrug

SEGES
INNOVATION

Dialog og forhandling er vejen frem

Lemvig:

Dialog mellem Lemvigegnens Landboforening og kommunen. Kommunalbestyrelsen besluttede ekspropriation ved frivillige aftaler. Fjordland og kommune blev enige om en jordpris på den bedste jord.

Bornholm:

Tæt dialog mellem Regionskommunen og Bornholms Landboforening. Enighed om jordpris på hele øen.

Odder:

Niras var på banen først, men det endte med en meget tæt dialog og forhandling mellem vandværk, jordejer og advokat. Kommunen er indstillet på ekspropriation. Afventer skat

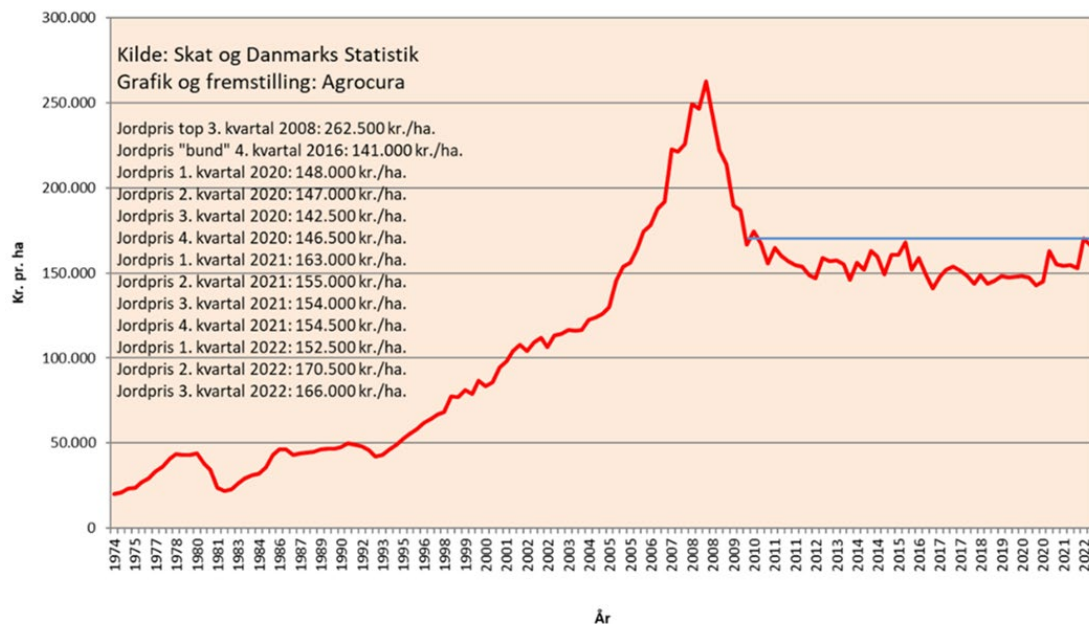
Ærø:

Formanden for Søby Vandværk som også er formand for Ærø Vandråd har i samarbejde med Velas igangsat processen med lodsejerne og vandværkerne på øen. Kommunen har sammen med en lokal landmand fundet de lokale jordpriser. Processen er stadig i gang.

Jordpriser i 2022

– realkredit og ejendomsmæglere kender jordpriserne

Jordpris 1971 - 3 kv. 2022, løbende priser over 15 ha.
frihandler inkl. bygninger



Jordpriser i Landbrugsavisen 1. marts 2022

Vest/Sydsjælland (inkl. Lolland/Falster)	199.000 kr. pr. ha
Fyn	177.000 kr. pr. ha
Østjylland	164.500 kr. pr. ha
Vestjylland	121.000 kr. pr. ha

Handelsværdi på ejendommen
Realkreditmæssig værdi
Skattemæssig ejendomsværdi

Dyrkningsjord – udsving kan være fra ca. 120.000 – 300.000 kr. pr. hektar

Forhandling/uvildig vurdering af lokal markedspris på landbrugsjord er afgørende

Jordprisen i BNBO eksempler

Bornholm: 150.000 kr. hektar – 100.000 kr. pr hektar engangserstatning (0,67)(kun pesticider)

Lemvig: 180.000 kr. pr. hektar – 108.000 kr. pr hektar engangserstatning (0,60))(kun pesticider)

Odder: 180.000 kr. pr. hektar – 110.000 kr. pr. hektar i engangserstatning (0,61)(kun pesticider)

(Ærø: 120.000kr. pr. hektar - 95.000 kr. i engangserstatning (79) for ingen gødning og pesticider. Jordværdi vurderes efterfølgende til ca. 25.000 kr. pr. hektar)

Dækningsbidrag

Bornholm: ca. 5-7.000 kr. pr. hektar pr. År. Beløb kan justeres løbende

(Ærø: 8.000 kr./hektar/år i en 5 årig lejeaftale)

Eksempler på vellykkede aftaler - kendetegn

God dialog, samarbejde 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 compensation for tabte dækningsbidrag.

Overtaksations-kommissionens afgørelser følges som minimum, men husk at hver eneste ejendom i Danmark er unik og kræver sig egen selvstændige vurdering af uvildige eksperter.

Der er compensation for både BNBO-areal og defigureret areal.

Økologerne bliver behandlet som alle andre i erstatningsopgørelserne, da ejendommen ved salg kan blive en konventionel ejendom.

Aftalerne kan evt. blive justeret efterfølgende, hvis staten udstikker nye retningslinjer. Dette skal tilføjes inden aftalen underskrives endeligt.

Ejendomsværdier og belåningsprocent

Ejendommens værdigrundlag og belåningsprocent							
	Belåningsprocent	70	0,7				
	Jordværdi	180.000	kr. ha				
	BNBO - efterværdi	70.000	kr. ha	110.000	kr. i engangskompensation		
	Ejendom	3.000.000		Ejendom	3.000.000	Ejendom	3.000.000
	Driftsbygninger	4.000.000		Driftsbygninger	4.000.000	Driftsbygninger	4.000.000
	100 hektar	18.000.000		90 hektar	90 16.200.000	70 hektar	12.600.000
				10 hektar BNBO	10 700.000	30 hektar BNBO	2.100.000
	Værdigrundlag	25.000.000			23.900.000		21.700.000
	Belåningsprocent 70 %	0,7 17.500.000		0,7	16.730.000,00	0,7	15.190.000
	Difference (ekstra ordinære afdrag ?)				770.000,00		2.310.000
	Samme gæld	17.500.000			17.500.000		17.500.000
	Belåningsprocent	70			73		81

Der anvendes referencepriser på handel af jord

Finans Danmark: ved tinglysning gives der ikke automatisk besked til realkredit

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.

I praksis får banker og realkreditinstitutter ikke automatisk besked, når BNBO-servituten tinglyses. Det skal pantsætter 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.

Der kan være andet på spil end jordprisen

Defigurering

Harmoniareal

Selvforsyningsgrad

Konsekvens for produktionsbygninger?

Pris pr. koplads 20-25.000 kr.

Pris pr. soplads 6-8.000 kr.

Pris pr. stiplads 1.800 – 3.500 kr.

(søgning internettet)

Andre forhold