

Den 27. marts 2025

Sikkerhed og vilkår forbundet med lodsejeres frivillige deltagelse i EU-finansierede udtagningsprojekter via køb-salgsaftaler, værditabs- eller engangskompensation

I dette notat redegør styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) for det faglige grundlag for indgåelse af aftaler mellem lodsejere og myndighed om permanent udtagning og vådgøring af landbrugsarealer (udtagningsprojekter).

Notatet har særligt til formål at oplyse lodsejere om sikkerhed samt vilkår forbundet med de forskellige kompensationsformer, inden der evt. indgås projektaftale, om deltagelse i EU-finansierede tilskudsordninger, der omfatter:

- *Vand- og klimaprojekter (VKP)* finansieret af CAP-midler (BEK nr. 1174 20/09/2023 og pt. BEK nr. 817 af 25/06/2024)
- *Kvælstofvådområde og lavbundsprojekter (KVLP)* finansieret af Landdistriktsprogrammet 2014-2022 med projektilsagn pba. bekendtgørelser fra 2015 til og med 2022

I disse projekter kan lodsejere frivilligt vælge at indgå projektaftale om følgende muligheder:

- Køb og salg af projektarealer (køb-salg) ifm. jordfordeling
- Kompensation for tab af markedsværdi på arealer i vand- og klimaprojekter (værditabskompensation) ifm. jordfordeling
- Engangskompensation

Indledningsvist redegør SGAV for betydningen af indgåelse af en projektaftale mellem lodsejer og myndighed om gennemførelse af et udtagningsprojekt. Herefter bemærkes særligt gældende forhold ift. arealer registreret under Naturbeskyttelseslovens § 3 (§ 3-arealer) af betydning for fastsættelsen af arealers markedspris og kompensation. Slutteligt beskrives praksis for fastsættelsen af arealers markedspris eller kompensationsstørrelse og de medfølgende vilkår, som lodsejer skal være opmærksom på ifm. indgåelse af projektaftale om hhv. køb-salg, værditabs- og/eller engangskompensation. Under afsnit om engangskompensation beskrives desuden arealkompensationsordningen Permanent ekstensivering.

Indledende projektfase og indgåelse af projektaftale

SGAVs projekter vedrørende permanent udtagning og vådgøring af landbrugsarealer gennemføres ved, at en kommune eller Naturstyrelsen (projektejeren) får tilsagn om tilskud til et projekt på lodsejeres landbrugsarealer.

Projektledeere starter med at undersøge og opsøge muligheder for projekter i et givent område, ofte i tæt samarbejde med lokale udtagningskonsulenter og den pågældende kommune (i tilfælde af at Naturstyrelsen er projektejer). Samarbejdet mellem lokale aktører sikrer koordinering ift. effektive indsatser og en fælles forståelse af den lokale kontekst, som lodsejere indgår i.

Projektejere tager herefter kontakt til relevante lodsejere om at deltage i projektet. Det er frivilligt for den enkelte lodsejer at deltage i projektet, men juridisk forpligtende efter indgåelse af en projektaftale med projektejeren. Såfremt der er opbakning til projektet, skal lodsejeren i dialog med projektejeren eller en jordfordelingsplanlægger tilknyttet projektet tage stilling til, om vedkommende vil beholde eller sælge sit areal. Lodsejeren kan vælge at sælge arealet til SGAV på markedsvilkår, herunder via jordfordeling, hvor lodsejeren evt. kan erhverve erstatningsjord for det areal, der udtages. Ønsker lodsejeren derimod at beholde sit areal, kan vedkommende modtage kompensation i stedet. Kompensation kan baseres på enten en konkret vurdering af værditabet (værditabskompensation) eller på faste satser (engangskompensation). Disse muligheder uddybes senere i nærværende notat.

Med projektaftalen fastslås endvidere, at arealet, uagtet om det beholdes eller sælges af lodsejeren, pålægges en servitut, der sikrer, at arealet permanent henligger som et vådområde, når/hvis projektet bliver gennemført.

Et udtagningsprojekt tager erfaringsmæssigt mellem fem til syv år, hvor lodsejerforhandlinger, herunder med jordfordeling med køb-salgsaftale eller indgåelse af projektaftale, typisk pågår fra projektets andet eller tredje år, efter forundersøgelsen.

§ 3-registrerede arealers betydning for fastsættelse af markedspris og kompensation

Tilstedeværelsen af et § 3-registreret areal har betydning for fastsættelsen af handelspris såvel som kompensationsstørrelsen til de lodsejere, der ønsker at beholde projektarealer. Med bistand fra Kammeradvokaten og Københavns Universitet (IFRO) har SGAV (daværende Landbrugsstyrelsen og Miljøstyrelsen) fået afklaret, at § 3-arealer med en landbrugsmæssig udnyttelse kan kompenseres på lige fod med permanente græsarealer. Det er således ikke i overensstemmelse med EU-reglerne at kompensere § 3-arealer som et omdriftsareal.¹

§ 3-registreringen og de dyrkningsmæssige begrænsninger, som følger af reguleringen, skal således afspejles i handelsprisen og ved fastsættelse af compensationens størrelse, uanset om der er tale om engangs- eller værditabskompensation. Vokser et areal ind i § 3-beskyttelse som følge af et gennemført udtagningsprojekt, har det ikke betydning for compensationen.

¹ Kammeradvokatens besvarelse af Landbrug og Fødevarers spørgsmål til Landbrugsstyrelsen vedr. tilbagesøgning af tilskud til § 3-arealer m.v. af 15. maj 2023.

Køb og salg af projektarealer

I de fleste af udtagningsprojekterne (erfaringsmæssigt ca. 2/3) gennemfører SGAV en jordfordeling eller en skødehandel, hvor det formelle ejerskab til projektarealet overdrages til SGAV eller til den officielle projektejer.

Overdragelse af det formelle ejerskab finder sted på normale handelsvilkår og til den konkret vurderede markedsværdi for arealet under hensyntagen til de tinglyste deklARATIONER og andre produktionsbegrænsninger, der måtte være på arealet før og efter projektets gennemførelse, herunder begrænsninger som følge af naturbeskyttelseslovens § 3, fredninger, aftaler med kommunen om BNBO mod betaling mm.

Hvis overdragelsen sker ved afsigelse af kendelse ved jordfordelingskommissionen, har der forud været foretaget en vurderingsforretning med deltagelse af to vurderingssagkyndige og et lokalt lodsejerudvalg. Her er der foretaget en landbrugsmæssig taksering af hvert areal i projektområdet i forhold til det bedste landbrugsareal i lokalområdet (indeks 100). I takseringen tages der bl.a. højde for dyrkningsmæssige restriktioner, markstørrelse og arrondering og samtidig klarlægges det normale niveau for handelspriser på landbrugsjord og naturarealer i det konkrete område. De forskellige parter bidrager alle med deres ekspertise i vurderingsforretningen og sikrer grundlaget for, at markedsværdien kan vurderes konkret for hvert areal.

Hvis overdragelsen sker ved en almindelig skødehandel, har der ikke nødvendigvis forinden været foretaget en vurderingsforretning. Handelsprisen for jorden forhandles så på baggrund af en vurdering af en vurderingssagkyndig fra SGAV under inddragelse af dyrkningsmæssige restriktioner, markstørrelse og arrondering og det normale niveau for handelspriser på landbrugsjord og naturarealer i det konkrete område.

Hvis ejerskabet til arealet i en jordfordeling eller skødehandel overgår til SGAV, vil arealet blive søgt afhændet igen med tinglyste dyrkningsrestriktioner og deklARATIONER, når projektet er blevet anlagt. Salget sker ved et almindeligt offentligt udbud, hvor alle inkl. den tidligere ejer kan indgive bud. Arealet afstås altid til det højeste opnåede bud, og der kan i nogle tilfælde blive gennemført fornyet udbudsproces, hvis modtagne tilbud vurderes at være under markedspris.

Den beskrevne metode til vurdering af markedsprisen for landbrugsjord og projektarealer, og arealernes indbyrdes taksering og bytteforhold i hhv. jordfordelinger og skødehandler, bygger på meget lang erfaring og anvendelse i Danmark. Konklusionen er, at i alle tilfælde tages tilstedeværelsen af et § 3-registreret areal i betragtning i fastsættelsen af overdragelsessummen og bliver dermed inddraget til fuld og endelig afgørelse i ejendomshandlen. Der er på intet tidspunkt tale om tilskud med denne metode, men i stedet en endelig handel på markedsvilkår og med konkret vurdering af arealerne som ophæng for at sikre, at overdragelsessummen svarer til markedsprisen.

Lodsejeren (dvs. tidligere ejer af arealet) modtager indkomst fra salg af arealet i umiddelbar forlængelse af, at der afsiges jordfordelingskendelse i projektet.

Værditabskompensation

Værditabskompensation kan tilbydes lodsejere fra august 2024, forudsat at der endnu ikke er foretaget en jordfordelingskendelse i projektet, hvor arealet indgår. Regelgrundlaget herfor findes i bekendtgørelse om kompensation for tab af markedsværdi på arealer ved ekstensivering i forbindelse med vand- og klimaprojekter.

Det væsentligste grundlag for værdifastsættelsen er, tilsvarende for køb og salg af projektarealer, de landbrugsmæssige anvendelsesmuligheder og herunder betydningen af eksisterende § 3-registreringer og reguleringer mm. Opgørelsen af projektarealers værditab vurderes konkret for det enkelte areal, og udgøres af forskellen mellem arealets vurderede markedsværdi før projektanlæggelse og arealets skønnede markedsværdi efter projektanlæggelse. Den skønnede markedsværdi efter projektanlæggelse fastsættes ud fra forskellige kriterier vedrørende mulighed for at oppebære grundbetaling samt mulighed for at opretholde landbrugsaktivitet i form af slæt eller afgræsning. Grundlaget for fastsættelse af markedsværdien efter projektanlæggelse er beskrevet og estimeret i en uvildig udredning fra 2023 af IFRO, ”Grundlag for udbetaling af godtgørelse for deltagelse i vådområde- og lavbundsprojekter – analyse af salgsdata for projektarealer, model for efterværdi og fastsættelse af samlet opgørelse”.

§ 3-registreringen tages i betragtning som en faktor i fastsættelsen af arealets værdi, og er dermed inddraget til fuld og endelig afgørelse på tidspunktet for ikrafttrædelse af aftalen om værditabskompensation. Den beskrevne metode til vurdering af hvert projektareals værditabskompensation har således direkte ophæng i den metode, man i mange år har anvendt i forbindelse med SGAVs køb og salg af landbrugsjord og projektarealer i jordfordelinger og skødehandler.

Efter jordfordelingskendelsen afsluttes aftalen om værditabskompensation uden en efterfølgende tilsagnsperiode. Lodsejer skal dog fremover overholde de dyrkningsmæssige restriktioner, der fremgår af projektaftalen og tinglyst ekstensiveringsdeklaration på lige vilkår med øvrige lodsejere, der beholder eller køber projektarealer.

Lodsejer modtager værditabskompensationen i forbindelse med, at der afsiges jordfordelingskendelse i projektet, og inden projektet er realiseret. Hvis det viser sig, at projektet efterfølgende ikke kan realiseres efter jordfordelingskendelsen, og projekttilsagnet helt eller delvist må bortfalde, aflyser SGAV de projektrelaterede deklARATIONER, og aftalen om værditabskompensation må tilbagerulles. SGAV vurderer dog, at risiko for projektaflysninger med denne baggrund er marginal, eftersom relevante myndighedstilsagn- og tilladelser skal være tilvejebragt forud for jordfordelingskendelsen efter udstykningslovens bestemmelser under §§ 18 – 20, jf. § 24, 2. pkt. I så fald at de projektrelaterede deklARATIONER annulleres, ophæves de dyrkningsmæssige restriktioner i relation til deklARATIONERNE og projektarealer kan igen indgå i almindelig drift. Lodsejer vil i sådanne tilfælde skulle tage stilling til, om lodsejer vil tilbagebetale det tidligere udbetalte værditab mod at deklARATIONERNE aflyses, eller om lodsejer vil sælge arealerne til SGAV. Ved beregning af tilbagebetalingskrav tages der hensyn til, at arealerne i en periode har været omfattet af tinglyste dyrkningsmæssige restriktioner. Kravet nedskrives lineært over 10 år, således at der ikke sker tilbagebetaling mod betaling efter 10 år.

Alternativt kan lodsejer sælge arealet til SGAV til den oprindeligt vurderede markedsværdi fratrukket den udbetalte værditabskompensation, svarende til den anslåede markedsværdi efter projektanlæggelse. Lodsejer oplyses om og forpligter sig til at acceptere vilkår om projektbortfald ved indgåelse af aftale om værditabskompensation.

Konklusionen er, at en § 3-registrering på et areal, som får udbetalt kompensation for værditab, tages i betragtning ved vurdering af markedsværdien både før og efter et projekt og dermed indgår i fastlæggelse af værditabet. Kompensationen for værditabet er at betragte som et delsalg af arealet, som udbetales i forbindelse med jordfordelingskendelsen. Tilstedeværelsen af en § 3-registrering er på denne baggrund inddraget til fuld og endelig afgørelse.

Engangskompensation²

For ordningen om engangskompensation til fastholdelse af arealer i vand- og klimaprojekter (VKP og KVLP) er kompensationen bl.a. baseret på den årligt indmeldte arealanvendelse i den fastlagte referenceperiode 2017-2021. Ved kompensationen sondres der mellem, om det er et omdriftsareal (herunder visse permanente afgrøder) eller et permanent græsareal. Følgende satser gælder for disse to arealtyper:

- 82.500 kr./ha for omdriftsarealer
- 35.500 kr./ha for arealer under permanent græs samt landbrugsarealer registreret som § 3 eller omfattet af forbud mod gødskning og sprøjtning
- 0 kr./ha for naturarealer

Det bemærkes, at der med engangskompensation ikke tilbydes kompensation for udtagning af arealer, der ikke har været anvendt landbrugsmæssigt inden for referenceperioden, herunder bl.a. naturarealer.

Lodsejere skal selv søge om tilsagn til og udbetaling af engangskompensationen i året efter, at anlægsarbejdet under projekter er afsluttet. SGAV håndterer således først afgørelse om tilsagn og udbetaling efter, at udbetalingsprojektet er fysisk etableret.

Ved ansøgning om tilsagn og udbetaling af engangskompensation, skal lodsejer kunne dokumentere sin arealanvendelse på de pågældende arealer inden for referenceperioden 2017 – 2021. Dette kan gøres på to måder:

- *Referencekort 2017 – 2021:* SGAV har udarbejdet et kort på baggrund af de afgrødekoder, der er indberettet i referenceperioden. Kortet viser, om arealet har været kategoriseret som omdrift (herunder visse permanente afgrøder) eller permanent græs på baggrund af landbrugerens indberetninger i fællesskemaet ifm. ansøgning om landbrugsstøtte i perioden.
- *Indsendelse af luftfoto/ortofoto:* Hvis arealer har været i omdrift (herunder visse permanente afgrøder) eller med permanent græs i referenceperioden, men ikke registreret i fællesskemaet, kan lodsejere også sende dokumentation for arealanvendelsen til SGAV samt redegøre for driften ifm. ansøgning om tilsagn og udbetaling af engangskompensation.

Det bemærkes, at *Referencekort 2017 – 2021* ikke tager højde for andre faktorer, som kan have betydning for, hvilken sats lodsejere kan forvente at få for udtagning af det pågældende areal – herunder evt. § 3-registrering eller anden regulering eller fejl i tidligere indberetninger. Det

² I 2024/2025 indføres ordningen Permanent ekstensivering, som er meget lig engangskompensation, men som også kan gives til arealer, der ikke indgår i projekter. Den forventes at fortsætte under CAP fra 2026, se senere underafsnit.

skyldes bl.a., at § 3-registreringerne er vejledende og kan ændre sig fra år til år afhængigt af kommunens gennemgang af arealerne, men også at der kan være forhold vedr. eksisterende restriktioner på arealerne, eller fejl begået ifm. lodsejeres indberetning af afgrødekoder i referenceperioden, som SGAV ikke kender til.

Derfor understreger SGAV, at Referencekort 2017 – 2021 alene er vejledende og anbefaler, at projektejere og lodsejere ifm. indgåelse af projektaftale om engangskompensation i fællesskab tjekker, at referencekortets kategorisering af arealer stemmer overens med lodsejers faktiske anvendelse af arealerne i perioden 2017-2021, og derudover sikrer, at § 3-registreringen er retvisende for arealerne inden for projektområdet for at konsolidere den vurderede tilskudssats.

Det er dermed hensigtsmæssigt, at kommunen som § 3-myndighed har foretaget en gennemgang af arealernes faktiske tilstand, herunder evt. eksisterende § 3-registreringer, forud for indgåelsen af projektaftale, da dette har betydning for lodsejers retlige grundlag for modtagelse af engangskompensation.

Det bemærkes, at SGAV anvender og udstiller særskilt de kortlag over arealer med restriktioner, som kan have betydning for tilskudsstørrelsen, herunder visse fredninger, aftaler om grundvandsbeskyttelse, 25 m beskyttelseszoner, 3m bræmmer osv. Alle relevante kortlag kan ses i IMK og tilgås i SGAVs MiljøGIS.³

Projektaftalens indhold vedrørende kompensationens omfang er alene et udtryk for aftaleparternes vurdering på tidspunktet for indgåelse af aftalen af, hvad lodsejeren vil være berettiget til i kompensation. Denne vurdering er ikke bindende for SGAVs senere afgørelse om udbetaling af engangskompensation til lodsejeren, da der tidsmæssigt kan gå mange år, før et projekt afsluttes.

Hvis oplysninger om landbrugsarealernes status som enten omdrift eller permanent græs i de årlige indberetninger i den gældende referenceperiode, eller indsendte ortofotos/luftfotos fra samme periode, er korrekte, og såfremt projektet gennemføres, vil arealer, der fremgår af projektaftalen, være berettigede til arealstøtte med undtagelse af naturarealer, der ikke er støtteberettigede efter reglerne om engangskompensation. Såfremt de faktiske forhold, der har betydning for kompensationens omfang, i modsat fald ikke er korrekt afspejlet i aftalen, vil afgørelsen om udbetaling af kompensation dermed kunne afvige fra det, der er fastlagt i aftalen. Dette ændrer ikke på, at aftalen er bindende for lodsejer herunder ift. den servitut, der beskytter projektarealet efter gennemførsel af projektet.

Der kan f.eks. opstå situationer for lodsejeren, hvor vedkommendes areal vokser ind i § 3 *efter* indgåelsen af projektaftale (som følge af ekstensiveringen af arealet). Hvis kommunen efter indgåelse af projektaftalen og *før lodsejer* søger engangskompensation, registrerer arealet som § 3-beskyttet, kan det få betydning for ansøgningen, hvis det drejer sig om et omdriftsareal. I det tilfælde vil arealet på ansøgningstidspunktet fremstå som et § 3-areal i det kortlag, SGAV anvender som administrationsgrundlag. Har lodsejer, på baggrund af projektaftalen, en forventning om at få udbetalt omdriftssatsen, vil lodsejer i den situation skulle fremsende dokumentation for, at arealet er vokset ind i § 3 efter projektaftalen, da konsekvensen ellers vil være, at der kun kan gives tilskud efter satsen for permanent græs.⁴ Efter projektets

³ Se "Referencekort 2017-2021" under "Engangskompensation".

⁴ Andre forhold med betydning for satserne kan desuden indtræffe på arealerne efter indgåelse af projektaftale, men før der søges om engangskompensation, herunder fredninger mv.

gennemførelse og efterfølgende tildeling af tilsagn til engangskompensation, har det derimod ikke betydning for tilsagnet eller kompensationen, at arealer vokser ind i § 3 og bliver § 3-registreret.

Den endelige sats afhænger ydermere af, om der søges tilsagn i indeværende CAP-plan periode eller den næste, da satser for engangskompensation som udgangspunkt genberegnes forud for hver CAP-plan periode. De oplyste satser er som udgangspunkt alene gældende for den indeværende periode (2024-2027). For projekter, der først færdiggøres i 2027 eller senere, vil satsen, som lodsejere stilles i udsigt med indgået projektaftale, ikke nødvendigvis være i overensstemmelse med de gældende satser i en kommende CAP-planperiode. Dette medfører nogen uvished om den endelige kompensationsstørrelse på tværs af CAP-plan perioder, som projektejer og lodsejer bør være indbyrdes opmærksomme på ifm. indgåelse af projektaftale. Det skyldes, at satsberegningerne bl.a. afhænger af udviklingen i råvare- og energipriser samt øvrige omkostninger forbundet med produktionen samt af renteudviklingen. En kommende klimaafgift vil også kunne påvirke satserne for kompensation fremadrettet, forudsat at visse bedrifter undtages fra afgiften, hvis de udtager udvalgte arealer.

Permanent ekstensivering fra 2026

Det forventes, at der fra 2026 introduceres en ny arealkompensationsordning under CAP⁵, som vil være meget lig den ordning for permanent ekstensivering, der var i 2025 under LDP⁶. Under ordningen gives samme kompensation for varigt indkomsttab og ekstra omkostninger, som tilbydes under engangskompensation. Forskellen er, at kompensationen vil gives uafhængigt af, om/hvornår det pågældende areal bliver omfattet af et udtagningsprojekt.

Det undersøges pt. om det er muligt at tilbyde samme vilkår under permanent ekstensivering som under engangskompensation, og dermed på sigt udfase ordningen for engangskompensation.

Opsamling

Det er op til den enkelte lodsejer at vælge, hvordan vedkommende ønsker at deltage i et EU-finansieret udtagningsprojekt med ovenstående muligheder. Tabel 1 opsummerer de væsentligste forskelle, som lodsejere med fordel kan være opmærksom på ifm. indgåelse af en projektaftale med den pågældende projektejer.

Tabel 1. Opsummering af lodsejeres muligheder for at deltage i EU-finansierede udtagningsprojekter.

	Køb-salg	Værditabskompensation	Engangskompensation
Betydning af projektaftale indgået med projektejer	Juridisk bindende for lodsejer at deltage i projektet med valg af enten at sælge eller beholde arealet mod kompensation.		

⁵ Common Agricultural Policy (EU's fælles landbrugspolitik) 2023 – 2027.

⁶ Landdistriktsprogrammet under EU's fælles landbrugspolitik 2014 – 2022.

Tabel 1. Opsummering af lodsejeres muligheder for at deltage i EU-finansierede udtagningsprojekter.

	Køb-salg	Værditabskompensation	Engangskompensation
Grundlag	Konkret vurdering af markedspris for jorden efter takseringsmetode og referencehandler, der tager højde for lokale forhold.	Konkret vurdering af arealets markedsværdi før og efter realisering af projektet.	Faste satser baseret på arealanvendelse i referenceperioden 2017 – 2021.
Udbetaling	I forbindelse med afsigelse af jordfordelingskendelse (inden realisering af projektet)		Lodsejer søger selv om tilsagn og udbetaling af engangskompensation i året efter projektets realisering.
Særlige opmærksomhedspunkter	Jordfordelingsværktøjet bygger på lang erfaring, hvor bl.a. lokale lodsejere og vurderings-sagkyndige inddrages i vurderings-forretningen.	I sjældne tilfælde kan det forekomme, at projektet efterfølgende ikke kan realiseres (projekt-bortfald), hvor de tinglyste deklarationer så må aflyses. I sådanne tilfælde skal lodsejer enten tilbagebetale værditabs-kompensationen eller sælge arealet til SGAV til den oprindeligt vurderede værdi fratrukket den udbetalte værditabs-kompensation. Tilbagebetalingsbeløbet afskrives med 10% pr. år. Vilkårene vil fremgå af lodsejers jordfordelings-overenskomst og af tinglyst deklaration om værditab.	Lodsejere søger selv om tilsagn og udbetaling af engangskompensation i året efter projektets fysiske etablering. Dermed går der typisk op til flere år, fra lodsejeren forpligter sig til at deltage i projektet ved indgåelse af projekt-aftale, til at SGAV håndterer udbetaling af kompensationen. Satser kan genberegnes forud for hver CAP-periode.
Betydning af § 3-arealer	Indgår i vurderingen af jordens markedspris.	Indgår i vurderingen af jordens markedsværdi før og efter realisering af projektet, og er derved indarbejdet i værditabskompensationen.	Der kan gives kompensation for udtagning af § 3-arealer efter satsen for permanent græs, hvis arealet har været i landbrugsmæssig drift i den gældende referenceperiode og i øvrigt lever op til kravene til engangskompensation.