

AP 4 JORDFORDELING OG ØKONOMISKE PERSPEKTIVER

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Tema fra Produktionsøkonomi Planteavl 2017.



Jordfordeling af matrikler ejet af forskellige lodsejere i et område kan medføre en væsentlig bedre arrondering på den enkelte ejendom. Reduceret afstand mellem lagre og de enkelte marker giver en gevinst i form af mindre transport, hvilket har både positive driftsøkonomiske og samfundsmæssige perspektiver. Artiklen beskriver processen i jordfordeling og giver bud på de økonomiske perspektiver.

Jordfordeling som værktøj

Jordfordeling er et værktøj, der gør det muligt for flere lodsejere i et område at få fordelt dyrkningsarealerne mere hensigtsmæssigt imellem sig. Det kan give en gevinst i form af reduceret transport, hvilket vil komme bedrifterne til gode i form af:

- reduceret tidsforbrug
- reduceret slid på maskinpark

- reduceret energiforbrug
- bedre afgrødefordeling
- bedre mulighed for at få køerne og eventuelt andre husdyr på græs

og samtidig medføre mindre trafik på de offentlige veje og en miljøgevinst i form af reduceret CO₂-udledning fra transport.

Jordfordeling eller enkeltaftaler

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

Det særlige ved en jordfordeling er, at flere jordejere kan indgå aftaler om jordhandel, 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 en neutral 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, og 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.

BAGGRUND

Strukturudviklingen i landbruget sker i højt tempo; som eksempel har Danmarks Statistik vist, at det gennemsnitlige jordtilliggende på heltidsbrug fra 2015 til 2016 steg med 9,6% til knap 183 ha. Strukturudviklingen medfører, at nogle ejendomme vokser med marker, der ligger langt fra bedriftens øvrige arealer og lagre.

Det er oplagt at arbejde med afgrødevalg eller forpagtning af jord for arealer, der ligger langt fra bedriftens lagre. En mere permanent løsning er at bytte jord langt fra lagrene, mod jord der ligger tættere på bedriftens lagre, såfremt der vil være en økonomisk og tidsmæssigt besparelse at hente ved dette.

Hvordan kommer en jordfordeling i gang?

Gennemførelse af en jordfordeling sker typisk ved at en "jordfordelingsplanlægger" er tovholder gennem hele processen. Gennemførelsen af en jordfordeling strækker sig typisk over en længere periode, helt op til 2-3 år.

Nogle jordfordelinger sker som led i udviklingen af infrastrukturen (veje, jernbaner mv.) eller naturprojekter, og er så typisk uden direkte omkostninger for lodsejerne. Andre jordfordelinger er initieret af landmænd, der ønsker bedre arrondering af deres dyrkede arealer, og her afholdes omkostningen typisk af de deltagende lodsejere.

Opstår der ønske om jordfordeling er der brug for at finde en neutral tovholder - en jordfordelingsplanlægger - som dels har et overblik, og dels gennem dialog med lodsejerne i et

afgrænset område indgår frivillige aftaler om jordomlægninger med henblik på en samlet plan.

Hvis en lodsejer er interesseret i at deltage i en jordfordeling eller at få undersøgt mulighederne for en jordfordeling, kan han for eksempel kontakte landbrugsstyrelsens jordfordelingskontor eller en landinspektør, der kan påtage sig opgaven som "jordfordelingsplanlægger".

Landbrugsrådgivningen kan eventuelt være behjælpelig med de indledende skridt, før en egentlig jordfordeling sættes i gang.

Inden kontakten til landinspektøren kan landmanden med fordel undersøge andre lodsejeres holdning til en mulig 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

Jordfordeling omfatter blandt andet udarbejdelsen af en jordfordelingsplan samt dialog med Landbrugsstyrelsen og Jordfordelingskommissionen. Landbrugsstyrelsen har jordfordelingskontor i Tønder. Der er en Jordfordelingskommission henholdsvis øst og vest for Lillebælt.

Jordfordelingsplanlæggerne fra Landbrugsstyrelsen arbejder i hele landet og står for selve jordfordelingen i forbindelse med statens projekter. Derudover findes der en række privatpraktiserende landinspektører, der også forestår jordfordelinger.

Lodsejernes interesser

Hver enkelt lodsejers interesser skal indarbejdes i den endelige jordfordelingsplan. Er lodsejeren for eksempel interesseret i at købe, sælge eller bytte jord; vil han gerne udvide sine jordtilliggende eller vil vedkommende gerne afvikle produktionen? Er det en kvægavler, kan der være særlige ønsker til tæt beliggenhed af jorder omkring bygningerne, specielt hvis det er en økologisk mælkeproducent, mens det for en planteavler også kan være vigtigt, at arealerne ligger så tæt på hinanden 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 Landbrugsstyrelsen om iværksættelse af en jordfordeling. Der er ikke formelle regler i jordfordelingsloven om minimum antal af deltagere i en jordfordeling.

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

Taksering af landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår typisk ved, at udvalgte lodsejerrepræsentanter danner eller vælges til et lodsejerudvalg, der sammen med uvildige konsulenter, typisk planteavlskonsulenter, besigtiger al jord i interesseområdet sammen med jordfordelingsplanlæggeren.

Takseringen sker på markniveau med udgangspunkt i områdets "bedste mark", den mark alle

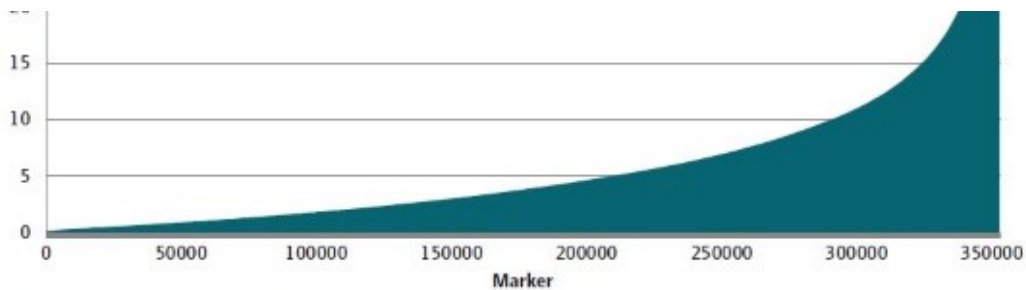
lodsejere gerne vil eje. Den mark sættes til takst 100. De andre marker takseres nu i forhold til den bedste mark. Efterfølgende prissættes takst 100 ud fra aktuelle handler i området og lodsejerudvalgets lokalkendskab. Når takst 100 er fastsat, kan hektarprisen på de resterende arealer udregnes. Den enkelte lodsejer kan nu selv beregne den økonomiske konsekvens af et specifikt jordbytte.

Taksten på jord påvirkes af jordbundsforhold, arrondering, det vil sige markens størrelse og facon, samt om der er adgang til markvanding via hydranter på marken. Boniteten på jorden kan i nogle egne være meget forskellig fra mark til mark.

Det er her vigtigt, at lodsejerudvalget tager hensyn til dette forhold i vurderingsforretningen. Prisen kan også være afhængig af dyrkningsmæssige begrænsninger, servitutter og lovbestemte begrænsninger.

Efter vurdering i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne med forholdstal indsættes. Takseringen er udgangspunkt for forhandlingerne om den jord, der skal jordfordeles.





Figur 1. Antal marker med mellem 0,1 og 50 ha ansøgt areal i 2016.

Jordfordelingsoverenskomst

På basis af vurderingsforretningen og jordfordelingsplanlæggerens drøftelser med de enkelte lodsejere udarbejdes en jordfordelingsplan, hvorefter der indgås 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 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.

Gevinster ved jordfordeling

Figur 1 viser marker med areal mellem 0,1 og 50 ha og ansøgt areal i 2016. Ud af 362.761 marker er der 596 marker over 50 ha, som ikke er vist på figuren. Som det ses på figuren, er der mange relativt små marker; omkring 56.000 marker under 1 ha, 108.000 marker under 2 ha og 209.000 marker under 5 ha.

På samme måde er der stor variation i afstanden fra bedriftens lagre til den enkelte mark. Ved beregninger fra bedriftenes CVR registrerede adresse til midtpunkt af hver enkelt mark ad offentlig vej, er der godt 100.000 marker med en afstand under 1 km, 155.000 marker med en afstand under 2 km og godt 270.000 marker med en afstand under 5 km.

Nedenstående kort viser et eksempel på fordelingen af matrikler i et område efter jordfordeling.

For den enkelte lodsejer kan det beregnes, hvor meget afstanden mellem marker og mellem lagre og marker ændres ved en ændret arrondering.

Der er lavet eksempelberegninger på, hvad det i gennemsnit koster en bedrift at køre til

markerne, afhængigt af transportafstand fra mark til bedriftens lagre, under hensyntagen til afgrødevalg, dyrkningspraksis og markgruppestørrelse.

Som en grov tommelfingerregel koster det omkring

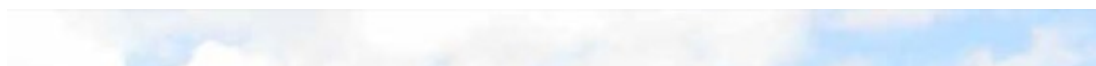
- 100 kr. pr. km pr. ha pr. år ved dyrkning af korn med nedmuldning af halm og brug af handelsgødning.
- 200 kr. pr. km pr. ha pr. år ved dyrkning af korn med bjærgning af halm og gødskning med gylle.
- 200 kr. pr. km. pr. ha pr. år ved dyrkning af majs til helsæd og gødskning med gylle.
- 300 kr. pr. km pr. ha pr. år ved dyrkning af slætgræs og gødskning med gylle.

Disse tal er beregnet ved markgruppestørrelse på 10 ha. Ved mindre markstørrelse er omkostningen større, mens den bliver lidt mindre ved større markgrupper. Afgrøder som kartofler og sukkerroer medfører mere transport af afgrødemasse end for eksempel dyrkning af korn og raps.



Eksempel på fordelingen af jordlodder i et område efter jordfordeling.

Før en jordfordeling kan en bedrift som eksempel have 10 ha jord liggende i gennemsnit 5 km fra bedriftens lagre. Det vil koste anslået 10.000 kr. om året i transport ved dyrkning af korn med bjærgning af halm og gødskning med gylle. Hvis jordfordelingen medfører, at afstanden reduceres til 2 km's afstand, vil omkostningen blive reduceret til 4.000 kr. om året. Der er altså tale om en gevinst på i alt 6.000 kr. om året eller 600 kr. pr. ha pr. år. Hvis de 10 ha desuden oprindeligt lå i mindre lodder og nu samles til én, er gevinsten større på grund af bedre udnyttelse ved maskin- og afgrødetransport, for eksempel ved færre transporter med halvt fyldte vogne.





Oven i disse direkte gevinster opnås der også fordele i form af frigørelse af tid til andre opgaver, mindre gene for andre trafikanter og reduceret miljøpåvirkning.

Omkostninger til jordfordeling

En jordfordeling kan være en stor og energikrævende proces og samtidig også en omkostningstung proces. Omkostningerne ved en jordfordeling svinger meget. Fra helt omkostningsfrit for landmanden, hvis for eksempel en myndighed ønsker at 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 på op til ca. 4.- til 6.000 kr. pr. ha, fordelt på

- berigtigelse ca. 14 pct.
- landinspektør og gebyr til Geodatastyrelsen ca. 15 pct.
- tinglysning ca. 18 pct.
- panthaverhøring ca. 12 pct.
- planlægning ca. 41 pct.

Hertil kommer den tid, lodsejerne bruger på processen. Processen kan gøres væsentligt billigere end det ovenfor angivne, hvis lodsejerne på egen hånd foretager planlægning af fordeling af arealerne.

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.

Landbrugsstyrelsens bud er, at arronderingsjordfordelinger med færre end 8 deltagende lodsejere kan være dyrere end skødehandler.

Landbrugsstyrelsens 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.

Øvrige forhold ved jordfordeling

Der er mange forhold man bør være opmærksom på omkring jordfordeling herunder juridiske,

pant-, skatte- og finansieringsmæssige forhold. Der kan også være andre gevinster end forbedrede transport- og driftsforhold i forbindelse med en jordfordeling, for eksempel at sikre arealer til et nyt produktionsanlæg eller opnå produktionsmuligheder på dyrkningssikre arealer, hvor der ikke er konflikt med andre interesser.

Læs mere om disse forhold [her](#).

© 2021 - SEGES Projektsitet