

Natur og vandmiljø, Planter, Økonomi og ledelse

Jordfordeling og engangserstatninger i klimaindsatsen

Når der skal udtages jorder i klima-lavbundsordningen og i vådområde- og lavbundsordningen er jordfordeling og engangserstatninger vigtige værktøjer. Bliv klogere på jordfordeling, herunder taksation, tinglysning og skat.

Viden om

Hvilken ordning passer til dig?

Målet i landbrugsaftalen er vådlægning af 55.000 hektar kulstofrig landbrugsjord, samt en ekstensivering af yderligere 38.000 hektar. Der findes to typer landbrugsordninger, som kan bruges, hvis du ønsker tilskud til at tage kulstofrige landbrugsjorder ud af drift.

- **Klima-Lavbundsordningen** som administreres af Miljøstyrelsen
- **Vådområde- og lavbundsordningen** (Kvælstof- og fosforområder og lavbundsprojekter), som administreres af Landbrugsstyrelsen.

Begge landbrugsordningerne fungerer stort set på samme måde, og med de samme muligheder. Alligevel er der nogle forskelle, som fremgår af de følgende sider.

Tydeligt projekterskab og projektledelse er afgørende for gennemførslen af alle typer af projekter, og det er vigtigt at afgøre, om lodsejerne ønsker at deltage i en jordfordeling. Alle projekter skal gennemgå en ejendomsmæssig forundersøgelse og en teknisk forundersøgelse. Det arbejde varetages af projektejer.

Landbrugsordning	Jordfordeling	Projektejer og projektledelse
Klima-Lavbund	Ingen jordfordeling	Kommuner, private lodsejere og fonde. Lodsejere kan være projektejere.
Klima-Lavbund	Med jordfordeling	Naturstyrelsen i samarbejde med lodsejerrepræsentanter. Lodsejere kan ikke være projektejere.
Vådområde- og lavbundsordningen	Med jordfordeling	Kommuner og Naturstyrelsen i samarbejde med lodsejerrepræsentanter. Lodsejere kan ikke være projektejere.



Kort om jordfordeling

Ved etablering af projekter kan de berørte lodsejere få tilbud om at indgå i en jordfordeling for at imødegå de udfordringer, der måtte opstå ved projektet.

- Landbrugsstyrelsen stiller en jordfordelings-planlægger gratis til rådighed for lodsejerne.
- Jordfordelingsplanlæggeren står for forhandlingerne med de enkelte lodsejere.
- Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område byttes samtidig.
- Der foregår altså ingen direkte handel mellem de enkelte lodsejere, og det er altid frivilligt at deltage.
- Omlægningerne gennemføres som kombinationer af køb og salg.
- Formålet er primært i det omfang, det er nødvendigt at købe projektarealer fra lodsejere og videresælge erstatningsjord til lodsejerne.
- Lodsejerne har også mulighed for at købe mere eller bedre erstatningsjord i processen.
- Jordfordelingen er gratis undtagen egen rådgivning og den tid, som lodsejer kommer til at bruge på projektet.
- Jordfordelingskontoret i Landbrugsstyrelsen, "Tønderkontoret", berigtiger jordfordelingerne og sørger for endelig registrering og notering i matrikelregisteret og tingbogen.

Engangskompensationen til lodsejerne dækker det værditab, der opstår, når arealer ekstensiveres og vådlægges og ikke længere drives med f.eks. afgrøder, gødskning, jordbearbejdning og/eller sprøjtning.

Landbrugsordning	Engangskompensation
Klima-Lavbund	Omdrift 82.500 kr./ha Permanent græs 35.500 kr./ha Natur 4.500 kr./ha
Vådområde- og lavbundsordningen	Omdrift 82.500 kr./ha Permanent græs 35.500 kr./ha VIGTIG: Indtil videre i forslag

Lodsejerne kan 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.

De forskellige modeller kan diskuteres med rådgiver og jordfordeleren.

Jordfordeling tager tid

Jordfordeling tager tid, men slutresultatet skulle gerne blive bedre end lodsejerens udgangspunkt. I projekterne anvendes jordfordeling til at finde løsninger til lodsejerne. Projekterne er 100 procent finansieret af den danske stat og/eller EU. Udgifter til egen rådgivning og evt. omlægning af lån afholdes af lodsejer.

Det er altid frivilligt, om du som lodsejer vil deltage i en jordfordeling i forbindelse med et projekt. Deltag derfor med åbent sind og få viden om dine muligheder.

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 dyrknings sikker jord, bedre arrondering eller forbedre økonomien på lavbundsarealer, hvor jorden er sunket og er blevet vandlidende.

Muligheder	Betydning for lodsejer	Engangskompensationen	Ejerskab og indflydelse
------------	------------------------	-----------------------	-------------------------



Muligheder	Betydning for lodsejer	Engangskompensationen	Ejerskab og indflydelse
Klima lavbund	Aktivitetskrav og rydningspligt skal normalt overholdes. Arealerne kan dog blive så våde, at det ikke er muligt? Meget våde og stejle arealer er umiddelbart undtaget fra rydningspligten, og grundbetaling kan fastholde, hvis man ikke kan overholde aktivitetskravene og projektet er direktivimplementerende. Det kræver dog anmeldelse. (artikel 32 (forventet artikel 4 fra 2023)).	Omdrift 82.500 kr./ha Permanent græs 35.500 kr./ha Natur 4.500 kr./ha	Lodsejeren ejer stadig arealerne og plejer dem. Lodsejeren har indflydelse på eget areal i projektområdet.
Vådområde- og lavbundsordningen		VIGTIG: Indtil videre i forslag Omdrift 82.500 kr./ha Permanent græs 35.500 kr./ha	
Jordfordeling. Køb og salg af projektjord og andre arealer Erstatningsjord kan være opkøbte landbrugsejendomme i lokalområdet	Lodsejerne indgår i 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 et salg af 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 projektmager, hvad der sker på arealet. Det købes tilbage i den stand, det forefindes på det tidspunkt.
Ekspropriation	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 ejers ønske/forlangende - ejendomsretten til arealet.		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.

Sådan takseres 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 al jord i projektområdet

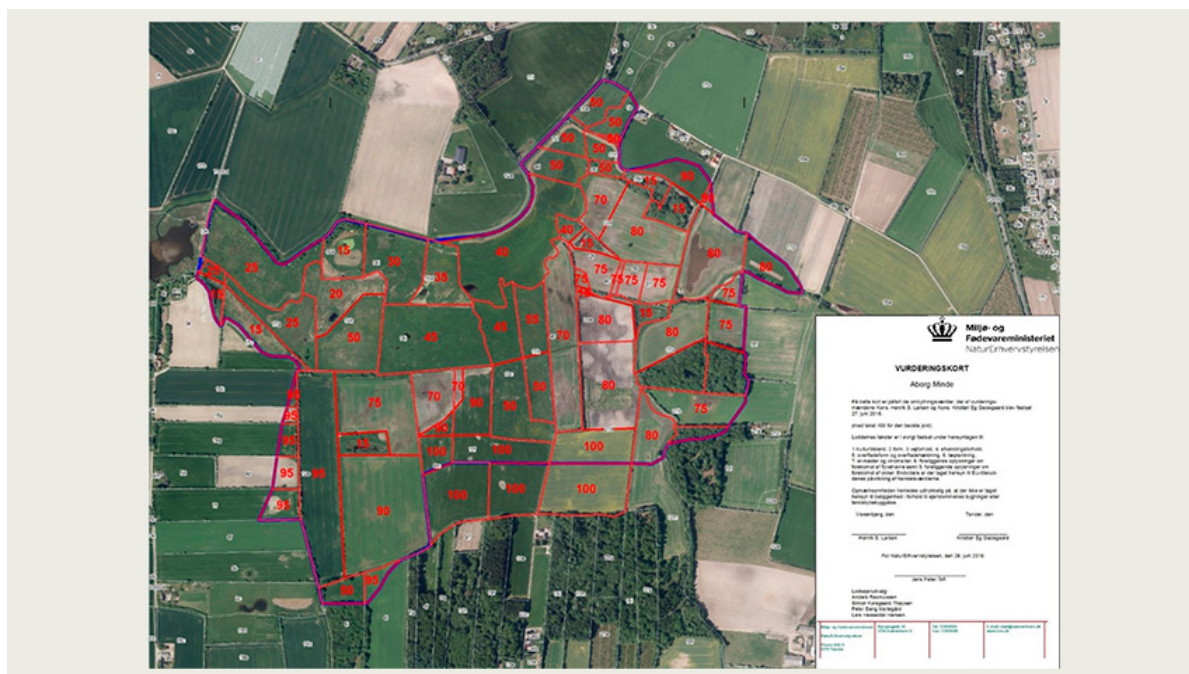


1 bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark, f.eks. ved at

se på jordprofiler ved at grave med en spade i de øverste jordlag.

Taksten på jord bliver påvirket af jordbundsforhold, fugtighedsforhold, arrondering, facon, beliggenhed mm. 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. Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne indsættes med forholdstal. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles og handles efterfølgende.

Takstkort fra vurderingsforretning



Takstkort fra vurderingsforretning. Landbrugsstyrelsen

Samtidig fastsættes prisen på takst-100-marken. Prisen skal afspejle jordens markedsværdi i det pågældende område.

Jordfordelingsoverenskomst

Når en jordfordelingsplanlægger indgår en aftale med en lodsejer, udfyldes der en jordfordelingsoverenskomst. Der bliver således ikke skrevet slutsedler/skøder ved jordfordeling. Jordfordelingsoverenskomsten indeholder oplysninger om:

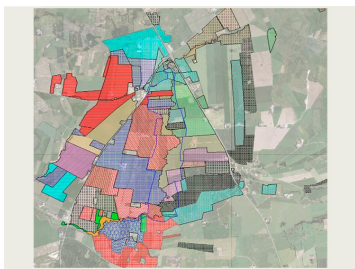
- hvem lodsejeren er
- hvilke arealer der købes/sælges
- prisen
- eventuelle særlige aftaler, f.eks. om adgangsforhold.

Lodsejeren underskriver jordfordelingsoverenskomsten med vitterlighedsvidner, og planlæggeren kan gå videre til næste lodsejer. Bag på jordfordelingsoverenskomsten står der de almindelige vilkår for deltagelse i jordfordelingen. Det er vigtigt, at lodsejeren læser indholdet inden underskrift.

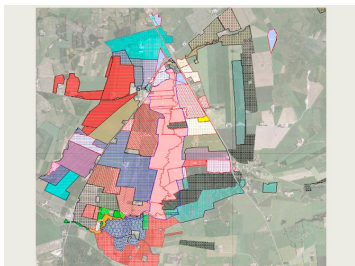
Jordfordelingsaftalerne indgås til en fastsat skæringsdag, som gælder for alle aftaler i jordfordelingen. Når planlæggeren er færdig med alle aftaler, forelægges den samlede jordfordelingsplan for Jordfordelings-kommissionen. Jordfordelingskommissionen godkender jordfordelingen og afsiger kendelse for 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 i matrikelregisteret og i tingbogen.

Området før og efter en jordfordeling





Området før og efter en jordfordeling.
Landbrugsstyrelsen



Tinglysning

Engangskompensationen er beregnet ud fra, at der tinglyses en servitut om, at arealet permanent ekstensiveres og derfor ikke må jordbearbejdes, gødskes, tilføres jordforbedringsmidler eller sprøjtes. Det er vigtigt at være opmærksom på, hvem der har ansvaret for denne tinglysning, da banker og realkreditinstitutter skal tage stilling til denne servitut.

Hvem har ansvaret for tinglysning?

Landbrugsordning og projektejer	Jordfordeling	Ansvar for tinglysning
Klima-Lavbund Projektejer: Lodsejer/lodsejere	Ingen jordfordeling	Lodsejer/lodsejere har selv ansvaret for tinglysning.
Klima-Lavbund Projektejer: Kommune/Fonde	Ingen jordfordeling	Kommune/fonde har ansvaret for tinglysning
Klima-Lavbund Projektejer: Naturstyrelsen	Med jordfordeling	Tønderkontoret i Landbrugsstyrelsen tager sig af alt vedrørende tinglysning
Vådområde- og lavbundsordningen Projektejer: Kommune eller Naturstyrelsen	Med jordfordeling	Tønderkontoret i Landbrugsstyrelsen tager sig af alt vedrørende tinglysning

Ejendomsavancebeskatning

Når du overvejer at deltage i et projekt, er der nogle skatte- og momsmæssige konsekvenser. Det er vigtigt, du undersøger konsekvenserne for din ejendom, inden du binder dig til projektet. Rådighedsindskrænkninger vedrørende fast ejendom, der dækker en længere periode (eller som er tidsbegrænsede) og som tinglyses på ejendommen, anses efter praksis for skattemæssigt at være varige. Fortjeneste ved afståelse af sådanne varige rettigheder over fast ejendom er omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Se artiklen [Klima-Lavbundsprojekter: Tilskud, skat, moms og ejendomsvurdering](#)



Natur og vandmiljø

Tema: Klima-Lavbundsprojekter

Overvejer du at indgå i et Klima-Lavbundsprojekt, er der en række overvejelser, du skal gøre dig. SEGES har samlet vigtig viden, som giver dig overblik over ordningen og klæder dig på til at tage gode beslutninger for din bedrift.

Publiceret: 05. maj 2022

Opdateret: 05. maj 2022

Vil du vide mere?



Frank Bondgaard

Specialkonsulent

SEGES

fbo@seges.dk

+45 2171 7778

Støttet af

Promilleafgiftsfonden for landbrug

SEGES Innovation P/S

Tlf.

8740 5000

Agro Food Park 15

Fax.

8740 5010

8200 Aarhus N

Email

info@seges.dk

