

VÆRDIFORRINGELSE AF EJENDOMME MED RÅDIGHEDSINDSKRÆNKNINGER

Christian Thirup, NIRAS
(Freja Klit Søndergaard, NIRAS)

Natur & Miljø 2024
30. maj 2024

Agenda

1. Baggrund og principper for erstatningsfastsættelse
2. Analyse af lokale handelspriser (før-værdi)
3. Konklusioner fra et nyt værktøj (efter-værdi)



1. BAGGRUND OG PRINCIPPER FOR ERSTATNINGSFASTSÆTTELSE

Baggrund

Taksationsmyndighederne har vurderet, at værdiforringelse af ejendomme med rådighedsindskrænkninger (dyrkningsaftaler) er væsentligt højere end vurderet af vandforsyninger og kommuner.

Der er mange indikationer på, at taksationsmyndighederne overvurderer værdiforringelsen. Der er derfor behov for at dokumentere den reelle værdiforringelse af ejendomme med rådighedsindskrænkninger.

Vi har på den baggrund gennemgået handler af ejendomme med rådighedsindskrænkninger i hele Danmark.

Arbejdsgruppe

NIRAS

VPU, v. Aarhus Vand

HOFOR

Aarhus Kommune

DANVA

Principper for erstatningsfastsættelse

Erstatninger tilbudt i frivillige aftaler og i påbudssager skal følge niveauet, som forventes fastsat af taksationsmyndigheden, dvs. *fuldstændig erstatning*.

Vandforbrugerne må ikke betale for overkompensation og lodsejere må ikke lide tab.

Fuldstændig erstatning

Værdiforringelse af ejendommen:

Forskellen i handelsværdi før og efter restriktioner

- Jord og evt. defigurering
- Bygninger

Ulemper / omstillingsomkostninger:

- Øgede transportomkostninger
- Ændringer i maskinpark (akutte behov)

Sagkyndig bistand:

Typisk 5.000 – 15.000 kr.



Aftaler historisk: 2000-2024

Metode: Varige aftaler deklarerer på ejendommen

Ingen brug af pesticider

Ingen brug af pesticider – og reduceret gødskning (2 varianter)

Éngangserstatning for værdiforringelse og ulemper

2000 – 2020: Ca. 350 aftaler omfattende hele marker

Indsatsplaner (og BNBO) med kommunal vilje til påbud

Frivillige aftaler uden kommunal vilje til påbud

Påbud er løbende gennemført i perioden

Hele marker: Mange (Aalborg, Egedal, Aarhus).

Dele af marker: 2 kommuner (Sønderborg, Aarhus)

Hovedparten har været i taksation/overtaksation

2020 – 2025: Aftaler i BNBO – oftest kun dele af marker

Vandforsyninger og lodsejere forsøger at indgå frivillige aftaler

Kommuner skal give påbud, hvor frivillige aftaler ikke er muligt

Tilpasning af afgrænsninger er vigtig.

Erfaringer fra overtaksation

Aalborg og Samsø (2011 – 2020)

Ingen pesticider

Ingen kvælstof (ud over fra græssende dyr)

Anvendelse: vedvarende græs, brak, skov, omdrift ikke tilladt

Erstatning: 80.000 – 110.000 kr./ha

Efterværdi: 50.000 – 60.000 kr./ha

Beder, Egedal, Sønderborg (2021 – 2023)

Ingen pesticider

Kvælstof: Ingen restriktioner

Anvendelse: Ingen begrænsninger

Erstatning: 100.000 – 110.000 kr./ha

Efterværdi: 50.000 – 80.000 kr./ha

Fritidslandbrug: I Beder blev der kun tildelt symbolske erstatninger til to fritidslandbrug på hhv. 6 og 8 ha (ingen værdiforringelse)

Parcelhuse: I Egedal fik private boligejere ingen erstatning

Overtaksationskendelser på omdriftsarealer

	Førværdi (kr./ha)	Erstatning (kr./ha)	Efterværdi (kr./ha)	Erstatning (%)
Pesticidfri drift				
Sønderborg (3 stk.)	180.000	100.000	80.000	56%
Bjellekær (9 stk.)	150.000	100.000	50.000	67%
Beder (7 stk.)	180.000	110.000	70.000	61%
Ingen anvendelse af kvælstof og pesticider (græs, brak, skov)				
Aalborg	180.000	120.000	60.000	67%
Aalborg	140.000	90.000	50.000	64%
Aalborg	140.000	90.000	50.000	64%
Aalborg	130.000	80.000	50.000	62%
Ingen anvendelse af kvælstof (græs, brak, skov)				
Samsø	125.000	75.000	50.000	60%

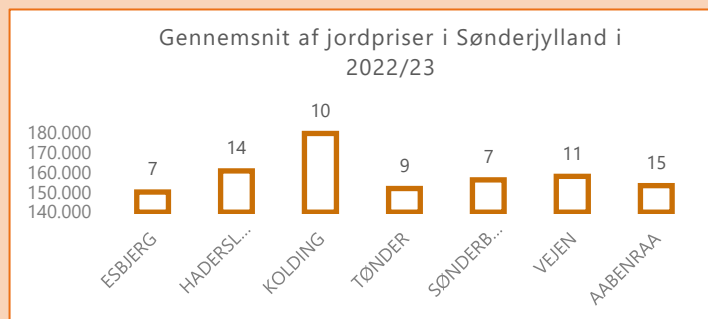
2. ANALYSE AF LOKALE HANDELSPRISER (FØR-VÆRDI)

Priser på jord uden rådighedsindskrænkninger

Data-kilder til bestemmelse af før-værdien:

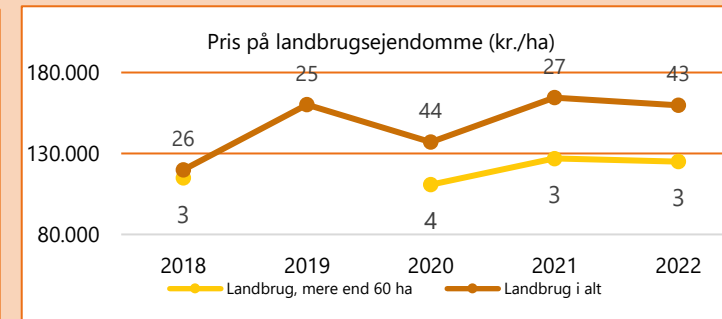
- Tinglysningen
- Danmarks Statistik
- Ejendoms-/landbrugsmæglere
- Realkreditinstitutter
- Kommuner
- Agrocura
- Øvrige

Den bedste indikator for jordprisen på en ejendom er lokale handler. Det er dog vigtigt at være opmærksom på hvilke forhold der påvirker prisen samt repræsentativiteten af handler.

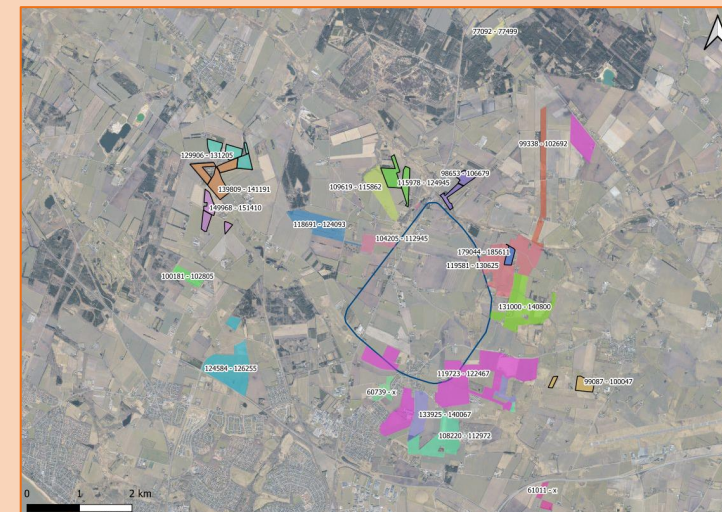


Figur 2. Handelspriser (kr./ha) på landbrugsjord korrigeret for bygninger, 2022/23. Antal handler der indgår i beregningen er vist for hvert punkt. (Kilde med baggrund i data fra realkreditinstitut).

"I anden kvartal af 2023 slutter den gennemsnitlige jordpris på landsplan på 192.000 kr./ha ifølge Agrocura. Stigningen er på 10.500 kr./ha. i forhold til 1. kvartal 2023, svarende til 5,8%. Sammen med 1. kvartal 2023 ligger den samlede stigning på 12.500 kr./ha, svarende til 6,9%. De angivne jordpriser er handler over 15 ha inkl. bygninger og uden løsøre og baseret på frie handler" - Agrocura /2/.



Figur 1: Jordpriser inkl. bygninger for frie tinglyste handler i Esbjerg Kommune ifølge Danmarks Statistik (2018-2022). Antal årlige handler der indgår i beregningen er vist for hvert punkt /1/.



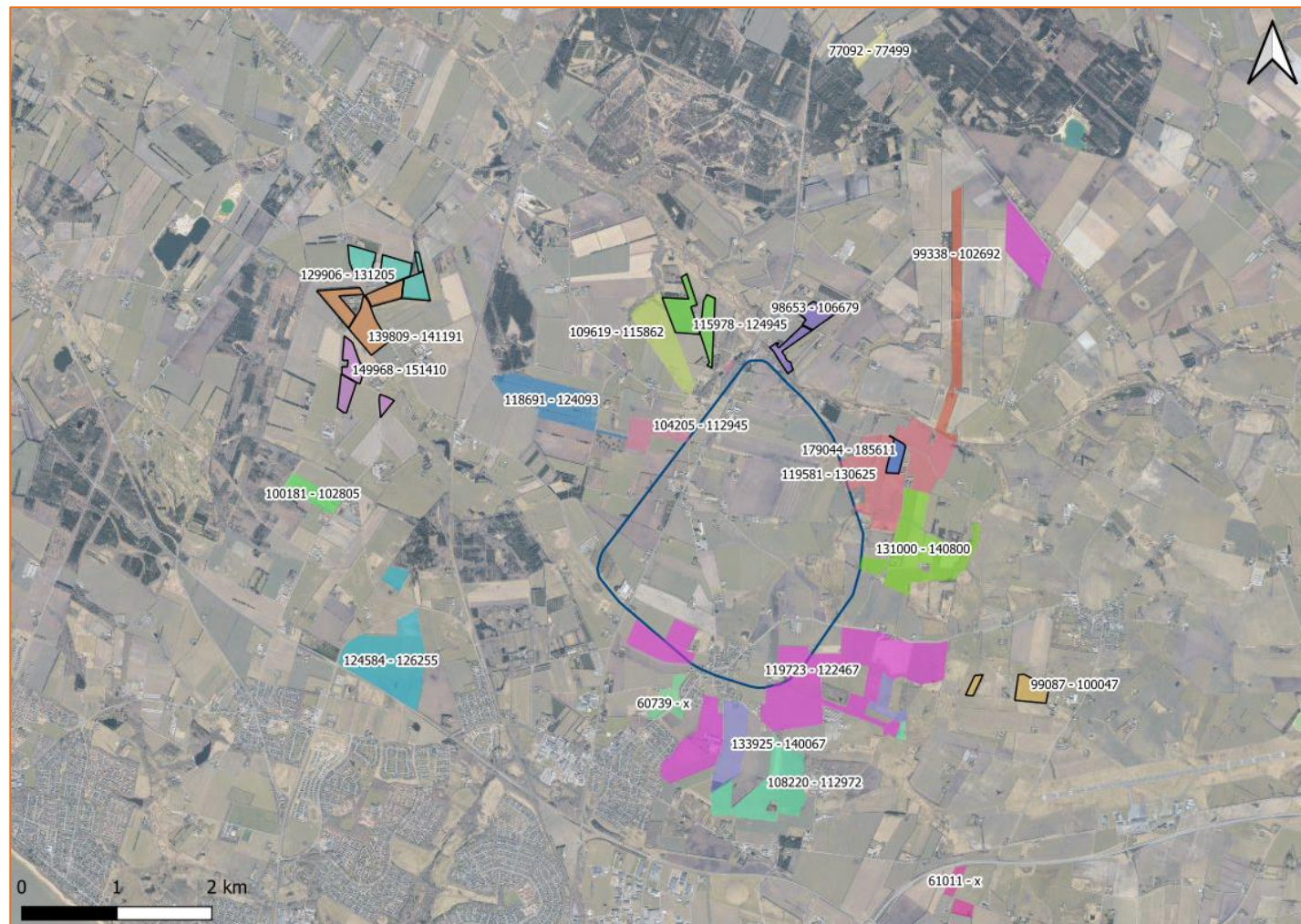
Figur 3. Handler ved Astrup Kildeplads i perioden 2019 til oktober 2023. Tallet til venstre angiver hektarprisen baseret på købesum jord, mens tallet til højre angiver den korrigerede hektarpris.

Priser på jord uden rådighedsindskrænkninger

Data-kilder til bestemmelse af før-værdien:

- Tinglysningen
- Danmarks Statistik
- Ejendoms-/landbrugsmæglere
- Realkreditinstitutter
- Kommuner
- Agrocura
- Øvrige

Den bedste indikator for jordprisen på en ejendom er lokale handler. Det er dog vigtigt at være opmærksom på hvilke forhold der påvirker prisen samt repræsentativiteten af handler.



Handler ved Astrup Kildeplads i perioden 2019 til oktober 2023. Tallet til venstre angiver hektarprisen baseret på købesum jord, mens tallet til højre angiver den korrigerede hektarpris for omdriftsjord.

Fastsættelse af før-prisen på et areal

Faktorer der spiller ind på prisen:

- Interessesammenfald: familiehandler, energiprojekt, byudvikling mv.
- Med / uden bygninger
- Arealernes kvalitet: Andel i omdrift, jordtype, terræn, bluespots, mv.

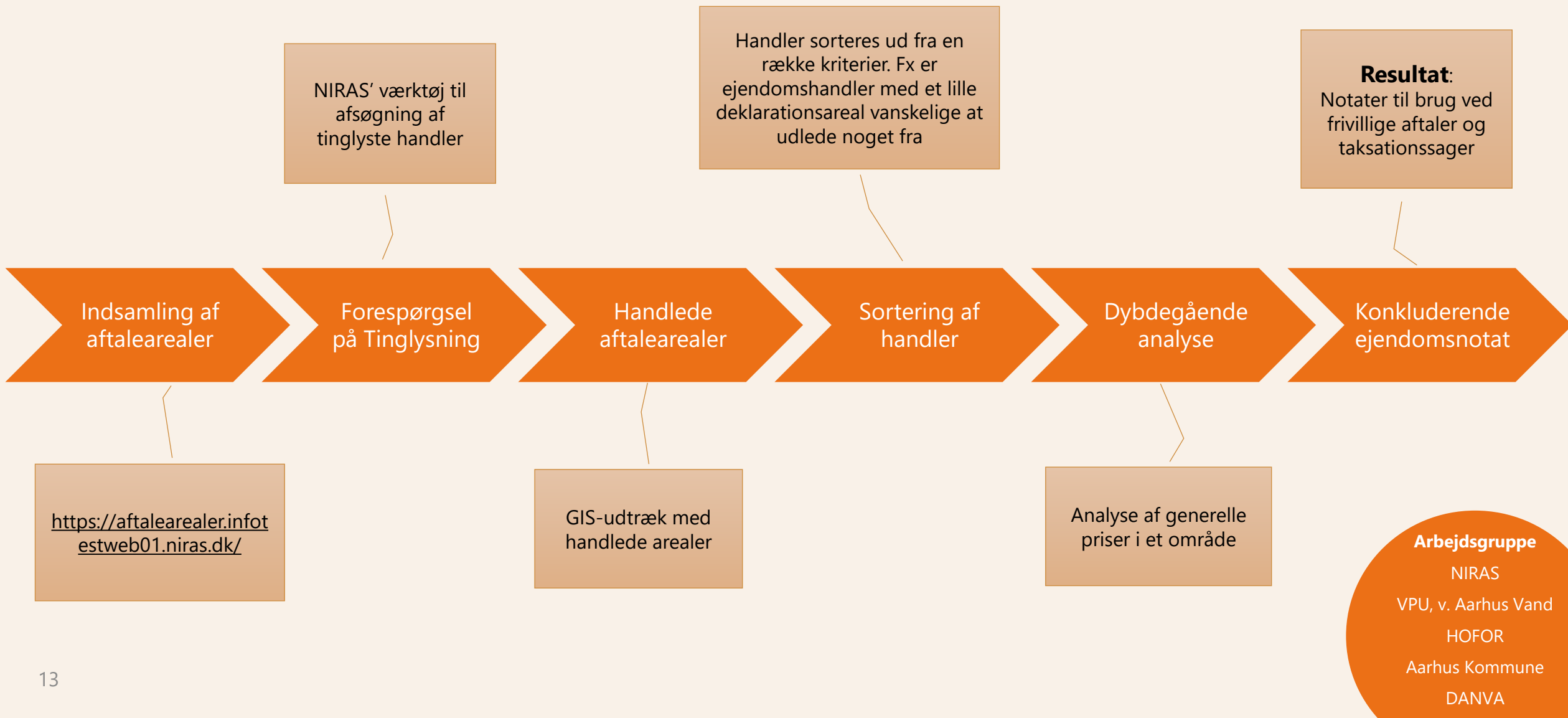
Kriterier NIRAS typisk anvender:

- Periode
- Almindelig fri handel på markedsvilkår
- Rene jordhandler
- >2 ha
- >75 % jord i omdrift
- Korrigerede jordpriser (fastsættelse af prisen på omdriftsjord)
- Landbrugsmæssig værdi (renset for øvrige interesser)



3. KONKLUSIONER FRA ET NYT VÆRKTØJ (EFTER-VÆRDI)

Nyt værktøj til analyse af handlede aftale-arealer



Værdiforringelse: eksempel 1

Pesticidrestriktioner på omdriftsjord



Om ejendommen:

Frivillig aftale på en hel landbrugsejendom på ca. 14 ha.

Fordelt på de forskellige matrikler består ejendommen af omdriftsjord, permanente græsarealer og lidt skov. Omdriftsjorden udgør størstedelen af ejendommen med ca. 11,2 ha, svarende til ca. 80% af det samlede areal.

Anvendelsen af arealerne er stort set uændret fra før til efter, at der blev aftalt rådighedsindskrænkninger. Før blev marken bl.a. dyrket med vinterraps, vinterhvede, vinterbyg og vårhavre. Efter har marken været dyrket med vinterhvede, vinterbyg, vinterhybridrug og vårhavre.

Dato for købsaftale: 19. december 2018

Handelstype: Familieoverdragelse

Handelspris på omdriftsjorden: Ca. 110.000 kr./ha

Jordværdi for omdriftsjord: 180.000 kr./ha

Værdiforringelse på landbrugsjord: **Ca. 70.000 kr./ha**

Værdiforringelse: eksempel 2

Pesticidrestriktioner på hobbyejendom



Om ejendommen:

Frivillig aftale på en hel hobbyejendom på ca. 5,5 ha.

Ejendommen består af et ældre bygningssæt med større udenomsareal på ca. 1 ha samt et tilhørende markareal på ca. 4,3 ha. Ejendommen kan med dens størrelse, bygningssæt og nærhed til by ansues som en fritids-/hobbylandbrug.

I årene inden 2004, hvor deklarationen trådte i kraft, blev marken dyrket ekstensivt med græs. Den ekstensive drift er fortsat frem til 2018, hvilket fremgår af ortofotos i de mellemliggende år.

Markarealet har siden ejendommen blev handlet og overtaget i 2017 været i omdrift, og er efterfølgende blevet dyrket med vårbyg, vinterhvede og vårhavre. Denne ændring af anvendelsen af marken fra ekstensiv drift til intensiv drift er illustreret til venstre, hvor anvendelsen i både 2004 og 2023 fremgår.

Dato for købsaftale: 16. november 2016

Handelstype: Almindelig fri handel på markedsvilkår

Handelspris på omdriftsjord: 270.000 kr./ha

Værdiforringelse på landbrugsjord: 0 kr./ha

Værdiforringelse: eksempel 3

Pesticidrestriktioner på omdriftsjord



Om ejendommen:

Frivillig aftale på en landbrugsejendom på ca. 29,5 ha.

I 2006 udgjorde det deklarationspålagte areal en landbrugsejendom på 29,3 ha. Ejendommens omdriftsjord udgjorde ca. 26,5 ha. Det resterende areal fordelte sig på en sø, bygninger og et større område omkring bygningerne inklusive have

Ejendommen er i 2010 blevet handlet, og deklarationsarealet delt i to. Det nordlige areal på ca. 11 ha (omdrift), er igen handlet i 2021 sammen med matriklen i øst (MBL § 3). Den primære produktion på arealet er græs.

Dato for købsaftale: 15. marts 2021

Handelstype: Almindelig fri handel på markedsvilkår

Handelspris på omdriftsjorden: ca. 95.000 kr./ha

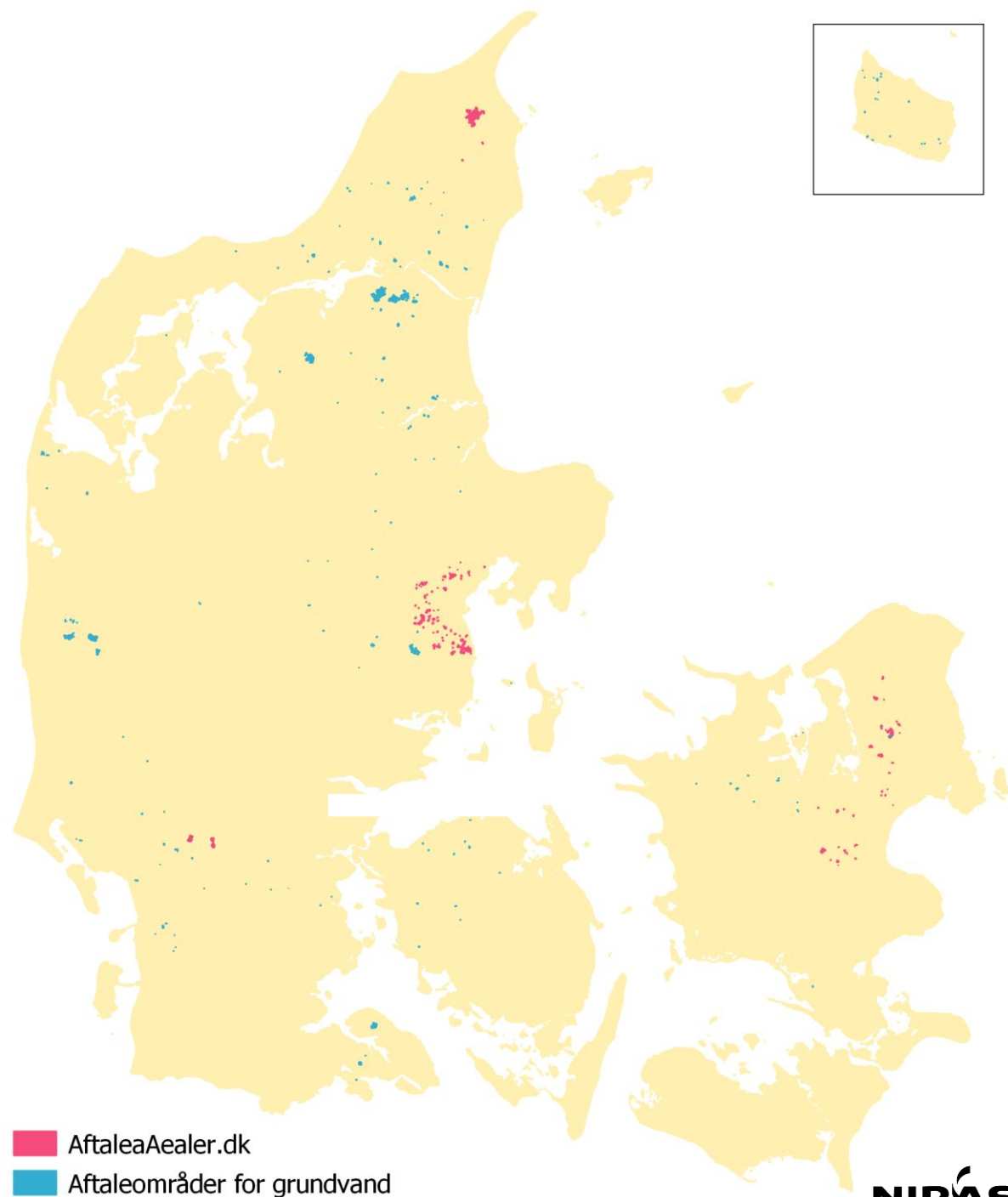
Jordværdi for omdriftsjord i området: 118.000 kr./ha

Værdiforringelse på landbrugsjord: **Ca. 23.000 kr./ha.**

Ønske om flere data

Nuværende datagrundlag

- I alt 806 aftaler på i alt 6.684 ha
 - *AftaleArealer.dk*: 240 aftaler på i alt 2.725 ha
 - *Aftaleområder for grundvand*: 566 aftaler på i alt 3.959 ha
- (Mange kommuner mangler at indberette)
- NIRAS-værktøjet håndterer begge datasæt
- Afsøgning af handler gennemføres årligt
- Jo flere data, jo bedre analyser
- Meld gerne ind med aftale-/påbudsarealer:
 - *Indberet til Miljøportalen – "Aftaleområder for grundvand"*
 - *Send data til NIRAS / Aarhus Vand:*
 - cth@niras.dk (Christian Thirup)
 - bva@aarhusvand.dk (Bo Vægter)



Værdiforringelse ved pesticidfri drift

Indikationer på størrelsen af værdiforringelse – diskonteringsrente: 2½ %

- Hørings svar til ny BNBO-lov: "Tabet ved sprøjtefri drift prissættes til 1.575 kr. pr. ha pr. år for grundejere med markarealer i BNBO": Kapitaliseret ved 2½ % diskonteringsrente: **63.000 kr./ha**
- KU, IFRO-notat, 2023: Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri dyrkning inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO): [https://static-curis.ku.dk/portal/files/346254095/IFRO Udredning 2023 06.pdf](https://static-curis.ku.dk/portal/files/346254095/IFRO_Udredning_2023_06.pdf)
 - Konklusion: Indtægtstab er beregnet til 1.000 – 1.500 kr./ha/år. Svarende til et værditab på **40.000 – 60.000 kr./ha.**
- Kommunalt ejede bortforpagtede landbrugsarealer med krav om ingen pesticidanvendelse: Analyse af 190 forpagtningsaftaler viser, at nedgangen i forpagtningsindtægt er ca. 800 kr./ha, svarende til en værdi af **32.000 kr./ha.**
- Forpagtning: Arealerne kan anvendes til opfyldelse af 4 % brak forpligtelsen. Til fjernbrak er forpagtningsafgiften pt. ca. 4.000 kr./ha. Dette kan finansiere en værdi på **160.000 kr./ha**
- Grundbetaling: Arealerne opnår grundbetaling (EU-støtte) på ca. 1.900 kr./ha. Det kan finansiere en værdi på **76.000 kr./ha**
- Hertil kommer mulighed for bio-ordninger, jagtindtægt, dyrknings-indtægt.
- Grundbetaling + Biodiversitet og Bæredygtighed + Bestøverbrak:
 - Samlet årlig tilskud: 6.200 kr./ha
 - Kan finansiere **248.000 kr./ha**



Opsamling

- Datagrundlag: 806 aftaler på i alt 6.684 ha
- Mange handler – men få der kan konkluderes ud fra.
- I 13 handler kan værdiforringelsen på omdriftsjord klart udledes.
- Værdiforringelsen af landbrugsjord i omdrift er væsentligt lavere end fastlagt af taksationsmyndigheder i Beder, Egedal og Sønderborg.
- På hobby- og fritidsejendomme ses kun en meget begrænset eller ingen værdiforringelse.
- Værdiforringelsen er på niveau med erstatningsstørrelser vurderet af IFRO, KU, og som der er indgået et stort antal frivillige aftaler til.

Tak for opmærksomheden