

# Jordfordeling, jordbytte eller ej

Jordfordeling bliver lige nu sat på dagsordenen i mange sammenhænge. Både som en mulighed for at forbedre arronderingsforholdene for mange bedrifter, men også for at løfte en lang række samfundsopgaver som fx etablering af vådområder. Der kan henvises til den nyeste mulighed for såkaldte [naturpakkejordfordelinger](#) foruden de mere velkendte [projektjordfordelinger](#) i forbindelse med vådområder, vej anlæg mv. Jordfordeling må derfor af økonomiske og andre årsager vurderes at være relevant i mange egne, dels som følge af landbrugets strukturudvikling og dels den samfundsmæssige udvikling i øvrigt. Men selvom jordfordeling er et kendt værktøj, der har været anvendt i mange år, kan der være brug for et overblik, der beskriver udfordringer og perspektiver samt juridiske og skattemæssige forhold.

Dette notat samler relevant viden i en overordnet form som et beslutningsgrundlag vedrørende deltagelse i en jordfordeling eller et jordbytte for en jordejer.

## **Dette notat om jordfordeling eller jordbytte indeholder en nærmere beskrivelse af betydningen for**

- Hvad er jordfordeling?
- Hvad betyder det for landbruget/perspektiver?
- Markdriften
- Økologi
- Strategi for fremtidig udvikling af bedriften
- Hvordan kommer en jordfordeling i gang?
- Jordfordeling eller enkeltaftaler
- Juridiske forhold
- Øvrige opmærksomhedspunkter ved handel med jord
- Pant- og finansieringsmæssige forhold
- Skattemæssige forhold, herunder moms

## **Hvad er jordfordeling?**

Jordfordeling er, kort fortalt, når et antal jordlodder indenfor et afgrænset geografisk område byttes, sælges og købes i en frivillig proces mellem et antal jordejere. Formålet er at få de deltagende jordlodder til at ligge mere hensigtsmæssigt, for dermed at opnå en bedre landbrugsmæssig udnyttelse.

I Danmark har vi en lang tradition for at arbejde med jordfordeling, dels for at opnå en bedre arrondering af landbrugsarealer - landboreformerne er et godt eksempel på det - men jordfordeling bruges også i forbindelse med større vej- og baneanlæg, vådområdeprojekter el. lign.

### **Hvad betyder det for landbruget/perspektiver?**

Gennem mange år har strukturudviklingen i dansk landbrug medført stadig større produktions- og virksomhedslandbrug. Landbrugene er vokset via opkøb af jord, der ikke nødvendigvis var "nabojord". Ofte lå det opkøbte jord et stykke fra det ejede areal med én eller flere andre jordejere/landmænd imellem. Det betyder, at der mange steder er en meget spredt eller forringet arrondering – det er ikke unormalt, at en landbrugsbedrift har arealer på 5-10 forskellige lokaliteter og ofte med store afstande imellem. Det medfører en række udfordringer som øget transport, der belaster veje, beboere i landsbyer og ikke mindst landmandens økonomi.

Beliggenhed, form og dyrkningsværdi af bedriftens jorder sætter rammerne for bedriftens daglige drift og fremtidsmuligheder.

Der er flere muligheder for, hvordan en landmand kan optimere disse rammer

- Et mindre antal landmænd kan aftale jordbytte ved enkeltaftaler om handel eller jordbytte ved forpagtning
- Flere landmænd kan aftale jordbytte ved brug af reglerne for jordfordeling
- Flere landmænd og andre interessenter (typisk en kommune eller statslig myndighed) kan aftale jordbytte ved brug af reglerne for jordfordeling

Den sidste mulighed opstår oftest fx i forbindelse med etablering af vådområder, natur eller ny infrastruktur (fx vejanlæg). I de situationer er der andre motiver for at gennemføre en jordfordeling end at jordejere opnår en bedre arrondering; desuden dækker den offentlige myndighed ofte hele eller en del af omkostningerne til at gennemføre jordfordelingen.

Inden en jordejer vælger at indtræde i eller tager initiativ til en jordfordeling eller et jordbytte, er der nogle vigtige overvejelser, som skal gøres. Først og fremmest skal resultatet af jordfordelingen eller jordbyttet medføre en bedre beliggenhed af markerne og en mere optimal markform. Men jordfordeling kan også ses i sammenhæng med og understøttelse af den strategiske udvikling, der ønskes for virksomheden. Er der fx en vækststrategi, så kan det være interessant at etablere et sammenhængende jordstykke omkring et produktionsanlæg, der eventuelt skal udvides i fremtiden, eller kan der være perspektiver i at finde en egnet lokalitet til et fremtidigt barmarksprojekt

Derudover er der en række skattemæssige og juridiske spørgsmål, der skal afklares. Endeligt skal de pantmæssige konsekvenser af en jordfordeling eller jordbytte afklares med de finansielle kreditorer.

## Markdriften

### Derfor kan en jordfordeling eller jordbytte være interessant - mere effektiv planteproduktion

En dårlig arrondering betyder højere omkostninger til at dyrke markerne og at der skal bruges mere tid til at holde opsyn med afgrøderne. På en del landbrugsejendomme vil en uhensigtsmæssig arrondering have væsentlige negative økonomiske konsekvenser for ejendommens udviklingsmuligheder.

En jordfordeling eller et jordbytte, hvor marker samles og dermed opnår en bedre arrondering, kan medføre en stor økonomisk gevinst. Det afhænger selvfølgelig af antal ha, den formindskede afstand til markerne samt de afgrøder, der dyrkes. Er der mulighed for at fjerne markskel og samle markerne i større marker, giver det yderligere en økonomisk fordel. Se dog senere om beskyttelse af sten- og jorddiger.

En forbedret arrondering, en mere effektiv planteproduktion, et optimalt sædskifte og dermed en bedre indtjening på bundlinjen giver også en mere økonomisk attraktiv og salgbar ejendom.

### Økonomisk gevinst ved en mere effektiv markproduktion

Omkostninger til transport mellem markerne og ejendommen kan udgøre en væsentlig del af de samlede omkostninger ved markproduktionen. Gevinsten ved en jordfordeling eller et jordbytte ligger selvfølgelig i, at få markerne placeret tættere ved ejendommen. Det betyder kortere transport i forbindelse med dyrkningen af markerne. Gevinsten er selvsagt størst, hvis afgrøderne kræver meget pasning og opsyn, og/eller høst af transporttungt udbytte flere gange om året, fx slætgræs. Det gælder også, hvis arealet gødes med husdyrgødning.

Desuden kan en forbedret arrondering være selve grundlaget for eller dog forbedre grundlaget for at kunne skifte produktionsform til fx økologisk mælkeproduktion, hvor det er afgørende, at der er jord nok omkring stalden, så køerne kan komme på græs.

Størrelsen af den økonomiske gevinst ved at formindske transportafstande mellem mark og ejendom afhænger meget af, hvilke afgrøder, der dyrkes. Nedenfor er en tabel, der viser estimerede besparelser i omkostningerne til transport ved henholdsvis 1 og 6 km mellem mark og ejendom for en mark på 10 ha. Tallene er estimerede med modellen der kan findes her

LandbrugsInfo > Økonomi > Produktionsøkonomi > [Beregningsmodel til arrondering og transport](#)

Afgrøde	Transportomkostninger pr. ha		Forskel
	1 km	6 km	
Korn med handelsgødning	90 kr.	520 kr.	440 kr.
Korn med husdyrgødning	180 kr.	1.050 kr.	880 kr.
Stivelseskartofler	140 kr.	860 kr.	720 kr.
Slætgræs - 4 slæt med husdyrgødning	330 kr.	2.000 kr.	1.600 kr.
Majshelsæd med husdyrgødning	210 kr.	1.200 kr.	1.000kr.

Bliver der "flyttet" en mark på 10 ha med slætgræs 5 km tættere på ejendommen, kan der spares godt 1.500 kr. pr. ha pr. år i transportomkostninger. Landmanden skal bruge mellem 400 og 800 kr. mindre i omkostninger til transport, hvis han dyrker korn på de 10 ha. Derudover bruger landmanden mindre på

transport for at komme til holde opsyn med sine marker i vækstsæsonen, ligesom han måske undgår at køre på offentlig vej. Transportomkostningerne er beregnet på basis af en række forudsætninger og normdata, og kan derfor kun betragtes som retningsgivende.

Programmet giver mulighed for at lave beregninger for de forhold, der er relevante for den enkelte bedrift. Hvis der er mulighed for at fjerne markskel, sådan at der kan samles to eller flere marker, eller marken kan få en bedre form, giver det også en økonomisk gevinst ved sparede maskinomkostninger. Størrelsen af den besparelse afhænger helt af det udstyr som bedriften benytter samt størrelsen af marken.

## Økologi

Der er helt særlige forhold for økologer, hvis der ved jordfordelingen udskiftes økologisk omlagte arealer med ikke-økologiske arealer fra en konventionel bedrift. Timingen af overdragelsesdatoen har også stor betydning i forhold til især mulighederne for tilskud til arealerne, men også til omlægningen og den økologiske status af afgrøderne de første 2-3 år.

Der henvises til de nærmere [regler](#) herfor.

## Strategi for den fremtidige udvikling af bedriften

Det meste oplagte for en landmand vil ofte være jordfordelinger med det formål, at opnå en bedre arrondering og dermed optimerede transportforhold, men det kan også være en fordel at deltage i jordfordelinger med andre eller flersidige formål eller tænke flere muligheder og løsningsforslag med i processen.

En lang række temaer kan være relevante, men vil altid være afhængige af de konkrete forudsætninger og muligheder. Nedenfor er der til inspiration foreslået nogle af de temaer, der kunne indgå.

- Egnede arealer til lokalisering af nye driftsbygninger – også selvom der ikke er konkrete planer lige nu, kan det være relevant at tænke en fremtidig investering med.
- Udviklingsretninger – kan der være en fysisk retning, hvor det vil være fornuftigt at tilegne sig arealer?
- Samfundsinteresser i området (fx Det grønne Danmarkskort, klimaindsatser el. lign.) – kan det give fordele eller ulemper for landmanden? Muligheder for at etablere flere sites. Flere bedrifter (særligt svin) arbejder med en struktur, der rummer flere sites – hvordan kan det perspektiv indgå i en jordfordeling?
- Mulighed for at omlægge til økologi eller anden produktionsform
- Mulighed for placering af miljøvirkemidler mv. Potentiale for fælles løsninger? Kan perspektiver fra den målrettede regulering tænkes med?
- Sammenhængende arealer der understøtter naturpleje som driftsgren.
- Tilpasning af strukturer. Fx veje (interne arbejdsveje/offentlige veje), jorddiger - kan de via en jordfordeling placeres i skel? Kan en jordfordeling give anledning til dispensation?

Listen er ikke udtømmende, men en forudgående screening før en egentlig jordfordeling kan give et overblik over de mulige perspektiver og i dialog med landmanden skabe et overblik over, hvad der er værd at gå efter. Læs i øvrigt om erfaringer med [multifunktionel jordfordeling](#).

## Hvordan kommer en jordfordeling i gang?

Der er en fastlagt proces i forbindelse med gennemførelse af en jordfordeling. Det er "jordfordelingsplanlæggeren", typisk en landinspektør, der er tovholder gennem hele processen, der blandt andet omfatter udarbejdelsen af jordfordelingsplan samt dialog med Landbrugs- og Fiskeristyrelsen og Jordfordelingskommissionen.

Gennemførelsen af en jordfordeling strækker sig typisk over en længere periode, helt op til 2-3 år. Perioden afhænger meget af, hvor afklaret og forhandlingsvillige de deltagende lodsejere er.

Hvis en landmand er interesseret i at deltage i en jordfordeling eller at få undersøgt mulighederne for en jordfordeling, kan han kontakte en landinspektør, der kan påtage sig opgaven som "jordfordelingsplanlægger". En anden mulighed kunne være, at den lokale rådgivning er behjælpelig med de indledende skridt, før en egentlig jordfordeling sættes i gang.

Inden kontakten til landinspektøren kan landmanden evt. undersøge sine naboers holdning til en mulig jordfordeling eller spørge sine rådgivere om de har kendskab til andre lodsejere i området, der ønsker at deltage i en jordfordeling. Henvender en samlet gruppe af lodsejere sig til en "jordfordelingsplanlægger" med ønsket om gennemførelse af en jordfordeling, bliver forløbet af processen kortere og omkostningerne bliver dermed også mindre.

### **Jordfordelingsprocessen**

Jordfordelinger forestås af Landbrugs- og Fiskeristyrelsen, der har kontor i Tønder, er myndighed for jordfordelinger, idet den formelle beslutning eller kendelse dog træffes af en Jordfordelingskommission. Der er en Jordfordelingskommission for henholdsvis øst og vest-Danmark.

Jordfordelingsplanlæggerne fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen arbejder i hele landet, og står for selve jordfordelingen i forbindelse med statens projekter (vej, vådområde).

Derudover findes der en række privatpraktiserende landinspektører, der også forestår jordfordelinger.

### **Hvordan foregår det i praksis?**

Opstår der ønske om jordfordeling eller er der konkrete projekter i et område, er der først brug for at finde en tovholder - en jordfordelingsplanlægger.

Et af jordfordelingsprocessen helt centrale elementer ligger i, at en jordfordelingsplanlæggeren som koordinerende planlægger dels har et overblik og dels gennem dialog med lodsejerne i et afgrænset område indgår frivillige aftaler om jordomlægninger med henblik på en samlet formålsbestemt plan.

### **Landmandens interesser**

Centralt i processen er ligeledes at planlæggeren med hver enkelt lodsejer tager udgangspunkt i dennes ønsker og søger at indarbejde disse i den endelige plan. Er lodsejeren f.eks. interesseret i at købe, sælge eller bytte jord, vil han gerne nettosupplere sine jordtilliggende eller vil vedkommende gerne aftrappe. Er det en kvægavler, kan der være særlige ønsker til tæt beliggenhed af jorder omkring bygningerne, specielt hvis det er en økologisk mælkeproducent, mens hvis det for en planteavlere måske er vigtigere at jorderne er så sammenhængende som muligt. Deltids- og fritidslandmænd kan have andre interesser.

Det vigtigste er, at der planlægges ud fra den enkelte lodsejers interesser.

## **Vurderingsforretning**

Jordfordelingsplanlæggeren sender på grundlag af de indledende undersøgelser en anmodning til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen om iværksættelse af en jordfordeling. Der skal som udgangspunkt være mindst 5 jordejere, der ønsker en jordfordeling, selv om der ikke er formelle regler i jordfordelingsloven om minimum antal af deltagere i en jordfordeling.

Når Landbrugs- og Fiskeristyrelsen har godkendt, at en jordfordeling kan gennemføres, skal der igangsættes en vurderingsforretning til fastlæggelse af jordpriserne, der således ikke fastlægges ved individuelle aftaler med den enkelte lodsejer.

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 interesseområdet sammen med jordfordelings-planlæggeren.

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 markvanding via hydranter på marken. Boniteten på jorden kan i nogle egne være meget forskellig fra ejendom til ejendom. Det er her vigtigt at lodsejerudvalget tager hensyn til dette forhold i vurderingsforretningen.

Prisen kan også være afhængig af dyrkningsmæssige begrænsninger, se senere i notatet om servituter og lovbestemte begrænsninger.

Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne med forholdstal indsættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles.

## **Jordfordelingsoverenskomst**

På basis af vurderingsforretningen og jordfordelingsplanlæggerens drøftelser med de enkelte lodsejere og plan, som han på dette grundlag søger at fastlægge, indgår han en aftale med hver enkelt lodsejer. Lodsejerne indgår altså ikke aftaler med hinanden.

Aftalerne med lodsejerne fastholdes på en jordfordelingsoverenskomst, hvor det fastlægges, hvilke arealer, den enkelte lodsejer ønsker at købe og hvilke han ønsker at sælge. Priserne er som nævnt fastlagte, men der kan være andre forhold som adgangsforhold, som det kan være relevant at få nedfældet. Der fastlægges også en bestemt overdragelsesdag eller skæringsdag. Dette skal altså heller ikke aftales med den enkelte lodsejer. Det bemærkes, at der således ikke bliver lavet slutsedler eller skøder. Aftalen eller jordfordelingsoverenskomsten er bindende for den enkelte lodsejer.

Når alle aftaler er i hus fremlægges jordfordelingsplanen for Jordfordelingskommissionen, der afsiger en kendelse. Denne jordfordelingskendelse tinglyses på alle de deltagende ejendomme.

Derefter udarbejder en landinspektør den matrikulære sag, og efterfølgende noteres jordfordelingen ved Geodatastyrelsen og i Tingbogen.

## **Jordfordeling eller enkeltaftaler**

Jordejere kan bytte jord ved forpagtningsaftaler, køb og salg af jord eller ved en jordfordeling.

Det særlige ved en jordfordeling er som nævnt, at flere jordejere kan indgå aftaler om jordhandler, og at alle handler får retsvirkning fra en bestemt dato i kraft af, at en jordfordelingskommission afsiger en kendelse. I en jordfordeling handler lodsejerne ikke med hinanden indbyrdes, men de indgår i jordfordelingen ved at forhandle med den neutrale planlægger, der forestår jordfordelingsplanlægningen. Lodsejeren underskriver en jordfordelingsoverenskomst med alle de arealer, der henholdsvis købes og sælges fra den enkelte ejendom. Overenskomsten er lodsejerens bindende tilbud om at indgå i jordfordelingen på de i overenskomsten beskrevne vilkår. Overenskomsten bliver først til en gensidigt bindende aftale, når jordfordelingskommissionen har afsagt en jordfordelingskendelse. Kendelsen tinglyses på ejendommen, og det er jordfordelingsmyndighedens ansvar og forpligtelse at virkeliggøre kendelsen ved berigtigelse i matrikel og tingbog.

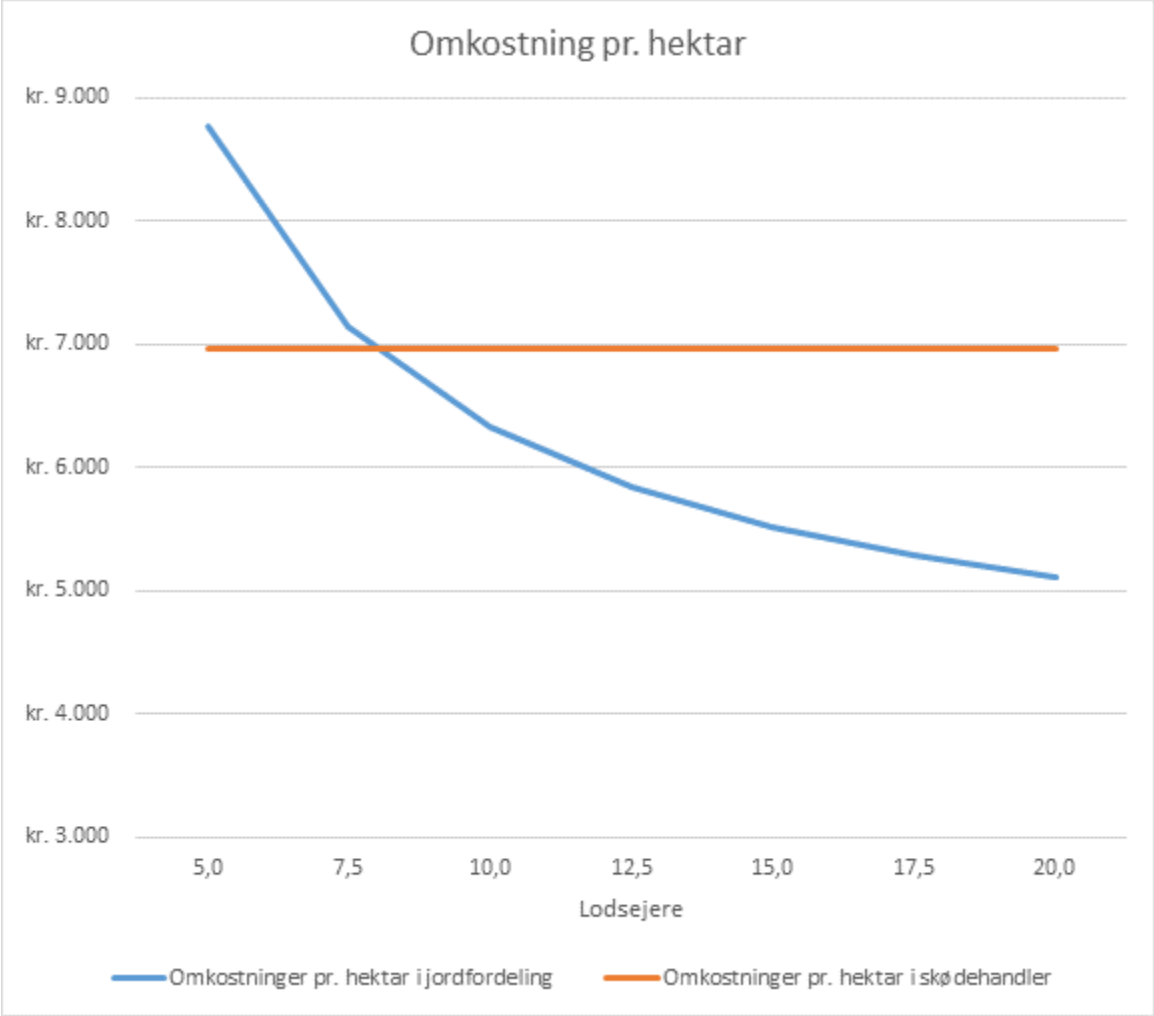
Jordfordeling er på samme tid en meget enkel og meget kompliceret proces.

En jordfordeling kan være en stor og energikrævende proces. Samtidig kan jordfordelingen som udgangspunkt også være en omkostningstung proces. Omkostningerne ved en jordfordeling svinger meget. Fra helt omkostningsfrit for landmanden, hvis fx en myndighed ønsker af gennemføre en jordfordeling i forbindelse med anlæggelse af en vej eller et særligt naturområde, til en jordfordeling, hvor lodsejerne afholder alle omkostninger. I de sidstnævnte tilfælde er et typisk omkostningsniveau til en jordfordeling op til ca. 5.- til 6.000 kr. pr. ha., se nedenstående figur.

Derfor er det vigtigt at være meget bevidst om det udbytte, der opnås ved en jordfordeling. Alternativt kan det være, at et jordbytte, hvor der "blot" forpagtes og bortforpagtes jord, kan være mere økonomisk interessant eller realistisk.

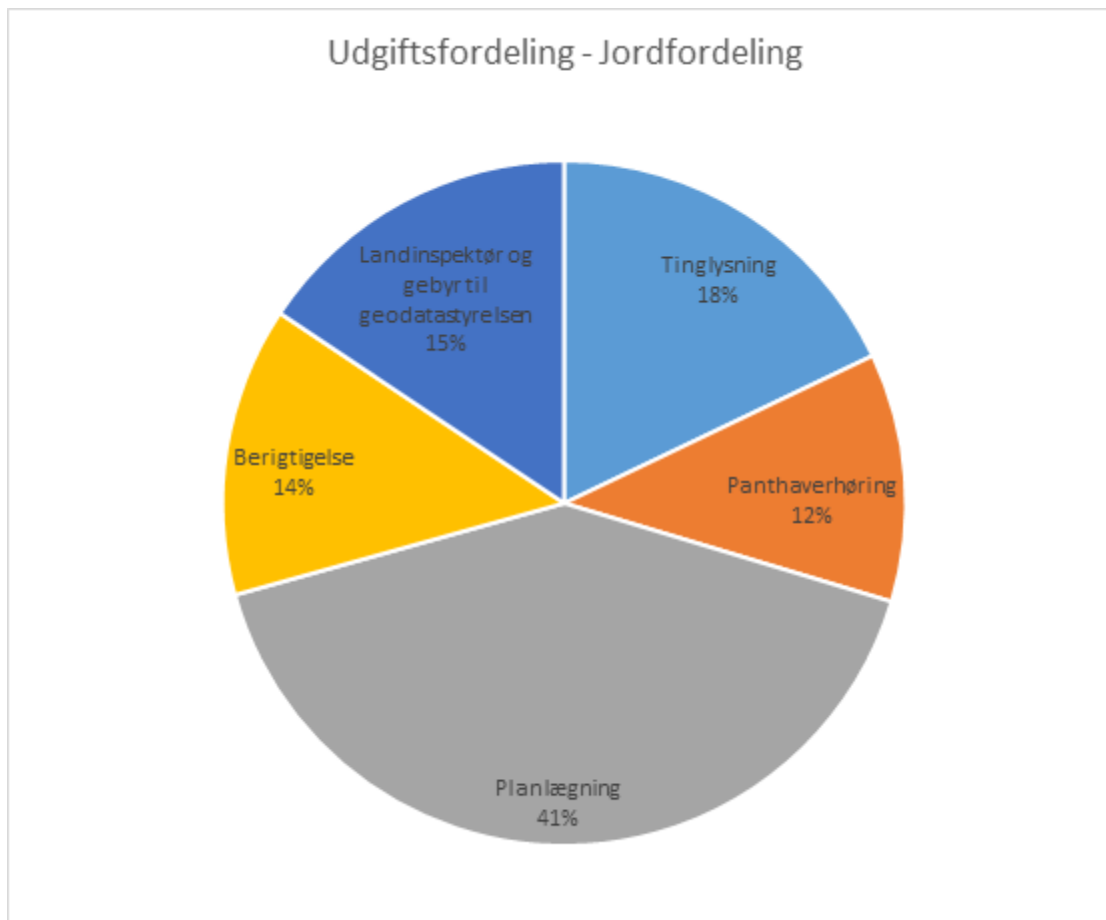
Landbrugs- og Fiskeristyrelsens gode bud er at arronderingsjordfordelinger med færre end 8 deltagende lodsejere kan være dyrere end skødehandler. Der er udgifter i form af planlægning, tinglysning, opmåling, gebyr til geodatastyrelsen, berigtigelse (tinglysning) og panthaverhøring.

Landbrugs- og Fiskeristyrelsens erfaringer er, at jordfordeling ofte er den eneste praktiske løsningsmulighed ved samtidige handler for så mange lodsejere, og at den derfor også bliver den mest økonomisk attraktive løsning. Tidshorizonten for en jordfordelings sag kan være 2-3 år.



Udgifterne fordeler sig som vist i følgende figur.





## Juridiske forhold

### Jordfordelingsloven

[Jordfordelingsloven](#) fastlægger reglerne for gennemførelse af en jordfordeling.

Ved jordfordelingskendelsen bliver der taget højde for alle aftaler, arealer, priser, pantforhold og lovmæssige forhold. Alle forhold bliver efterfølgende berigtiget i Geodatastyrelsen (matrikulære forhold) og tinglysningen (ejendommens notering i tingbogen, servitutforhold og panterettigheder) samt ekstraordinære afdrag til panthavere og sidst, men ikke mindst, udbetaling af salgspriser eller opkrævning af købspriser.

### Landbrugsloven

[Landbrugsloven](#) skal respekteres, uanset om der handles jord ved almindelig skøde eller ved jordfordeling eller ved forpagtningsaftaler.

Omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme kan ske ved landinspektørerklæring, hvis suppleringsjorden ligger inden for en luftlinjeafstand på 2 km for dyrkningsjorder, 5 km for vedvarende

græsarealer og 10 km for fradragsarealer regnet fra ejendommens beboelsesbygning og ved bygningsløse ejendomme fra ejendommens hovedlod.

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen kan give dispensation til større afstande, men det forudsættes forvaltet restriktivt.

Ved jordfordeling er det jordfordelingsplanlæggerens pligt, at søge de nødvendige tilladelser i henhold til landbrugsloven inden jordfordelingskendelsen

Der gælder ligeledes et bopælskrav, der skal være opfyldt inden 6 måneder, hvis der erhverves suppleringsjord.

### **Miljøgodkendelser**

Husdyrbrug med miljøgodkendelse, der får nye arealer, skal anmelde disse til kommunen. Disse regler forventes dog ændret 1. marts 2017, hvorefter der ikke længere skal ske anmeldelse af nye arealer.

### **VVM**

Projekter vedrørende sammenlægninger inden for jordbrug er omfattet af [VVM-reglerne](#) og skal derfor screenes. I praksis screenes der kun i egentlige jordfordelinger. Screeningsafgørelsen fra VVM-myndigheden skal foreligge inden der afsiges kendelse i jordfordelingen.

### **Begrænsninger i dyrkningsretten**

Begrænsninger i dyrkningsretten kan følge af lovgivning eller tinglyste servitutter.

De begrænsninger, som følger af lovgivning og som i praksis giver de største udfordringer, er følgende:

### **§ 3 natur**

Er en del af arealet beskyttet efter § 3 i [naturbeskyttelsesloven](#)? Beskyttelsen kan hindre dyrkning af arealet og have afledte konsekvenser. Landmanden kan se de vejledende registreringer på Danmarks Miljøportal: <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Vær dog opmærksom på, at det ikke er afgørende for beskyttelsen, om arealet fremgår af portalen, men arealets tilstand faktisk er sådan, at det er beskyttet efter loven. Vær opmærksom på, at der kan være foretaget ulovlige opdyrknings, således at det ikke er den aktuelle tilstand, der er afgørende for beskyttelsen.

§ 3 beskyttelsen omfatter:

Søer på over 100 m<sup>2</sup> og udpegede vandløb.

Heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev - når disse naturtyper enkeltvis, tilsammen eller sammen med de beskyttede søer, er større end 2.500 m<sup>2</sup> i sammenhængende areal.

Moser og lignende, der er mindre end 2.500 m<sup>2</sup>, når de ligger i forbindelse med en beskyttet sø eller et beskyttet vandløb.

### **Diger**

Er der diger på arealet? Stendiger er umiddelbart altid beskyttede, hvis de er i marken. Det samme gælder diger, som ligger på eller afgrænser § 3-natur. Jorddiger er også omfattet af beskyttelsen, men kan være svære at se i marken. Landmanden bør derfor altid slå op i Geodatastyrelsens 4-cm kort for at

konstatere, om der er angivet diger på arealet. Digerne er markeret med en fed sort streg. Kortet kan findes her: <http://download.kortforsyningen.dk/content/dtk4-cm-kort-trykt-1977-1992>. Der er også en vejledende angivelse af beskyttede diger på Miljøportalen.

Det er kommunen, der er myndighed med hensyn til mulighed for at få dispensation, mens der er Slots- og Kulturstyrelsen, der er myndighed vedrørende tilsyn og håndhævelse.

Hvis der er angivet et dige på kortet, men diget ikke findes i marken, kan den til enhver tid værende ejer eller bruger blive pålagt at retablere diget. Digebeskyttelsen følger af museumslovens kapitel 8a.

Der henvises til nærmere omtale af [reglerne](#).

### **Fortidsminder**

Er der fortidsminder på arealet? Du kan se registreringerne på Danmarks Miljøportal. Der må ikke ændres i tilstanden af fortidsminder.

Bemærk, at den til enhver tid værende ejer hæfter for berigtigelsen af ulovlige forhold. Du kan eksempelvis blive pålagt udgifter til reablering af gravhøj, hvis den tidligere ejers dyr har ødelagt gravhøjens ydre lag.

Læs eventuelt mere om beskyttelsen i museumslovens kapitel 8a.

### **Bilag IV arter og andre beskyttede arter**

Arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV må ikke forsætligt beskadiges, hvis det har skadelig virkning for arten eller bestanden, ligesom man ikke må ødelægge deres yngle- eller rasteområder. De relevante bilag IV arter fremgår af bilag 3 til [naturbeskyttelsesloven](#) og omfatter bl.a. Markfirben, Stor vandsalamandre, Løvfrøer mv. Andre arter, f.eks. Lille Vandsalamander er efter [artsfredningsbekendtgørelsen](#) beskyttet mod forsætlige forstyrrelser med skadelig virkning for bestanden og disse arter må ikke forsætligt beskadiges mv. Artsfredningen omfatter også visse planter.

Landmanden kan forhøre sig ved den lodsejer, som har haft jorden og ved kommunen, om der skulle være registreret sådanne arter ved det areal, som han modtager ved en jordfordeling.

### **Natura 2000**

Er arealet en del af et natura 2000-område? I givet fald indebærer det krav om anmeldelse til kommunen ved en række aktiviteter på arealet. Man skal fx anmelde en ændring i anvendelsen af husdyrgødning, inden man foretager den. Du kan se områderne på Danmarks Miljøportal.

Beskyttelsen af natura 2000 områderne følger af naturbeskyttelseslovens kap. 2a. ([link](#))

### **Fredning**

Er arealet omfattet af en fredning eller et forslag til fredning. Fredningernes indhold varierer. Du kan se de fredede områder og læse, hvad fredningen indebærer på Danmarks Miljøportal.

### **Jordforurening**

Er jorden forurenet? Landmanden kan ved opslag på regionens hjemmeside se om den jord, som landmanden modtager ved jordfordelingen, er registreret som værende forurenet. Hvis der er konstateret forurening, kan landmanden bede regionen sende oplysninger om registreringen.

Der henvises til [jordforureningslovens kapitel 2](#).

### **Vandboringer**

Er der en vandboring på arealet, eller er der en vandboring i nærheden? Efter [miljøbeskyttelseslovens § 21b](#) er der 25 meter beskyttelseszone omkring borer, hvorfra der indvindes grundvand til almene vandforsyningsanlæg.

### **Øvrige opmærksomhedspunkter når man handler jord**

I øvrigt kan det være relevant at undersøge følgende:

- Hvordan drænes jorden? Undersøg, om der foreligger dræningskort? Kontroller også gerne hvor gamle dræningerne er for at konstatere, om de snart skal udskiftes.
- Har der været kørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske ud på ejendommens arealer?
- Har der været karantæne-planteskadegørere på ejendommens jorder, som fx kartoffelcystenamatoder, ringbakteriose og brunbakteriose?
- Er der flyvehavre?
- Er der kæmpebjørneklo?
- Er der § 7-områder, jf. lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug m.v.? De særlige kategorier af naturtyper kan påvirke din mulighed for at udvide bedriften, men denne risiko består dog uanset, om du modtager arealet eller ej.
- Hvilken nitratklasse og fosforklasse er arealet i? Det kan have betydning for fremtidige godkendelser. Der forventes en ny arealregulering i 2018.
- Er arealet omfattet af okkerloven? I så fald skal der søges om godkendelse hos kommunen, inden der påbegyndes udgrøftning og dræning på arealet, jf. lov om okker, § 3.
- Er arealet omfattet af en indsatsplan efter vandforsyningslovens § 13 eller § 13 a, og er der derfor aftalt / pålagt rådighedsindskrænkninger af hensyn til drikkevandsinteresser, jf. miljøbeskyttelseslovens § 26 a?
- Er arealet udpeget til råstofområde eller interesseområde efter råstofloven? Du kan indhente oplysningerne ved regionen.
- Er arealet omfattet af en lokalplan og hvad siger kommuneplanen i øvrigt om arealet? Det kan være relevant at rette en forespørgsel til kommunens planlægningsafdeling herom.

### **Tinglyste begrænsninger**

Dyrkningsmæssige begrænsninger kan også følge af tinglyste servitutter. Det kan eksempelvis være, at el-selskabet har tinglyst en servitut, der giver selskabet adgang til at tilse dets kabler, og hvor der er krav til maksimal pløjedybde.

Du finder information om tinglyste servitutter på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

### **Pant- og finansieringsmæssige forhold**

Er der kreditgivere, der har pant i ens ejendom kan man som udgangspunkt ikke ændre sammensætningen af værdierne i ejendommen eller i ejendommens størrelse, uden først at have tilsagn

fra disse kreditgivere. Sælger man fx et stykke jord, kan det sagtens forekomme at kreditgiverne ønsker/forlanger at provenuet fra salget af jorden hel eller delvis benyttes til at nedbringe gælden til kreditgiveren.

En ændret sammensætning af værdierne i ens ejendom kan betyde, at der skal foretages en ny vurdering af ejendommen samt, at der skal gennemføres en helt eller delvist refinansiering af ejendommen. Dette kan have store negative konsekvenser i forhold til fx mulighederne for en ny (gen)belåning af ejendommen, ligesom en genbelåning formentlig skal respektere en lavere lånegrænse. Køb og salg af jord til samme værdi – altså en økonomisk nulløsning i en jordfordeling - udløser ikke panthaverhøring. Det er vel at mærke en forudsætning, at det sker på samme matrikulære ejendom. Jordfordelingskommissionen med et kreditkyndigt medlem sikrer dette.

I forbindelse med en jordfordeling eller et jordbytte ændrer man jo netop på grundlaget for beregningen af værdien af ens ejendom. Derfor skal man altid tage kontakt til sine kreditgivere i forbindelse med afklaringsfasen omkring et evt. bytte af jord eller deltagelse i en jordfordeling.

I forbindelse med gennemførelsen af en jordfordeling, kan Jordfordelingskommissionen (der er myndighed på området) godt erklærer at den gennemførte jordfordeling ikke har nogen pantmæssige konsekvenser for de deltagende jordejere. Dette skal kreditgiverne 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. Dette er én af fordelene ved at gennemføre en egentlig jordfordelingsproces.

Der kan ikke sættes nogen regler eller et fast erfaringsgrundlag for, hvordan kreditgiverne håndterer de enkelte deltagere i en jordfordeling. Derfor er det meget vigtigt, at undersøge hvilke holdninger ens kreditgivere har til de planer og tanker som man har vedrørende deltagelse i en jordfordeling eller et jordbytte.

## **Skattemæssige forhold – herunder moms**

Dette afsnit omtaler i overordnet og forenklet form de skatte- og momsregler, der gælder ved "jordbytte".

Bytte af landbrugsjord kan bl.a. ske ved en egentlig overdragelse (køb/salg) af landbrugsjorden og ved leje/udleje (forpagtning/bortforpagtning) af landbrugsjorden.

### **Overdragelse af landbrugsjorden**

Ved overdragelse af landbrugsjorden er der fire beskatningsmuligheder (forudsat at der er tale om ubebygget landbrugsjord):

1. Beskatning af ejendomsavance
2. Genanbringelse af fortjenesten (udskydelse af beskatningen)
3. Anvendelse af særlige mageskifte-regler (udskydelse af beskatningen)
4. Jordombytning som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven samt ved jordombytning som led i en ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964, efter lov om offentlige veje eller efter lov om planlægning: anvendelse af særlige regler (udskydelse af beskatningen)

**Eksempel:**

Der afgives (sælges) 1,2 ha: værdi 200.000 (anskaffet i sin tid for 150.000 inkl. indeksering )

Der modtages (købes) 1,0 ha: værdi 200.000

**Beskatning af ejendomsavance (ejendomsbeskatningslovens (EBL) § 1)**

<b>Forenklet eksempel uden regulering med 10.000 kr. tillæg mv.</b>	
Salgspris	200.000
Indekseret købspris	150.000
Fortjeneste til beskatning nu	50.000
Anskaffelsessum ny jord	200.000

**Bemærkninger:**

Hvis de afgivne 1,2 ha er købt for 250.000 kr. inkl. indeksering, bliver der et tab på 50.000 kr., der kan fremføres til senere brug. Genanbringelsesreglerne jf. nedenfor kan kun anvendes, hvis der er en fortjeneste, og der ikke er tale om jord, der udlejes.

**Genanbringelse af fortjenesten (EBL § 6 A)**

<b>Forenklet eksempel uden regulering med 10.000 kr. tillæg mv.</b>	
Salgspris	200.000
Indekseret købspris	150.000
Fortjeneste, der genanbringes i ny jord og derfor ikke medregnes i selvangivelsen	50.000
Netto-anskaffelsessum ny jord (købspris 200.000 – genanbragt fortjeneste 50.000)	150.000

**Bemærkninger:**

Ved genanbringelse sker der ingen beskatning her og nu. Netto-anskaffelsessummen for ny jord indekseres fra nu af.

Særligt om genanbringelse af ejendomsavance:

Genanbringelsesreglerne kan kun anvendes, hvis der er tale om jord, der ikke udlejes.

Hvis et solgt jordstykke på salgstidspunktet er udlejet til tredjemand, kan der ikke ske genanbringelse af fortjenesten. Der kan heller ikke ske genanbringelse i anskaffelsessummen for et erhvervet jordstykke, hvis jordstykket udlejes til tredjemand.

Der kan dog genanbringes i et erhvervet jordstykke, hvis udlejningen bringes til ophør inden selvangivelse indgives.

Hvis et solgt jordstykke på salgstidspunktet er udlejet til et interessentskab, man selv deltager i, kan der kun ske genanbringelse af den del af fortjenesten, der svarer til ens egen andel i interessentskabet. Der kan tilsvarende kun ske genanbringelse i en forholdsmæssig del af anskaffelsessummen for et erhvervet jordstykke, hvis jordstykket skal udlejes til et interessentskab, man selv deltager i.

Udlejning til et anpartsselskab eller aktieselskab, hvori man selv har bestemmende indflydelse, anses ikke for udlejning i relation til genanbringelsesreglerne. Derfor kan der genanbringes fortjeneste fra et jordstykke, der har været udlejet til et landbrugs-ApS eller -A/S, hvori man selv har bestemmende indflydelse, ligesom en fortjeneste kan genanbringes i anskaffelsessummen for et erhvervet jordstykke, der skal udlejes til et landbrugsanpartsselskab eller -aktieselskab, hvori man selv har bestemmende indflydelse.

#### **Mageskifte-reglerne (EBL § 7, stk. 2)**

<b>Forenklet eksempel uden regulering med 10.000 kr. tillæg mv.</b>	
Salgspris	200.000
Indekseret købspris	150.000
Fortjeneste, der ikke medregnes i selvangivelsen	50.000
Anskaffelsessum ny jord (= købspris for solgt jord)	150.000

#### Bemærkninger:

Ved anvendelse af mageskifte-reglerne sker der ingen beskatning her og nu. Den nye jord anses for anskaffet for 150.000 kr. på tidspunktet for køb af afgiven jord. Mageskifte-reglerne kan kun anvendes, hvis der er fortjeneste, og når der kun er to parter samt højst 10.000 kr. i vederlag.

#### **Jordombytning som led i en jordfordelings sag efter jordfordelingsloven /ekspropriation (EBL § 7, stk. 1)**

<b>Forenklet eksempel uden regulering med 10.000 kr. tillæg</b>	
---	--

<b>mv.</b>	
Salgspris	200.000
Indekseret købspris	150.000
Fortjeneste, der ikke medregnes i selvangivelsen	50.000
Anskaffelsessum ny jord (= købspris for solgt jord)	150.000

Bemærkninger:

Ved jordombytning som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven samt ved jordombytning som led i en ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964, efter lov om offentlige veje eller efter lov om planlægning, kan man anvende særlige regler. Efter disse regler sker der ingen beskatning her og nu. Den nye jord anses for anskaffet for 150.000 kr. Reglerne kan kun anvendes, hvis der er fortjeneste. Hvis det afståede areal er mere eller er mindre værd end det modtagne areal, og der derfor betales et kontant vederlag, kan reglerne også anvendes – dog kun f.s.v. angår arealer, hvis værdi svarer til hinanden.

**Ekspropriation**

Det bemærkes, at ved egentlig ekspropriation af jord er der skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

**Momsregler**

Det forudsættes, at såvel solgt som købt jord anvendes til landbrugsformål, og at arealet derfor ikke er omfattet af den momsmæssige definition af en byggegrund. Derfor er der ikke momsmæssige problemer. Det betyder, at der ikke er moms ved salget af jorden, og at køber kan overtage en eventuel reguleringsforpligtelse.

**Udleje/leje af landbrugsjorden**

”Jordbyttet” kan ske ved, at landmand A udlejer (bortforpagter) en jordlod til landmand B, mens landmand B udlejer en anden jordlod til landmand A. Det forudsættes, at jordlejen fastsættes ud fra de priser, der gælder for forpagtningsafgift/leje i området (”markedsværdier”). Det anbefales, at man ikke fastsætter lejen som et nettobeløb efter modregning.

Skatteretligt ses der ikke at være problemer i, at flere end to landmænd lejer/udlejer til hinanden (f.eks. A, B og C).

**Skatteregler**

Lejen beskattes som virksomhedsindkomst for modtageren (udlejeren) og fratrækkes som driftsomkostning for yderen (lejeren).



Hvis der er tale om en meget lang leje-/udlejningsperiode, er der efter skatteafdelingens opfattelse en risiko for, at lejeforholdet kan blive sidestillet med egentlig overdragelse af jorden. I så fald finder ovennævnte regler om egentlig overdragelse anvendelse.

### **Momsregler**

Udlejningen af jorden er ikke momspligtig. Udlejeren kan dog blive frivilligt registreret for erhvervmæssig udlejning, og i så fald er udlejningen momspligtig. Som udgangspunkt anbefales det, at der sker frivillig registrering, således at udlejningen bliver momspligtig.

### **Beholdninger (avl på rod) på jordbytte-arealer**

Der kan forekomme specielle skatte- og momsmæssige problemstillinger, hvis arealerne er tilsået på overdragelsestidspunktet/udlejetidspunktet.