

# Erstatning ved aftale om BNBO

Plantekongressen 2024

Session 58

# Erstatning ved aftale om BNBO

**Michael Højholdt**  
*Landskonsulent, SEGES Innovation*

**Line Maagaard**  
*Advokat*

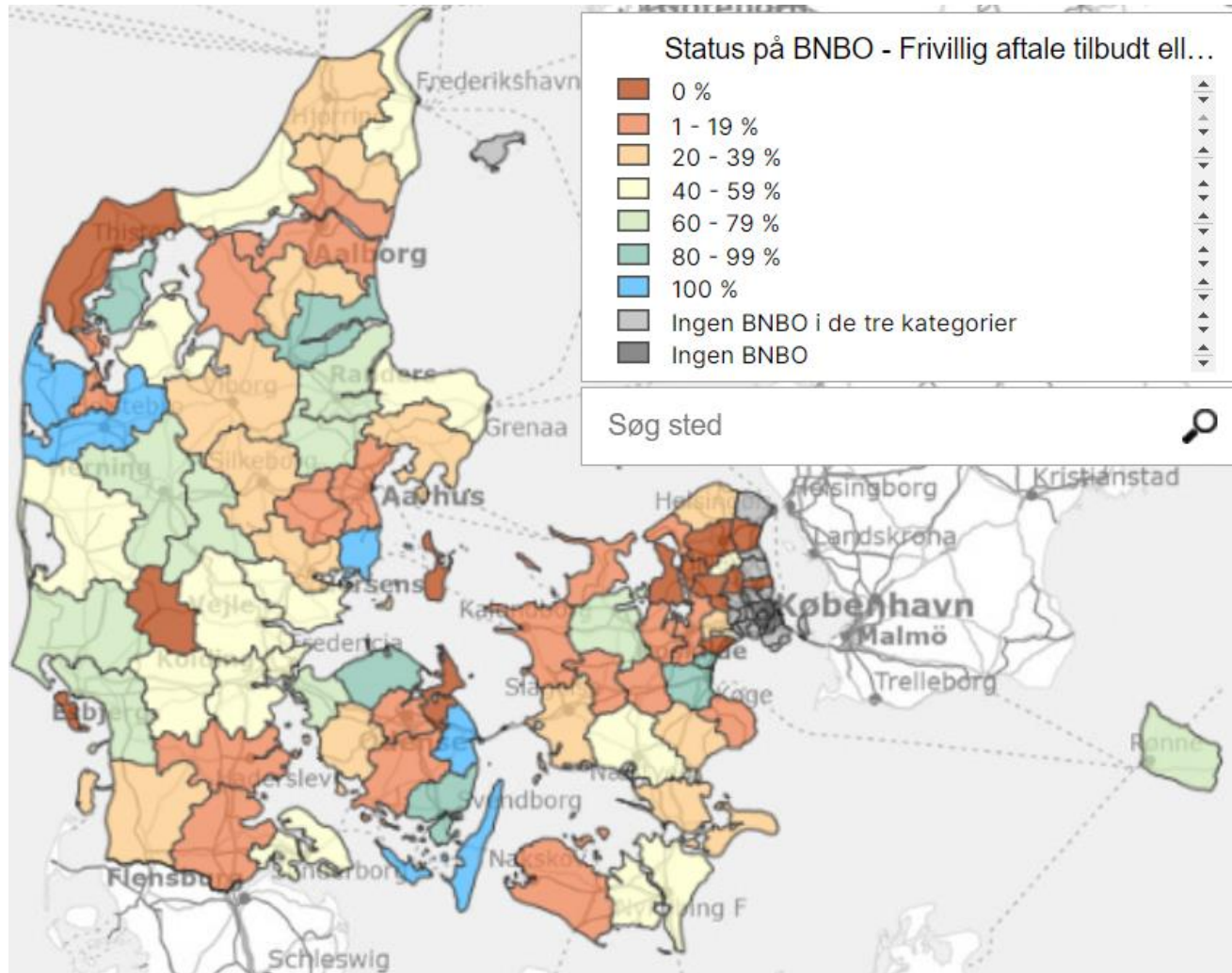
**Erik Hansen Blegmand**  
*Erhvervspolitisk konsulent, VKST*

**Martin Olsen**  
*Vandplanlægger, Fors*

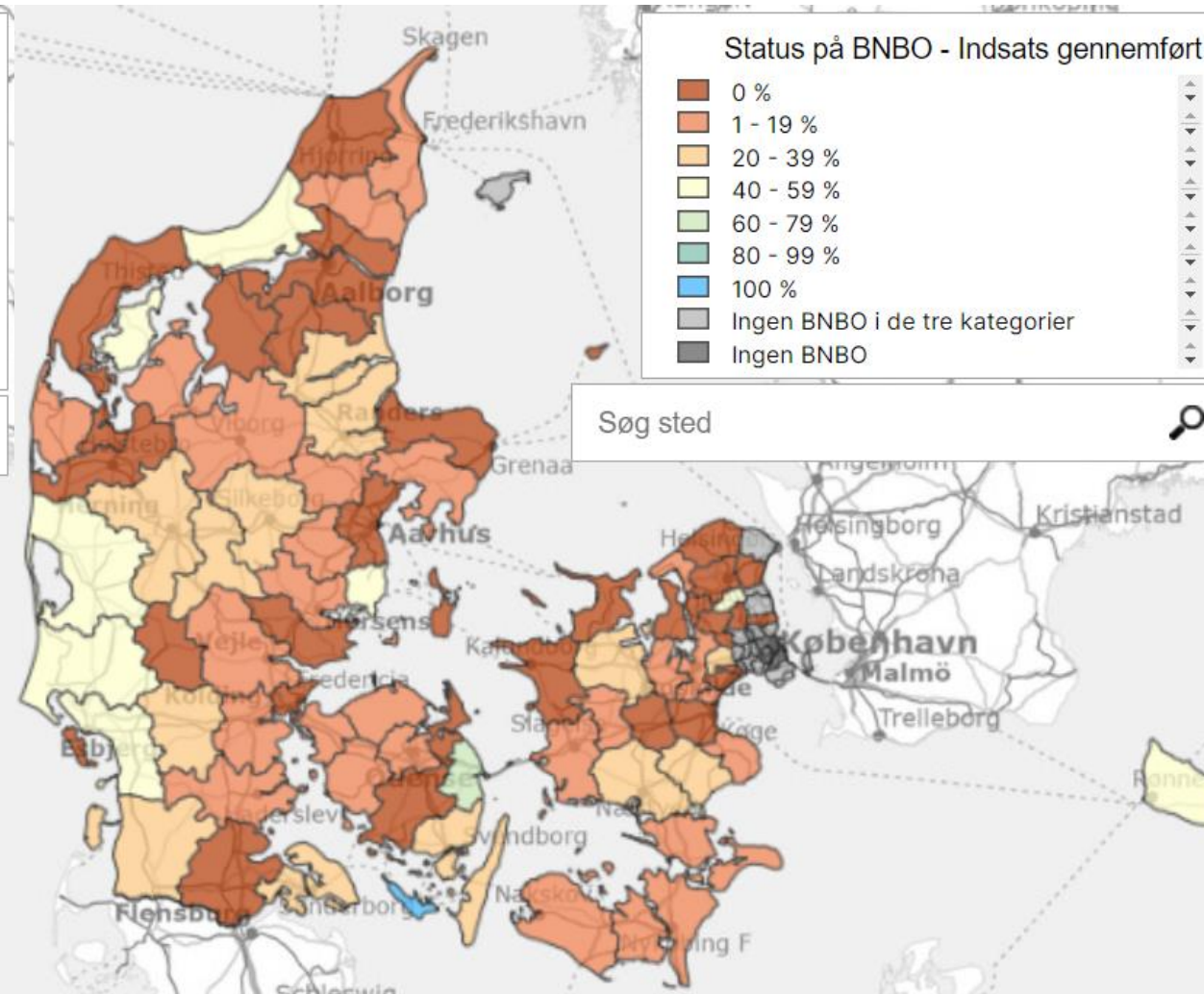
**Moderator: Poul Henning Petersen**  
*Landskonsulent, SEGES Innovation*

# Status for BNBO

Frivillig aftale tilbudt eller gennemført



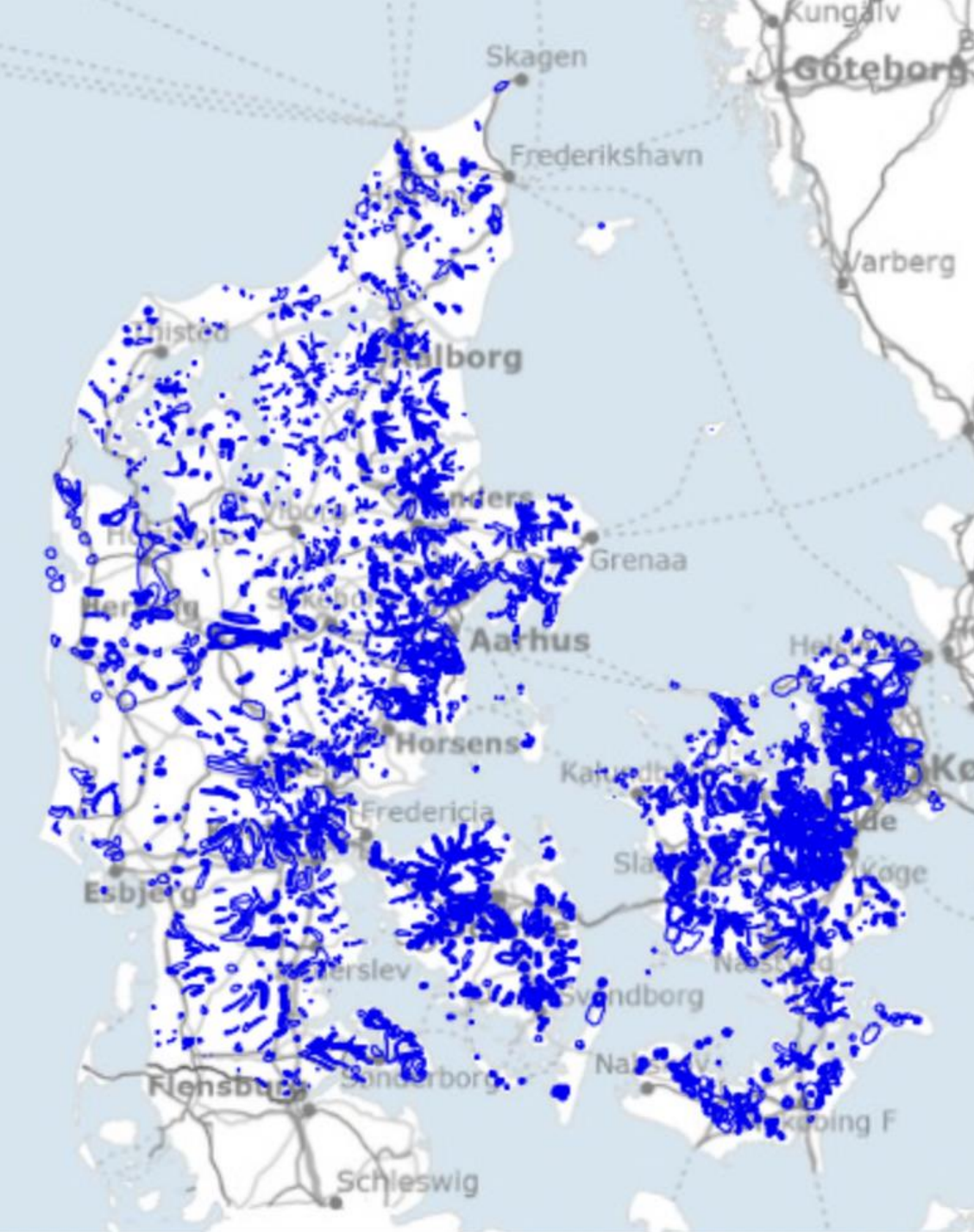
Indsats gennemført



Kilde: Status BNBO, Miljøstyrelsen  
[Mst.dk](http://Mst.dk) > Grundvandsbeskyttelse

# De juridiske rammer for BNBO-indsatsen

Line Maagaard  
Juridisk specialkonsulent



# Påbud

- Miljøbeskyttelseslovens §§ 24 og 26 a
- Før-værdi vs. efter-værdi af ejendommen

Beder: 61 %  
Egedal: 66 % (60 %)  
Sønderborg: 55 %

- Ulempeerstatning
- Omkostninger til sagkyndig bistand
- **Konkret vurdering** af ejendom og påvirkning --  
> Overtaksationskommissionerne fastlægger principperne for erstatningsfastsættelse og eksempler på "fuld erstatning"
- Skattefrihed: § 24 vs. § 26 a

# Frivillige aftaler

- Større aftalefrihed
- Engangserstatning eller løbende kompensation?
- Aftaleareal og ulemper
- Skattefrihed?
- Pesticider/kvælstof
- Misligholdelse af aftalen
- Hvor skal deklarationen tinglyses?

**SEGES**  
INNOVATION



 DANVA

## Aftale

---

Om dyrkningspraksis i BNBO (Boringsnært beskyttelsesområde)

mellem

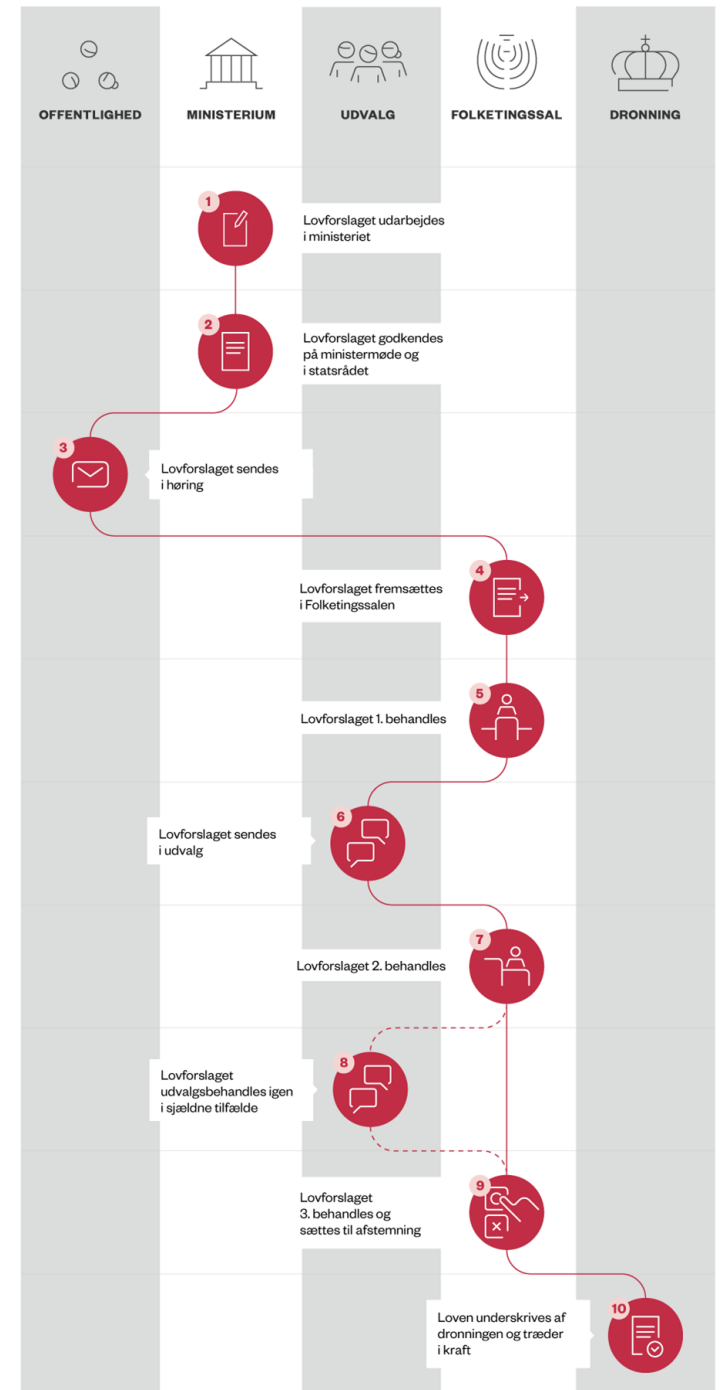
["Ejer" ], ejere af ejendommen ["Adresse" ] og berørte ejerlav, matr.nr.: [matrikel nr. og ejerlav ].

og

Vandforsyningsnavn, Adresse

# Lovforslaget

- BNBO med beskyttelsesbehov ud fra risikovurdering = kommunal handlepligt til at meddele påbud og forbud
- Kommunal handlepligt til løbende at vurdere beskyttelsesbehov i nye eller ændrede BNBO
- Før den kommunale handlepligt træder i kraft, foreslås det, at vandforsyningerne først forsøger at indgå frivillige aftaler med grundejerne
- Hvis lovforslaget vedtages, forventes det at træde i kraft 1. juli 2024



# Erstatning ved aftale om BNBO

*- kunsten at finde en pris, som er fair for alle parter*

Michael Højholdt, Landskonsulent

SEGES Innovation

mih@seges.dk

11. Januar 2024



STØTTET AF  
Promilleafgiftsfonden for landbrug

**SEGES**  
INNOVATION



# Lodsejers muligheder på BNBO-arealer (landbrug) efter restriktioner

- Fortsat landbrugsproduktion
  - Græs til slæt, hø og protein
  - Energiafgrøder pil og poppel
  - Økologi (hele bedriften, uden tilskud i BNBO)
- Klima og biodiversitet
  - Brak, skov, tilgroning, naturarealer
  - Jagt
  - Solceller
- Fysisk afgrænsning af BNBO fra øvrige arealer anbefales



# BNBO - erstatning for tabt jordværdi

- Jordværdi = prisen ved jordsalg
- Dyrkningsværdi / indtjening - ikke 1:1 med jordværdi <sup>1</sup>
- Jordpris er den pris markedet vil give for det konkrete areal med aktuel status og potentiel anvendelse
- Rådighedsindskrænkning påvirker status og potentiel anvendelse - og dermed jordværdi

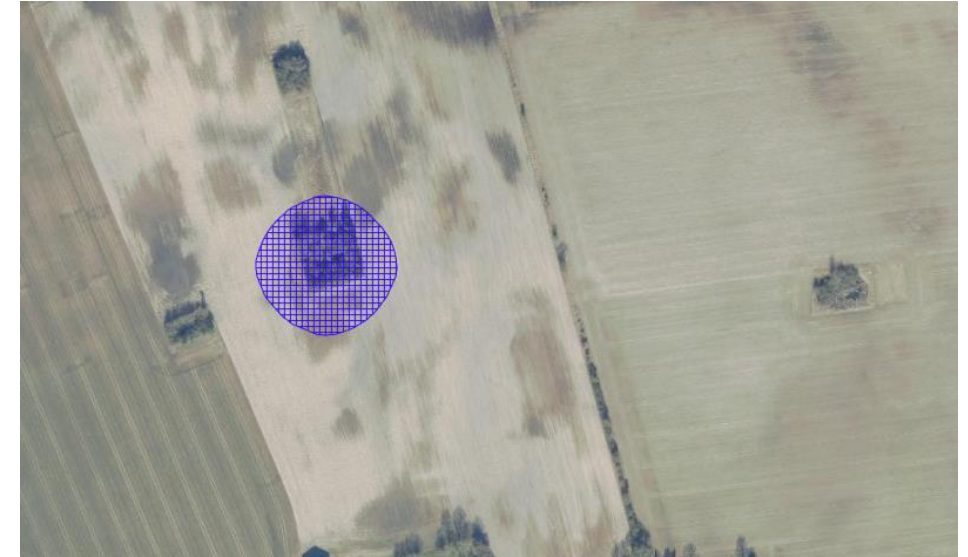
<sup>1</sup> Pedersen, M. F. (2022). Kortlægning af estimerede dyrkningsværdier for landbrugsjord. Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. IFRO Udredning Nr. 2022/27

# BNBO – barrierer og erstatning for ulemper

- Form
- Størrelse
- Defigurering af øvrige arealer
- Sammenhæng med øvrig drift

Tabel 1: Erstatninger ved tinglysning af deklaration om rådighedsindskrænkninger.

Del-post	Erstatning (DKK)
Værdiforringelse af ejendommen <sup>1</sup>	
<b>Eksempler på ulempe / omstillingsomkostninger<sup>2</sup></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Defigurering</li><li>- Mistet harmoniareal</li><li>- Effekt på bedriftens produktionsmæssige sammenhæng, herunder staldnær græsning og bygninger</li><li>- Vejadgang med marksprøjte og pesticider på ikke-deklarationspålagte arealer</li><li>- Forbud mod anvendelse af pesticider mod invasive arter med påbudt bekæmpelse</li><li>- Tab af dækningsbidrag for eksisterende afgrøder (1. år)</li><li>- Etc.</li></ul>	
<b>Sagkyndig bistand</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kan tildeles i samme omfang som ekspropriationspraksis i sager af lignende omfang.</li></ul>	
<b>Samlet erstatning</b>	



# Erstatning fastlagt i sager i overtaksationskommissionen

- Afgørelser – 3 lokaliteter
- Afgørelse ligger nogenlunde på linje
- Princip: Fuld og hel erstatning
- Rettesnor – men altid konkret og individuel vurdering – herunder ulemper / effekt på øvrig produktion
- Afgørelse kan indbringes for domstolene

## Overtaksationskommissionen

Overtaksationskommissionen behandler klager over afgørelser truffet af taksationskommissionerne om erstatningsspørgsmål i forbindelse med ekspropriation af arealer, bygninger m.v.

### Hvem består kommissionen af?

1. En formand, der er udpeget af Transport-, Bygnings- og Boligministeren
2. 4 øvrige medlemmer med særlig fagekspertise

**Gebyr:** Anlægsmyndigheden skal betale en række udgifter ved sagens behandling, herunder godtgørelse til særligt sagkyndige, godtgørelse til dækning af udgifter til særligt sagkyndig bistand og transport- og forplejningsudgifter.

**Klagefrist:** Klagen skal indbringes for overtaksationskommissionen senest 4 uger efter taksationskommissionens afgørelse er meddelt til dig.

**Kan afgørelsen ankes?** Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, men den kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen.

### Adresse

Taksationssekretariatet  
Toldboden 2, 8800 Viborg  
Tlf.: 7221 8800  
Telefontid 09.00-15.00  
E-mail:  
[info@taksationssekretariatet.dk](mailto:info@taksationssekretariatet.dk)

### Se også

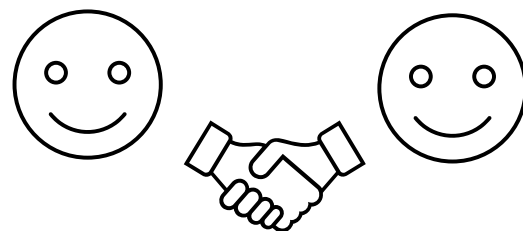
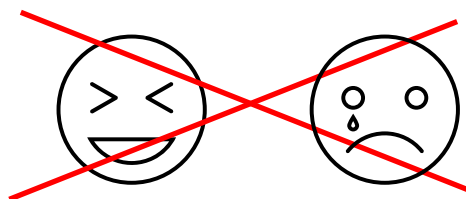
[Klage- og ankeinstanser i Danmark.](#)

[Juridiske hjælpemuligheder.](#)

# Kunsten at finde en fair pris



- Jorden kan ikke flyttes (boringen sjældent heller)
- Der kan ikke altid opnås alternativ jord til handelsværdien
- Derfor uperfekt marked
- Store BNBO kan give særskilt større udfordringer og påvirke hele ejendommens værdi meget
- Alle har stor interesse i rent drikkevand
- Benyt muligheden > < udnyt ikke situationen



## FAKTA

### Kendetegnene ved 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, såfremt 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.



# AKUTPLAN OG BNBO

BoringsNæreBeskyttelsesOmråder

*v. Erik Hansen Blegmand, Erhvervspolitisk konsulent*

# Akutplan for BNBO

Er rammerne nu på plads, så aftalerne kan komme i hus til alle parter tilfredshed?

- Akutplanen afhjælper ikke barrierer for aftaler

## Barrierer – Før Akutplan (og efter)

- Rådgiver/Vandværk – anerkender ikke afgørelser i Overtaksation
  - Manglende sagsbehandling/kendskab vedr. skatteforhold
- Anvendelse af aftale-skabelon
- Kommunale ”BNBO” – arealer udenfor BNBO
- Kvælstofkrav
- Servitutpålæg af defigurerede arealer
- Engangstilbud ikke forhandling
- Manglende incitament (Vandværker)
- Økologer tilbydes ikke erstatning
- Manglende sagkyndig bistand
- Foreningen for Grundvandsbeskyttelse og Bæredygtigt Landbrug



# Konklusion

- Akutplanen afhjælper ikke barrierer for aftaler
- Der skal to parter til en god aftale – udgangspunktet er dialog

# Fors A/S' erfaringer med BNBO

- Multiforsyningselskab etableret i 2016 med ca. 200.000 kunder og 240 medarbejder, i Roskilde, Lejre og Holbæk kommuner. Ejet af de samme kommuner.
- Leverer: affaldshåndtering, spildevandshåndtering, fjernvarme og drikkevand (ca. 24.000 kunder).
- Indvinder grundvand fra kildepladser i Holbæk (ca. 2.5 mio. m<sup>3</sup>/år) og Lejre (ca. 3.7 mio. m<sup>3</sup>/år).

- Hvem er jeg?
- Vandplanlægger, med ansvar for bl.a. grundvandsbeskyttelse og lodsejerforhandlinger.



# Grundvandsbeskyttelse og BNBO

- Grundvandsbeskyttelse = forsikring af forsyningens råvarer til drikkevandsproduktion.
- Grundvandsbeskyttelse → kunder ønsker rent drikkevand og vil gerne betale for grundvandsbeskyttelse.
- BNBO = første skridt i grundvandsbeskyttelse.
  - Opstart i 2021
  - 44 lodsejere indenfor BNBO. 10 har takket nej.
  - Størrelse af aftalearealer (27 lodsejere): 0,01 ha → 46 ha
- På lang sigt tilpasning af arealanvendelserne i indvindingsområderne, så vandressourcerne kan sikres mod alle former for forurening og en robust lokal vandforsyning kan opretholdes.
- Vandforsyning og grundvandsbeskyttelse kan blive en vigtig brik i omstillingen af arealanvendelsen.

# BNBO erfaringer



- Kodeord:

- Der er brug for klare rammer, klar rollefordeling og klar deadline.
- Alle skal være indstillet på at deltage. Gå efter de lavt hængende frugter.
- Det er nyt for alle parter = ting tager tid. Fors har brugt meget tid.
- Alle behandles lige.
- Dialog og individuelle forhandlinger. Hvad er parternes interesser?
- Pragmatiske løsninger især omkring afgrænsning. Generelt ønsker Fors at inkludere så store arealer som muligt.
- Engangserstatning eller jordkøb. Største udfordring er værdisætning.
- Lodsejere der ønsker at etablere natur vil Fors hjælpe på vej.
- Tilfredshed hos både lodsejer og vandforsyning.
- Fremadrettet ønsker Fors A/S at indgå flere frivillige aftaler om pesticidfri dyrkning, der går udover de udpegede BNBO.

# Debat og spørgsmål

