



J.nr. 24-812-000017
Ref.: CALIMA
Den 15. juli 2024

Høringsnotat til værditabsbekendtgørelsen

Udkastet til en ny bekendtgørelse om værditabskompensation har været i ekstern høring hos en række myndigheder og organisationer i perioden fra den 23. maj til den 20. juni 2024.

Udkastet til bekendtgørelsen og høringsmaterialet har i samme periode været offentliggjort på hoeringsportalen.dk.

Landbrugsstyrelsen har modtaget 8 høringssvar.

Følgende høringsparter har fremsendt bemærkninger til udkastet til bekendtgørelsen:

- Naturstyrelsen
- Landbrug & Fødevarer
- Finans Danmark

Følgende høringsparter har tilkendegivet, at de ingen bemærkninger har til udkastet til bekendtgørelsen:

- Justitsministeriet
- Rigsrevisionen
- Erhvervsministeriet
- Erhvervsstyrelsen
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

I høringsnotatet gengives det væsentligste indhold i høringssvarene fra ikke-statslige myndigheder og øvrige høringsparter og Landbrugsstyrelsens bemærkninger til høringssvaret.

Ingen af høringssvarene har givet anledning til ændringer i værditabsbekendtgørelsen.

Landbrugsstyrelsen har foretaget enkelte ændringer af lovteknisk og konsekvensmæssig karakter i bekendtgørelsen, der ikke har betydning for reglernes indhold.

Høringssvarene er offentliggjorte på Høringsportalen, hvor de kan læses i deres helhed.

Høringsnotat vedrørende høring over værditabsbekendtgørelsen		
	Bemærkninger (uredigeret)	Opfølgning
1	Landbrug & Fødevarer	
1.1	<p>Generelle bemærkninger</p> <p>I Landbrug & Fødevarer ser vi med stor forventning på introduktionen af den nye værditabsmodel.</p> <p>Det har længe været vores ønske, at der blev mulighed for mere individualiserede vurderinger af kompensation i udtagningsordningerne.</p> <p>Det er yderst vigtigt at sikre, at værditabsmodellen også hurtigst muligt kan anvendes i forbindelse med ordningerne hos andre myndigheder, fx i Klima-lavbundsordningen.</p>	Giver ikke anledning til ændringer
1.2	<p>§3, stk. 5, kompensation til restarealer</p> <p>Det fremgår, at der kan ydes værditabskompensation for restarealer, der ikke hidtil har oppebåret grundbetaling, og som er uden mulighed for at oppebære grundbetaling efter projektet. Vi foreslår, at denne omformuleres til "Der kan ydes værditabskompensation for arealer, der ikke hidtil har oppebåret grundbetaling". Der kan også være gode arealer omfattet af projektet, der ikke har oppebåret grundbetaling, uden at disse udgør en "rest" eller på anden måde er dårlige jorder.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Udtrykket "restarealer" i værditabsbekendtgørelsens § 3, stk. 5, skal tydeliggøre, at der er tale om en undtagelsesbestemmelse fra de hovedkriterier, hvorefter Landbrugsstyrelsen beregner arealernes skønnede værditab med udgangspunkt i grundbetaling, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 4.</p> <p>Bestemmelsen giver mulighed for, at også arealer, der ikke hidtil har været berettiget til at modtage grundbetaling, også kan være berettiget til at modtage værditabskompensation. Derfor er det "restarealer", fordi de ikke er omfattet af § 3, stk. 4. Begrebet "restarealer" er i denne forbindelse ikke knyttet til arealernes faktiske karakter, men er alene udtryk for, at de ikke hidtil har modtaget grundbetaling.</p>

1.3	<p>§8: Udbetaling og skæringsdato Skæringsdatoen i § 8 er koblet til jordfordelingsloven. Vi kan være usikre på, om det kan give anledning til udfordringer, når der ikke altid afsiges jordfordelingskendelse, jf. § 7.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer Værditabskompensationen udbetales efter den skæringsdato, der fastsættes i projektet i henhold til jordfordelingsloven. Skæringsdatoen fastsættes i forbindelse med opstarten på jordfordelingsprocessen. Dette sker normalt i forbindelse med det indledende møde inden vurderingsforretningen, og dermed før lodsejerne er afklarede med deres ønsker mht. salg eller kompensation i anledning af projektet. Der vil derfor altid blive fastlagt en skæringsdato i projekterne. Skæringsdatoen kan eventuelt ændres senere i processen, hvis det viser sig nødvendigt. Viser det sig senere, at der ikke skal afsiges en jordfordelingskendelse, vil det være den endeligt fastlagte skæringsdato i projektet, der er bindende for udbetaling af værditabskompensation. Det er således ikke afgørende, om der afsiges jordfordelingskendelse eller ej. Det afgørende er den skæringsdato, der fastsættes efter de regler og den praksis, der følger af jordfordelingsloven - også i de tilfælde, hvor der ikke afsiges jordfordelingskendelse.</p>
1.4	<p>§§ 9 og 10: Lodsejers mulighed ved projektbortfald Det fremgår af bekendtgørelsens § 9 og 10, at lodsejere ved evt. projektbortfald vil blive mødt af krav om tilbagebetaling af den udbetalte værditabsersatning. Alternativt kan lodsejere jf. § 10 vælge at sælge arealerne til Landbrugsstyrelsen.</p> <p>Muligheden for et evt. projektbortfald, som lodsejer ikke har indflydelse på, med efterfølgende tilbagebetalingskrav kan sætte lodsejere i en meget usikker position i forhold til fx anvendelse af værditabsersatningen til opkøb af erstatningsarealer. Det er i den forbindelse positivt, at der lægges op til at lodsejer kan sælge arealerne til Landbrugsstyrelsen, men dette forudsætter, at ejerskabet til arealerne opgives, hvilket ikke nødvendigvis vil være i lodsejeres interesse.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer Landbrugsstyrelsen bemærker, at et helt eller delvist tilbagebetalingskrav efter værditabsbekendtgørelsen kan rejses i tilfælde af, at et areal eller en del heraf, hvortil der er ydet værditabskompensation efter tilretning af projektgrænsen, ikke længere er omfattet af projektarealet, eller projektejer har meddelt, at projektet er helt eller delvist bortfaldet. Efter et tilbagebetalingskrav er gennemført, vil ekstensiveringsdeklarationen blive aflyst, og arealerne kan anvendes til anden lovlig anvendelse. Efterfølgende har lodsejer mulighed for at indgå i andre ordninger og modtage kompensation eller støtte for deltagelse i disse i henhold til de på dette tidspunkt gældende muligheder og regler.</p>

	<p>Der bør derfor åbnes for en tredje mulighed i form af en tinglysning af ekstensivering af arealerne på samme vilkår som i den kommende ordning vedr. permanent ekstensivering. På denne måde opnås lodsejer en sikkerhed for ikke at blive ramt af et tilbagebetalingskrav samtidig med, at det er muligt, at jorden bliver i lodsejers eje. Ved at tinglyse de samme vilkår som ved permanent ekstensivering forpligter lodsejer sig til at indgå i et evt. kommende projekt, der kan involvere de pågældende arealer.</p>	
1.5	<p>Revision og tilbagebetaling</p> <p>Landbrug & Fødevarer vil gerne bede Landbrugsstyrelsen om at bekræfte, at der ikke vil være nogen form for revisionsklausul forbundet med værditabsmodellen, da værditabskompensationen vil være at sidestille med et salg af arealet. Vi ønsker desuden afklaret, om lodsejer i tilfælde af ændring af anden generel regulering (f.eks. pligt til ekstensivering af bestemte typer af areal) risikerer, at projekter herved får ret til at træde ud af projektet. Med deraf følgende tilbagebetalingsforpligtelse for lodsejer.</p> <p>Landbrug og Fødevarer har noteret, at det af høringsbrevet fremgår, at bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i forordning 2021/2115 artikel 31. Vi beder for god ordens skyld Landbrugsstyrelsen bekræfte, at dette er den korrekte hjemmel, og beder Landbrugsstyrelsen oplyse om der til bestemmelsen er tilknyttet en revisionsklausul, fx i tilfælde af ændringer af reguleringen i EU eller nationalt. Landbrugsstyrelsen bedes ligeledes bekræfte, at midlerne i alle tilfælde stammer fra og har hjemmel i artikel 31, herunder også i tilfælde af salg af ejendommen til Landbrugsstyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 10.</p> <p>Det fremgår af information om ordningen, at værdien efter ekstensiveringen er baseret på faste takster, der baseres på en generel beregningsmodel. Vi vil gerne have styrelsen</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Værditabskompensationen er til fuld og endelig afgørelse. Det er ikke muligt for hverken projekter eller lodsejer at træde ud af projektet efter, det er gennemført, og på den måde fremkalde et projektbortfald. Projektbortfald, som medfører krav om tilbagebetaling eller salg af areal til Landbrugsstyrelsen, kan kun opstå i de situationer, hvor der opstår uforudsigelige hindringer, som medfører behov for helt eller delvist at opgive et projekt grundet f.eks. samfundshensyn, domstolsafgørelser eller ny lovgivning, som er uforenelig med projektet.</p> <p>Værditabsbekendtgørelsen indeholder ikke regler vedrørende revisionsklausuler. Kompensationens størrelse fastsættes endeligt i forbindelse med udbetalingen, og senere ændringer i anden regulering eller tidsmæssige udsving i jordpriser medfører ikke ændringer i forhold til berettigelse til kompensation for værditab og kompensationens størrelse.</p> <p>Landbrugsstyrelsen bemærker, at værditabsbekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i lov nr. 407 af 25. april 2023 om administration af den fælles landbrugspolitik m.v. (CAP-loven) § 2, stk. 1 og 2, § 4, § 5 og § 24, stk. 1. Der kan ydes værditabskompensation til lodsejere for tab af markedsværdi på arealer, som er beliggende inden for afgrænsningen af et projekt, hvortil der er givet etableringstilsagn om tilskud til ekstensivering og anlæg af projekter i medfør</p>

	<p>til at bekræfte, at lodsejer ikke kan blive mødt med et tilbagebetalingskrav,</p> <p>1) hvis det i individuelle tilfælde viser sig, at jordværdien efter projektgennemførelse er højere end de faste takster, fx pga. værdi for jagt, særlig herlighedsværdi e.l.</p> <p>2) hvis det efter Landbrugsstyrelsens køb af arealerne, jf. §10, vurderes, at arealernes markedsværdi på overtagelsesdagen er væsentligt lavere end den beregnede købesum.</p>	<p>af en bekendtgørelse anført i værditabsbekendtgørelsens bilag 1.</p> <p>I tilfælde af, at der skal rejses et tilbagebetalingskrav, foretager Landbrugsstyrelsen en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Den kompensation, som lodsejeren er berettiget til at modtage, fastsættes med bindende virkning i en overenskomst i anledning af projektet. Senere ændringer i de faktiske forhold ændrer ikke på størrelsen af kompensationen, som lodsejer var berettiget til at modtage i henhold til overenskomsten. De samme bemærkninger gør sig gældende for så vidt angår spørgsmålet om, hvis det efter Landbrugsstyrelsens køb af arealerne, jf. værditabsbekendtgørelsens § 10, vurderes, at arealernes markedsværdi på overtagelsesdagen er væsentligt lavere end den beregnede købesum.</p> <p>For så vidt angår spørgsmålet, om der er knyttet en revisionsklausul til værditabskompensation, bemærker Landbrugsstyrelsen, at en revisionsklausul ikke er relevant i relation til værditabsbekendtgørelsen, fordi der ikke er tale om tilsagn, men om en måde i henhold til projektaftalen at beregne og udbetale kompensation for arealers værditab.</p>
1.6	<p>Værditabskompensation i skattemæssig sammenhæng</p> <p>Afslutningsvis vil vi gerne opfordre styrelsen til at oplyse, hvordan lodsejer stilles skattemæssigt ift. den udbetalte kompensation. Dette bør fremgå af informationsmaterialet til modellen.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Landbrugsstyrelsen bemærker, at den skattemæssige betydning for udbetaling af værditabskompensation til lodsejer ikke hører under Landbrugsstyrelsens ressort som myndighed. For besvarelse af spørgsmålet henviser Landbrugsstyrelsen til, at lodsejer skal afklare dette individuelt med skattemyndighederne. Af de anførte grunde vil skattemæssige spørgsmål ikke fremgå af informationsmaterialet til værditabsmodellen.</p>
2	Finans Danmark	
2.1	<p>Generelle bemærkninger</p> <p>Vi takker for lejligheden til at komme med bemærkninger til ændring af udkast til bekendtgørelse om kompensation for tab af markedsværdi på arealer ved ekstensivering i</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p>

	<p>forbindelse med vand- og klimaprojekter (Værditabsbekendtgørelsen).</p> <p>Det foreslåede udkast indeholder et forslag om værditabskompensation i vand- og klimaprojekter om en ny model til at kompensere lodsejere, som ønsker at indgå i et vand- og klimaprojekt, hvor projektets anlæggelse medfører en værdiforringelse af lodsejerens arealer.</p>	
2.2	<p>Panthaverinddragelse i værditabsbekendtgørelsen</p> <p>Værditabsbekendtgørelsen udstedes med hjemmel i lov om administration af den fælles landbrugspolitik m.v. (CAP-loven). Derfor bør CAP-lovens regler om panthaverinddragelse gennemføres i bekendtgørelsen. Det vil bidrage til smidig gennemførelsen af de projekter, som ikke er omfattet af reglerne om jordfordeling.</p> <p>Der allerede fastsat regler i jordfordelingsloven om panthaverinddragelse, som gør sig gældende, hvis der gennemføres en jordfordeling som en del af projektet. Det er dog langt fra alle sager omfattet af værditabsbekendtgørelsen, hvor der bliver gennemført jordfordeling. Da betingelserne for brug af ordningen i bekendtgørelsens § 5 fastsætter krav om en rådighedsbegrænsende tinglysning, er det derfor nødvendigt at indsætte regler om panthaverinddragelse i bekendtgørelsen.</p> <p>Vi bakker op om lavbundsprojekter, som er et centralt element i den politiske aftale om grøn omstilling af dansk landbrug. Vi ønsker med vores bemærkninger at støtte op om, at de miljøforbedrende projekter kan gennemføres, og at mulige hindringer for projekternes gennemførsel bliver mindsket i videst muligt omfang, både aktuelt og i fremtiden. Derfor støtter vi op om gennemførelsen af reglerne om panthaverinddragelse, som er beskrevet i CAP-loven.</p> <p>Det fremgår af CAP-lovens bemærkninger i punkt 3.1.4. <i>Udtagningsprojekter og pant</i>, at</p> <p><i>”Med bestemmelserne i dele af lovforslagets kapitel 2 samt kapitel 3 vil ministeren for</i></p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Hensynet til den finansielle sektors interesser kan ikke sagligt varetages af værditabsbekendtgørelsen, som har til formål at understøtte vand- og klimarelaterede formål, jf. formålet for støtten fra EU's fonde i art. 6, stk. 1 og 2, i forordning 2021/2115. Et krav om, at lodsejeren skal indhente dokumentation for, at panthavere er orienteret, vil derimod have til formål at varetage den finansielle sektors interesser, hvilket ikke er et sagligt hensyn under værditabsbekendtgørelsen. Det gælder uanset, om pligten skulle gælde ved indgåelse af projektaftalen eller i forbindelse med udbetaling af kompensationen.</p> <p>Et krav om samtykke fra panthavere kan i sidste ende medføre, at manglede samtykke vil stå i vejen for et udtagningsprojekt, og det vil ikke være i overensstemmelse med EU-reglerne.</p> <p>Ordlyden om panthaverinddragelse i CAP-lovens generelle bemærkninger kan ikke føre til en anden vurdering.</p> <p>Landbrugsstyrelsen vil vejlede lodsejerne i projektet om at orientere eventuelle panthavere om værditabskompensationen og, hvor det er relevant, vejlede lodsejere om at udarbejde en transporterklæring i forbindelse med udbetaling af værditabskompensationen.</p>

	<p><i>fødevarer, landbrug og fiskeri bl.a. blive bemyndiget til at fastsætte regler vedrørende tilskudsordninger om udtagning af landbrugsarealer til anden anvendelse, herunder udtagning af lavbunds-jorde. Udtagning af arealer har betydning for mange samfundsinteresser, herunder for sikkerheden for penge- og realkreditinstitutternes udlån til landbruget. Det er hensigten, at der i bekendtgørelser vedrørende udtagning af arealer i relevant omfang indsættes regler om, at panthavere, herunder realkredit- og pengeinstitutter, orienteres om konkrete udtagningsprojekter, inden der indsendes ansøgning om tilskud. Ligeledes indsættes i relevant omfang regler om, at der ved anmodning om udbetaling af tilskud skal foreligge dokumentation for en eventuel aftale mellem lodsejere og panthavere i prioriteringsrækkefølgen om hel eller delvis udbetaling af lodsejeres tilskud til panthavere.”</i></p> <p>Det er fastlagt i CAP-loven, at der skal indsættes regler om pantaverinddragelse i relevante udtagningsordninger. Derfor vil vi understrege vigtigheden af, at der bliver indført regler om pantaverinddragelse i bekendtgørelsen, der skal gælde i de situationer, hvor der ikke allerede sker pantaverinddragelse som følge af reglerne om jordfordeling.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--