

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 30. oktober til den 20. november 2025.

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

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har modtaget 11 høringssvar.

Følgende høringsparter har fremsendt bemærkninger til udkastet til bekendtgørelsen:

- Bæredygtigt Landbrug
- Danmarks Jægerforbund
- Slagelse Kommune
- Landbrug & Fødevarer
- Finans Danmark

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

- Justitsministeriet
- Rigsrevisionen
- Erhvervsministeriet
- Erhvervsstyrelsen
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
- Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI

I høringsnotatet gengives det væsentligste indhold i høringssvarene fra ikke-statslige myndigheder og øvrige høringsparter, og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's bemærkninger til høringssvaret.

Ingen af høringssvarene har givet anledning til ændringer i værditabsbekendtgørelsen.

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

Høringsnotat vedrørende høring over værditabsbekendtgørelsen		
	Bemærkninger (uredigeret)	Opfølgning
1	Bæredygtigt Landbrug	
1.1	<p>Indledning</p> <p>Tak for muligheden for at komme med høringssvar på: ”Høring over bekendtgørelse om værditabskompensation med baggrund i, at værditabsbekendtgørelsens anvendelsesområde skal udvides til også at omfatte arealer, som er beliggende inden for afgrænsningen af et klimalavbund-, kvælstofvådområde- og fosforvådområdeprojekt”, jeres J.nr. 25-11-000030 (link: https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70620).</p> <p>Udvidelsen af værditabsordningen til også at omfatte klima-lavbunds-, kvælstof- og fosforvådområdeprojekter (jf. § 1, stk. 2, s. 1) er positiv, men flere forhold kræver præcisering for at sikre proportionalitet, retssikkerhed og ensartet sagsbehandling.</p>	Giver ikke anledning til ændringer
1.2	<p>Anvendelsesområde og definitioner (§ 1–2, s. 1–2)</p> <p>Bekendtgørelsen fastslår, at der kan ydes kompensation til lodsejere for tab af markedsværdi, når arealer er beliggende inden for projektets afgrænsning (s. 1, § 1). Det følger samtidig af § 1, stk. 3 (s. 1), at ”værditabskompensation ... kan kun ydes for den forringelse af arealets markedsværdi, som ekstensiveringsdeklaration og projektets gennemførelse i henhold til projektaftalen vil medføre.” Der bør præciseres, hvordan kompensationen håndteres i tilfælde, hvor projektgrænser senere ændres, eller hvor dele af arealet viser sig ikke at blive omfattet af det endelige anlæg.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker at det fremgår af § 9, stk. 2, at værditabskompensationen kan kræves tilbagebetalt helt eller delvist i tilfælde af, at et areal eller en del heraf ikke længere omfattes af et projekt. Lodsejer har også mulighed for at sælge arealet til styrelsen jf. § 10.</p>

1.3	<p>Desuden kan vise sig i praksis, at de tekniske forudsætninger i projektaftalerne ikke altid holder stik. Der kan efter projektets etablering opstå uventede hydrologiske eller driftsmæssige konsekvenser, som ikke er beskrevet i projektaftalen, men som alligevel medfører tab for lodsejeren – og lodsejere med jord op til projekterne.</p> <p>Det kan blandt andet omfatte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - forsumpning af arealer uden for den formelle projektgrænse, - påvirkning af dræn eller afvandingssystemer, som giver utilsigtede gener for afvand af det omkringliggende område. - tab af driftsevne som følge af ændret hydrologi, som ikke fremgik af projekt materialet. <p>Der bør derfor fremgå klart af bekendtgørelsen, at værditabskompensation skal omfatte både direkte og indirekte tab, når det dokumenteres, at tabet skyldes projektets gennemførelse – også selv om forholdet ikke specifikt fremgik af projektaftalen på etableringstidspunktet.</p> <p>En sådan præcisering er nødvendig for at undgå, at lodsejere stilles ringere på grund af fejl, mangler eller upræcise forudsætninger i projektets tekniske undersøgelser.</p> <p>Hvis projektets faktiske gennemførelse medfører ændringer, som går ud over de beskrevne indgreb i projektaftalen, skal disse forhold medregnes i vurderingen af markedsværditabet, og der bør gives adgang til en efterfølgende vurderingsforretning.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Det er projektejers ansvar at udføre projektet som planlagt og uden påvirkning af områder uden for projektgrænsen. Såfremt de arealer, som lodsejer har i projektområdet, påvirkes udover hvad der er indgået aftale om, er der tale om forhold, som skal afklares mellem lodsejer og projektejer</p>
1.4	<p>Begrebet ”ekstensiveringsdeklaration” (§ 2, nr. 1) bør suppleres med en klar definition af de faktiske driftsmæssige begrænsninger, herunder vedrørende dræning og fremtidig vedligeholdelse.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker, at indholdet af ekstensiveringsdeklarationen kan variere alt efter hvilken bekendtgørelse, der gives værditabskompensation ud fra jf. § 4, stk. 1, nr. 2 og kan derfor ikke defineres nærmere i værditabsbekendtgørelsen.</p>

	<p>Erfaringer fra tidligere projekter viser, at uklarhed om deklarationens rækkevidde skaber stor utryghed hos lodsejere.</p>	
1.5	<p>Fastsættelse af værditab (§ 3, s. 2) Kompensationen fastsættes som forskellen mellem arealets markedsværdi før og efter projektanlæggelsen (§ 3, stk. 1). Der efterlyses større gennemsigtighed i den anvendte vurderingsmetode. Det bør fremgå, hvordan lokale markedsforhold vægtes, og hvilke referencehandler der kan indgå.</p> <p>Vurderingsforretningen ledes af en landbrugskyndig vurderingsmand udpeget af styrelsen (§ 3, stk. 3). Det anbefales, at der gives mulighed for, at lodsejeren kan kræve en uafhængig vurdering eller indbringe vurderingen for en klageinstans.</p> <p>For arealer, der efter projektanlæggelsen mister retten til grundbetaling (§ 3, stk. 4, nr. 3), bør kompensationen afspejle tabet af både produktionsværdi og fremtidig anvendelsesmulighed.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker, at fastsættelsen af værditabet følger den mangeårige fremgangsmåde på jordfordelingsområdet, hvilket bemyndiges i anden lovgivning.</p> <p>Lodsejernes deltagelse i projektet er frivillig og de har mulighed for at afslå et tilbud om værditabskompensation, hvorfor det vurderes, at en klageinstans ikke er nødvendig.</p> <p>Arealer, der ikke længere har mulighed for at oppebære grundbetaling, vil også kunne kompenseres for den skønnede værdiforringelse som følge af tab af produktionsværdi og begrænsning i fremtidige anvendelsesmuligheder.</p>
1.6	<p>Betingelser for modtagelse af kompensation (§ 4, s. 2–3) Det fremgår, at lodsejeren skal acceptere tinglysning af både en <i>ekstensiveringsdeklaration</i> og en <i>projektbortfaldsdeklaration</i>. Disse krav er væsentlige, men skaber også risiko for uforudsete forpligtelser. Der bør præciseres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvor længe tilsagnet skal opretholdes. - Hvem der konkret fører tilsyn med de regnskabsmæssige forhold, som fremgår implicit af § 4. - Om lodsejeren kan blive pålagt tilbagebetaling ved projektbortfald, hvis bortfaldet skyldes forhold uden for ejerens kontrol (fx ændret 	<p>Giver ikke anledning til ændringer Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker, at der ikke er tale om et tilsagn men om en varig indskrænkning i brugsretten til arealet som følge af en frivillig aftale.</p> <p>Når 10 år er forløbet fra skæringsdatoen eller projektanlæggelsen er gennemført finder projektbortfaldsdeklarationen ikke længere anvendelse.</p> <p>I tilfælde af projektbortfald er det Styrelsen for Grøn Arealomlægning eller Naturstyrelsen, der håndterer fremsættelse og beregning af betalingskrav og eventuel købesum i forbindelse med køb af arealer.</p>

	<p>hydrologi eller myndighedsbeslutninger).</p> <p>Kravet om særskilt regnskab for mindre arealer vil være administrativt byrdefuldt og kan udhule kompensationen over tid. En proportional undtagelse for arealer under fx 10 ha anbefales.</p>	<p>Lodsejeren kan blive pålagt tilbagebetaling ved projektbortfald, hvis bortfaldet skyldes forhold uden for ejerens kontrol.</p> <p>Der stilles ingen krav om udarbejdelse af særskilte regnskaber men til orientering fremgår det i deklaration om projektbortfald hvad der er udbetalt i værditabskompensation samt købesum for hvert enkelt areal.</p>
1.7	<p>Statsstøtte og retlige rammer (§ 8, s. 3)</p> <p>Det fremgår af § 8, at værditabskompensation i klima-lavbunds-, kvælstof- og fosforvådområdeprojekter ydes ”i overensstemmelse med statsstøttegodkendelsen”.</p> <p>Det bør præciseres, at udbetaling af midler forudsætter Europa-Kommissionens forhåndsgodkendelse af ordningen som statsstøtte efter TEUF artikel 107-109.</p> <p>Manglende eksPLICIT EU-godkendelse vil kunne medføre krav om tilbagebetaling af udbetalt støtte og dermed usikkerhed for både myndigheder og lodsejere.</p> <p>Bekendtgørelsen bør derfor indeholde en bestemmelse om, at udbetaling først kan finde sted, når Kommissionens godkendelse foreligger, og at denne godkendelse offentliggøres sammen med de gældende støttevilkår.</p> <p>En sådan præcisering vil være i overensstemmelse med praksis for andre nationale støtteordninger under den fælles landbrugspolitik og bidrage til fuld gennemsigtighed overfor både støttemodtagere og rådgivere.</p> <p>Der bør vedlægges en oversigt over, hvilke støttebeløb og typer af tilskud der skal medregnes under de minimis-reglerne.</p> <p>Mangel på klarhed herom har tidligere skabt væsentlig usikkerhed for både rådgivere og lodsejere, der skal sikre, at de samlede støttemidler ikke overskrider grænsen.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker, at der ikke indgås bindende aftaler før statsstøttenotifikationen er godkendt i EU-kommissionen jf. § 13, stk. 3 i bekendtgørelse om Naturstyrelsens udtagning af arealer til etablering af klima-lavbund-, kvælstofområde- og fosforvådområdeprojekter.</p> <p>Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker desuden, at lodsejers forpligtelser vedr. de minimis fremgår af § 8, stk. 3 i bekendtgørelse om Naturstyrelsens udtagning af arealer til etablering af klima-lavbund-, kvælstofområde- og fosforvådområdeprojekter. Det påhviler den enkelte lodsejer at have overblik over den enkeltes modtagne støttebeløb. Erklæringen har netop til formål at sikre, at den enkelte lodsejer har et overblik over modtagne de minimis-støtte forud for deltagelse i et af Naturstyrelsens klima-lavbundsprojekter.</p> <p>Link til høring over udkast til bekendtgørelse om Naturstyrelsens udtagning af arealer til etablering af klima-lavbund-, kvælstofvådområde- og fosforprojekter: https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70618</p>

1.8	<p>Tilbagebetaling og ejerskifte (§ 9–10, s. 3–4)</p> <p>Der bør § 9 (s. 5) om ejerskifte tydeliggøre, om styrelsen kan nægte overdragelse, selvom ny ejer opfylder betingelserne. Retsstillingen bør være forudsigelig og ikke afhænge af administrativt skøn.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker, at lodsejer til enhver tid kan vælge at overdrage arealet til tredjemand med de tinglyste deklarationer.</p>
1.9	<p>Samlet vurdering</p> <p>For at styrke tilliden og sikre retssikkerhed anbefales, at der i den endelige bekendtgørelse indarbejdes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klare og ensartede procedurer for værditabsvurdering og klageadgang. - Proportionale krav til regnskab og kontrol, især for små arealer. - Gennemsigtig håndtering af statsstøtteregler og de minimis-beløb. - Klar force majeure-beskyttelse. - Krav om lodsejerens samtykke ved væsentlige ændringer i tilsagnsvilkår. <p>De foreslåede præciseringer vil efter vores opfattelse bidrage til at skabe et mere gennemsigtigt og retssikkert grundlag for de kommende værditabskompensationer.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Er besvaret under punkt 1.2-1.8.</p>
2	Danmarks Jægerforbund	
2.1	<p>Danmarks Jægerforbund ønsker at påpege, at det er utilstrækkeligt, at der ved fastsættelse af værditabskompensation efter §3 udelukkende vurderes ud fra den landbrugsmæssige værdi. Værdien af arealet til andre formål, herunder jagt, indgår ikke i vurderingen, selv om det for mere marginale landbrugs- eller naturarealer vil være en betydelig del af værdiansættelsen ved et regulært salg af sådanne arealer.</p> <p>I forslag til lov om bæredygtig forvaltning af næringsstoffer og drivhusgasser m.v. i land- og skovbruget j.nr. nr. 24-10-000001 har ministeriet selv påpeget, at det f.eks. kan være udfordrende, at få lodsejere af ejendomme med jagt eller heste til at afstå arealer til udtagningsprojekter, hvorfor man med lovforslaget åbner for mulighed for ekspropriation.</p> <p>Danmarks Jægerforbund foreslår derfor, at man også lægger værdier, som ikke relaterer</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bemærker, at arealets værdi til andre formål, herunder jagt kan have indvirkning på den vurderede markedsværdi som bruges til at fastsætte værditabskompensationen jf. § 3.</p>

	sig til landbrugsproduktion til grund for en værdiansættelse efter værditabskompensation.	
--	---	--

3	Slagelse Kommune	
3.1	Slagelse Kommune bemærker, at værditabsbekendtgørelsen også bør omfatte permanent ekstensivering. Begrundelsen herfor er at det vil gøre arealoplægningen nemmere, at der er samme kompensationsmuligheder uanset hvilken ordning lodsejerne ønsker.	Giver ikke anledning til ændringer Styrelsen for Grøn Arealoplægning og Vandmiljø bemærker, at værditabsbekendtgørelsen alene finder anvendelse i projektordninger, hvor der tilbydes jordfordeling, og hvor der ikke allerede er tinglyst kendelse og udbetalt kompensation for udtagning af et areal

4	Landbrug & Fødevarer	
4.1	Generelle bemærkninger Landbrug & Fødevarer finder det særdeles positivt, at værditabsbekendtgørelsens anvendelsesområde nu udvides til også at omfatte arealer, som er beliggende inden for afgrænsningen af de klima-lavbund-, kvælstofvådområde- og fosforvådområdeprojekter, som Naturstyrelsen gennemfører. Det har længe været vores ønske, at der også i Naturstyrelsens projekter blev mulighed for mere individualiserede vurderinger af kompensation i udtagningsordningerne. Vi savner nu blot, at modellen også bliver tilgængelig for den øvrige del af klima-lavbundsordningen.	Giver ikke anledning til ændringer Styrelsen for Grøn Arealoplægning og Vandmiljø bemærker, at værditabsbekendtgørelsen alene finder anvendelse i projektordninger, hvor der tilbydes jordfordeling.
4.2	§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. 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.	Giver ikke anledning til ændringer Styrelsen for Grøn Arealoplægning 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

	<p>Som vi også har pointeret ved tidligere høringer, er det positivt, at der lægges op til at lodsejer kan sælge arealerne til en af styrelserne, men dette forudsætter, at ejerskabet til arealerne opgives, hvilket ikke nødvendigvis vil være i lodsejers interesse. Der bør derfor åbnes for en tredje mulighed i form af en tinglysning af ekstensivering af arealerne på samme vilkår som ordningen for permanent ekstensivering, der lige er sendt i høring. 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>	<p>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>
--	--	---

5	Finans Danmark	
5.1	<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 markeds værdi på arealer ved ekstensivering i forbindelse med vand- og klimaprojekter og klima-lavbund-, kvælstofvådområde- og fosforvådområdeprojekter- og klimaprojekter (Værditabsbekendtgørelsen).</p> <p>Det foreslåede udkast indeholder et forslag om at udvide bekendtgørelsens anvendelsesområde til også at omfatte Naturstyrelsens klima-lavbund-, kvælstofvådområde- og fosforvådområdeprojekter.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p>
2.2	<p>Panthaverinddragelse i værditabsbekendtgørelsen</p> <p>Værditabsbekendtgørelsen er udstedt 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 § 4 fastsætter krav om en rådighedsbegrænsende tinglysning, er det</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p> <p>SGAV kan hertil oplyse, at SGAV har rettet henvendelse til EU-Kommissionen med henblik på at afklare, om der kan ske inddragelse af panthaverrettigheder i en tilskudsordning med ophæng i EU's statsstøtteregler for støtte i landbrugssektoren. Vi afventer EU-kommissionens svar.</p>

<p>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. Udtagningsprojekter og pant, at</p> <p><i>”Med bestemmelserne i dele af lovforslagets kapitel 2 samt kapitel 3 vil ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri bl.a. blive bemyndiget til at fastsætte regler vedrørende tilskudsordninger om udtagning af land-brugsarealer 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 ud-tagning af arealer i relevant omfang indsættes regler om, at panthavere, herunder realkredit- og pengeinstitutter, orienteres om konkrete ud-tagningsprojekter, inden der indsendes ansøgning om tilskud. Ligeledes indsættes i relevant omfang regler om, at der ved anmodning om udbe-taling af tilskud skal foreligge dokumentation for en eventuel aftale mellem lodsejere og panthavere i prioriteringsrækkefølgen om hel eller del-vis udbetaling af lodsejeres tilskud til panthavere.”</i></p> <p>Det er fastlagt i CAP-loven, at der skal indsættes regler om panthaverinddragelse i relevante udtagningsordninger. Derfor vil vi understrege vigtigheden af, at der bliver indført regler om panthaverinddragelse i bekendtgørelsen, der skal gælde i de situationer, hvor der ikke allerede sker panthaverinddragelse som følge af reglerne om jordfordeling.</p> <p>Vi ser ingen grund til ikke at indføre de nødvendige regler om panthaverinddragelse, hvilket kan gøres nemt og uden større administrative byrder for hverken myndighederne eller for lodsejeren, da de gnidningsfrit kan indføres i det gældende system.</p>	
--	--

	<p>Dette gælder i særdeleshed for regler, der bliver administreret i Naturstyrelsen, da de alene er finansieret af nationale midler, hvorfor krav til brug af ordningen ikke er begrænset af regler for EU-finansierede midler.</p>	
--	---	--