



FOTO: MADIS HELDSØ CHRISTENSEN

Vådrområde ved Ørum by.

## Faktaark

# JORDFORDELING I VÅDOMRÅDEPROJEKTER FORDELE, ULEMPER OG MULIGHEDER

MAR 2017

Jordfordeling tager tid, men slutresultatet bliver bedre end det udgangspunkt du som lodsejer kommer fra, ellers ville jordfordelinger ikke blive til noget. I vådområdeprojekter er jordfordelingsværktøjer gratis til rådighed for lodsejerne. Vådrområdeprojekterne er 100 procent finansieret af den danske stat og EU, dog kan det være nødvendigt at du skal betale for egen rådgivning.

Det er altid frivilligt, om du som lodsejer vil deltage i en jordfordeling i forbindelse med et vådområdeprojekt. Deltag derfor med åbent sind og få viden om de muligheder der foreligger.

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

### JORDFORDELING

Ved etablering af vådområder kan de berørte lodsejere få tilbud om at indgå i en jordfordeling for at imødegå de udfordringer, der måtte opstå ved projektet. I vådområdeprojekter stiller Staten en jordfordelingsplanlægger gratis til rådighed for lodsejerne. Jordfordelingsplanlæggeren står for forhandlingerne med de enkelte lodsejere.

Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område byttes samtidig. Der foregår altså ingen direkte

### KOMPENSATION

Du kan som lodsejer kompenseres på to måder:

- Ved salg til staten (Landbrugs- og Fiskeristyrelsen) af det areal, der indgår i vådområdeprojektet
- Ved at beholde jorden i projektområdet og modtage et 20-årigt fastholdelsestilskud

Begge kompensationsformer giver mulighed for at efterspørge køb af erstatningsjord. Det er i givet fald Landbrugs- og Fiskeristyrelsens opgave at fremskaffe erstatningsjorden. De nødvendige køb og salg håndteres i en jordfordeling.

handel mellem de enkelte lodsejere, og det er altid frivilligt at deltage. Omlægningerne gennemføres som kombinationer af køb og salg. Formålet er primært, i det omfang det er nødvendigt, at købe projektarealer fra lodsejere og videresælge erstatningsjord til lodsejerne. Lodsejerne har også mulighed for at købe mere eller bedre erstatningsjord i processen. Jordfordelingen er gratis, evt. undtagen egen rådgivning og den tid, som lodsejer kommer til at bruge på projektet.

Jordfordelingskontoret i Landbrugs- og Fiskeristyrelsen, "Tønderkontoret", berigtiger jordfordelingerne og sørger for endelig registrering og notering i matrikelregisteret og tingbogen.

## KOMPENSATIONSMULIGHEDER I ET VÅDOMRÅDEPROJEKT

MULIGHEDER	BETYDNING FOR LODSEJER	TILSKUD	EJERSKAB OG INDFLYDELSE
<p><b>Fastholdelse i 20 år.</b></p> <p><b>Grundbetaling</b> kan modtages samtidig.</p> <p>Aktivitetskravet for grundbetaling og den almindelige rydningspligt skal overholdes på arealer, hvor det er muligt.</p>	<p>Der tinglyses deklaration om permanent vådområdetilstand.</p> <p>Lodsejerne beholder jorden i projektområdet og søger tilsagn om 20-årig fastholdelse.</p> <p>Efter 20 år vil arealerne ligge i natur eller græs. Der vil være rydningspligt på arealerne, såfremt det er muligt at køre på dem med almindelige landbrugsmaskiner.</p>	<p><b>3.500 kr. pr. ha</b> for omdriftsarealer, brakarealer, frugt, bær, pyntegrønt mv. Omfatter ikke arealer, der har været udlagt som græsarealer i mindst 5 år.</p> <p><b>1.800 kr. pr. ha</b> for permanente græsarealer.</p> <p><b>1.800 kr. pr. ha</b> for arealer, hvor afvandingsforholdene er ændret som følge af en MVJ-aftale.</p> <p><b>300 kr. pr. ha</b> for naturarealer undtagen skov.</p>	<p>Lodsejeren ejer stadig arealerne og plejer dem.</p> <p>Lodsejeren har indflydelse på eget areal, dog indenfor vådområdedeklarationsens rammer.</p>
<p><b>Jordfordeling. Køb &amp; salg af projektjord og andre arealer</b></p> <p><b>Erstatningsjord kan være opkøbte landbrugsejendomme i lokalområdet</b></p>	<p>Lodsejerne indgår i jordfordeling i området.</p> <p>Jordfordelingen sikrer ofte lods-ejeren en mere dyrknings sikker jord, tættere på bedriften eller mere rationelle arealer at dyrke.</p>		<p>Ved salg, har lodsejer ingen indflydelse.</p>
<p><b>Forkøbsret ved salg af projektjord</b></p>	<p>Det er muligt for lodsejeren at købe projektjorden tilbage efter et salg af jorden til projektet, dog skal arealet sættes i offentligt udbud til højstbydende. Arealet opretholder sin landbrugspligt og vil være tinglyst som permanent vådområde og kan blive omfattet af § 3.</p>		<p>Hvis jorden tilbagekøbes via forkøbsret, har lodsejeren indflydelse på eget areal dog indenfor vådområdedeklarationsens rammer.</p>
<p><b>Ekspropriation</b></p>	<p>I vådområdeprojekter eksproprieres jorden kun 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 ejers ønske/forlangende ejendomsretten til arealet.</p>		<p>Foretages undtagelsesvis på meget små arealer.</p>

### VÅDOMRÅDE-PROJEKTER

KAN IKKE UDVIKLE SIG TIL AT BLIVE AMMONIAKFØLSOMME. DE KAN DERFOR IKKE UDLØSE BEGRÆNSNINGER FOR UDVIDELSE AF HUSDYRPRODUKTION.

### JORDFORDELING

#### Fordele

Jordfordeling i vådområdeprojekter gennemføres rationelt for at håndtere de mange samtidige handler i form af Landbrugs- og Fiskeristyrelsens køb af projektarealer og lodsejernes køb af erstatningsarealer.

Vådområdejordfordelingen giver lodsejeren mulighed for en mere rationel drift i form af en bedre arrondering.

Lodsejer får mulighed for større sammenhængende arealer og en økonomisk gevinst ved en mere effektiv markproduktion.

Der bliver mindre kørsel med landbrugsmaskiner og formindsket kørsel på kommunale veje og i lokalsamfundet.

Jordfordeling kan give mulighed for mere sammenhængende natur. Lokalsamfundets syn på landbruget kan herved ændres, når landbruget gør noget for vandmiljøet og naturen.

#### Ulemper

Det kan være følelsesmæssigt svært at afgive jord, som familien har ejet, drænet og dyrket gennem generationer.

Finansieringen i jordfordelingen kan være en udfordring, hvis en jordfordelingsløsningen ikke kan holde lodsejeren økonomisk neutral, især hvis lodsejer har harmoniproblemer.

## VURDERINGSFORRETNING

Når Landbrugs- og Fiskeristyrelsen har godkendt, at en jordfordeling kan gennemføres, skal der igangsættes en vurderingsforretning. Fastsættelse af prisen på landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår typisk ved at udvalgte lodsejerrepræsentanter sammen med uvildige konsulenter, typisk planteavlskonsulenter, besigtiger al jord i projektområdet sammen med en eller flere jordfordelings-planlæggere fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.



FOTO: FRANK BONDGAARD, SEGES

Vurderingsforretning på Mors i 2013.

Den bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark, f.eks. ved at se på jordprofiler med en spade i de øverste jordlag. Taksten på jord påvirkes af jordbundsforhold, fugtighedsforhold, arrondering, dvs. markens størrelse, facon og beliggenhed samt, om der er adgang til markvandning.

Boniteten på jorden kan i nogle egne af landet være meget forskellig fra ejendom til ejendom. Det er her vigtigt, at lodsejerudvalget tager hensyn til dette forhold i vurderingsforretningen. Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne med forholdstal ind sættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles og handles efterfølgende.

Der afholdes et nyt møde med lodsejerudvalget, hvor jordprisen på takst 100 skal findes. Prisen skal både tilgodese lodsejere, der ønsker at sælge jord, og lodsejere, der ønsker at købe erstatningsjord, men prisen skal først og fremmest afspejle jordens markedsværdi, så der ikke senere kan rejses kritik fra revisionsinstanserne om eventuel overkompensation.



Vurderingskort fra Aborg Minde på Fyn. Kilde: Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

## JORDFORDELINGSOVERENSKOMST

Når en jordfordelingsplanlægger laver en aftale med en lodsejer, udfyldes der en jordfordelings-overenskomst. Der bliver således ikke skrevet slutsedler/skøder ved jordfordeling. Jordfordelings-overenskomsten indeholder oplysninger om, hvem lodsejeren er, og hvilke arealer han køber/sælger, samt prisen og eventuelle særlige aftaler, f.eks. om adgangsforhold. Lodsejeren underskriver jordfordelingsoverenskomsten med vitterlighedsvidner, og planlæggeren kan gå videre til næste lodsejer. Bag på jordfordelingsoverenskomsten står der de almindelige vilkår for deltagelse i jordfordelingen. Det er vigtigt, at lodsejeren læser indholdet, inden han skriver under.

Jordfordelingsaftalerne indgås til en fastsat skæringsdag, den samme for alle aftaler i jordfordelingen. Når planlæggeren er færdig med alle aftaler, forelægges den samlede jordfordelingsplan for Jordfordelings-kommissionen. Jordfordelings-kommissionen godkender jordfordelingen og afsiger kendelse for den samlede jordfordeling. Kendelsen tinglyses på alle de ejendomme, der er med i jordfordelingen. Derefter udarbejder en landinspektør den matrikulære sag, og efterfølgende noteres jordfordelingen i matrikelregisteret og i tingbogen.



3 lodsejeres jord er spredt før en jordfordeling.



Efter jordfordeling ses at de 3 lodsejere har fået samlet deres marker. Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.



FOTO: MAD S HJELDSØ CHRISTENSEN

Kongens Kær, Vejle

## FORHOLD TIL PANTHAVER SKAL AFKLARES

Salg af jord, via jordfordeling, giver ikke anledning til, at lodsejeren skal informere panthaver, da det sker automatisk via jordfordelingskontoret i Tønder.

Skal lodsejeren have udbetalt en nettosalgssum, altså der sælges for mere end der købes, bestemmer jordfordelingskommissionen, om panthaverne skal høres. Panthaverne kan alene svare, om de skal eller ikke skal have udbetalt nettosalgssummen. De kan ikke modsætte sig, at jordfordelingen gennemføres, når der er afsagt en jordfordelingskendelse, og den kan ikke ruller tilbage.

I forbindelse med gennemførelsen af en jordfordeling, kan Jordfordelingskommissionen, som er myndighed på området, godt erklære, at den gennemførte jordfordeling ikke har nogen pantmæssige konsekvenser for de deltagende jordejere. Dette skal panthaverne rette sig efter på trods af, at der kan være mindre variationer i både værdien og størrelsen af de jordstykker, som man bytter ejerskab til i jordfordelingen.

## HVOR KAN DU FÅ HJÆLP?

Du kan kontakte kommunens miljøafdeling eller den lokale Naturstyrelsesenhed, såfremt du er interesseret i at igangsætte et vådområdeprojekt. Din landboforening hjælper dig også gerne på vej.

Det er vigtigt, at du indgår i et vådområdeprojekt med et åbent sind, og at du er indstillet på at finde de rigtige løsninger i et konstruktivt samarbejde med mange aktører.

Kommunen kan søge om økonomiske midler til en forundersøgelse hvor alle lodsejere bliver besøgt og hørt. Hvis hovedparten af lodsjejerne tilkendegiver, at de er interesserede, igangsættes vådområdeprojektet, når det er godkendt af Miljøstyrelsen og Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. Kommunen vil i de fleste tilfælde fungere som projektleder, når vådområdeprojektet skal gennemføres.



### KONTAKT

Frank Bondgaard, seniorkonsulent  
Anlæg & Miljø  
fbo@seges.dk  
+45 8740 5409 / + 45 2171 7778



Irene Asta Wiborg, afdelingsleder  
Anlæg & Miljø  
iaw@seges.dk  
+45 8740 5449 / +45 3092 1733

**VÅDOMRÅDER.DK**