

Natur og vandmiljø, Planter, Økonomi og ledelse

Hvordan skaber vi økonomi til multifunktionel jordfordeling?

Der er tilskud til gennemførelse af multifunktionel jordfordeling. Der er dog ikke dækning for det værditab, der kan opstå, når jorden skifter status fra landbrugsareal til skov-, natur- eller rekreativt areal. Her kan ekstern finansiering fra selskaber eller fonde måske hjælpe.

Viden om



I vejledningen til pilotordningen for multifunktionel jordfordeling står denne formulering:

”Du skal som ansøger selv skaffe finansiering for værditab ved ændringer i arealanvendelse og finde fremtidige ejere af arealerne.”

Det betyder, at det kan blive nødvendigt at finde eksterne finansieringskilder, når der skal gennemføres et projekt om multifunktionel jordfordeling.

Direktivimplementerende miljøtiltag er afgørende

For at komme i betragtning til multifunktionel jordfordeling skal der være mindst én af de nationale interesser med karakter af direktivforpligtigelse til stede i projektområdet:

1. Rent vandmiljø i form af vådområdeprojekter
2. Rent drikkevand
3. Natura 2000 og bilag IV-arter
4. Drivhusgasreduktion i form af lavbundsprojekter

Finansiering af jordfordelingen i multifunktionel jordfordeling skal bl.a. findes i ordningerne med vådområde- og lavbundsprojekter og drikkevandsbeskyttelse foretaget af kommuner eller vandselskaber. I Natura 2000 måske via naturfonde.

Kommunerne vil ofte stå som ansøgere af multifunktionel jordfordeling. Det vil typisk være en udfordring at få finansieret eventuelt værditab og sikre en tilstrækkelig arronderingsjordfordeling.





Vådområde- og lavbundsprojekter er en af flere elementer i en multifunktionel jordfordeling. Foto: Torben Worsøe.

Ansøger skal selv skaffe finansiering for værditab

Ordningen om multifunktionel jordfordeling indeholder en "fri multifunktionel jordfordeling". Der er derud over en række udgifter, som ordningen ikke dækker. Ordningen om multifunktionel jordfordeling dækker ikke udgifter såsom (ikke-udtømmende):

Projektejer:

- Lodsejerkompensation og værdiforringelse/tab ved pålæg af deklaration om ændret arealanvendelse
- Facilitering af projektet – udover de midler, som er givet igennem DUT, jævnfør afsnit 2.3
- Udgifter til indledende undersøgelse af arealers fysiske beskaffenhed og afgrænsning.

Lodsejer:

- Udgifter til f.eks. rådgivning, lånoptagelse, overdragelse af betalingsrettigheder mv.

Landbrugsstyrelsen opkøber ikke projektjord til senere videresalg og kan dermed ikke afdække et tab i arealernes værdi, som det er tilfældet i f.eks. vådområde- og lavbundsprojekter. Landbrugsstyrelsens jordfordelings-planlæggere forestår forhandlingerne med lodsejere og tilbyder køb og salg af erstatningsjord, som middel til at fremme jordfordelingen.

Du skal som ansøger selv skaffe finansiering for værditab ved ændringer i arealanvendelse og finde fremtidige ejere af arealerne.

Arronderingsjordfordeling

For at komme i betragtning til multifunktionel jordfordeling skal projektet omfatte mellem 100 og 1.000 ha jordfordeling. Antal hektar forventet jordfordeling udgøres af jordfordeling af projektjord, arrondering og erstatningsjord.

Hvis der er søgt tilsagn om tilskud fra ordninger, hvor der er penge til jordfordeling, kan disse hektar ikke tælle med i det samlede forventede antal hektar, som angives i ansøgningen. Årsagen hertil er, at der ikke kan gives samtykke til multifunktionel jordfordeling til de hektar jordfordeling, som er betalt gennem andre ordninger eller anden finansiering. Der vil i sådanne tilfælde være tale om dobbeltfinansiering.

Hvordan opstår værditabet ved jordfordeling?

Værditabet vil ske ved at arealanvendelsen skifter karakter. Der kan i multifunktionel jordfordeling være tale om flere forskellige former for værditab. Det er kun lokale markedspriser på jord, der kan afgøre det reelle værditab. Nedenfor er givet eksempler på, hvad et potentielt

• værditab eventuelt rent teoretisk kunne være:

- **Værditab fra god landbrugsjord i omdrift til skov**

Et skift fra en salgsværdi på 180.000 kr. pr. ha til 100.000 kr. pr. ha. Et potentielt værditab på 80.000 kr. pr. ha.

- **Værditab fra god landbrugsjord i omdrift til natur og rekreative arealer**

Et skift fra en salgsværdi på 180.000 kr. pr. ha til 50.000 kr. pr. ha. Et potentielt værditab på 130.000 kr. pr. ha.

- **Værditab fra lavbundsjord i omdrift til natur**

Et skift fra en salgsværdi på 100.000 kr. pr. ha til 50.000 kr. pr. ha. Et potentielt værditab på 50.000 kr.

Værditab på produktionsapparatet eller eventuelle dyrkningsrestriktioner vil være meget individuelle. Et krav om økologisk produktion på arealet kan begrænse køberskaren.

De viste eksempler vil på 20 hektar give et værditab på mellem 1,0 og 2,6 mio. kr. værditab, som ikke vil kunne finansieres via ordningen med multifunktionel jordfordeling.

Værditabene er afgørende for lodsejerne at få dækket i forhold til egen personlig økonomi samt realkreditselskaber og banker. Jordens reelle produktionsevne er afgørende for værdisætningen af fast ejendom.

Eksempel på ændring i jordværdi

Som eksempel vises der her et bud på en ændring af status for et areal på 100 ha, der kunne indgå i et projekt med multifunktionel jordfordeling.

Nedenfor ses fordeling af de 100 ha før og efter jordfordelingen. Der er indsat eksempler på jordværdi for forskellige arealanvendelser.

Arealet med omdriftsjord reduceres med 10 ha

Arealet med ekstensivt græs reduceres med 5 ha

Arealet med skov øges med 5 ha

Naturarealet øges med 5 ha

Rekreative arealer øges med 5 ha

	Gns. Jordværdi	Areal før	Areal efter	Jordværdi før	Jordværdi efter	Ændring jordværdi
	Kr. pr. ha	Ha		Kr.		
Landbrugsjord omdrift	180.000	60	50	10.800.000	9.000.000	-1.800.000
Landbrugsjord ekstensiv græs	60.000	20	15	1.200.000	900.000	-300.000
Skovbrug	100.000	10	15	1.000.000	1.500.000	500.000
Natur	50.000	10	15	500.000	750.000	250.000
Rekreative arealer	50.000	0	5	0	250.000	250.000
Sum		100	100	13.500.000	12.400.000	-1.100.000
Kr. pr. ha gns.				135.000	124.000	-11.000

I eksemplet falder værdien på de 100 ha med samlet 1,1 mio. kr. eller 11.000 kr. pr. ha i gennemsnit. På landbrugsjord i omdrift alene er der tale om et samlet fald på 1,8 mio. på 60 (50) ha, eller ca. 30.000 kr. pr. ha, mens på den ekstensiv afgræsning er ca. 15.000 kr. pr. ha. Arealerne



anvendes i stedet til skovbrug og rekreative arealer, som dog har en lavere værdi pr. ha, deraf det samlede værditab.

Den lodsejer som skal lægge landbrugsjord i omdrift om til f.eks. skov eller natur har brug for at få kompenseret værditabet i relation til sin ejendomsværdi. Dette gøres ved at vurdere salgsværdien af jorden i nudrift og salgsværdien af jorden med den fremtidige drift. Ved at foretage denne vurdering findes værditabet. Vurdering foretages ved at se på købs- og salgspriser af landbrugsjord, skov og natur i lokalområdet. Dette vil være det bedste bud på at finde en god løsning for alle parter.

Landmanden skal ved omlægningen oplyse Realkreditselskab om værditabet på jorden. Realkreditselskabet afgør herefter om det modtagne beløb for værditab fra eksterne parter skal indbetales som ekstraordinære afdrag på lån eller om ejeren kan beholde hele eller dele af beløbet. Situationen vil være meget forskellig for hver enkelt lodsejer, da det vil afhænge af ejendommens friværdi eller andre økonomiske forhold på ejendommen.

Den lodsejer, som køber jord i et multifunktionelt jordfordelingsprojekt, hvor salgsværdien af jorden er ændret pga. af krav til ændret drift, tager ikke værditabet, men køber jorden til den nye markedsværdi. Det er fonde, vandselskaber ect. der altid skal tage værditabet i multifunktionel jordfordeling og ikke lodsejerne i projektet.

Finansieringskilder ved multifunktionel jordfordeling

Finansiering af værditab kan komme fra:

- Kommuner eller grundejere, der ønsker etablering af klimatilpasningstiltag eller øge de rekreative tiltag i lokalområdet
- Vandselskaber og kommuner der i samarbejde ønsker at finansiere skovrejsning eller dyrkningsrestriktioner i drikkevandsområder
- Naturfonde eller andre fonde der ønsker at opkøbe landbrugsjord og omdanne arealerne til vild natur eller andre formål
- Energiforsyningsselskaber der etablerer solcelleparker
- Realdania som støtter rekreative formål eller bevarelsen af bygninger i lokalområdet
- Realkreditselskaber og banker som måske kunne støtte lokale klima- og naturprojekter
- EU LIFE-projekter kan støtte lokale processer
- Crowdfunding eller Folkeaktier kunne også være oplagte metoder, men pt. uprøvede
- Landboforeninger kan politisk støtte lokale processer i samarbejde med medlemmerne.

Der er brug for at alle spiller aktivt ind med gode finansielle løsninger, hvis de multifunktionelle jordfordelinger skal kunne gennemføres

Eksempler på finansieringskonstruktioner til multifunktionel jordfordeling

Eksempler på igangværende og potentielle multifunktionelle projekter, hvor der er forskellige finansieringskonstruktioner:

Skovrejsning ved Svendborg

Nørreådal:

- [Nu starter arbejdet med en multifunktionel jordfordeling i Nørreådal](#)
- [Jordfordeling i Nørreådal](#)

Naturgenopretning af Margrethe Kog Nord

Nordjyske landmænd søger projekt om multifunktionel jordfordeling

Projekt ved Assens på vej

De første tre projekter om multifunktionel jordfordeling



Læs mere om ordningen for multifunktionel jordfordeling

[Landbrugsstyrelsens faktaark til Multifunktionel jordfordeling](#)

[Landbrugsstyrelsen om multifunktionel jordfordeling](#)

[Landbrugsstyrelsen: Tilskud til Multifunktionel jordfordeling](#)

[Landbrugsstyrelsen: Vejledning til Multifunktionel jordfordeling](#)

Emneord

Finansiering

Grundvand

Jordfordeling

+2

Natur og vandmiljø

Tema: Indsatser for et bedre vandmiljø

Der sker rigtig meget i krydsfeltet mellem vandmiljø og landbrugsproduktion i disse år, og tiltagene har stor betydning for danske landmænd. Her på temasiden finder du viden om indsatserne og får indblik i, hvordan du træffer de bedste valg på din bedrift...

Publiceret: 18. november 2020

Sidst bekræftet/revideret: 18. november 2020

Vil du vide mere?



Frank Bondgaard

Specialkonsulent

SEGES



Michael Højholdt

Landskonsulent

SEGES



Mads Lægdsgaard Madsen

Specialkonsulent

SEGES



Støttet af

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. SEGES	Tlf.	87 40 50 00
Agro Food Park 15	Fax.	87 40 50 10
8200 Aarhus N	Email	info@seges.dk

