

Fødevarerministeriet

[fvm@fvm.dk](mailto:fvm@fvm.dk)

[amm@fvm.dk](mailto:amm@fvm.dk)

J. nr. 2021-5791



---

**FINANS  
DANMARK**

# Høringsvar om projekter for udtagning af lavbundsjord som led i den grønne omstilling af dansk landbrug

## Resumé

---

## Høringsvar

29. november 2021

Fødevarerministeriet har sendt en ændring af bekendtgørelsen om udtagning af kulstofrige lavbundsjord i høring.

Finans Danmark vil benytte lejligheden til at gøre opmærksom på, at de nuværende regler omkring udtagning af lavbundsjord er problematiske og kan lægge hindringer i vejen for projekternes gennemførelse og medføre risici for lodsejerne.

Vi bakker op om lavbundsprojekter, som er et centralt element i den politiske aftale om grøn omstilling af dansk landbrug. Derfor er det vigtigt, at man sikrer en fornuftig lovgivningsmæssig ramme for ordningen. Vi ønsker med vores bemærkninger og forslag til justering af ordningen at støtte op om, at der indgås aftaler og gennemføres projekter i det omfang, som der er lagt op til fra politisk side.

Problemet med de nuværende regler er, at man risikerer, at lodsejere (landbrugere), der har fået lån mod pant i jorden, kan komme i klemme i forhold til forpligtelserne over for långiver, når jorden udtages, og værdien af den forringes.

Samtidig indebærer reglerne en risiko for den sikkerhed i form af pant, der ligger bag penge- og realkreditinstitutternes udlån til landbruget. Den sikkerhed er helt fundamental for blandt andet investorer, der køber realkreditobligationer og dermed medvirker til finansieringen af danske boligejere og virksomheder.

De nuværende regler betyder, at der kan tinglyses en servitut om jordudtagning, som har gyldighed forud for tidligere tinglyste rettigheder, herunder penge- og realkreditinstitutters pant i jorden. Samtidig følger det af reglerne, at kompensati-

onen for værdiforringelsen kan udbetales direkte til landbrugeren, udenom pant-haver. Vi mener, at det tangerer et ekspropriativt indgreb, fordi panthaverens tinglyste panteret fortrænges.

Det er derfor afgørende, at reglerne sikrer, at der sker en inddragelse af pantha-verne, når der udbetales kompensation for jordudtagningen til landbrugeren. Der vil ikke være tale om, at man hermed skaber en ny praksis. Inddragelse af pant-haverne indgår i andre ordninger om miljøbeskyttelse, herunder frivillige dyrk-ningsaftaler for landbruget som led i grundvandsbeskyttelse. Vi mener som nævnt, at en ændring af ordningen for udtagning af lavbundsjord vil bidrage til en bedre gennemførelse af projekterne.

---

## Hørings svar

29. november 2021



# Høringsvar vedr. ændring af bekendtgørelsen om udtagning af kulstofrige lavbundsjord med henblik på genopretning af naturlig hydrologi

Vi takker for lejligheden til at komme med bemærkninger i forbindelse med ændringen af bekendtgørelsen om udtagning af kulstofrige lavbundsjord.

Vi har ikke bemærkninger til de foreslåede ændringer af bekendtgørelsen, men vil påpege de problemer, der er med reglerne for udbetaling af kompensation, som vi også har gjort opmærksom på ved tidligere høringer<sup>1</sup>.

Reglerne (i § 23) indebærer, at kompensationen for jordens værdiforringelse udbetales direkte til lodsejeren. Det medfører en udhuling af den tinglyste panteret, som også omfatter erstatningssummer for pantet.

Det betyder også, at lodsejere (landbrugere), der har fået lån mod pant i jorden, kan komme i klemme i forhold til forpligtelserne over for långiver, når der udtages jord.

Det er derfor afgørende, at reglerne sikrer inddragelse af panthaverne ved udbetaling af kompensation på samme måde, som det i dag foregår ved andre frivillige aftaler, der handler om miljøbeskyttelse. Det skal medvirke til at sikre, at projekter for udtagning af lavbundsjord kan gennemføres succesfuldt i det store omfang (80.000-100.000 ha), som der lægges op til politisk, og som vi bakker op om.

Vi har uddybet problemstillingen nedenfor.

## **Jordudtagning kan forringe panthavers sikkerhed**

Når lavbundsjord udtages, så der f.eks. ikke længere kan ske en dyrkning af jorden, bliver jorden mindre værd, hvorfor landbrugeren kompenseres med én-gangskompensation.

## Høringsvar

29. november 2021

---

<sup>1</sup> [Høring over nærværende bekendtgørelse i 2020 og høring i 2015 over bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og lavbundsprojekter \(i sin nuværende form bekendtgørelse nr. 318 af 01/03/2021\).](#)



Jorden indgår typisk som pant for landbrugernes lån i deres penge- og realkreditinstitutter. Når jordudtagningen forringer værdien af jorden, betyder det også, at pantet forringes.

Det er en integreret del af låneaftalen mellem realkreditinstituttet og låntager, at panteretten også omfatter bl.a. erstatningssummer, der er relateret til den faste ejendom. Det vilkår er tinglyst via pantebrevet på ejendommen. Det indgår også i betingelserne, at instituttet kan kræve lånet nedbragt, hvis der sker en væsentlig forringelse af den pantsatte ejendom.

Hvis sikkerheden bag et realkreditlån forringes, kan det medføre et regulatorisk krav om, at institutterne skal stille supplerende sikkerhed for lånet, dvs. forøgede løbende omkostninger til kapitaldækning for instituttet.

### **Udhuling af pantssystemet**

I forbindelse med et projekt om jordudtagning skal der ske tinglysning af en servitut, der begrænser anvendelse af ejendommen, f.eks. i forhold til dyrkning af jorden. Naturbeskyttelseslovens § 55, stk. 3, giver mulighed for, at denne servitut kan tinglyses med prioritetsstilling forud for allerede tinglyste rettigheder.

Det almindelige prioritetsprincip efter tinglysningsloven § 1 er, at tinglyste rettigheder har gyldighed og beskytter mod senere tinglyste rettigheder over ejendommen. Når der i Naturbeskyttelsesloven er indført en generel hjemmel til at bryde med dette grundlæggende princip og tilsidesætte tidligere gyldigt stiftede og tinglyste rettigheder, har det konsekvenser for pantssystemet.

Bestemmelsen i Naturbeskyttelsesloven forholder sig ikke til udbetaling af kompensation. Det gør derimod § 23 i bekendtgørelsen, som indebærer, at kompensationen for jordens værdiforringelse betales direkte til lodsejeren uden inddragelse af panthaveren.

Vi mener ikke, at staten kan udbetale kompensationen udenom panthaveren med frigørende virkning. I så fald tangerer det et ekspropriativt indgreb. Ikke i forhold til landbrugeren, som indgår en frivillig aftale, men i relation til panthaveren, hvis tidligere tinglyste panteret tilsidesættes.

Denne udhuling af panteretten kan forringe den sikkerhed, der ligger bag penge- og realkreditinstitutternes udlån til landbruget. Den sikkerhed er helt fundamental for blandt andet investorer, der køber realkreditobligationer og dermed medvirker til finansieringen af danske boligejere og virksomheder.

## **Høringsvar**

29. november 2021



Det er desuden meget problematisk, at der ikke gives meddelelse til panthaver om tinglysning af servitut og udbetaling af kompensation til lodsejer. Det afskærer panthaver fra at varetage sine interesser, herunder muligheden for "inter partes" at håndhæve betingelserne i låneaftalen. Det kan f.eks. være at stille krav om ekstraordinært afdrag. Men indgår landbrugeren en aftale om udtagning af jord, uden at inddrage panthaver, kan det indebære en væsentlig værdiforringelse af ejendommen, som anses for en misligholdelse af lånebetingelserne. I værste fald kan det medføre, at lånet skal indfries.

Man risikerer dermed, at en række landbrugere kommer i konflikt med deres forpligtelser over for långiver.

Der er derfor nødvendigt med en lovgivning, som sikrer, at projekterne kan gennemføres med fuld gennemsigtighed for landbrugere, panthavere og myndigheder. Det skal ske ved, at muligheden for at tinglyse en servitut forud for eksisterende rettigheder suppleres af en betingelse om, at panthaveren høres inden udbetaling af kompensation til lodsejeren.

### **Inddragelse af panthaver i anden miljølovgivning**

Der vil ikke være tale om nogen lovgivningsmæssig nyskabelse. Der findes allerede anden lovgivning om aftaler med landbruget om miljøfremmende tiltag, hvor der er fastsat regler om rettighedshavernes inddragelse.

Vandforsyningsloven § 13 d omhandler en kommunalbestyrelse eller almen vandforsynings mulighed for at indgå frivillige dyrkningsaftaler med f.eks. en landbruger for at sikre grundvandsbeskyttelse. Her er der hjemmel til at tinglyse en servitut forud for eksisterende rettigheder, samtidig med at man håndterer panthavers krav på del i kompensationsbeløbet for værdiforringelsen af ejendommen/pantet.

§ 13d, stk. 3: "*Aftaler efter stk. 1 kan tinglyses med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen. § 119 i lov om offentlige veje finder anvendelse med hensyn til udbetalingen af det aftalte beløb.*"

§ 119 i lov om offentlige veje fastsætter reglerne for udbetaling ved ekspropriation og indebærer blandt andet, at myndighederne skal undersøge i tingbogen, om der er panthavere eller andre rettighedshavere på ejendommen, og om disse ønsker del i erstatningen.

## **Hørings svar**

29. november 2021



På Miljøstyrelsens hjemmeside findes et eksempel på en deklaration, der kan tinglyses på ejendommen. Om udbetaling af erstatning står der: "Erstatningen udbetales af VandCenter Syd A/S til lodsejeren umiddelbart efter deklarationens tinglysning. Udbetalingen sker dog først efter, at lodsejer via sit pengeinstitut har indhentet svar vedrørende samtlige panthaveres stillingtagen til evt. ekstraordinær indfrielse af pantegæld."<sup>2</sup>

Ser man f.eks. på Skanderborg Kommunes samarbejdsaftale med Skanderborg Vandsamarbejdes håndtering af indgåelse af frivillige aftaler efter § 13d, står der om udbetalingen af erstatning:

"Jf. VFL § 13d stk. 3 kan aftaler efter stk. 1 tinglyses med prioritet forud for alle retigheder i ejendommen. Dette vil som udgangspunkt altid gøre sig gældende. Medmindre der er tale om mindre erstatningsbeløb. Vedrørende selve udbetalingen af erstatningen skal dette ske til panthaverne i prioritetsordenen (jf. Vejlovens § 119 stk. 2 og 3). Hvis det ikke sikres, at erstatningen udbetales i prioritetsordenen, kan eksproprianten/kommunen pådrage sig et erstatningsansvar over for panthaverne".<sup>3</sup>

Ovenstående viser, at der i miljølovgivningen allerede er præcedens for at inddrage panthaver ved udbetaling af erstatning for værdiforringende tiltag. Vi mener samme regler må være gældende for ordningen for udtagning af lavbundsjord, så man ikke fra lovgivers side lægger hindringer i vejen for, at projekterne kan gennemføres succesfuldt, uden at lodsejere kommer i klemme, og uden at forringe sikkerheden bag de lån, der ydes til dansk landbrug.

Med venlig hilsen



**Peter Jayaswal**

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

---

<sup>2</sup> [https://mst.dk/media/180505/bnbo\\_rapport\\_juni\\_2019.pdf](https://mst.dk/media/180505/bnbo_rapport_juni_2019.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.skanderborg.dk/document/95b765b2-3f4f-4557-be82-876626034052>



## Høringsvar

29. november 2021