

Kommunale og statslige vådområdeprojekter

Guide for hvordan man laver den gode aftale

Denne guide er rettet til lodsejere, der berøres af et projekt for vådområde. Guiden indeholder en orientering om relevante forhold samt forslag til spørgsmål, der kan stilles. De er væsentligt at få alle aspekter belyst inden der indgås en aftale for et vådområdeprojekt.

Baggrund

Der kan i dag etableres kommunale vådområdeprojekter, kommunale fosforvådområdeprojekter, statslige vådområdeprojekter samt Natura 2000-projekter om etablering af naturlige vandstandsforhold. Der kan på nuværende tidspunkt ikke etableres private vådområdeprojekter.

Denne guide er udarbejdet specielt med henblik på kommunale vådområdeprojekter, men kan anvendes analogt i forhold til de øvrige projektyper.

Miljøministeriet og Kommunernes Landsforening aftalte den 27. november 2009 styremodeller og udmøntningen af vådområde – og ådalsindsatsen, der omfatter op til 10.000 ha vådområde og ca. 3.000 ha ådale.

Miljøministeriets og Fødevareministeriets information kan findes på

<http://www.naturstyrelsen.dk/Naturbeskyttelse/Naturprojekter/Tilskudsordninger/Vandprojekter/>

Processen

Processen i et vådområdeprojekt er beskrevet i en [pjece](#), der er udarbejdet af Videncentret for Landbrug.

Her er beskrevet, hvordan et vådområde etableres, hvilke muligheder, der er for de enkelte lodsejere, herunder salg, forkøbsret, jordfordeling og ekspropriation samt tilskudsmuligheder. Der er redegjort for økonomiske forhold, herunder skattemæssige forhold. Endelig er der redegjort for, hvordan et vådområde virker.

De økonomiske forhold er nærmere beskrevet i notat om [økonomiske fordele og ulemper ved at lægge jord til et vådområdeprojekt](#).

På Naturstyrelsens hjemmeside findes [information](#) for lodsejere.

På Naturstyrelsens hjemmeside findes også link til [spørgsmål & svar](#). Det bemærkes, at dokumentet er fra 14. maj 2012. Svarene om forkøbsret og privat vådområdeprojekter er ikke længere korrekte. Forkøbsret er nu en mulighed mens der ikke længere kan etableres private vådområdeprojekter under ordningen. Dokumentet indeholder bl.a. svar vedrørende § 3 status i henhold til naturbeskyttelsesloven og konsekvenser i forhold til godkendelser af husdyrbrug.

Kommunerne kan i særlige tilfælde ekspropriere. Det vil forventeligt være i medfør af [Naturbeskyttelseslovens § 60](#). Ekspropriation vil være begrænset til tilfælde, hvor en enkelt eller nogle få lodsejere ikke vil tilslutte sig et projekt, som der i øvrigt er stor tilslutning til.

Naturstyrelsen har beskrevet de nærmere regler for ekspropriation i et [notat](#) fra januar 2012.

Skat

Der henvises til meddelelsen: [Skatteregler ved deltagelse i vådområdeprojekter](#).

Det bemærkes specielt, at der bør søges nærmere rådgivning om de skattemæssige konsekvenser af forkøbsret.

Ejendomsræssig forundersøgelse

I første omgang vil lodsejerne formentlig blive kontaktet af kommunen, som vil orientere om projektet og om lodsejers muligheder.

Kommunen skal ikke forhandle med lodsejeren, men kommunen har brug for, at lodsejeren tilkendegiver sin holdning til projektet og hvilken kompensationsform, at lodsejeren ønsker. Der er på dette tidspunkt ikke tale om et endeligt valg af kompensationsform.

Det er helt afgørende, at kommunen får tilkendegivelser fra lodsejerne, da der kun kan gives tilskud til realisering af et projekt, hvis der blandt lodsejerne er tilslutning til projektet.

Det er derfor vigtigt, at lodsejeren får stillet de relevante spørgsmål i dialogen med kommunen.

Fyldestgørende teknisk forundersøgelse

Det er vigtigt, at den tekniske forundersøgelse bliver så retvisende som muligt. De relevante personer bør derfor have mulighed for at foretage de tekniske forundersøgelser, herunder færdes på sine arealer, ligesom lodsejerne bør give dem de relevante og rimelige oplysninger, som de måtte ønske.

Relevante spørgsmål til kommunen:

- Arealerne
 - Hvilke arealer indgår direkte i projektet.
 - Hvilke arealer indgår indirekte i projektet.
 - Har kommunen været opmærksom på og vurderet alle relevante afvandingsforhold, det vil sige
 - grøfter og dræn
 - tilslemning af dræn og brønde
 - trykvand
 - vandløbsvedligeholdelse
- Arealernes fremtidige status i relation til naturbeskyttelseslovens § 3 bør vurderes. Konsekvenserne heraf bør analyseres i relation til arealernes drift og deres forventede sårbarhed i forhold til ammoniak. Dermed kan deres forventede fremtidige betydning for eventuelle miljøansøgninger i omegnen analyseres.

Hvad er konsekvenserne, hvis der indfinder sig såkaldte bilag IV-arter (beskyttede arter efter habitatdirektivet) på vådområdet

- Hvad er den forventede anlægsperiode.
- Drift
 - Kan der opnås tilskud til hegning, kreaturpassage af vandløb mv

Promilleafgiftsfonden for landbrug



Se 'European Agricultural Fund for Rural Development'

- Adgangsforhold mv.
 - Hvilke forventninger er der til rekreativ udnyttelse af vådområdet, herunder offentlig adgang, se nærmere senere
- Hvorledes skal de fremtidige adgangsforhold være til vådområdet dels for kommunen i forbindelse med vådområdet dels for almenheden.

Lodsejeren skal tænke på sine egne jorder og sin egen ejendom, men i visse tilfælde vil det også være hensigtsmæssigt at være opmærksom på naboarealer, så et godt naboskab ikke unødigt belastes.

Relevante spørgsmål til NaturErhvervstyrelsen:

I det omfang, at der ikke foreligger fyldestgørende generelle svar, må spørgsmål rettes til NaturErhvervstyrelsen.

Følgende spørgsmål for forskellige driftsmæssige konsekvenser kan være relevante:

- Kan der fortsat oppebæres enkeltbetalingstilskud
- Hvilke tilskud kan der opnås ved en MVJ-aftale til fastholdelse og til pleje
- Vil arealerne fortsat have status som landbrugsjord
- Kan der blive problemer i forhold til Krydsoverensstemmelse – hvis arealerne fortsat har status som landbrugsareal
- Hvilken status vil arealerne få i forhold til driftslov, rydningspligt og bekæmpelse af bjørneklo, hvis kommunen har vedtaget en indsatsplan
- Hvilken status vil arealet have i forhold til miljøfokusarealer
- Hvilke forpligtigelser og rettigheder er der til plantede dække og pleje i forhold til MVJ ved fastholdelse og ved pleje samt GLM, f.eks. hvis vegetationen ændrer sig til lysesiv eller pilekrat
- Hvad er konsekvenserne, hvis forpligtigelserne ikke bliver overholdt. Kan jeg miste tilskuddet for flere år eller hele perioden
- Tidspunkt for projektstart og -afslutning
- Kan jeg få tilskud til egen rådgiver

Opmærksomheden henledes på, at der vil blive tale om en varig tilstandsændring, selvom MVJ-tilskuddet er 20-årigt.

Relevante spørgsmål NaturErhvervstyrelsen vedrørende jordfordeling:

- Hvilken dyrkningstilstand har eventuelle erstatningsjorder?
- Hvilken jordpris for forskellige kategorier af arealer vil kunne tilbydes ved køb og salg
- Hvilken tilskudssats, der vil være gældende
- Kan jeg både få forkøbsret til afstået projektjord og deltage i jordfordeling

Relevante spørgsmål til landbrugsfaglig rådgiver:

Den store opgave bliver at analysere konsekvenserne for ejendommens fremtidige drift. Dette spørgsmål kan alene søges vurderet af landmanden og dennes rådgiver

- Konsekvenser for fremtidige drifts- og indtjeningsforhold for såvel markdrift som husdyrproduktion
- Yderligere randzoner og bræmmer
- Jagtmæssige konsekvenser
- Konsekvenserne for ejendommens handelsværdi, herunder konsekvenser for driftsbygningernes værdi. Muligvis øges ejendommens herlighedsværdi.
- Konsekvenser for ejendommens panthavere.
- Hvad siger banken
- Skattemæssige konsekvenser

Forpagtning og bortforpagtning

Lodsejeren skal også være opmærksom på eventuelle forpagtningsforhold, uanset om lodsejeren er forpagter eller bortforpagter.

- Hvad står der i forpagtningsaftalen?
- Hvilke konsekvenser har det for aftaleforholdet?
- Hvordan er aftalepartnerens holdning?

Offentlig adgang

Der vil ikke direkte som følge af vådområdeprojektet blive offentlig adgang til området, men det kan blive tilfældet som følge af de almindelige regler i [Naturbeskyttelsesloven](#), der omfatter adgang til udyrkede arealer (§ 24) og veje og stier (§ 26) samt skove (§ 23). [Mark- og vejfredsloven](#) indeholder ligeledes bestemmelser om vejadgang.

Kommunen kan i særlige tilfælde, f.eks. i forbindelse med bynærhed, ønske at indarbejde offentlighedens adgang, men bør i så fald meddele dette tidligt i projektforslaget og i øvrigt selv afholde omkostningerne hertil.

Ejendomme uden for projektområdet

NaturErhvervstyrelsen har mulighed for at erhverve såkaldt pulj jord uden for projektområdet, for at kunne tilbyde erstatningsjord til de berørte ejendomme indenfor projektområdet. Der vil altså være mulighed for salg af pulj jord til NaturErhvervstyrelsen. Det vil i givet fald være NaturErhvervstyrelsen, der betaler handelsomkostningerne, herunder landinspektøromkostninger.

Stillingtagen til projekter

Det er en afgørende forudsætning for projektet, at lodsejerne frivilligt tiltræder dette. Ekspropriation er kun muligt i undtagelsestilfælde.

Den enkelte lodsejer skal naturligvis tage stilling ud fra egne forhold. Det må alligevel være relevant, at der holdes lodsejermøder, dels for at alle lodsejere får samme generelle information dels for at lodsejerne samlet kan drøfte projektet. Der kan evt. nedsættes en lodsejergruppe. Hvis lodsejerne skal tilslutte sig projektet, må den naturlige forudsætning være, at projektet er en fordel for lodsejerne eller i hvert fald ikke til ulempe..

Hvilke fordele kan der være ved et vådområdeprojekt?

- Der kan være mulighed for at få god omdrifts jord i stedet for lavtliggende arealer
- Lodsejerne behøver ikke at "kæmpe" med vanskelig vandløbsvedligeholdelse og marginalisering af arealerne
- De forøgede naturværdier kan vise sig at blive en fordel som landmanden også værdsætter, ligesom de i visse tilfælde kan øge ejendommens herlighedsværdier til fordel i en salgssituation
- Der kan blive mulighed for køb og salg af jord uden omkostninger

Alternativet kan senere blive andre restriktioner, der ikke opnås kompensation for. Ulemperne kan blive mistede produktionsmuligheder og nye naturfølsomme arealer.

I forbindelse med valget mellem salg og MVJ-aftale bør det tages i betragtning, at en misligholdelse af en MVJ-aftale kan betyde store tab og at MVJ-aftalen skal overholdes i 20 år. Den nye mulighed for forkøbsret bør derfor overvejes, idet det herved kan opnås både fremadrettet ejerskab til arealet og en kompensation i form af en tilbagekøbspris, der formentlig er betydeligt mindre end salgsprisen.

Det bør overvejes, om der er mulighed for at projektet kan udskydes til 2016 eller senere. Det forventes, at der fra 2016 bliver mulighed for engangskompensation som det også var en mulighed for nogle år siden.

Den miljømæssige gevinst ved et vådområde kan på nuværende tidspunkt ikke direkte indgå i en miljøgodkendelse af et husdyrbrug. Det bliver måske muligt ved en fremtidig miljøregulering af husdyrbrug eller markdrift generelt og det kan ikke på nuværende tidspunkt klarlægges, om et allerede gennemført vådområdeprojekt vil få samme status som et vådområdeprojekt, der gennemføres efter nye regler er indført og eventuelt i tilknytning til et husdyrgodkendelsesprojekt.

Lodsejergruppe

Det kan være relevant at en gruppe af lodsejere sætter sig sammen for at samle informationer og erfaringer for på denne måde at varetage lodsejernes interesser. En sådan gruppe vil ikke have beføjelser i forhold til den enkelte lodsejer.

Aftalen

Hvis lodsejeren vil tilslutte sig projektet og samtidig beholde arealet, vil der skulle tinglyses deklaration på ejendommen.

Der er meget vigtigt at være opmærksom på, at alle forhold bliver gennemgået, inden aftalen underskrives.

Pantehæftelser

Deklarationen tinglyses ikke forud for pantegæld. Myndighederne kontakter derfor ikke pantaverne i forbindelse med tinglysning af deklarationen. Forholdet til pantavere er altså et forhold mellem ejer og pantaver.

Misligholdelse

Der gælder almindelige regler for misligholdelse af en MVJ-aftale. Det er derfor vigtigt at få betingelserne afklaret f.eks. hvor stor en andel af lysesiv og tilsvarende, må der være. Det skal være klart, at plantedækket må ændre sig i takt med de ændrede afvandingsforhold.

Ejer- eller brugerskifte, herunder ekspropriation

For arealer, der modtager enkeltbetalingsstøtte, skal producentskifte meddeles i overensstemmelse med reglerne for enkeltbetaling.

Overdragelse af betalingsrettigheder kan ikke ske i forbindelse med en jordfordeling og må derfor ske ved separate aftaler.

Hvis arealet afstås ved ekspropriation inden ansøgningsfristen for enkeltbetaling, kan arealet ikke medtages i ansøgningen. Hvis et areal, der indgår i en ansøgning, afstås til myndigheden, skal arealet ikke udtages af ansøgningen, idet arealet fortsat vil opfylde kravene til støtteberettigede arealer.

Når der er indgået en MVJ-aftale skal producentskifte skal meddeles i overensstemmelse med reglerne i [bekendtgørelse om tilskud til fastholdelse af vådområder, §§ 19 og 22](#).