



Høringsvar om bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og lavbundsprojekter 2022

Høringsvar

21. januar 2022

Landbrugsstyrelsen har sendt ændring af bekendtgørelsen om tilskud til vådområdeprojekter og lavbundsprojekter 2022 i høring. Vi takker for lejligheden til at komme med bemærkninger.

Vi har ikke bemærkninger til de foreslåede ændringer af bekendtgørelsen, men vil påpege de problemer reglerne for udbetaling af compensation giver anledning til. Vi har gjort opmærksom på problemstillingerne ved tidligere høringer¹.

Det drejer sig om det 20-årige tilskud til fastholdelse af våd- eller lavbundsområdet og sikring af panthaverinddragelse ved tinglysning af en rettighedsbegrænsende servitut på de omfattede ejendomme.

Udbetaling af compensation som engangsbeløb i stedet for som 20-årigt tilsagn

Ifølge bekendtgørelsen udbetales compensation for værditabet på lodsejerens jord som et 20-årigt tilskud til fastholdelse af våd- eller lavbundsområdet. Samtidig skal der tinglyses en servitut, der permanent pålægger en lang række begrænsninger på jorden.

Det giver store udfordringer, at den indførte rådighedsbegrænsning ikke bliver kompenseret via et engangsbeløb, som modsvarer det værditab, der påføres allerede ved tinglysning af den rådighedsbegrænsende servitut. Når der indføres begrænsninger på landbrugsjord, bliver jorden mindre værd. Samtidig kan begrænsning af brugen af jord i ejendomme med animalsk produktion medføre en værdiforringelse af ejendommen, der er større end markedsprisen på den udtagne jord. Det skyldes, at produktionsværdien på ejendommen kan falde. Det

¹ [Høringsvar vedr. ændring af bekendtgørelsen om udtagning af kulstofrige lavbundsjorder med henblik på genopretning af naturlig hydrologi fra november 2021, og høring i 2015 over bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og lavbundsprojekter \(i sin nuværende form bekendtgørelse nr. 318 af 01/03/2021\).](#)

er derfor vigtigt, at lodsejeren kompenseres fuldt ud ved en engangskompensation, som dækker den værdiforringelse projekterne medfører.

Tilskuddet til vådområde- og lavbundsprojekter stopper efter 20 år, og arealet er derefter permanent pålagt væsentlige restriktioner, hvilket medfører at det må omsættes, og derfor værdisættes, som et naturareal. Antages det, at arealet oprindeligt er belånt som produktionsjord vil disse arealer efter udlægningen til naturprojekter have en væsentligt lavere omsætningsværdi, og dermed pantsikkerhed end oprindeligt forudsat.

Etablering af disse projekter kan få konsekvenser for en lodsejer, der har pantsat sin jord, da fald i jordens værdi kan medføre et ekstraordinært afdrag som følge af låneaftalen. Et krav om ekstraordinært afdrag vil blive stillet allerede ved tinglysning af den rettighedsbegrænsende servitut, mens kompensationen efter bekendtgørelsen først løbende modtages over de 20 år aftalen løber.

Det er derfor vigtigt for benyttelsen af ordningerne, at et 20-årigt tilskud til fastholdelse af våd- eller lavbundsområdet suppleres eller erstattes af en dækkende engangskompensation til lodsejeren. I andre ordninger om udtagning af lavbundsjord, som bekendtgørelse for udtagning af kulstofrige lavbundslande (klimalavbundsprojekter) udbetales kompensation da også som et engangsbetøb.

Udbetaling af kompensation med panthavers accept

Det er afgørende, at reglerne i bekendtgørelsen sikrer, at der sker en inddragelse af panthaverne, når der udbetales kompensation til lodsejeren. Det er ikke tilfældet i de gældende regler. Inddragelse af panthaverne er derimod en del af reglerne om jordfordeling efter jordfordelingsloven, som bekendtgørelsen refererer til. Det indgår også i andre ordninger om miljøbeskyttelse, herunder frivillige dyrkningsaftaler for landbruget som led i grundvandsbeskyttelse.

De nuværende regler i bekendtgørelsen betyder, at der kan tinglyses en rettighedsbegrænsende servitut om jordudtagning med gyldighed forud for tidligere tinglyste rettigheder, herunder penge- og realkreditinstitutters pant i jorden. Hvis der samtidig udbetales kompensationen for værdiforringelsen direkte til lodsejeren udenom panthaver, mener vi, at det tangerer et ekspropriativt indgreb, fordi panthaverens tinglyste panteret fortrænges.

Det er desuden meget problematisk, at der ikke gives meddelelse til panthaver om tinglysning af servitut og udbetaling af kompensation til lodsejer. Det afskæ-

Høringsvar

21. januar 2022



rer panthaver fra at varetage sine interesser, herunder muligheden for "inter partes" at håndhæve betingelserne i låneaftalen. Det kan fx være at stille krav om ekstraordinært afdrag, som nævnt ovenfor.

Vi mener, at en ændring af ordningen om tilskud til vådområde- og lavbundsprojekter vil bidrage til en bedre gennemførelse af projekterne.

Vi har uddybet problemstillingen vedr. panthaverinddragelse yderligere i Finans Danmarks høringsvar til høring om projekter for udtagning af lavbundsjord som led i den grønne omstilling af dansk landbrug, j. nr. 2021-5791 af 29. november 2021, som vedlægges.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Høringsvar

21. januar 2022

