

Beslutningsstøtte

Jordfordeling

Jordfordeling varetages af Landbrugsstyrelsen, Tønderkontoret

Kompensation og din fremtidige økonomi

Ved etablering af Klima-Lavbundsprojekter og vådområde- og lavbundsprojekter kan du få tilbudt en engangskompensation, indgå i en jordfordeling eller begge dele. Engangskompensationen dækker det værditab, der opstår, når arealer ekstensiveres og vådlægges, og du ikke længere kan dyrke afgrøder, gødske, jordbearbejde eller sprøjte.

Landbrugsordning	Engangskompensation	
Klima-Lavbundordningen	Omdrift	82.500 kr./ha
	Permanent græs	35.500 kr./ha
	Natur	4.500 kr./ha
Vådområde- og lavbundsordningen <i>Vigtigt: Satser er indtil videre i forslag.</i>	Omdrift	82.500 kr./ha
	Permanent græs	35.500 kr./ha

Det er altid frivilligt, om du som lodsejer vil deltage i en jordfordeling i forbindelse med et projekt. Jordfordeling tager tid, men slutresultatet skulle gerne blive bedre end lodsejerens udgangspunkt. Deltag derfor med åbent sind, og få viden om dine muligheder.

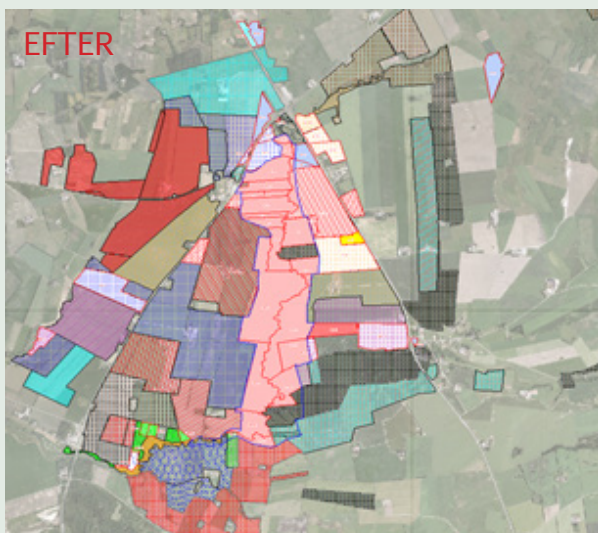
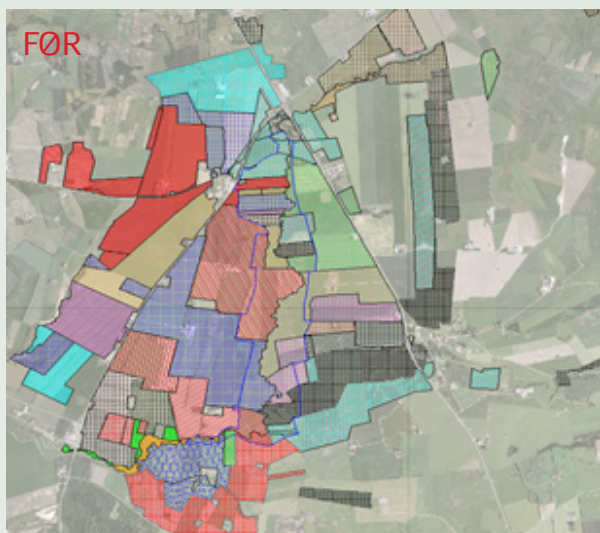
Grundlæggende principper for jordfordeling

- Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område byttes samtidigt.
- Det er altid frivilligt for lodsejerne at deltage.
- Det er gratis. Du skal dog betale for egen rådgivning for eksempel om skattemæssige forhold.
- Du får besøg af en jordfordelingsplanlægger, som skal forhandle med dig og de andre lodsejere.
- Jordfordelingskontoret i Landbrugsstyrelsen, "Tønderkontoret", berigtiger jordfordelingerne og sørger for endelig registrering og notering i matrikelregisteret og tingbogen.

Som lodsejer kan du vælge:

- at modtage engangserstatning og beholde jorden.
- at modtage engangserstatning, beholde jorden og købe erstatningsjord.
- at indgå i en jordfordeling med de andre lodsejere i området.

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



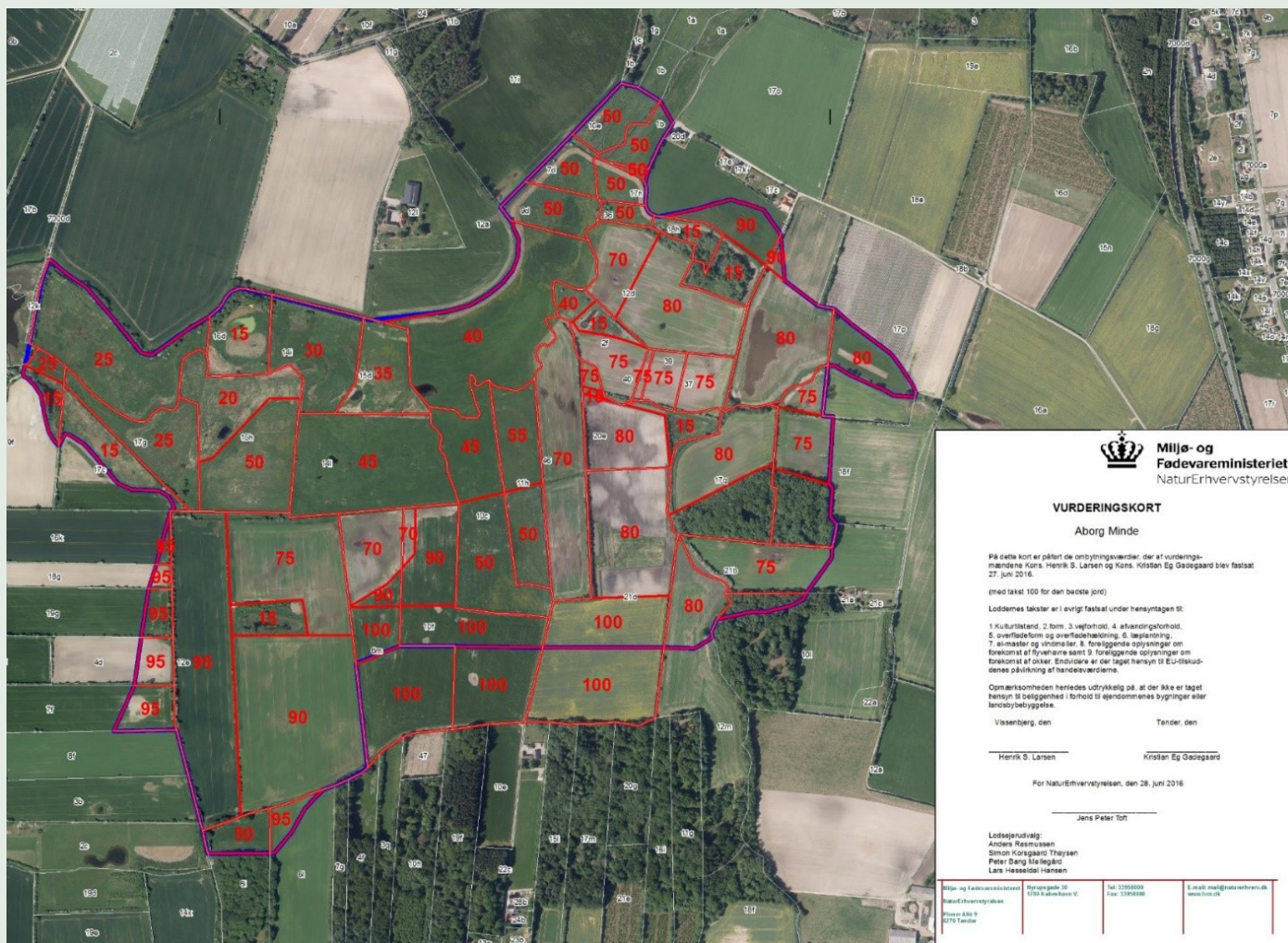
Et område før og efter en jordfordeling.
Illustration: Landbrugsstyrelsen

Et lodsejerudvalg vurderer jorden

Når Landbrugsstyrelsen har godkendt, at en jordfordeling kan gennemføres, skal der igangsættes en vurderingsforretning. Fastsættelse af prisen på landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår ved, at udvalgte lodsejerrepræsentanter sammen med en lokal planteavlskonsulent, en vurderingsekspert fra Landbrugsstyrelsen og jordfordelingsplanlæggeren besigtiger alt jord i projektområdet.

Den bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark for eksempel ved at grave jordprofiler med en spade i de øverste jordlag. Taksten på jord påvirkes af jordbundsforhold, fugtighedsforhold, arrondering, facon, beliggenhed med mere. Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne indsættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles og handles efterfølgende. Samtidig fastsættes prisen på takst 100-marken. Prisen skal afspejle jordens markedsværdi i det pågældende område.





Takstkort fra vurderingsforretning. Den bedste jord er sat til forholdstallet 100. Kilde: Landbrugsstyrelsen

Jordfordelingsoverenskomst

Når en jordfordelingsplanlægger indgår en aftale med en lodsejer, udfyldes der en jordfordelingsoverenskomst. Der bliver ikke skrevet slutsedler/skøder ved jordfordeling. Jordfordelingsoverenskomsten indeholder oplysninger om, hvem lodsejeren er, hvilke arealer der købes/sælges samt prisen og eventuelle særlige aftaler for eksempel om adgangsforhold. I jordfordelingsoverenskomsten fremgår også de almindelige vilkår for deltagelse i jordfordelingen. Det er vigtigt, at du læser indholdet, inden du skriver under.

Alle jordfordelingsaftalerne indgås til en fastsat skæringsdag. Når planlæggeren er færdig med alle aftaler, forelægges den samlede jordfordelingsplan for Jordfordelingskommissionen. Jordfordelingskommissionen godkender jordfordelingen og afsiger kendelse for den samlede jordfordeling. Kendelsen tinglyses som byrde på alle de ejendomme, der er med i jordfordelingen. Derefter udarbejder en landinspektør den matrikulære sag og efterfølgende noteres jordfordelingen ved Matrikelregisteret og i tingbogen.

Vigtigt at vide når jorden skifter hænder

JORDFORDELING

- Lodsejerne indgår i en jordfordeling i området. Jordfordelingen sikrer ofte lodsejeren en mere dyrkningssikker jord, kortere afstand til bedriften eller mere rationelle arealer at dyrke
- Ved salg har lodsejeren ingen indflydelse på, hvad der skal ske med arealet i projektområdet.

FORKØBSRET VED SALG AF PROJEKTJORD

- Det er muligt for lodsejeren at købe projektjorden tilbage, efter han har solgt jorden ind i projektet, dog skal arealet sættes i offentligt udbud til højstbydende. Arealet er fortsat omfattet af landbrugspligt, og der vil være tinglyst vådområdedeklaration, som sikrer, at arealet forbliver permanent våd- eller lavbundsområde
- Hvis jorden tilbagekøbes via forkøbsret, bestemmer projektmageren, hvad der sker på arealet. Jorden købes tilbage i den stand, det har på det tidspunkt.

EKSPPROPRIATION

- I vådområde- og lavbundsprojekter eksproprieres jorden 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 ejerens ønske - ejendomsretten til arealet.
- Ekspropriation foretages undtagelsesvis på meget små arealer. Kun kommunalbestyrelsen kan tage endelig stilling til ekspropriation.

RESTAREALER EFTER EN JORDFORDELING

- Staten ejer de arealer, som ikke er mulige at afsætte i jordfordelingen
- Staten sælger de resterende arealer, efter af projektet er etableret.

Snak med din
rådgiver og jordfordeleren
om, hvad der betaler sig
bedst for dig.

