



FINANS
DANMARK

Udtagning af lavbundsjorder kræver inddragelse af panthaver

Et væsentligt element i regeringens oplæg om den grønne omstilling af dansk landbrug er udtagning og vådgøring eller braklægning af mindst 88.500 hektar lavbundsjorder og randarealer inden 2030.

Finans Danmark bakker op om disse projekter, men vi mener samtidig, at det er vigtigt, at man fra politisk side sikrer en fornuftig lovgivningsmæssig ramme for ordningen. Ellers risikerer man, at lodsejere (landbrugere), der har fået lån mod pant i jorden kan komme i klemme i forhold til forpligtelserne over for långiver. Og man risikerer at forringe den sikkerhed, der ligger bag penge- og realkreditinstitutters udlån til landbruget. Den sikkerhed er helt fundamental for blandt andet investorer, der køber realkreditobligationer og dermed medvirker til finansieringen af danske boligejere og virksomheder.

Som led i en politisk aftale, der skal sikre gennemførelsen af jordudtagningsprojekterne, er det derfor afgørende at sikre:

- **at landbrugeren modtager engangskompensation, der fuldt ud dækker den værdiforringelse, jordudtagningen medfører**
- **at det kommende lovgrundlag stiller krav om, at der skal indhentes samtykke fra panthavere, inden udbetaling af kompensation til landbrugeren**
- **at samtykket kan betinges af et ekstraordinært afdrag på gælden**

Udtagning af lavbundsjorder har betydning for pantets værdi

Når lavbundsjorde udtages, så der f.eks. ikke længere kan ske en dyrkning, bliver jorden mindre værd. Samtidig kan udtagning af jord i ejendomme med animalsk produktion medføre en værdiforringelse af ejendommen, der er større end markedsprisen på den udtagne jord. Det skyldes, at produktionsværdien på ejendommen kan falde. Det er derfor vigtigt, at landbrugeren kompenseres fuldt ud ved en engangskompensation, som dækker den værdiforringelse, jordudtagningen medfører.

Jorden indgår typisk som pant for landbrugernes lån i deres penge- og realkreditinstitutter. Når jordudtagningen forringer værdien af ejendommen, betyder også, at pantet forringes. For realkrediten er selve værdien af pantet i jorden helt central og dækket af omfattende regulering.

Hvis sikkerheden bag et realkreditlån forringes, kan det medføre et krav om, at institutterne skal stille supplerende sikkerhed for lånet. Et forringet pant er altså

Notat

9. september 2021

Dok. nr. FIDA-1379516692-692712-

v1

ikke kun en belastning i en misligholdelsessituation, hvor en ejendom skal sælges på tvangsauktion, og hvor instituttet derved risikerer et tab. Det kan også medføre øgede løbende omkostninger til kapitaldækning for instituttet.

Værditabet på ejendommen og compensationen for jordudtagningen er derfor et anliggende for både landbrugeren og panthaveren. Derfor skal det sikres, at gennemførelse af en jordudtagning ikke betyder, at en landbruger kommer i konflikt med sine forpligtelser over for långiver. Hvis landbrugeren indgår aftale om udtagning af jord uden at inddrage panthaver, kan det medføre en misligholdelse af lånebetingelserne. I værste fald kan det medføre, at lånet skal indfries.

Lovgivning skal sikre en god afvikling af projekter

I betragtning af, hvor omfattende en jordudtagning, der lægges op til, er det afgørende, at Folketinget sikrer dansk landbrug en god lovmæssig ramme for projekterne. Det skal medvirke til, at projekterne kan gennemføres uden tvister mellem landbrugere, panthavere og myndigheder. I de gældende regler for jordudtagningsordninger, er der ikke fastsat regler for, hvordan panthaver skal inddrages i forbindelse med projekterne. Det kan ses i lyset af, at der er tale om pilotprojekter af mindre omfang for at få erfaringer på området. Men ved udtagning af lavbundsjorder i større skala er det vigtigt, at man sikrer inddragelse af panthaverne.

Vi foreslår derfor, at det er i lovgivningen præciseres, at udbetaling af compensation til landbrugeren kun kan ske efter samtykke fra panthaver. Samtykket skal desuden kunne gøres betinget af, at der sker nedbringelse af lånet med en værdi, der modsvarer værdiforringelsen ved jordudtagningen. På den måde modvirker man, at jordudtagningsprojekter medfører tvivl om sikkerheden bag nuværende og kommende lån, der ydes til landbruget.

Desuden vil man også lægge sig på linje med andre ordninger, hvor der indgås frivillige aftaler med landbruget om miljøfremmende tiltag. Her er der eksempler på, at man i forbindelse med udformningen af rammerne, har fastsat regler om inddragelse af panthavere. Det gælder fx i forbindelse med frivillige dyrkningsaftaler om grundvandsbeskyttelse efter lov om vandforsyning. Derudover er der fastsat regler om inddragelse af panthaverne i projekter om jordfordeling. Det ligger derfor lige for at indføre tilsvarende regler for ordningen om udtagning af lavbundsjorder.

Notat

20. august 2021

Dok. nr. FIDA-1379516692-692712-

v1

