



Værditabsmodellen: En ny metode til kompensation i Vand- og Klimaprojekter

November
2023

Værditabsmodellen er en metode, der kan anvendes til at kompensere deltagende lodsejere for den forringede markedsværdi, der opstår på arealer, der indgår i vand- og klimaprojekter under Landbrugsstyrelsens ordninger.

Hvis en lodsejer ønsker at beholde ejerskabet til arealer, der indgår i kommende vand- og klimaprojekter, bliver det fra starten af 2024¹ muligt at få udbetalt tabt markedsværdi (værditab), som følge af ekstensivering og vådgøring.

Værditabet kan udbetales i forbindelse med en jordfordelingskendelse. Det giver lodsejer mulighed for tidlig udbetaling og mulighed for at genplacere værditabskompensationen i erstatningsjord eller i andre projektarealer i jordfordelingen.

Hvordan beregnes arealets værditab?

Værditabet på et areal beregnes som forskellen mellem arealets værdi før projektet og arealets værdi efter projektet. Det beregnes for hver enkelt jordstykke, der indgår i projektarealet.

Arealets værdi før projektet

Fastsættelse af arealets værdi før projektet sker på baggrund af den vurderingsforretning, som gennemføres i forbindelse med jordfordelingen. I vurderingsforretningen deltager typisk et lokalt lodsejerudvalg med deltagelse af 3-5 lodsejere, en lokal ejendoms- eller planteavlskonsulent og en vurderingssagkyndig fra Landbrugsstyrelsen. På vurderingsforretningen gennemgår lodsejerudvalget alle de ønskede projektarealer, og takserer dem forholdsmæssigt i forhold til hinanden, og i forhold til den bedste landbrugsjord i lokalområdet.

I takseringen inddrages en lang række faktorer, f.eks. jordbundsforhold, arrondering, adgangsforhold, markstørrelse, lokal efterspørgsel på jord og lovgivningsmæssige bindinger.

¹ Fra årsskiftet kan modellen anvendes i projekter ansøgt under CAP-programmet. Anvendelse af modellen i LDP-projekter forventes også mulig fra primo 2024 med forbehold for, at ændringerne til LDP godkendes i EU-kommissionen og vedtagelsen af Finanslov 2024.



Takstkort: Projektarealernes værdi før projektetablering er takseret forholdsmæssigt i forhold til det bedste landbrugsareal i lokalområdet, der er markeret som Takst 100 med rød farve.

Arealets værdi efter projektet er etableret

Som en del af projektets forundersøgelse udarbejder projektejer (kommunen eller Naturstyrelsen) en projektbeskrivelse og et konsekvenskort, som beskriver de anlæg og ændringer, der planlægges på projektarealerne. På baggrund af de planlagte ændringer fastsætter Landbrugsstyrelsen for hvert jordstykke i projektet en estimeret markedsværdi efter projektet er etableret.

Projektaftalen og tinglysning af deklaration

Som forudsætning for udbetaling af værditab indgår lodsejer en projektaftale med projektejer, og accepterer med denne tinglysning af en deklaration på projektarealet. Det vil fremgå af projektaftalen og deklarationen, at lodsejer accepterer, at projektarealet ikke må omlægges, gødskes eller sprøjtes, og at lodsejer skal tåle den efterfølgende projektetablering, og herunder f.eks. nedlæggelse af dræn, genslyngning af vandløb, overrisling og forskellige grader af vådgøring.

Hvad kan projektarealerne anvendes til efterfølgende?

Projektaftalen og den tinglyste deklaration på arealet er varig. Hvis projektarealet før projektetablering var berettiget til grundbetaling, vil det som udgangspunkt fortsat være dette med baggrund i opfyldelse af kriterierne for grundbetaling til projektarealer (artikel 4, stk. 4, litra c i grundbetalingsbekendtgørelsen). Opretholdelse af grundbetaling kræver også, at arealet efter projektetablering årligt skal slås eller afgræsses, hvis det er muligt i forhold til færdselsforholdene på projektarealet. Var arealet lysåbent i 2004, gælder der også fremadrettet en rydningspligt minimum hvert 5. år, uanset grundbetaling eller ej.

Projektarealer kan kombineres med en række plejetilskud på de arealer, der er så tørre, at de kan plejes med afgræsning eller slæt. Plejetilskudsordninger og tilskudssatserne revideres årligt: <https://lbst.dk/tilskud-selvbetjening/tilskudsguide>

Hvis du vil vide mere

Ejer du arealer i områder med planer om vand- og klimaprojekter, vil du i forbindelse med projektets forundersøgelser og i jordfordelingsprocessen blive nærmere præsenteret for de forskellige muligheder for salg, værditabskompensation eller engangskompensation.



**Medfinansieret af
Den Europæiske Union**