

Værd at vide om BNBO - BoringsNære BeskyttelsesOmråder

Folderen er til dig, der har et BNBO-område på din ejendom. Her kan du læse om, hvad BNBO er, og hvad du som lodsejer skal være særlig opmærksom på, hvis du skal i dialog med vandværket eller forsyningsselskabet om erstatning.



Der er nu ét år tilbage til at indgå frivillige aftaler i BNBO-områder. Men kommunerne og vandværkerne har sovet i timen, og de fleste berørte lodsejere har intet hørt om, hvad de kan eller skal gøre. Samtidig afviser miljøminister Lea Wermelin at forlænge fristen for frivillige aftaler, og det lader landbruget i stikken, og så er der en risiko for, at det ender med et statsligt påbud efter 2022 - altså et krav om sprøjteforbud i BNBO.

Ingen kan sige med sikkerhed, hvad der sker, hvis man som lodsejer ikke har lavet en frivillig aftale for det BNBO-område, man har på sin ejendom. Men eftersom ministeren tydeligt har sagt, at fristen ikke bliver forlænget, så kommer der nok et indgreb. Hvad erstatninger så bliver? – det ved vi ikke.

Lodsejere skal have fuld og hel erstatning.

Det er et bredt flertal i Folketinget, der står bag BNBO aftalen. Af aftalen fremgår det at lodsejeren skal have INDIVIDUEL og FULD erstatning. Det skal vi holde fast i. Derfor er det også vigtigt, at du som lodsejer forbereder dig godt inden dialogen med vandværket eller kommunen, så du er sikker på, at alle konsekvenser for din ejendom er tænkt igennem. Vi kan kun anbefale, at du også bruger en rådgiver inden du skriver under på en aftale.

I folderen kan du læse om BNBO, erstatningsopgørelse og der er lavet en liste med nogle af de ting, du skal overveje inden du eventuelt indgår en frivillig aftale om BNBO-området på din ejendom. Skriv ikke under på deklarationstekster, hvor bødestraf for overtrædelse af aftalen ikke er proportional med erstatningen.

Vi lægger politisk pres på partierne bag aftalen

Vi kan alle blive enige om, at tidsrammen i alt dette er helt hen i vejret; vi har et år til at indgå frivillige aftaler, hvis man ønsker det. Men det kan og vil aldrig være den enkelte lodsejers skyld, at man ikke er nået i mål med alle de frivillige aftaler. For de fleste, der er berørt af et BNBO-område har hverken set eller hørt noget fra kommune eller vandværk på trods af, at det er kommune og vandværk, der har fået opgaven af staten.

Fra VKST's side vil vi fortsætte med at lægge pres på ordfører og minister for at få forlænget fristen – og samtidig arbejder vi for, at lodsejere får fuld og hel erstatning, hvis der sker et statsligt indgreb efter 2022.

På vegne af VKST

John Nielsen, næstformand for VKST

Hvad er BNBO?

BNBO står for BoringsNæreBeskyttelsesOmråder og er områder nær en drikkevandsboring, som skal have særlig beskyttelse. Hvor store områderne er, afhænger af jordbund og andre forhold omkring boringen. I området vurderer den enkelte kommune, hvilke tiltag der kan være nødvendige for at beskytte grundvandet, det kan fx være pesticidfri drift, flytning af vaskepladser eller noget helt andet.

Et bredt folketingsflertal vedtog d. 11. januar 2019 en aftale, der blandt andet pålægger kommunerne at gennemgå alle BNBO-områder inden udgangen af 2022. Kommunerne skal vurdere, om der er behov for en indsats for at reducere risikoen for forurening med pesticider i BNBO-områderne.

Indsats i 2 faser

BNBO-Risikovurderingerne er første skridt i kommunernes arbejde. I risikovurderingen skal de vurdere, om der fx er brug for en frivillig aftale om ikke at sprøjte i BNBO. I så fald skal de berørte landmænd have erstatning eller kompensation for deres tab, det sker via vandværkerne. Indsatsen opdeles i to faser:

Fase 1: Frem til og med 2022 kan kommunerne indgå frivillige aftaler med lodsejere, hvis kommunen vurderer, at det er nødvendigt med en indsats i BNBO-området.

Fase 2: I 2022 vil Miljø- og Fødevareministeriet evaluere den kommunale indsats, og derefter vurdere, om der skal indføres et generelt sprøjteforbud i alle BNBO. Ved et generelt forbud mod brug af pesticider i BNBO, vil der blive indført en kompensationsordning for forbuddet.

Mange kommuner har den opfattelse, at de kun skal fortage risikovurderingen, mens indgåelsen af aftaler med lodsejere er en opgave for vandværkerne.

Dine muligheder: frasalg, engangserstatning eller forpagtning

Groft sagt er der 3 muligheder, hvis du har et BNBO-område på dine arealer:

- Du kan sælge arealer helt fra
- Du kan få en engangserstatning
- Eller du kan forpagte jorden ud til vandværket

I princippet er der også en fjerde mulighed: Aftale om dyrkningsindskrænkning af BNBO-areal (dyrkningsaftale), hvor vandværket betaler en årlig erstatning mod, at landmanden ikke sprøjter i BNBO-areale. Ved anvendelse af denne model beholder landmanden råderetten over arealet, men er begrænset af ikke at kunne anvende sprøjtemidler. Bliver en landmand kompenseret af et vandværk vil den årlige erstatning med al sandsynlighed være omfattet af reglerne om statsstøtte dvs. reglerne om de minimis-støtte. Den samlede støtte må således ikke overstige 20.000 EUR over en periode på tre regnskabsår. Da der hersker tvivl om reglerne, og vi står foran en ny CAP-reform, er ordningen om dyrkningsaftale ikke nærmere beskrevet i denne pjece. Kontakt en rådgiver for yderligere information.

I forbindelse med erstatninger vil vi gerne gøre særlig opmærksom på, at vi, sammen med blandt andet Landbrug & Fødevarer har kørt en sag i Egedal Kommune på baggrund af kommunens påbud om BNBO. Det afgørende i sagen er, at Overtaksationskommissionen har sagt, hvordan de mener, at en erstatning skal gøres op. Dermed har vi en juridisk afgørelse af læne os op af, når erstatningerne skal gøres op.

Sådan skal engangserstatninger gøres op

Overtaksationskommissionen gør værdien op på denne måde:

- Fastsættelse af jordværdien
- Restværdien efter BNBO-aftale (skrapværdi), i Egedal blev den fastsat til kr. 50.000,-
- Differencen mellem de to er lig erstatningen for selve arealet

Tjekliste til dialog om erstatning for BNBO-arealer

I forbindelse med udpegning af BNBO-arealer på din ejendom skal du have erstatning. Denne liste er en oversigt over de mulige forhold, som du kan tage med i overvejelserne omkring erstatningsform og dialogen med vandværket.

Af den politiske aftale om BNBO fremgår det tydeligt, at vandværkernes skal betale fuld og hel erstatning. Det vil sige, at alle tænkelige omkostninger skal medregnes i erstatningsopgørelsen – uanset hvilken type aftale der er tale om.

Listen er ikke udtømmende, og du anbefales altid at søge rådgivning.

Frasalg af arealer

Landbrugslovens §23 tillader almene vandforsyningsanlæg at erhverve en landbrugsejendom for at beskytte drikkevandsressourcen.

Alle omkostninger i forbindelse med ejerskifte skal afholdes af køber.

Er der gener fordi arealer er placeret tæt på beboelse, i så fald skal det erstattes eller minimeres fx ved beplantning.

Overvej, hvordan pengene kan genplaceres mest hensigtsmæssigt skattemæssigt fx ift. pension.

Erstatning til sagkyndig bistand f.eks. til gennemsyn af salgsaftale og vurdering af jordværdi/erstatningsniveau.

Engangserstatninger

Afgørelse fra Overtaksationskommissionen i Egedal-sagen er en juridisk afgørelse, som viser, hvordan værdien af arealerne skal opgøres for selve BNBO-arealet:

Erstatning blev opgjort således i Egedal-sagen:

Restværdien efter forbuddet sættes til 50.000 kr. pr. ha. dvs., at ved en handelsværdi på 150.000 kr. pr. ha får lodsejer en erstatning på 100.000 kr. pr. ha.

Er jordværdien i dit område fx 250.000 kr. så bliver erstatningen 200.000 kr. hvis det er samme type forbud som i Egedal.

Udover erstatningen for selve BNBO-arealet skal du kompenseres for:

- De figurering (aftalearealet udover BNBO)
- Maskintilpasning / dårlige maskinøkonomi
- Påvirkning af husdyrbrug / harmoniarealer
- Omkostninger til leje af bygninger til opbevaring af pesticider, hvis der gives forbud mod opbevaring af pesticider på bygninger indenfor BNBO.
- Omkostninger til ekstra transport ved håndtering af pesticider udenfor BNBO.

Der er begrænsninger for offentlige tilskud, fx kan man ikke få Økologitilskud hvis der tinglyses en deklaration med sprøjteforbud på et areal. Der skal tages højde for manglede tilskud i erstatningsopgørelsen.

Långiver/ panthaver:

- Undersøg hvordan panthaver vil forholde sig til værdiforringelsen af det pågældende BNBO-areal. Vil panthaver fx forlange straks-indfrielse af gæld grundet værdifaldet i jordprisen?

Deklarationstekst:

- Skriv ikke under på urealistisk høje bodsbestemmelser ved overtrædelser af BNBO-aftalen fx er der nogen, der har indgået aftaler hvor boden er 100.000 kr. v. overtrædelse uden bagatelgrænser. Bødestraf for overtrædelse af aftalen skal være proportional med erstatningen.
- Aftalen skal udløbe når / hvis boringen sløjfes.
- Teksten må i udgangspunktet kun omhandle pesticidforbud, fx må der ikke være krav om, hvad du kan bruge arealet til efterfølgende.
- Hvem skal føre tilsyn med aftalen?
- Hvordan afgøres uenigheder?
- Hvem har påtaleret?
- Tinglysning – herunder om deklARATIONEN kommer forud for pantegæld i ejendommen.
- Er der muligheder for dispensation til kemisk bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende? Og under hvilke vilkår?
- Må man anvende bejdset såsæd?
- Må man bruge pesticider godkendt til økologisk jordbrug?

Skatteforhold, der kan påvirke din erstatning:

- Ekspropriationsvilje, dvs. at kommunen skriftligt skal tilkendegive, at de vil ekspropriere. Ellers er erstatningen skattepligtig.
- Undersøg om erstatningen påvirker sociale ydelser, pension mm.
- Indføj forbehold i aftalen om, at erstatningen skal være skattefri

Erstatning til sagkyndig bistand f.eks. til gennemsyn af deklARATIONSTEXT og vurdering af erstatningsniveau

Forpagtningsaftale – Vandværk forpagter jorden

Det skal fremgå, at vandværket skal vedligeholde arealerne, så de fremstår i landbrugsmæssig stand således, at de kan overgå til landbrugsdrift, efter forpagtningsaftalens ophør. Arealet må i forpagtningsperioden ikke vokse ind i §3-status. Vedligeholdelse af dræn påhviler forpagter mv.

Hvem skal have jagttrettigheder og øvrige adgangsforhold.

Jf. landbrugsloven kan man ikke indgå aftaler for mere end 30 år.

Forpagtningsafgiften skal som minimum svare til, hvad du kunne bortforpagte arealet til v. almindelig drift.

Forpagtningsafgiften skal også kunne forrente din investeringer i jorden og investeringer i maskinpark.

Forpagtning betragtes som en driftsindkomst og beskattes i modsætning til engangserstatning, som kan være fritaget for skat.

Erstatning til sagkyndig bistand f.eks. til gennemsyn af forpagtningsaftale og vurdering af forpagtningsafgift.

Alternativer:

- Naurprojekter eller indgåelse om aftale om skovrejsning eller anden form for plantning af vedplanter som f.eks. vildtremiser uden brug af pesticider, hvor vandværket betaler for etablering mv.
- Jordfordeling

Rådgivning om erstatninger for BNBO

VKST har en gruppe rådgivere med særlig fokus på BNBO, erstatninger og deklarationstekster. Du er velkommen til at kontakte dem, hvis du ønsker en rådgiver, der kan deltage i forhandlingen med vandværket eller til gennemlæsning af en aftaletekst og deklaration.

VKST Nykøbing



Piet Galsøe Wireschou

Erhvervsjurist

pgw@vkst.dk

2021 8201

VKST Sorø



John Breving

Seniorkonsulent Cand. Jur.

jbr@vkst.dk

5786 5309



**Karl-Åge Hornshøj
Poulsen**

Ejendomsrådgiver

khp@vkst.dk

2118 5981



Finn Hallberg

Økonomi- og
ejendomsrådgiver

fiha@vkst.dk

2037 3887



Hans-Jacob Kjøller

Økonomi- og
ejendomsrådgiver

hak@vkst.dk

5786 5152