

Hjem > Promilleafgiftsfonden > 2013 > Scenarier > **Hvordan takseres jord i vådområder?**

Hvordan takseres jord i vådområder?

Den 21. november 2013 mødtes 4 landmænd og en planteavlskonsulent med NaturErhvervstyrelsen for at takser jord i et vådområdeprojekt på Mors. En vigtig demokratisk proces blev iværksat.

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Det er vigtigt at gøre sig helt klart, at landmændene selv medvirker, ved taksering af deres egen og hinandens jord, når der skal etableres et nyt vådområde. Normalt vælges et lodsejerudvalg, blandt de deltagende, til medvirke i dette vurderingsarbejde, men i det aktuelle projekt er der kun 4 landmænd med, så her kan alle deltage. Se denne [korte video](#) om to personer, der har siddet i et takseringsudvalg i vådområdeprojektet ved Sallinge Å på Fyn.



Den 21. november 2013 mødtes Chr. Nørgaard, Valdemar Mouritsen, Jens Riis og Ivar Søndergaard og planteavlskonsulent Lars Bjerrum Andreasen med Hans Fink og Hans Lausten Hansen fra NaturErhvervstyrelsen for at takser jord i et nyt vådområdeprojekt på Mors.

Landmændene er blevet kontaktet af kommunen for at høre, om de var interesserede i at medvirke til et nyt stort vådområde på ca. 60 hektar. De har herefter indvilliget i at deltage i en forundersøgelse af projektet. I denne undersøgelsen indgår mange af de data, der findes om ejendommens drift, både hvad angår driftsform, antallet af husdyr og dyrkning af afgrøder på arealerne. Forundersøgelsen har vist, dels at vådområdet vil kunne fjerne mindst 113 kg kvælstof pr. ha pr. år, beregnet som den gennemsnitlige forøgede denitrifikation pr. ha pr. år inden for projektområdet. Beregningen er inkl. den reduktion af kvælstofudvaskningen, der følger af, at den jordbrugsmæssige anvendelse ændres eller ophører. Forundersøgelsen har desuden vist, dels at de involverede lodsejere er positive. NaturErhvervstyrelsen overvejer i øjeblikket at købe en hel landbrugsejendom i projektområdet til jordfordeling. Dette skal udgøre erstatning for den jord, der inddrages til vådområdet. Det næste skridt i projektet var derfor et møde for at takser jorden.

Mødet startede med en snak over en kop kaffe, hvor det blev forklaret, hvad denne taksering af jorden skulle resultere i. Derefter kørte alle mand i folkevognsrugbrød sammen ud for at finde "Guldmarken" - det vil sige ud til den bedste mark i området for at være sikre på, at alle har den samme opfattelse af, hvad takst 100 vil sige. Det er ikke jordprisen, der afgøres på dette møde - kun forholdstal mellem markerne. Herefter besøges alle øvrige marker, der kan tænkes at indgå i jordfordelingen. I takseringen er der mange andre faktorer, der skal tages hensyn til:

1. Bonitet og kulturtilstand
2. Figur - markens udseende
3. Vejforhold
4. Afvandringsforhold
5. Overfladeform og overfladehældning
6. Læplantning
7. Elmaster og vindmøller
8. Foreliggende oplysninger om forekomst af flyverhavre
9. Foreliggende oplysninger om forekomst af okker
10. Endvidere er der taget hensyn til EU-tilskuddenes påvirkning af handelsværdierne

Det er derfor godt, at landmænd er meget beslutningsdygtige, og ikke går i de helt små detaljer, når der skal takseres på et sådant møde. De ser lynhurtigt mange sammenhænge, som har betydning for jordens værdi ved taksering. Processen er en vigtig demokratisk måde til håndtering af en kompleks opgave. Landmændenes erfaringer og lokalkendskab, sammenholdes med konsulenternes viden, og sammen finder de taksterne for de enkelte marker. Projektleder Hans Fink holdt styr på, hvilken takst der blev aftalt i de enkelte marker.



Første besøg ved den bedste mark, "Guldmarken" som sættes til takst 100. Foto Frank Bondgaard

Mødet resulterede i, at der efterfølgende blev lavet et vurderingskort, som sendes til alle lodsejere. Dette kort danner grundlag for de fremtidige forhandlinger mellem alle parter i vådområdeprojektet. [Se kortet her](#). Hvordan fordeles jorden på den mest hensigtsmæssige måde mellem lodsejerne - det kan være en stor kabale at få til at gå op.

Et simpelt regneeksempel med en jordpris på 150.000 kroner på "Guldmarken" kan vise, hvordan vurderingen anvendes. Hvis en landmand har 10 hektar god lerjord med takst 100, 5 hektar sandblandet lerjord med takst 75 og 5 hektar eng med takst 45, så har han efter vurderingskortet en værdi på:

Hektar	Vurdering	Jordpris*	Værdi
10	100	150.000	1.500.000
5	75	150.000	562.500
5	45	150.000	337.500
I alt			2.400.000

*Jordprisen i dette eksempel er fiktiv

Dette betyder, at landmanden i teorien kan blive indehaver af 16 hektar "Guldmark" i stedet for de 20 hektar, han ejer på nuværende tidspunkt (2.400.000 kr./150.000 kroner = 16 hektar). Vurderingskortet hjælper herved med at lave en hensigtsmæssig jordfordeling, og skal sikre, at der er en rimelig enighed om vurderingerne i lokalområdet, og at flertallet helst efterfølgende skal sidde med en god mavefornemmelse af hele forløbet.

Det er en måde, hvorpå landmænd kan få lavet en bedre arrondering, og samtidigt kan sikre sig mere dyrkningssikker jord. Der kan måske også være mulighed for, at mange små engarealer kan samles til større sammenhængende arealer, og dermed kan der opnås stordriftsfordele. Køerne er i flere områder ved at forsvinde i Danmark, og det er helt klart en af fremtidens udfordringer. Ved at handle i jordfordeling spares omkostninger. Tinglysning, udgift til landinspektør og registrering i matriklen m.v., disse omkostninger indgår i de statslige og kommunale vådområdeprojekter som en del af den samlede projektudgift. Når vurderingskortet er udarbejdet, kan detailprojekteringen begynde. Efter takseringen af jorden laves et efterfølgende møde mellem NaturErhvervstyrelsen og lodsejerudvalget hvor markedsprisen på landbrugsjord bestemmes ud fra handelspriser og kendskab til lokalområdet.



Takst 85 på denne mark. Foto Frank Bondgaard



Takst 80 med pil op på denne mark tæt på havet. Foto Frank Bondgaard



Takst 70 på den del af engen der kan pløjes, mens den lavere del længst væk i billedet får takst 40. Foto Frank Bondgaard



Engarealer med en vurderet takst på 40-45 i den øverste del. Foto Frank Bondgaard



Lille dige midt i en mark med takst 85. Foto Frank Bondgaard

Som et lille kuriosum kan nævnes dette billede af et dige ude midt i marken, som er fredet. Hans Fink fortalte, at mange fredninger i Danmark blev foretaget ud fra tidligere tiders generalstabskort. I gamle dage var hegn, diger og grøfter vigtige for det totale forsvar af Danmark, og ligger derfor stadig i markerne og i terrænet. Generalen skulle kende terrænet, og de muligheder det gav for dækning for hans soldater.

Det kræver i høj grad forhandlingsvelvilje og samarbejde mellem alle parter igennem hele processen at lave et større vådområde med mange lodsejere. Held og lykke med det videre arbejde på Mors.