

Aftaler

Kom godt
igang med
BNBO

Aftaleformer

Varighed af aftalen

Som tidligere nævnt er boringen det centrale. Men hvilken tidshorisont gælder for indvindingen til boringen ?

I Konkurrencestyrelsens Pris- og Levetidskatalog er en indvindingsborings levetid og dermed afskrivningshorisont defineret til 30 år. Dermed er en indvindingsboring ud fra en økonomisk målestok defineret til at eksistere i 30 år. Hvis den målemetode følges, skal tiltag indenfor BNBO gennemføres med en betydelig varsomhed for ikke at "kaste gode penge efter dårlige".

Aftaleformer

Varighed af aftalen

For tiden findes der mange uønskede stoffer i grundvandet fx Desphenyl Cloridazon, N,N-dimethylsulfamid og en række fluorholdige forbindelser som truer mange indvindinger. Samtidig ser det ud til at fundhyppigheden øges...

BNBO er defineret som dækkende for 1 år grundvandstilstrømning til indvindingsboringer. Mange af de problemstoffer der findes i grundvandet, er blevet forbudt for mere end 25 år siden.

I fremtiden kan der komme krav om grundvandsbeskyttelse på større dele af indvindingsoplande!

Aftaleformer

Varighed af aftalen

Grundvandsbeskyttelse der rigtigt følger de nuværende BNBO udpegninger vil lide skibbrud i mange situationer. Siden 2007, hvor den første bekendtgørelse om BNBO fremkom, er der udarbejdet 2-3 generationer af BNBO i de forskellige danske kommuner og enkelte steder fx i Allerød er de nuværende BNBO 4. generation.

Aftaleformer

Den rette aftale har en varighed der passer til formålet

En aftale der BÅDE tilpasser den dynamik, der findes i kommunens vandforsyning, tager hensyn til skiftende beregningsformer i Statens beregning af BNBO, er skalerbar og kan udvides til at omfatte en større del af indvindingsoplande OG kan forlades dvs. ophæves, når den beskyttede boring ikke længere er aktuel.

Vil være brugbar af de fleste vandværker.



Aftaler

Aftaleformer



Den rette aftale ...

Der er lagt op til frivillige aftaler ved langt de fleste kommuner. Enkelte kommuner har på forhånd besluttet ekspropriationsvillighed.

Der findes ikke standardløsninger på, hvad en BNBO-aftale kan indeholde.

Her gennemgås de typer af aftale som normalt kan komme på tale.

Aftaler

Aftaletyper

Jordkøb

Køb af arealet er en dramatisk mulighed, og bør kun planlægges med videresalg som hensigt og mål.

Jordkøb er ligeså omfattende og krævende som enhver anden ejendomshandel.

Jordkøb påvirkes af landbrugsloven. Ved mindre arealer (< 2 hektar) kan landbrugspligten ophæves for bl.a. vandværker jf. LBL § 6 og § 23.

Hvis der ønskes jordkøb anbefales konkret rådgiverbistand fra fx ejendomsmægler og landinspektør i hvert enkelt tilfælde.

Reglen findes i § 6, stk. 1, nr. 9. Det er en betingelse, at arealet er under 2 ha, at det ligger i et udpeget område jf. vandforsyningsloven, og at der tinglyses deklaration om tilbageførelse til landbrugspligt

r/aa.j. 14 OCT 1985 * 02 10 14

Mtr. nr.: 3 g Lyndby by og sogn. Akt: Skab nr.
(Udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.: Købers bopæl:

Anmelder:

ADVOKATERNE
KNUD ROULUND B. TOPSØE-JENSEN
LANDSRETSAGFØRERE
ROSKILDE
TLF. ROSA (03 346) 4617 & 4707
EFT. AUT. (03) * 35 40 17

ROSKILDE AMTSTUE
13/10/85
10
SK Ø D E .

Aftaler

Aftaletyper

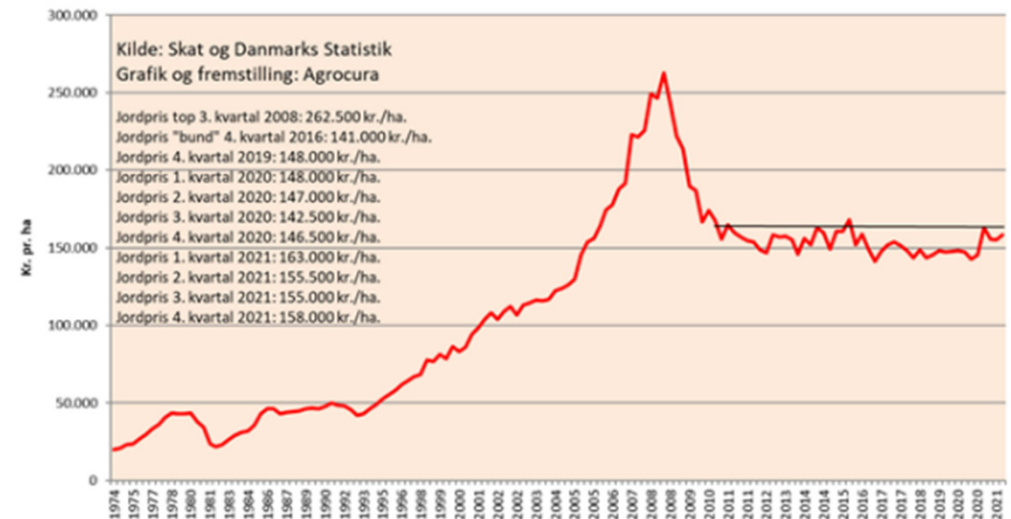
Jordkøb

Hvis køb af jord er den foreliggende mulighed bliver jordprisen afgørende for forhandlingen. Det er meget vanskeligt at generaliserer omkring jordpriser, idet der indgår mange forhold.

Jordbundstype (bonitet JB1-JB8), arrondering af marken, tilgængelighed, dræningsforhold, oma.

Agrocura beregner gennemsnitspriser på handlet jord i de forskellige danske områder.

Jordpris 1971 - 4 kv. 2021, løbende priser over 15 ha.
frihandler inkl. bygninger



Aftaler

Aftaletyper

Dyrkningsaftale

En permanent dyrkningsaftale tilsvare et delvist køb – og medfører en forringelse af kreditors pant. Lodsejers samlede pant kan derved bringes i spil af kreditor.

En permanent dyrkningsaftale er ligeså omfattende og krævende som enhver anden ejendomshandel.

Aftaleformen er imidlertid meget udbredt og prisen er ved en taksationskendelse fastsat til 110.000 kr. pr hektar syd for Aarhus for pesticid friholdelse i engangserstatning. Svarende til ca. 60% af jordprisen.

Ved permanent dyrkningsaftale anbefales konkret rådgiverbistand i hvert enkelt tilfælde i lighed med jordkøb.



Aftaler

Aftaletyper

Rådighedsaftale

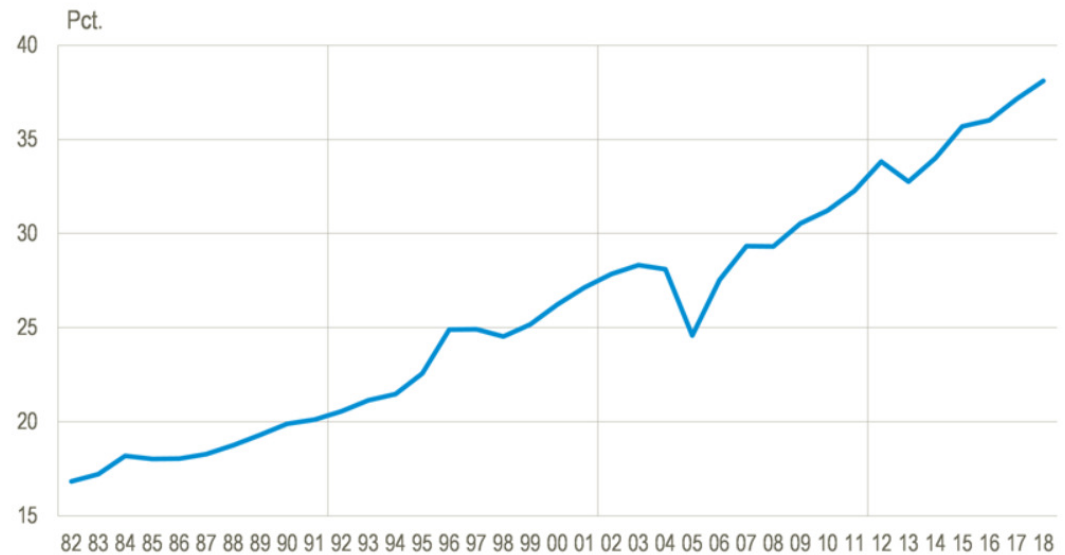
En aftale om rådighedsindskrænkning med løbende betaling tilsvarende en delvis forpagtning.

Det er en løbende aftale, der i princippet er i balance med markedet.

Aftaleformen er endnu ikke udbredt, men ved sammenligning med traditionel forpagtning er aftalen umiddelbart fordelagtig for lodsejer. Da lodsejer forsat har råderet (med den aftalte begrænsning) over arealet.

Aftaleformen er mulig at gennemføre uden særlig bistand.

Forpagtet areal i pct. af landbrugsarealet



Aftaletyper

Skovrejsning



En aftale om privat skovrejsning er en vedvarende løsning. Ved støtte fra statslig pulje kræves mindst 2 hektar og efterfølgende fredskovspligt.

Der findes andre støtteordninger (klima) for mindre arealer men under alle omstændigheder kræves at skovrejsning er tilladt

Aftaleformen er anvendt af flere større forsyninger til mere generelle tiltag ofte i samarbejde med Naturstyrelsen.

Ved skovrejsning anbefales konkret rådgiverbistand i hvert enkelt tilfælde.

Aftaletyper

Andre muligheder

Der er muligvis lavbundsjord indenfor BNBO som støttes fra anden ordning.

Der kan også være mulighed for andre former for indretning af arealet fx solcelleanlæg. Der kan være særlige krav i kommunen.

Overgang til økologisk drift er også støttet fra anden ordning og erstatning bør tilpasses derefter.

Der anbefales konkret rådgiverbistand fra relevant rådgiver i hvert enkelt tilfælde.

Rådighedsaftale

Kom godt
igang med
BNBO

De konkrete forhold



Hvad kan aftalen omfatte

Som udgangspunkt skal aftale omfatte pesticidophør indenfor BNBO.

Der kan også inddrages gødning – enten minimering til et bestemt niveau eller ophør.

Der kan også indgå en lang række andre forhold, fx forbud mod dyrehold eller bestemte krav til arealets udseende fx "blomstereng" mv. Der er sådan set ikke hindringer, blot man holder sig inden for lovens rammer.

OG så skal man huske at der i lighed med fx leasingaftaler for biler, så koster mere, typisk mere.

Rådighedsaftale

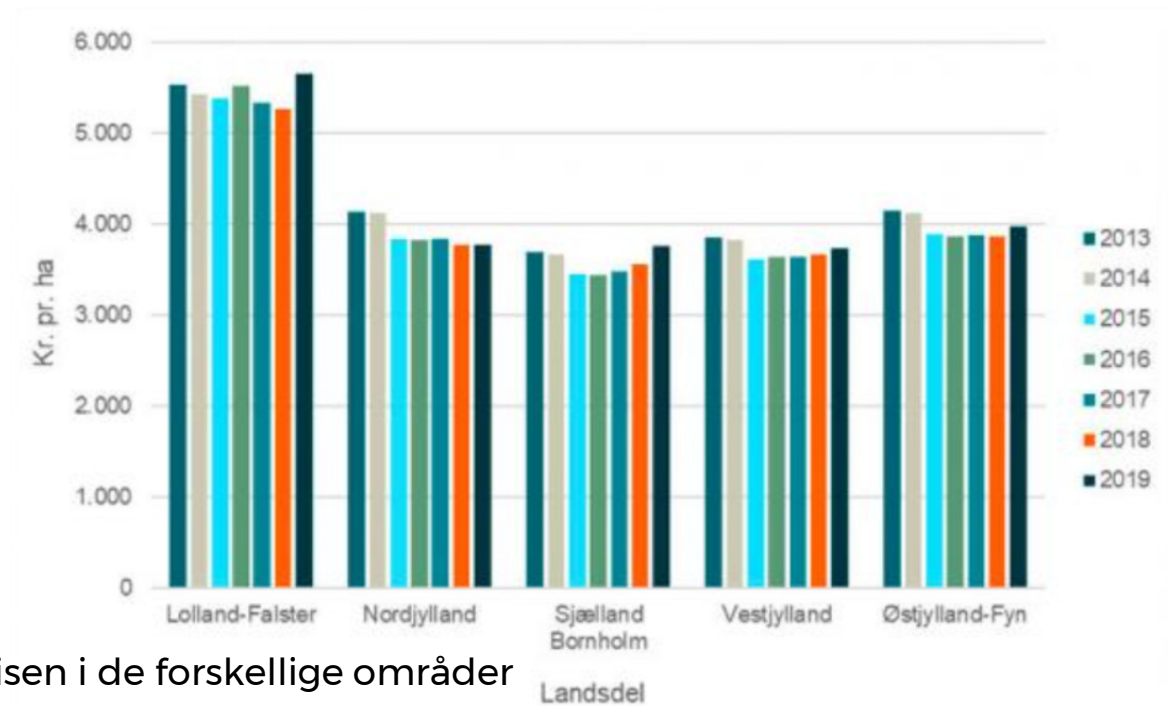
De konkrete forhold

Hvad er prisen ?

Forpagtning er meget udbredt og prisen i de forskellige områder af Danmark er derfor ret velkendt.

SEGES udarbejder statistik og den viste er fra 2020.

Ses der bort fra Lolland-Falster ligger priserne i gennemsnit på 3.800-4.000 kr.



De konkrete forhold



Hvilke fordele er der for vandværket

Forpagtning betales løbende – det gør rådighedsaftalen også. Det betyder at der bliver en løbende driftsudgift, som følger markedet i lighed med strøm, analyser osv.

Det betyder at der ikke skal lånes penge eller bruges af en evt. reservekapital. Det betyder at samtidig at de forbrugere som nyder godt af aftalen, også er de forbrugere der betaler for den.

Selvom det er en løbende aftale skal den være fast i en periode fx 5 eller 10 år. Og først derefter genforhandles eller reguleres. Det giver et stabilt budget. NB: Forpagtning må højst være uopsigelig i 30 år.

Aftalen kan opsiges, hvis (når) boringen ikke længere er aktuel.

Rådighedsaftale

De konkrete forhold



Hvilke fordele er der for lodsejer

Rådighedsaftalen betales løbende. Det betyder at det er en løbende driftsindtægt, som indgår i lodsejer regnskab i stedet for det normale udbytte af dyrkningen.

Lodsejers kreditorer vil formentlig umiddelbart godkende en aftale der giver mindst samme provenu som dyrkningen.

Selvom det er en løbende aftale er den fast i en periode. Og først derefter vil den genforhandles eller reguleres. Det giver også et stabilt budget for lodsejeren.

Ejeren oppebærer fortsat hektarstøtte og jagtret.

Rådighedsaftale

De konkrete forhold



Hvilke fordele er der for begge parter

Det er en simpel aftale, hvor ejerskabet fastholdes.

Jorden vedligeholdes som udgangspunkt forsat af ejeren. Dermed ingen splid eller tvist om manglende vedligeholdes.

Dræn, hegn, veje mv. vedligeholdes som udgangspunkt forsat af ejeren. Dermed ingen heller ingen splid eller tvister om manglende vedligeholdes.

De konkrete forhold

Hvilke ulemper er der

Aftalen er ikke endelig. Den skal reguleres eller genforhandles med mellemrum.

Tvister kan forekomme, fx ved misvedligeholdelse. Her foreslås at det almindelige retssystem anvendes fremfor en bod eller andet. Indskrivning af bod i en aftale er tegn på mistillid og et dårligt sted at starte en godt naboskab.

Aftaleloven gælder – og skriftlige aftaler er lette at fremlægge for en dommer. Tinglysning er derfor umiddelbart unødvendig, men giver jo altid en god sikkerhed for at aftaledokumentet bevares. Danske Vandværker anbefaler at alle aftaler tinglyses.

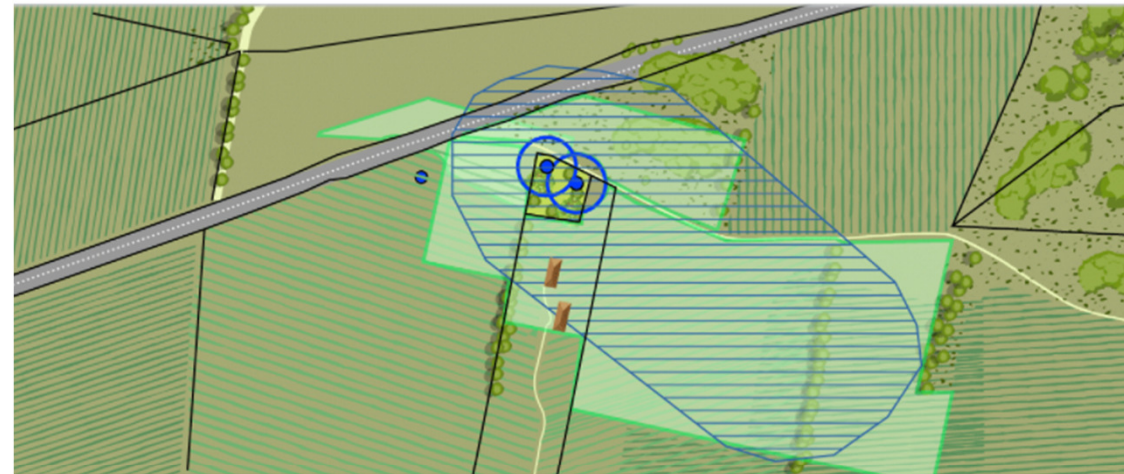


Rådighedsaftale

Selve aftalen

Hvordan kommer vi i gang?

Der findes en lang række hjælpemidler på Danske Vandværkers hjemmeside.



Forside → Viden om → Grundvandsbeskyttelse → BNBO

BNBO

Se, hvad vi har i kassen, der er propfyldt med værktøjer, som kan hjælpe BNBO-arbejdet på vej.

🖨️ Print

Få individuel rådgivning om BNBO

Følgende emner kan du få individuel rådgivning om:

- Kommunens risikovurdering
- Drøftelse af strategisk fremtid for boringen
- Drøftelse af løsningsmuligheder for beskyttelse i BNBO-området
- Input til og vurdering af BNBO-erstatninger
- Skabeloner og gennemgang af aftaletekster
- Forberedelse af forhandlingen

∴ Læs mere om individuel rådgivning til de behov I står med på vandværket.

BNBO: Kurser, webinarer og workshops – skal du med?

LÆS MERE

- Skal du med på BNBO-kursus, webinar og workshop
- Sådan kan BNBO beskyttes - virkemidler
- Spørgsmål og svar om BNBO
- BNBO-erstatninger
- BNBO-forhandlinger
- BNBO-aftaler
- Se din BNBO
- GeoAtlas Live: Se BNBO-areal, jordpriser m.m.
- Hvad er formålet med BNBO

Selve aftalen

Hvad skal indgå

Det er muligt at inddrage flere forhold i aftalen, men vi foreslår at gøre det så enkelt som muligt.

RÅDIGHEDSKONTRAKT FOR GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Denne Rådighedskontrakt er udarbejdet i to ens eksemplarer, der opbevares af hhv. Ejer/Rådighedsafstående og Rådighedshaver.

Aftalen er udarbejdet under medvirken af WSP som rådgiver for vandforsyningen og med besiddelse af ejers rådgiver.

Parterne	
Ejer/Rådighedsafstående:	Rådighedshaver:
Navn:	Navn:
Vej:	Vej:
By og postnummer:	By og postnummer:
E-mail:	E-mail:
Tlf.nr.:	Tlf.nr.:
Cpr. nr.:	Cpr. nr.:
CVR.nr.:	CVR.nr.:

DET RÅDIGHEDSPÅLAGTE

Rådighedsaftalen omfatter et areal på ca. _____ ha tilhørende landbrugsejendom:

(Adresse/Beliggenhed)

(Matr. nr. som er omfattet af rådighedsaftalen)

Det samlede areal omfattet af rådighedskontrakten udgøres af areal i omdrift: _____ ha, permanent græs: _____ ha, og vej, hegn, randzoner, bræmmer samt øvrig § 3 natur: _____ ha.

Den seneste markplan er vedlagt i bilag 1. Det omfattede areal er tegnet ind i markplanen. Rådighedshaver er bekendt hermed og det på arealet værende i øvrigt, herunder udstrækning og skel mv.

Der medfølger ikke betalingsrettigheder til det rådighedspålagte areal.

Jagtret og eventuel fiskeret tilkommer Ejer/Rådighedsafstående.

Der medfølger ikke bygninger i rådighedsaftalen.

Videregivelse af rådighed er ikke tilladt.

Selve aftalen

Varighed og pris

Det er vores anbefaling at aftalen har en periode på 5 eller 10 år ved indgåelse.

Prisen bør tilsvare normal forpagtningspris + ca. 25%

RÅDIGHEDSPERIODEN

Rådighedsperioden er ____ år

Rådighedsperioden starter:

Rådighedsperioden slutter:

Rådighedsforholdets påbegyndelse og slutning følger dyrkningsåret "fra høst til høst".

RÅDIGHEDSAFGIFTEN

Rådighedsafgiften er aftalt til: _____ kr. pr. ha pr. år, i alt: _____ kr. pr. år.

Rådighedsafgiften er eksklusiv moms.

Rådighedsafgiften betales i 2 rater, den 1. juli, og den 31. december.

OVERTAGELSE, AFLEVERING OG DYRKNING AF JORDEN FRA HØST TIL HØST

Jorden overtages efter høst i ryddet, men ikke pløjet stand.

Arealet i omdrift overgår som led i Rådighedsaftalen til permanent græs og afleveres som permanente græsarealer.

Udyrkede arealer opretholdes som udyrkede arealer.

Ejer/Rådighedsafstaaende leverer det nødvendige markarbejde for at sikre at arealerne er støtteberettigede i det omfang Ejer/Rådighedsafstaaende ønsker dette.

Parterne har aftalt, at jorden ikke må tilføres sprøjtemidler.

Parterne har aftalt, at jorden ikke må tilføres gødning.

Der må foretages bekæmpelse af flyvehavre, engbrandbærere og kæmpebjørneklo på det forpagtede areal i overensstemmelse med gældende love, god skik og brug.

I Rådighedsperioden har Ejer/Rådighedsafstaaende ret til at vedligeholde grøfter, hegn, beplantninger, veje, overkørsler, drænledninger, brinker, randzoner, bræmmer og vandløb.

Der må ikke fjernes grus, sten, ler og lignende fra ejendommen.

Rådighedshaver er gjort bekendt med og er indforstået med at respektere de på ejendommen hørende servitutter, herunder hegns- og vejforpligtelse. Bortforpagter udfører selv eventuel pligtig vedligeholdelse.

Selve aftalen

Forlængelse og opsigelse

Der kan jo være opstået forhold i samfundet som betyder at aftalen har mistet sin værdi. Eller basale forhold er ændret.

Tvister bør løses mindeligt! Ellers kontakt en advokat.

ADGANGSRET

Ejer/Rådighedsafstående eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til det rådighedsplagte areal.

FORLÆNGELSE SAMT OPHØRS- OG OPSIGELSESGRUNDE

Kontrakten forlænges i perioder af 5 år efter genforhandling af Rådighedsafgift.

I tilfælde af Ejer/Rådighedsafstående konkurs finder reglerne i konkurslovens anvendelse.

I tilfælde død fortsætter Rådighedsforholdet. Behandles afdødes bo som et insolvent bo, finder reglerne i konkursloven anvendelse.

I tilfælde af ejerskifte (salg af ejendom) kan Rådighedsforholdet ikke opsiges.

I erkendelse af at der i Rådighedsperioden kan indtræffe begivenheder af væsentlig betydning for Rådighedsforholdet, som ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse, kan hver af parterne kræve genforhandling af Rådighedskontrakten i sin helhed.

Ud over ovennævnte grunde er Rådighedsforholdet uopsigelig i Rådighedsperioden.

TVISTER

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne, disses boer eller arvinger i anledning af det i denne kontrakt omhandlede Rådighedsforhold - fx om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse og/eller om hvilke som helst andre spørgsmål, fx offentlige indgreb, som har betydning for Rådighedsaftalen - skal en sådan uenighed afgøres ved de almindelige civile domstole.

UNDERSKRIFTER

(Sted/dato)

(Sted/dato)

Ejer/Rådighedsafstående

Rådighedshaver:

(underskrift)

(underskrift)

HUSKELISTE

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Status for boringer | Skal alle benyttes som hidtil
Overvejes flytning af en boring
Er tilstanden i orden |
| 2. Kontakt kommunen | Erfaringer fra andre BNBO aftaler (priser)
Holdning til permanente dyrkningsaftaler eller løbende rådighedsaftaler
Accept af boringer, hvor der ikke skal laves aftaler, da boringen flyttes (5 år) |
| 3. Første lodsejerkontakt | Uformel drøftelse ved et kaffebordsmøde:
Fremlæg kommunens vurdering af BNBO (antal hektar, vis kort med BNBO)
Hør til landmandens forventninger (og fremtidsplaner)
Hør til ønske om: salg, dyrkningsaftale eller rådighedsaftale
Hør til ønske om: adgangsforhold, jagt, vedligeholdelse osv. |
| 4. Første forhandling | Ved køb: inddrag rådgiver (landinspektør, ejendomsmægler mv)
Ved permanent aftale (engangsbetaling): inddrag rådgiver (landinspektør, ejendomsmægler mv)
Ved løbende betalt rådighedsaftale (forpagtningslignende): Undersøg forpagtningspriser i området. Lad dette være udgangspunktet |
| 5. Økonomiske overvejelser | Inddrag bank, revisor, ejendomsmægler |
| 6. Anden forhandling | Endelig forhandling og udkast til aftale. Husk alle forhold også mht. adgangsforhold, jagt, vedligeholdelse osv. |
| 7. Kontakt Kommune | Udkast til aftale skal godkendes |
| 8. Endelig aftale | Underskrivelse af endelig aftale |

Eksempler

Kom godt
igang med
BNBO

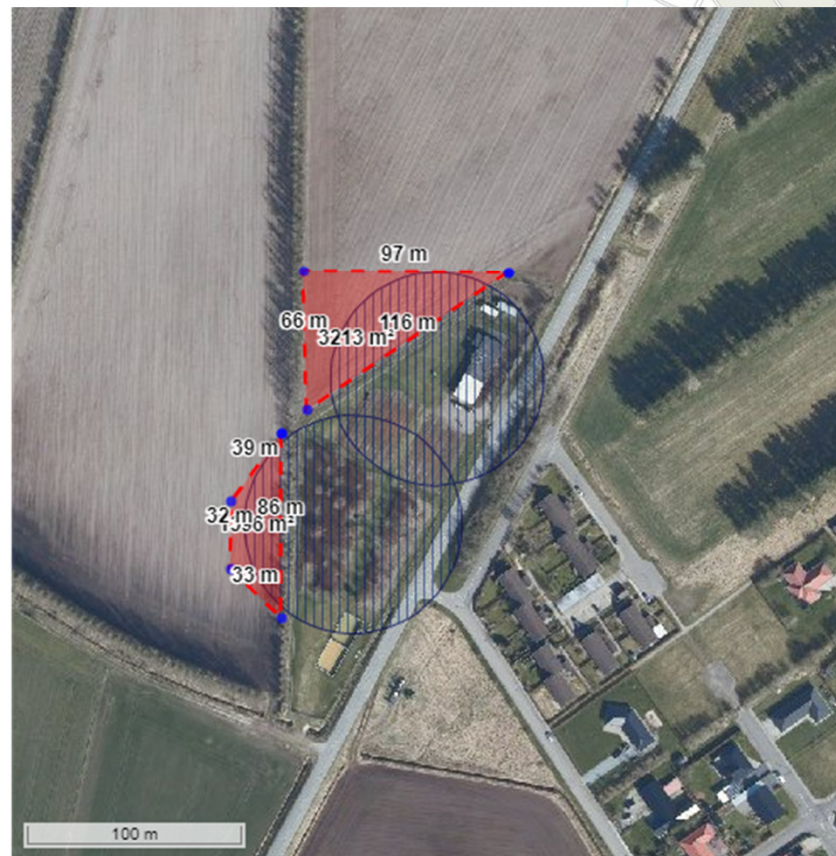
BNBO

Eksempel

Bredebro

To boringer beliggende i den vestlige del af byen.

I alt ca. 0,5 hektar – det ene areal dog ret irregulært....



BNBO

Eksempel

Se her:

<https://www.danskevv.dk/viden-om/grundvandsbeskyttelse/bnbo/bnbo-aftale-og-deklaration/>

<https://miljoegis.mim.dk/cbkort?&profile=grundvand>

Rammeaftale med WSP

- 1 - Vurdering af BNBO risikovurderinger og beskyttelsesbehov
(hvilke borer, indvindingsfordeling mv)
- 2 - Valg af virkemidler
(køb, permanent aftale, løbende aftale, andet....)
- 3 - Erstatningsberegninger
(beregning med udgangspunkt i virkemiddel, alternativer)
- 4 - Lodsejerforhandlinger og aftaleindgåelse
(møder og forhandlinger med udgangspunkt i frivillig aftale.
- 5 - Tilsyn med overholdelse af den frivillige aftale
(bestå ved fysisk besigtigelse, tilsynsnotater)