

Fakta og gode råd om

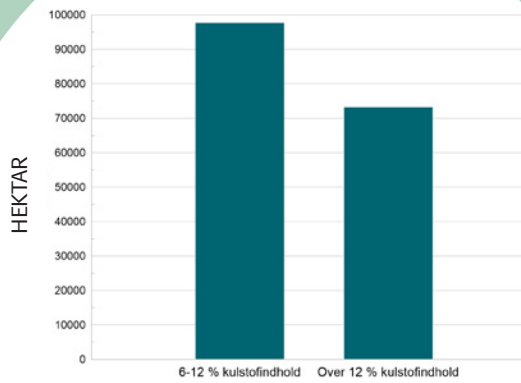
# Udtagning af landbrugsjorder



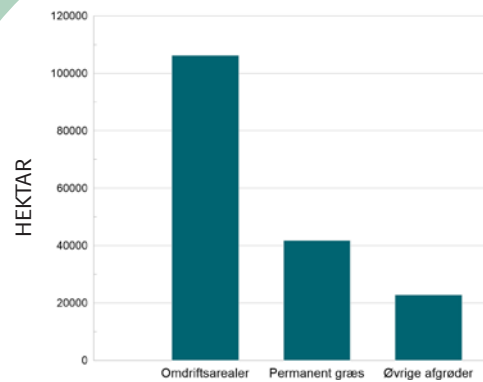
Til gavn for klimaet  
og vandmiljøet



I Danmark er der ca. 291.000 ha kulstofrige jorde, hvoraf ca. 171.000 ha er registreret til landbrugsformål.



**Kulstofindholdet** i de 171.000 ha der er registreret som landbrugsjord.



**Anvendelsen** af de 171.000 ha der er registreret som landbrugsjord.

**Udgivet af**

SEGES Innovation P/S  
Agro Food Park 15  
8200 Aarhus N

8740 5000  
Seges.dk

**Forfattere:**

Line Kolding Thostrup, SEGES Innovation  
Michael Højholt, SEGES Innovation  
Frank Bondgaard, SEGES Innovation  
Winnie Heltborg, SEGES Innovation  
Simon Rosendahl Bjørholm, SEGES Innovation

En stor tak til Jordfordelingskontoret ved Landbrugsstyrelsen (Tønderkontoret) som har gennemlæst og bidraget til teksten om jordfordeling.

**Redaktører**

Bodil Pedersen, SEGES Innovation  
Christian Rathcke Tegllund, SEGES Innovation

**Grafisk design og layout:**

Fiona Elizabeth Bruce, SEGES Innovation

Promilleafgiftsfonden har støttet udarbejdelsen af denne brochure

STØTTET AF

**Promilleafgiftsfonden for landbrug**

# Hvorfor udtager vi landbrugsjorder?

I Danmark tager man landbrugsjord ud af drift for

- at mindske udledningen af drivhusgasser fra de kulstofrige landbrugsjorder.
- eller for at nedbringe udledningen af kvælstof og fosfor til vandmiljøet.

Ifølge Landbrugsaftalen skal der i Danmark vådgøres 55.500 ha og ekstensiveres 38.000 ha med randarealer. Det er dog landbrugets ambition at tage 100.000 ha lavbundsjord /kulstofrig landbrugsjord ud af drift i Danmark.

## Mindske udledningen af drivhusgasser

Udtagning af landbrugsjord spiller en afgørende rolle, når det handler om at indfri målet om at nedbringe Danmarks udledning af CO<sub>2</sub> med 70 % i 2030. En vådlægning af kulstofrig landbrugsjord kan give en klimagevinst på 10-40 ton CO<sub>2</sub> pr. ha pr. år.

## Mindske udledningen af kvælstof og fosfor

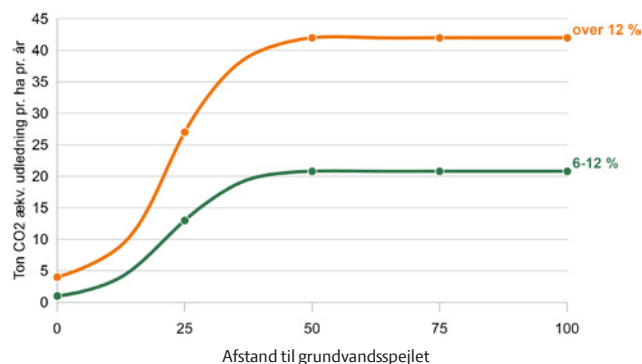
Når der udtages landbrugsjorder i ådale, er formålet primært at reducere landbrugets kvælstof- og fosforudvaskning mest muligt.

Målet er at mindske udledningen fra 2022 til 2027 med 763 ton kvælstof i hele Danmark. Der er et krav til kvælstofeffekt på 90 kg kvælstof pr. ha i vådområdeprojekter, og kravet svarer til cirka 8.450 ha vådområdeprojekter.

## Andre overvejelser

Udtagning af lavbundslande er til gavn for klimaet og miljøet, og du får kompensation for den jord, der tages ud. Men der er også andre overvejelser, som du kan lade indgå i beslutningen:

- Har du i forvejen en dårlig økonomi ved at dyrke lavbundsarealerne?
- Ønsker du at fremme naturen?
- Vil du gerne have et vådområde, fordi det er godt for vildtet?
- Kan du have fordel af en jordfordeling for eksempel ved at opnå en bedre arrondering?
- Har du brug for, at udtagningen tæller positivt i dit klimaregnskab?
- Vil du gerne have goodwill fra samfundet og kollegaerne?
- Tænker du, at realkreditselskaber og banker vil se positivt på dette klimatiltag?



## Udledning af CO<sub>2</sub> pr. ha på kulstofrige landbrugsjorde

Afstanden til grundvandsspejlet afgør udledningen af CO<sub>2</sub> på kulstofrige jorder. Den orange kurve viser CO<sub>2</sub>-udledningen for jorder med kulstofindhold på over 12 %, mens den blå kurve viser CO<sub>2</sub>-udledningen for jorder med kulstofindhold på 6-12 %. CO<sub>2</sub>-udledningen i ton pr. ha pr. år ligger for begge kurver på et konstant niveau, når grundvandsspejlet ligger mere end 50 cm under terræn, mens den største klimaeffekt opnås ved en grundvandsstand på 0-25 cm under terræn.

Figuren er modificeret efter Gyldenkerne (2021), baseret på data af Tiemeyer et al. (2020) og IPCC (2014).



Planlægning af vådområdeprojekt i samarbejde mellem jordejere og myndigheder ved Ramme Å i 2021.  
Foto: Frank Bondgaard.



## Alt er baseret på frivillighed

Det er vigtigt, at du indgår i projekterne med et åbent sind og er indstillet på at finde de rigtige løsninger i et tæt konstruktivt samarbejde med mange aktører. En person sidder sjældent alene med den bedste løsning – den findes ofte i samspil med andre.

Det er dig og de andre jordejere, som vurderer, om I kan se fordele ved at indgå i vådområde- og lavbundsprojekter med de nuværende engangserstatninger og de muligheder, der foreligger med en 100 % finansieret jordfordeling. Hvis ikke alle lodsejere underskriver aftalen, bliver der ikke et projekt, medmindre der kan laves afværgeforanstaltninger, som for eksempel diger eller pumper.



**En person sidder sjældent  
alene med den bedste  
løsning – den findes ofte  
i samspil med andre.**



Højmosen ved Store Vildmose.  
Foto: Frank Bondgaard.

# Hvilken ordning passer til dig?

Der findes to typer landbrugsordninger, som kan bruges, hvis du ønsker tilskud til at tage kulstofrige landbrugsjorder ud af drift. Generelt kan det siges, at ved lavbundsprojekter skal en stor andel af arealet indeholde kulstofrig landbrugsjord, mens dette ikke er nødvendigt i vådområdeprojekter.

De to ordninger er:

- Klima-Lavbundsordningen som administreres af Miljøstyrelsen
- Vådområde- og lavbundsordningen (Kvælstof- og fosforområder og lavbundsprojekter) som administreres af Landbrugsstyrelsen.

Begge landbrugsordninger fungerer stort set på samme måde og med de samme muligheder. Alligevel er der nogle forskelle, som fremgår af de følgende sider.

Tydeligt projekterskab og projektledelse er afgørende for gennemførelsen af alle typer af projekter. Som lodsejer kan du kun være projekter i klima-Lavbundsprojekter uden jordfordeling. I alle andre typer projekter er det kun kommunen, Limfjordssekretariatet eller Naturstyrelsen, der kan være projekter og varetage projektledelsen.

Alle typer af projekter skal gennemgå en ejendomsræssig og en teknisk forundersøgelse. Denne varetages altid af projekter.

Ved valg af ordning skal du overveje, om du ønsker at deltage i en jordfordeling, da jordfordeling ikke er mulig i alle ordninger.

Ordning	Jordfordeling	Projekter og projektledelse
Klima-Lavbundsordningen	Ingen jordfordeling	Kommuner, Limfjordssekretariatet, private lodsejere og fonde. Lodsejere <b>kan</b> være projekter.
Klima-Lavbundsordningen	Med jordfordeling	Naturstyrelsen i samarbejde med lodsejerrepræsentanter. Lodsejere <b>kan ikke</b> være projekter.
Vådområde- og lavbundsordningen	Med jordfordeling	Kommuner, Naturstyrelsen og Limfjordssekretariatet i samarbejde med lodsejerrepræsentanter. Lodsejere <b>kan ikke</b> være projekter.

# Naturen har højeste prioritet

Det er vigtigt at vide, at du i et område med værdifuld natur, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven (§3), kun får lov til at gennemføre et projekt, hvis det ikke ændrer naturen. Naturbeskyttelsen indebærer et forbud mod at foretage ændringer i naturtilstanden af de beskyttede naturtyper, og selv projekter, der har et naturforbedrende formål, er omfattet af forbuddet. Der kan dog i særlige tilfælde, for eksempel hvis naturen forbedres, gives dispensation til tilstandsændringer. Det kan derfor være klogt at kontakte kommunen og afklare spørgsmål om naturbeskyttelsen, inden du kommer for langt i projekteringen.



Læs mere i artiklen  
Kollektive virkemidler  
og naturhensyn på  
Landbrugsinfo.

I et område som dette, hvor der er en stor bestand af gøgeurt, kan en tilladelse til en varig vådlægning måske blive en udfordring.  
Foto Mads Fjeldsø Christensen.

# Klima-Lavbundsordningen

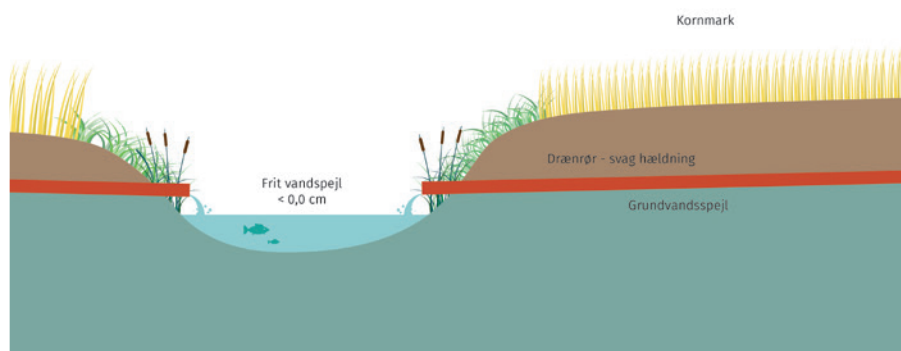
Formålet med Klima-Lavbundsordningen er at tage de mest klimabelastende arealer ud af dyrkning for at reducere den samlede udledning af klimagasser. Derudover er tilskudsordningen skruet sammen, så den understøtter øvrige natur-, miljø- og klimamål.

Ordningen åbnede første gang i 2021 og giver mulighed for, at lodsejere, kommuner og fonde kan søge tilskud hos Miljøstyrelsen til at gennemføre lavbundsprojekter, hvor der er kortlagt et væsentligt indhold af tørvejord.

Det er en forudsætning for projekterne, at arealerne udtages og vådlægges permanent. Der ydes engangs-kompensation for værdiforringelsen af arealerne, og der ydes støtte til alle tilskudsberettigede udgifter under hele projektgennemførelsen.

Når lavbundsarealer gøres vådere, går nedbrydningen af jordens tørveindhold og de nytålførte planterester langsommere. Herved vendes frigivelsen af klimagasser til en genopbygning af jordens kulstofindhold og en binding af CO<sub>2</sub>. Arealerne kan vådgøres ved for eksempel at hæve vandløbsbunden, afskære dræn, tildække grøfter, oversvømme med vand fra et nærtliggende vandløb eller slukke en drænpumpe. Jorden kan ikke dyrkes i omdrift, gødskes eller sprøjtes med planteværnsmidler efter udtagning. Dyrkningsrestriktionerne tinglyses på arealet, og du skal regne med, at arealet bliver vandlidende eller oversvømmet i perioder.

## Dræning



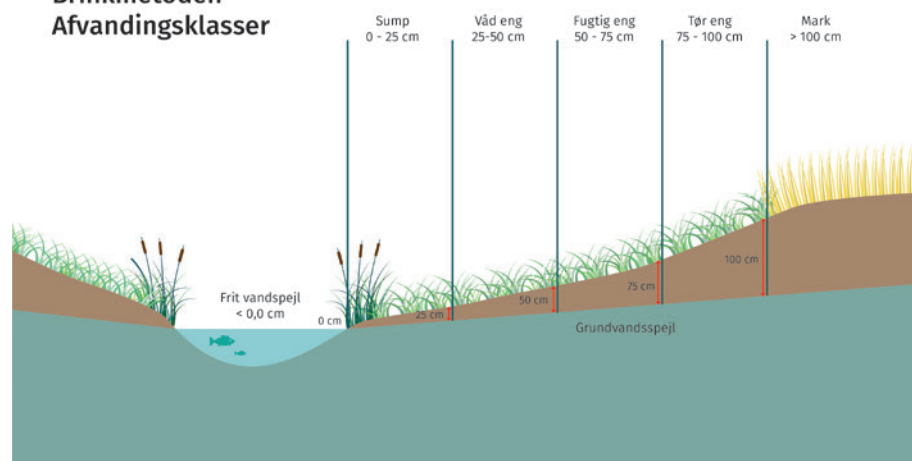
**Før-scenarie** med et velafdrænet areal, hvor grundvandsspejlet afgrænses af drænrør, der løber til et frit vandspejl.

Figur: SEGES Innovation.

**Efter-scenarie** hvor vandløbsbunden er hævet, og dræningen er ophørt. Her kommer grundvandsspejlet tættere på terrænen, og som et udtryk for hvor våd jorden er, beregnes afvandingsklasser. Afvandingsklasserne sump, våd eng, fugtig eng, tør eng og mark defineres af deres afstand til grundvandsspejlet.

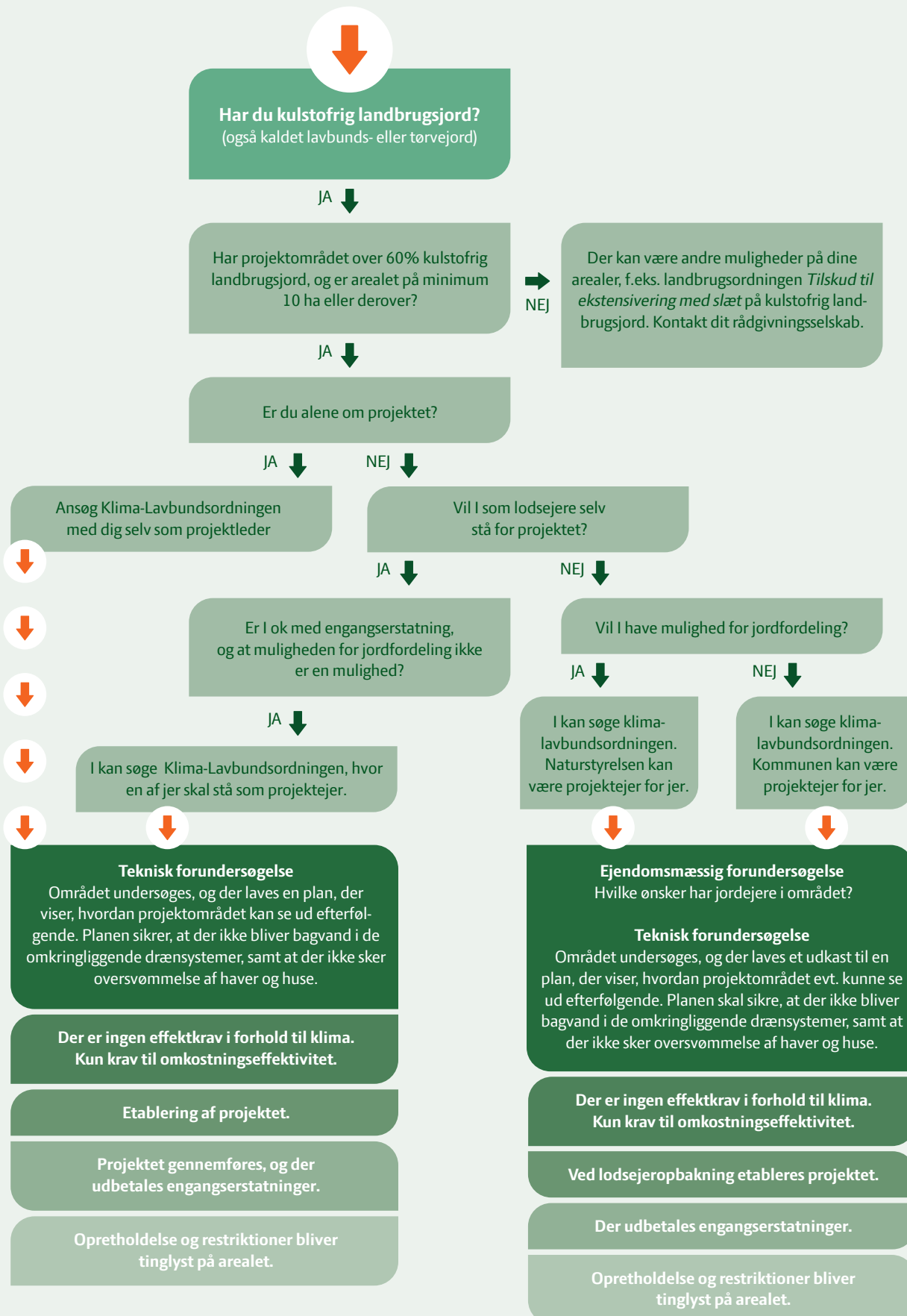
Figur: SEGES Innovation.

## Brinkmetoden Afvandingsklasser





# Vigtige trin i processen



# Vådområde- og lavbundsordningen

Vådområde- og lavbundsordningen rummer både vådområdeprojekter og lavbundsprojekter på kulstofrig landbrugsjord. Generelt kan det siges, at et vådområdeprojekt skal have vand fra et større opland. Dette er ikke nødvendigt for et lavbundsprojekt. Der bruges forskellige metoder til at genskabe den naturlige vandstand i projekterne, så som naturlige slyngninger, hævnning af vandløbsbunden og overrisling.

## Vådområdeprojekter

Der findes to typer vådområdeprojekter – kvælstofvådområder og fosforvådområder. Et kvælstofvådområde har til formål at fjerne kvælstof fra det vand, som ender ude i de danske fjorde og kystvande, hvor kvælstof er et problem. Et fosforvådområde har til formål at reducere udledningen af fosfor til udvalgte søer, hvor fosfor er et særligt stort problem for søens vandkvalitet.

## Lavbundsprojekter

Udtagningen af kulstofrige landbrugsjorder har til formål at reducere landbrugets udledning af drivhusgasser, reducere udledningen af kvælstof til kystvande og genskabe eller forbedre natur.

Der anvendes stort set de samme metoder som i vådområdeprojekter, men der skal helst sikres en høj varig vandstand for at opnå en sikker permanent klimaeffekt. Teoretisk set skal vandstanden sættes 20 cm under jordoverfladen i terræn. Herved opnås der en effekt på CO<sub>2</sub>-emissionen, og samtidig begrænses emissionen af metan- og lattergas. Udfordringen er dog, at ikke alle arealer er helt flade, så ofte vil de udtagne arealer blive stadier mellem en regulær sø og en sump. I yderkanten af et projektområde vil jorden være mere tør, da projektgrænsen skal sikre, at der ikke er bagvand i drænsystemerne på naboarealerne.



Vådområdeprojekt - før og efter. Velds Møllebæk ved Nørreåen i Viborg Kommune. Foto Envidan

## Vigtige trin i processen

Har du landbrugsjord eller kulstofrig landbrugsjord i oplandet til en sø eller en fjord, så kan der her være mulighed for at indgå i et vådområdeprojekt, som kan fjerne kvælstof og fosfor.



Har du kulstofrig landbrugsjord, så kan der her være mulighed for at indgå i et lavbundsprojekt med klimaeffekt.



Der er altid mulighed for jordfordeling

I vådområde- og lavbundsordningen har kommune, Naturstyrelsen eller Limfjordssekretariatet altid projektejerskabet og projektledelsen.

**Tag kontakt.**

### Ejendomsmæssig forundersøgelse

Hvilke ønsker har jordejere i området?

### Teknisk forundersøgelse

Området undersøges, og der laves et udkast til en plan, der viser, hvordan projektområdet evt. kunne se ud efterfølgende. Planen skal sikre, at der ikke kommer bagvand i de omkringliggende drænsystemer eller sker oversvømmelse af haver og huse.

*Effektkravene for kvælstof, fosfor og klima samt omkostningseffektiviteten afgør, om projektet reelt kan gennemføres.*



**Projektet kan ikke gennemføres**



Er der lodsejeropbakning, etableres projektet.

Der udbetales engangserstatninger, og der gennemføres en jordfordeling i projektområdet.

Opretholdelse og restriktioner bliver tinglyst på arealet.

Der kan være andre muligheder på dine arealer, f.eks. landbrugsordningen Tilskud til ekstensivering med slæt på kulstofrig landbrugsjord. Kontakt dit rådgivningsselskab.





Genslyngning og hævnning af vandløbsbunden i et vådområdeprojekt.  
Foto: Thøger Nisbeth Henriksen.

# Forundersøgelser

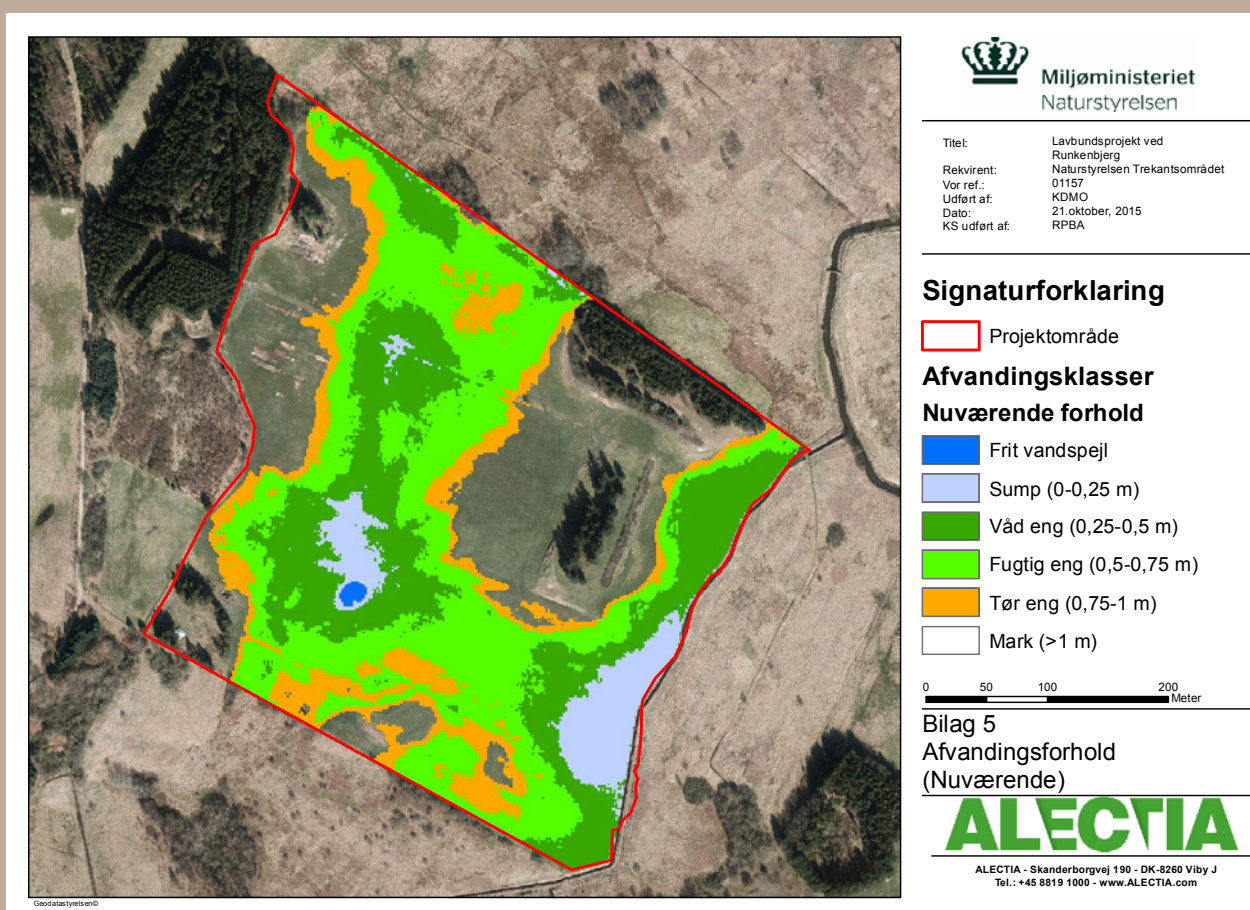
Alle typer af projekter, uafhængig af ordning, skal gennemgå en ejendomsræssig forundersøgelse og en teknisk forundersøgelse, inden der er mulighed for en reel etablering.

## Ejendomsræssig forundersøgelse

Formålet med den ejendomsræssige forundersøgelse er at beskrive lodsejerforholdene og få indtryk af, om lodsejerne bakker op om projektet.

## Teknisk forundersøgelse

Formålet med den tekniske forundersøgelse er at gøre det muligt at vurdere, om projektet opfylder kravene for et projekt. Det gøres ved at undersøge og beskrive de nuværende forhold i projektområdet, udarbejde et projektforslag og synliggøre effekterne og konsekvenserne af projektet i forhold til både natur, miljø- og klimamål.

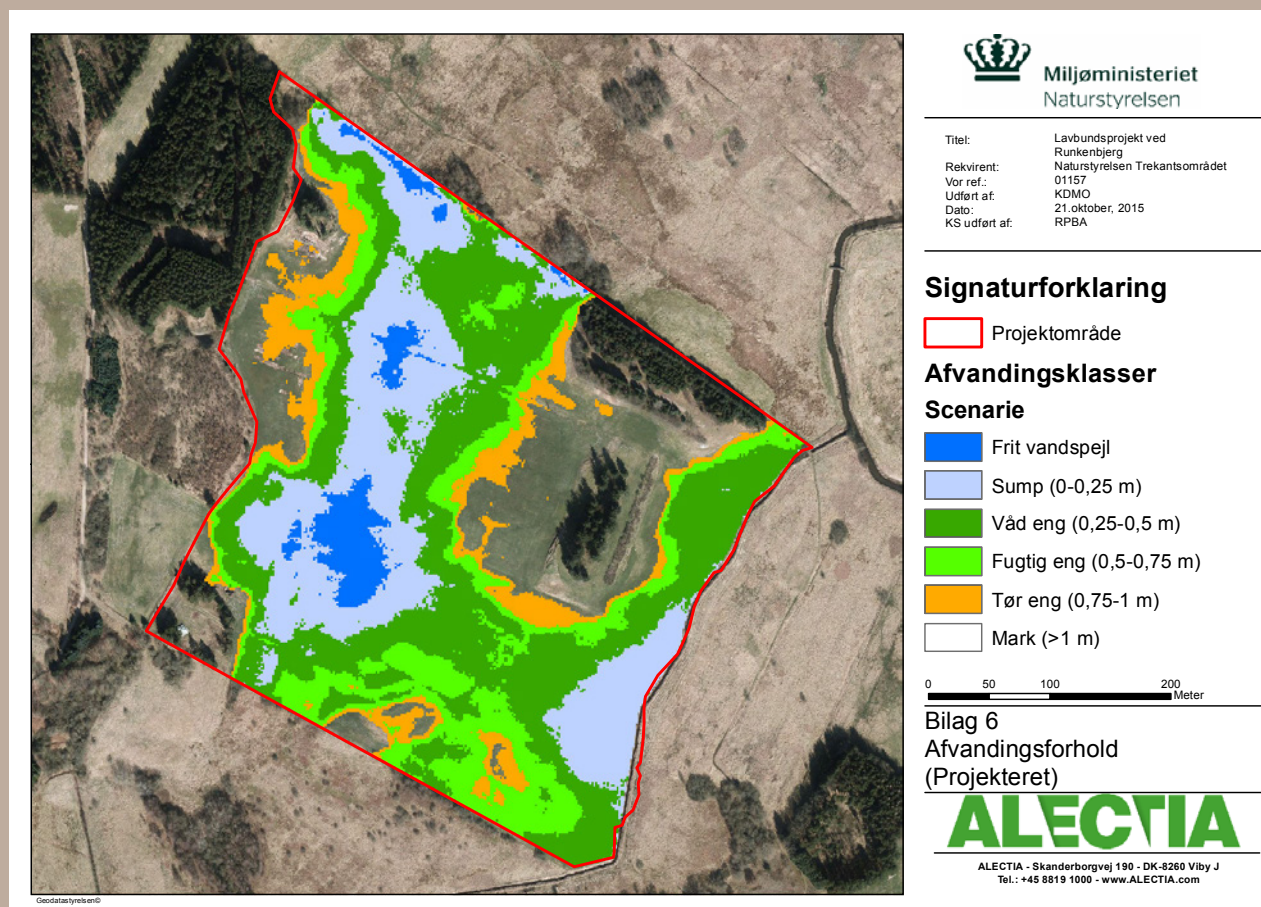


Gennemført lavbundsprojekt ved Runkenbjerg med beregnede afvandingsforhold for projektstart.

Den tekniske undersøgelse skal sikre, at der ikke kommer bagvandsproblemer. Der arbejdes ofte med et krav om et terrænfald på minimum 1,25 meter. Bagvand kan også undgås ved at etablere afværgeforanstaltninger såsom grøfter eller diger.

I den tekniske forundersøgelse udarbejdes der kort over afvandingsforholdene før og efter projektets realisering. Kortene indeholder projektarealets afvandingsklasser, der fortæller hvor våd jorden er under nuværende forhold og hvor våd jorden sandsynligvis bliver fremefter.

Det vil være meget forskelligt i hvor høj grad det enkelte projekt bliver sat under vand, da terrænhældningerne i området er meget afgørende. Ligeledes vil nedbøren det enkelte år være afgørende for, hvor vådt arealet fremtræder.



Gennemført lavbundsprojekt ved Runkenbjerg med beregnede afvandingsforhold efter realisering af projekt.



Kragefod.  
Foto: Frank Bondgaard





# Kompensation og din fremtidige økonomi

Ved etablering af Klima-Lavbundsprojekter og vådområde- og lavbundsprojekter kan du få tilbudt en engangskompensation, indgå i en jordfordeling eller begge dele.

Engangskompensationen dækker det værditab, der opstår, når arealer ekstensiveres og vådlægges, og du ikke længere kan dyrke afgrøder, gødske, jordbearbejde eller sprøjte.

Landbrugsordning	Engangskompensation	
Klima-Lavbundordningen	Omdrift	82.500 kr./ha
	Permanent græs	35.500 kr./ha
	Natur	4.500 kr./ha
Vådområde- og lavbundsordningen <i>Vigtigt: Sætser er indtil videre i forslag.</i>	Omdrift	82.500 kr./ha
	Permanent græs	35.500 kr./ha

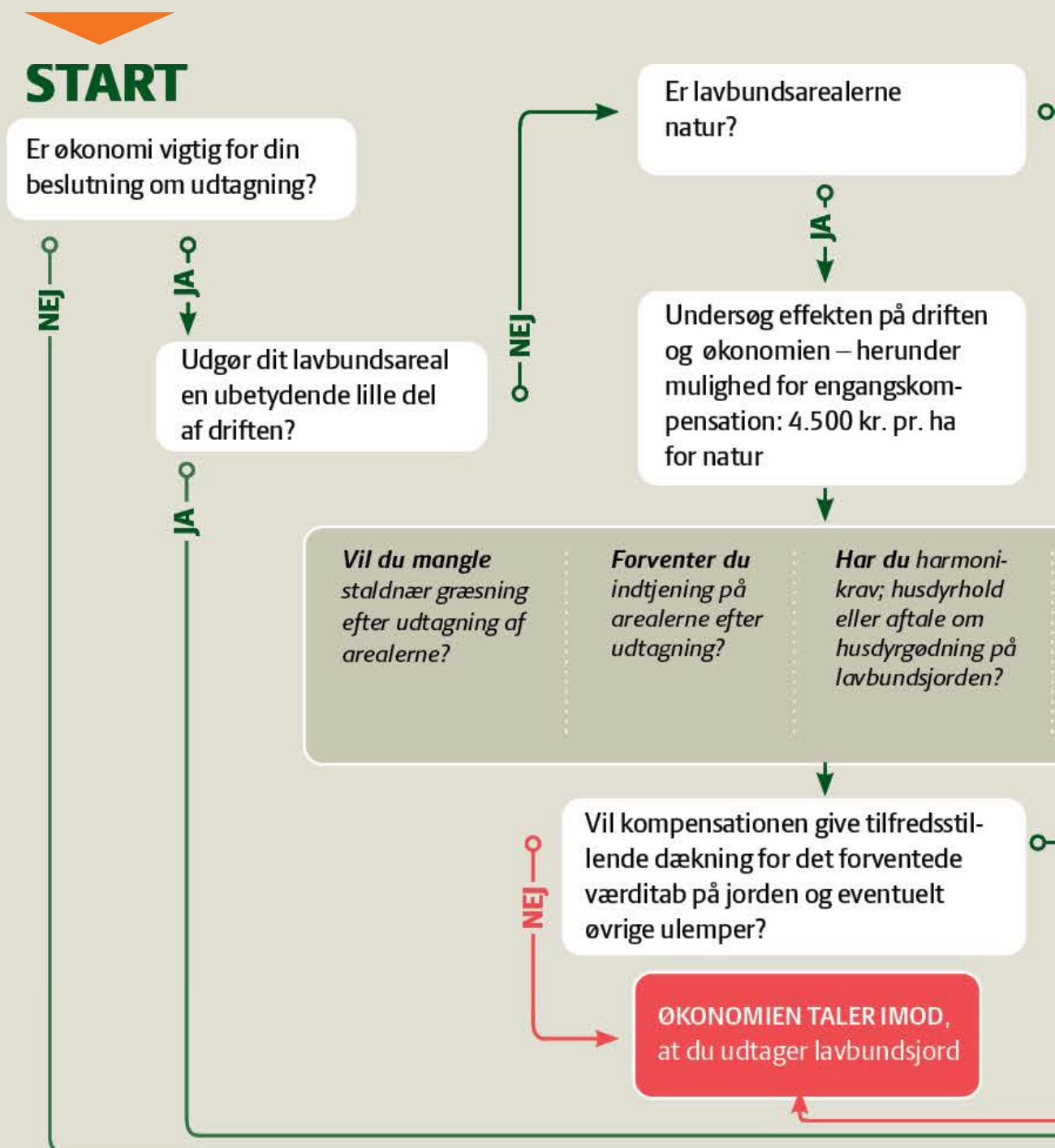
## Grundbetaling

SEGES Innovation anbefaler, at projektejer i opstartsfasen verificerer om de udtagne arealer kan modtage Grundbetaling efter projektgennemførelse. Lodsejere orienteres om dette allerede i opstartsfasen.

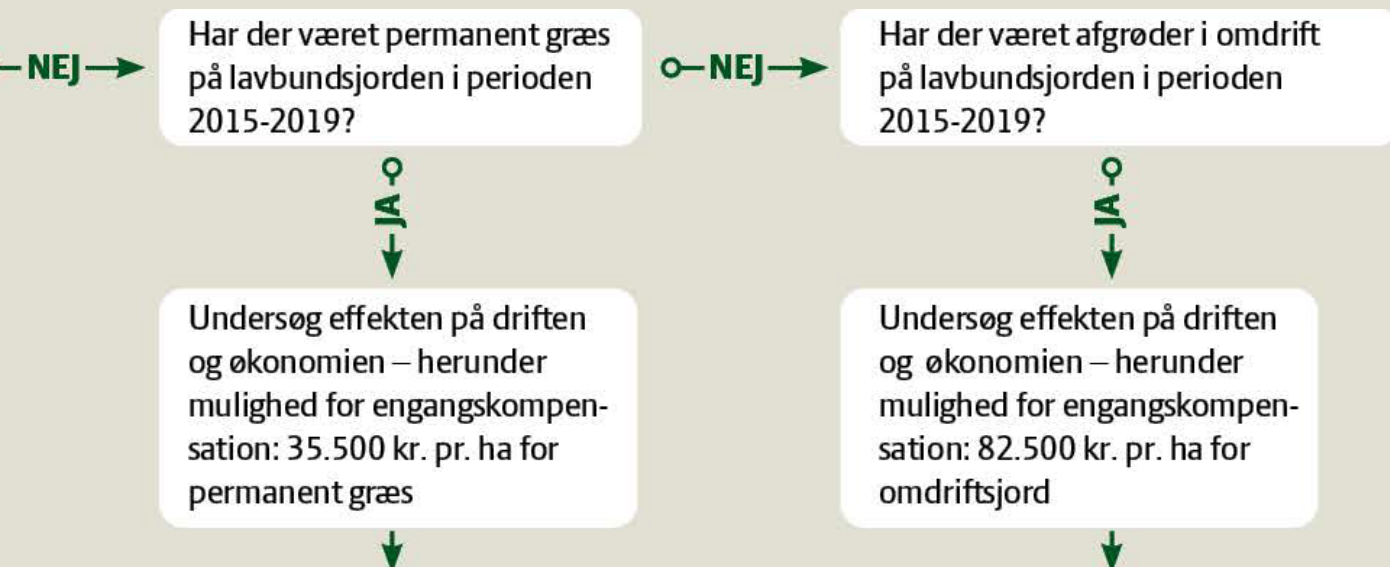
## Engangserstatninger efter afklaring på paragraf 3 i både Vådområde- og lavbundordningen og Klima-Lavbund:

”Når lodsejere deltager i kommunale og statslige udtagningsprojekter, kan der gives kompensation til § 3-arealer. Udtagning af § 3-arealer kan derfor fremover som udgangspunkt kompenseres på lige fod med andre græsmarker, og landmænd kan fremover som udgangspunkt modtage engangskompensation på op til 35.500 kr. pr. hektar ved udtagning af § 3-arealer. Engangskompensationen er gældende for projekter, som afsluttes i 2023 eller derefter.”

# Beslutningsdiagram



Beslutningsdiagram for udtagning af landbrugsjord med engangskompensation. Vurdér konsekvenserne for værditabet og de driftsmæssige sammenhænge som for eksempel harmonikrav og staldnær afgræsning, og sammenhold det med den kompensation, du kan opnå. Ønsker du at modtage grundbetaling, skal støttebetingelserne overholdes.



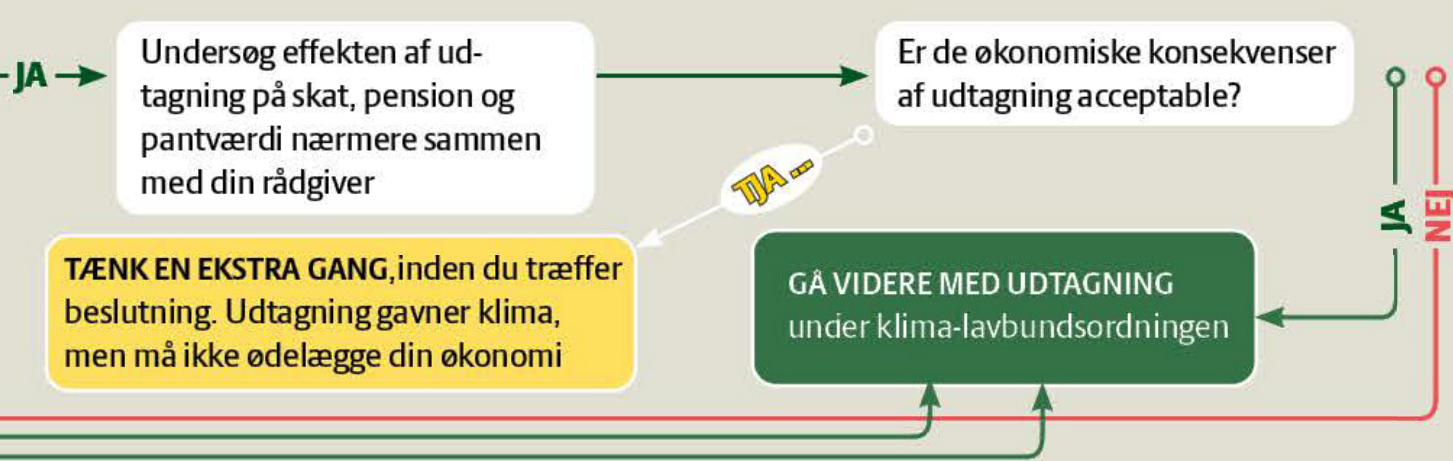
**OVERVEJ F.EKS:**

*Vil udtagning kræve køb af erstatningsfoder eller erstatningsjord?*

*Mister du mulighed for at dyrke afgrøder herunder højværdi-afgrøder, som er særligt vigtige for din indtjening?*

*Driftstab medfører værditab på jorden. Hvad forventer du jorden er værd før og efter en evt. udtagning = forventet værditab?*

*Vil udtagning af lavbundsjorden kræve tilpasning af maskiner og arbejdskraft for at sikre fortsat drift af dit landbrug?*



Læs artiklen  
**Klima-Lavbundsprojekter:**  
 Landmandens økonomi på  
[landbrugsinfo.dk](http://landbrugsinfo.dk).

# Jordfordeling

Det er altid frivilligt, om du som lodsejer vil deltage i en jordfordeling i forbindelse med et projekt. Jordfordeling tager tid, men slutresultatet skulle gerne blive bedre end lodsejerens udgangspunkt. Deltag derfor med åbent sind, og få viden om dine muligheder.

## Grundlæggende principper for jordfordeling

- Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område byttes samtidigt.
- Det er altid frivilligt for lodsejerne at deltage.
- Det er gratis. Du skal dog betale for egen rådgivning for eksempel om skattemæssige forhold.
- Du får besøg af en jordfordelingsplanlægger, som skal forhandle med dig og de andre lodsejere.
- Jordfordelingskontoret i Landbrugsstyrelsen, "Tønderkontoret", berigtiger jordfordelingerne og sørger for endelig registrering og notering i matrikelregisteret og tingbogen.

## Som lodsejer kan du vælge:

- at modtage engangserstatning og beholde jorden.
- at modtage engangserstatning, beholde jorden og købe erstatningsjord.
- at indgå i en jordfordeling med de andre lodsejere i området.



Det er en gruppe lodsejere, der tager rundt og takserer de jorder, som skal indgå i en jordfordeling.



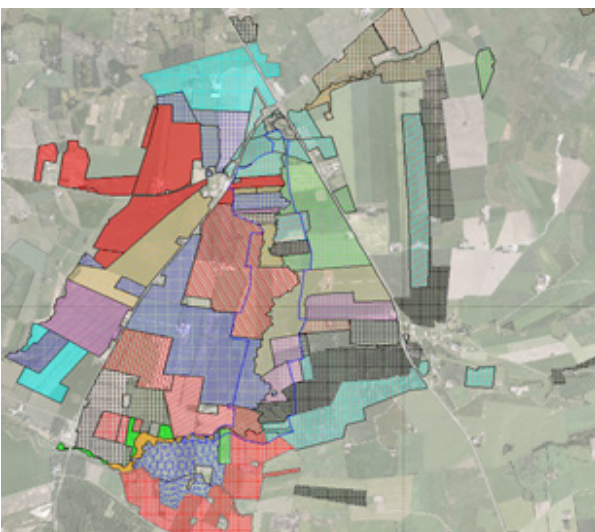
Der indgår ofte jordfordeling i større vådområde- og lavbundsprojekter og Klima-Lavbundsprojekter med mange lodsejere. Projekterne kan give mulighed for at få del i en mere dyrkningssikker jord, bedre arrondering eller forbedre økonomien på lavbundsarealer, hvor jorden er sunket og er blevet vandlidende.

### **Et lodsejerudvalg vurderer jorden**

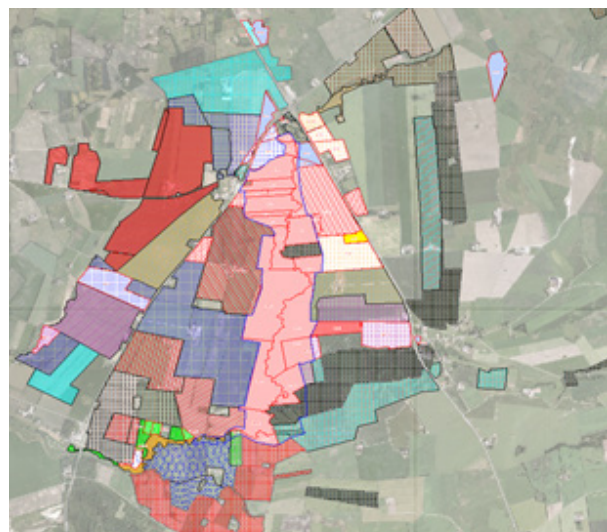
Når Landbrugsstyrelsen har godkendt, at en jordfordeling kan gennemføres, skal der igangsættes en vurderingsforretning. Fastsættelse af prisen på landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår ved, at udvalgte lodsejerrepræsentanter sammen med en lokal planteavlskonsulent, en vurderingsekspert fra Landbrugsstyrelsen og jordfordelingsplanlæggeren besigtiger alt jord i projektområdet.

Den bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark for eksempel ved at grave jordprofiler med en spade i de øverste jordlag. Taksten på jord påvirkes af jordbundsforhold, fugtighedsforhold, arrondering, facon, beliggenhed med mere. Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne indsættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles og handles efterfølgende. Samtidig fastsættes prisen på takst 100-marken. Prisen skal afspejle jordens markedsværdi i det pågældende område.

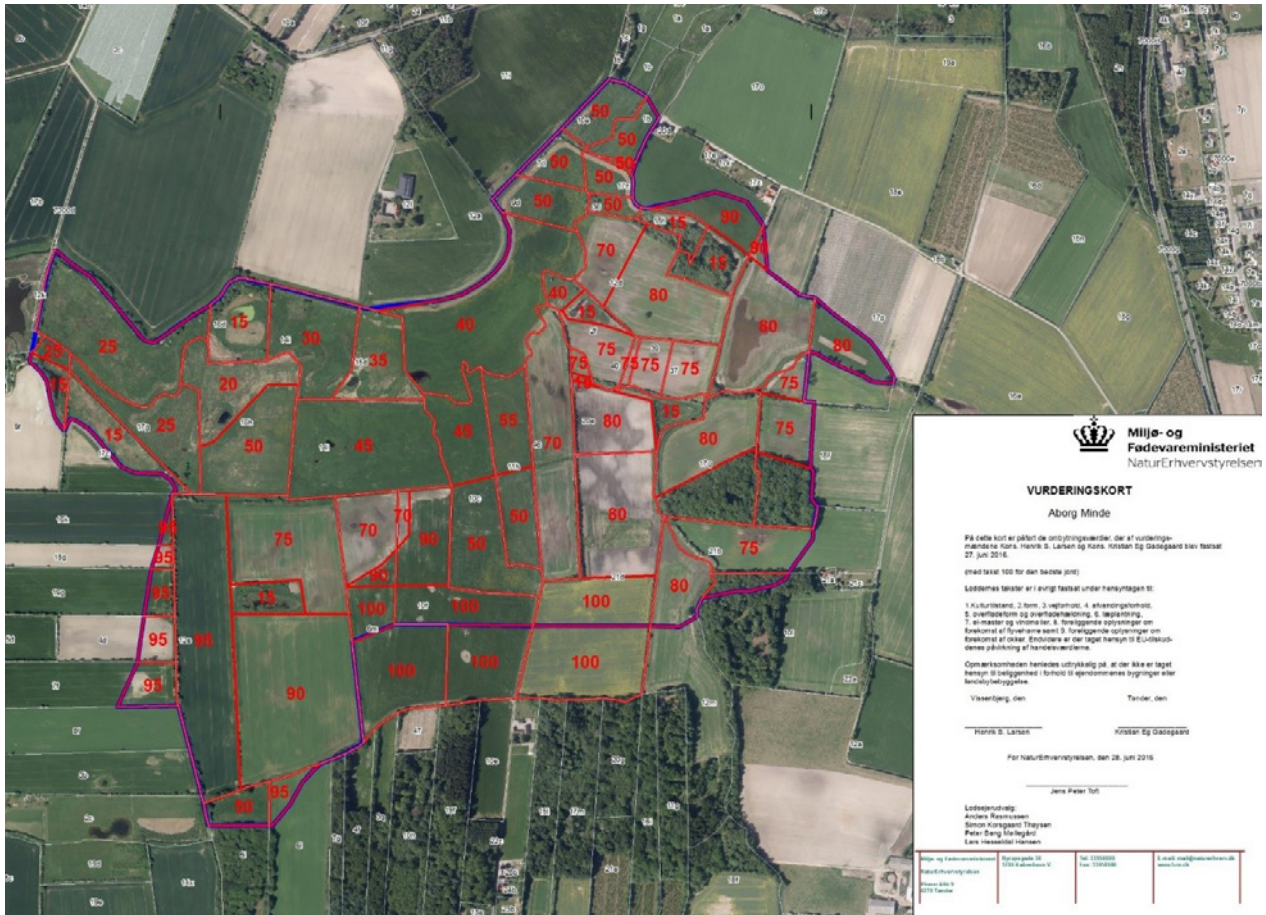
**FØR**



**EFTER**



Et område før og efter en jordfordeling.  
*Illustration: Landbrugsstyrelsen*



Takstkort fra vurderingsforretning. Den bedste jord er sat til forholdstallet 100.  
 Kilde: Landbrugstyrelsen

### Jordfordelingsoverenskomst

Når en jordfordelingsplanlægger indgår en aftale med en lodsejer, udfyldes der en jordfordelingsoverenskomst. Der bliver ikke skrevet slutsedler/skøder ved jordfordeling. Jordfordelingsoverenskomsten indeholder oplysninger om, hvem lodsejeren er, hvilke arealer der købes/sælges samt prisen og eventuelle særlige aftaler for eksempel om adgangsforhold. I jordfordelingsoverenskomsten fremgår også de almindelige vilkår for deltagelse i jordfordelingen. Det er vigtigt, at du læser indholdet, inden du skriver under.

Alle jordfordelingsaftalerne indgås til en fastsat skæringsdag. Når planlæggeren er færdig med alle aftaler, forelægges den samlede jordfordelingsplan for Jordfordelingskommissionen. Jordfordelingskommissionen godkender jordfordelingen og afsiger kendelse for den samlede jordfordeling. Kendelsen tinglyses som byrde på alle de ejendomme, der er med i jordfordelingen. Derefter udarbejder en landinspektør den matrikulære sag og efterfølgende noteres jordfordelingen ved Matrikelregisteret og i tingbogen.

## Ejendomsavancebeskatning

Overvejer du at deltage i et projekt, skal du være opmærksom på de skatte- og momsmæssige konsekvenser. Rådighedsindskrænkninger vedrørende fast ejendom, der dækker en længere periode (eller som er tidsubegrænsede), og som tinglyses på ejendommen, anses for skattemæssigt at være varige. Fortjenesten ved afståelse af sådanne varige rettigheder over fast ejendom er omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

## Tinglysning – kontakt din bank eller realkreditinstitut

Engangskompensationen er beregnet ud fra, at der tinglyses en servitut om at arealet permanent ekstensiveres og derfor ikke må jordbearbejdes, gødskes, tilføres jordforbedringsmidler eller sprøjtes. Det er vigtigt at være opmærksom på, hvem der har ansvaret for denne tinglysning, da banker og realkreditinstitutter skal tage stilling til denne servitut. Tinglysningen af servituten på ejendommen kan medføre værditab på jord og i visse tilfælde også på bygninger. Sker det, kan det få betydning for ejendommens værdi og medføre krav om ekstraordinære afdrag af gæld.

I praksis får banker og realkreditinstitutter ikke automatisk besked, når servituten tinglyses. Det skal pantsætter selv oplyse til sin bank, realkreditinstitut eller andre panthavere. Hvis ikke, ser banker og realkreditinstitutter i nogle tilfælde først servituten når pantsætter søger om et nyt lån, eller når realkreditinstituttet gennemgår sin portefølje af ejendomme i relation til krav fra f.eks. Finanstilsynet. I begge tilfælde skal långiverne tage stilling til, hvordan servituten påvirker jordens værdi.

Hvis tinglysning af servituten medfører, at en ejendom får en realkreditmæssig belåning over 70 %, eller pantets værdi væsentligt forringes, kan långiver bl.a. forlange ekstraordinært afdrag på realkredit- og banklån. Servituten kan også medføre reduktion af lånebeløbet på et nyt lån, mens det i andre tilfælde ikke ændrer låneforholdene, selvom der er tale om en værdiforringelse af pantet.

Derfor anbefales det, at du kontakter dine långivere og gør opmærksom på tinglyste servitutter, så du får afklaret, hvor du står med eksisterende belåning og muligheder for ny belåning, hvis det er aktuelt.

## Hvem har ansvaret for tinglysning?

Landbrugsordning og projekter	Jordfordeling	Ansvar for tinglysning
<b>Klima-Lavbund</b> Projekter: Lodsejer/lodsejere	Ingen jordfordeling	Lodsejer/lodsejere har selv ansvaret for tinglysning.
<b>Klima-Lavbund</b> Projekter: Kommune/fonde	Ingen jordfordeling	Kommune/ Limfjordssekretariatet/fonde har ansvaret for tinglysning
<b>Klima-Lavbund</b> Projekter: Naturstyrelsen	Med jordfordeling	Tønderkontoret i Landbrugsstyrelsen tager sig af alt vedrørende tinglysning
<b>Vådområde- og lavbundsordningen</b> Projekter: Kommune eller Naturstyrelsen	Med jordfordeling	Tønderkontoret i Landbrugsstyrelsen tager sig af alt vedrørende tinglysning

# Vigtigt at vide når jorden skifter hænder

## JORDFORDELING

- Lodsejerne indgår i en jordfordeling i området. Jordfordelingen sikrer ofte lodsejeren en mere dyrkningssikker jord, kortere afstand til bedriften eller mere rationelle arealer at dyrke
- Ved salg har lodsejeren ingen indflydelse på, hvad der skal ske med arealet i projektområdet.

## FORKØBSRET VED SALG AF PROJEKTJORD

- Det er muligt for lodsejeren at købe projektjorden tilbage, efter han har solgt jorden ind i projektet, dog skal arealet sættes i offentligt udbud til højstbydende. Arealet er fortsat omfattet af landbrugspligt, og der vil være tinglyst vådområdedeklaration, som sikrer, at arealet forbliver permanent våd- eller lavbundsområde
- Hvis jorden tilbagekøbes via forkøbsret, bestemmer projektmageren, hvad der sker på arealet. Jorden købes tilbage i den stand, det har på det tidspunkt.

## EKSPROPRIATION

- I vådområde- og lavbundsprojekter eksproprieres jorden undtagelsesvist. Der eksproprieres alene rådighedsindskrænkningen i form af permanent vådområdetilstand med tinglyst deklaration, da der kun kan eksproprieres i nødvendigt omfang. I praksis eksproprieres ofte - efter ejerens ønske - ejendomsretten til arealet.
- Ekspropriation foretages undtagelsesvis på meget små arealer. Kun kommunalbestyrelsen kan tage endelig stilling til ekspropriation.

## RESTAREALER EFTER EN JORDFORDELING

- Staten ejer de arealer, som ikke er mulige at afsætte i jordfordelingen
- Staten sælger de resterende arealer, efter af projektet er etableret.

Snak med  
din rådgiver og  
jordfordeleren om,  
hvad der betaler sig  
bedst for dig.





Kenji  
Foto: Frank Rüdiger

# Andre ordninger og love som kan spille ind

## Ekstensivering med slæt

Det er vigtigt at få udtæret lavbundsjordene for fosfor inden etablering af vådlægningsprojekter, for ved vådlægningen kan fosfor frigives til det omkringliggende vandmiljø i store mængder. Fosforindholdet i jorden undersøges inden vådlægning i den tekniske forundersøgelse. Ved højt fosforindhold kan det blive nødvendigt at lave afværgeforanstaltninger.

Formålet med landbrugsordningen *Ekstensivering med slæt* er at klargøre arealet til udtagning i klimainsatsen ved at udtære jorden for fosfor. Mange dyrkede kulstofrige landbrugsjorder har et højt indhold af fosfor.

Ekstensivering med slæt har også til formål at sænke kvælstofudledningen.

Ordningen er etårig og midlertidig. Der kan kun modtages tilskud i områder, hvor der er kulstofrig landbrugsjord. Der opnås kun en effekt på drivhusgasser ved vådlægning.

## Ammoniakfølsom natur

En række naturtyper, for eksempel moser og overdrev, er omfattet af husdyrlovens specifikke ammoniakreduktionskrav. Det indebærer, at husdyrbrugene skal overholde krav eller vilkår for ammoniakdepositionen på nærliggende ammoniakfølsomme naturtype, når de skal have en miljøgodkendelse eller -tilladelse. Eller når den gældende miljøgodkendelse skal revurderes.

Ved udtagning af landbrugsjord kan der opstå ny natur, som i princippet bliver omfattet af kravene, når den får en vis kvalitet. Der gælder dog en særlig undtagelse ved udtagning af kulstofrige lavbundsjorder med mindst 6 % organisk kulstofindhold, således at opstået natur i relation til husdyrbruglovens naturtyper kategori 2- natur (ammoniakfølsomme naturtyper uden for Natura 2000-områder) og kategori 3-natur (potentielt ammoniakfølsomme naturtyper) som følge af udtagningen, ikke bliver omfattet af ammoniakdepositionskravene. Det er vigtigt at bemærke, at undtagelsen ikke gælder i relation til husdyrbruglovens kategori 1-natur (ammoniakfølsomme naturtyper inden for et Natura 2000-område), da denne natur er beskyttet efter habitatdirektivet.

Trævlekrone  
Foto: Frank Bondgaard





Når lavbundsprojektet er gennemført, kan du fortsat bruge arealerne til afgræsning og slæt. Foto Carsten Cramer.

## Sådan kan du bruge arealet bagefter

I lavbundsprojekter hæves vandstanden, og arealerne tages ud af produktion, så naturen kan indfinde sig. Det tinglyses, at arealerne skal ligge permanent som lavbundsområde og fastholdes som græs- eller naturarealer med naturlig vandstand i overensstemmelse med tilsagnet.

Du må fortsat bruge arealerne til afgræsning og slæt. Slæt, men især afgræsning, fremhæves ofte som et godt virkemiddel til at fremme naturværdierne. Slæt og afgræsning kan også medvirke til, at støttebetingelser og rydningspligten overholdes.

Ønsker du fortsat at modtage grundbetaling for arealer, der indgår i projekterne, skal støttebetingelserne overholdes. Bliver arealerne meget våde, kan arealerne måske anmeldes under artikel 32, og grundbetalingen alligevel fastholdes (hvis projektet/vådlægningen er direktivimplementerende). Det forventes, at muligheden for at undtage arealer fra aktivitetskravene i vådområde- og lavbundsprojekter fortsætter med den nye Landbrugsreform fra 2023-27. Denne er dog endnu ikke godkendt i EU.

### Rydningspligten

Du er forpligtiget til at holde jorderne ryddet for træer og buske, så arealerne bliver holdt i en lysåben tilstand. Opvæksten af træer og buske må ikke være mere end fem år gamle.

Arealer, der er meget våde, stejle eller på anden måde vanskelige at rydde med maskiner, eller som er vanskeligt tilgængelige, er automatisk fritaget for rydningspligten.

### **Kom godt i gang**

Kontakt i første omgang dit rådgivningselskab eller teknisk forvaltning i din kommune for at få vurderet potentialet og mulighederne for jorden i dit område. Kommunen vil tage stilling til, om Naturstyrelsen skal involveres. Læs mere på [LandbrugsInfo.dk](http://LandbrugsInfo.dk) (søg på *Klima-Lavbundsordningen, vådområdeprojekter eller lavbundsordningen*).



STØTTET AF

**Promille**afgiftsfonden for landbrug