



Skov & Landskab

Center for Skov,
Landskab og

Struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder

- med særlig fokus på indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse

*Anne Kristine Munk Mouritsen, Esben Munk Sørensen & Jan
Nymark Thaysen*



Skov & Landskab

Center for Skov,
Landskab og
Planlægning • KVL

Struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder

- med særlig fokus på indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse

***Anne Kristine Munk Mouritsen, Esben Munk Sørensen & Jan
Nymark Thaysen***

Rapportens titel

Struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder
- med særlig fokus på indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse

Forfattere

Anne Kristine Munk Mouritsen, Esben Munk Sørensen & Jan Nymark
Thaysen

Serie

Arbejdsrapport nr. 51-2004
Rapporten publiceres udelukkende elektronisk på www.countryside.dk,
der er hjemmeside for *Videncenter for planlægning i det åbne land* og
på www.SL.kvl.dk

Udgiver

Skov & Landskab
Hørsholm Kongevej 11
2970 Hørsholm
Tlf. 45 76 32 00
Fax 45 76 32 33
E-post: fsl@fsl.dk

Dtp

Inger Grønkjær Ulrich

Projektet

Projektet er tilknyttet *Videncenter for planlægning i det åbne land*, der er et forpligtende samarbejde mellem Landsplanafdelingen, Skov- og Naturstyrelsen, Miljøstyrelsen, Direktoratet for Fødevareerhverv, Forskningscentret for Skov & Landskab (FSL), Danmarks JordbrugsForskning, Aalborg Universitetscenter og Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole.

Skov & Landskab er et selvstændigt center for forskning, undervisning, formidling og rådgivning vedr. skov, landskab og planlægning ved Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole (KVL)

Forord

Denne rapport er udarbejdet i regi af ”Videncenter for planlægning i det åbne land” indenfor det indsatsområde, der betegnes planlægning og forvaltning af drikkevandsområder og projektet er knyttet til Videncenterets arbejde med at bidrage til metodeudvikling i det åbne lands planlægning.

„Videncentret for planlægning i det åbne land“ er et Videncenter uden mure, der er etableret som et samarbejde mellem administrative enheder og forskningsinstitutioner med ansvar og interesse for fysisk planlægning i det åbne land. Formålet med Videncentret er at styrke en koordineret og langsigtet videnopbygning, som kan forbedre beslutningsgrundlaget for regulering og forvaltning af det åbne land og implementeringen af en helhedsorienteret fysisk planlægning, samt at sætte øget fokus på planlægning i det åbne land, såvel hos de deltagende parter som i fagkredse og i offentligheden.

Udgangspunktet for dette projekt har været dels

- at evaluere den landbrugsministerielle decentrale planlægningspraksis, der knytter sig til jordfordelingstraditionen med fokus på hvordan fremgangsmåden her kan løse mange komplekse problemer i konkrete lokale landskaber og dels
- at fremkomme med anbefalinger af hvordan denne fremgangsmåde, styret af bestemte formål, kan anvendes ved gennemførelse af forhandlingsplanlagte ændringer i landbrugslandskabet. Et særligt formål har her været sikring af drikkevandsområder.

Arbejdet med projektet blev indledt i 1999. Projektet blev ledt af forskningsprofessor Esben Munk Sørensen fra Aalborg Universitet og Forskningscentret for Skov & Landskab samt en styregruppe med repræsentanter fra Direktoratet for FødevarerErhverv, Miljøstyrelsen og Landsplanafdelingen. Hovedparten af forskningsprojektets dataindsamling er udført i 2000 af landinspektør og forskningsassistent Jan Nymark Thaysen. I projektets analyse – og afrapporteringsfase har landinspektør og Ph.D.-studerende Anne Kristine Munk Mouritsen stået for projektet. Rapportens forslag og visioner er forfatterne, og de dækkes ikke nødvendigvis af hele styregruppen.

I det åbne land er situationen i dag præget af en ganske omfattende arealkonkurrence og landzonen er ikke længere eksklusivt forbeholdt jord- og skovbrugs erhvervene, som tilfældet var ved det nuværende plansystems konstruktion og etablering i begyndelsen af 1970'erne. Dengang havde beskyttelsen af landbrugsjorden som begrænset ressource til fødevarerproduktion højeste og absolut eneste prioritet.

I de seneste år er nye arealinteresser politisk blevet anerkendt og skal indpasses i landzonen - side og side med det landbrug, der selv efterspørger flere arealer til produktionsjord og harmoni mellem husdyrproduktion og jordtilliggende.

Dette projekt er udarbejdet med den målsætning, at der skal være ”plads til alle” i det åbne land, samt at dette kan ske gennem formålsstyret ejendomsudformning. Her skabes de ejendomme, der giver den bedste balance mellem de nye hensyn og hensynet til de mennesker, der i dag bor i - og ejer - de landskaber, der står overfor forandringer.

Projektet har været finansieret af Direktoratet for FødevarerErhverv og der skal i forbindelse med publiceringen af denne rapport rettes en tak til de personer og institutioner, der har stillet sig til rådighed med data og medvirket ved interviews mv.

Esben Munk Sørensen
Forskningsprofessor, PhD
Aalborg Universitet og *Skov & Landskab*, KVL.

Indhold

Forord	3
Indledning	7
Baggrund	7
Formål	9
Indhold	10
Jordfordeling	11
Hvad er Jordfordeling ?	11
Jordfordeling før 1990	12
Jordfordeling efter 1990	17
Jordmobilitet	27
Opsamling	30
Jordkøbsadministrationen	32
Den Sønderjyske Jordfond	32
Jordkøbsloven	35
Regionale jordkøbsnævn	37
Opsamling	40
Projektafgræsning og metodevalg	43
Evaluering af jordfordelingspraksis (Del A)	43
Jordfordeling til sikring af drikkevandsressourcerne (Del B)	45
Evaluering af jordfordelings- praksis	48
Hensyn og lodsejersynspunkter	48
Strukturtilpasning ved salg	48
Klassisk arrondering	53
Jordfordeling i f.m. Vandmiljøplan II	56
Jordfordeling i f.m. naturforvaltning	57
Jordfordeling i f.m. drikkevandsbeskyttelse	60
Jordfordeling i f.m. skovrejsning	64
Vej-/strækningssag	67
Projektmodstander	69
Jordfordeling i f.m. økologiomlægning	72
Opsamling	74
Muligheder og begrænsninger	77
Vurdering af Jordfordelingsloven	77
Vurdering af Jordkøbsloven	80
Vurdering af anden lovgivning	83
Opsamling	86
Anbefalinger i forhold til jordfordelingspraksis	88
Politisk prioritering	88
Anbefalinger mht. jordmobilitet	89
Lovgivning	91

Jordfordeling til sikring af drikke-vandsressourcerne	93
Undersøgelsesfasen	93
Undersøgelsesfasens dele	93
Opsamling	97
Forhandlingsfasen	99
Forhandlingsfasens dele	99
Opsamling	110
Anbefalinger i forhold til drikke-vandsbeskyttelse i indsatsområder	112
Drikkevandsbeskyttelse	112
Indsatsplaner	114
Særlige anbefalinger knyttet til drikkevandsbeskyttelsen i indsatsområderne	115
Opsamling og perspektivering	126
Referencer	131

Indledning

Denne rapport tager udgangspunkt i den til stadighed intensiverende kamp om det åbne land og anvendelsen heraf. Det er en konkurrence mellem landbrugs- og miljømæssige interesser om anvendelsen af jorden. Men det ene behøver ikke udelukke det andet. Det primære formål med denne rapport er således at anskueliggøre, hvorledes en flerhed af interesser kan forenes gennem anvendelse af jordmobilitet eventuelt kombineret med aftaler om ekstensivering af arealanvendelsen.

Centralt for projektet bag denne rapport har været udviklingen af et samlet metodekoncept til håndtering af en struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder med speciel fokus på de områder, hvor der skal ske en særlig indsats i forhold til sikringen af drikkevandet.

I det følgende redegøres nærmere for projektets baggrund, formål og rapportens indhold.

Baggrund

Landzonen var gennem planlægningen fra starten af 1970'erne og frem til slutningen af 1980'erne som udgangspunkt forbeholdt primærerhvervenes produktion. I løbet af firserne ændrede kravene til landskabets udformning og jordens anvendelse sig. Miljøproblemerne blev synlige og fokus gled langsomt fra produktion mod sikring af miljø. I takt hermed opstod en miljøpolitik, udmøntet gennem diverse handlingsplaner¹, som i mange tilfælde gennem de forløbne ti til femten år har medført en ændret arealanvendelse i retning af landbrugsarealers overgang til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse eller overgang til mere ekstensiv drift. Af særlig aktuel samfundsmæssig interesse er sikringen af drikkevandsressourcerne² samt sikringen af vandløb, søer, havet og grundvandet mod nitratudvaskning m.v.³.

Amtsrådene skal således udpege områder med særlige drikkevandsinteresser og udarbejde indsatsplaner for sikringen af de store bysamfunds drikkevandsforsyning. Det drejer sig i alt om fire til fem procent af det samlede landbrugsareal i Danmark, der udpeges til ”vandforsyningsparker”, dvs. områder med særlige drikkevandsinteresser. Her bliver opgaven at sikre en ter-

¹ F.eks. NPO-handlingsplanen, Vandmiljøhandlingsplanen, Pesticidhandlingsplanen og Vandmiljøhandlingsplan II.

² En udmøntning af EU's drikkevandsdirektiv (Rådets dir. 80/778/EØF) førte til vedtagelsen af ”Lov nr. 479 af 01.07.1998 om ændring af lov om vandforsyning m.v., lov om miljøbeskyttelse og lov om planlægning”.

³ En udmøntning af EU's nitratdirektiv (Rådets dir. 91/676/EØF) og en opfølgning på Vandmiljøhandlingsplan I. Planen blev indgået mellem et flertal af Folketingets partier i februar 1998. Som led i aftalen vedtog Folketinget ” Lov nr. 478 af 01.07.1998 om ændring af lov om miljøbeskyttelse, lov om naturbeskyttelse, lov om vandløb og lov om planlægning” for at skabe grundlag for at gennemføre handlingsplanen.

ritorialt dækkende ekstensivering og i mange områder også en udflytning af intensive animalske produktionsvirksomheder. [Sørensen (a), 2000]

Som følge af Vandmiljøhandlingsplan II (VMPII) skal der bl.a. genoprettes 16.000 ha vådområder, rejses 20.000 ha skov og det areal, der er omfattet af aftaler om Miljøvenlige Jordbrugsforanstaltninger (MVJ-aftaler) skal udvides med yderligere 88.000 ha inden 2003 med det formål at begrænse udvaskningen af kvælstof og forbedre vandmiljøet regionalt og lokalt.

Senest i rækken af miljøpolitiske tiltag er anbefalingerne fra Wilhjelmudvalget, der under temaet ”En rig natur i et rigt samfund” bl.a. lægger op til en udvidelse af vandløbsnære engarealer, overdrev og strandenge med 100.000 ha, udlægning af bufferzoner på 300 meter omkring særlig sårbar natur samt udlægning af minimum 10 meter brede dyrkningsfri og/eller gødnings- og sprøjtefrie randzoner omkring højt vurderede våde naturområder herunder moser, vandløb, søer mm. En eventuel implementeringen af disse forslag vil medføre et betydeligt forbrug af landbrugsjord og dermed reducere det samlede landbrugsareal til intensiv drift.

Disse, allerede implementerede - og eventuelt kommende miljøpolitiske tiltag vil tilsammen betyde inddragelse af betydelige intensivt drevne landbrugsarealer til fordel for miljøet.

Den hidtidige strukturudvikling mod færre og større heltidsbedrifter [Sørensen (b), 2000] forventes at fortsætte uændret de kommende år. Det betyder, at der i mange lokalområder vil være en stadig stigende efterspørgsel efter tillægsjord til det intensive heltidslandbrug også i fremtiden. Dette pres forstærkes yderligere af den førnævnte miljøregulering af landbruget generelt og af animalsk baserede landbrug specielt. De animalsk baserede landbrug presses af stadigt skærpente krav til harmoni i forholdet mellem jordtilliggende og animalsk produktion⁴, hvilket øger behovet for arealer til udbringning af husdyrgødningen. Disse arealer kan skaffes via aftaler om aftagning af husdyrgødningen, via forpagtning af dyrkningsjord eller via erhvervelse af tillægsjord til sammenlægning med den eksisterende landbrugsejendom. Hertil kommer Landbrugslovens arealkrav⁵ hvoraf følger, at jorden til en landbrugsejendom med husdyrhold mindst skal svare til en bestemt andel af harmoniarealet.

Til illustrering af dette pres kan gives følgende eksempel: I medfør af ”Bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.” sker der pr. 31. august 2002 en opstramning af harmonireglerne. For be-

⁴ I medfør af Miljøbeskyttelseslovens §7 (Lov nr. 358 af 06.06.1991) mv. udfærdigede ministeren i 1992 en ”Bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.” (Bekendtgørelse nr. 11 af 03.01.1992) bl.a. indeholdende et krav om harmoni mellem husdyrhold og areal til rådighed for udbringning af husdyrgødning. Vedtagelsen af denne bekendtgørelse var et led i gennemførelsen af Vandmiljøplan I. Bekendtgørelsen er i dag afløst af Bekendtgørelse nr. 877 af 10.12.1998.

⁵ I medfør af Landbrugsloven §7, stk.5 nr. 2 og 3 (Lov nr. 769 af 24.08.1994) udfærdigede ministeren i 1994 ”Bekendtgørelse om husdyrhold og arealkrav for landbrugsejendomme” (Bekendtgørelse nr. 1147 af 09.12.1994) bl.a. indeholdende et krav om andel af egen jord. Bekendtgørelsen er i dag afløst af Bekendtgørelse nr. 128 af 22.2.2000.

drifter med svineproduktion reduceres harmoniarealet fra 1,7 DE pr. ha til 1,4 DE pr. ha, hvilket vil betyde et forøget arealbehov på 130.000 ha⁶ for svinebrugene alene. Derfor vil der være en fortsat skærpet arealkonkurrence i det åbne land.

Landbrugets rolle i det åbne land er således gradvist ved at ændre sig fra, førhen at være den begunstigede part med forholdsvis frit råderum, til nu at skulle tilpasse sig andre interessers indplacering i landzonen og en tiltagende regulering med baggrund i andet end produktionsmæssige hensyn.

Formål

Mange interesser er repræsenteret i det åbne land, og det er derfor vigtigt, at en fremtidig, planlægningsmæssig strategi og metode kan tilgodese flersidige interesser. Der er således brug for udvikling af multifunktionelle planværktøjer til bearbejdning af problemerne i det agrare landskab. Et bidrag hertil kunne være at se på jordfordeling evt. kombineret med og bakket op af aftaler om ekstensivering af arealanvendelsen.

Jordfordeling har siden 1990 vist sit potentiale som realiseringsværktøj i forbindelse med gennemførelse af projekter med flersidige formål. Dette er sket gennem udvikling af en række fremgangsmåder og en varieret planlægningstradition med baggrund i erfaringer fra anvendelse af jordfordeling til varetagelse af rent landbrugsmæssige hensyn. Den nyskabte tradition bygger grundlæggende på, at afståelse af arealer og rettigheder foregår ved forhandling og indgåelse af frivillige aftaler.

Aftaler om ekstensivering af arealanvendelsen kan f.eks. bestå i Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger. Disse foranstaltninger dækker over en række aftaletyper, hvor landmænd kan få udbetalt støtte mod at ekstensivere udnyttelsen af et givent areal. En række af disse aftaler har siden implementeringen i 1989 vist et betydeligt potentiale med hensyn til beskyttelsen af drikkevandet. Rent faktisk har den miljømæssige effekt af MVJ-ordningen imidlertid været begrænset, idet aftalerne ikke er varige og interessen fra lods ejernes side for indgåelse af sådanne aftaler har været ringe. [Andersen et al, 1998].

Projektets overordnede formål er at skabe vidensforudsætningerne for en øget brug af jordmobilitet og frivillige ekstensiveringsaftaler til fremme af struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder, hvor der i kraft af regionplanlægningen er udpeget særlige indsatsområder for sikringen af drikkevandet, jf. kravene i Lov om Vandforsyning⁷.

⁶ Tallet er beregnet på baggrund af en produktion på ca. 21 mill. slagtesvin om året samt en tilhørende so-bestand på ca. 1 mill., hvilket har været situationen de sidste par år ifølge tal fra De danske Landboforeninger.

⁷ Lov nr. 299 af 08.06.1978, senest ændret ved Lov nr. 466 af 07.06.01.

Indledning	Kap. 1 – Indledning
Begrebsafklaring	Kap. 2 – Jordfordeling Kap. 3 – Jordkøbsadministrationen
Problemformulering	Kap. 4 – Problemformulering
Del A	Kap. 5 – Hensyn og lodsejersynspunkter Kap. 6 – Muligheder og begrænsninger Kap. 7 – anbefalinger i forhold til jordfordelingspraksis
Del B	Kap. 8 – Undersøgelsesfasen Kap. 9 – Forhandlingsfasen Kap. 10 – anbefalinger i forhold til drikkevandsbeskyttelse i indsatsområder

Figur 1.1: Oversigt over rapportens indhold og opbygning.

Indhold

Rapporten vil som udgangspunkt indeholde en begrebsmæssig beskrivelse af jordfordeling og jordmobilitet samt en beskrivelse af jordkøbsadministrationen og herunder for betydningen af jordpuljer. De to følgende kapitler, kapitel 2 og 3 indeholder en sådan begrebsmæssig beskrivelse og danner desuden en del af grundlaget for en identificering af eventuelle problemer ved anvendelsen af jordkøb, jordfordeling og miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger som multifunktionelt realiseringsinstrument.

Herefter følger den endelige problemformulering i kapitel 4. Herunder beskrives det i øvrigt hvilke metodemæssige valg, der er foretaget samt hvilken empiri, der indgår i analyse- og løsningsdelen. Analyse- og løsningsdelen deles i to dele og indholdet heri beskrives nærmere under kapitel 4.

Del A udgøres af kapitlerne 5, 6 og 7 og sætter fokus på selve jordfordelingsinstrumentet. Kapitel 5 og 6 indeholder en evaluering af jordfordelingsarbejdet i Danmark siden 1990 og kapitel 7 indeholder en række anbefalinger i forhold til den eksisterende praksis i forbindelse med gennemførelse af jordfordelinger til varetagelse af forskellige hensyn.

Del B udgøres af kapitlerne 8, 9 og 10 og her bredes perspektivet ud til at se på hele processen i et ejendomsudformningsprojekt. Kapitel 8 og 9 indeholder således en analyse af offentlighedsfasen (Se figur 4.1) i forbindelse med forskellige projektyper som VMPII-projekter, etablering af strækningsanlæg og gennemførelse af helt traditionelle jordfordelinger. Kapitel 10 indeholder en række anbefalinger med henblik på udvikling af et metodekoncept til gennemførelse af offentlighedsfasen i projekter til sikring af drikkevandsressourcerne.

Jordfordeling

Som grundlag for en evaluering af det hidtidige jordfordelingsarbejde og en perspektivering med henblik på metodeudvikling til sikring af drikkevandsressourcerne vil der i dette kapitel indledningsvist blive redegjort for selve jordfordelingsbegrebet efterfulgt af en historisk gennemgang af baggrunden for samme, herunder en gennemgang af udviklingen i jordfordelingslovgivningen. Til slut beskrives et andet begreb, jordmobilitet, som er tæt knyttet til jordfordelingsbegrebet og en forudsætning for at jordfordeling kan gennemføres.

Formålet med kapitlet er således også at give læseren en grundlæggende forståelse af centrale begreber som jordfordeling og jordmobilitet.

Hvad er Jordfordeling ?

Jordfordeling er en række samtidige ombytninger af jordlodder mellem landbrugsejendomme indenfor et geografisk afgrænset område.

Jordfordeling betragtes traditionelt som et værktøj til at skabe en god arrondering og struktur i dansk landbrug, jf. Jordfordelingslovens §1 (L318-25.04.1996).

Jordfordelingslovens §1 – 1.del: Ved jordfordeling skal det tilstræbes, at arealer i det åbne land fremover er beliggende så hensigtsmæssigt som muligt i forhold til deres anvendelse. Det skal således tilstræbes, at ejendommenes arrondering og struktur forbedres ved jordfordelingen med henblik på at opnå en bedre erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommene.

En god arrondering betyder, at den enkelte landbrugsejendoms jorder er beliggende nær bygningerne og opdelt i så få lodder som muligt. Endvidere er lodderne udformet på en sådan måde, at de er velegnede til behandling med landbrugsmaskiner, samtidig med at deres beliggenhed minimerer transport af redskaber på offentlige veje [Jørgensen et al, 1997]; sagt på en anden måde skal det tilstræbes, at den enkelte landbrugsejendom skal have så gode driftsmæssige betingelser som muligt.

En god ejendomsstruktur omfatter almindeligvis en optimering af en række forhold vedrørende ejendomsstørrelse, størrelsesfordelingen af ejendomme, arrondering, produktions- og ejerforhold (selveje ctr. forpagtning, enkeltmandseje ctr. selskabseje). I Jordfordelingsloven er begrebet struktur kædet sammen med en forbedret erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen. En forbedret struktur betyder derfor, at der sker en tilpasning af jordtilligendets størrelse til den aktuelle produktion. Som oftest vil der være tale om en arealmæssig nettoforøgelse af produktionsejendommene med henblik på en

tilpasning til bygninger, maskininvesteringer og miljøkrav m.v. [Jørgensen et al, 1997]

Forbedring af landbrugsejendommens arrondering og struktur er et af de centrale krav, der skal være opfyldt, hvis en sag om jordfordeling skal kunne godkendes af jordbrugskommissionen, jf. Jordfordelingslovens §1-1.del. Dette krav kan således være en hindring for gennemførelse af jordfordelinger med et miljøsigte efter Jordfordelingslovens §1 – 2.del.

Jordfordelingslovens §1 – 2.del: *Jordfordeling kan endvidere anvendes i forbindelse med køb eller salg af arealer til naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovtilplantning, rekreative områder og større anlægsprojekter m.v. samt til at fremskaffe erstatningsjord af hensyn til gennemførelse af sådanne projekter.*

Jordfordelingsværktøjet kan med henvisning til Jordfordelingslovens §1 – 2.del anvendes til andet end rent landbrugsmæssige hensyn f.eks. ved køb og salg af arealer til naturgenopretningsprojekter eller til fremskaffelse af erstatningsjord til lodsejerne ved gennemførelse et naturgenopretningsprojekt. Sidstnævnte mulighed gør jordfordeling til et interessant værktøj i forbindelse med en sikring af de store bysamfunds drikkevandsforsyning, idet der f.eks. gives mulighed for en hel eller delvis udflytning af en produktion/ejendom, beliggende indenfor et område med særlig drikkevandsinteresse.

En nærmere gennemgang af alternative anvendelsesmuligheder af jordfordeling følger i kapitel 5.

Jordfordeling før 1990

Jordfordeling er ikke et nyt fænomen. Jordfordeling har i de forløbne 250 år været en vigtig landskabsændrende faktor og mange af de landskaber vi i dag opfatter som grundlæggende for vores fælles, landskabelige kulturarv, er netop skabt ved jordfordeling.

Udskiftningen

Forløberen for nutidens jordfordeling går helt tilbage til landboreformerne i 1700-tallet, hvor jordfordelingen blev gennemført ved udskiftning og ophævelse af fællesskabet.

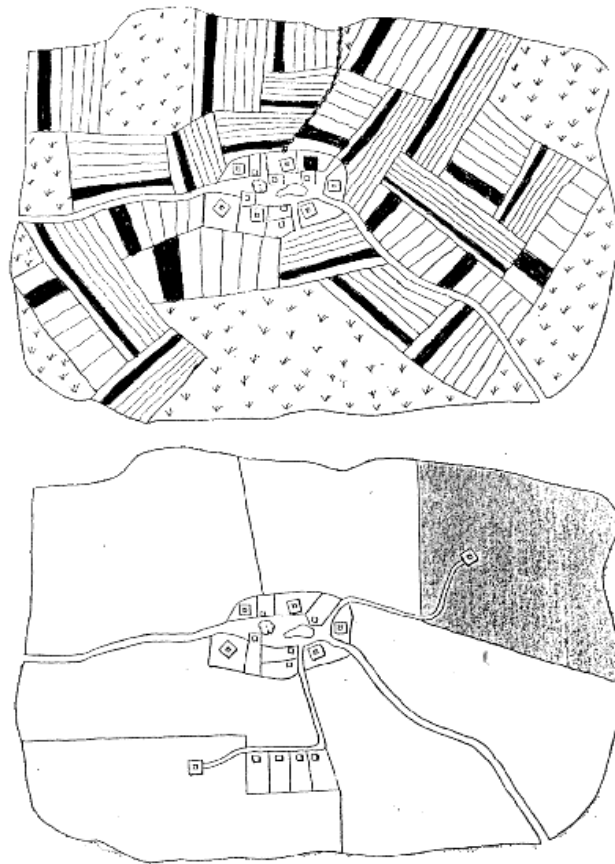
Allerede i 1757 nedsatte kongen den første landbokommission, der fik til opgave at undersøge, hvad der kunne gøres for at hjælpe landbruget. Kommissionens virksomhed førte til forskellige forordninger⁸, der bl.a. tog sigte på og gav regler for udskiftningens gennemførelse. Disse første forordninger fik imidlertid ingen større praktisk betydning ud over, at man ved at arbejde efter disse indhøstede en række værdifulde erfaringer [Pedersen, 1976].

Den 23. april 1781 udarbejdedes en ny forordning. Forordningen gjaldt ale-

⁸ Forordning af 6.5.1769 om forbud mod at drive bondejord under hovedgårdsjord, forordning af 13.05.1769 om selvejerbønder, forordning af 06.06.1769 om bondejorders opretholdelse og forordning af 08.07.1769 om fællesskabets videre ophævelse.

ne ager og eng og først senere kom tilføjelser for andres jorders vedkommende, herunder skovene og tørvemoserne. Hovedelementerne i forordningen af 1781 om udskiftningen af ager og eng var:

- at enhver lodsejer i byen kunne forlange sin del af de fælles jorder særskilt udlagt (på højst 3 steder), selv om de andre lodsejere ikke ønskede udskiftningen,
- at der, selv om kun en enkelt lodsejer begærede sin part udlagt, straks skulle udarbejdes en fuldstændig plan til hele byens udskiftning, og
- at alle udgifter ved udskiftningen skulle fordeles på samtlige lodsejere i byen, således at også de lodsejere, der ønskede at forblive i fællesskabet, måtte betale deres part af udskiftningsomkostningerne.



Figur 2.1. En landsby som den kunne se ud før og efter udskiftningen. De markerede felter er en enkelt gårds agre, som før udskiftningen lå spredt og som ved udskiftningen blev samlet omkring den udflyttede gård. [<http://www.natmus.dk/frml/landbore/udskiftn.htm>]

Forordningen af 1781 gav desuden detaljerede regler for fremgangsmåden ved udskiftningsforretningerne.

Forordningen indeholdt ikke noget påbud om gårdenes udflytning, men søgte ad frivillighedens vej at få bønderne til at flytte ud, idet den tilsikrede udflyttere pengehjælp fra staten til udflytningen.

Udformningen af de til gårdene tilhørende lodder skete ud fra et ønske om rationelt formede lodder, der overvejende frem til i dag har beholdt de den-

gang givne former. Samtidig var det i forordningen af 15. juni 1792, der supplerede forordningen af 23. april 1781, formuleret som et ideal, at ingen agerjord burde ligge mere end 1500 alen fra bygningerne, hvilket svarer til ca. 950 meter [Pedersen, 1976].

Blandt forkæmperne for ophævelsen af fællesskabet gennem udskiftning var den første greve til Bregentved, Adam Gotlob Moltke. Moltke havde ikke sociale motiver med reformen, men til gengæld nærede han et ønske om en større produktion, som alt andet lige ville medføre et større økonomisk udbytte. Ønsket om udskiftning udgik således ikke fra bønderne, der imidlertid opnåede langt de fleste fordele – både socialt og økonomisk – primært på bekostning af godserne og herremændene.

Udstykningsperioden

Siden udskiftningstiden har jordfordelingsbegrebet beholdt sit oprindelige formål med sikring af optimale dyrkningsmæssige driftsforhold på den enkelte ejendom - også kaldet ejendommens arrondering.

Nutidens jordfordelingsstradition udspringer imidlertid tillige af et behov for strukturmæssige forbedringer i Sønderjylland efter genforeningen i 1920⁹. Indflydelse fra den tyske jordlovgivning siden 1864 havde i Sønderjylland resulteret i, at mange ejendomme var blevet opsplittet grundet meget liberale udstykningsregler, der gav mulighed for fri udstykning af jordlodder ved ejerskifte, og specielt indebar reglerne, at en ejendom som følge af arv ofte blev opdelt mellem arvingerne [Sørensen, 1987].

I 1919 vedtog Rigsdagen de såkaldte »oktoberlove«, hvis primære formål var at give udstykningen af husmandsbrug et kraftigt skub fremad. Oktoberlovene bestod af 3 love: Lensafløsningsloven, Præstegårdsloven og Salgsloven¹⁰. Lensloven og Præstegårdsloven gav mulighed for at fremskaffe jorden til de nye brug fra majoraterne og præsteembederne samt penge til finansiering af byggelån. Salgsloven gav reglerne for, hvordan jorden skulle overdrages til husmændene.

Statens Jordlovsudvalg, i dag Direktoratet for FødevarerErhverv, blev samti-

⁹ Hertugdømmerne Slesvig og Holsten var under dansk styre frem til 1864, hvor Danmark tabte begge til præsterne. En udskiftning var forinden tabet blevet søgt gennemført i hertugdømmerne, men med et andet regelgrundlag end det, der kendes fra udskiftningen af resten af Danmark i slutningen af 1700-tallet. Udskiftningen mislykkedes i store træk, bl.a. pga. at der ikke var foreskrevet nogen tvungen udflytning af gårdene i landsbyerne. Under præstestyre fik hertugdømmerne mulighed for at få gennemført en ny udskiftning, men dette blev aldrig gennemført for den del af Slesvig, der ved genforeningen kom tilbage til Danmark. Danmark har siden udskiftningstiden haft strukturregler til bevarelse af en god ejendomsstruktur i de agrare områder. Disse regler gjaldt naturligvis også de to hertugdømmer Slesvig og Holsten frem til 1864, men udstykningsreglerne kunne ikke håndhæves pga. manglende matrikel. I perioden 1864-1920 gjaldt de præstestyrets regler, der ikke begrænsede udstykningsaktiviteten, hvorfor ejendommene ofte i forbindelse med familiehandler blev splittet op i mindre enheder mellem arvingerne [Pedersen, 1976].

¹⁰ Lov nr. 563 af 04.10.1919 om lens, stamhuses og fideikommissgodsets overgang til fri ejendom, Lov nr. 537 af 04.10.1919 om afhændelse af præsteembedernes jorder til oprettelse af husmandsbrug og Lov nr. 557 af 04.10.1919 om vilkår for bortsalg af jorder i offentligt eje.



Figur 2.2. Udsigten fra Lille Røgebjerg, tuse Næs mod øst over husmandsbrug omkring Gurevej [www.dffe.dk/publikationer/fra-jord-til-bord]

dig oprettet med det formål at virke for oktoberlovenes implementering og effektivering samt at administrere den statslige jordpulje, der skulle bruges til udstykningerne og som i første omgang skulle skaffes fra majoraterne og præstegårdene.

Det andet store bidrag til jordpuljen kom ved genforeningen i Sønderjylland i 1920. Ved denne lejlighed overgik 36 tyske domæneejendomme samt Gråsten Gods med et samlet tilliggende på knap 7.000 ha til den danske stat.

Få år senere i 1924 vedtog Rigsdagen den første danske Jordfordelingslov, Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de Sønderjyske landsdele¹¹. Loven gjaldt, som navnet antyder, ikke hele Danmark, men alene de Sønderjyske landsdele. I medfør at loven kunne der udbetales støtte til frivillige jordomlægninger, dels som afgiftsfritagelse, dels som statslån til udflytning og opførelse af nye bygninger [Sørensen, 1987].

Senere blev der i 1931 vedtaget en tilsvarende særlov¹² for dele af Ribe Amt, hvor opførelsen af diger havde skabt behov for en jordfordeling af tidligere oversvømmede arealer. Denne lov gav ikke helt samme muligheder for støtte som loven fra 1924, idet den alene indeholdt en mulighed for afgiftsfritagelse for skøder, pantsætnings- og pantefrigørelsesdokumenter forudsat, at en kommunalbestyrelse kunne godtgøre, at jordomlægningerne var til gavn for arronderingen.

¹¹ Lov nr. 86 af 29.03.1924 om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de Sønderjyske landsdele.

¹² Lov nr. 82 af 31.03.1931 om Begunstigelser ved ejendomsoverdragelser, der virker til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling i Ribe Amt.

¹³ Lov nr. 197 af 26.06.1934 om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de Sønderjyske landsdele

I 1934 blev særlovgivningen for det sønderjyske område skærpet¹³ og kendelsesbegrebet, der er gældende i dag, blev indført. En jordfordelingskommission, nedsat af landbrugsministeren kunne herefter afsige en kendelse under forudsætning af, at jordfordelingsplanen opfyldte kravene for at blive godkendt, hvilket bl.a. afhang af lodsejertilslutningen. De lodsejere, der ikke gav tilslutning til planen kunne tilpligtes at deltage med op til 10 % af deres ejendom under forudsætning af, at der blev udlagt erstatningsarealer med tilsvarende værdi og adgangsforhold. Ligeledes blev der ved lovrevisionen i 1934 indført mulighed for, at lodsejere, der flyttede ejendommens bygninger i forbindelse med en jordfordeling, kunne opnå udflytningslån [Sørensen, 1987].

Særlovgivningen for det Sønderjyske område blev i 1941 gjort landsdækkende gennem vedtagelse af et tillæg¹⁴ til loven. Dette tillæg gjorde det muligt at nedsætte en jordfordelingskommission for hver amtsrådsreds efter behov. Desuden blev der i loven givet mulighed for at anvende jordfordeling ved f.eks. landindvinding, hvilket havde sammenhæng med en række beskæftigelsesprojekter, gennemført i samme periode. Lovtillægget gjorde Jordfordelingsloven landsdækkende, men lovgrundlaget var ikke det samme i hele landet.

Det blev der rådet bod på i 1949, hvor Jordfordelingsloven atter blev ændret som led i et større landbrugspolitisk forlig. Der var stor tilfredshed med de tidligere gennemførte projekter, men der var forslag til ændringer fra flere sider. Blandt andet foreslog Den Danske Landinspektørforening visse tekniske forbedringer af berigtigelsesproceduren [Sørensen, 1987].

Loven fra 1949¹⁵ blev således den første landsdækkende jordfordelingslov, og er reelt den lov, der ligger til grund for Jordfordelingsloven i dag. Loven medførte i øvrigt, at mindre jordfordelingssager kunne gennemføres uden kommissionens medvirken. Derudover kunne lodsejere nu tilpligtes at deltage med 15 % af deres ejendom – forudsat erstatningsarealer, og der blev mulighed for at inddrage ubebyggede og ubeplantede lodder på op til 3 ha. Endvidere skulle kommissionerne fremover suppleres med et realkyndigt og matrikelkyndigt medlem, og muligheden for optagelse af lån til udflytnings- og jordkøbsformål blev forbedret.

Den nugældende jordfordelingslov er Lov om Jordfordeling mellem landbrugsejendomme fra 1955¹⁶, der er en revideret udgave af loven fra 1949. Eksempelvis blev ovenstående tvangsgrænse på 15 % hævet til 25 % samtidig med, at det blev indført krav om afholdelse af indledende lodsejermøde til nedsættelse af et lodsejerudvalg, der skulle bistå jordfordelingsplanlæggeren. Desuden blev det indføjet, at der skulle gennemføres en vurderingsforretning i forbindelse med en jordfordeling, hvor jordernes ombytningsværdi skulle fastlægges. Siden 1955 er loven løbende blevet revideret og dis-

¹⁴ Lov nr. 8 af 30.06.1941 om tillæg til lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssige jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjyske landsdele.

¹⁵ Lov nr. 370 af 25.04.1949 om jordfordeling mellem landejendomme

¹⁶ Lov nr. 129 af 28.04.1955 om jordfordeling mellem landbrugsejendomme

se revideringer har primært indeholdt mindre tekniske ændringer frem til 1990. Således blev bestemmelserne om vurdering af landbrugsjorden i samtlige jordfordelingssager ændret i 1975¹⁷, således at vurderingen fremover kunne udelades, hvis forholdene talte for det, og i 1982¹⁸ blev de oprindelige 5 jordfordelingskommissioner erstattet af 12 jordbrugskommissioner, en i hver amtskommune.

I 1971 ophørte udstykningspolitikken med vedtagelsen af Udlånsloven¹⁹ og ophævelsen af Statshusmandsloven²⁰. Der kunne således ikke længere ydes statslån til f.eks. oprettelse af nye husmandsbrug. I Udlånsloven fandtes herefter hjemmelen til statens fremskaffelse af puljejord og reglerne for anvendelsen af dette jord. I 1990 bortfaldt statens muligheder for fremskaffelse af puljejord efter Udlånsloven, hvilket fik Sønderjyllands Amt til i forening med en række kommuner at stifte Den Sønderjyske Jordfond. I kapitel 3 følger en nærmere gennemgang af Den Sønderjyske Jordfond.

Om dansk jordfordelingspraksis i udstykningsperioden kan det konkluderes, at denne dels har fungeret som et instrument til arrondering- og strukturforbedringer, først i Sønderjylland og senere i hele landet og dels som et instrument til udstykning eller fordeling af jorden på nyindvundne landbrugsarealer, herunder f.eks. arealerne i Vildmoserne i Nordjylland og Vadehavet i Sønderjylland.

Jordfordeling efter 1990

Med henvisning til problemstillingerne omkring sikringen af byernes drikkevand, genopretningen af vådområder i henhold til VMP II, skovrejsning mm., hvor en alternativ anvendelse af jordfordeling kunne være ønskelig, blev Jordfordelingslovens formålsparagraf ændret i 1990²¹. Denne ændring betød, at lovens formålsbestemmelser blev bredere, således at jordfordeling udover arronderingsmæssige forbedringer kunne anvendes som virkemiddel til samling og omlægning af jorder i forbindelse med naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovbeplantning, rekreative områder og større anlægsprojekter som veje mv. samt til at fremskaffe erstatningsjord af hensyn til gennemførelse af sådanne projekter jf. §1.

1990 danner således en grænse mellem det gamle og det nye. Før 1990 havde Jordfordelingsloven en ensidig anvendelsesmulighed. Efter 1990 havde

¹⁷ Lov nr. 209 af 28.05.1975 om ændring af lov om jordfordeling mellem landbrugsejendomme

¹⁸ Lov nr. 700 af 21.12.1982 om ændring af lov om jordfordeling mellem landbrugsejendomme

¹⁹ Lov nr. 181 af 28.04.1971 om statens udlån til jordbrugsmæssige formål m.m.. Loven danner et skrappt skel mellem det gamle og det nye. Den er ensbetydende med udstykningspolitikens ophør og det første led i en mere bredspektret fremme af strukturudviklingen i jordbrugserhvervene.

²⁰ Lov nr. 339 af 09.06.1948 – Statshusmandsloven - med senere ændringer.

²¹ Lov nr. 415 af 13.06.1990 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme

imidlertid det samme, nemlig arronderings- og strukturforbedringer for landbrugserhvervet.



Figur 2.3: Jordfordeling som virkemiddel til samling og omlægning af jorder i forbindelse med reetablering af Geddal Strandenge. Det grønne område frigøres for den intensive landbrugsdrift og lægges ud til vådområde/strandenge. Projektet var et af de første efter lovændringen i 1990.

Eksempel fra Geddal i Salling: I begyndelsen af 1800-tallet afsnørede Limfjorden en stor brakvandssø kaldet "Lillefjorden" bag en naturlig strandvold neden for Geddal. I løbet af de næste 80-100 år aflejredes mere og mere sand og grus, hvormed "Lillefjorden" efterhånden blev omdannet til Geddal Strandenge. I slutningen af 1800-tallet byggede landmændene i området et lavt fjorddige for at forbedre høslettet og sommergræsningen på strandengene. Dette var til gavn for både fuglelivet og en alsidig flora. Men i 1958 satte behovet for ny landbrugsjord gang i et nyt digearbejde. Med statsstøtte blev det gamle dige forhøjet, og strandengene bagved afvandet og opdyrket med korn, roer og kulturgræsser. Denne udvikling var selvsagt meget uheldig for både floraen og faunaen. I perioden 1976-1992 gennembrød fjorden - trods en stor vedligeholdelsesindsats fra landmændene - fire gange diget. Det blev vanskeligere og vanskeligere at dyrke strandengene og efterhånden var det ikke længere økonomisk rentabelt set i forhold til vedligeholdelsesudgifterne. Skov- og Naturstyrelsen besluttede på forslag fra Ringkøbing Amt i 1990 at gennemføre et naturgenopretningsprojekt og i forbindelse hermed at erhverve arealer i Geddal Strandenge. Projektet blev realiseret af Skov- og Naturstyrelsen ved Feldborg Statskovdistrikt i 1991-1992 gennem erhvervelser og en frivillig jordfordeling. Jordfordelingens resultat kan ses af figur 2.3. Geddal Strandenge ejes i dag af staten. Samtidig har de mere aktive landmænd i kraft af jordfordelingen fået bedre dyrkningsjorder end de marginale arealer, der i 1958 blev inddæmmet og afvandet. Selve diget ud mod Limfjorden blev i foråret 1992 afgravet til 1,25 m over havets overflade, svarende til højden på det gamle sommerdige. Det lavere dige betyder, at fjorden ved kraftigt højvande atter får lov at skylle ind over området. [Skov- og Naturstyrelsen, 1993]

Samtidig med ændringen af formålsbestemmelserne blev der indført en brugeravgift på 5 % af værdien af de jorder, der indgår i en almindelig jordfordeling for at sikre jordfordelingernes privat- og samfundsmæssige betydning, og bestemmelserne om tilskud til mindre jordfordelingsager blev ophævet.

I 1993²² blev loven som følge af en aftale mellem regeringen og landbrugsorganisationerne igen ændret, og der blev åbnet mulighed for gennemførelse og berigtigelse af jordomlægninger mellem 5-10 ejendomme via én kendelse, hvilket primært var møntet på anvendelse i forbindelse med ophørsordningen. Samtidig blev der sat et loft for brugeravgiften på de 5 %, således at den maksimalt kunne udgøre kr. 1.500 pr. ha svarende til en jordpris på kr. 30.000 pr. ha. Den indtil videre sidste ændring af Jordfordelingsloven kom i 1996²³. Her blev den førnævnte brugeravgift ophævet efter indstilling fra ”Det Rådgivende Udvalg vedrørende Jordfordeling”, idet udvalget fandt, at afgiften var en væsentlig årsag til, at antallet af jordfordelingsager var lavere end forventet.

Af væsentlig anden lovgivning i perioden skal nævnes vedtagelsen af Jordkøbsloven i 1997. Med baggrund i den succes Den Sønderjyske Jordfond havde, rejstes et krav på landsplan om en ændring af Udlånsloven og i 1997 ændrede Folketinget loven, således at det blev muligt for alle amtskommuner at nedsætte et regionalt jordkøbsnævn. Lovens navn blev ved samme lejlighed ændret til Jordkøbsloven. En nærmere gennemgang af denne lov findes i kapitel 3.

Jordfordelingsprocessen

Efter lovændringen i 1993 findes to ”typer” jordfordelinger. Bestemmende for hvilken sagstype der benyttes, er antallet af deltagende ejendomme i den pågældende jordfordeling. Ved 5-10 ejendomme benyttes en fremgangsmåde med hjemmel i Jordfordelingsloven §2a og ved 10-50 ejendomme benyttes en fremgangsmåde med hjemmel i Jordfordelingslovens §2. I det følgende benævnes førstnævnte type som mindre jordfordelinger og sidstnævnte type som almindelige jordfordelinger.

For begge typer jordfordelinger gælder, at de kan rekvireres af andre end lodsejere. Med det formål samle og omlægge jorder til gennemførelse af f.eks. naturgenopretningsprojekter, naturpleje og skovbeplantning, jf. §1 kan en hvilken som helt myndighed eller privatperson rekvirere en jordfordeling. I disse tilfælde betaler rekvirenten for jordfordelingen og i Direktoratet for FødevarerErhverv betegnes disse sager som indtægtsdækket virksomhed. I det følgende ses bort fra denne type jordfordelinger og procesbeskrivelsen koncentrerer sig således om jordfordelinger med ensidige landbrugs-mæssige formål.

²² Lov nr. 1107 af 22.12.1993 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme

²³ Lov nr. 297 af 24.04.1996 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme

Almindelig Jordfordeling efter §2

En almindelig jordfordeling startes typisk efter anmodning fra lodsejere.

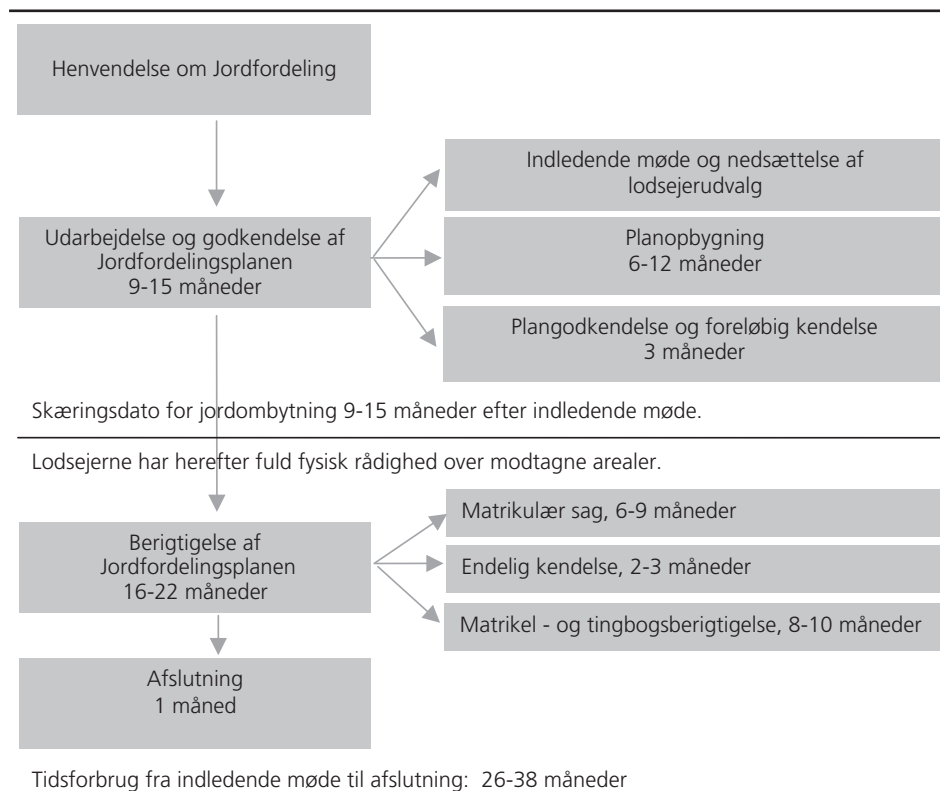
Herefter behandler Jordfordelingskontoret sagen, og hvis der viser sig et tilstrækkeligt grundlag, og tilstrækkelige økonomiske midler til rådighed på kontorets konto for denne sagstype, annonceres et indledende møde, jf. Jordfordelingslovens §2, stk. 2. Indkaldelsen sker gennem lokale aviser eller postvæsenet.

På det indledende møde redegør Direktoratet for FødevarerErhverv for regler og vilkår for at deltage i en jordfordeling. De fremmødte lodsejere vælger et lodsejerudvalg på normalt 3-5.

Lodsejerudvalgets opgave består i at repræsentere lodsejerfællesskabets interesser mht. til prisfastsættelse af de i jordfordelingen indgående arealer. Endvidere kan lodsejerudvalget via dets lokalkendskab til et bestemt område være en meget stor hjælp for jordfordelingsplanlæggeren, specielt hvis sammensætningen af udvalget er gunstig, hvilket vil sige, at medlemmerne i udvalget har et geografisk dækkende kendskab til området samt indsigt i jordfordelingens muligheder.

På det indledende møde fastsættes desuden en skæringsdag. Skæringsdagen er den dag, hvor lodsejerne opnår rådighed over modtagne arealer og modsat mister rådigheden over afgivne arealer.

I en jordfordelingssag indgår ofte en individuel vurdering²⁴ af de arealer, der er omfattet af jordfordelingen. Efter gældende regler, jf. Jordfordelingslo-



Figur 2.4: Oversigt over det tidsmæssige forløb af almindelige jordfordelinger efter § 2.

vens §2 stk.1, er det Direktoratet for FødevareErhverv, der træffer beslutning om, hvorvidt der skal ske en fastsættelse af de deltagende jorders værdi ved afholdelse af en vurderingsforretning. Beslutningen om afholdelse af en vurderingsforretning træffes normalt på det indledende møde på grundlag af en indstilling fra lodsejerne og sagens planlægger [Jørgensen et al, 1997].

Efter igangsættelse af jordfordelingen afholdes et møde mellem det valgte lodsejerudvalg og den pågældende jordfordelingsplanlægger, hvor der foretages en gennemgang af det aktuelle område.

Herefter afholdes møde med de interesserede lodsejere, hvor disse kan komme med egne ønsker om henholdsvis køb, salg eller bytte af jord. Denne »ønskerunde« kan enten finde sted på et fællesmøde, eller ved køkkenbordsmøder, hvor jordfordelingsplanlæggeren besøger de interesserede lodsejere i eget hjem.

Når denne »ønskerunde« er gennemført udarbejdes en samlet jordfordelingsplan for området, hvor den bedst mulige løsning søges nået for alle lodsejere. Planforslaget baseres dog ikke udelukkende på »ønskerunden«, men udvikles løbende i en iterativ proces, se kapitel 9.

Når jordfordelingsplanen er færdigforhandlet, sendes jordfordelingsplanen senest 3 måneder før skæringsdatoen til Jordfordelingskontoret i DFFE. Her gennemgås sagen, således at direktoratet ved sagens forelæggelse for kommissionen kan indestå for, at både de økonomiske og juridiske forhold er i orden, herunder at bestemmelserne i Udstykningslovens §§18-20 er overholdt, jf. Jordfordelingslovens §24 [Jørgensen et al, 1997].

Herefter afsiges en foreløbig kendelse, hvor brugsretten bliver overdraget til de kommende ejere af arealerne. Forløbet omkring afsigelse af foreløbig kendelse sker ved, at jordfordelingsplanlæggeren fremlægger selve jordfordelingen på et offentligt møde (kendelsesmødet). Den ordinære jordbrugskommission behandler eventuelle klager og fremmer sagen til kendelse ved at godkende sagen efter reglerne i Jordfordelingsloven og ikke efter reglerne i Landbrugsloven, idet jordbrugskommissionen allerede har behandlet alle enkeltomlægninger, som kræver tilladelse efter Landbrugsloven, inden kendelsen. Herefter udvides jordbrugskommissionen med en dommer og et kreditkyndigt medlem, og dommeren bliver formand for den nysammensatte og udvidede kommission, og det er denne kommission, der afsiger den foreløbige kendelse.

Kendelsen omfatter bl.a. oplysninger om hvilke ejendomme der deltager og

²⁴ I Jordfordelingslovens §2, stk. 3 er det anført, at vurderingsforretningen foretages af to landbrugskyndige personer, godkendt af lodsejerudvalget, samt af en af Direktoratet for FødevareErhverv udpeget landinspektør. Vurderingen foretages efter forudgående indvarsling af de berørte lodsejere med mindst 8 dages varsel. Der er ikke fastsat regler for, hvorledes selve vurderingen skal foretages. Efter gældende praksis fastsættes ombytningstaksterne med intervaller på 5 med takst 100 for den bedste jord. På grundlag af den foretagne vurderingsforretning anføres de relative takster på et vurderingskort, som fremlægges til offentligt eftersyn i 14 dage efter fornøden annoncering i lokale aviser [Jørgensen et al, 1997].

indeholder i øvrigt jordfordelingsoverenskomster, deklARATIONER og plan I og II, se evt. figur 2.3. I forbindelse med kendelsen tages stilling til panthavere, hvilket vil sige, at den udvidede jordbrugskommission indestår for, at pant-haveres rettigheder ikke krænkes.

Indtil kendelsen er afsagt af den udvidede jordbrugskommission er jordfor-delingsoverenskomsterne et reelt tilbud fra lodsejerne til jordfordelingen, men når kendelsen er afsagt, er overenskomsterne juridisk bindende aftaler.

Herefter følger en periode med berigtigelse af jordfordelingsplanen, hvor bl.a. forholdene til panthavere afklares. Der udarbejdes en matrikulær sag hos en privat praktiserende landinspektør og der foretages opmåling i det omfang det er nødvendigt.

Herefter følger afsigelse af den endelige kendelse. Det foregår på et møde, hvortil lodsejere, panthavere samt berettigede i henhold til leje- eller for-pagtningskontrakter indkaldes med 14 dages varsel. Jævnfør Jordfordelings-loven §5 er der ved afsigelse af den endelige kendelse mulighed for at be-handle eventuelle klager og erstatningsspørgsmål. Fremmødet ved afsigelse af denne kendelse er sjældent stort, idet arealoverførslerne allerede er gen-nemført ved den foreløbige kendelse, og samtidig har de involverede lods-ejere på tidspunktet for afsigelse af den endelige kendelse ikke modtaget tingbogsattester over deres egne ejendomme, hvorfor de på dette tidspunkt sjældent har mulighed for at opdage eventuelle fejl.

Afsluttende noteres de matrikulære ændringer ved Kort & Matrikelstyrelsen, og de forskellige ejendomsændringer indføres i tingbogen.

Mindre jordfordeling efter §2a

En mindre jordfordelingssag startes normalt ved, at en gruppe lodsejere un-derskriver et særligt skema og anmoder Jordfordelingskontoret om rejsning af en jordfordelingssag. I praksis er det ofte praktiserende landinspektører eller jordfordelingsplanlæggere ved Jordfordelingskontoret i Tønder, der koordinerer udfærdigelsen af fornævnte anmodning.

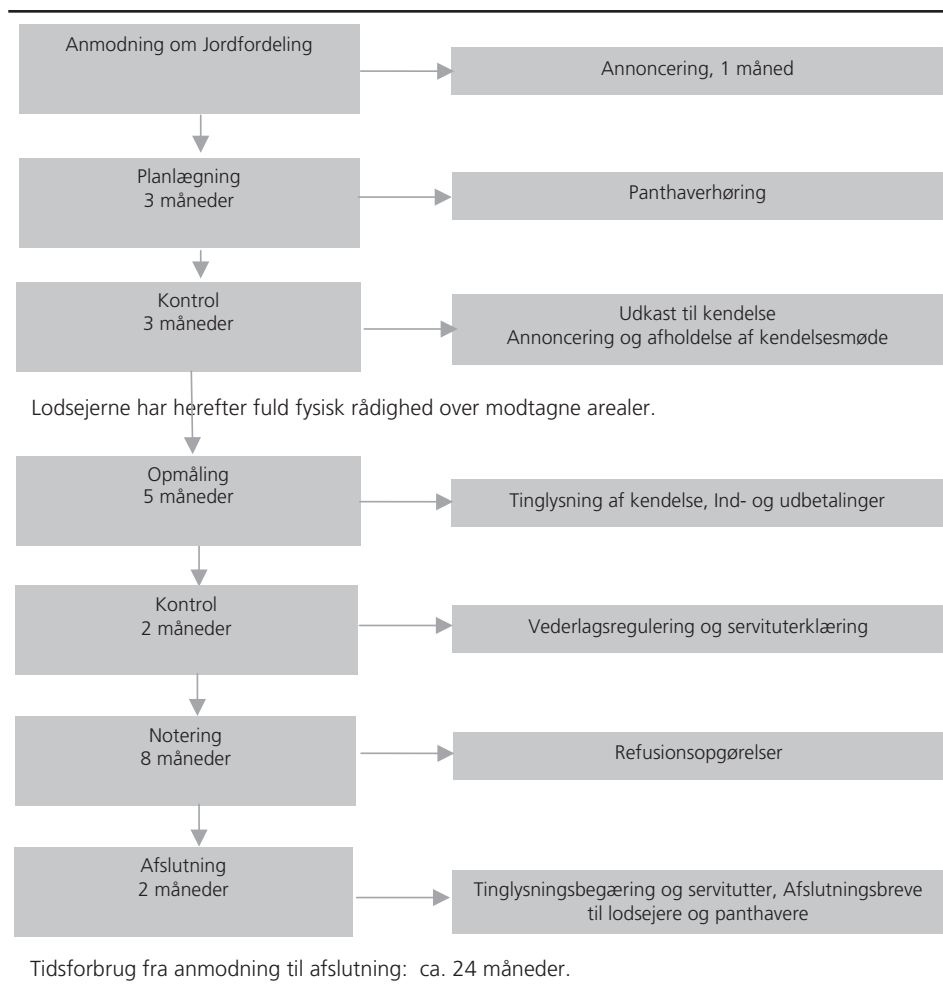
Lodsejerne hyrer selv en jordfordelingsplanlægger og afholder selv udgif-terne hertil. Sammen med jordfordelingsplanlæggeren udarbejdes planen med planlæggeren i en form for mæglerrolle.

Jordfordelingen gennemføres normalt helt uden møder og valg af lodsejer-udvalg. I jordfordelingen efter §2a afsiges kun én enkelt kendelse.

Afsluttende gennemføres den matrikulære berigtigelse, og de forskellige ejen-domsændringer indføres i tingbogen på samme vis som ved jordfordelinger efter §2.

Den fagmæssige kompetence bag jordfordeling

For at give en kort præsentation af, hvem der har den faglige kompetence til gennemførelse af jordfordelinger, vil der i det følgende blive set nærmere på



Figur 2.5: Oversigt over det tidsmæssige forløb af jordfordelinger efter §2a.

jordfordeling udført af praktiserende landinspektører og jordfordelinger i offentligt regi, samt hvilke parametre, der ligger til grund for arbejdet. Jordfordeling planlagt af privat praktiserende landinspektører

Arbejdet med at gennemføre matrikulære ændringer for faste ejendomme er i Danmark et monopoliseret arbejde, der alene må udføres af praktiserende landinspektører med beskikkelse, dog bortset fra Frederiksberg og Københavns Kommuner, hvor der er kommunalt matrikelvæsen. Sammen med - og for - Kort & Matrikelstyrelsen udfører de praktiserende landinspektører partsforhandlinger, markarbejde med skelfastlæggelse og afsættelse af nye skel, samt sagsforberedelse med indsamling af erklæringer fra forskellige myndigheder, nødvendiggjort af ønsket om ejendomsændringer.

I forbindelse med det åbne land og landbrugsnoteret ejendom spiller denne monopolstatus en betydelig rolle, idet jordomlægninger mellem landbrugs-ejendomme – altså overdragelse af jord fra en ejendom til en anden ejendom – gennemføres efter Landbrugsloven og Udstykningsloven i en samtidig forvaltningsakt. Dette betyder, at en praktiserende landinspektør i såvel rådgivning som udførelse er en central specialkonsulent og myndighedsrepræsentant for jordpolitiske spørgsmål og sager.

Med denne adgang til behandling af sager om omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme opnår praktiserende landinspektører en betydelig stedlig indsigt i det lokale strukturpolitiske pres i landbruget og en særlig kom-

petence, når det drejer sig om fordeling af arealer til ekspanderende landbrugsejendomme. Arealerne repræsenterer en jordpulje, der også kan indgå i jordfordelinger.

Disse forhold har da også ført til, at en ganske betydelig del af jordfordelingsplanlægningen i Danmark – såvel historisk som aktuelt – har været udført af praktiserende landinspektører. Disse har virket som jordfordelingsplanlæggere for Landbrugsministeriet, engageret til – fra sag til sag – at udføre forhandlinger mellem lodsejere, der kan være interesserede i at medvirke i jordomlægningerne.

Praktiserende landinspektører har overvejende været engageret til at gennemføre klassiske jordfordelingssager – de såkaldte landsbysager, hvor der er fokus på arronderingsforbedring og strukturtilpasning for de deltagende lodsejere. I et vist omfang har praktiserende landinspektører også været engageret til at gennemføre sager med et ekstensiveringssigte i forbindelse med Varde Ådal og Drastrup ved Ålborg, hvor formålet i sidstnævnte har være at gennemføre jordomlægninger, til sikring af Ålborgs vandforsyning.

Der har for praktiserende landinspektører kunnet konstateres en betydelig specialisering, og især i de nord-, midt- og vestjyske amtskommuner har en række landinspektørfirmaer opnået en kompetanceprofil, hvor de har kunnet gennemføre såvel planlægning af jordfordelingssager som den efterfølgende matrikulære berigtigelse af jordomlægningerne.

De praktiserende landinspektører har ligeledes en særlig mulighed for at gennemføre mindre jordomlægninger efter Landbrugsloven - de såkaldte erklæringssager²⁵, der ikke er problemfyldte i forhold til Landbrugslovens bestemmelser – disse sager har med en landinspektørerklæring kunnet gennemføres uden behandling i de regionale jordbrugskommissioner og indsendes direkte til Kort & Matrikelstyrelsen til behandling som en udstyknings-sag med arealoverførsel.

De praktiserende landinspektører spiller således samlet en vigtig rolle som decentrale myndighedspersoner og en betydelig rolle i den generelle regulering via landbrugslovgivningen af den strukturpolitiske udvikling.

Jordfordeling planlagt af offentligt ansatte landinspektører

I 1990'erne var jordfordelingsopgaven i Jordbrugsdirektoratet – senere Strukturdirektoratet og nu Direktoratet for FødevarerErhverv - fordelt mellem 3. kontor i København og 5. kontor i Tønder. Den 1. januar 1999 blev de to kontorer slået sammen. Karl Åge Eskildsen blev chef for kontoret med domicil i Tønder.

Sammenlægningen betød, at hele planlægningen blev organiseret i én sektion, der blev styret fra Tønder, men med to jordfordelingsplanlæggere, som forsat arbejdede ud fra deres hjemmeadresser. Effekten af sammenlægningen er, ifølge Lars Grumstrup fra Jordfordelingskontoret i Tønder, blevet

²⁵ Rødt skema – Landinspektørerklæring, jf. Landbrugslovens §4, stk.7 og §13, stk.8.

en bedre sammenhæng i jordfordelingsopgaven – både for planlæggerne og for sammenhængen mellem planlægning og berigtigelse.

I april 2000 blev Strukturdirektoratet og EU-direktoratet slået sammen til Direktoratet for FødevarerErhverv²⁶, hvorunder jordfordelingskontoret nu hører. Jordfordelingskontoret varetager alle typer af jordfordelingsrelaterede opgaver, og af aktuelle arbejdsopgaver kan nævnes gennemførelse af VMPII-projekter med hensyn til forundersøgelser, opkøb af jord, gennemførelse af jordfordeling mm.

Ved årsskiftet 2000/2001 åbnede Jordfordelingskontoret et nyt kontor i Foulum ved Viborg. Jordfordelingskontoret har nu 13 jordfordelingsplanlæggere ansat på fuld tid, hvoraf 1 er tilknyttet kontoret i København, 6 er tilknyttet kontoret i Tønder og 6 er placeret i Foulum.

Jordfordelingsaktiviteten siden 1990

For at redegøre for jordfordelingsaktiviteten siden ændringen af Jordfordelingsloven i 1990 anvendes i det følgende tal fra to af det daværende Strukturdirektorats årsberetninger. Tallene gengives i to figurer, idet måden, hvorpå jordfordelingsaktiviteten er opgjort, i de to årsberetninger er forskellig.

	1991	1992	1993	1994	1995
Antal endelige kendelser	34	36	41	25	8
Omlagt areal (ha)	7.484	7.918	7.801	7.625	2.079
Deltagende ejendomme	1.426	1.674	1.732	1.424	314
Omlagt areal (ha) pr. sag	220	220	190	305	260
Antal ejendomme pr. sag	42	47	42	57	39

Figur 2.6: Antal kendelser, ejendomme og omlagte hektar. [Strukturdirektoratet, 1995].

I årsberetningen fra 1995 findes tal for afsigelse af endelige kendelser, det omlagte areal, antallet af deltagende ejendomme samt gennemsnitstal for omlagte ha pr. sag og antal ejendomme pr. sag. Disse tal er gengivet i figur 2.6.

I den seneste årsberetning 1999 findes en oversigt over antallet af jordfordelingsager siden 1995. Denne oversigt, der er gengivet i figur 2.7, indeholder tal for det samlede antal kendelser i mindre jordfordelinger plus antal foreløbige kendelser i almindelige jordfordelinger, hvor mange ejendomme, der har været involveret, samt fordelingen mellem almindelige jordfordelinger (§2) og mindre jordfordelinger (§2a).

Det lave antal afsagte kendelser i år 2000 skyldes, at der fra 1998 til 1. oktober 1999 var et midlertidigt stop for rejsning af nye jordfordelingsager grundet manglende økonomiske midler.

²⁶ For yderligere oplysninger om den organisatoriske opbygning i Direktoratet for FødevarerErhverv kan henvises til http://www.dffe.dk/om_direktoratet/index.htm

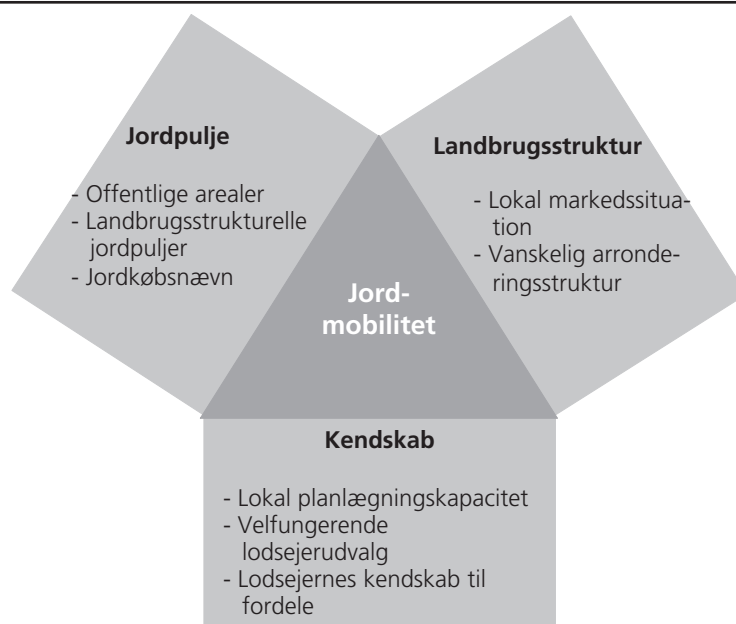
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almindelig jordfordeling (§2)						
- antal foreløbige kendelser	12	9	12	21	15	4
- antal ejendomme	400	518	594	1.213	595	194
- antal hektar	2.074	3.252	3.628	6.737	3.420	1.014
Mindre jordfordeling (§2a)						
- antal kendelser	1	13	31	26	5	7
- antal ejendomme	12	136	291	272	50	74
- antal hektar	36	1.014	1.606	1.853	213	554
I alt						
- antal kendelser	13	22	43	47	20	11
- antal ejendomme	412	654	885	1.485	645	268
- antal hektar	2.110	4.266	5.234	8.590	3.633	1.568

Figur 2.7: Antal kendelser, ejendomme og omlagte hektar. [Strukturdirektoratet, 1999]. Tallene for år 2000 er hentet ved direkte forespørgsel i direktoratet.

Jordmobilitet

Jordmobilitet karakteriserer en situation, hvor omlægningen af jorder indrager flere ejendomme, og hvor der i en bytteproces overføres jord fra en ejendom til flere forskellige og hvor lodder fra forskellige ejendomme samles og gives nye ejere – det kan være både flere eller færre ejere [Sørensen, 1987]. Jordmobilitet adskiller sig således betydeligt fra den almindelige enkeltsagsbehandling efter Landbrugsloven, hvor der alene fokuseres på omlægninger af jorder mellem én eller to ejendomme.

Jordmobilitet er således en forudsætning for at kunne gennemføre jordfordelingssager, idet disse netop bygger på omlægninger af jorder mellem en flerhed af ejendomme. I denne sammenhæng skal begrebet derfor være genstand for en nærmere beskrivelse med baggrund i tidligere et tidligere forsk-



Figur 2.8. Der er tre vigtige faktorer, som spiller ind på jordmobiliteten i et lokalområde. Det er de lokale landbrugsstrukturelle forhold, det er en tilgængelig jordpatrulje og det er kendskab.

ningsprojekt [Sørensen, 1987]. Der er tre vigtige faktorer, som spiller ind på jordmobiliteten i et lokalområde. Det er de lokale landbrugsstrukturelle forhold, det er en tilgængelig jordpulje, og det er kendskab.

Jordmobiliteten kan til en vis grad skabes, dvs. hvis de landbrugsstrukturelle forhold og tilstedeværelsen af en jordpulje er til stede, kan der arbejdes for et bedre kendskab. Og der vil også kunne gennemføres en jordfordeling uden en jordpulje, hvis der i området i forvejen er et godt kendskab til lokalområdet og særlige landbrugsstrukturelle forhold, der udløser behovet for arronderings- og strukturforbedringer. Men hovedregelen er at to af de tre faktorer skal være tilstede forud for projektstart, hvis jordfordelingen skal kunne gennemføres [Sørensen, 1987].

De landbrugsstrukturelle forhold

De landbrugsstrukturelle forhold kan karakteriseres ved den ”lokale markedssituation” for jordhandel og ved begrebet ”vanskelig arronderingsstruktur”.

Vanskelig arronderingsstruktur

Hvis der er en vanskelig arronderingsstruktur i et givent område og lodsejerne kan forvente at opnå en forbedring af deres individuelle, strukturelle forhold, betyder det alt andet lige, at motivationen til at deltage vil være større blandt lodsejerne. Her er lodsejerens socioøkonomiske profil naturligvis afgørende, hvilket skal forstås således, at det er af afgørende betydning for den pågældendes optræden og ønsker, om han/hun er ekspanderende, konsoliderende eller aftrappende lodsejer med hensyn til jordkøb.

En vanskelig arrondering i et givent område vil typisk være forårsaget af enten en dårlig udskiftning, et gennemskærende strækningsanlæg, der blev anlagt uden jordfordeling eller strukturudviklingen generelt.

De seneste årtiers strukturudvikling med mange sammenlægninger og opkøb af landbrugsejendomme kan skabe behov for at forbedre arronderingsstrukturen. Hertil kommer ønsket om at skabe harmoni i bedriften og opfylde arealkravet efter Landbrugsloven, hvilket er med til at øge efterspørgslen efter landbrugsjord – jord som ikke altid er let at købe under normale omstændigheder pga. Landbrugslovens regler for samdrift og sammenlægning.

Lokale markedssituation

Den lokale markedssituation for køb af tillægsjord skal opfylde en række ”balancekrav”. Der skal helst være en geografisk jævnt fordelt efterspørgsel efter den ledige landbrugsjord, som også helst skal være geografisk jævnt fordelt. Selve efterspørgsels påvirkes naturligvis af bedriftstyper, harmoniregler, ejernes alder etc.

Et meget ensidigt køberpres kan påvirke jordmobiliteten negativt og vanskeliggøre bytteprocessen eller jordmobiliteten. Omvendt kan manglende efterspørgsel på landbrugsjord påvirke jordmobiliteten negativt, idet der slet ikke er nogen købere til ledige arealer, og dermed er »bytteprocessen« ensidigt blokeret, med mindre der foretages aktive offentlige jordopkøb.

Tilgængelig jordpulje

Den anden faktor ved skabelsen af jordmobiliteten i et lokalt område, hvor der skal gennemføres forhandlingsplanlagte jordomlægninger, er en tilgængelig jordpulje.

Det er en mangeårig erfaring i dansk jordfordlingsplanlægning, at des større jordpulje, des nemmere er det, at opnå frivillige forhandlingsløsninger. Denne erfaring er tilsvarende gjort i mange af de »indtægtsdækkede jordfordelinger« i 1990'erne. Des større jordpuljen er, des lettere er det at få lodsejerne overtalt til at deltage - forudsat at der er efterspørgsel efter landbrugsjord i området.

Jordpuljerne kan stamme fra ejendomme, der nedlægges, fra nedtrappende ejendomme eller fra offentligt ejede arealer. Arealerne til jordpuljen kan f.eks. skaffes via de regionale jordkøbsnævn gennem anvendelse af Jordkøbslovens regler om forkøbsret (§20) eller efter en frivillig aftale om handel (§18) efter samme lov. Forkøbsretten gælder dog ikke ved f.eks. arv.

I forbindelse med drikkevandsbeskyttelse er det vigtigt at påpege, at jordpuljer kan erhverves til to formål i forbindelse med en jordfordeling. 1) Dels kan jorden erhverves uden for selve projektområdet med det formål at udgøre erstatningsjord til lodsejere, der afstår jord i selve projektområdet eller kerneområdet til gennemførelse af drikkevandsbeskyttelsen (Se figur 9.2). 2) Dels kan jorden erhverves i et område, der ligger uden for kerneområdet og indenfor projektområdet, hvor det erhvervede areal skal undergå en ekstensivering af den landbrugsmæssige arealanvendelse i overensstemmelse med projektformålet. Disse arealer kan i jordfordelingen overgå til enten offentligt eje eller til private lodsejere, der kan benytte disse arealer til f.eks. ekstensiv afgræsning. I kerneområder er der tale om arealer, hvor den landbrugsmæssige drift helt må ophøre.

Kendskab

Kendskabet skal her forstås som både den »lokale planlægningskapacitet», et »velfungerende lodsejerudvalg» og »lodsejernes kendskab til fordelene» ved at deltage.

Lokale planlægningskapacitet

Den lokale planlægningskapacitet har traditionelt set været bedst i Sønderjylland, hvor Tønderkontoret har været placeret med tilknyttede jordfordelingsplanmæssig ekspertise. I resten af landet har det været af afgørende betydning, hvorvidt der i det pågældende område har været et praktiserende landinspektørfirma med ledig planlægningskapacitet eller om der eventuelt kan udstationeres en planlægger fra Direktoratet for FødevarerErhverv til at gennemføre arbejdet.

Denne skævdeling blev der i 2001 rettet lidt op på med åbningen af et jordfordelingskontor i Foulum ved Viborg, men for Nordjylland og øerne gælder det stadig at den stedlige planlægningskapacitet er afhængig af udstationeringer eller praktiserende landinspektørfirmaer.

Om det praktiserende landinspektørfirma kan klare opgaven beror på om de har medarbejdere med en landbrugskyndig fagprofil og med særlige personlige og menneskelige ressourcer, som sætter dem i stand til at kunne forstå og lede de intensive lodsejerforhandlinger. Særligt vigtigt er det her, at de har vilje til at kommunikere med landmænd og at de er meget fleksible med f.eks. arbejdstider.

Velfungerende lodsejerudvalg

Et velfungerende lodsejerudvalg kan ligeledes virke stærkt fremmende på den lokale jordmobilitet.

Et lodsejerudvalg kan være mere eller mindre harmonisk og effektivt sammensat, både ud fra personspørgsmål og ud fra repræsentation af de forskellige bedriftstyper i området.

Lodsejerudvalgets opgave er at formidle jordfordelingsperspektivet overfor områdets øvrige lodsejere på en tillidsskabende måde. En måde som gør, at de potentielle deltagere tør gå ind i forhandlingerne og ikke af frygt for konsekvenserne holder sig udenfor.

Det er desuden vigtigt at lodsejerudvalget hjælper jordfordelingsplanlæggeren til en fornemmelse af lokalområdets særlige problemer og medvirker til at vælge løsningsforslag. Udvalgets medlemmer har et stort lokalkendskab og vil ofte tage deres arbejde meget seriøst, idet de skal kunne leve i fred og fordragelighed med deres omgivelser også i tiden efter jordfordelingen.

Lodsejernes kendskab til fordelene

Lodsejernes kendskab til fordelene har naturligvis betydning for lodsejerens vilje til at deltage og for lodsejerens evne til at turde tage beslutningen om deltagelse eller ej i det hele taget. Evnen hertil beror på om lodsejeren har overblik over bedriften og kan gennemskue konsekvensen af forskellige alternativer.

Opsamling

Jordfordeling er et særdeles kendt værktøj, der har været anvendt til sikring af gode arronderingsmæssige forhold for landbrugsejendomme siden genforeningen med Sønderjylland efter 1. Verdenskrig i særdeleshed, men også som grundlag for gennemførelsen af landboreformerne i 1700-tallet.

Ligeledes er det skitseret, hvorledes jordfordeling kan anvendes som værktøj til løsning af andre opgaver efter lovrevisionen i 1990. Jordfordeling kan anvendes til løsning og realisering af problemer og planer i det åbne land, og udemærker sig specielt i områder, hvor forskellige interesser skal tilgodeses.

Som en forudsætning for jordfordeling er jordmobilitet. Jorden må være mobil i et omfang, der tillader omlægning af jorder mellem flere ejendomme og en bytteproces, hvor der kan overføres jord fra en ejendom til flere forskellige og hvor lodder fra forskellige ejendomme kan samles og gives nye ejere.

Der er tre vigtige faktorer, som spiller ind på jordmobiliteten i et lokalområde. Det er de lokale landbrugsstrukturelle forhold, det er en tilgængelig jordpulje, og det er kendskab.

Når det drejer sig om at sikre grundvandet i indsatsområderne ”her og nu” vil situationen omkring de lokale landbrugsstrukturelle forhold være givet. De vil være et resultat af de sidste 250 år regulering af landbrugserhvervet og en tilfældig sammensætningen af bedrifts- og lodsejertyper. Denne faktor kan ikke påvirkes her og nu og i virkeligheden er en del af formålet med jordfordelingen netop at ændre på disse landbrugsstrukturelle forhold. Til gengæld kan der skrues op og ned for ”kendskabet” og en ”tilgængelig jordpulje”. Disse faktorer kan påvirkes og vil som udgangspunkt være afgørende for om jorden er mobil i en projekttype, hvor formålet er sikring af grundvandet i indsatsområderne.

Denne fremstilling bygger naturligvis på en fuldstændig frivillig deltagelse i jordfordelingen og i det omfang, der anvendes ekspropriation til gennemførelse af jordfordelingen sættes disse faktorer helt eller delvist ud af kraft.

Jordkøbsadministrationen

Som nævnt i afsnit 2.4 er jordpuljer en vigtig faktor i forbindelse med skabelsen af jordmobilitet. Jordpuljen er således ofte en nødvendig forudsætning for gennemførelse af en jordfordeling.

Dette gælder ikke mindst i forbindelse med projektjordfordelinger, hvor en vis mængde produktions- og dyrkningsjord helt udgår af landbrugsdrift og udlægges som f.eks. skov eller sø. Jordpuljer kan, anvendt som erstatningsjord, afbøde eventuelle negative konsekvenser af en kommende arealregulering i et givent projektområde for den enkelte landmand og lodsejer og bevirke at projektet i det hele taget bliver mere tåleligt for de, der er afhængig af jorden.

I det følgende redegøres for jordkøbsadministrationen og herunder for skabelsen af jordpuljer siden 1990.

Den Sønderjyske Jordfond

I 1990 blev Udlånsloven²⁷ ændret således, at Jordbrugsdirektoratets (- senere Strukturdirektoratet og nu Direktoratet for FødevarerErhverv) muligheder for køb af almindelig landbrugspligtig jord med henblik på jordfordeling og supplerings blev stærkt begrænset [Priemé, 1997].

En arbejdsgruppe under ”Det Sønderjyske Landboforum” satte sig sammen og drøftede de fremtidige udsigter for gennemførelse af jordfordelinger. Gruppen var enige om, at det ville betyde en stærk forringelse af mulighederne for gennemgribende jordfordelinger og i praksis umuliggøre jordfordelinger, hvor formålet var at udtage landbrugsarealer f.eks. som marginaljorder til naturgenopretning, skovrejsning, byudvikling og lign. [Thomsen, 1995]. Som tidligere nævnt indtager Sønderjylland en særstilling i forhold til jordfordeling og behovet herfor, og det kan derfor ikke overraske, at netop denne landsdel reagerede kraftigt på denne lovændring.

I 1992 stiftede Sønderjyllands Amt i forening med fem kommuner i amtet Den Sønderjyske Jordfond. Fonden blev således oprettet på regional initiativ som et modtræk til reduktionen af den statslige jordfond. Det juridiske grundlag for fonden blev funderet i Lov om frikommuner af 1992. Senere blev frikommuneforsøgene stoppet, men jordfonden kunne vha. en ændring af Udlånsloven fortsætte i uændret form.

Antallet af deltagere i jordfonden var pr. 1. januar 2001 oppe på 16. Udover Sønderjyllands Amt omfatter fonden nu tillige Augustenborg, Nordborg, Sønderborg, Broager, Sundeved, Lundtoft, Åbenrå, Bov, Tinglev, Tønder, Løgumkloster, Nr. Rangstrup, Haderslev, Skærbæk, Rømø og Vojens Kommuner. Den Sønderjyske Jordfond søger til stadighed at øge antallet af del-

²⁷ Lov nr. 181 af 28.04.1971 om statens udlån til jordbrugsmæssige formål

tagende kommuner, og der købes af principielle årsager ikke jord udenfor medlemskredsens områder, medmindre det tjener et formål inden for medlemskredsens område.

Jordfondens formål

Jordfondens formål er at købe og sælge jordbrugs- og naturarealer i Sønderjyllands Amt med henblik på forbedring af landbrugserhvervets arronderingsmæssige forhold f.eks. som følge af offentlige myndigheders gennemførelse af naturgenopretning, skovrejsning, byudvikling m.v., hvor arealer udgår af landbrugsmæssig drift.

Siden vedtagelsen af VMPII i 1998, hvor et af elementerne i planen var at genoprette 16.000 ha vådområder over en femårig periode, har Jordfonden bl.a. været anvendt til realisering af vådområdeprojekter i Sønderjylland. Således er en meget stor del af Jordfondens arealerhvervelse sket til naturgenopretningsformål, og f.eks. er alle arealerhvervelser i 1999 sket som led i en gennemførelse af projektjordfordelinger, der skal anvendes som realiseringssinstrument for ovennævnte formål [Den Sønderjyske Jordfond, 1999].

Det er jordfondens formål at opkøbe centrale og strategisk placerede arealer i så god tid som muligt inden jordfordelingens gennemførelse. Jordfondens arealer skal normalt afhændes igen til de angivne formål i løbet af få år – i praksis 2-3 år - og fortrinsvis ved jordfordeling. Indtil arealerne afhændes udlejes de til lokale landmænd på normale udlejevilkår for et år ad gangen. Alle handler med Jordfonden sker på frivillig basis, dvs. at det står enhver frit om vedkommende vil sælge til fonden eller ej. Alle handler sker til lokalområdets priser for tilsvarende jordkvaliteter [Thomsen, 1995].

Planlægningen af Jordfondens jordopkøb indenfor opkøbsområderne sker primært ud fra en udpegning af potentielle jordfordelingsområder, hvor f.eks. amtskommuner og/eller deltagende kommuner ønsker at gennemføre arealkrævende projekter som f.eks. naturgenopretning, skovrejsning, byudvikling, vejoplægning mm., eller hvor der i øvrigt er behov for jordfordeling. Der ligger således et løbende researcharbejde bag fondens virke. Viden om fremtidige planer for f.eks. genopretning af vådområder indenfor fondens område, indsamles og bruges til identificering af interesseområder. Bl.a. er der købt 105 ha landbrugsjord ved Rejsby i Skærbæk Kommune med overtagelse den 1. april 2000. Jorden skal anvendes som jordpulje i en kommende jordfordeling i området.

Jordfonden foretager ikke selv byggemodning, naturgenopretning eller lignende – fondens eneste opgave er at erhverve jord til en jordpulje og formidle den til forskellige projekter. De løbende leje- og renteindtægter sikrer, sammen med sælgernes og købernes egenbetalinger ved handlerne, tilstrækkelige midler til, at fonden kan finansiere udstyknings- og handelsomkostninger samt udgifterne til sekretariatsfunktionen.

Organisation og ledelse

Jordfondens sekretariat varetages af Direktoratet for FødevareErhverv, Jordfordelingskontoret i Tønder. Fonden er en selvejende institution og ik-

ke underlagt hverken Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri eller kommunernes institutioner. Jordfondens virksomhed skal hvile i sig selv eller give et mindre overskud til dækning af administrationsomkostninger samt inflationssikre kapitalgrundlaget [Thomsen, 1995].

Den Sønderjyske Jordfond ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer, idet Sønderjyllands amtsråd, kommunalbestyrelserne i de deltagende kommuner, De Samvirkende Sønderjyske Husmandsforeninger (nu Dansk Familiebrug), og Fælleslandboforeningen for Nordslesvig hver udpeger et medlem til bestyrelsen. Det 5. medlem udpeges af Sønderjyllands Amtsråd efter indstilling fra lokale natur- og miljøorganisationer i Sønderjyllands Amt. Formandshvervet er siden fondens oprettelse varetaget af amtsrådets repræsentant, mens næstformandshvervet bestrides af familiebrugets repræsentant [<http://www.dffe.dk/dsj>].

Ved indmeldelse i fonden betaler kommunerne et beløb på 500.000 kr. i form af fem årlige bidrag på 100.000 kr. Egenkapitalen udgør 15,3 mill. kr. ved udgangen af 1999 efter et driftsoverskud på 236.000 kr., der primært er fremkommet via lejeindtægter fra erhvervede arealer. Arealbeholdningen udgjorde på samme tidspunkt 307 ha, og der var indkøbt 44 ha og solgt 30 ha i det forløbne år.

Jordfondens fremtid

Som før nævnt blev Den Sønderjyske Jordfond oprettet som en del af frikommuneforsøget i 1992. Tidshorisonten for forsøget med fondens oprettelse var på 10 år, hvorefter fonden i dens nuværende form skulle ophøre med at eksistere. De deltagende parter i jordfonden er på baggrund af den hidtidige succes ikke interesserede i, at fondens opgaver med opkøb af puljejord og bistand ved gennemførelse af jordfordelinger med arronderings-, miljø- og naturmæssige formål skal ophøre. Det forventes derfor, at Den Sønderjyske Jordfond fra den 1/10-2002 indgår i - og erstattes af - et regionalt jordkøbsnævn, der vil kunne videreføre Jordfondens arbejde. Om regionale jordkøbsnævne se afsnit 3.3.

Som det vil blive beskrevet i det følgende afsnit om Jordkøbsloven, ligger der visse lovgivningsmæssige begrænsninger i, hvilken jord et regionalt jordkøbsnævn må erhverve. Af begrænsninger kan nævnes, at et regionalt jordkøbsnævn ikke kan erhverve rene projektarealer; eksempelvis den jord, der direkte indgår i et VMPII-projekt til genetablering af et vådområde. Til gengæld kan fonden erhverve puljejord uden for projektområdet, så der via en jordfordeling kan skabes grundlag for at bytte jord med lodsejere, der har jord i selve projektområder, og som har behov for erstatningsjord grundet harmoniproblemer eller andet.

Der skulle således være basis for, at Den Sønderjyske Jordfonds virke kan fortsætte i regi af et regionalt jordkøbsnævn under Sønderjyllands Amt. I øjeblikket forberedes det formelle grundlag for det nye regionale jordkøbsnævn. En udførlig beskrivelse af regionale jordkøbsnævne vil følge senere i kapitlet.

Jordkøbsloven

Jordkøbsloven består overordnet af en hovedlov²⁸ fra 1971 og en række efterfølgende ændringslove. Hovedloven, der går under navnet ”Udlånsloven”, blev udarbejdet på grundlag af landbokommissionens 10. betænkning²⁹. Udlånsloven indeholdt regler om statslån til jordbrugsmæssige formål og skulle afløse reglerne fra den hidtil gældende Statshusmandslov af 1948, diverse bestemmelser om lån i Jordfordelingsloven samt forskellige andre lånelove. Endvidere indeholdt Udlånsloven en hjemmel for jordlovsmyndighederne til at erhverve jord, gennem frivillige køb eller ved anvendelse af en administrativt pålagt forkøbsret, til realisering af lovens formål.

Formål

Udlånslovens formål var primært at muliggøre en arealmæssig supplerings af mindre ejendomme, hvilket reelt var et resultat af en forskydning af tyngdepunktet i jordpolitikken, der hermed gik væk fra oprettelse af husmandsbrug [Jørgensen et al., 1997]. Således blev der gjort op med de langsigtede arealerhvervelser, der hektarmæssigt antog en betydelig størrelse, som den daværende Jordfond³⁰ fra 1919 havde stået for. Disse arealer skulle snarest muligt afhændes.

Jordkøbsloven angiver i dag ikke selv sit formål. Lovens forhistorie viser imidlertid, at den, i lighed med Jordfordelingsloven, skal søge at realisere målsætningerne i Landbrugsloven via en aktiv jordpolitik. Overordnet betyder dette, at der skal sikres en rationel landbrugsdrift gennem en hensigtsmæssig arrondering og forbedring af landbrugsstrukturen ved at foranledige fremskaffelse af jord til oprettelse og supplerings af jordbrug og en bedre jordfordeling. Men det betyder også, at loven skal varetage landskabs- og landbrugsmæssige miljøsensyn og visse nationalpolitiske interesser ved opkøb af frie jorder³¹ [Jørgensen et al., 1997].

Med hjemmel i gældende Jordfordelingslov §18 kan Landbrugsministeren og den, ministeren bemyndiger dertil, erhverve fast ejendom ved aftale med ejeren med det formål

- at virke for en bedre jordfordeling mellem jordbrug,
- at virke for bevarelsen af landskabet og det landbrugsmæssige miljø,
- at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter og
- at fremskaffe jord til oprettelse eller opretholdelse af havekolonier.

²⁸ Lov nr. 181 af 28.04.1971 om statens udlån til jordbrugsmæssige formål.

²⁹ Betænkning nr. 598 af 1971 om statens långivning til jordbrugsmæssige formål mm.

³⁰ Jordfond oprettet i 1919 på baggrund af lov nr. 557 af 4.10.1919 om jordrenteordningen.

³¹ Ved frie jorder forstås i almindelighed arealer i det åbne land uden landbrugspligt, dvs. arealer, der ikke hører til landbrugsejendomme i Landbrugslovens forstand, og som enten udnyttes til jordbrug, er skovbevoksede eller ligger uudnyttede hen. Formålet omkring opkøb af frijorde har dog mistet sin betydning, idet der kun eksisterer meget lidt frijord i store dele af Danmark.

Denne paragraf indeholder således en yderligere, indirekte præcisering af lovens formål.

Lovens udvikling

Jordkøbsloven, dengang Udlånsloven, blev efter vedtagelsen i 1971 år ændret adskillige gange, hvor den første ændring fulgte under forberedelsen til Danmarks indtræden i EF i 1973.

For at hindre en uønsket udvikling som følge af tilslutningen blev der gennemført en række ”forudsætningslove”, som i forhold til Jordkøbsloven betød, at der i 1973³² blev indført hjemmel til, i særlige tilfælde at erhverve jord til bevarelse af landskabet og det landlige miljø. Denne erhvervelse skulle koncentrere sig om indkøb af frie jorder, der ikke var underlagt Landbrugslovens regler om erhvervelse, og var reelt en ændring af de afhændelsestanke, der indgik i loven fra 1971. Denne ændring skyldes, at en effektiv strukturpolitik tilsagde, at jorden måske først efter flere år kunne indgå i hensigtsmæssige sammenlægninger og jordfordelinger [Jørgensen et al, 1997]. I denne forbindelse kan der drages paralleller til de nuværende arealkrævende projekter i det åbne land med fremskaffelse af jord til genopretning af vådområder og sikring af drikkevandet, hvor vigtigheden af en aktiv jordpulje bliver sat i relief.

Herefter fulgte en række mindre lovændringer. I 1974³³ blev lovens lånebestemmelser ændret og i 1982³⁴ blev lovens administration ændret. Sidstnævnte ændring indebar, at Statens Jordlovsudvalg afgav sine beføjelser. Beføjelserne blev overført til landbrugsministeren, der herefter kunne delegere sin kompetence til Jordbrugsdirektoratet. Jordlovsudvalget blev imidlertid ikke nedlagt, men blev opretholdt til varetagelse af rådgivende opgaver indenfor Jordkøbsloven samt til administrationen af Landbrugsloven. Jordlovsudvalget bevarede denne rolle frem til 1989, hvor udvalget blev ophævet ved lov³⁵.

Jordkøbsloven blev atter ændret i 1990³⁶, hvor hjemmelen til at yde statslån til jordbrugsmæssige formål blev ophævet som et led i den daværende regerings handlingsplan om afbureaukratisering, idet interessen for optagelse af disse lån af flere grunde havde været faldende. Eksempelvis bevirkede strukturudviklingen i landbruget, at der var færre landbrug, som kunne opfylde lovens krav om, at låntager skulle have jordbrug som hovederhverv samtidig med, at der kun kunne ydes lån til supplerende indtil 35 ha og indenfor et maksimumbeløb på kr. 30.000. Da førnævnte hjemmel blev ophævet indeholdt loven herefter alene regler om jordkøb, anvendelse og videresalg af jord samt visse bestemmelser om administrationen af allerede bevilgede lån og jordrenter. I samme forbindelse skal det nævnes, at bevillingerne til opkøb af jord allerede i 1989 var så væsentligt indskrænkede, at der med enkelte

³² Lov nr. 223/1973

³³ Lov nr. 291/1974

³⁴ Lov nr. 699/1982

³⁵ Lov nr. 381 af 07.07.1989

³⁶ Lov nr. 418 af 13.07.1990

undtagelser ikke længere blev opkøbt landbrugspligtig jord, men at opkøbene næsten udelukkende blev koncentreret om køb af frijord.

Lovændringen i 1990 betød, at Jordkøbslovens muligheder som et jordpolitisk instrument blev stærkt forringet, og at den aktive jordpolitik reelt ophørte. I Sønderjylland var man imidlertid stadig tilhænger af en aktiv jordpolitik, og som nævnt i starten af dette kapitel var lovændringen startskuddet for oprettelsen af den Sønderjyske Jordfond, der videreførte arbejdet med opkøb af landbrugsjord indenfor et nu begrænset regionalt område.

I den resterende del af landet har det siden 1990 vist sig uhensigtsmæssigt at den offentlige opkøbsvirksomhed blev begrænset som resultat af ændringsloven i 1990. Med baggrund i den succes Den Sønderjyske Jordfond havde, rejstes i løbet af 1990'erne derfor et krav på landsplan om en ændring af Udlånsloven.

Dette resulterede i, at Jordkøbsloven igen blev ændret i 1997³⁷, som en del af en mere omfattende lovrevision³⁸, med det formål at afbøde for de jordbrugsmæssige gener ved ikke jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder. Ved samme lejlighed ændrede loven navn fra Udlånsloven til Jordkøbsloven.

Jordkøbsloven fra 1997 med senere ændringer giver mulighed for oprettelse af regionale jordkøbsnavn til varetagelse af opgaver efter loven.

Det kan således opsummeres, at den aktive jordpolitik er vendt tilbage til hele landet efter et fravær på knapt en halv snes år. Formålet er ændret fra alene at tilgodese landbruget med fordelagtige lån og puljejord, til også at afbøde for de gener, der følger af en omlægning af landbrugsområder til ikke-jordbrugsmæssige formål.

Regionale jordkøbsnavn

Som nævnt indgår muligheden for oprettelse af regionale jordkøbsnavn som en væsentlig del af Jordkøbsloven fra 1997. Navnene vil i fremtiden kunne indgå som et vigtigt led i den samlede jordkøbsadministration.

De nærmere retningslinier for de regionale jordkøbsnavns virksomhed

³⁷ Lov nr. 400 af 10.06.1997, hvorefter lovens titel er "Lov om offentlig fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål mv." (Jordkøbsloven)

³⁸ Denne lovrevision omfattede bl.a. ændring af Vandforsyningsloven i 1998 og en implementering af VMPII målsætningerne med vedtagelse af Lov nr. 478 af 01.07.1998 om ændring af lov om miljøbeskyttelse, lov om naturbeskyttelse, lov om vandløb og lov om planlægning³⁹. Herefter fik Miljø- og energiministeren bl.a. hjemmel til at ekspropriere ejendom i landzone eller sommerhusområder, når det fandtes at være af væsentlig betydning at råde over ejendommen for at gennemføre foranstaltninger på grundlag af en planlægning til fremme af lovens formål, herunder til genopretning af vådområder, som skal medvirke til at forbedre vandmiljøet, jf. Naturbeskyttelsesloven §60, stk.1. Desuden skulle amtsrådene herefter udpege beliggenheden af lavbundsarealer, som kan genoprettes som vådområder, jf. Planlovens §6, stk.3, nr.9.

fremgår af Bekendtgørelse om regionale jordkøbsnævn³⁹, der primært er fastlagt på baggrund af §30 i Jordkøbsloven.

Jævnfør §5 i bekendtgørelsen kan jordkøbsnævnene erhverve fast ejendom

- for som led i strukturudviklingen at fremskaffe jord til oprettelse eller supplering af jordbrug eller at tilvejebringe en bedre jordfordeling mellem jordbrug,
- hvis det i særlige tilfælde skønnes hensigtsmæssigt af hensyn til bevarelse af landskabet og det landbrugsmæssige miljø eller
- til brug for jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder.

Køb af jord til skovrejsning og til ikke-jordbrugsmæssige formål er ikke en opgave for regionale jordkøbsnævn jf. bekendtgørelsen §5, stk. 3. De regionale jordkøbsnævn kan derimod medvirke til opkøb af potentiel puljejord udenfor et kerneområde (Se figur 9.2). Puljejorden kan derefter via en jordfordeling tildeles landmændene som kompensation for det jord, der i projektområdet må udgå af landbrugsmæssig drift eller ekstensiveres.

Nævnenes køb af jord sker i fri konkurrence med andre potentielle erhververer. Det er hovedsigtet, at jordkøbsnævnene kan foretage jordopkøb på et tidligt tidspunkt og alene på baggrund af f.eks. regionplanens udpegning af områder med særlige drikkevandsinteresser og således gennem en længere periode før eventuel realisering af et drikkevandsbeskyttende projekt løbende kan arbejde for at samle en jordpulje. Endvidere gælder Landbrugslovens regler om fortrinsstilling ikke, hvis jorden erhverves af et jordkøbsnævn, men træder først i kraft i forbindelse med salg, eksempelvis gennem en jordfordeling. Det betyder at sælger ikke behøver at afvente jordbrugskommissionens tilladelse ved salg til et jordkøbsnævn.

De regionale jordkøbsnævn nedsættes af amtsrådene, jf. Jordkøbslovens §30a, stk. 2, og det enkelte amtsråd er frit stillet med hensyn til om det ønsker at nedsætte et jordkøbsnævn.

Sammensætningen i et regionalt jordkøbsnævn udgøres af ét af amtsrådet udpeget medlem, ét medlem repræsenterende De danske Landboforeninger i amtskommunen samt ét medlem repræsenterende Dansk Familielandbrug. Endvidere deltager ét medlem fra eventuelt deltagende kommuner og derudover udpeger amtsrådet ét medlem efter indstilling fra miljø-, natur- og friluftorganisationerne i amtskommunen, jf. bekendtgørelsens §§2-3. Nævnet kan herudover suppleres med bisiddere som eksempelvis landbrugs- og ejendomskonsulenter, hvilket er effektueret i Viborg Amt.

Det er det enkelte amtsråd, der finansierer nævnets virksomhed, hvilket vil sige, at amtskommunen selv skal erlægge udgifterne til indkøb af den pågældende jord, og som en naturlig følge heraf er det selve amtskommunen, der bliver ejer af de erhvervede arealer, selvom administrationen ligger hos jordkøbsnævnet. Den enkelte amtskommune har ansvaret for den tilhørende

³⁹ Bekendtgørelse nr. 551 af 18.06.1997 om regionale jordkøbsnævn.

sekretariatsvirksomhed. Bekendtgørelsen om de regionale jordkøbsnævne nævner i §12 muligheden for at anvende Jordfordelingskontoret i Tønder, der allerede har opbygget en vis kompetence på området til at udføre sekretariatsopgaverne.

Det skal endvidere nævnes, at såfremt en amtskommune ønsker at oprette et regionalt jordkøbsnævn skal der indsendes en ansøgning til Fødevareministeren om nævnets bemyndigelse. Derudover skal der udarbejdes en årlig redegørelse for nævnets arbejde, der ligeledes indsendes til direktoratet, jf. §13 i bekendtgørelsen.

Udbredelse af regionale jordkøbsnævne

Som et led i dette forskningsprojekt er der gennemført en interviewundersøgelse⁴⁰ af centrale personer i samtlige landets amtskommuner og spørgsmålene har søgt at klarlægge, hvorvidt den pågældende amtskommune har planer om oprettelse af et jordkøbsnævn, om amtskommunen allerede har etableret et jordkøbsnævn og om amtskommunen i øvrigt har intentioner om jordkøb til ikke-jordbrugsmæssige formål.

Hovedresultaterne fra undersøgelsen er gengivet i figur 3.1. Det fremgår, at det reelt kun er to amtskommuner, der har benyttet sig af muligheden for oprettelse af jordkøbsnævne. Det fremgår også, at to andre amtskommuner skriver på oplæg, og at andre har valgt alternative metoder til erhvervelse af jord. Det er ligeledes gældende, at næsten samtlige amtskommuner i undersøgelsen gav udtryk for, at muligheden for oprettelse af et regionalt jordkøbsnævn havde været til debat i amtsrådene.

Fyns Amt adskiller sig ved, at de selv har oprettet en ”jordfond” indenfor kommunalfuldmagtens⁴¹ rammer, der anvendes i forbindelse med etablering af våde-enge-projekter samt til drikkevandsbeskyttelse. Endvidere fremgår det, at der har været flere eksempler på kommunale opkøb, hvor Aalborg Kommune som før nævnt er gået konkret til værks ved, på eget initiativ, at have opkøbt større arealer gennem en jordfordeling. En af forudsætningerne for at dette opkøb kunne lade sig gøre var, at kommunen i forvejen ejede betydelige arealer indenfor og lige udenfor det pågældende projektområde, hvorfor de efterfølgende jordfordelinger havde et arealmæssigt grundlag at starte på .

Resultaterne af interviewundersøgelsen, som figur 3.1 viser en del af, vil senere i denne rapport blive analyseret yderligere med henblik på at vurdere de regionale jordkøbsnævns muligheder for at indgå i løsningsmodeller, der

⁴⁰ Spørgsmål og svar fremgår af bilag A.

⁴¹ Kommunalfuldmagten: Kommunerne og amterne kan alene gennemføre aktiviteter, der forfølger et lovligt offentligt formål. Om disse betingelser overholdes i konkrete tilfælde – f.eks. en kommunes erhvervelse af en landbrugsejendom, afgøres af Tilsynsrådet eller Indenrigsministeriet, med mulighed for efterfølgende domstolsprøvelse [Jørgensen et al; 1997]. Kommunalfuldmagtens indhold er ikke fastsat ved lov og afgrænsningen af, hvilke opgaver en (amts)kommune kan tage op, hviler i det væsentlige på tradition og på selve formålet – herunder må det antages at hensynet til miljøet vil være af så væsentlig almen interesse, at (amts)kommunerne kan benytte skatteborgerne penge til at købe jord eller pålægge servitutter (mod kompensation).

har til formål af beskytte grundvandet mod forurening fra nitrat og pesticider.

Amtskommune	Etableret jordkøbsnævn i amtskommunen ?	Intentioner om at etablere et regionalt jordkøbsnævn ?	Intentioner om jordkøb til ikke jordbrugsmæssige formål ?
Nordjylland	Ja – jordkøbsnævn oprettet 1/6-2000.	Der er pr. 4/10-2000 ikke købt jord	Nej, men der har været kommunale opkøb
Viborg*	Ja – jordkøbsnævn oprettet 15/5-1999	Første handel medio sep. 2000	Nej – må ikke bruges til VMP II
Århus	Nej	Nej – der er ikke aktuelle planer om oprettelse	Nej, men der har været kommunale opkøb
Ringkøbing	Nej	Ja – der skrives på et oplæg	?
Ribe	Nej	Ja – skriver på et oplæg, mener at der mangler politisk opbakning.	Nej – er ikke kommet så langt endnu
Vejle	Nej	Nej – er overvejet men afvist pga. megen administration	Ja – anvender Jordfordelingskontoret i Tønder til VMPII projekter
Sønderjylland	(Ja) – Den Sønderjyske Jordfond	1. oktober 2002 erstattes Jordfonden med et regionalt jordkøbsnævn	Forbud mod køb af projektjord
Fyn	Nej	Nej – i stedet oprettet en Jordfond, der bestyres af en projektgruppe	Ja – der kan købes i f.m. grundvandsbeskyttelse og våde enge
Frederiksborg	Nej	Nej – ingen aktuelle planer om oprettelse	Nej
Roskilde	Nej	Nej – ingen aktuelle planer om oprettelse	Nej
København	Nej	Nej – ingen aktuelle planer om oprettelse	Nej – ingen planer om jordkøb
Vestsjælland	Nej	Ja - er principielt besluttet, men glider hvert år ud ved budgetforh.	Der er ikke opkøbt jord
Storstrøm	Nej	Nej - men spørgsmålet har været aktuelt i forbindelse med VMP II	Bruger DFFE til VMP II ellers bruges jordopkøb ikke
Bornholm	Nej	Nej - ingen planer p.t.	Nej – kan komme på tale – ikke nået så langt endnu

Figur 3.1: Amtskommunernes anvendelse af regionale jordkøbsnævne. *Viborg Amt har nedlagt jordkøbsnævnet primo 2002 – altså efter gennemførelsen af denne undersøgelse.

Opsamling

Den offentlige jordkøbsadministration var fra begyndelsen i 1919 og frem til 1989 centralt styret gennem Statens Jordlovsudvalg. I dag er jordkøbsadministrationen decentraliseret til regionale Jordkøbsnævne oprettet i medfør af Jordkøbsloven. Men al viden og erfaring om jordpuljer synes stadig at være centralt placeret i DFFE.

En undersøgelse blandt landets amtskommuner viser, at kun to amtskommuner har benyttet muligheden for at oprette et regionalt Jordkøbsnævn, nemlig Viborg Amt og Nordjyllands Amt. Sønderjyllands Amt oprettede

allerede i 1992 i samarbejde med fem sønderjyske kommuner Den Sønderjyske Jordfond med baggrund i et frikommuneforsøg. Senere blev frikommuneforsøgene stoppet, men jordfonden kunne vha. en ændring af Udlånsloven fortsætte i en forsøgsperiode. Efter forsøgsperiodens udløb i 2002 forventes det at Den Sønderjyske Jordfond konverteres til et regionalt jordkøbsnævn på linie med de øvrige jordkøbsnævn.

Jordpuljer er centrale for skabelsen af jordmobilitet og dermed for gennemførelse af jordfordeling. Jordpuljer øger muligheden for gennemførelse af jordfordelinger med flersidige formål. Gennem strategisk og målrettet opkøb af puljeland kan lodsejerne sikres mulighed for erstatningsjord, hvilket som oftest er nødvendigt for at overholde gældende krav til harmoni mellem jordtilliggende og husdyrhold.

Projektafgræsning og metodevalg

Formålet med denne rapport er, som beskrevet i kapitel 1, helt overordnet at skabe vidensforudsætningerne for en øget brug af jordmobilitet og frivillige ekstensiveringsaftaler til fremme af struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder, hvor der i kraft af regionplanlægningen er udpeget særlige indsatsområder for sikringen af drikkevandet.

Målet med det efterfølgende er at identificere eventuelle problemer ved anvendelsen af jordfordeling og frivillige ekstensiveringsaftaler som realiseringsinstrument og at perspektivere med henblik på metodeudvikling til sikring af drikkevandsressourcerne i indsatsområderne. Dette vil blive opdelt i en del A og B og i det følgende redegøres for formålet med disse to dele og det beskrives i den forbindelse, hvilke empiriske data, der vil indgå i analysen.

Evaluering af jordfordelingspraksis (Del A)

Del A, bestående af kapitel 5, 6 og 7 vil først og fremmest indeholde en evaluering af det hidtidige jordfordelingsarbejde vedrørende arealkrævende projekter med flersidige formål i det åbne land og derpå, i kapitel 7, en række anbefalinger knyttet til eventuelle problemstillinger, der måtte vise sig i forbindelse med denne evaluering.

Evalueringen vil blive baseret på litteraturstudie, interviews samt studier af retlige og administrative forskrifter.

Interviews

Der vil blive foretaget interviews af tre forskellige typer af aktører; amtsligt ansatte, jordfordelingsplanlæggere og lodsejere.

Fælles for alle interviewene er at de vil blive gennemført som standardiserede interviews. Det vil sige at spørgsmålene stilles i en ganske bestemt rækkefølge, der er fastlagt på forhånd og ens for alle. Spørgsmålene stilles på samme måde til alle interviewede. Interviewene vil blive gennemført pr. telefon, email eller ansigt til ansigt afhængig af bl.a. den interviewedes ønsker.

Lodsejerinterviews

Med det formål at kunne redegøre for jordfordelingens egnethed og muligheder til løsning af arealmæssige interessekonflikter indenfor bestemte geografiske områder, vil der blive gennemført en interviewundersøgelse af ti lodsejere.

De ti ejendomme, repræsenteret ved ti forskellige lodsejere, udvælges ud fra ønsket om, at hver enkelt ejendom skal repræsenterer et bestemt jordfordelingsformål ud fra følgende kriterier: Strukturtilpasning ved salg, struktur-

tilpasning ved køb, klassisk arrondering, VMPII, naturforvaltning, drikkevand, skovrejsning, strækingsanlæg, projektmodstander og økologiomlægning. Denne opdeling vil kunne genfindes i opbygningen af kapitel 5.

Interviewet vil koncentrere sig om følgende emner:

- Formål med jordfordelingen:
- Forhold til jordfordeling
- Samspil med andre parter
- Vurdering af jordfordelingen

Alle lodsejerinterviewene er gennemført som telefoninterviews og i øvrigt placeret i rapportens bilag A i en lettere bearbejdet udgave, hvor samtlige lodsejeres svar til et givent spørgsmål er samlet under det pågældende spørgsmål. Formålet hermed har været at lette evalueringsarbejdet.

Alle lodsejernes navne er udeladt. Lodsejerne er alle indforstået med at interviewene vil blive brugt i rapporten og de er ikke blevet lovet anonymitet. Alligevel vælges det af hensyn til lodsejerne at undlade navnene, idet disse som udgangspunkt er læseren uvedkommende. I stedet benævnes lodsejernes ved deres initialer. Der vil i forbindelse med beskrivelsen af de enkelte ejendomme i kapitel 5 blive indsat kort over ejendommene mht. en før og eftersituation i forhold til jordfordelingen. En identificering af de enkelte lodsejere vil derfor alligevel være mulig, men forudsætter et mere lokalt kendskab til ejendommene i det pågældende område.

Interviews af jordfordelingsplanlæggerne

Med det formål at skaffe yderligere viden vedrørende de ti jordfordelinger, beskrevet i kapitel 5, samt at opnå kendskab til jordfordelingsplanlæggernes evaluering af Jordfordelingsloven, Landbrugsloven, Jordkøbsloven etc., er der gennemført interviews af fem ud af seks involverede jordfordelingsplanlæggere.

De interviewede planlæggere er landinspektører eller agronomer med praktisk erfaring indenfor jordfordelingsarbejdet. Alle interviewene er placeret i rapportens bilag B i en lettere bearbejdet udgave, hvor svarene fra de fem planlæggere er samlet under det pågældende spørgsmål. Med hensyn til den ene planlægger, har denne alene været involveret i en strækings sag og idet disse sager adskiller sig væsentlig fra de øvrige jordfordelingstyper, har spørgsmålene her været nogen andre.

Interviewene med jordfordelingsplanlæggerne er dels gennemført som ansigt til ansigt interviews og dels som telefoninterviews.

Interviewet af de fire jordfordelingsplanlæggere vil koncentrere sig om følgende emner:

- Planlæggerens erfaring med jordfordeling
- Jordfordelingsloven
- Lodsejerudvalget og dets rolle

- Forhold til andre myndigheder
- Jordfordeling generelt

Interviewet af den sidste af de fem jordfordelingsplanlæggere vil koncentrere sig om følgende emner:

- Indledende kommentarer vedrørende strækningssager
- Beskrivelse af den overordnede fremgangsmåde
- Eksempel på strækningssager
- Generelle kommentarer til strækningssagernes gennemførelse.

Denne beskrevne opdeling vil ikke umiddelbart kunne genfindes i opbygningen af kapitel 6, idet der i dette kapitel tages udgangspunkt i en beskrivelse af de problemer interviewene klarlagde.

4.1.1 Interviews af amtskommunerne

Med det formål at kunne redegøre for amtskommunernes holdninger til opkøb af puljejord og oprettelse af jordkøbsnævn gennemføres et interview af en central medarbejder i hver af landets amtskommuner. Interviewene vil som udgangspunkt foregå pr. email, idet denne kommunikationsform er meget fleksibel mht. tid. Den interviewede kan således vælge at svare når denne finder det passende i forhold til andre aftaler og arbejdspress. De interviewede medarbejdere er alle centralt placerede i amtskommunernes forvaltning.

Interviewene af amtsmedarbejderne vil koncentrere sig om følgende emner:

- Er der oprettet et jordkøbsnævn i amtskommunen ?
- Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder ?
- Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

De indsamlede data fra interviewene med amtsmedarbejderne vil indgå i rapportens del A, hvor det kan supplere gennemgangen af de forskellige jordfordelingstyper og -erfaringer. Andre dele af de indsamlede data blev indledende benyttet i kapitel 3 til beskrivelse af jordkøbsadministrationen.

Alle interviewene er placeret i rapportens bilag A.

Jordfordeling til sikring af drikkevandsressourcerne (Del B)

Del B, bestående af kapitel 8, 9 og 10 vil indeholde en nærmere redegørelse af fremgangsmåden omkring offentlighedsfasen i tre typer af ejendomsudformningsprojekter⁴², hvor eneste fællesnævner er at jordfordeling anvendes som realiseringsværktøj samt afsluttende anbefalinger med henblik på metodeudvikling til sikring af drikkevandsressourcerne i indsatsområderne.

⁴² Traditionelle jordfordelinger, jordfordeling til realisering af VMPII-projekter og jordfordeling i forbindelse med etablering af strækningssager.

Dedegørelserne vil som udgangspunkt blive baseret på litteraturstudier og i det omfang de gennemførte interviews, beskrevet under del A, indeholder relevante oplysninger vil disse blive anvendt. Del B bygges metodemæssigt op som skitseret i figur 4.1.

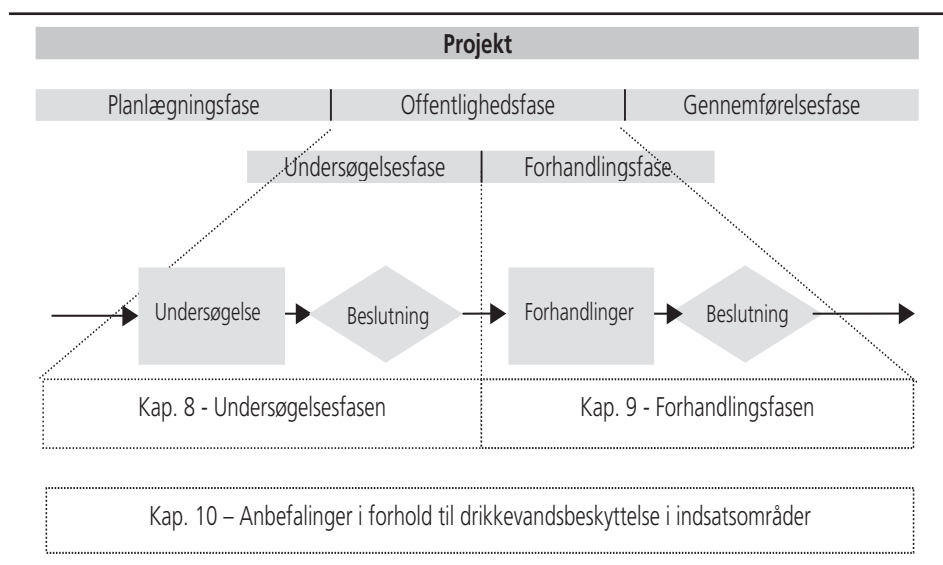
Med henvisning til figur 4.1 skal indholdet og forståelsen af visse begreber fastlægges med det formål at give læseren en bedre forudsætning for forståelsen af disse begrebers anvendelse i del B.

Projektet skal forstås som hele det forløb, der følger fra en myndighed, en virksomhed eller en flerhed af lodsejere (- i det følgende kaldet "rekvirenten") beslutter sig for at løse et problem ved hjælp af ejendomsudformning og frem til det tidspunkt, hvor hele projektet er gennemført både fysisk og retligt. Dette forløb kan således strække sig over mange år.

I *planlægningsfasen* lægger rekvirenten en plan for hvorledes et givent problem skal løses. I dette tilfælde er beslutningen, at problemet skal søges løst ved ejendomsudformning, dvs. ved retlige og matrikulære ændringer af ejendommene i et givent område. Denne beslutning fører til igangsættelse af offentlighedsfasen.

Offentlighedsfasen er den fase, hvor rekvirenten gennemfører de indledende undersøgelser med henblik på at finde ud af om problemet kan løses ved hjælp af ejendomsudformning (*undersøgelsesfasen*) og, i fald at dette skønnes muligt, hvor forhandlere udarbejder et endeligt løsningsforslag på ejendomsudformningen (*forhandlingsfasen*). Fasen kaldes offentlighedsfasen, idet det er her lodsejerne er i kontakt med projektet f.eks. i forbindelse med forundersøgelserne i "undersøgelsesfasen" og ved selve forhandlingerne i »forhandlingsfasen«.

Gennemførelsesfasen indeholder en retlig og fysisk gennemførelse af projektet. Det vil sige at de matrikulære ændringer berigtiges, indgåede aftaler tinglyses, eventuelle anlæg etableres og arealanvendelsen ændres.



Figur 4.1: Opbygning af Del B.

I Del B er det offentlighedsfasen, der er genstand for en nærmere analyse. Det er i denne fase, at projektets forudsætning for gennemførelse rent praktisk ligger. Det er her forudsætningerne for resultatet skabes.

Kapitel 8 vil tage udgangspunkt i en analyse af ”undersøgelsesfasen” og kapitel 9 i »forhandlingsfasen« med udgangspunkt i tre forskellige typer af ejendomsudformning, hvor eneste fællesnævner er, at jordfordeling benyttes som realiseringsværktøj i forhandlingsfasen. De tre typer er »traditionel jordfordeling«, »jordfordeling til realisering af VMPII-projekter« og »jordfordeling i forbindelse med strækningsanlæg«. I forbindelse med kapitel 9 vil der desuden blive sat fokus på de løsningsmodeller, der kan tilbydes lodsejerne i de forskellige projekttyper.

Det afsluttende kapitel 10 skitserer en række anbefalinger og et samlet metodekoncept til håndtering af en struktur- og miljøtilpasning i indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse med udgangspunkt i ovenstående figur 4.1.

Evaluering af jordfordelings- praksis Hensyn og lodsejersynspunkter

Formålet med dette kapitel er at give en præsentation af forskellige hensyn i forbindelse med jordfordeling og en samlet vurdering af jordfordelingsinstrumentet set fra lodsejernes side med henblik på at give en anbefaling til ændringer af lovgivning, praksis eller andet, der knytter sig til jordfordeling og mulighederne heri. Denne anbefaling følger i kapitel 7.

Der foretages en systematisk gennemgang af ti ejendomme, der alle har været involveret i en jordfordelingssag. De ti ejendommene er opdelt efter, hvilket incitament lodsejeren har haft med deltagelse i jordfordelingen, jf. afsnit 4.2.1. Det vil, ved hver enkelt ejendom blive beskrevet, hvordan ejendommen så ud henholdsvis før og efter jordfordelingen, samt i hvilket omfang lodsejerens ejendomsmæssige forventninger og mål med jordfordelingen blev opfyldt.

Strukturtilpasning ved salg

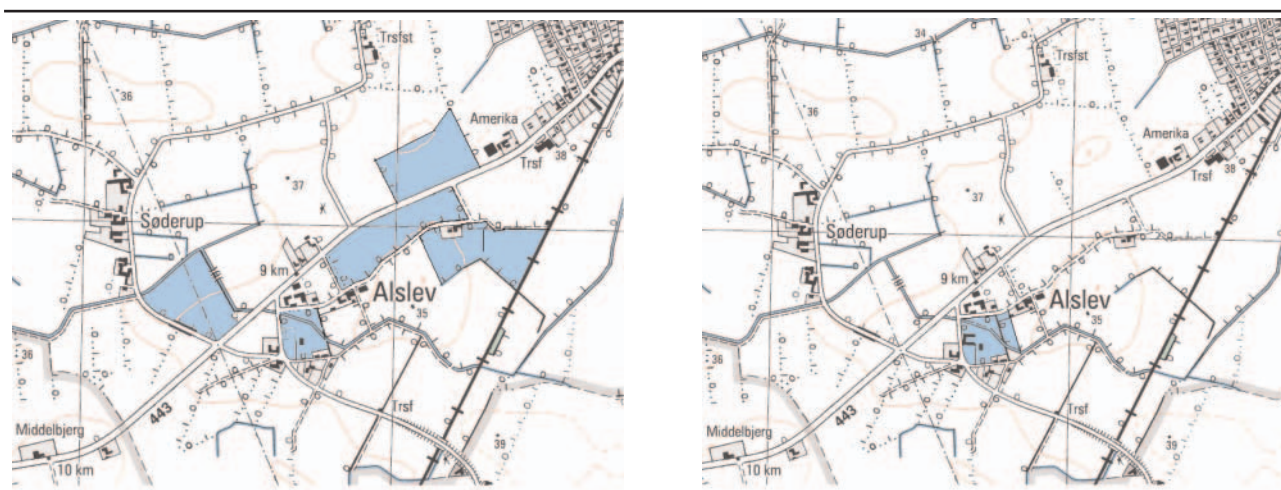
Denne jordfordeling blev sat i gang via en henvendelse fra en gruppe lods- ejere til Jordfordelingskontoret i Tønder, ud fra et ønske om en bedre ar- rondering i området omkring Raved. Jordfordelingen er gennemført i 1997



Figur 5.1. Jordfordeling ved Raved i Sønderjylland.

med en landinspektør fra Jordfordelingskontoret i DFFE som jordfordelingsplanlægger og omfatter 71 ejendomme, hvor enkelte af disse har samme ejer, hvilket bringer antallet af deltagende lodsejere ned på 67. Arealmæssigt omfatter jordfordelingen ca. 680 ha, i gennemsnit 10 ha pr. ejendom, hvilket repræsenterer en værdi på i alt ca. 26 mill. kr. eller ca. 38.000 kr. pr. ha.

Ejendommen, der i denne jordfordeling er valgt med et strukturtilpasningsformål ved salg, er ejet af parret OS og NS.



Figur 5.2: OS og NS's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen

Formål med deltagelse

Formålet med parrets deltagelse i jordfordelingen var at afvikle jorden fra ejendommen grundet deres høje alder, men de ønskede stadig at blive boende på ejendommen.

Ejendommen afgav derfor 21,06 ha til jordfordelingen og modtog kun 0,3 ha fra jordfordelingen, hvilket efterlod restejendommen med et areal på 2,11 ha. Gennem jordfordelingen var der mulighed for salg/overdragelse af hovedparten af jorden til svigersønnen, der i forvejen havde en ejendom i området, og kunne købe jorden til familiehandselspris.

Parret valgte således helt frivilligt at deltage i jordfordelingen, selvom de kunne have valgt at fortsætte den hidtidige drift, hvor svigersønnen forpagtede jorden. Set i bakspejlet havde det formentlig været mere økonomisk fordelagtigt, hvis svigersønnen forsat havde forpagtet jorden, idet forpagtningsafgiften var højere end det afkast, de efter salget købte obligationer afgav. Parret valgte at købe obligationer, da de forud for jordfordelingen var gældfri og således ikke havde lån, der kunne indfries eller kassekredit, der skulle afvikles.

Salget af jorden fra OS og NS's ejendom er et typisk eksempel på strukturudviklingen i landbruget, idet ejendommen i dens velmagtsdage arealmæssigt udgjorde 83 ha. I dag er gården til gengæld at betragte som et parcelhus på landet, hvor hovedparten af jorden gennem flere omgange er blevet skilt fra ejendommen, hvilket ligeledes er historien for mange tilsvarende landbrugsejendomme landet over.

Forhold til jordfordeling

Inden OS og NS deltog i jordfordelingen var deres umiddelbare holdning til jordfordeling generelt, at de var usikre og lidt afvisende. De har dog aldrig takket nej til deltagelse i en jordfordeling, idet der ikke tidligere har været gennemført jordfordeling i området, hvor de bor. De besluttede sig som før nævnt hurtigt for at afhænde jorden til svigersønnen, hvorved de mente, at deres rolle i jordfordelingen var tilendebragt. Som deltagere i jordfordelingen spillede de derfor ikke nogen aktiv rolle, idet deres kendskab til den igangværende jordfordeling var begrænset til køkkenbordssamtaler med jordfordelingsplanlæggeren om salget af deres egen jord. Efter deltagelse i den konkrete jordfordeling har deres holdning ændret sig, så de i dag er mere positive overfor jordfordeling. Selvom det ikke bliver aktuelt igen, vil de ikke afvise at ville have deltaget i kommende jordfordelinger i området. De ville i hvert fald overveje det nøje.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

Parret betegner overordnet jordfordelingen som en succes for deres vedkommende. De fik det, som de ønskede sig det og mener derfor ikke, at der er forhold, som kunne have været løst bedre. Til spørgsmålet om anvendelse af jordfordeling til andre formål kommer der ikke umiddelbart nogle forslag frem, men ved hentydning til drikkevandsproblematikken, kan de godt se en anvendelsesmulighed. I samme forbindelse nævnes det, at det er usagligt af amterne at udpege områder med drikkevandsinteresse som de indtil videre har gjort, idet det er så usikkert, hvor grundvandet er sårbart eller ej.

Strukturtilpasning ved køb

Baggrunden for denne jordfordeling var, at en lodsejer i området omkring Døstrup havde solgt en del jord til Den Sønderjyske Jordfond, der derved havde en samlet arealbeholdning i området på 71 ha. Da der i området var behov for jordfordeling blev en sådan igangsat i 1997 med en landinspektør fra DFFE som jordfordelingsplanlægger. Jordfordelingen omfattede ca. 50 ejendomme og 335 ha, hvilket svarer til ca. 7 ha pr. ejendom. Den samlede værdi af arealerne udgjorde knap 10 mill. kr. eller ca. 29.000 kr. pr. ha.

Ejendommen, der er valgt ud fra et strukturtilpasningsformål ved køb, er ejet af MH. Ejendommen drives primært som planteavlbrug, men der produceres også et mindre antal slagtesvin. Ejendommen har gode harmoniforhold.

1 Formål med deltagelse

MH deltog primært i jordfordelingen for at få ejendommen bedre arronderet ved at flytte jorden nærmere driftsbygningerne, men samtidig ønskede han strukturmæssige forbedringer angående driften af ejendommen. Samlet afgav ejendommen 10,16 ha til jordfordelingen og modtog 24,19 ha således, at den efter jordfordelingen omfattede et areal på 66,82 ha.

De ca. 14 ha, som ejendommen suppleredes med, betød imidlertid ikke, at ejendommens samlede dyrkede areal blev større, idet der tidligere var tilforpagtet et størrelsesmæssigt tilsvarende areal. Inden jordfordelingen var der



Figur 5.3. Jordfordeling ved Døstrup i Sønderjylland.

reelt ingen planer for udvidelse af ejendommen, hverken areal- eller husdyr-mæssigt. Men da muligheden opstod for at udvide ejendommen med et areal, der størrelsesmæssigt modsvarede det tilforpagtede, blev denne udnyttet.



Figur 5.4: MH's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

Der ikke ændret fremtidsplaner for ejendommen efter jordfordelingens gennemførelse, men resultatet af deltagelsen har alt andet lige medført større anvendelsesmuligheder for ejendommen og en deraf større salgsværdi, idet ejendommen med dens knapt 70 ha udgør et pænt grundlag for en husdyrproduktion.

Forhold til jordfordelingen

Inden deltagelse i den aktuelle jordfordeling havde MH et godt kendskab til jordfordeling, idet der tidligere havde været flere jordfordelinger i området. Bl.a. derfor valgte han at gå aktivt ind i jordfordelingsarbejdet ved at blive medlem af lodsejerudvalget, hvilket han mente gav flere muligheder. Således fik han lavet en aftale med naboen, der selvom aftalen kun omfattede 1 ha betød en forbedret udformning af et areal. Dette mente MH ikke havde kunnet lade sig gøre, hvis ikke han havde siddet i lodsejerudvalget.

Generelt synes MH, at jordfordelingen gik meget glat, hvorfor han stadig er positivt indstillet overfor jordfordeling og igen ville deltage i en ny jordfordeling, hvis det skulle blive aktuelt.

Samarbejdet omkring jordfordeling mellem lodsejerudvalg og jordfordelingsplanlæggeren bliver ligeledes karakteriseret som positivt, og især roses det, at jordfordelingsplanlæggeren ikke var for dominerende, men meget åben for forslag fra lodsejerne. Det kunne dog godt mærkes, at planlæggeren havde to ”kasketter” på, hvilket skyldes prisfastsættelsen i begyndelsen af jordfordelingen, hvor planlæggeren ønskede en højere pris for referencearealet på indeks 100 end lodsejerne var villige til at give. Årsagen til lodsejernes forbehold overfor prisfastsættelsen skyldes, at de var bekendt med den pris jordfonden havde givet for det erhvervede areal.

Samarbejdet indenfor lodsejerudvalget forløb også godt, og det blev på et tidligt tidspunkt valgt at splitte udvalget op i to grupper, hvor man koncentrerede sig om hver sit lokalområde. Formidlingen og forholdet til de øvrige lodsejere i området var efter lidt startvanskeligheder godt, og der opstod ingen uvenskab mellem nogen af parterne. Til gengæld blev den mest afvisende lodsejer i startfasen en af dem, der lige pludselig ikke kunne få nok. Dette fænomen er ifølge interview med jordfordelingsplanlæggerne kendetegnende i mange jordfordelinger, hvor den enkelte lodsejer efter lidt betænkningstid ofte skifter til at være meget positiv overfor jordfordeling.

Vurdering af jordfordeling og anden anvendelse

Overordnet betegnes jordfordelingen som tilfredsstillende for eget vedkommende, men ikke 100 % optimal på grund af et enkelt areal, som det ikke var muligt at flytte nærmere ejendommen.

Når der ses på jordfordelingen for det samlede område, var der ligeledes et par arealer, der ikke lå optimalt for de nye ejere, og således ikke kom til at indebære nogen arronderingsmæssig forbedring. Samlet set var jordfordelingen dog en stor succes.

Hvis en ny jordfordeling skulle blive aktuel, ville MH ikke betænke sig med at deltage aktivt evt. som medlem af lodsejerudvalget. Af kommentarer til

arbejdsprocessen nævnes kun en enkelt negativt ting, hvilket drejer sig om varigheden af processen i forbindelse med vurderingsforretningen. Denne proces blev for lang grundet frost i jorden, der forhindrede opgravning af jordprøver.

Klassisk arrondering

Baggrunden for denne jordfordeling er atypisk i forhold til andre arronderingsmæssige jordfordelinger. Årsagen til jordfordelingen var, at den lokale golfklub manglede jord til et banearial. I umiddelbar nærhed af golfbanen var en lodsejer, der var meget golfinteresseret, hvorfor han begyndte at forhøre sig blandt naboerne angående tilslutning og stemning for en jordfordeling i området. Det var imidlertid ikke kun de nærmeste naboer, der var interesseret, hvorfor jordfordelingen kom til at omfatte 411 ha fordelt mellem 75 lodsejere, der i gennemsnit deltog med 5,5 ha. Værdien af de 411 ha antog en beløbsmæssig størrelse på 12,4 mill. kr. eller ca. 30.000 kr. pr. ha, og jordfordelingsplanlæggeren var en landinspektør fra Jordfordelingskontoret i Tønder.



Figur 5.5. Jordfordeling ved Hostrup i Sønderjylland.

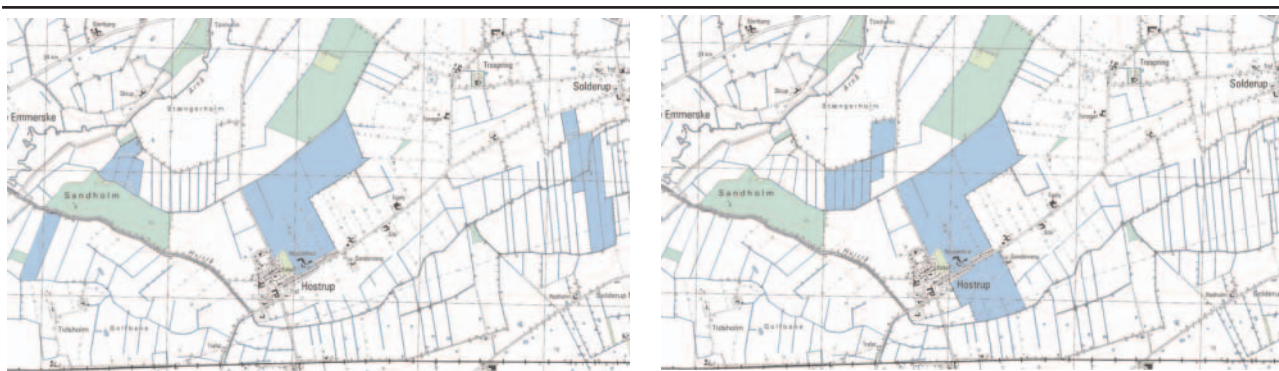
Den valgte ejendom til beskrivelse af det klassiske arronderingsformål er ejet af BT fra Hostrup, som i øvrigt er nabo til den golfinteresserede lods-

ejer. De driftsmæssige forhold på ejendommen udgøres af en mælkeproduktion samt planteavl, og på tidspunktet for jordfordelingen var der god harmoni mellem antallet af dyr og udbringningsareal på ejendommen.

Formål med deltagelse

Som i andre jordfordelingsager var hovedformålet med BT's deltagelse at få ejendommens arealtilliggende samlet omkring bygningsmassen. BT havde allerede inden jordfordelingen planlagt at sælge ejendommen og ønskede derfor at anvende jordfordelingen til at forøge salgsværdien af ejendommen.

Ejendommen afgav 33,74 ha til jordfordelingen og modtog i stedet 37,62 ha fra jordfordelingen, hvilket medførte at ejendommen kun voksede med knapt 4 ha og efter jordfordelingen havde et jordtilliggende på godt 90 ha. Udover de 4 ha overtog ejendommen en ekstra gyllebeholder, der var beliggende på et af de overførte arealer, hvilket også medvirkede til en større salgsværdi. Netop det forhold, at ejendommen tilnærmelsesvis afgav lige så mange hektar som den modtog, gør denne ejendom til et godt eksempel på en klassisk arronderingssag, hvor lodsejeren i dette tilfælde anvender denne til at gøre øge gårdens salgsværdi. BT har efterfølgende solgt ejendommen.



Figur 5.6: BT's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

Forhold til jordfordeling

Inden deltagelse i den aktuelle jordfordeling havde BT et godt kendskab til jordfordeling, idet han gennem årene havde deltaget i nogle stykker, der alle havde givet gode resultater. Derfor var BT i forvejen positivt indstillet overfor jordfordelingsinstrumentet, og denne holdning har ikke ændret sig efter deltagelse i denne sidste jordfordeling.

BT deltog ikke i det nedsatte lodsejerudvalg, men deltog i mødet, hvor det blev sammensat samt i de møder, hvor egen ejendom blev behandlet. Det kommer endvidere til udtryk, at deltagelse i en jordfordeling kræver en del fleksibilitet, hvis det samlede resultat af jordfordelingen skal blive tilfredsstillende.

Forholdet til lodsejerudvalget var fint, og BT påpeger, at det er vigtigt at have et lodsejerudvalg, der er sammensat af forskellige typer af lodsejere, både de arealmæssigt store og små samt repræsentanter for det tyske mindretal, der er repræsenteret i Sønderjylland, idet det ikke er alle, der kan kommunikere med alle. Samspillet med de andre lodsejere i området var til gengæld

lidt mere kompliceret, idet nogle enkelte var »stædige« og ikke ønskede at deltage, hvilket resulterede i, at enkelte ejendomme i den samlede jordfordeling måtte nøjes med de næstbedste løsninger.

Angående samspillet med jordfordelingsplanlæggeren påpeger BT, at det generelt er dejligt med en objektiv mægler, når der skal handles jord mellem landmænd. Han var i øvrigt tilfreds med dialogen med jordfordelingsplanlæggeren.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

For BT's eget vedkommende var jordfordelingen en succes, der muliggjorde planerne for ejendommen.

Hvis der skulle fremhæves nogle negative sider, var der skuffelse over noget af den modtagne jord, der efter BT's mening skulle have været lavere indekseret, da boniteten ikke levede op til forventningerne. Hertil tilføjes, at der nok altid vil være nogle detaljer, som man selv gerne så løst på en anden måde, men igen må man være fleksibel.

Generelt betegner BT jordfordeling som et rigtigt fornuftigt redskab, idet der kommer en jordfordelingsplanlægger "udefra". Denne uvildige forhandler kan ved jordfordeling kan løse op for nogle ting og forhold, der ellers havde været svære at løse, og jordfordeling skal derfor gerne fortsætte i fremtiden.



Figur 5.7. Jordfordeling i Egebjerg Enge ved Horsens.

Jordfordeling i f.m. Vandmiljøplan II

Den følgende jordfordeling adskiller sig markant fra de første tre ovenstående jordfordelinger, idet der her er tale om gennemførelse af et vådområde projekt i VMPII-regi. Dette indebære bl.a., at rekvisenten, der i dette tilfælde er en amtskommune ønsker at ekstensivere et areal, som tidligere har været intensivt drevet. Der er således en anden interesse på banen end den rent landbrugsmæssige, og selvom denne nye interesse fortrænger den hidtidige arealanvendelse hjælper jordfordelingen med at kompensere for konsekvenserne af vådområdeetableringen.

Det igangsættende moment i denne jordfordeling var, at Vejle Amt havde erhvervet et areal på ca. 40 ha i Egebjerg Enge ved Horsens, og ønskede at gennemføre et vådområdeprojekt på en del af denne jord samt på de omkringliggende arealer. For at erhverve denne jord gennemførtes en jordfordeling med en agronom fra Jordfordelingskontoret i Tønder som jordfordelingsplanlægger. Jordfordelingen omfattede 15 lodsejere og et samlet omlagt areal på knapt 80 ha, hvilket androg en værdi på ca. 4,4 mill. kr. eller ca. 55.000 kr. pr. ha. Den valgte ejendom i denne jordfordeling tilhører ES, der er fritids/deltidslandmand med arbejde ved siden af driften. Ejendommen har ingen harmoniproblemer, idet besætningen begrænser sig til nogle få får.

Formål med deltagelse

ES's baggrund for deltagelse i jordfordelingen var, at han ville prøve at få det bedste ud af den situation, der var opstået som følge af amtskommunens planer for området.

Deltagelsen i jordfordelingen fik det resultat, at det lavest beliggende areal på 1,42 ha blev afhændet, mens ejendommen i stedet modtog et højere beliggende areal samt et mindre skovareal som lodsejeren altid havde været interesseret i. I alt blev ejendommens areal øget med godt 4 ha således at den efter jordfordelingen var på 21,57 ha. Inden jordfordelingen var der ingen planer om udvidelse af ejendommen, men det gennem jordfordelingen erhvervede skovareal havde altid stået på ønskelisten.



Figur 5.8: ES's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

Forhold til jordfordeling

Inden igangsætningen af jordfordelingen var ES noget skeptisk. Han vidste på daværende tidspunkt intet om jordfordeling, og havde desuden følelsen af, at det var noget, amtskommunen prøvede at trække ned over hovedet på lodsejerne i området. Efter deltagelsen har denne skepsis ændret sig til, at han i dag er positivt stemt overfor jordfordeling. Årsagen til denne holdningsændring ligger i, at han via aktiv deltagelse i lodsejerudvalget har fået et indgående kendskab til jordfordeling og samtidig set, hvilket resultater en jordfordeling kan give. I forbindelse med arbejdet i lodsejerudvalget deltog han i langvarige møder, hvor der af jordfordelingsplanlæggeren blev redegjort for mulighederne ved jordfordeling, hvilket er den primære årsag til, at han vil forholde sig positiv til en eventuel ny jordfordeling.

Samarbejdet omkring jordfordelingen fungerede godt, og selvom det skinnede igennem, at jordfordelingsplanlæggerens dagsorden var at gennemføre projektet blev der ikke presset for hårdt på. Der var nærmere en følelse af at planlæggeren var på lodsejernes side. Lodsejerudvalget bestod i denne forholdsmæssige lille jordfordelings sag af tre mand, der hver især havde lidt forskellige interesser i området. Samarbejdet fungerede dog tilfredsstillende og forholdet til de andre lodsejere var der heller ikke noget at udsætte på.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

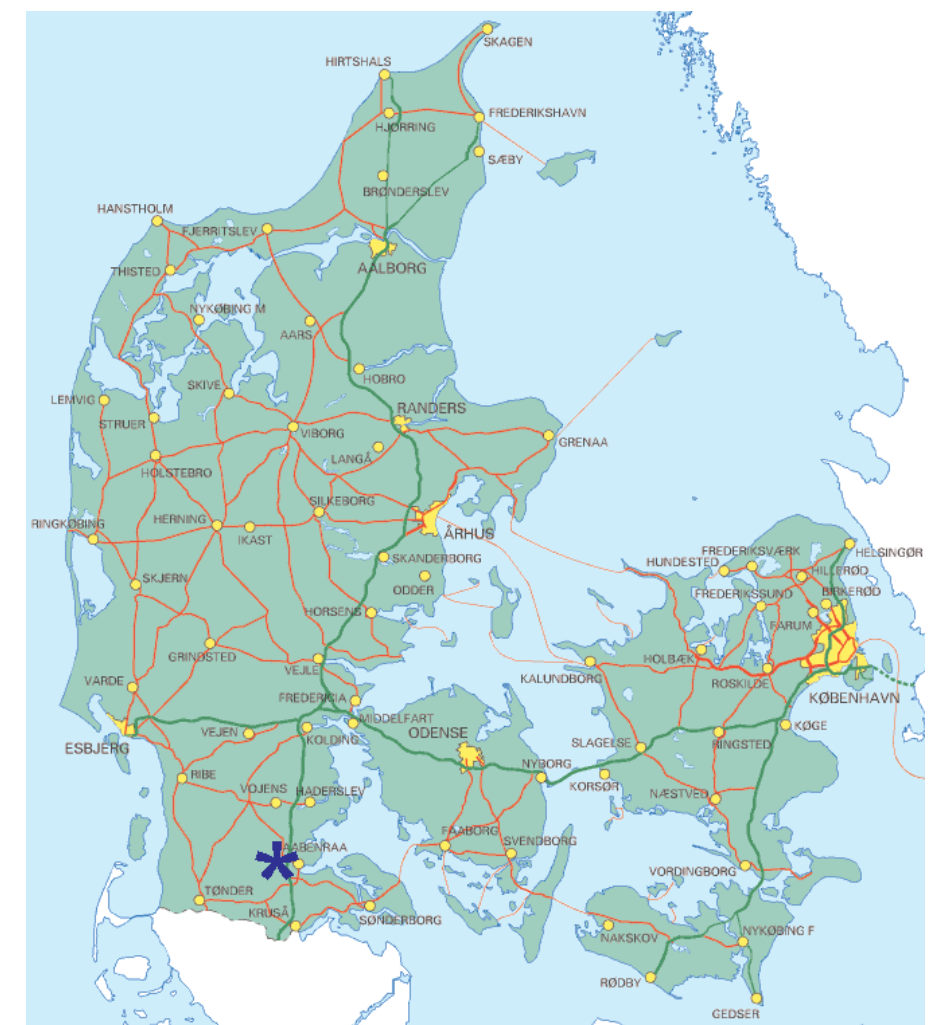
Samlet vurderes jordfordelingen som en succes, for selvom den pågældende lodsejer ikke havde konkrete planer for supplerende af ejendommen inden jordfordelingen, havde han som tidligere nævnt et ønske om erhvervelse af et skovareal, hvilket blev realiseret.

Ses der på de negative sider, påpeger ES, at det er meget vigtigt, at aftaler med amtskommunen fra de indledende møder skrives ned, idet de ellers ofte glemmes. Konkret førte det dog ikke til større problemer, men muligheden forelå. Hvis en ny jordfordeling bliver aktuel, vil han grundet erfaringer fra den første føle sig godt rustet til at deltage aktivt. Dette kendskab til jordfordeling gør endvidere, at ES kan se jordfordelingsinstrumentets potentiale ved større naturgenopretningsprojekter.

Jordfordeling i f.m. naturforvaltning

Baggrunden for den følgende jordfordeling var et ønske fra Skov- og Naturstyrelsen om fredning af et skovareal på ca. 140 ha i Bolderslev Skov, ved Aabenraa. Årsagen til dette ønske var, at Danmark gennem en konvention havde forpligtet sig til at beskytte forskellige naturtyper, hvilket omfattede nogle specielle lindetræer, der netop voksede i ovennævnte område.

Fredningen omfattede en lang række småparceller i skoven, og indenfor selve skovområdet var der ca. 50 lodsejere repræsenteret, hvilket understreger den begrænsede størrelse af disse parceller. Forud for jordfordelingen var et forslag om fredning af skoven mod udbetaling af erstatning blevet afvist af lodsejerne i området, der udover rent dyrkningsmæssige interesser havde stærke rekreative interesser i skoven i form af jagt. Jordfordelingen skulle



Figur 5.9. Jordfordeling ved Bolderslev Skov i Sønderjylland.

derfor anvendes til at løse konflikten mellem Skov- og Naturstyrelsens interesse i fredning på den ene side og lodsejernes interesse i skoven på den anden.

Jordfordelingen omfattede et areal på ca. 430 ha fordelt mellem 75 lodsejere, altså et gennemsnitsbidrag på 5,7 ha pr. lodsejer. Jordfordelingen blev gennemført af en landinspektør fra Jordfordelingskontoret i DFFE og den samlede værdi af de omfattede arealer udgjorde ca. 22 mill. kr. eller ca. 51.600 kr. pr. ha.

Ejendommen, der er valgt til beskrivelse af dette jordfordelingsformål, er ejet af CT. CT's bedrift er baseret på mælkeproduktion og planteavl. Ejendommen opfylder harmonikravene, men der er ønske om erhvervelse af suppleringsjord, hvilket dog vanskeliggøres af tilstedeværelsen af tre store ejendomme, der præger området og som alle ønsker mere jord.

Formål med deltagelse

Via deltagelse i lodsejerudvalget prøvede CT at få størst mulig indflydelse på resultatet af jordfordelingen angående egen ejendom. Det stod på forhånd klart, at ejendommen skulle afgive et skovareal til fredningen, hvorfor målet var at blive kompenseret bedst muligt.



Figur 5.10: CT's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

Resultatet blev, at CT afgav 15,91 ha til jordfordelingen, hvoraf ca. 4 ha var skov, mens han modtog 26,08 ha fra jordfordelingen, hvoraf skovarealet udgjorde 3,5 ha. Reelt afgav ejendommen således kun 0,5 ha skovareal og blev suppleret med 10,17 ha agerjord, hvilket gav et samlet areal efter jordfordelingen på 86,47 ha. Alt andet lige blev ejendommen væsentligt bedre stillet ved at deltage i jordfordelingen, hvilket understreger CT's opfordring til lodsejere i en jordfordeling om at være åbne, og ikke udelukke sig selv fra at få indflydelse.

Forhold til jordfordeling

Allerede inden den aktuelle jordfordeling havde CT et positivt forhold til jordfordeling, idet hans far på et tidligere tidspunkt havde deltaget i en. Denne holdning har ikke ændret sig efter deltagelse i den pågældende jordfordeling. Dog nævner CT, at det i den konkrete sag havde været bedre, hvis man havde vente nogle år, idet der i området var en række ældre landmænd, der på selve tidspunktet for jordfordelingen ikke var interesseret i at sælge, men senere ville have været villige.

Selv var CT meget inddraget i jordfordelingsprocessen, idet han var medlem af lodsejerudvalget. I modsætning til tidligere interviewede medlemmer af lodsejerudvalg har CT imidlertid følt, at deltagelsen var en klods om benet, idet han ikke kunne tillade sig at tilgodese sig selv i jordfordelingen. Der var således lodsejere uden for lodsejerudvalget, der blev væsentligt bedre stillet end ham selv og CT mener, at man ikke kan tillade sig at "presse citronen" som medlem af lodsejerudvalget.

Forholdet til jordfordelingsplanlæggeren betegnes som "godt nok", men i lighed med andre interviewede følte CT at planlæggeren havde to kasketter på, idet han måske pressede lidt rigeligt på for at få processen gennemført.

Samspillet i lodsejerudvalget var ikke optimalt ud fra egen synsvinkel, idet sammensætningen var uheldig grundet deltagelse af to repræsentanter fra et tidligere nedsat udvalg i forbindelse med fredningen af skoven. Derfor kom fornævnte to ældre, nedtrappende landmænd til at sidde sammen med to driftige på 30 og 45 år, hvilket var uheldigt pga. meget forskellige interesser.

Samspillet med de andre lodsejere i jordfordeling var derimod tæt på det perfekte. Især fremhæves forløbet omkring vurderingsforretningen, hvor langt det meste gik glat, som meget positivt. I det hele taget omtales vurderingsforretningen som en god metode til værdifastsættelse af arealerne i jordfordelingen.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

Generelt betegnes jordfordelingen som vellykket, idet egne interesser blev rimelig varetaget, og samtidig er der efter jordfordelingen blevet nedsat en brugergruppe, som i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen skal fastsætte retningslinier for den fremtidige anvendelse af det nu fredede skovareal.

På negativsiden tæller, at Skov- og Naturstyrelsen valgte at anvende ekspropriation⁴³ efter, at jordfordelingen var nået langt, hvilket efter CT's mening ikke var nødvendigt. Man skulle i stedet ved forhandlinger med den pågældende lodsejer været kommet til enighed om brugen af skoven mod udbetaling af erstatning. Lodsejeren blev dog ikke skræmt af deltagelsen i jordfordelingen og vil derfor ikke have betænkeligheder ved at deltage i en ny, og på opfordring ville han måske igen deltage i lodsejerudvalget.

Afsluttende påpeges det, at det er vigtigt, at man som lodsejer er åben overfor jordfordelingen, hvis man vil have noget ud af den, og at det forud for jordfordelingen er yderst vigtigt med oprettelse af en jordpulje. En jordpulje får tingene til at gå mere smidigt. Det konstateres, at fredningen af skoven ikke havde været mulig uden jordfordeling, og at ekspropriationshjernen ikke havde været tilstede uden forudgående forsøg ad frivillighedens vej⁴⁴ ved f.eks. jordfordeling. Endvidere fremhæves jordfordeling som særligt egnet i forbindelse med sikring af arealanvendelsen i områder med særlig drikkevandsinteresse, idet processen omkring jordfordeling fungerer godt.

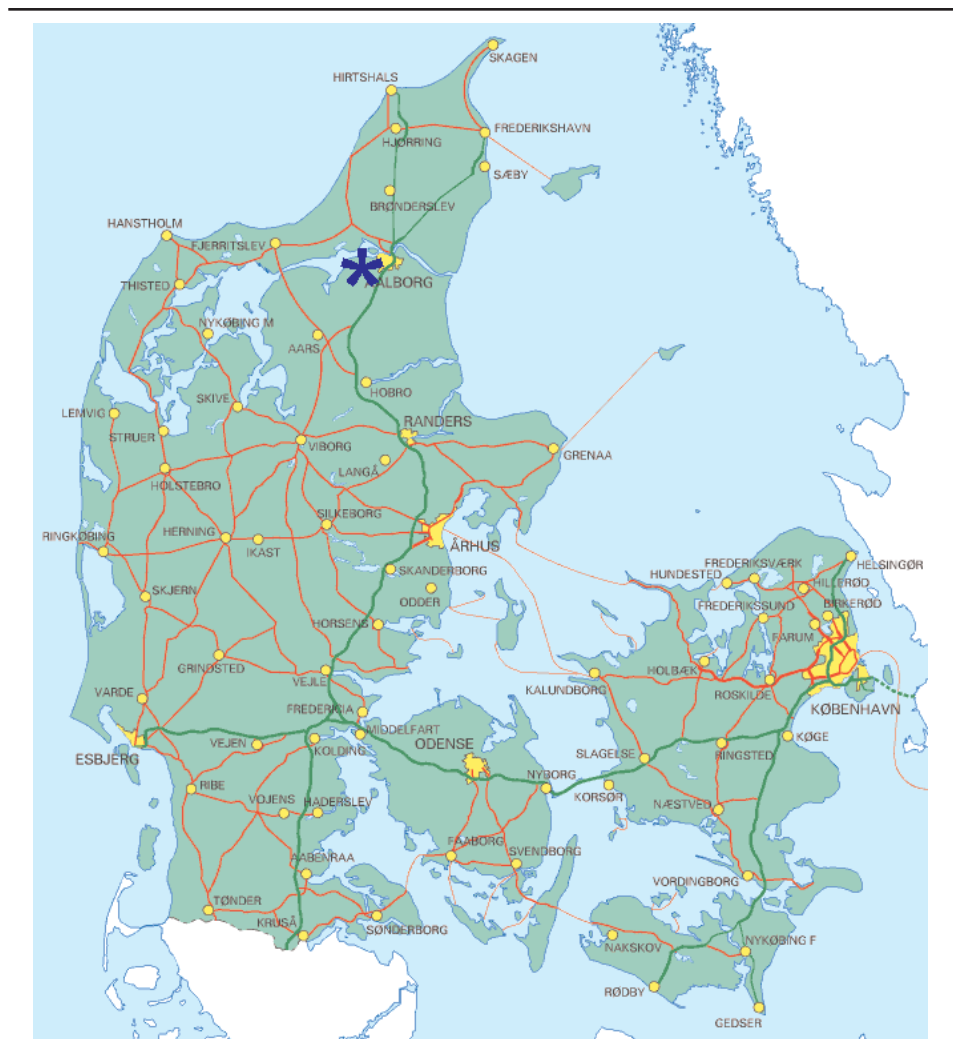
Jordfordeling i f.m. drikkevandsbeskyttelse

Incitamentet bag den følgende jordfordeling, som faktisk er to efter hinanden følgende jordfordelinger, var Aalborg Kommunes ønske om, at sikre drikkevandsforsyningen til Aalborg by.

En tredjedel af Aalborgs samlede drikkevandsforsyning indvindes i Drastrup-området, ca. 6 km sydvest for Aalborg Centrum. Området omfatter således kommunens største og vigtigste forsyningsområde for drikkevand. I løbet af 1980'erne og 1990'erne opstod alvorlige problemer med grund-

⁴³ Naturbeskyttelsesloven §60: "Miljø- og energiministeren kan ekspropriere ejendom i landzone eller sommerhusområder, når det er af væsentlig betydning at råde over ejendommen for at gennemføre foranstaltninger på grundlag af en planlægning til fremme af lovens formål...."

⁴⁴ Det forudsattes således af H.T. Anker i Miljørettens bd. 2 (red. E. M. Basse, 2001) s. 277 at ekspropriationsbestemmelsen muligvis vil komme i anvendelse, "hvis en enkelt eller nogle få lodsejere modsætter sig et projekt [Anker, 2001] og af Skov- og Naturstyrelsen i Kogebog for genopretning af vådområder, del I at ekspropriation kan anvendes, hvis én eller få lodsejere forhindrer et projekt, som der ellers er stor lodsejertilslutning til [Skov- og Naturstyrelsen, 2000].



Figur 5.11. Jordfordeling ved Drastrup i Nordjylland.

vandskvaliteten på grund af forurening med nitrat og pesticider, hvorfor kommunen forsøgte sig med jordfordeling(-er).

Den første jordfordeling blev afsluttet i januar 1997 og den anden to år senere. Jordfordelingerne har i alt omfattet 336 ha⁴⁵ og Aalborg Kommune har via disse samt opkøb af ejendomme i øvrigt erhvervet i alt ca. 167 ha i det 900 ha store interesseområde. Arealer i privat eje er i vidt omfang blevet pålagt dyrkningsrestriktioner⁴⁶, hvilket betyder, at næsten hele projektområdet er blevet omlagt fra traditionel landbrugsdrift til enten skovrejsning eller ekstensive græsningsarealer. Græsningsarealerne må ikke gødes, ikke overstige et husdyrtryk på 1/2 DE pr. ha, og der må ikke anvendes pesticider på arealerne.

I denne sag tages specifikt, udgangspunkt i Drastrup-II jordfordelingen. Denne jordfordelingen omfattede et areal på ca. 214 ha fordelt mellem 23

⁴⁵ I Drastup-I blev 122,5 ha omlagt, hvoraf Aalborg Kommune erhvervede 110,6 ha I perioden mellem de to jordfordelinger erhvervede Aalborg Kommune ca. 93 ha i området gennem frivillige handel. En stor del af disse arealer indgik som jordpulje i Drastrup-II. I Drastrup-II blev 214 ha omlagt, hvoraf Aalborg Kommune bidrog med 36 ha. Efter jordfordelingerne havde Aalborg Kommune således erhvervet i alt ca. 167 ha i området.

⁴⁶ Restriktionerne findes i Vandforsyningslovens §37.

lodsejere, altså et gennemsnitsbidrag på 9,3 ha pr. lodsejer. Jordfordelingsplanlæggeren var privat praktiserende landinspektør og rekvireret af Aalborg Kommune og den samlede værdi af de omfattede arealer udgjorde ca. 5,4 mill. kr. eller ca. 25.230 kr. pr. ha.

Den valgte ejendom til beskrivelse af jordfordelingsformålet er ejet af KL, der tre måneder inden igangsættelsen af Drastrup-II-jordfordelingen havde overtaget ejendommen fra sine forældre.

Formål med deltagelse

Umiddelbart ønskede KL ikke at deltage i jordfordelingen, idet han lige havde overtaget ejendommen efter sine forældre og på daværende tidspunkt ikke var afklaret med, om han ønskede at blive fuldtidslandmand med et eventuel husdyrhold eller fortsætte som planteavler på deltid. Desuden ville ejendommen blive ramt særdeles hårdt, idet næsten samtlige af de tilhørende arealer var beliggende indenfor projektområdet. Efter et par års passivitet var presset fra Aalborg Kommune imidlertid vokset så meget, at han valgte at sige ja til deltagelse. Endvidere ønskede han én gang for alle en afklaring på situationen, idet det psykisk var hårdt ikke at vide, om han var købt eller solgt. Ved et ja til deltagelse måtte han imidlertid opgive sin højt beliggende, gode dyrkningsjord, hvilket han var, og stadig er, ked af.



Figur 5.12: KL's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

Resultatet for KL blev, at ejendommen via jordfordelingen arealmæssigt blev øget fra 48 ha til 56 ha. Af disse 56 ha er 15 ha omfattet af de førnævnte dyrkningsrestriktioner, der har reduceret de dyrkningsmæssige anvendelsesmuligheder til ekstensiv afgræsning. Samtidig er den højtliggende agerjord blevet udskiftet med lavere liggende engjord, hvor dyrkningssikkerheden og udbyttepotentialet alt andet lige er mindre, og hvor dræning er en nødvendighed. I forhold til fremtidige planer om udvidelse af bygningsmassen på ejendommen har deltagelsen medført, at det ikke vil være muligt med en udbygning på den oprindelige lokalitet.

Forhold til jordfordeling

KL's kendskab til jordfordeling var inden deltagelse begrænset. Han havde ingen praktisk erfaring med begrebet, men vidste dog så nogenlunde, hvad der var indeholdt i begrebet.

På starttidspunktet for jordfordelingen i området var han negativt indstillet på gennemførelsen af denne, men på den anden side var han ikke modstander af formålet med sikring af drikkevandsressourcerne. Holdningen til jordfordelingen ændrede sig imidlertid gradvist, i positiv retning. KL påpeger i den forbindelse, at det er vigtigt, at den enkelte lodsejer arbejder med sine ønsker for fremtiden, så vedkommende er helt afklaret, angående hvilke ønsker, der skal stilles til jordfordelingen. For at få et positivt syn på jordfordeling er det vigtigt, at kunne se mulighederne i den, og derefter udnytte disse, hvilket har været svært for flere lodsejere i Drastrup-området.

Netop arbejdet med definere sine ønsker for fremtiden og ud fra disse lægge sine planer for jordfordelingen har KL brugt meget tid på, hvorfor han ikke har følt, at der var tid til aktiv deltagelse i planlægningen af jordfordelingen. Derfor blev det kun til deltagelse i to store og vigtige orienteringsmøder. Derudover holdt han sig informeret via udsendt materiale fra kommunen, som han i den sammenhæng kritiserer for langsommelig ekspedition af materialet. Nogen gange blev materialet udsendt så sent, at det ikke var muligt at komme med kommentarer inden afgørelserne var truffet, eller det var ikke muligt at deltage i møder grundet for sen indkaldelse. Hvis en ny jordfordeling skulle blive aktuel, ønsker han igen at forholde sig afventende i startfasen for at afklare egne ønsker, hvorefter han vil tage stilling til sin eventuelle deltagelse.

KL føler sig godt behandlet af jordfordelingsplanlæggeren, men påpeger samtidig, at der har været andre, som er mere skeptiske. For nogle har det at skulle tage stilling til fremtidsplanerne være et meget følsomt emne, mens han selv mener at have haft nogle givtige samtaler med planlæggeren.

I forhold til det nedsatte lodsejerudvalg har forholdet ligeledes været godt, og selvom meningene i lodsejerudvalget omkring jordfordelingen var delte, har han kunnet snakke med samtlige medlemmer, og har ikke senere hørt noget negativt fra den side angående egen deltagelse.

Ligeledes har forholdet til de andre lodsejere i området været godt, og han er stadig på talefod med dem alle, men det påpeges i denne sammenhæng, at lodsejersammenholdet i området har lidt skade grundet de mange delte meninger.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

Som før nævnt havde KL inden jordfordelingen ingen konkrete planer for ejendommen, men valgte til sidst at deltage for at opnå mest muligt, og mener på baggrund af dette, at han fik den bedst mulige løsning, når han nu skulle deltage.

Skal der sættes en finger på et forhold, der kunne være bedre, er det, at dyrkningen af de tildelte, drænedede erstatningsarealer er yderst afhængig af oprensning af en å. Kommunen har efter jordfordelingen meldt ud, at de ikke er interesserede i at oprense eller vedligeholde denne, hvilket nedsætter anvendeligheden af arealet.

Alt i alt er han dog tilfreds med at have fået afklaret sin situation, og vil i fremtiden forsøge at få det bedste ud af den. Som afsluttende kommentar nævnes, at det er vigtigt, at det er en uvildig person, som kommer ud og laver jordfordelingen og ikke i dette tilfælde Aalborg Kommune, samt at der kan ligge et problem i, at ejendommene i denne jordfordelingssag blev prioriteret efter bedriftstype og størrelse, og således ikke indgik i planlægningen med samme vægt.

Jordfordeling i f.m. skovrejsning

Den følgende jordfordelingssag er karakteristisk, idet den er en af de få jordfordelinger, gennemført siden 1990, som har haft skovrejsning som hovedformål. Sagen tog form, efter at Skov- og Naturstyrelsen, repræsenteret ved Oksbøl Statskovdistrikt, i 1991 indledte samtaler med kommune og amts-



Figur 5.13. Jordfordeling ved Nørre Nebel nær Esbjerg

kommune om et større skovrejsningsprojekt i Nørre Nebel. Formålet med skovrejsningen var primært rekreativt. Ønsket var at etablere bynær skov, der samtidig skulle forbinde nogle større skovområder henholdsvis vest og øst for byen. Boniteten af jorden i området var dårlig, og idet sagen blev gennemført inden indførelsen af EU's hektarstøtteordning, var en del af jorden marginaliseret. Således fik den interviewede lodsejer i forbindelse med denne sag tilbudt at leje en nabos jord gratis mod til gengæld at dyrke den, idet den dyrkningsmæssige værdi var meget ringe. Dette var en medvirkende faktor til en vellykket gennemførelse af skovrejsningsprojektet.

Efter førnævnte møde blev der gennemført en undersøgelse af ejendomsstrukturen i området. Undersøgelsen omfattede den ønskerunde, der gennemføres i forbindelse med en standard jordfordelings sag og den viste, at der var positiv interesse for projektet, og at der reelt ingen større produktionsejendomme var indenfor projektområdet. Selve projektområdet omfattede ca. 300 ha og ialt 196 ha blev omlagt under jordfordelingen. 124 ha blev efter jordfordelingen beplantet med skov, incl. 15 ha som Skov- og Naturstyrelsen på forhånd havde erhvervet. I alt deltog 36 ejendomme i jordfordelingen.

Jordfordelingen omfattede således et areal på ca. 196 ha fordelt mellem 30 lodsejere, altså et gennemsnitsbidrag på 6,5 ha pr. lodsejer. Jordfordelingsplanlæggeren var landinspektør fra DFFE og den samlede værdi af de omfattede arealer udgjorde ca. 4,1 mill. kr. eller ca. 21.000 kr. pr. ha, hvilket afspejler den dårlige bonitet. Prismæssigt er jorden i området steget siden 1992 og ifølge jordfordelingsplanlæggeren handles der nu til kr. 70.000 pr. ha.

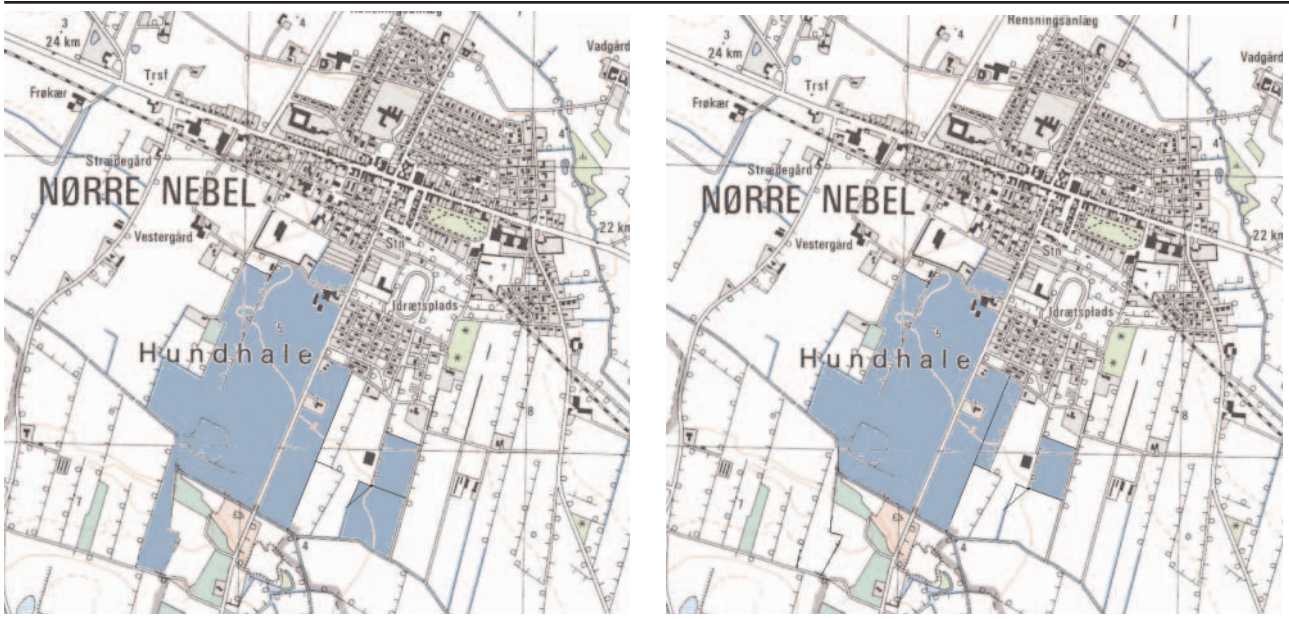
Den udvalgte ejendom i denne sag er ejet af HO, der er heltidslandmand med mælkeproduktion og planteavl. Med hensyn til husdyrholdet var og er, der ingen harmoniproblemer, og alt andet lige kan ejendommen betegnes som harmonisk, hvilket ligeledes afspejles ved, at der ikke ønskedes ændringer i produktions- og størrelsesmæssig retning. Det omkringliggende område betegnes af HO som landbrugsmæssigt roligt, men alligevel aktivt.

Formål med deltagelse

Grundlæggende deltog HO i jordfordelingen, fordi han syntes, at skovrejsning i området var en god ide. Samtidig var selve projektjorden dyrkningsmæssigt meget ringe, hvorfor han, ligesom de andre lodsejere i området, deltog i jordfordelingen for at afgive den dårlige jord, og i stedet modtage en dyrkningsmæssig bedre erstatningsjord. Det var imidlertid begrænset hvor meget jord, der blev ombyttet i forbindelse med HO's ejendom, idet det alene drejede sig om modtagelse af 1,5 ha, mens knap 6 ha blev afgivet til jordfordelingen. Idet ejendommen i forvejen var uden harmoniproblemer, var deltagelse i jordfordelingen ikke en nødvendighed for at realisere eventuelle fremtidsplaner, men et udtryk for at støtte en god ide.

Forhold til jordfordeling

Inden skovrejsningsprojektet blev aktuelt kendte HO en smule til jordfordeling i forvejen, og var positivt indstillet overfor begrebet, hvilket ikke har ændret sig efter deltagelse i den pågældende sag. Han valgte ud fra sit posi-



Figur 5.14: HO's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

tive syn på jordfordeling at deltage aktivt i processen som formand for lodsejerudvalget, hvilket han efter egen mening udmærkede sig ved, idet hans egen ejendom ikke var særligt involveret i jordfordelingen. Dette forhold betød, at han kunne forholde sig objektivt til gennemførelsen af projektet uden at skulle tilgodese egne interesser. Endvidere deltog han ofte i jordfordelingsplanlæggerens køkkenbordsmøder med de andre lodsejere, hvor han aktivt prøvede at assistere i forhandlingerne. Posten som formand for lodsejerudvalget betegner han som spændende, men til tider ligeledes som ”øretævernes losseplads”. Han vil dog gerne påtage sig hvervet en anden gang, og specielt hvis egen ejendom ikke er væsentligt involveret.

Specielt samspillet med jordfordelingsplanlæggeren fremhæves som fantastisk godt, idet denne var meget dygtig til at ”snakke” med lodsejerne, og idet han gjorde sig umage med at få så omfattende en lokal indsigt som muligt, bl.a. gennem samtaler med lodsejerne. Herudover betegnes jordfordelingsplanlæggeren som yderst seriøs, hvilket var medvirkende til det gode samspil.

Forholdet til de andre medlemmer i lodsejerudvalget var, om ikke fantastisk - så godt, hvilket HO begrundede med sin egen objektive rolle. Det samme gjorde sig i øvrigt gældende mht. forholdet og samspillet med lodsejerne udenfor udvalget, hvor han varetog deres interesser i jordfordelingen frem for egne.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

Samlet betegnes jordfordelingen som en ubetinget succes, hvilket skyldes, at alle blev tilfredse og herunder specielt de nye brugere af skoven, hvilket vil sige borgerne i Nørre Nebel. Hvis man ser på egen deltagelse, var resultatet af deltagelsen i jordfordelingen et ”både og”, idet ejendommen måtte afgive mere jord end den modtog. På den anden side var HO på forhånd villig til at slække på egne interesser for at gennemføre skovrejsningsprojektet, som

han betegner som en god ide. Således er han indstillet på at deltage aktivt, hvis en ny jordfordeling skulle blive aktuel.

Angående brug af jordfordeling til andre formål nævnes Skjern Å projektet samt generel anvendelse til andre naturgenopretningsprojekter, og det påpeges afsluttende at jordfordeling er en rigtig god ting.

Vej-/strækningssag

Den følgende jordfordeling adskiller sig en del fra de foranstående eksempler i dette kapitel, idet jordfordeling i forbindelse med en strækningssag kører i meget faste rammer med en klar ekspropriationshjemmel i Vejlovens⁴⁷ §43 og med en fremgangsmåde, der er fastlagt i Ekspropriationsprocessloven⁴⁸.

Baggrunden for denne jordfordeling var etablering af en motortrafikvej, der efter gennemførelsen skulle forbinde Holstebro med Vejle under navnet Rute 18, og den udvalgte etape drejer sig om strækningen Ris – Ølholm. Jordfordelingsplanlæggeren på denne sag var en landinspektør fra DFFE, der har erfaring med strækningssager fra bl.a. motorvejene i Vendsyssel. Selvom denne sag indgår som et eksempel på en jordfordelingstype, skal det påpeges, at ligheden i forhold til de tidligere gennemgåede jordfordelingstyper er begrænset. Jordfordeling i forbindelse med en strækningssag er således tættere knyttet ekspropriationslovgivningen end jordfordelingslovgivningen.

Derfor adskiller de følgende underafsnit sig grundlæggende fra de foranstående eksempler i dette kapitel og der vil ikke blive set specifikt på én berørt ejendom, men på selve »setup'et« omkring jordfordeling ved strækningssager.

Igangsættende proces

Indledende skal der ved igangsætning af et statsligt strækningsanlæg vedtages en projekteringslov, eventuelt gennemføres en VVM-vurdering, vedtages en egentlig anlægslov for projektet og foretages en liniebesigtigelse, hvor vejens trace fastlægges. Denne indledende del, hvor ingeniører og landinspektører bl.a. afklarer tekniske forhold som eksempelvis fornøden vejadgang, drænforhold, fundering mm. benævnes første etape.

Anden etape indledes med, at den tilknyttede landinspektør og jordfordelingsplanlægger udarbejder et jordfordelingsforslag i forhold til den linieføring, der på dette tidspunkt er fastlagt. Pågældende landinspektør er således på dette tidspunkt i stand til at vurdere, hvilke ejendomme der vil blive berørt, og i hvilket omfang ejendommens fremtidige drift vil blive påvirket af ændringerne. Primært inkluderer jordfordelingsforslaget alene ejendommene i »række ét«, hvilket betyder de direkte berørte ejendomme. Desuden medta-

⁴⁷ Lov nr. 312 af 09.06.1971 om offentlige veje

⁴⁸ Lov nr. 186 af 04.06.1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom

ges ejendomme i »række to« i fornødent omfang, idet der herved ofte opnås bedre arronderingsmæssige løsninger.

Efter udarbejdelse af jordfordelingsforslaget, hvor der har været ført forhandlinger med de implicerede lodsejere gennemføres en detailbesigtigelse, hvor ekspropriationskommissionen beslutter hvilke arealer, der skal eksproprieres, men ikke hvem disse arealer skal tilfalde. Ud fra de i detailbesigtigelsen, eksproprierede arealer dannes jordpuljen til brug i jordfordelingen via afskårne og »smadrede«⁴⁹ ejendomme samt ved strukturtilpasning ved salg. Afsluttende gennemføres den endelige ekspropriationsforretning, hvor de hele ejendomme tages først og efterfølgende dem, der henholdsvis afgiver eller modtager arealer. Landinspektøren, der har udarbejdet jordfordelingsplanen, deltager ligeledes i ekspropriationsforretningen.



Figur 5.15: Del af rute 18 hhv. før og efter etablering. Orthofotos fra 1995 og 1999. (Kampsax)

Det er vigtigt at pointere, at jordfordeling i tilknytning til strækningssager har flere fordele. Dels er det et, for samfundet, attraktivt alternativ til ekspropriation til gennemførelse af strækningsanlæg, da det er billigere og dels er det et værktøj, der kan skabe grundlaget for tilfredse lodsejere, da der er mulighed for at kompensere lodsejerne for de værste gener som følge af strækningsanlægget.

Erstatning ved strækningssager.

Den klare ekspropriationshjemmel ved strækningssagerne er medvirkende til, at ca. 90 % af lodsejerne accepterer ekspropriationskommissionens kendelse og således indgår et »frivilligt« forlig med fuld skattefritagelse af erstatningsbeløbet. Ved ca. 10 % af lodsejerne afsiges desuden en taksationskendelse, hvilket vil sige, at erstatningsspørgsmålet har været anket til taksationskommissionen, og ved ca. 2-3 % af de oprindeligt deltagende lodsejere ankes afgørelsen videre i systemet ifølge skøn fra Mikael Boesen, Vejdirektoratet i Skanderborg.

I forbindelse med en statsekspropriation er det udelukkende erstatningens størrelse, der kan ankes, og ikke selve ekspropriationsafgørelsen eller resulta-

⁴⁹ Jf. Ekspropriationsproceksen §15, stk. 5 kan ekspropriationskommissionen bestemme at arealer, der afskæres fra en ejendom skal afstås og jf. §16, stk.2 i samme lov kan anlægsmyndigheden forlange hele ejendommen afstået hvis erstatningen for ejendommens værdiforringelse må antages at komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi (»smadrede« ejendomme).

tet af jordfordelingen. I forbindelse med eventuelle, påførte støjgener udbetales ulempeerstatning op til et år efter gennemførelsen af strækningsanlægget, idet det ikke er muligt at foretage støjmålinger før anlægget er indviet.

Statens ekspropriationer foretages af en kommission, der er uafhængig af alle andre offentlige myndigheder. Denne kommission, kaldet ekspropriationskommissionen, består af fem medlemmer, hvor formanden (kommissarius) er jurist, to medlemmer er valgt af Trafikministeriet og to medlemmer er valgt af amtsrådet. Ekspropriationskommissionens kendelse kan indbringes for en ny kommission, kaldet taksationskommissionen. Taksationskommissionen afsiger derpå en ny kendelse og denne kan påklages til domstolene.

Vurdering af jordfordeling ved strækningsager

En jordfordeling som følge af en strækningsager har en klar fordel i og med at arbejdsopgaven er klart defineret. Planlæggeren kan arbejde ud fra et fastlagt vejtrace og véd i store træk, hvilke ejendomme, der udover de direkte berørte skal medtages i jordfordelingen. Endvidere foreligger en meget klar ekspropriationshjemmel, der henholdsvis er medvirkende til en skattefritaget erstatning, og samtidig motiverende for lodsejernes deltagelse. De enkelte lodsejere er på forhånd klar over, at det ikke nytter at være afvisende overfor det aktuelle jordfordelingsforslag, men at de via aktiv deltagelse kan opnå flest fordele.

Projektmodstander

Den følgende sag er valgt med det formål at redegøre for, hvilke forhold der kan tvinge en lodsejer til at takke nej til deltagelse i en jordfordeling. Den pågældende lodsejers ejendom er beliggende i Varde Ådal, hvor der i et samarbejde mellem Varde Landboforening, Vardeegnens Familielandbrug, Direktoratet for FødevareErhverv, Skov- og Naturstyrelsen og Ribe Amt er igangsat et større landbrugs-/miljøprojekt. Projektets formål er at forbedre miljø- og naturforholdene i området samtidig med, at der opretholdes en landbrugsmæssige udnyttelse af arealerne.

Projektområdet omfatter et areal på 2.700 ha. Lodsejerne i området tilbydes at indgå tyveårige aftaler om ændret afvanding inden for EU-tilskudsordningen om Miljøvenlige Jordbrugsforanstaltninger. Pr. 31.12.2000 er der søgt tilskud til ændret afvanding på 1.227 ha samt tilskud til miljøvenlig drift af græsarealer på 336 ha. Herudover forventes en projektudvidelse i 2001 mht. ændret afvanding på 363 ha, hvilket vil bringe det samlede omlagte areal op på 1.916 ha.

Tilslutningen til ovennævnte ordninger havde ikke været mulig uden gennemførelse af flere jordfordelinger sideløbende med projektet. Således er der gennemført tre jordfordelinger i området med skæringsdato pr. 1. september 1998, og disse jordfordelinger er afgørende for at interessen for projek-



Figur 5.16. Jordfordeling i Varde Ådal ved Esbjerg

tet stadig vokser⁵⁰. Direktoratet for FødevarerErhverv køber egnede landbrugs- og naturarealer i området i medfør af Jordkøbsloven, og denne puljejord giver mulighed for at give ikke deltagende lodsejere erstatningsjord udenfor ådalen. Jordfordelingerne varetages primært af en privat praktiserende landinspektør fra Varde.

Selvom der sker forudgående opkøb af puljejord i området, kan der være forhold, som alligevel forhindrer deltagelse i en jordfordeling, hvilket den valgte ejendom, ejet af KT, er et godt eksempel på. Den nævnte lodsejer er heltidslandmand med problematiske harmoniforhold og et engareal på ca. 12 ha beliggende indenfor projektområdet i Varde Ådal.

Formål med deltagelse

KT valgte at deltage aktivt i jordfordelingen fra starten grundet et ønske om, at varetage egne interesser bedst muligt. Hovedinteressen var at sikre harmoniarealet, hvilket ikke lod sig gøre ved deltagelse i Varde Ådals - projek-

⁵⁰ I projektet Varde Ådal er formålet at hæve vandstanden. Konsekvensen er, at mange ejendomme berøres af vandstandshævninger og lodsejerne får valget mellem at beholde ejerskabet og få erstatning for rådighedsindskrænkninger i medfør en MVJ eller at afstå jorden i området og i stedet modtage erstatningsarealer andet steds i forbindelse med jordfordeling. Det samme gjorde sig, i løbet af 1990'erne, gældende ved Geddal, Spøttrup Sø, Skjern Å, Varnæs Stormose, Frøslev Mose, Hindemaj, Oldenor, Helnæs, Mjang Dam, Brokholm Sø, Gåsemøden og Birkesø.

tet. Dette skyldtes, at de 12 ha eng ved indgåelse af aftale om ændret afvanding ikke længere kunne indgå som en del af harmoniarealet, idet de således ville blive uegnet til udspredning af gylle. For at kunne opretholde den eksisterende husdyrproduktion skulle KT's ejendom derfor suppleres med 12 ha, hvis de 12 ha eng skulle afgives.

Problemet var imidlertid, at der i lokalområdet omkring ejendommen ingen mulighed var for suppleringsjord. Ejendommen ligger i et meget husdyrtæt område, hvor efterspørgslen på suppleringsjord gennem længere tid har været særdeles stor. KT pointerer, at det rent dyrkningsøkonomisk havde været muligt at dække ekstensiveringstabene via forskellige støtteordninger. Det havde således været muligt, på det pågældende engareal, at kombinere ordningen om ændret afvanding med ordningen om dyrkning med reduceret kvælstoftilførsel, hvilket havde givet større økonomisk afkast end den hidtidige drift af engarealet. Grundet kravene om harmoni, der i dette tilfælde ville have medført nedgang i husdyrproduktionen, var valget for lodsejeren imidlertid klart. KT kunne ikke deltage medmindre de 12 ha blev kompenseret fuldt ud.

Forhold til jordfordeling

Inden deltagelse i jordfordelingen havde KT et positivt forhold til jordfordeling grundet tidligere erfaring med, og deltagelse i jordfordelinger, hvor jorden var blevet flyttet hjem til gården. KT er stadig positivt indstillet efter deltagelse i denne seneste jordfordeling. Han valgte som før nævnt at deltage aktivt i jordfordelingen som medlem af lodsejerudvalget. Specielt gjorde han et stort arbejde i forbindelse med de to første jordfordelinger i området, mens jordfordelingsplanlæggeren på baggrund af erfaringer fra de to første kunne udføre det meste af arbejdet ved den tredje uden hjælp fra lodsejerudvalget. Hvis en ny jordfordeling skulle blive aktuel, vil han igen være villig til at deltage, men mener samtidig, at man bør vente 5 til 10 år før en ny jordfordeling igangsættes, og i den mellemliggende periode sørge for strategiske opkøb af den rette jord.

Forholdet til jordfordelingsplanlæggeren var udemærket, men det bar præg af, at der var for meget pres fra højere sted. KT mener, at der ikke blev taget tilstrækkeligt hensyn til lodsejerne i området og deres måde at drive landbrug på, og det omtalte pres skabte stigende modstand blandt lodsejerne med hensyn til deltagelse.

Samspillet i lodsejerudvalget kan der til gengæld ikke udsættes noget på, og samtlige deltagere deltog aktivt i arbejdsopgaven.

I forhold til lodsejerne udenfor udvalget var der ikke nævneværdige konflikter, selvom der altid er nogen, der ikke får alle ønsker opfyldt. I den forbindelse pointerer KT, at det drejer sig om at være fleksibel og træffe velovervejede valg.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

KT valgte ikke at deltage i jordfordelingen. Han betegner jordfordelingen som en halv succes, idet den ikke resulterede i ændringer eller forringelser

for hans ejendom, men på den anden side heller ikke var i stand til at fremskaffe egnet suppleringsjord. Af andre forhold, der ville havde givet et bedre resultat af jordfordelingen, fremhæves, at hvis projektet ikke havde været presset igennem, havde tilslutningen været bedre. Endvidere gjorde de lokale forhold med stor husdyrtæthed det vanskeligt at fremskaffe den nødvendige erstatningsjord, hvilket kunne have været afhjulpet ved at vente med gennemførelse af projektet. Desuden var der, ifølge KT fra starten en modvilje fra højeste sted mod køb af erstatningsjord udenfor selve projektområdet, hvilket var en medvirkende årsag til en manglende jordpulje.

I tilfælde af en ny jordfordeling vil KT igen træde til igen, hvis det skulle blive nødvendigt og han kan godt se anvendelsesmulighederne for jordfordeling indenfor andre arealkrævende projekter. Det er dog vigtigt, at jordpuljerne til gennemførelse af disse projekter erhverves ud fra et godt lokalt kendskab, så der ikke bare købes på må og få. KT nævner et konkret eksempel fra Varde Ådal, hvor der blev opkøbt agerjord 5 km øst for jordfordelingsområdet, som ingen af lodsejerne i jordfordelingen var interesserede i at erhverve, da den fysiske afstand til arealet var for stor.

Jordfordeling i f.m. økologiomlægning

Den følgende jordfordelings sag, der er valgt til beskrivelse af formålet øko-



Figur 5.17. Jordfordeling ved Skærbæk i Sønderjylland

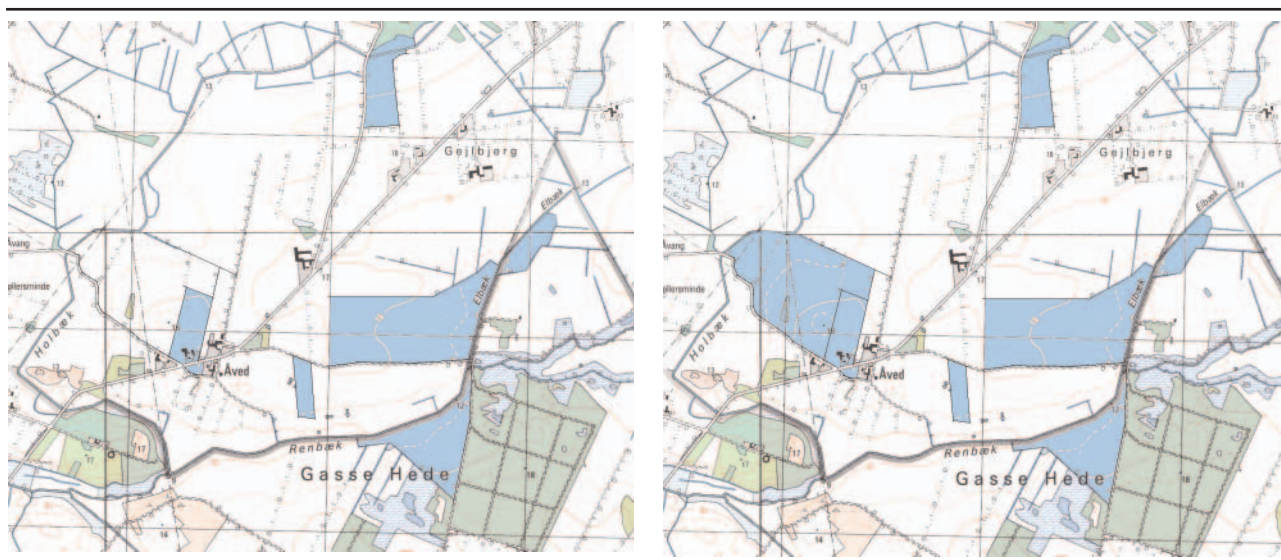
logioplægning, tager sit udgangspunkt i et dødsfald blandt lodsejerne i Skærbækområdet. Arvingen var ikke interesseret i at overtage driften af ejendommen og ville derfor sælge. Samtidig ønskede en anden lodsejer i området ligeledes at afvikle sit landbrug ved frasalg af hovedparten af jorden. Således opstod en jordpulje på ca. 55 ha, der kunne fordeles i området gennem en jordfordeling.

Jordfordelingen omfattede samlet 13 ejendomme og et areal på 137,18 ha, og værdien af dette areal var fastlagt til knapt 6 mill. kr. eller ca. 43.000 kr. pr. ha. Jordfordelingsplanlæggeren var en landinspektør fra Jordfordelingskontoret i Tønder, og jordfordelingen blev gennemført omkring årsskiftet 1998/99.

Den udvalgte ejendom tilhører AE, som i dag er økologisk mælkeproducent og planteavl, med et jordtilliggende på 82,66 ha.

Formål med deltagelse

Deltagelse i jordfordelingen skulle anvendes til realisering af planer om at omlægge den hidtidige drift på ejendommen til økologisk mælkeproduktion og tilhørende planteavl, hvilket også blev resultatet. Ejendommen blev dels suppleret med godt 26 ha jord, og samtidig blev jorden flyttet hjem til bygningerne, hvilket var den afgørende forudsætning for overgangen til økologisk mælkeproduktion grundet de driftsmæssige forhold, der knytter sig til denne produktionsform. Som led i omlægningen blev der ligeledes opført nye driftsbygninger, der delvist blev finansieret gennem Mål 5b-midler fra EU's strukturfond.



Figur 5.18: AE's ejendom hhv. før og efter jordfordelingen.

Denne ejendom er eksempel på, hvordan planer om økologioplægning kan muliggøres gennem en pludseligt opstået situation, hvor jordfordelingsinstrumentet anvendes som planlægningsredskab, og hvor alternativet for den pågældende lodsejer havde været at forsætte som planteavl, eller som vedkommende selv nævner at afvikle bedriften, idet produktionen var for lille til at kunne udgøre et økonomisk fundament.

Forhold til jordfordeling

Før deltagelse i den aktuelle jordfordeling kendte AE til jordfordeling, idet han tidligere, på en anden ejendom havde deltaget i en, og på baggrund af erfaringerne fra denne var han positivt stemt. Denne holdning har da heller ikke ændret sig efter den seneste jordfordeling, hvor samtlige ønsker blev opfyldt.

Hans deltagelse i selve planlægningen var begrænset, idet den førnævnte arving på naboejendommen havde lagt rammerne for fordelingen af jorden, men hvis det skulle blive aktuelt, vil AE gerne deltage mere aktivt i en ny jordfordeling. Det pointeres, at man ikke har noget at miste i en jordfordeling, idet man bare kan takke nej til deltagelse. Samtidig er det en god måde at komme i dialog med naboerne på, om et emne som ellers ikke tages op i det daglige.

Samspillet med jordfordelingsplanlæggeren var der ikke noget at udsætte på, hvilket skyldes, at der reelt ikke var noget at være uenige om, da det var en særdeles nem sag. Rammerne for jordfordelingen var i store træk fastlagt på forhånd, hvorfor der ikke blev nedsat noget lodsejerudvalg og samarbejdet lodsejerne imellem foregik gnidningsløst.

Vurdering af jordfordelingen og anden anvendelse

Samlet betegner AE denne jordfordeling som en stor succes, hvilket primært skyldes de optimale forhold med en indledende jordpulje på ca. 55 ha, som derefter blev fordelt mellem et begrænset antal lodsejere. Derfor har AE heller ikke noget at udsætte på jordfordelingen, og vil som før nævnt gerne deltage aktivt, hvis en kommende bliver aktuel.

I forbindelse med anvendelse af jordfordeling til andre formål mener AE, at det nok kan bruges til andre arealkrævende projekter, og at vil være jordfordelingsplanlæggerens rolle at være mægler mellem de forskellige, involverede parter.

Opsamling

Der er mange forskellige typer hensyn, der kan varetages i en jordfordeling og lodsejernes motiver til deltagelse, eller ikke deltagelse, i en jordfordeling er mangeartede.

Som nævnt i afsnit 2.4 er det bl.a. afgørende, at lodsejeren har kendskab til de muligheder, der ligger i en jordfordeling. Med henvisning til de ti jordfordelinger, der blev gennemgået i dette kapitel viste der sig at være et ganske godt kendskab til jordfordelingsinstrumentet blandt lodsejerne forud for jordfordelingerne. Dette kendskab bevirkede, at de alle havde en positiv indstilling overfor jordfordelingsinstrumentet og deltog i jordfordelingen, mange endda som aktivt medlem af lodsejerudvalget, med det formål at få det bedste ud af det. Der var intet at tabe, men kunne være meget at vinde ved at deltage, og det var lodsejerne bevidste om.

Overordnet betegner lodsejerne jordfordelingerne som en succes og flere fik det helt, som de ønskede sig, hvadenten det drejede sig om afvikling og overdragelse af jorden til svigersønnen, en værdiforøgelse af ejendommen forud for et planlagt salg, etablering af økologisk husdyrbrug, erhvervelse af et ønsket jagtareal eller andet. Enkelte måtte finde sig i mindre detaljer som f.eks. at et enkelt areal ikke kunne ”flyttes” nærmere ejendommen, men der synes at være forståelse for at jordfordeling er en balancekunst, hvor alle må give og tage for at opnå den bedst mulige løsning for alle.

En enkelt lodsejer fremhæver at succesen primært skyldes en indledende jordpulje på ca. 55 ha, som derefter blev fordelt mellem et begrænset antal lodsejere. Flere mente, at oprettelse af en jordpulje er central for jordfordelings gennemførelse og succes. En jordpulje får tingene til at gå mere smidigt. En lodsejer påpeger vigtigheden af, at puljejorden erhverves ud fra et indgående lokalt kendskab, idet puljejord med den forkerte placering ikke kan anvende. Puljejord skal ikke bare købes på må og få. Disse synspunkter fremhæver jordpuljernes betydning for jordmobiliteten i et område med efterspørgsel efter landbrugsjord.

Lodsejerne var generelt positive overfor anvendelse af jordfordelingsinstrumentet til andre formål, men svarene tyder på en vis usikkerhed når hensynene bliver flere og andre end de rent landbrugsmæssige.

Med hensyn til de problemer, der nævnes undervejs var intet problem gennemgående. Det vil sige, at intet problem blev fremhævet af flere lodsejere. Derimod var der tale om småproblemer knyttet til en speciel situation eller til bestemte personligheder.

En enkelt lodsejer følte sig presset til deltagelse i en jordfordeling med flersidige formål fra kommunens side. Han deltog primært for at få ro om sagen, eller som han selv udtrykte det, for at få en afklaring på situationen. Han er tilfreds med resultatet, men havde formentlig helst været foruden.

En anden lodsejer var skuffet over dele af den modtagne jord, der efter lodsejerens mening skulle have været lavere indekseret, da boniteten ikke levede op til forventningerne. Samme lodsejer tilføjer imidlertid, at der nok altid vil være nogle detaljer, som man selv gerne så løst på en anden måde, men at man må være fleksibel.

En lodsejer udtalte at enkelte arealer i jordfordelingen som helhed ikke kom til at ligge optimalt for de nye ejere, og således ikke kom til at indebære nogen arronderingsmæssig forbedring.

En lodsejer kritiserede processen omkring vurderingsforretningen, der blev for lang grundet frost i jorden, der forhindrede opgravning af jordprøver.

En lodsejer kritiserede, at Skov- og Naturstyrelsen valgte at anvende ekspropriation, hvilket efter lodsejerens mening var helt unødvendigt. Det var hans indtryk, at jordfordelingsplanlæggeren ved yderligere forhandling med den pågældende lodsejer kunne være kommet til enighed om brugen af skoven mod udbetaling af erstatning.

En enkelt lodsejer er efterfølgende blevet skuffet mht. dyrkningen af det tildelte, drænedede erstatningsareal. Arealet er yderst afhængig af oprensning af en å og kommunen, der var rekvirent af jordfordelingen, meldte efter jordfordelingen ud, at de ikke agtede at oprense og vedligeholde denne å.

En lodsejer følte, at projektet blev presset igennem, hvilket efter hans mening bevirkede at tilslutningen til jordfordelingen ikke var optimal. De lokale forhold med husdyrproduktion og efterspørgsel efter landbrugsjord gjorde det vanskeligt at fremskaffe den nødvendige jordpulje forud for jordfordelingen, hvilket efter lodsejerens mening kunne have været afhjulpet ved at vente med gennemførelsen af projektet.

Samspeilet med jordfordelingsplanlæggerne synes at forløbe uden problemer i alle jordfordelingerne og lodsejerudvalgene fungerede tilfredsstillende omend, der i enkelte tilfælde kunne spores problemer mht. kemien imellem lodsejerudvalgets medlemmer. Som nævnt er disse problemer ikke betegnende for jordfordelinger generelt og enkelte er formentlig knyttet til personligheder snarere end selve processen.

Problemerne skal naturligvis tages alvorligt. Specielt er det uheldigt, at enkelte lodsejere følte sig presset i urimelig grad eller at jordfordelingsprocessen måske blev forceret pga. et oppefra-kommende pres. Dette er uheldigt, da jordfordelingens resultat netop afhænger af et åbent og frit forhandlingsmiljø, hvor alle føler sig godt tilpas og lige behandlet. På den anden side er det formentlig nødvendigt med et vist pres hvis forhandlingerne skal føre til resultater, der kan bruges i jordfordelingen som helhed. Gode løsninger for alle skabes i en balancegang mellem frihed og pression af den enkelte.

Muligheder og begrænsninger

Formålet med dette kapitel er at give en samlet vurdering af jordfordelingsinstrumentet efter 1990 set fra jordfordelingsplanlæggerens - og samfundets side med henblik på at give en anbefaling til ændringer af lovgivning, praksis eller andet, der knytter sig til jordfordeling og mulighederne heri. Denne anbefaling følger i kapitel 7.

Der tages udgangspunkt i de muligheder og begrænsninger, der følger af Jordfordelingsloven, Jordkøbsloven og anden lovgivning, herunder Landbrugsloven, Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Ejendomsavancebeskatningsloven.

Vurdering af Jordfordelingsloven

Gennemgangen af Jordfordelingsloven viser indledende, at loven er designet til at afhjælpe strukturproblemer i landbruget, idet lovens primære formål er at give landbrugsejendomme en bedre arrondering. Lovens historiske rødder strækker sig tilbage til 1924, men den nuværende lov er baseret på en gennemgribende lovrevision i 1955, hvorefter der kun har været tale om få justeringer.

Den i denne sammenhæng mest betydningsfulde ændring blev foretaget i 1990, hvor Jordfordelingsloven fik ændret sin formålsparagraf, så den nu ikke længere udelukkende skulle anvendes til arronderingsmæssige forbedringer, men ligeledes kunne anvendes i forbindelse med køb og salg af arealer til naturgenopretning, naturpleje, skovtilplantning, rekreative områder og større anlægsprojekter mv. samt til fremskaffelse af erstatningsjord med henblik på gennemførelse af sådanne projekter.

Jordfordelingsloven er med sine kun 14 paragraffer en kort lovtekst, der anviser rammerne for den praktiske anvendelse - og gennemførelse af en jordfordeling. Loven rummer de elementer, der er nødvendige til opnåelse af lovens egentlige formål, hvorefter det skal tilstræbes, at arealer i det åbne land er beliggende så hensigtsmæssigt som muligt i forhold til deres anvendelse. Loven er ikke opbygget omkring den traditionelle kapitelinddeling med formål, definitioner, indhold, myndigheder og administrative bestemmelser, herunder klageadgang.

I det følgende beskrives de få emner og problemer, der knytter sig til Jordfordelingsloven ifølge den gennemførte interviewundersøgelse af jordfordelingsplanlæggere og lodsejere.

Kendelsesforløbet

Et af de kritikpunkter, der dukkede op ved interviewundersøgelsen af jordfordelingsplanlæggerne, var, at kendelsesforløbet, der i princippet betegnes

som genialt, ikke er hensigtsmæssigt i en §2-sag. Forbruget af ressourcer ved afsigelse af endelig kendelse står ikke mål med resultatet, lyder kritikken. Her henvises i stedet til kendelsesforløbet omkring en §2a sag, hvor der kun afsiges en kendelse, hvilket af flere betegnes som mere rationelt⁵¹.

Indtil 1949 blev der kun afsagt én jordfordelingskendelse, der efterfølgende kunne indankes for en overordnet kommission. Den ankemulighed blev ved lov⁵² afskaffet i 1949 og samtidig indførtes begreberne ”foreløbig kendelse” og »endelig kendelse«.

Ved den foreløbige kendelse skifter arealerne faktisk og retligt tilhørsforhold på skæringsdagen, og kendelsen er bindende for samtlige lodsejere og rettig-hedshavere i ejendommene. Når denne kendelse blev benævnt foreløbig, skyldtes det, at der på kendelsestidspunktet ikke var sket en endelig afklaring af vejforhold og servitutter m.v., ligesom der ikke var sket en endelig opmå-ling med en præcis angivelse af de omlagte arealer. Det var endvidere forud-sat, at nødvendige dispensationer til jordomlægningerne først skulle søges inden afsigelse af endelig kendelse [Jørgensen et al, 1997].

Der er imidlertid gradvist i årene forud for 1990 sket indhentning af nød-vendige dispensationer til jordomlægningerne inden afsigelse af den forelø-bige kendelse under hensyn til, at den foreløbige kendelse er bindende. Rent principielt vil der efter fornøden lovændring kunne gennemføres jordforde-linger med f.eks. 50 ejendomme ved afsigelse af én kendelse [Jørgensen et al, 1997].

Formålsbestemmelserne

Den udvidede formålsbestemmelse i Jordfordelingsloven fra 1990 er helt essentiel i vurderingen af jordfordeling som et multifunktionelt implemen-teringsinstrument til en fremtidig tilpasning af arealanvendelsen i det åbne land. Specielt efter vedtagelsen af VMPII, hvor det bl.a. indgår, at 16.000 ha vådområder skal genoprettes, kommer den ændrede formålsparagraf i Jord-fordelingsloven i anvendelse. Endvidere er der åbnet op for anvendelse af jordfordeling til naturpleje, skovtilplantning, etablering af rekreative områ-der og større anlægsprojekter m.v., hvor »med videre« kan omfatte formål som sikring af drikkevandsressourcerne i de særligt følsomme drikkevands-områder samt andre arealkrævende projekter som de i Wilhjelmrapporten nævnte naturparker.

Jordfordeling er således gjort anvendelig i forhold til en lang række formål, og det på trods af at Jordfordelingsloven ikke blev revideret ud over for-målsparagraffen i 1990 i forhold til de nye opgaver. Kun formålsparagraffen blev ændret. Ifølge de gennemførte interviews med henholdsvis lodsejere og jordfordelingsplanlæggere er Jordfordelingsloven i det nuværende »setup« anvendelig til løsning af mange og ofte flersidige formål, men ikke direkte tilpasset til disse. Dette er et problem.

⁵¹ §2-sag er en almindelig jordfordeling med 10-50 ejendomme. §2a-sag er en mindre jord-fordeling med 5-10 ejendomme. For yderligere forklaring se afsnit 2.3.1.

⁵² Lov nr. 370 af 25.04.1949

Jordbrugskommissionen kan afvise jordfordelingsplanen, hvis det skønnes at planen ikke lever op til målet om forbedret arrondering og struktur for ejendommene. I virkeligheden er f.eks. enhver landbrugsejendoms salg af jord til en jordfordeling en strukturmæssig og evt. arronderingsmæssig forringelse. Men en forudsætning for at kunne gennemføre f.eks. et VMPII-projekt eller et projekt til beskyttelse af drikkevandet er ofte at flere landbrug forringes både arrondering- og strukturmæssigt. Denne forringelse kompenseres med en økonomisk erstatning og er baseret på lodsejerens eget ønske.

Teori og praksis er ikke i overensstemmelse. I praksis fungerer formålsbestemmelsen uden problemer. Således har uoverensstemmelsen ikke givet anledning til problemer og en løsning er ikke blevet afvist med henvisning til Jordfordelingslovens §1. Derimod begrundes afvisningerne i Landbrugslovens regler vedrørende arrondering og struktur⁵³. Disse er mere specifikke og velkendte for jordbrugskommissionerne.

Problemet er således af mere teoretisk karakter og kunne løses ved at de nye ikke-landbrugsmæssige formål blev sidestillet med de landbrugsmæssige. Kravet til en jordfordeling skulle således være at opnå det bedst mulige resultat ved en optimering af flere forskellige hensyn, herunder miljømæssige, rekreative, naturmæssige, landbrugsmæssige, anlægsmæssige etc.

Tvangsbestemmelsen

Jordfordelingsloven indeholder en tvangsbestemmelse i medfør af §2, stk.6, hvorefter kommissionen bemyndiges til ved foreløbig kendelse, at gennemføre jordfordelingen for de af planen omfattede arealer, såfremt mindst halvdelen af de omfattede lodsejere tiltræder planen, og at de samtidig repræsenterer mindst 2/3 af de i planen omfattede arealer. Denne tvangsbestemmelse har kun været i anvendelse ganske få gange og kun i tilfælde, hvor der var tale om meget små og ubetydelige lodder uden egentlig landbrugsmæssig værdi, og hvor en inddragelse af disse lodder kunne bidrage med væsentlige arronderingsforbedringer. Bestemmelsen har senest været anvendt i en jordfordelings sag i Sønderjylland i midten af 1970'erne, hvorfor aktualiteten kan diskuteres.

Tvangsbestemmelsen blev ikke omtalt i de gennemførte interviews af jordfordelingsplanlæggerne, hvilket må betyde, at denne bestemmelse ikke giver anledning til problemer. Loven angiver da også så mange betingelser, der skal være opfyldt for at tvang kan anvendes, at det i praksis er meget vanskeligt. Det skal alligevel understreges, at det er vigtigt for jordfordelingsplanlæggerens rolle som uvildig forhandler, at tvangsbestemmelsen ikke bringes i anvendelse. I stedet bør evt. tvang i forbindelse med etablering af vådområder eller drikkevandsbeskyttelse gennemføres ved ekspropriation i medfør af anden lovgivning i lighed med situationen omkring anlæggelse af veje eller som ved gennemførelse af Skjern Å - projektet. Jordfordelingsplanlæggerens rolle vil derved ikke kunne kompromitteres.

⁵³ Se Landbrugsloven §13. F.eks. §13, stk.2: De jorder, der ønskes sammenlagt skal ligge hensigtsmæssigt for samlet drift fra ejendommens bygninger, ved dyrkningsjorder inden for en vejafstand på 2 km.

Opsamling mht. Jordfordelingsloven

Generelt set fungerer Jordfordelingsloven uden problemer. Jordfordelingsplanlæggerne er tilfredse med den, som den er og der kan ikke peges på bestemmelser som i praksis lægger hindringer i vejen for gennemførelse af VMPII projekter og drikkevandsbeskyttelse.

I teorien er formålsparagraffen et problem og ved en revision burde denne afspejle de flersidige hensyn, der tages i en jordfordeling ud over de rent landbrugsmæssige. Kendelsesforløbet kunne måske gøres endnu smidigere ved at ændre forløbet i §2-jordfordelingerne, således at de i lighed med §2a-jordfordelingerne kun skal indeholde én kendelse og tvangsbestemmelserne kunne eventuelt helt fjernes.

Vurdering af Jordkøbsloven

Jordkøbsloven har haft en omskiftelig tilværelse siden dens oprindelse i 1971. Således har loven haft en anonym tilværelse i det meste af halvfemserne frem til den seneste større lovrevision i 1997, hvor der blev åbnet for nye anvendelsesmuligheder.

Det nye er, i forhold til tiden før 1997, primært koncentreret om erhvervelse af jord til ikke-jordbrugsmæssige formål, hvor oprettelse af regionale jordkøbsnævne kan varetage opgaver efter loven med opkøb af puljeland til kompensation for arealkrævende projekter. For at disse projekter kan gennemføres via frivillig lodsejertilslutning, er det overvejende nødvendigt, at der i forvejen er etableret en jordpulje i umiddelbar nærhed til projektområdet.

En sådan jordpulje med kompensationsarealer til berørte lodsejere i forbindelse med f.eks. VMPII-projekter kan med hjemmel i Jordkøbsloven skabes på to måder (Se figur 9.2):

- a) Jordkøbsnævnene kan opkøbe jord i hele interesseområder minus kerneområdet, jf. Bekendtgørelse nr. 511 af 18.06.1997 om regionale jordkøbsnævne §5, stk. 4 og Jordkøbslovens §18.
- b) Direktoratet for FødevarerErhverv kan opkøbe jord i hele interesseområdet, jf. Jordkøbslovens §§30a og 18.

I det følgende beskrives de problemer, der knytter sig til Jordkøbsloven ifølge den gennemførte interviewundersøgelse af jordfordelingsplanlæggere og lodsejere.

Jordkøbsadministrationen

Arealerne til jordkøbsnævnene erhverves i fri konkurrence med landmændene og med de seneste års stramninger af bl.a. harmonibestemmelsen er konkurrencen om jorden skærpet. Der er således ofte mange interesserede jordkøbere, og priserne på landbrugsjord er som følge heraf steget markant. Et regionalt jordkøbsnavn skal derfor være operationelt og beslutningsdygtigt, hvis det skal erhverve jord i større omfang. En forudsætning herfor er, at der foreligger klare politiske retningslinier fra den amtskommunale ledelse samt rimelige økonomiske rammer.

Resultaterne af interviewundersøgelsen blandt amtskommunerne, der bl.a. fremgår af kapitel 3, viser, at amtskommunerne ikke er kommet langt mht. etableringen af jordkøbsnævne, og at de få, der er etableret, endnu ikke har opkøbt jord af nævneværdig betydning. Det skal hertil siges, at det er amtskommunens eget valg, om et nævn skal etableres, eller om jordkøb skal foretages på anden vis evt. af Direktoratet for FødevarerErhverv.

De aktuelle offentlige opkøb af jord bør være koncentreret om erstatningsjord til gennemførelse af VMPII-projekter i betragtning af den målsætning, der ligger i VMPII. På dette punkt har amtskommunerne en god mulighed for strategiske opkøb af puljejord forud for projektgennemførelse, idet amtskommunerne selv forestår udpegningen af potentielle vådområder. Denne mulighed bliver imidlertid ikke benyttet. I praksis er det Direktoratet for FødevarerErhverv, der som oftest rekvireres til at foretage opkøb af puljejord, der senere kan indgå i en jordfordeling som erstatningsjord til VMPII-projekter.

Jordfordelingskontoret i Direktoratet for FødevarerErhverv har mangeårig erfaring med jordkøb, hvorfor setup'et er på plads og opkøb således kan foretages effektivt. Til gengæld bliver jordkøbene først igangsat efter amtskommunernes rekvirering af Jordfordelingskontoret, hvorved muligheden for tidlige strategiske opkøb forpasses.

Konsekvensen heraf viser sig i praksis i form af et øget prisniveau i det pågældende område, som følge af at perioden for opbygningen af jordpuljen sammenpresses tidsmæssigt. Samtidig kan der opstå spekulation blandt lodsejerne i området, hvor de begynder at købe f.eks. engjord op⁵⁴ i projekt- eller kerneområdet (- se figur 9.2) med det formål at skaffe sig selv bedre jord via den kommende jordfordeling. Ved jordfordelingen er lodsejerne nemlig som udgangspunkt berettigede til jord, som erstatning for det de afgiver. Konsekvensen af dette bliver, at jordpuljen skal øges for at dække behovet, hvilket vanskeliggør gennemførelsen af projektet.

Jordkøbsloven giver amtskommunerne et værktøj, der kan bremse lodsejernes spekulation og problemerne omkring fri konkurrence, idet de har mulighed for at lægge forkøbsret på arealer i landzone eller sommerhusområde, hvis det er særlig egnet til at opfylde Naturbeskyttelseslovens formål, jf. NBL §§57-59. Om denne mulighed vil blive benyttet i praksis, må fremtiden vise, men her er det igen et spørgsmål om politisk vilje og prioritering. Værktøjet har været der siden 1998, men er endnu ikke blevet anvendt.

En effektiv model er afhængig af et tæt samspil mellem den myndighed, der forestår et arealkrævende projekt eksempelvis til sikring af drikkevand og den part, der skal foretage opkøb af puljejorden, således at opkøbene kan igangsættes tidligt i forløbet. Samtidig vil en anvendt forkøbsret virke dæmpende på efterspørgslen på projektjord, hvilket alt andet lige vil medføre, at behovet for puljejord til brug som erstatningsjord nedsættes.

⁵⁴ Denne adfærd er ifølge jordfordelingsplanlæggerne i DFFE nyligt set i Nordjylland omkring genopretningen af Vilsted Sø.

Gennemgangen af jordfordelingsformålene i kapitel 5 viser, at jordfordeling har en lang række anvendelsesmuligheder, når de rigtige forudsætninger er til stede. Specielt skal disse forudsætninger være til stede, når formålet med jordfordelingen bevæger sig væk fra det oprindelige formål med klassiske arronderingsforbedring af landbrugsejendomme. Således understreges det i kapitel 5 at flere af de interviewede mente, at oprettelse af en jordpulje er central for jordfordelings gennemførelse og succes. En jordpulje får tingene til at forløbe mere smidigt. Det understregedes desuden, at pulj jord ikke bare skal købes på må og få.

Erfaringer fra bl.a. vådområdeprojekterne har vist, at det er yderst sjældent, at en lodsejer vil modsætte sig et konkret projekt, så længe denne er sikret erstatningsjord og kan forsætte sin nuværende produktion efter projektgennemførelsen. Problemet opstår, når jordpuljen ikke har en tilstrækkelig størrelse. Her kunne andre metoder end frivillige opkøb, som f.eks. forkøbsret og ekspropriation være en mulighed, hvis der arbejdes inden for en kort tidsramme.

Som et særligt eksempel, der i øvrigt ikke er medtaget i dette projekts evaluering, kan nævnes realiseringen af Skjern Å projektet, der blev igangsat i 1991 og først afsluttet efter 7 jordfordelinger i år 2000. For at denne sag kunne afsluttes endeligt, vedtog Folketinget en særlig anlægslov⁵⁵, idet det afsluttende område var præget af store animalske produktionsejendomme og situationen var fastlåst. Anlægsloven indeholdt et klart politisk budskab om, at projektet skulle gennemføres på de i forvejen udpegede arealer, hvilket om nødvendigt indebar ekspropriation. Efter denne udmelding var de berørte lodsejere villige til at indgå frivilligt i jordfordelingen, således at mindre end 1 % reelt blev eksproprieret. Erfaring fra Skjern Å projektet viser altså, at en ekspropriationshjemmel var kraftigt medvirkende til, at lodsejerne blev motiveret til aktiv deltagelse i jordfordelingen, og at næsten samtlige berørte lodsejere indgik frivilligt herefter. Realiseringen af projektet blev således mulig som følge af en klar politisk udmelding.

Opsamling mht. Jordkøbsloven

Ændringen af Jordkøbsloven i 1997 gav mulighederne for oprettelse af de nødvendige jordpuljer, men i praksis er problemerne mange.

Amtskommunerne bør prioritere oprettelsen af jordkøbsnævn og jordpuljer højere. De nødvendige økonomiske og videnskabelige ressourcer bør prioriteres dette formål og de eksisterende muligheder omkring forkøbsret bør tages i anvendelse med henblik på at nå målsætningerne i f.eks. VMPII. Alternativet hertil må være, at de regionale jordkøbsnævn opgives og at der i stedet oprettes en statslig jordfond med regionale kontorer, der påtager sig denne opgave.

⁵⁵ Lov nr. 493 af 01.07.1998 om Skjern Å naturprojekt

Vurdering af anden lovgivning

Efter ændringen af formålsparagraffen i Jordfordelingsloven er begrebet jordfordeling blevet indarbejdet i anden lovgivning. På trods heraf er der flere problemer knyttet til bestemmelser i anden lovgivning og disse beskrives i det følgende.

Det skal i denne sammenhæng nævnes, at flere jordfordelingsplanlæggere netop udtrykte en holdning om, at begrænsningerne ikke er knyttet til Jordfordelingsloven, men nærmere til anden lovgivning, herunder Landbrugsloven, Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Ejendomsavancebeskatningsloven.

Landbrugsloven

Specielt i Landbrugsloven er jordfordelingsbegrebet blevet indarbejdet, således at muligheden for dispensation overfor ellers gældende krav er blevet øget i forbindelse med en jordfordelingssag.

I praksis er det imidlertid stadig således, at det er Landbrugslovens bestemmelser, der sætter grænserne for jordfordelingsplanen mht. ejendommens struktur og arrondering. Om reglerne i Landbrugsloven opleves som et problem af jordfordelingsplanlæggeren beror i høj grad på om reglerne opfattes som fornuftige eller ej.

Specielt på et punkt er der enighed og, at Landbrugslovens regler stadig er kilde til problemer. Det drejer sig om fortrinsstillingsreglerne⁵⁶ i medfør af Landbrugslovens §13.

Ifølge Landbrugslovscirkulæret⁵⁷ fremgår det, at reglerne om fortrinsstilling ikke finder anvendelse i to nærmere angivne situationer, der forekommer i forbindelse med jordfordeling, nemlig

- ved mageskifte/jordfordeling, hvor to eller flere landbrugsejendomme afgiver og modtager arealer af nogenlunde samme størrelse og bonitet, eller
- ved suppleringsjord, der erhverves som kompensation for arealer af nogenlunde samme størrelse, uanset bonitet ved VMPII-projekter, jf. §5, nr. 1-2.

⁵⁶ Landbrugslovens §13 indeholder bestemmelser om sammenlægning af hele landbrugsejendomme og om overførsel af arealer fra en landbrugsejendom til en anden. En sammenlægning kan efter §13, stk.1 tillades, når det samlede areal efter sammenlægning ikke overstiger 125 ha, og hvis de jorder, der ønskes sammenlagt, ligger hensigtsmæssigt for samlet drift fra ejendommens bygninger, ved dyrkningsjorder inden for en vejafstand på 2 km, en ejendoms jorder ikke vil blive opdelt på uheldig måde for driften og der ikke ved sammenlægning vil opstå en u hensigtsmæssig ejendomsfordeling. Selv om en ansøger opfylder disse betingelser kan der gives afslag på ansøgningen, hvis ansøgeren vil komme til at eje mere end 70 ha, og der er naboer i området, som ønsker at erhverve suppleringsjord, og som i øvrigt opfylder ovenstående krav. Hvis ansøgeren selv har behov for jorden for at skabe harmoni i bedriften forholder det sig imidlertid anderledes, og naboer vil alene være fortrinsstillede, hvis de også har harmoniproblemer/opfylder betingelserne i §13, stk.5.

⁵⁷ Cirkulære nr. 26 af 22.02.2000

Det fremgår desuden af cirkulæret, at jordbrugskommissionen kan bestemme, at der ikke skal foretages undersøgelse af, om der er ønske om fortrinstillig til suppleringsjord, hvis kommissionen finder, at der er tale om mindre forskelle i arealstørrelse m.v. eller hvis der er tale om en ubetydelig overskridelse af arealgrænsen på 70 ha etc.

Problemet er derfor af praktisk karakter, idet jordfordelingsplanlæggeren på trods af denne undtagelse skal udarbejde ansøgninger til jordbrugskommissionerne om at fortrinstillig ikke gøres gældende, idet ovennævnte regler bør fritage herfor. Dette er til irritation i arbejdet som jordfordelingsplanlægger.

Naturbeskyttelsesloven

Ved anvendelse af ekspropriation i medfør af Naturbeskyttelseslovens §60 i forbindelse med gennemførelse af en jordfordeling kan der opstå problemer, hvis ekspropriationsafgørelsen ankes⁵⁸. Klageberettigede er både ejeren af den ejendom, som ekspropriationen vedrører, offentlige myndigheder, lokale - og landsdækkende foreninger etc., jf. Naturbeskyttelsesloven §86. Rettidig klage har desuden opsættende virkning for den påklagede afgørelse, jf. §87, stk. 3.

En sådan klage vil tidsmæssigt kunne forrykke jordfordelingen uhensigtsmæssigt, da skæringsdatoen for jordfordelingen ofte er sat før en afgørelse fra Naturklagenævnet kan foreligge. Giver Naturklagenævnet den klageberettigede medhold i klagen opstår yderligere en problematisk situation, hvor grundlaget for projektet fjernes. Lodsejerens retsstilling vil i disse situationer være uafklaret.

Jordfordelingens anvendelighed som realiseringsinstrument ved etablering af vådområder i VMPII-regi, er således begrænset af ekspropriationsbestemmelsen i Naturbeskyttelseslovens §60 og de tilhørende ankemuligheder. Specielt omkring det tidsmæssige forløb kan jordfordelingen blive hæmmet. Til dato har bestemmelsen ikke givet anledning til disse problemer, idet klagemuligheden ikke har været bragt i anvendelse. Det anbefales imidlertid, at der søges fundet en løsning inden problemerne opstår og lodsejerne kommer til at stå i et "tomrum", hvor ingen kender deres retsstilling.

Planloven

I henhold til Samlebekendtgørelsen⁵⁹, der indeholder supplerende regler i medfør af Lov om planlægning skal der udarbejdes VVM-redegørelse⁶⁰ ved de jordfordelinger, der omfatter mere end 75 landbrugsejendomme, og som indebærer væsentlige ændringer i det fysiske miljø, jf. bilag 1, nr. 26.

⁵⁸ Se Bekendtgørelse nr. 967 af 16.12.1998 om amtsrådenes beføjelser ved genopretning af vådområder

⁵⁹ Bekendtgørelse nr. 847 af 30.09.1994 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning

⁶⁰ Vurdering af Virkningerne på Miljøet, jf. Planloven §6, stk.7 og §6c. I dag er der VVM-pligt i både undersøgelsesfasen og forhandlingsfasen (se figur 4.1). VVM i undersøgelsesfasen vedrører selve projektanlæggets, eksempelvis vådområdets indvirkning på miljøet og denne redegørelse er afklaret inden jordfordelingsprocessen sættes i gang. VVM i forhandlingsfasen indeholder vurdering af jordfordelingens indvirkning på miljøet og denne virkning kan af gode grunde ikke vurderes før et løsningsforslag foreligger.

Til dato har denne bestemmelse ikke givet anledning til problemer, idet jordfordelinger med mere end 75 ejendomme indtil videre ikke er blevet vurderet til at ville indebære væsentlige ændringer på det fysiske miljø. Det vil sige, at jordfordelingerne ikke var VVM-pligtige. I det tilfælde, at denne vurdering falder anderledes ud og en jordfordeling med mere end 75 landbrugs-ejendomme vurderes at ville indebære sådanne væsentlig ændringer kan der opstå problemer i relation til det tidsmæssige aspekt.

Der skal afsiges jordfordelingskendelse i løbet af få måneder efter jordfordelingsforhandlingens afslutning. Det vil derfor være problematisk at få udarbejdet VVM-redegørelsen inden kendelsen skal afsiges.

I henhold til Planlovens §35 skal der i landzone søges om tilladelse ved ønske om udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændring i arealanvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Undtaget herfor er i vidt omfang landbrugserhvervet, men tilladelse kræves dog bl.a. til oprettelse af en ny selvstændig landbrugsejendom. Desuden kræver det således landzonetilladelse at overføre landbrugsjord til anden anvendelse end en landbrugsmæssig. Dette sidstnævnte punkt er naturligvis aktuelt i forbindelse med projekter, hvor formålet er en ændret arealanvendelse.

En landzonetilladelse kan påklages til Naturklagenævnet i medfør af Planlovens §58, pkt. 1. af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende organisationer, jf. §59. En rettidig klage vil have opsættende virkning medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet, jf. §60, stk. 4. En sådan klage vil således kunne ”spænde ben” for jordfordelingen og ligesom tilfældet var ved klagemuligheden efter Naturbeskyttelseslovens §60 vil lodsejerenes retsstilling i disse situationer være uafklaret. Til dato har denne bestemmelse ikke givet anledning til problemer, idet klagemuligheden ikke har været bragt i anvendelse.

Det anbefales, at der søges fundet en løsning på de nævnte problemer vedrørende VVM og klageadgangen ved landzonetilladelser.

Ejendomsavancebeskatningsloven

Fortjeneste indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation, er fritaget for avancebeskatning, jf. Ejendomsavancebeskatningslovens §11. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

Disse regler angår erstatningssummer i forbindelse med varige ejendomsindgreb, herunder altså ekspropriation af ejendomsretten efter Naturbeskyttelseslovens §60.

Told & Skat har imidlertid ved et Alma-møde i foråret 2001 fastslået, at der ikke kan blive tale om fritagelse for ejendomsavancebeskatning for lodsejere, der indgår frivillige aftaler om salg af arealer til en jordpulje forud for etablering af f.eks. et vådområde i VMPII-regi på trods af, at der i Naturbeskyttelseslovens §60 findes ekspropriationshjemmel. Begrundelsen er at

denne hjemmel alene gælder en enkelt eller nogle få lodsejere, der modsætter sig et projekt, som der ellers er stor lodsejer tilslutning til.

At der ikke er skattefritagelse ved indgåelse af sådanne frivillige aftaler om salg, har den konsekvens, at nogle lodsejere ikke har råd til at sælge, idet reglerne om ejendomsavancebeskatning og genvundne afskrivninger medfører, at skattebyrden kan blive større end friværdien i arealet afhængig af gældsbyrden⁶¹. Dette er specielt gældende, hvor en lodsejer udelukkende ønsker at sælge en del af sin ejendom, hvorved denne som oftest skal svare skat på 40 % af avancen, alt afhængig af hvornår arealet er erhvervet og udviklingen i ejendomsvurderingen.

Det betyder, at lodsejere i visse tilfælde ikke ønsker at deltage i jordfordelingen, hvis deltagelse indebærer en nettonedgang i ejendommens areal og at lodsejeren i alle tilfælde vil være økonomisk bedre stillet ved at lade jorden ekspropriere. Dette er uhensigtsmæssigt i forhold til fremme af frivillige løsninger.

Opsamling

I det følgende opsummeres kort de problemer jordfordelingsplanlæggerne nævnte i interviewene.

Formålsparagraffen i Jordfordelingsloven er i teorien et problem og ved en revision burde denne afspejle de flersidige hensyn, der i dag kan tages i en jordfordeling.

Kendelsesforløbet kunne måske gøres endnu smidigere ved at ændre forløbet i §2-jordfordelingerne, således at de i lighed med §2a-jordfordelingerne kun skal indeholde én kendelse.

Tvangsbestemmelserne i Jordfordelingsloven §6 kunne eventuelt helt fjernes.

Med hensyn til fremskaffelsen af jordpuljer er det et problem, at mulighederne i Jordkøbsloven efter 1997 ikke udnyttes af amtskommunerne. Amtskommunerne burde prioritere oprettelsen af jordkøbsnævn og jordpuljer højere. Alternativet hertil må være, at de regionale jordkøbsnævn opgives og at der i stedet oprettes en statslig jordfond med regionale kontorer, der påtager sig denne opgave.

I Landbrugsloven er fortrinsstillingsreglerne til irritation, idet jordfordelingsplanlæggeren på trods af, at jordfordelinger delvist er undtaget disse regler, skal udarbejde ansøgninger til jordbrugskommissionerne.

Naturbeskyttelseslovens §60 og de tilhørende ankemuligheder kan give pro-

⁶¹ Eksempel: Anskaffelsessum 400.000 kr., Salgspris 800.000 kr., Avance til beskatning 400.000 kr., Salgssum efter skat 800.000 kr. - (400.000 kr. - 60 %) = 560.000 kr., Hvis gælden således overstiger 560.000 kr. vil et eventuelt salg som givet i eksemplet medføre omkostninger for lodsejeren.

blemer relateret til det tidsmæssige forløb af jordfordelingen og efterlade lodsejerne i en situation, hvor deres retsstilling er uklar.

Planlovens regler for udarbejdelse af VVM-redegørelser og for klageadgangen ved landzonetilladelser kan ligeledes give tidsmæssige problemer.

Ejendomsavancebeskatningslovens regler om beskatning af fortjeneste ved salg betyder, at lodsejere i visse tilfælde ikke ønsker at bidrage til oprettelsen af en jordpulje, hvilket naturligvis er uhensigtsmæssigt.

I næste kapitel følger en række anbefalinger, der vil kunne løse nogle af de væsentligste problemer, der er skitseret i dette samt det foregående kapitel.

Anbefalinger i forhold til jordfordelingspraksis

Formålet med dette kapitel er at give en samlet række af anbefalinger i forhold til eksisterende praksis i forbindelse med gennemførelse af jordfordelinger til varetagelse af forskellige hensyn. Det skitseres her, hvorledes anvendelsen af jordfordeling som et realiseringsinstrument kan fortsætte og udvides i forbindelse med tiltagende konflikter om arealanvendelsen i det åbne land

Kapitlet samler således op på del A, hvis primære formål var at evaluere jordfordelingspraksis i perioden 1990-1999

Politisk prioritering

Det anbefales som udgangspunkt, at *de overordnede politiske retningslinier er målrettede, klare og entydige*. Dette kan f.eks. ske gennem vedtagelse af en klar ekspropriationshjemmel i den lovgivning, som er tilknyttet den enkelte projekttype. Det være sig sikring af drikkevandsressourcerne, implementering af vådområder under VMPII, etablering af naturparker eller andre projekttyper, der ekstensiverer tidligere intensivt drevet landbrugsjord. Det kunne også ske ved nedsættelse af jordkøbsnævn og ved at afsætte de fornødne økonomiske - og personelle ressourcer til varetagelse af jordkøbsnævnenes opgaver. Målene på miljøområdet nås ikke gennem symbolpolitik. Det har erfaringerne fra især Vandmiljøplan I vist. Det kræver en klar prioritering at nå målene.

Hvis jordfordeling fremover skal være realiseringsinstrument for gennemførelse af arealkrævende projekter, der indebærer en ekstensivering af landbrugsarealer, anbefales *en klar ekspropriationshjemmel*. Forslaget lægger således op til, at der fra politisk side vises en større grad af vilje bag målsætningerne gennem vedtagelse af nødvendige ekspropriationshjemler. Tvangsbestemmelserne i Jordfordelingsloven kunne fjernes, hvorved Jordfordelingsloven ville fremstå som det den i praksis er; en frivillig mulighed.

En klar hjemmel til at ekspropriere til gennemførelse af f.eks. VMPII-målsætningerne vil give et politisk signal om, at gennemførelsen af projekterne prioriteres højt. Hjemlen vil virke motiverende for lodsejernes deltagelse i projektet. Et projekt kan gennemføres på baggrund af frivillighed i tæt samspil med lodsejerne, men forskellen ligger i, at den enkelte lodsejer bliver nødsaget til at tage stilling til projektet indenfor en givet tidsramme, og at realiseringsprocessen ikke kan forhales i det uendelige.

Anbefalinger mht. jordmobilitet

Centralt er det, at jorden er mobil. Jordmobilitet er således en forudsætning for at kunne gennemføre jordfordelinger, idet disse bygger på omlægninger af jorder mellem en flerhed af ejendomme. Der er tre vigtige faktorer, som spiller ind på jordmobiliteten i et lokalområde. Det er de lokale landbrugsstrukturelle forhold, det er en tilgængelig jordpulje, og det er kendskab, se afsnit 2.4.

Med henblik på at påvirke jordmobiliteten i et givent område kan der sættes ind på to af områderne: Kendskabet og skabelsen af en jordpulje.

Kendskab

Den lokale planlægningskapacitet har traditionelt set været bedst i Sønderjylland, hvor Tønderkontoret har været placeret med den jordfordelingsplanmæssige ekspertise. I resten af landet har det været af afgørende betydning, hvorvidt der i det pågældende område har været et praktiserende landinspektørfirma med ledig planlægningskapacitet eller om der eventuelt kunne udstationeres en planlægger fra Direktoratet for FødevarerErhverv til at gennemføre arbejdet.

I kapitel 5 blev det beskrevet, hvorledes flere lodsejere i interviewene fremhævede vigtigheden af, at man som lodsejer er åben overfor jordfordelingen og eventuelt deltager aktivt. Denne åbenhed og deltagelse er nødvendig for at få mest muligt ud af jordfordelingen mener lodsejerne. Et sådant positivt engagement afhænger imidlertid af lodsejernes ”kendskab” til fordelene og det bør derfor overvejes om nogle af de problemer, der er skitseret ovenstående vil kunne løses ved en øget indsats omkring formidling af jordfordelingsperspektivet gennem oplysning og undervisning.



Figur 7.1. Det anbefalet, at der som minimum eksisterer forfordelingskontorer i Sønderjylland, Midtjylland, Nordjylland og på Sjælland og Fyn.

Ved årsskiftet 2000/2001 åbnede Jordfordelingskontoret et nyt kontor i Foulum ved Viborg. Jordfordelingskontoret har nu 13 jordfordelingsplanlæggere ansat på fuld tid, hvoraf 1 er tilknyttet kontoret i København, 6 er tilknyttet kontoret i Tønder og 6 er placeret i Foulum. For Nordjylland og øerne gælder det imidlertid stadig at den stedlige planlægningskapacitet er afhængig af udstationeringer eller praktiserende landinspektørfirmaer. Set i lyset af de opgaver VMPII og drikkevandsbeskyttelsen stiller overalt i Danmark, samt de opgaver, der kan følge af Wilhjelmudvalgets anbefalinger, er den eksisterende, statslige planlægningskapacitet næppe tilstrækkelig.

Det anbefales derfor, at der oprettes regionale jordfordelingskontorer i lighed med det nyoprettede kontor i Foulum ved Viborg, således at også Nordjylland og øerne dækkes ind. En fordeling som skitseret i figur 7.1 må være et minimum. Eksemplet tager udgangspunkt i et jordfordelingskontor i Aalborg, Viborg, Tønder, Sorø og Odense.

Det anbefales desuden at disse regionale kontorer får som opgave at formidle jordfordelingsperspektivet for regionens landmænd gennem aktiv oplysningsvirksomhed, idet lodsejernes kendskab til fordelene har betydning for deres positive engagement i jordfordelingen.

Jordpulje

Jordfordelingskontorets mangeårige erfaringer viser, at det ved målrettede jordopkøb og efterfølgende gennemførelse af frivillig jordfordeling i vid udstrækning er muligt at realisere natur- og miljøprojekter, også i områder med betydelige landbrugsinteresser.

Jordpuljerne kan stamme fra ejendomme, der nedlægges, fra nedtrappende ejendomme eller fra offentligt ejede arealer. Arealerne til jordpuljen kan skaffes via de regionale jordkøbsnævne eller Direktoratet for FødevarerErhverv gennem anvendelse af Jordkøbslovens muligheder eller ved kommuners opkøb af jord i fri handel indefor kommunalfuldmagtens⁶² rammer.

Jordkøbsadministrationen er forsøgt decentraliseret til regionale Jordkøbsnævne, men al viden og erfaring er stadig central og det går trægt med udnyttelsen af det potentiale, der ligger i Jordkøbsloven. En undersøgelse blandt landets amtskommuner viser således at kun to amtskommuner har benyttet muligheden for at oprette et regionalt Jordkøbsnævn. Disse regionale jordkøbsnævne kan forestå opkøb af potentiel jord til gennemførelse af projekter såsom naturgenopretning og jordfordelinger. Jordkøbsnævnene kan ifølge Bekendtgørelse nr. 551 af 18.06.1997 om regionale jordkøbsnævne opkøbe jord til brug for jordomlægninger bl.a. for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder jf. §5, stk.1, pkt.3. Dog er køb af jord til skovrejsning og til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke en opgave for regionale jordkøbsnævne jf. § 5, stk.3, hvorfor jordkøbsnævnene bl.a. ikke kan opkøbe jord i kerneområder, se figur 9.2.

Det jordkøbsinstrument, som Jordkøbsloven åbner mulighed for at anvende er velegnet til at fremskaffe jordpuljer til formidling af erstatningsjord til de

⁶² Se note nr. 41

landmænd, der må afstå nødvendig produktionsjord i projektområderne. Gennem strategisk og målrettet opkøb af puljejord kan jordkøbsinstrumentet sikre lodsejerne en mulighed for erstatningsjord, hvilket som oftest er nødvendigt for at overholde gældende krav til harmoni mellem jordtilliggende og husdyrhold. Hvis jordfordeling skal bruges som realiseringsinstrument til gennemførelse af arealkrævende projekter, er det derfor en forudsætning, at den offentlige jordkøbsadministrations engagement i de kommende år øges betydeligt.

Det anbefales, at der oprettes jordpuljer forud for jordfordelingerne og i den forbindelse, at der oprettes regionale jordkøbsnævn med de fornødne menneskelige og økonomiske ressourcer. Det anbefales desuden, at de regionale jordkøbsnævn påtager sig opgaven med opkøb af erstatningsjord til berørte lodsejere ved gennemførelse af vådområdeprojekter i VMPII-regi. Alternativt at de regionale jordkøbsnævn opgives og der i stedet oprettes en statslig jordfond med regionale kontorer eller at amtskommunerne køber sig til sekretariatsbistanden hos de regionale jordfordelingskontorer (-skitseret i figur 7.1) og dermed udnytter den ekspertise, der allerede eksisterer blandt jordfordelingskontorets medarbejdere. Disse alternative løsninger vil endvidere løse nogle af de problemer, der vil opstå i forbindelse med bl.a. sikringen af drikkevandet i OSD-områderne. OSD-områderne og herunder også indsatsområderne er grænseoverskridende i den forstand, at de ikke følger amtskommunegrænserne og ofte vil omfatte flere amtskommuner.

En statslig jordfond eksisterede fra 1919 til 1990. Dengang var formålet primært af social karakter. Gennem opkøb skulle jordfonden fremskaffe jord til den tids mindrebemidlede landmænd. I dag tales der om at oprette en statslig Jordbrugerfond, hvis formål skal være at fremskaffe jord til unge landmænd. I stedet for at oprette Jordfonde på både amtskommuneniveau og statsligt niveau med forskellige formål anbefales det at jordkøbsadministrationen koordineres til et helt og stærkt værktøj. Derfor lægger denne rapport op til, at det overvejes at oprette en statslig jordfond med regionale kontorer. Jordfondens formål kan bl.a. være

- Opkøb og videreformidling af jord ved f.eks. salg på jordrentevilkår eller ved bortforpagtning til unge landmænd (sociale hensyn).
- Opkøb, pålægning af dyrkningsrestriktioner og videresalg til private (miljøhensyn)
- Opkøb af puljejord til tilvejebringelse af en bedre jordfordeling mellem landbrugsejendomme – evt. til afhjælpning af konsekvenser i forbindelse med gennemførelse af natur- eller miljøprojekter (landbrugsmæssige erhvervshensyn og miljøhensyn)

Lovgivning

Med hensyn til *Jordfordelingsloven* anbefales det, at formålsbestemmelsen revideres således at hensynene til natur og miljø sidestilles med de landbrugsmæssige. Det anbefales desuden, at kendelsesforløbet tages op til revision, således at kendelsesforløbet i en §2-sag kommer til at ligne det i en §2a-sag. Det vil sige, at der alene gennemføres en kendelse og at de fornødne dis-

pensationer m.v. afklares inden denne kendelse. Endvidere bør det overvejes helt at fjerne tvangsbestemmelserne, således at jordfordelingen kan fremstå som en frivillig mulighed, hvor jordfordelingsplanlæggerens rolle ikke kan kompromitteres.

Med hensyn til klageadgangen efter *Naturbeskyttelseslovens* §60 bør det overvejes at fjerne muligheden for at klage over selve afgørelsen således, at der alene kan klages over erstatningens størrelse.

Med hensyn til *Planloven* anbefales det, at kravet om VVM for jordfordelinger med mere end 75 ejendomme fjernes. I stedet skal hele VVM-vurderingen søges samlet i undersøgelsesfasen, hvilket betyder at der allerede i denne fase må tages stilling til eventuelle hensyn, som jordfordelingen skal tage, herunder f.eks. hensyn til bevaringsværdige skel. Planlæggeren kan derefter gå i gang med forhandlingerne og præcist skitsere mulighederne for lods-ejerne.

Med hensyn til *Ejendomsavancebeskatningsloven* anbefales det, at reglerne revideres i relation til jordfordelinger med flersidige formål, hvor alternativet vil være anvendelse af ekspropriation. Det er af stor betydning, at der skabes en undtagelse i *Ejendomsavancebeskatningsloven* når der sælges til ekstsiveringsformål.

Jordfordeling til sikring af drikkevandsressourcerne

Undersøgelsesfasen

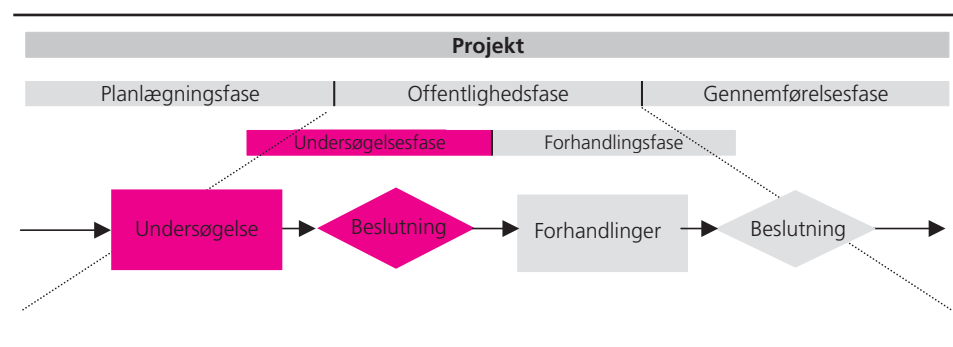
Dette kapitel vil redegøre nærmere for undersøgelsesfasen i forskellige typer af ejendomsudformningsprojekter. Der tages i kapitlet udgangspunkt i tre forskellige projektyper:

- VMPII,
- traditionel jordfordeling med rent landbrugsmæssige formål og
- strækningsanlæg.

Formålet med at sammenligne disse tre undersøgelsesfaser er at give et bud på en effektiv fremgangsmåde, der kan anvendes, når jordfordeling skal anvendes til sikring af drikkevandsressourcerne i indsatsområderne.

Undersøgelsesfasens dele

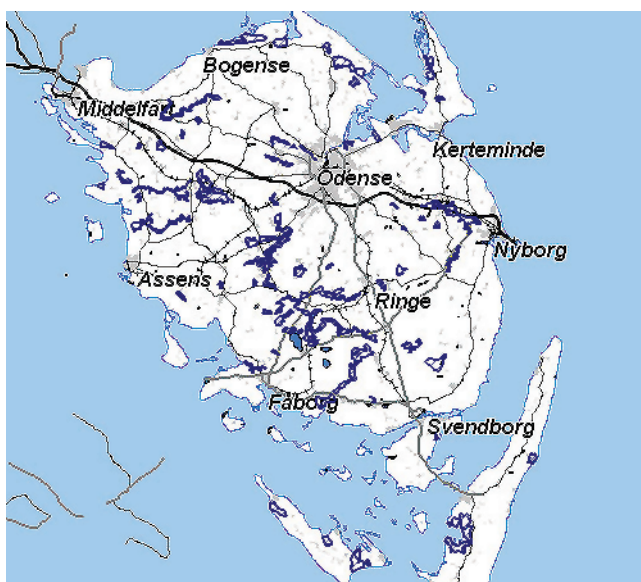
Undersøgelsesfasen er den første del af offentlighedsfasen. Se figur 8.1. Undersøgelsesfasen er den fase, hvor rekvirenten gennemfører de indledende undersøgelser med henblik på at finde ud af, om problemet kan løses ved hjælp af ejendomsudformning. Undersøgelsesfasen består i en »undersøgelse« og en efterfølgende »beslutning«, som beskrives i det følgende.



Figur 8.1: Undersøgelsesfasens dele.

Undersøgelsesfasen ved VMPII-projekter

I medfør af Planlovens §6, stk.3 skal amtskommunerne udpege lavbundsarealer, der er potentielt egnede til at genoprette som vådområder. Udpegningerne fremgår af regionplantillæggene og udgør på landsplan ca. 120.000 ha [Skov- og Naturstyrelsen, 2000]. Udpegningerne dækker således et betydeligt større areal end målsætningen i VMPII giver udtryk for og viser alene, hvor vådområdeprojekterne kan placeres.



Figur 8.2: Potentielle vådområder i Fyns Amt, jf. regionplan 2001 [<http://gis.fyns-amt.dk/>]

Undersøgelse

I forbindelse med VMPII-projekter er der tale om at rekvirenten med baggrund i regionplanens områdeudpegninger skal foretage en række indledende vurderinger og prioriteringer, før der ansøges om midler til en forundersøgelse vedrørende etableringen af et givent vådområde.

For det første skal projektet opfylde kravene i Bekendtgørelse om kriterier for tildeling af økonomiske midler til genopretning af vådområder⁶³, dvs.:

- projektområdet skal ligge inden for de udpegede lavbundsarealer
- kvælstoffjernelsen skal være 200-500 kg N pr. hektar
- projektet skal føre til genopretning af den naturlige hydrologi
- det vilde dyre- og planteliv skal have gavn af projektet
- projektet må ikke føre til nettoudvaskning af fosfor eller okker.

For det andet skal området afgrænses og der skal tages kontakt til lodsejerne med henblik på at lodde stemningen blandt lodsejerne. At lodsejerne er positive overfor projektet er et vigtigt succeskriterie, hvorfor dette indgår i prioriteringen af projekterne.

Der skal desuden foretages en vurdering af udgifterne. I beregningerne skal tillige indgå oplysninger om jordpriser og forventede erstatninger, samt omkostninger til anlæg og afværgeforanstaltninger.

Når en prioritering af et område er foretaget med udgangspunkt i en afvejning af krav, stemning blandt lodsejerne og udgifter til projektgennemførelse gennemføres en teknisk forundersøgelse samt en ejendomsmæssig forundersøgelse.

⁶³ Bekendtgørelse nr. 966 af 16.12.1998 om kriterier for tildeling af økonomiske midler til genopretning af vådområder

Formålet med den tekniske forundersøgelse er at skaffe tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere de arealmæssige, tekniske, naturmæssige og økonomiske konsekvenser af projektet, størrelsen af kvælstoffjernelsen og påvirkningerne af områdets natur. Den tekniske forundersøgelse drejer sig altså både om tekniske og naturmæssige forhold [Skov- og Naturstyrelsen, 2000]. Undersøgelsen gennemføres af amtskommunen eller rekvireres hos andre konsulentfirmaer afhængigt af, hvad amtskommunen ønsker.

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at afklare, om lodsejerne er villige til at deltage frivilligt i projekterne, at vurdere muligheden for at skabe en tilstrækkelig jordpulje og at vurdere omkostningerne ved den forringede landbrugsmæssige anvendelse af arealerne. Undersøgelsen gennemføres af amtskommunen, rekvireres hos Direktoratet for Fødevarer-Erhverv eller andre konsulentfirmaer afhængigt af, hvad amtskommunen ønsker.

I henhold til Planloven §6c er der VVM-pligt for større anlægsprojekter, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad. Herunder kan høre VMPII-projekter, jf. bilag 2, pkt. 10f-g i Samlebekendtgørelsen⁶⁴.

Beslutning

På baggrund af disse prioriteringer, forundersøgelser og VVM-redegørelsen træffer amtskommunen en afgørelse om, hvorvidt projektet skal igangsættes eller ej⁶⁵.

Besluttet det, at sætte projektet i gang rekvireres en jordfordeling hos Direktoratet for FødevarerErhverv (DFFE) og forhandlingsfasen starter. Det gælder herunder både en forhandling vedrørende jordfordeling, som DFFE er ansvarlig for og en forhandling om indgåelse af ekstensiveringsaftaler, som amtskommunen er ansvarlig for.

Undersøelsesfasen ved traditionel jordfordeling

Undersøelsesfasen varierer i de to traditionelle jordfordelingstyper⁶⁶, idet jordfordelinger efter §2a som udgangspunkt ikke indebærer møder og valg af lodsejerudvalg. I det følgende tages udgangspunkt i en §2 jordfordeling.

Undersøgelse

En traditionel jordfordeling efter §2 i Jordfordelingsloven begynder normalt med, at en gruppe lodsejere drøfter muligheder for en bedre jordfordeling med en landinspektør [Landbrugsministeriet, 1982].

⁶⁴ Bekendtgørelse nr. 428 af 02.06.99 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning.

⁶⁵ Inden endelig gennemførelse skal projektet, efter amtskommunens vedtagelse, dog godkendes til igangsættelse hos det statslige koordinationsudvalg m.h.p. at sikre statslige midler til projektet.

⁶⁶ Som tidligere beskrevet i kapitel 2 eksisterer to typer jordfordelinger efter Jordfordelingsloven og bestemmende for hvilken sagstype der benyttes, er antallet af deltagende ejendomme i den pågældende jordfordeling. Ved 5-10 ejendomme benyttes en fremgangsmåde med hjemmel i Jordfordelingsloven §2a og ved 10-50 ejendomme benyttes en fremgangsmåde med hjemmel i Jordfordelingslovens §2.

Hvis lodsejere sammen med landinspektøren finder, at der er grundlag for en jordfordeling indsamler landinspektøren underskrifter fra lodsejerne og indsender anmodning om gennemførelse af jordfordeling til Jordfordelingskontoret under Direktoratet for FødevarerErhverv.

Beslutning

Jordfordelingskontoret behandler sagen, og hvis der viser sig et tilstrækkeligt grundlag, og tilstrækkelige økonomiske midler til rådighed på kontorets konto for denne sagstype, annonceres et indledende møde i henhold til Jordfordelingsloven §2, stk.2. Herefter igangsættes forhandlingsfasen.

Offentlighedsfase ved strækningsanlæg

I forbindelse med strækningsanlæg er der tale om, at staten, en amtskommune eller en kommune ønsker at anlægge en vej eller en jernbane. Disse anlæg kan have særdeles store konsekvenser for landbrugets arrondering og struktur i et det berørte område. Det vil derfor ofte være nødvendigt at anvende jordfordeling for at afbøde nogle af disse konsekvenser for landbruget. Forløbet adskiller sig imidlertid meget fra de tidligere beskrevne, idet jordfordelingen ikke gennemføres efter reglerne i Jordfordelingsloven men følger rammerne i Ekspropriationsprocesloven⁶⁷.

Undersøgelse

Som nævnt er der tale om, at anlægsmyndigheden ønsker at anlægge et strækningsanlæg; typisk en vej ved anvendelse af ekspropriation. Anlægsmyndigheden anmoder Trafikministeriet herom. I det følgende tages der udgangspunkt i at staten er anlægsmyndighed.

Efter denne anmodning gennemfører anlægsmyndigheden (Vejdirektoratet) en VVM-vurdering og Trafikministeriet nedsætter en ekspropriationskommission.

Ekspropriationskommissionen, der består af en »ledende landinspektør«, afholder en offentlig bekendtgjort besigtigelsesforretning om projektets hensigtsmæssighed. Kommissionen kan i givet fald modsætte sig projektet, hvis der ikke foretages bestemte ændringer. Kommissionen kan her i princippet kræve linieføringen ændret, men i praksis drejer det sig om detailproblemer som omlægning af nærliggende veje etc. I øvrigt kan kommissionen med hensyn til linieføringen være forpligtet til at respektere en anlægslov [Wulff, 1992].

På baggrund af disse indledende vurderinger beslutter anlægsmyndigheden hvor vidt sagen skal fremmes. Hvis anlægsmyndigheden beslutter at fremme sagen, meddeler Trafikministeriet kommissionen en ekspropriationsbemyndigelse.

Beslutning

Herefter rekvirerer anlægsmyndigheden et forslag til en jordfordelingsplan hos enten en privat praktiserende landinspektør eller hos Jordfordelings-

⁶⁷ Lov nr. 186 af 04.06.1964, jf. Lovbekendtgørelse 672 af 19.08.1999

kontoret under DFFE. Efter lovændringen i 1990 udføres dette arbejde i DFFE på konsulentbasis efter reglerne om indtægtsdækket virksomhed.

Herefter igangsættes forhandlingsfasen og informationen deles i to. Jordfordelingsplanlæggeren informerer om mulighederne i jordfordelingen. Anlægsmyndigheden informerer om vejprojektet.

Opsamling

Som beskrevet adskiller undersøgelsesfaserne sig fra hinanden i alle tre sagstyper. Der kan således observeres en meget forskellig fremgangsmåde knyttet til forskellige myndigheders deltagelse og formålet med ejendomsudformningen.

Fremgangsmåden omkring *VMPII-projekterne* er præget af dialog med lodsejerne og forundersøgelser, der skal give klarhed over muligheder og konsekvenser i området. Fremgangsmåden omkring de *traditionelle jordfordelinger* er præget af at være en uformel aktivitet initieret og gennemført af lodsejerne selv. Fremgangsmåden omkring *vejsagerne* er langt mere stringent og informativ fremfor dialogorienteret.

Samlet set kan der med baggrund i ovenstående peges på følgende anbefalinger til fremme af en vellykket undersøgelsesfase i forbindelse jordfordeling til sikring af drikkevandsressourcerne:

- Der gennemføres en ejendomsmæssig forundersøgelse, der afklarer om lodsejerne er villige til at deltage frivilligt i projekterne, vurderer muligheden for at skabe en tilstrækkelig jordpulje og vurderer omkostningerne ved den forringede landbrugsmæssige anvendelse af arealerne.
- Der gennemføres en teknisk forundersøgelse, hvis formål er at skaffe tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere de arealmæssige, tekniske, naturmæssige og økonomiske konsekvenser af projektet, størrelsen af kvælstoffjernelsen og påvirkningerne af områdets natur.
- Rekvirenten definerer projektformål- og afgrænsning klart for forhandlerne i et beslutningsdokument.

Formålet med det sidstnævnte punkt er at give forhandlerne en forudsætning for i forhandlingsfasen at kunne skitsere løsningsmodellerne for lodsejerne, således at lodsejeren fra starten har en fair chance for at tage en beslutning vedrørende ejendommens fremtid. Åbenhed omkring disse muligheder i forhandlingsfasen start vil kunne afbøde rygtedannelse blandt lodsejerne og en eventuel fornemmelse af skjulte dagsordener fra amtskommunens og jordfordelingsplanlæggerens side, hvilket undersøgelsen i kapitel 5 antydede kunne være et problem.

Forhandlingsfasen

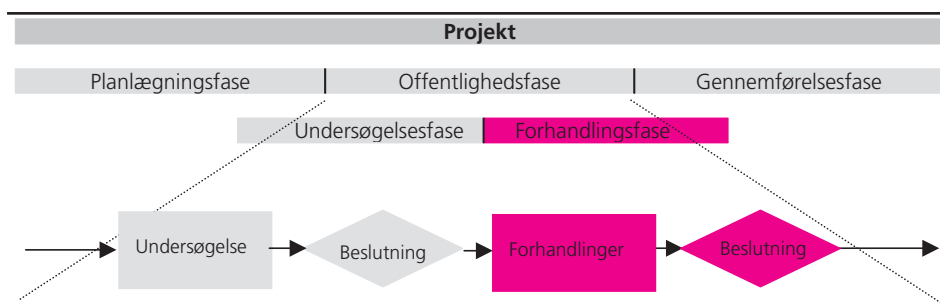
Dette kapitel vil redegøre nærmere for forhandlingsfasen i forskellige typer af ejendomsudformningsprojekter. Der tages ligesom i kapitel 8 udgangspunkt i tre forskellige projekttyper:

- VMPII,
- traditionel jordfordeling med rent landbrugsmæssige formål og
- strækningsanlæg.

Formålet med at sammenligne disse tre forhandlingsfaser er at give et bud på en effektiv fremgangsmåde, der kan anvendes, når jordfordeling skal anvendes til sikring af drikkevandsressourcerne i indsatsområderne.

Forhandlingsfasens dele

Forhandlingsfasen er den anden del af offentlighedsfasen. Se figur 9.1. Forhandlingsfasen er den fase, hvor forhandlere udarbejder et endeligt løsningsforslag på ejendomsudformningen. Denne fase består i en ”forhandling” og en efterfølgende ”beslutning”, som beskrives i det følgende.



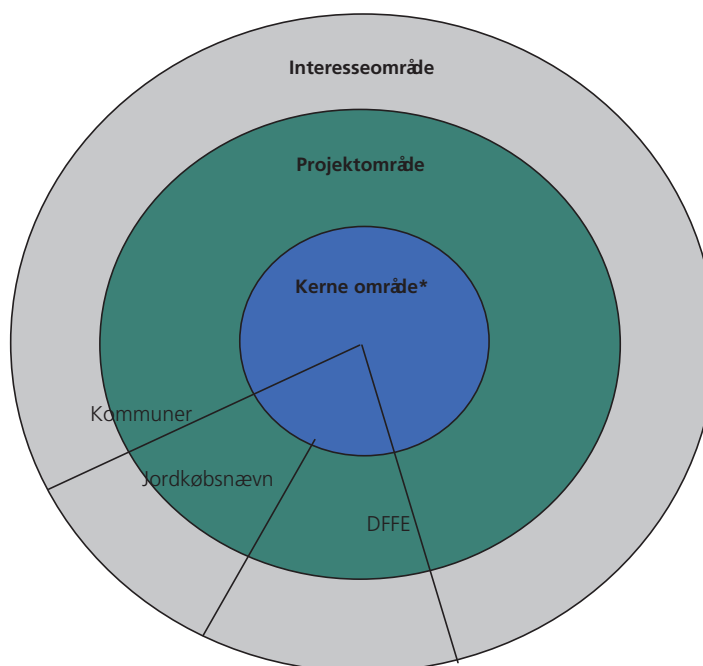
Figur 9.1: Forhandlingsfasens dele

VMPII-projekter

Med baggrund i den beslutning, der blev truffet i undersøgelsesfasen, igangsættes forhandlingerne med lodsejerne. I den forbindelse har DFFE ansvaret for de forhandlinger, der knytter sig til jordfordelingen, mens amtskommunen er ansvarlig for forhandlingerne vedrørende indgåelse af ekstensive- ringsaftaler.

Forhandling

Målet for forhandlingerne i et VMPII-projekt er at få ekstensiveret og eventuelt helt fjernet den landbrugsmæssige drift af arealer i henholdsvis projektområdet og kerneområdet. Derfor forsøges det specielt at opkøbe erstatningsjord i interesseområdet.



Figur 9.2. Jordhøbsnævnene har ikke hjemmel til at opkøbe jord i kerneområdet. Kommunerne (amtskommuner og kommuner) og DFFE kan købe jord i hele interesseområdet. Dog er kommunerne begrænset af kommunalfuldmagten. * Et kerneområde er et område, der bliver helt uden landbrugsmæssig værdi - f.eks. en sø.

Ifølge Bekendtgørelse om regionale jordkøbsnævn⁶⁸, må jordkøbsnævnene ikke opkøbe jord i kerneområdet, jf. §5, stk.3. Se figur 9.2. Til gengæld kan amtskommune, kommuner eller DFFE opkøbe jord i både kerneområdet, projektområdet og interesseområdet. Amtskommuners og kommuners opkøb af hele landbrugsejendomme kræver ikke tilladelse efter Landbrugsloven, men erhvervelse af dele af landbrugsejendomme kræver tilladelse efter Landbrugslovens §4 eller §13, fordi der skal ske en udstykning.

Efter amtskommunens rekvirering af jordfordelingen annoncerer Direktoratet for FødevarerErhverv i henhold til Jordfordelingslovens §2, stk. 2 et indledende lodsejermøde, gerne koordineret med et orienteringsmøde om projektet. Indkaldelsen sker gennem lokale aviser eller pr. brev sammen med amtskommunens indkaldelse til orienteringsmødet til de berørte lodsejere og ved annoncering i dagspressen.

På det indledende møde redegør Jordfordelingskontorets medarbejdere for regler og vilkår for deltagelse i en jordfordelingen, for fremgangsmåden ved sagens gennemførelse og amtskommunens medarbejdere redegør for vådområdeprojektets formål og muligheden for indgåelse af ekstensiveringsaftaler.

Planområdet indtegnes på et kort og lodsejerne vælger et lodsejerudvalg bestående af 3-5 lodsejere, som sammen med planlæggeren skal udarbejde jordfordelingsplanen.

Jordfordelingskontoret annoncerer herefter iværksættelsen af jordfordelin-

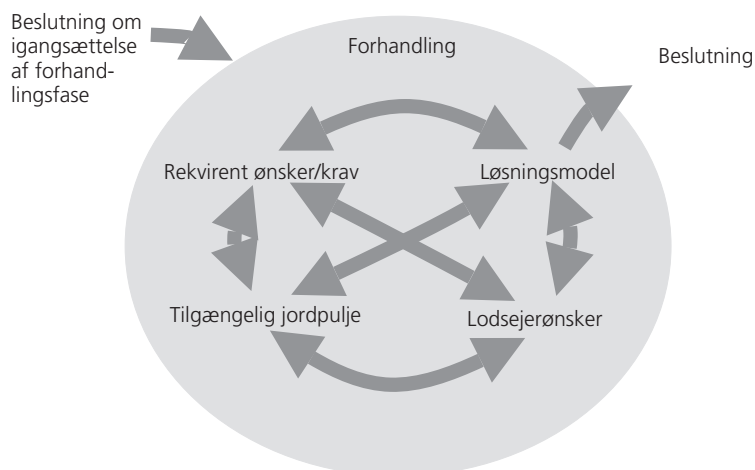
⁶⁸ Bekendtgørelse nr. 551 af 18.06.1997 om regionale jordkøbsnævn.

gen i den lokale dagspresse. Annoncen er udformet således, at den desuden tjener som fornøden annoncering efter eventuelle naboer med fortrinstillig efter landbrugslovens regler.

Herefter starter den egentlige udarbejdelse af en jordfordelingsplan. Planlæggeren og lodsejerudvalget forhandler med de enkelte lodsejere og laver en plan med oplysninger om vilkår, kontante vederlag og øvrige betingelse for jordfordelingsplanens gennemførelse. I forbindelse med planlægningen skal der desuden skaffes bankgarantier for rettidig betaling af køb og planlæggeren udarbejder en Plan 1 og en Plan 2. Planerne udføres i passende målforhold; typisk i 1:10.000.

Forhandlingerne forgår oftest som ”køkkenbordssamtaler” hos hver enkelt af lodsejerne. I den forbindelse deltager en medarbejder fra amtskommunen med det formål at informere om lodsejerens muligheder for at indgå frivillige MVJ-aftaler eller andre varige ekstensiveringsaftaler.

Figur 9.3 viser hvorledes forhandlingsprocessen i et VMPII-projekt foregår som en vekselvirkning mellem flere elementer. Udgangspunktet for forhandlingsprocessen er en beslutning i undersøgelsesfasen. Forhandlernes endelige mål er herefter at nå frem til en endelig løsningsmodel, herunder en jordfordelingsplan og eventuelt ekstensiveringsaftaler, som både lodsejerne, jordbrugskommissionen samt en eventuel rekvirent er tilfreds med. For at nå frem til denne løsningsmodel må forhandlerne vekselvirke mellem lodsejerforhandlinger, revision af løsningsmodellen, kontakt med rekvirent m.h.p. at opnå kendskab til dennes ønsker, revision af løsningsmodellen, fremskaffelse af puljejord etc.



Figur 9.3: Forhandlingsprocessen i et VMPII-projekt. En iterativ proces mellem lodsejernes ønsker, rekvirentens ønsker, en tilgængelig jordpulje og udarbejdelsen af den endelige løsningsmodel.

For den enkelte lodsejer kan løsningsmodellen bestå i

- køb, salg og/eller bytte af jord i forbindelse med jordfordeling,
- indgåelse af MVJ-aftale,
- indgåelse af varig ekstensiveringsaftale eller
- ekspropriation af arealer efter NBL §60.

Hvis forhandlingerne ikke fører til resultater på punkter, som må anses for væsentlige kan det komme på tale at anvende ekspropriation af arealer med hjemmel i Naturbeskyttelseslovs §60. Som nævnt i kapitel 5 kan denne hjemmel imidlertid kun anvendes, hvis én eller få lodsejere forhindrer et projekt, som der ellers er stor lodsejertilslutning til. [Skov- og Naturstyrelsen, 2000]. En eventuel ekspropriationskendelse vil da blive en del af løsningsmodellen og dermed indgå i den endelige »beslutning«.

Med denne ekspropriationsmulighed i baghånden pålægges lodsejerne naturligvis et vist pres. De kan vælge at deltage frivilligt i jordfordelingen eller de risikerer at blive eksproprieret. Lodsejernes deltagelse må derfor betegnes som delvis frivillig, hvilket naturligvis påvirker forhandlingsklimaet. At muligheden for et udefrakommende, ekspropriativt indgreb eksisterer, letter forhandlingsprocessen. Jordfordelingsplanlæggeren kan, i lighed med situationen i vejsagerne, agere redningsmand, hvis mål er at afbøde de værste gener ved projektet.

Denne positive indflydelse på forhandlingsprocessen gør sig naturligvis specielt gældende, idet ekspropriationshjemlen er givet i anden lovgivning og det ikke er jordfordelingsplanlæggeren, der bringer den i anvendelse. Jordfordelingsplanlæggeren kan således uden problemer stille sig på lodsejernes side. Det forholder sig imidlertid helt anderledes hvis ekspropriationshjemlen indarbejdes i Jordfordelingsloven. I så fald vil forhandlingsprocessen i forhold til lodsejerne blive præget af, at jordfordelingsplanlæggeren vil blive opfattet som ”projektets mand” og han/hun vil derfor blive udsat for en vis skepsis, der ikke vil fremme forhandlingsprocessen.

Det anbefales derfor at ekspropriationshjemlen bibeholdes i anden lovgivning og bringes i anvendelse af andre end jordfordelingsplanlæggeren.

Beslutning

Beslutningselementet i figur 9.2 kan indeholde tre typer af beslutninger:

- a) En jordfordelingskendelse (-foreløbig),
- b) aftaler om ekstensivering og en
- c) ekspropriationskendelse.

Ad a) En foreløbig jordfordelingskendelse indeholder en opgørelse omfattende alle jordfordelingens ejendomme, se figur 9.4.

Foreløbig kendelse af 27.februar 1991

I jordfordelings sag "Geddal".

Jordbrugskommissionen for Ringkøbing amtskommune har i henhold til lovbekendtgørelse nr. 467 af 22. juni 1990 – jordfordelingsloven – den 27. februar 1991 godkendt en af Jordfordelingskontoret udarbejdet og af ejerne skriftligt tiltrådt jordfordelingsplan for 13 ejendomme i Geddal By, Ejsing, m.fl. Byer/Ejerlav, Ringkøbing amtskommune, og har fundet det ønskeligt, at sagen fremmes ved foreløbig og endelig kendelse efter reglerne i §§ 2-7.

Jordfordelingsplanen omfatter følgende ejendomme:

Lb.nr.	Navn	Matr.nr.	By/Ejerlav
1.	xx	xx	xx
2.	xx	xx	xx
-			
12.	xx	xx	xx
13.	Den Danske Stat v/Skov- og Natur styrelsen		

Ved jordfordelingen omlægges ca. 167 ha

Idet kommissionen mener, at jordfordelingen i henhold til den forelagte plan bør gennemføres for de af planen omfattede arealer bestemmes:

Den ovenfor beskrevne jordfordelingsplan bør fremmes til endelig kendelse.

De omlagte arealer overdrages den 1. april 1991, der tillige er skæringsdag for evt. refusion af skatter og afgifter.

Ved jordfordelingsplanens gennemførelse ophæves landbrugspligten på ejendommen:

Lb.nr.	Navn	Matr.nr.	By/Ejerlav
9.	xx	xx	xx

Kommissionen bemyndiger Jordfordelingskontoret til at lade foretage opmåling af arealerne og disses afsætning i marken samt til at foranledige kontante vederlag betalt under iagttagelse af det i protokollat af dags dato vedrørende panthaversamtykke anførte.

Nærværende kendelse har retsvirkning efter Jordfordelingslovens § 3, stk. 6, og begæres tinglyst i medfør af § 3, stk. 7, på de af jordfordelingsplanen berørte ejendomme lb.nr. 1-12 incl.

Ejsing, den 27. februar 1991

Figur 9.4: En foreløbig kendelse, der beslutter at lade jordfordelingsplanen for Geddal Strandenge fremme til endelig kendelse. Se også figur 2.3. Navne og matrikelbetegnelser er udeladt og markeret med "xx".

En udvidet jordbrugskommission⁶⁹ afsiger den foreløbige kendelse om, at jordfordelingen skal gennemføres, og kommissionen tager stilling til, hvilke panthavere der skal høres. Når den foreløbige kendelse er afsagt, er alle ejere og rettighedshavere bundet af jordfordelingsplanen.

Den foreløbige kendelse sendes herefter til tinglysning.

⁶⁹ Den ordinære jordbrugskommission samt en dommer, der tiltræder som formand, og et kreditkyndigt medlem.

Ad b) En ekstensiveringsaftale kan bestå i en MVJ-aftale eller en varig, frivillig ekstensiveringsaftale.

*Miljøvenlige Jordbrugsforanstaltninger*⁷⁰ (MVJ) dækker over en lang række aftaletyper, hvor landmænd kan få udbetalt støtte mod til gengæld at ekstensivere udnyttelsen af de, af aftalen omfattede arealer. Ordningen administreres af Direktoratet for FødevarerErhverv.

Ordningens målgruppe er ejere af jordbrugsbedrifter og der kan i forbindelse med VMPII opnås støtte til:

- nedsættelse af kvælstoftilførslen,
- dyrkning uden brug af plantebeskyttelsesmidler,
- etablering af sprøjtefrie randzoner,
- miljøvenlig drift af græsarealer uden for omdriften,
- udtagning af agerjord,
- udtagning af græsarealer uden for omdriften og
- ændret afvanding

For de nævnte ordninger gælder supplerende bestemmelser, som skal indgå i aftalerne, når de benyttes til genopretning af vådområder, jf. MVJ-bekendtgørelsen Kap.16. F.eks. skal alle aftalerne indgås for 20 år. Tilskuddene ydes årligt inden for de respektive ordninger med de satser, der er skitseret i figur 9.5.

I tilsagnet er fastsat, at bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens §3⁷¹, stk. 1-3, ved tilsagnsperiodens udløb finder anvendelse i forhold til arealets fremtræden i marken ved tilsagnsperiodens udløb og driften af arealet i tilsagnsperioden, jf. MVJ-bekendtgørelsen §79, stk.1, nr. 8.

Amtsrådet lader bestemmelserne for udnyttelsen af arealerne i den periode, for hvilket tilsagnet er meddelt, tinglyse som servitut på de berørte ejendomme.

⁷⁰ Lovgrundlag: Lov nr. 338 af 17.05.2000 om støtte til udvikling af landdistrikterne (Landdistriktsstøtteloven), Bekendtgørelse nr. 221 af 28.03.2001 om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (Som ændret ved Bekendtgørelse nr. 421 af 24.05.2001) og Bekendtgørelse nr. 422 af 24.05.2001 om tilskud til udarbejdelse af grønne regnskaber for jordbrugsbedrifter. Formålet med ordningen er at give tilskud til fremme af en miljøvenlig og mindre belastende jordbrugsproduktion. Ordningen er en del af Landdistriktsprogrammet, hvor det overordnede formål er at fremme bæredygtig og sammenhængende udvikling herunder skabe bedre leve- og arbejdsvilkår i landdistrikterne. Desuden er formålet at udvikle kvaliteten af produktionen inden for land- og skovbruget og samtidig tage øget hensyn til miljø, økologi og dyrevelfærd [<http://www.dffe.dk/stoetteordninger/index.htm>].

⁷¹ Naturbeskyttelseslovens §3: Der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100m², eller af vandløb eller af dele af vandløb, der er beskyttede. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og overdrev, når sådanne naturtyper enkeltvis, tilsammen eller i forbindelse med de førnævnte søer, er større end 2500m² i sammenhængende areal. Der må heller ikke foretages ændring i tilstanden af moser og lignende, der er mindre end 2500m², når de ligger i forbindelse med en af de førnævnte søer eller vandløb.

MVJ-foranstaltning	Årligt tilskud
Nedsætte kvælstoftilførslen	Min. 500 og maks. 950 kr. pr. ha
Dyrkning uden brug af plantebeskyttelsesmidler	Min. 600 og maks. 700 kr. pr. ha
Etablering af sprøjtefrie randzoner	1,65 kr. pr. meter
Miljøvenlig drift af græsarealer uden for omdriften	Min. 815 og maks. 2150 kr. pr. ha
Udtagning af agerjord	Min. 2600 og maks. 5000 kr. pr. ha
Udtagning af græsarealer uden for omdriften	1.500 kr. pr. ha
Ændret afvanding	Min. 1500 og maks. 3275 kr. pr. ha

Figur 9.5: Tilskud til forskellige MVJ-aftaler i forbindelse med VMPII, jf. Bekendtgørelse nr. 221 af 28. marts 2001 om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger.

Amtet kan i stedet for MVJ-ordninger søge at indgå *frivillig aftale om varig ekstensivering* inden for rammerne af kommunalfuldmagten. I denne aftaletype betales lodsejeren et éngangsbeløb som erstatning for et værditab ved ekstensiveret drift. Amtet fastsætter beløbet inden for rammerne af VMPII [Skov- og Naturstyrelsen, 2000].

Erstatningen fastlægges ud fra DFFE's vurdering af arealforringelsen under den ejendomsmæssige forundersøgelse. Engangskompensationen udbetales af amtskommunen og udbetaling kan ske , når vådområdet er etableret, eller når anlægsarbejdet går i gang.

De aftaler amtskommunen indgår med lodsejerne om rådighedsindskrænkninger på deres arealer i forbindelse med en jordfordeling tinglyses på ejendommene. Tinglysningen skal sikre, at rådighedsindskrænkningerne oprettholdes i deres løbetid, også efter eventuel overdragelse af arealer til en ny ejer.

Ad c) En *ekspropriationskendelse* kan bestå i en ekspropriation efter Naturbeskyttelseslovens §60.

Naturbeskyttelsesloven §60: *Miljø- og Energiministeren kan ekspropriere ejendom i landzone eller sommerhusområder, når det er af væsentlig betydning at råde over ejendommen for at gennemføre foranstaltninger på grundlag af en planlægning til fremme af lovens formål, herunder til genopretning af vådområder, som skal medvirke til at forbedre vandmiljøet.*

Amtet træffer afgørelsen om ekspropriation og denne kan påklages til Naturklagenævnet af de klageberettigede parter. Klageberettigede er både ejeren af den ejendom, som ekspropriationen vedrører, offentlige myndigheder, lokale - og landsdækkende foreninger etc., jf. Naturbeskyttelsesloven §86. Rettidig klage har desuden opsættende virkning for den påklagede afgørelse, jf. §87, stk. 3.

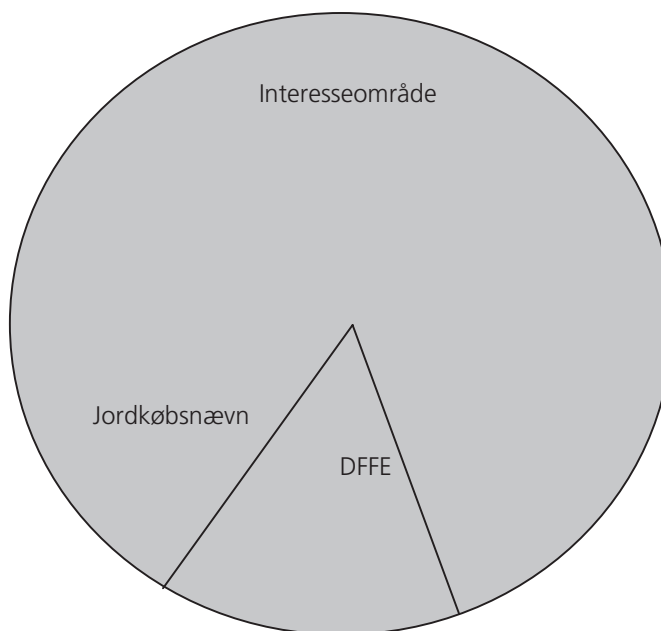
Traditionel jordfordeling

Med baggrund i den beslutning, der blev truffet i undersøgelsesfasen, igangsættes forhandlingerne med lodsejerne. DFFE har ansvaret for disse forhandlinger.

Forhandlinger

Målet for forhandlingerne i en helt traditionel jordfordeling er at opnå en

forbedret arrondering og ejendomsstruktur for de, i jordfordelingen, involverede ejendomme. Målet om en forbedret ejendomsstruktur kan gøre det fordelagtigt at opkøbe erstatningsjord i jordfordelingens interesseområde. Ifølge Jordkøbslovens §18 kan DFFE og regionale jordkøbsnævn opkøbe jord med det formål at fremskaffe jord til tilvejebringelse af en bedre jord-



Figur 9.6. De regionale jordkøbsnævn og DFFE kan købe jord i hele interesseområdet.

fordeling mellem jordbrug. Pulj jord kan således opkøbes forud for en traditionel jordfordeling ved anvendelse af disse muligheder.

Pulj jord kan desuden opkøbes undervejs i jordfordelingen i hele interesseområdet .

Forhandlingsfasen i en traditionel jordfordeling efter Jordfordelingslovens §2 starter med et indledende møde.

På det indledende møde redegør Jordfordelingskontorets medarbejdere for regler og vilkår for deltagelse i en jordfordelingen og for fremgangsmåden ved sagens gennemførelse. Planområdet indtegnes på et kort og lodsejerne vælger et lodsejerudvalg bestående af 3-5 lodsejere, som sammen med planlæggeren skal udarbejde jordfordelingsplanen.

Jordfordelingskontoret annoncerer herefter iværksættelsen af jordfordelingen i den lokale dagspresse. Annoncen er udformet således, at den desuden tjener som fornøden annoncering efter eventuelle naboer med ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord efter Landbrugslovens regler.

Herefter starter den egentlige udarbejdelse af en jordfordelingsplan. Planlæggeren og lodsejerudvalget forhandler med de enkelte lodsejere og laver en plan med oplysninger om vilkår, kontante vederlag og øvrige betingelse for jordfordelingsplanens gennemførelse. I forbindelse med planlægningen skal der desuden skaffes bankgarantier for rettidig betaling af køb og plan-

læggeren udarbejder en Plan 1 og en Plan 2. Planerne udføres i i passende målforhold; typisk i 1:10.000.

Figur 9.5 viser hvorledes forhandlingsprocessen i en traditionel jordfordeling foregår som en vekselvirkning mellem flere elementer. Udgangspunktet for forhandlingsprocessen er en beslutning i undersøgelsesfasen. Forhandlerens endelige mål er herefter at nå frem til en endelig løsningsmodel, herunder en jordfordelingsplan.

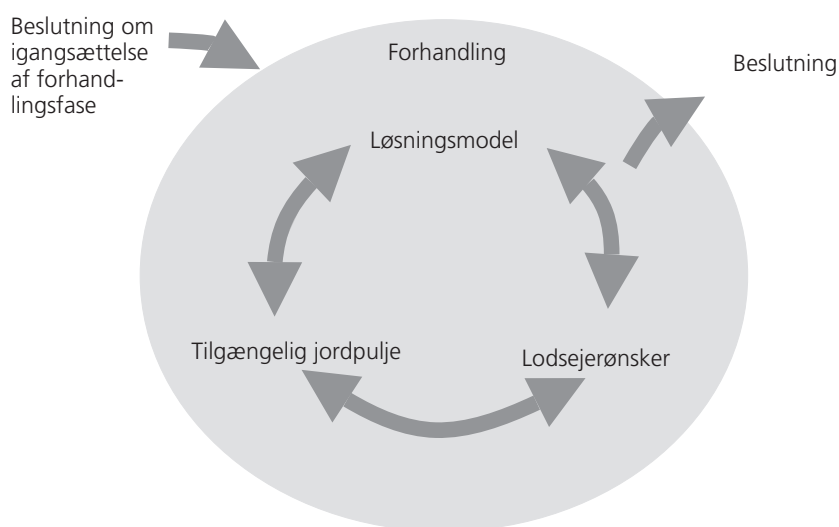
For at nå frem til denne løsningsmodel må forhandlerne vekselvirke mellem lodsejerforhandlinger, revision af løsningsmodellen og fremskaffelse af puljejord etc.

For den enkelte lodsejer kan løsningsmodellen bestå i køb, salg og/eller bytte af jord i forbindelse med jordfordelinge.

Beslutning

Beslutningselementet i figur 9.7 indeholder en foreløbig Jordfordelingskendelse.

En foreløbig jordfordelingskendelse indeholder en opgørelse omfattende alle jordfordelingens ejendomme, se figur 9.4.



Figur 9.7: Forhandlingsprocessen i en traditionel jordfordeling. En iterativ proces mellem lodsejernes ønsker, en tilgængelig jordpulje og udarbejdelsen af den endelige løsningsmodel.

En udvidet jordbrugskommission⁷² afsiger den foreløbige kendelse om, at jordfordelingen skal gennemføres, og kommissionen tager stilling til, hvilke panthavere der skal høres. Når den foreløbige kendelse er afsagt, er alle ejere og rettighedshavere bundet af jordfordelingsplanen.

Den foreløbige kendelse sendes herefter til tinglysning.

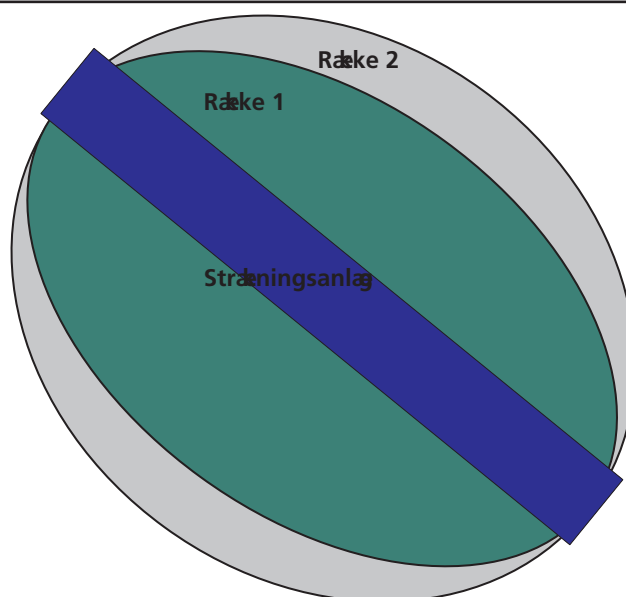
⁷² Den ordinære jordbrugskommission samt en dommer, der tiltræder som formand, og et kreditkyndigt medlem.

Strækningsanlæg

Med baggrund i den beslutning, der blev truffet i undersøgelsesfasen, igangsættes forhandlingerne med lodsejerne. I den forbindelse har anlægsmyndigheden ansvaret for projektet og forhandlingerne. DFFE eller den privat praktiserende landinspektør yder blot konsulentbistand. I det følgende tages der udgangspunkt i at staten er anlægsmyndighed.

Forhandlinger

Målet for forhandlingerne ved et strækningsanlæg er ikke at skabe rum for selve anlægget. Målet er at afbøde konsekvenserne ved anlæggelsen af strækningsanlægget. Dette mål om at komme ejendomsstrukturen til undsætning kan gøre det fordelagtigt at opkøbe erstatningsjord i både række 1 og række 2. Se figur 9.8. Ifølge Jordkøbslovens §18 kan DFFE og regionale jordkøbsnævn erhverve fast ejendom til brug for jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder, herunder ved anlæg af vej. Denne mulighed har eksisteret siden 1997.



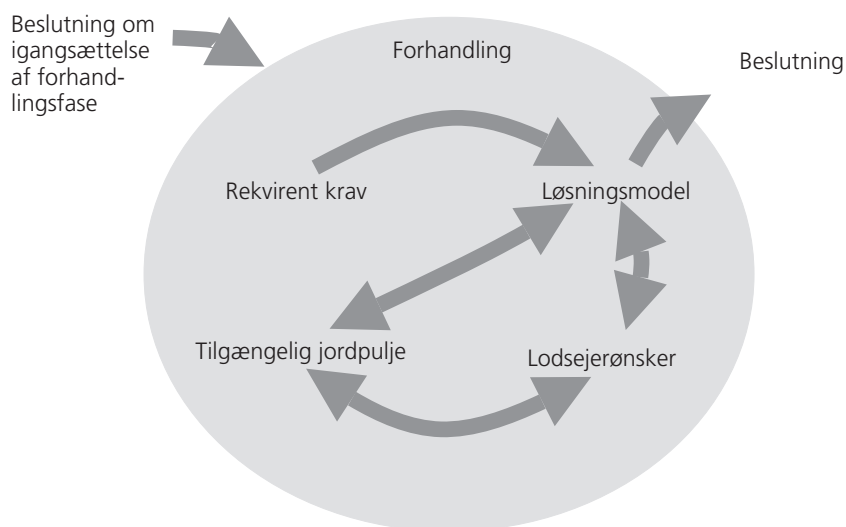
Figur 9.8. Dele af, eller hele ejendomme i række 1 og indenfor selve strækningsanlæggets placering kan eksproprieres.

Forud for jordfordelingen fastlægger vejmyndigheden strækningsanlæggets nøjagtige trace. Jordfordelingsplanlæggeren har derfor en klart defineret opgave, hvilket påvirker forhandlingsprocessen positivt. Jordfordelingsplanlæggeren kan skitsere konsekvenserne af strækningsanlæggets etablering for de berørte lodsejere og redegøre for de muligheder jordfordelingen åbner med henblik på at afbøde de værste gener. Endvidere foreligger en meget klar ekspropriationshjemmel i Vejlovgivningen, hvilket virker stærkt motiverende for lodsejernes deltagelse i jordfordelingen. Jordfordelingsplanlæggeren kan således agere redningsmand, hvis formål er via jordfordeling at tilbyde f.eks. erstatningsjord til de lodsejere, der måtte ønske det, hvormed disse kan komme gennem projektet med mindst mulig gene.

Lodsejernes deltagelse må derfor betegnes som tvungen, idet de er tvunget

til at deltage med de arealer, der direkte berøres af anlægget samt afskårne arealer og i visse tilfælde hele ejendommen, jf. Ekspropriationsprocesloven §15, stk. 5 og §16, stk.2. Omlægninger herudover er frivillige, men gennemføres i sidste ende ved ekspropriation.

Jordfordelingsplanlæggeren udarbejder en jordfordelingsplan efter samtaler med alle lodsejerne og i det omfang det er muligt opfyldes lodsejernes ønsker. Puljejord til fordeling blandt de lodsejere, der måtte ønske mere jord kan undervejs i jordfordelingen ”opkøbes” i ”række 1” i forbindelse med ønskede nedlægninger eller strukturtilpasning ved salg. Puljejorden skaffes desuden via afskårne og ”smadrede” ejendomme i række 1, jf. Ekspropriationsproceslovens §15, stk.5 og §16, stk.2. Se figur 9.8.



Figur 9.9: Forhandlingsprocessen i en strækningssag. En proces, der er bundet af rekvirentens krav og herudover består i en iterativ proces mellem lodsejernes ønsker, en tilgængelig jordpulje og udarbejdelsen af den endelige løsningsmodel.

Ejendomme i 2. række deltager normalt ikke i jordfordelingen med mindre jordfordelingsplanlæggeren opnår kendskab til at en lodsejer her ønsker at deltage og at deltagelse vil kunne afhjælpe gener for de direkte, berørte ejendomme i række 1. En ejendom i række 2, der ønsker at afgive puljejord vil derfor have en rimelig chance for at deltage frivilligt, hvis det kan afbøde gener i række 1.

Figur 9.9 viser hvorledes forhandlingsprocessen i en strækningssag kan foregå som en vekselvirkning mellem flere elementer. Udgangspunktet for forhandlingsprocessen er en beslutning i undersøgelsesfasen.

Forhandlernes endelige mål er herefter at nå frem til en endelig løsningsmodel, herunder en jordfordelingsplan som opfylder rekvirentens krav. For at nå dette mål må forhandlingen igennem en iterativ proces mellem lodsejernes ønsker, en tilgængelig jordpulje og udarbejdelsen af den endelige løsningsmodel.

For den enkelte lodsejer består løsningsmodellen bestå i

- ekspropriation af dele af ejendommen og i visse tilfælde hele ejendommen
- frivillige jordomlægninger til afbødning af konsekvenser og opfyldelse af ønsker – også gennemført ved ekspropriation.

Denne klart definerede opgave, bakket op af en ekspropriationshjemmel i anden lovgivning, påvirker forhandlingsprocessen meget positivt og det kan derfor anbefales at denne fremgangsmåde efterlignes i forbindelse en fremtidig sikring af drikkevandet.

Beslutning

Beslutningselementet i figur 9.9 indeholder en ekspropriationskendelse omfattende alle de jordomlægninger, der er indeholdt i jordfordelingsplanen.

Ekspropriationskommissionen består af fem medlemmer, hvor formanden (kommissarius) er jurist, to medlemmer er valgt af Trafikministeriet og to medlemmer er valgt af amtsrådet. Spørgsmålet om erstatningens størrelse kan indbringes for en ny kommission, kaldet taksationskommissionen. Taksationskommissionen afsiger derpå en ny kendelse og denne kan påklages til domstolene. Selve ekspropriationsafgørelsen eller resultatet af jordfordelingen kan ikke ankes.

Opsamling

Som beskrevet adskiller forhandlingsstrategierne sig fra hinanden i alle tre sagstyper og helt overordnet kan der opstilles tre forhandlingsstrategier: Den frivillige, den delvist frivillige og den delvist tvungne.

Den frivillige forhandlingsstrategi anvendes primært ved helt traditionelle jordfordelinger med et ensidigt formål. Forhandlingsmetoden opfattes positivt af lodsejerne, hvilket er kraftigt medvirkende til graden af deltagelse og et positivt forhandlingsmiljø. Lodsejeren har mulighed for at komme med egne ønsker, og opfyldelse er alene begrænset af Landbrugslovens og Jordfordelingslovens bestemmelser og et hensyn til de øvrige lodsejeres ønsker. Den demokratiske proces danner grundlaget for gennemførelse af jordfordelingen og jordfordelingsplanlæggeren har mulighed for at tilpasse strategien til jordfordelingsformålet, lokale særpræg, sammensætningen af lodsejerudvalget mm.

Den delvist frivillige forhandlingsstrategi anvendes når rekvirenten af jordfordelingen af hensyn til formålet er villig til at anvende ekspropriation til gennemførelse af projektet. Lodsejeren har også her mulighed for at komme med egne ønsker, men opfyldelse er begrænset af Landbrugslovens og Jordfordelingslovens bestemmelser, et hensyn til de øvrige lodsejeres ønsker samt rekvirentens ønsker. Forhandlingsprocessen påvirkes i høj grad af ekspropriationsmuligheden, der på den ene side fremmer forhandlingssituationen men på den anden side vanskeliggøres af ejendomsavancebeskatningsreg-

lerne, der i visse tilfælde stiller lodsejerne bedre økonomisk ved at lade sig ekspropriere.

Den *delvist tvungne* forhandlingsstrategi anvendes når jordfordeling anvendes med det formål at afbøde de værste gener i forbindelse med ekspropriation. Dette er typisk tilfældet ved etablering af strækingsanlæg, hvor de direkte berørte lodsejere tvinges til at deltage med hele eller en del af deres ejendom. Forhandlingsstrategien tager ikke udgangspunkt i en egentlig forhandling, men derimod en tvungen løsning for så vidt angår de arealer, der direkte berøres af ekspropriationen. Øvrige arealer kan lodsejerne lade indgå frivilligt på baggrund af en forhandling. Der er således tale om en kraftig indgriben i lodsejernes rettigheder over egen ejendom. Der er ikke tale om en demokratisk proces og lodsejernes interesser tilsidesættes som udgangspunkt.

Samlet set kan det, i relation til fremme af en vellykket forhandling i forbindelse med ejendomsudformning til sikring af drikkevandet i indsatsområderne, med baggrund i ovenstående anbefales, at der eksisterer en klar ekspropriationshjemmel. En sådan hjemmel kan virke motiverende for deltagelsen i de frivillige løsninger, herunder specielt jordfordeling, hvorved de værste ar-rondering- og strukturmæssige gener ved projektet kan afværges. Ekspropriationshjemlen skal være så klar at lodsejerne ikke stilles økonomisk ringere ved deltagelse i jordfordeling end ved ekspropriation.

Anbefalinger i forhold til drikkevandsbeskyttelse i indsatsområder

Formålet med dette kapitel er at give en samlet række anbefalinger ved anvendelse af ejendomsudformningsmetoden til gennemførelse af drikkevandsbeskyttelse i indsatsområder. Det skitseres her, hvorledes anvendelsen af ejendomsudformning som et realiseringsinstrument kan fortsætte og udvikles i forhold til denne opgave.

Kapitlet samler således op på del B, hvis primære formål var se på jordfordeling til sikring af drikkevandsressourcerne. Indledende præsenteres kort de politiske målsætninger og krav til drikkevandsbeskyttelsen i Danmark.

Drikkevandsbeskyttelse

Byernes drikkevand skal i henhold til EU's drikkevandsdirektiv⁷³ sikres. Denne udfordring førte i 1998 til vedtagelsen af »Lov om ændring af Lov om vandforsyning m.v., Lov om miljøbeskyttelse og Lov om planlægning«⁷⁴.

Lov om vandforsyning⁷⁵ blev ændret på flere punkter, hvoraf det væsentligste er, at amtsrådet på grundlag af kortlægningen og under hensyn til den igangværende og forventede erhvervs- og befolkningsudvikling skal gennemføre en vandressourceplanlægning, der omfatter:

- en udpegning af områder med særlige drikkevandsinteresser,
- en udpegning af områder med drikkevandsinteresser,
- en udpegning af områder med begrænsede drikkevandsinteresser og
- en afgrænsning af de dele af områder med særlige drikkevandsinteresser og af indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, som er særligt følsomme over for en eller flere typer af forurening (følsomme indvindingsområder) med angivelse af, hvilken eller hvilke typer forurening de anses for følsomme over for,
- en afgrænsning af områder, hvor amtsrådet finder, at en særlig indsats til beskyttelse af vandressourcerne er nødvendig til sikring af drikkevandsinteresserne (*indsatsområder*) og en prioritering af disse indsatsområder, samt
- en tidsplan for udarbejdelse og iværksættelse af de i §13 nævnte indsatsplaner.

For hvert af de *indsatsområder*, der fastlægges i regionplanen, skal amtsrådet vedtage en indsatsplan. Indsatsplanen skal udarbejdes på baggrund af en

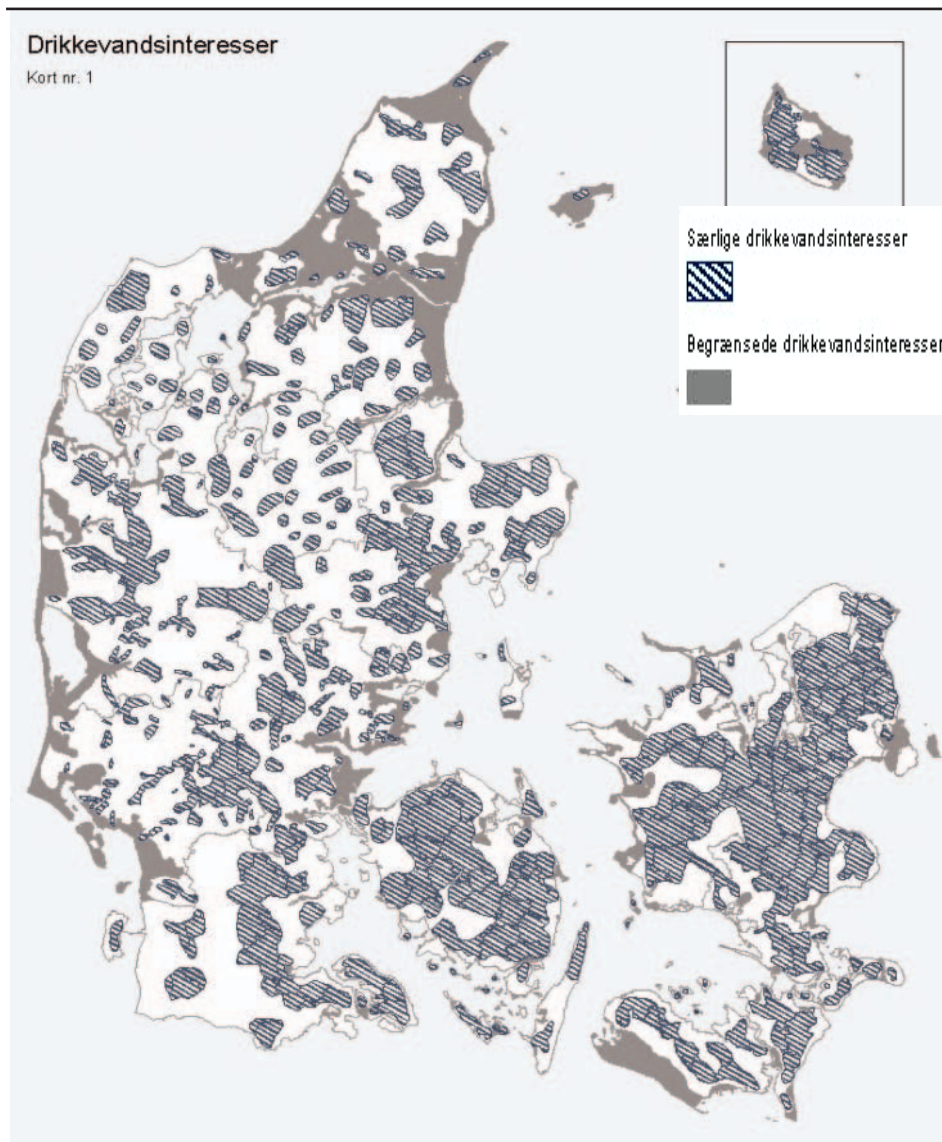
⁷³ Rådets Direktiv nr. 80/778/EØF

⁷⁴ Lov nr. 479 af 01.07.1998

⁷⁵ Lov nr. 337 af 04.07.1985

nærmere kortlægning af arealanvendelse, forureningstrusler og naturlig beskyttelse af de pågældende vandressourcer. Indsatsplanen skal desuden indeholde en detaljeret opgørelse over behovet for beskyttelse samt retningslinjer og tidsplan for myndighedernes indsats til opnåelse af denne beskyttelse.

Bortset fra amtsrådet kan også en kommunalbestyrelse eller ejeren af et alment vandforsyningsanlæg tilvejebringe en indsatsplan for et område, hvis de finder at retningslinjerne eller prioriteringen i vandressourceplanlægningen og regionplanen er utilstrækkelige til at sikre kommunens eller vandforsyningsanlæggets interesser, jf. §13a.



Figur 10.1: Drikkevandsatlas [Drikkevandsatlas, 2001].

I Lov om miljøbeskyttelse⁷⁶ gennemførtes følgende væsentlige ændringer:

- Ministeren kan for områder, der i regionplanen er udpeget som indsatsområder med hensyn til nitrat, fastsætte regler om godkendelsesordninger for etablering eller udvidelser af husdyrhold, som kan medføre en forøgelse af risikoen for forurening af drikkevand eller overfladevand.

⁷⁶ Lov nr. 625 af 15.7.1997

- Ministeren kan fastsætte regler til begrænsning af eller forbud mod tilførsel af husdyrgødning og affaldsprodukter til jordbrugsformål til områder, der i regionplanen er udpeget som indsatsområder med hensyn til nitrat.
- Når der er vedtaget en indsatsplan for et område efter Vandforsyningslovens §13 eller §13 a, kan amtsrådet, hvis der ikke kan opnås en aftale herom på rimelige vilkår, endeligt eller midlertidigt mod fuldstændig erstatning pålægge ejeren af en ejendom i området de rådighedsindskrænkninger eller andre foranstaltninger, som er nødvendige for at sikre nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening med nitrat eller pesticider. Pålæg efter 1. pkt. kan tillige meddeles af kommunalbestyrelsen, hvis der er vedtaget en indsatsplan for området efter Vandforsyningslovens §13 a.

Med ændringen af Miljøbeskyttelsesloven blev der således givet ekspropriationsadgang til at gennemføre ekstensivering af intensiv landbrugsdrift i de områder, der bliver omfattet af Vandforsyningslovens nye lokale indsatsplaner. Det fremgår imidlertid af Bekendtgørelse om indsatsplaner⁷⁷ §10 at sådanne pålæg kun kan pålægges den enkelte ejer, når foranstaltningen er nødvendig for at opfylde målet med en indsatsplan, der opfylder kravene i bekendtgørelsen. Bekendtgørelsen angiver imidlertid ingen krav til kvaliteten af drikkevandet og der synes således at mangle klare retningslinier for det nødvendighedskrav, der er en betingelse for anvendelse af ekspropriation.

*Lov om planlægning*⁷⁸ blev ændret i overensstemmelse med ændringerne i Vandforsyningsloven, hvorefter regionplanen skal indeholde retningslinier for anvendelsen og beskyttelsen af vandressourcerne, herunder udpegning af områder med særlige drikkevandsinteresser, områder med drikkevandsinteresser og områder med begrænsede drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder, indsatsområder, samt en prioritering af indsatsområderne, PL §6, stk.3, nr.12.

Indsatsplaner

En indsatsplan er en sektorplan, der alene har grundvandsbeskyttelse som formål. En indsatsplan skal indeholde en angivelse af arealanvendelsen i indsatsområdet og af de foranstaltninger, der skal gennemføres i indsatsområdet, samt retningslinier for de tilladelser og andre afgørelser, der kan meddeles, og som har betydning for beskyttelsen af drikkevandsressourcen etc., jf. Bekendtgørelse om indsatsplaner §2. stk.3.

Når en indsatsplan er vedtaget, skal amtsrådet underrette de direkte berørte parter skriftligt og individuelt med oplysning om påtænkte foranstaltninger til afhjælpning eller forebyggelse af forurening på ejendommen, samt om indholdet af planen i øvrigt, jf. Bekendtgørelse om indsatsplaner §6. stk.3. Amtsråd eller kommunalbestyrelsen gennemfører indsatsplaner vedtaget efter §13 eller 13a, i det omfang de relevante beslutninger ligger inden for deres beføjelser, jf. §13c.

⁷⁷ Bekendtgørelse nr. 494 af 28.05.2000

⁷⁸ Lov nr. 563 af 30.6.1997

Indsatsplanen har således ingen direkte retsvirkning i forhold til lodsejerne – modsat lokalplaner. Derimod har indsatsplaner i lighed med regionplaner betydning som administrationsgrundlag ved enkeltsagsbehandlingen – dog er amtsråd og kommunalbestyrelse efter §13c forpligtiget til aktivt at søge planen realiseret. Dermed pålægges en handlepligt, der rækker ud over »virke for – bestemmelsen« i Planlovens §9.

Vandforsyningsloven indeholder ingen direkte tvangsmidler til gennemførelse af en indsatsplan. Af §13d fremgår det derimod at amtsrådet, kommunen eller ejeren af et alment vandforsyningsanlæg for at gennemføre en indsatsplan kan indgå *aftale* med ejeren af eller indehaveren af andre rettigheder over en ejendom om dyrkningspraksis eller andre restriktioner i arealanvendelsen. Amtskommunen og kommunen kan endvidere indgå aftale om salg af hele eller dele af ejendommen til amtskommunen eller kommunen. Sidstnævnte mulighed giver kommunen eller amtskommunen muligheden for at opkøbe jord i fri handel og derpå pålægge det dyrkningsrestriktioner før det eventuelt videresælges. Sådanne aftaler ville imidlertid antageligt kunne indgås uden denne anførte lovhjemmel ved anvendelse af kommunalfuldmagten⁷⁹, hvorfor bestemmelsen ikke har nogen særlig betydning.

Sædige anbefalinger knyttet til drikkevandsbeskyttelsen i indsatsområderne

Indsatsplanerne skal sikre de store bysamfunds drikkevandsforsyning de næste mange år. Det drejer sig i alt om 4-5 procent af det samlede landbrugsareal i Danmark, der udpeges til ”vandforsyningsparker”. Gennemførelse af disse planer fordrer, at en del af landbrugets arealer inddrages til andre formål end traditionel landbrugsdrift eller som minimum overgår til ekstensiv drift. Dette vil alt andet lige medføre en forringelse af driftsmulighederne for landbrugsejendommene i de pågældende områder, med mindre der kan skaffes kompensationsarealer.

Såfremt disse kompensationsarealer er til rådighed, vil ejendomsudformningsmetoden med anvendelse af jordfordeling imidlertid med fordel kunne anvendes til realisering af sådanne projekter, idet lodsejerne på baggrund af erfaringer fra bl.a. VMPII-projekterne stiller sig positivt overfor frivillig deltagelse. Dog er der visse betingelser knyttet til frivillig deltagelse når det gælder husdyrproducenterne, der er under pres fra Miljøbeskyttelseslovens harmonikrav.

I kapitel 8 og 9 blev der redegjort for offentlighedsfasen i forskellige typer af ejendomsudformningsprojekter med henblik på at kunne give et bud på en effektiv fremgangsmåde, der kan anvendes, når jordfordeling skal anvendes til sikring af drikkevandsressourcerne i indsatsområderne. Der blev taget udgangspunkt i tre forskellige projektyper:

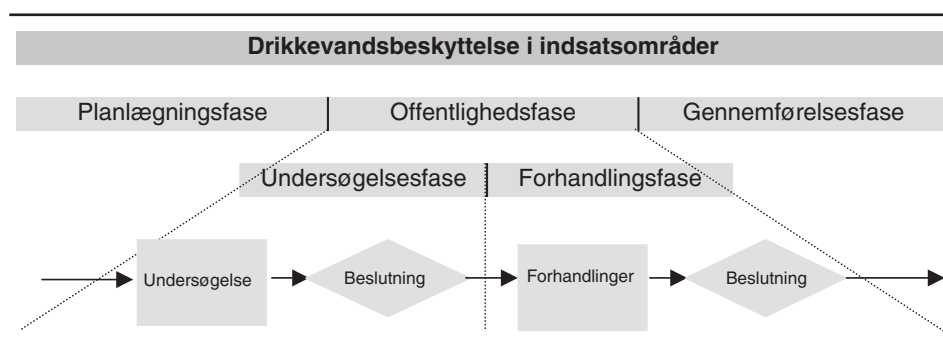
- VMPII,
- traditionel jordfordeling med rent landbrugsmæssige formål og

⁷⁹ Se note nr. 41.

- strækningsanlæg.

Konklusionerne omkring fordele og ulemper i forbindelse med jordfordelingsprocessen (Kap.8) og forhandlingsstrategien (Kap.9) danner grundlaget for de anbefalinger, der følger i de kommende afsnit til processen omkring offentlighedsfasen i forbindelse med drikkevandsbeskyttelse i indsatsområder.

Med henvisning til figur 10.2 kan den første fase, planlægningsfasen beskrives som den fase, der indeholder selve udpegningen af indsatsområderne og udarbejdelsen af indsatsplanen.



Figur 10.2: Model for Offentlighedsfasen i forbindelse med drikkevandsbeskyttelse.

Amtsrådet skal i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til indsatsplan bl.a. høre ejere og lejere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, et koordinationsforum⁸⁰, berørte kommuner og berørte naboamtskommuner, jf. Bekendtgørelse om indsatsplaner §5. Amtsrådet skal fastsætte en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod forslag til indsatsplanen. Efter udløbet af fristen vedtager amtsrådet forslag til indsatsplan med eventuelle ændringer til det offentliggjorte forslag, jf. §6, stk.2.

Efter denne vedtagelse af indsatsplanen foreslås det at offentlighedsfasen, og herunder i første omgang undersøgelsesfasen, sættes i gang.

Undersøgelsesfasen

I kapitel 8 blev der peget på følgende anbefalinger til fremme af en vellykket undersøgelsesfase i forbindelse jordfordeling til sikring af drikkevandsressourcerne:

- Der gennemføres en ejendomsmæssig forundersøgelse, der afklarer om lodsejerne er villige til at deltage frivilligt i projekterne, vurderer muligheden for at skabe en tilstrækkelig jordpulje og vurderer omkostningerne ved den forringede landbrugsmæssige anvendelse af arealerne.
- Der gennemføres en teknisk forundersøgelse, hvis formål er at skaffe tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere de arealmæssige, tekniske, naturmæssige og økonomiske konsekvenser af projektet, størrelsen af kvælstoffjernelsen og påvirkningerne af områdets natur.
- Rekvirenten definerer projektformål- og afgrænsning klart for forhandlerne i et beslutningsdokument.

⁸⁰ Et forum nedsat i medfør af Vandforsyningslovens §12

Med udgangspunkt i bl.a. disse anbefalinger gennemgås i det følgende et forslag til tilrettelæggelse af en undersøgelsesfase i forbindelse med projekter til drikkevandsbeskyttelse.

Undersøgelse

Når en indsatsplan er endeligt vedtaget, skal amtsrådet underrette de direkte berørte parter skriftligt og individuelt med oplysning om påtænkte foranstaltninger til afhjælpning eller forebyggelse af forurening på ejendommen, samt om indholdet af planen i øvrigt. Andre berørte parter skal underrettes skriftligt og individuelt om vedtagelsen og indholdet af indsatsplanen, jf. Bekendtgørelse om indsatsplaner §6, stk.3.

Det forslås herefter, at amtskommunen (kommunen eller ejeren af det almene vandforsyningsanlæg) iværksætter en teknisk - og ejendomsmæssig forundersøgelse i lighed med den, der kendes fra VMPII-proceduren.

Formålet med den tekniske forundersøgelse skal være at skaffe tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere de arealmæssige, tekniske, naturmæssige og økonomiske konsekvenser af en gennemførelse af projektet som skitseret i indsatsplanen.

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse skal være at afklare, om lodsejerne er villige til at deltage frivilligt i projekterne, at vurdere muligheden for at skabe en tilstrækkelig jordpulje og at vurdere omkostningerne ved den forringede landbrugsmæssige anvendelse af arealerne.

I forbindelse med disse forundersøgelse gennemføres tillige den, i almindelighed nødvendige VVM-vurdering.

Senest i undersøgelsesfasen bør der arbejdes for etablering af en jordpulje. Der kan som tidligere nævnt være forskellige aktører på banen, herunder DFFE, kommuner, amter og regionale jordkøbsnævn.

En klar prioritering af jordkøbsstrategien bør omfatte en klar prioritering af jordkøb og afsættelse af de fornødne økonomiske og personelle ressourcer til varetagelse af opgaven. Desuden bør det overvejes at give jordkøbsnævnene mulighed for opkøb af puljejord i selve kerneområdet, altså de områder, hvor den landbrugsmæssige drift helt skal ophøre, se figur 9.2. Se kapitel 7 for nærmere anbefalinger vedrørende jordkøbsadministrationen.

Beslutning

I det omfang forundersøgelserne viser, at projektet kan gennemføres udfærdiger amtskommunen som rekvirent af jordfordelingen og som udgangspunkt for egne ekstensiveringsforhandlinger et beslutningsdokument indeholdende:

- En endelig afgrænsning af projektområdet indtegnet på et kort i 1:8.000 eller 1:10.000
- En liste over ufravigelige krav til forhandlingsresultaterne fra amtskommunens side med hensyn til den fremtidige arealanvendelse på arealer skitseret på ovennævnte kort. Disse krav formuleres med »skal«

- En liste over hensyn, som amtskommunen gerne ser taget i forbindelse med forhandlingerne med hensyn til den fremtidige arealanvendelse på arealer skitseret på ovennævnte kort. Disse krav formuleres med ”bør”.
- Et rammebudget
- En redegørelse for de indledende forundersøgelser
- En redegørelse for den foreløbige kontakt med lodsejerne

Formålet med denne fremgangsmåde er, at rekvirenten klart definerer projektformål- og afgrænsningen for jordfordelingsplanlæggeren og den amtskommunale medarbejder, der skal forhandle om indgåelse af ekstensivingsaftaler.

Forhandlerne skulle på denne måde være sikret et tilfredsstillende grundlag i forbindelse med udarbejdelsen af selve løsningsmodellen under forhandlingsfasen. Forhandlerne skal blot arbejde indenfor rammerne af planen og kun i de tilfælde, hvor der opstår problemer med opfyldelse af amtskommunens krav eller målsætninger i øvrigt behøver forhandlerne at drøfte sagen nærmere med amtskommunen.

Forhandlerne gives dermed en mulighed for, i forhandlingsfasen, at kunne skitsere løsningsmodellerne for lodejerne, således at lodsejeren fra starten har en fair chance for at tage en beslutning vedrørende ejendommens fremtid.

Forhandlingsfasen

Forhandlingsfasen er, med henvisning til figur 10.2, anden del af offentlighedsfasen. Forhandlingsfasen er den fase, hvor forhandlere udarbejder et endeligt løsningsforslag på ejendomsudformningen. Denne fase består i en forhandling og en efterfølgende beslutning, som beskrives i det følgende.

I kapitel 9 blev det i relation til fremme af en vellykket forhandling i forbindelse med ejendomsudformning til sikring af drikkevandet i indsatsområderne, specielt anbefalet, at der eksisterer en klar ekspropriationshjemmel. En sådan hjemmel kan virke motiverende for deltagelsen i de frivillige løsninger. Ekspropriationshjemlen skal være så klar at lodsejerne ikke stilles økonomisk ringere ved deltagelse i jordfordeling end ved ekspropriation.

Med udgangspunkt i bl.a. denne anbefaling gennemgås i det følgende et forslag til tilrettelæggelse af en forhandlingsfase.

Forhandlinger

Med baggrund i den beslutning, der blev truffet i undersøgelsesfasen, igangsættes forhandlingerne med lodsejerne. I den forbindelse har DFFE ansvaret for de forhandlinger, der knytter sig til jordfordelingen, mens amtskommunen er ansvarlig for forhandlingerne vedrørende indgåelse af ekstensivingsaftaler.

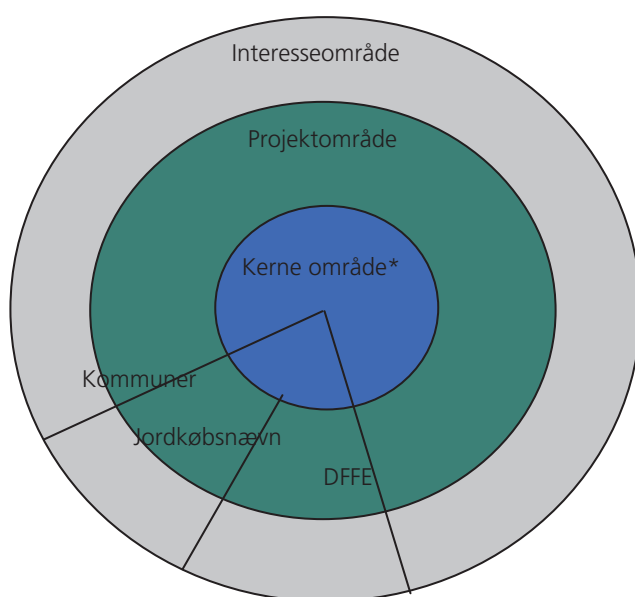
En jordfordeling med det formål at sikre grundvandet i indsatsområder mod forurening vil for Direktoratet for FødevareErhverv være indtægtsdækket virksomhed. Der vil således være en kunde, typisk en amtskommu-

ne, der rekvirerer og betaler jordfordelingen og alle omkostninger forbundet hermed. Dette sætter krav til jordfordelingsplanlæggeren (forhandleren) om ikke alene at tilfredsstille lodsejerne men også en rekvirent af jordfordelingen.

I et sådant forhold er det klart en fordel hvis amtskommunen fra starten er afklaret mht. projektområdets afgrænsning etc. I så fald har jordfordelingsplanlæggeren langt bedre muligheder mht. at skitsere konsekvenser og muligheder for en given lodsejer. Derfor blev det i forbindelse med beskrivelsen af undersøgelsesfasen ovenstående anbefalet at resultatet af denne fase konkretiserede sig i en form for beslutningsdokument.

Målet for forhandlingerne i et drikkevandsprojekt er at ekstensivere og eventuelt helt fjerne den landbrugsmæssige drift af arealer i henholdsvis projektområdet og kerneområdet. Derfor forsøges det specielt at opkøbe erstatningsjord i interesseområdet, som via jordfordelingen kan benyttes som kompensationsjord for de landmænd, der må afstå jord i projekt- eller kerneområdet.

Med hensyn til opkøb af jord gælder som udgangspunkt de samme regler som beskrevet under VMPII i afsnit 9.1.1. Se figur 10.3. Jordkøbsnævnene må således ikke opkøbe jord i kerneområdet, jf. Bekendtgørelse om regionale jordkøbsnævn §5, stk.4. Til gengæld kan amtskommune, kommune og DFFE opkøbe jord i både kerneområdet, projektområdet og interesseområdet. Vandforsyningslovens §13d giver amtsrådet mulighed for køb af hele eller dele af ejendomme til gennemførelse af en indsatsplan. De kommunale myndigheders muligheder efter Kommunalfuldmagten svarer imidlertid helt til retstilstanden efter Vandforsyningslovens §13d, stk. 1 og 2, hvorved denne bestemmelse ikke bidrager væsentlig til et styrket værktøj. Se kapitel 7 for anbefalinger vedrørende jordkøbsadministrationen.



Figur 10.3. Jordkøbsnævnene har ikke hjemmel til at opkøbe jord i kerneområdet. Kommunerne (amtskommuner og kommuner) og DFFE kan købe jord i hel interesseområder. * Et kerneområde er et område, der bliver helt uden landbrugsmæssig værdi - f.eks. en sø.

Efter amtskommunens rekvirering af jordfordelingen annoncerer Direktoratet for FødevarerErhverv i henhold til Jordfordelingslovens §2, stk. 2 et indledende lodsejermøde, gerne koordineret med et orienteringsmøde om projektet. Indkaldelsen sker gennem lokale aviser eller pr. brev sammen med amtskommunens indkaldelse til orienteringsmødet til de berørte lodsejere og ved annoncering i dagspressen.

På det indledende møde redegør Jordfordelingskontorets medarbejdere for regler og vilkår for deltagelse i jordfordelingen, for fremgangsmåden ved sagens gennemførelse og amtskommunens medarbejdere redegør for formålet med drikkevandsprojektet og muligheden for indgåelse af ekstensiveringsaftaler samt alternativerne, herunder ekspropriation med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven §60 eller Miljøbeskyttelseslovens §26a.

Planområdet indtegnes på et kort og lodsejerne vælger et lodsejerudvalg bestående af 3-5 lodsejere, som sammen med planlæggeren skal udarbejde jordfordelingsplanen.

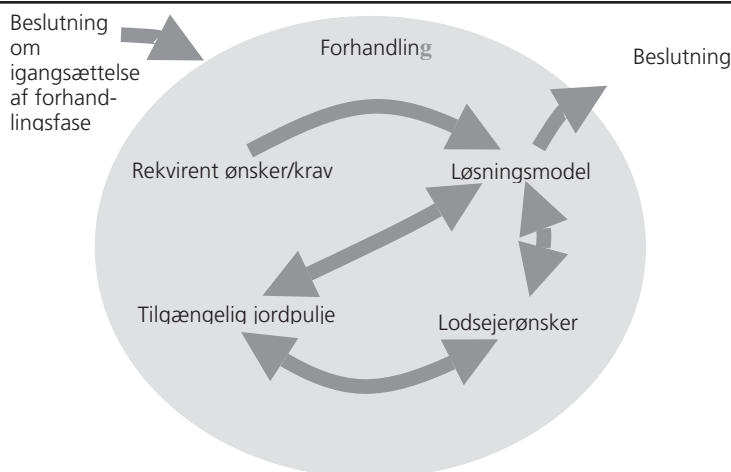
Jordfordelingskontoret annoncerer herefter iværksættelsen af jordfordelingen i den lokale dagspresse. Annoncen er udformet således, at den desuden tjener som fornøden annoncering efter eventuelle naboer med ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord efter Landbrugslovens regler.

Herefter starter den egentlige udarbejdelse af en jordfordelingsplan. Planlæggeren og lodsejerudvalget forhandler med de enkelte lodsejere og laver en plan med oplysninger om vilkår, kontante vederlag og øvrige betingelse for jordfordelingsplanens gennemførelse. I forbindelse med planlægningen skal der desuden skaffes bankgarantier for rettidig betaling af køb og planlæggeren udarbejder en Plan 1 og en Plan 2. Planerne udføres i passende målforhold; typisk i 1:10.000.

Forhandlingerne forgår som »køkkenbordssamtaler« hos hver enkelt af lodsejerne. I den forbindelse deltager en medarbejder fra amtskommunen med det formål at informere om lodsejerens muligheder for at indgå frivillige ekstensiveringsaftaler og hvis lodsejeren har jord i kerne- eller projektområdet oplyses det om muligheden for ekspropriation vil blive benyttet i mangel af en frivillig løsning. En sådan klar udmelding vil give lodsejeren det bedst mulige grundlag at træffe sin beslutning på.

Figur 10.4 viser hvorledes forhandlingsprocessen i et drikkevandsprojekt kan foregå som en vekselvirkning mellem flere elementer. Udgangspunktet for forhandlingsprocessen er en beslutning i undersøgelsesfasen.

Forhandlernes endelige mål er herefter at nå frem til en endelig løsningsmodel, herunder en jordfordelingsplan og eventuelt ekstensiveringsaftaler, som både lodsejerne, jordbrugskommissionen samt en eventuel rekvirent er tilfreds med. For at nå dette mål må forhandlingen igennem en proces, der er bundet af rekvirentens krav og herudover består i en iterativ proces mellem lodsejernes ønsker, en tilgængelig jordpulje og udarbejdelsen af den endelige løsningsmodel.



Figur 10.4: Forhandlingsprocessen i forbindelse med drikkevandsbeskyttelse i indsatsområder. En proces, der tager udgangspunkt i rekvirentens kravlønsker som fremgår af beslutningsdokumentet og herudover består i en iterativ proces mellem lodsejernes ønsker, en tilgængelig jordpulje og udarbejdelsen af den endelige løsningsmodel

Hvis forhandlingerne ikke fører til resultater på punkter, som må anses for væsentlige, anvendes ekspropriation.

I dag findes hjemmel til ekspropriation af arealer i Naturbeskyttelseslovens §60. Som nævnt i kapitel 5 kan denne hjemmel imidlertid kun anvendes, hvis én eller få lodsejere forhindrer et projekt, som der ellers er stor lodsejertilslutning til. [Skov- og Naturstyrelsen, 2000]. Det kan ligeledes blive nødvendigt at ekspropriere rettigheder med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens §26a. Som beskrevet i afsnit 10.1 er der således ekspropriationsadgang til at gennemføre ekstensivering af intensiv landbrugsdrift i de områder, der bliver omfattet af Vandforsyningslovens nye lokale indsatsplaner. Det fremgår imidlertid af Bekendtgørelse om indsatsplaner⁸¹ §10 at sådanne pålæg kun kan pålægges den enkelte ejer, når foranstaltningen er nødvendig for at opfylde målet med en indsatsplan, der opfylder kravene i bekendtgørelsen. Bekendtgørelsen angiver imidlertid ingen krav til kvaliteten af drikkevandet og der synes således at mangle klare retningslinier for det nødvendighedskrav, der er en betingelse for anvendelse af ekspropriation.

Der skal således henstilles til at disse ekspropriationsbestemmelser tages op til revision, således at det bliver et anvendeligt værktøj, der kan danne grundlag for seriøse forhandlinger i forhandlingsfasen. En reel ekspropriationshjemmel vil naturligvis lægge et vist pres på lodsejerne. De kan vælge at deltage frivilligt i jordfordelingen eller ved indgåelse af ekstensiveringsaftaler eller de risikerer at blive eksproprieret. Der søges således en situation hvor hensynet til drikkevandet kommer til at veje ligeså tungt som hensynet til anlæggelse af strækingsanlæg. Der søges en situation hvor lodsejernes deltagelse kan betegnes som delvis frivillig. Se figur 10.6.

Denne positive indflydelse på forhandlingsprocessen gør sig naturligvis specielt gældende, idet ekspropriationshjemlen er givet i anden lovgivning og

⁸¹ Bekendtgørelse nr. 494 af 28.05.2000

det dermed ikke er jordfordelingsplanlæggeren, der bringer den i anvendelse. Jordfordelingsplanlæggeren kan således uden problemer stille sig på lodsejernes side. I lighed med situationen i vejsagerne, kan planlæggeren agere retningsmand, hvis mål er at afbøde de værste gener ved projektet. Det anbefales derfor at ekspropriationshjemlen bibeholdes i anden lovgivning og bringes i anvendelse af andre end jordfordelingsplanlæggeren.

Skal der gennemføres en ekstensivering af den landbrugsmæssige arealanvendelse, som tilfældet er ved sikring af drikkevandet, indebærer det en påvirkning af ejendommene i projektområdet både fysisk og retligt. Det er imidlertid vigtigt at der tages hensyn til de, hvis indkomme er knyttet til jorden i området. Det er således helt centralt, at lodsejere, der skal afstå produktionsjord til projektformålet gives forskellige valgmuligheder. Lodsejerne bør således kunne vælge mellem at

- tilpasse sig den ønskede arealanvendelse gennem tilbud om støtteordninger,
- flytte helt ud af området eller
- modtage erstatningsjord i interesseområdet i det omfang det er muligt at erhverve puljejord udenfor kerne- og projektområdet.

For den enkelte lodsejer består løsningsmodellen i dag af nedennævnte elementer eller i en kombination af flere:

- køb, salg og/eller bytte af jord i forbindelse med jordfordeling,
- indgåelse af MVJ-aftale,
- indgåelse af varig ekstensiveringsaftale,
- ekspropriation af rettigheder efter MBL §26a,
- ekspropriation af arealer efter NBL §60.

Beslutning

Beslutningselementet i figur 10.3 kan indeholde tre typer af beslutninger:

- a) En jordfordelingskendelse (-foreløbig),
- b) aftaler om ekstensivering og/eller en
- c) ekspropriationskendelse.

Ad a) En foreløbig jordfordelingskendelse (- eneste og endelige kendelse, hvis der er tale om en jordfordeling efter §2a i Jordfordelingsloven) indeholder en opgørelse omfattende alle jordfordelingens ejendomme, se figur 9.4. En udvidet jordbrugskommission⁸² afsiger den foreløbige kendelse om, at jordfordelingen skal gennemføres, og kommissionen tager stilling til, hvilke panthavere der skal høres. Når den foreløbige kendelse er afsagt, er alle ejere og rettighedshavere bundet af jordfordelingsplanen. Den foreløbige kendelse sendes herefter til tinglysning.

Ad b) En ekstensiveringsaftale kan bestå i en MVJ-aftale eller en varig, frivillig ekstensiveringsaftale indgået i henhold til Vanforsyningslovens §13d.

⁸² Den ordinære jordbrugskommission samt en dommer, der tiltræder som formand, og et kreditkyndigt medlem.

Miljøvenlige Jordbrugsforanstaltninger⁸³ (MVJ) dækker over en lang række aftaletyper, hvor landmænd kan få udbetalt støtte mod til gengæld at ekstensivere udnyttelsen af de, af aftalen omfattede arealer. Ordningen administreres af Direktoratet for FødevarerErhverv og kan alene anvendes i SFL-områder – som jo ikke nødvendigvis er sammenfaldende med indsatsområderne for drikkevandsbeskyttelse.

Formålet med ordningen er at give tilskud til fremme af en miljøvenlig og mindre belastende jordbrugsproduktion. Ordningen er en del af Landdistriktsprogrammet, hvor det overordnede formål er at fremme bæredygtig og sammenhængende udvikling herunder skabe bedre leve- og arbejdsvilkår i landdistrikterne. Desuden er formålet at udvikle kvaliteten af produktionen inden for land- og skovbruget og samtidig tage øget hensyn til miljø, økologi og dyrevelfærd.

Ordningens målgruppe er ejere af jordbrugsbedrifter. Tilsagn om tilskud til miljøvenligt jordbrug er af fem eller tyve års varighed. Tilskud ydes årligt inden for de respektive ordninger med de satser, der er skitseret i figur 10.4. Tilskud differentieres mellem de angivne minimum og maksimum takster efter hidtidigt udbytte.

MVJ-foranstaltning	Årligt tilskud
Nedsættelse af kvælstoftilførslen (5 år)	Min. 500 og maks. 950 kr. pr. ha
Dyrkning uden brug af plantebeskyttelsesmidler (5 år)	Min. 600 og maks. 700 kr. pr. ha
Etablering af sprøjtefrie randzoner (5 år)	1,65 kr. pr. meter
Miljøvenlig drift af græsarealer uden for omdriften (5 eller 20 år)	Min. 815 og maks. 2150 kr. pr. ha
Pleje af græs- og naturarealer med afgræsning (5 eller 20 år)	Min. 500 og maks. 1000 kr. pr. ha
Pleje af græs- og naturarealer med rydning (5 eller 20 år)	Min. 1000 og maks. 2300 kr. pr. ha
Pleje af græs- og naturarealer med høslet (5 eller 20 år)	Min. 200 og maks. 575 kr. pr. ha
Udlæg af rajgræs i kornafgrøder (5 år)	Min. 750 og maks. 1300 kr. pr. ha
Udtagning af agerjord (20 år)	Min. 2600 og maks. 5000 kr. pr. ha
Udtagning af græsarealer uden for omdriften (20 år)	1.500 kr. pr. ha
Ændret afvanding (5 eller 20 år)	Min. 1500 og maks. 3275 kr. pr. ha
Demonstrationsprojekter	Fastsættes ved ansøgning

Figur 10.5: Tilskud til forskellige MVJ-aftaler, jf. Bekendtgørelse nr. 221 af 28. marts 2001 om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger.

Tilskuddene ydes imidlertid alene i SFL-områder⁸⁴ som ikke nødvendigvis er sammenfaldende med indsatsområderne. Dette er u hensigtsmæssigt og der bør i lighed med vådområdeprojekter efter VMPII åbnes op for indgåelse af MVJ-aftaler i områder, der er omfattet af indsatsplaner til drikkevandsbe-

⁸³ Lovgrundlag: Lov nr. 338 af 17.05.2000 om støtte til udvikling af landdistrikterne (Landdistriktsstøtteleven), Bekendtgørelse nr. 221 af 28.03.2001 om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (Som ændret ved Bekendtgørelse nr. 421 af 24.05.2001) og Bekendtgørelse nr. 422 af 24.05.2001 om tilskud til udarbejdelse af grønne regnskaber for jordbrugsbedrifter.

⁸⁴ SFL-områder: Amtsrådet udpeger Særligt Følsomme Landbrugsområder efter retningslinier udstedt af Direktoratet for FødevarerErhverv. SFL-områder er nærmere afgrænsede geografiske områder, hvor de miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger kan anvendes til beskyttelse af naturen og miljøet.

skyttelse, se kapitel 16 i Bekendtgørelse om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger⁸⁵.

Amtskommunen kan i stedet for MVJ-ordninger søge at indgå *frivillig aftale om varig ekstensivering*. I denne aftaletype betales lodsejeren et éngangsbeløb som erstatning for et værditab ved ekstensiveret drift.

Amtskommunen kan indgå disse aftaler indenfor kommunalfuldmagtens rammer som beskrevet i afsnit 9.1 eller med hjemmel i Vandforsyningslovens §13d. Som tidligere beskrevet svarer de kommunale myndigheders muligheder efter Kommunalfuldmagten helt til retstilstanden efter Vandforsyningslovens §13d, stk. 1 og 2, hvormed denne bestemmelse i denne henseende er oveflødig.

De aftaler amtskommunen indgår med lodsejerne om rådighedsindskrænkninger på deres arealer i forbindelse med en jordfordeling tinglyses på ejendommene. Tinglysningen skal sikre, at rådighedsindskrænkningerne oprettholdes i deres løbetid, også efter eventuel overdragelse af arealer til en ny ejer.

Ad c) En *ekspropriationskendelse* kan bestå i en ekspropriation efter Naturbeskyttelseslovens §60 eller Miljøbeskyttelseslovens §26a.

Naturbeskyttelsesloven §60: Miljø- og Energiministeren kan ekspropriere ejendom i landzone eller sommerhusområder, når det er af væsentlig betydning at råde over ejendommen for at gennemføre foranstaltninger på grundlag af en planlægning til fremme af lovens formål, herunder til genopretning af vådområder, som skal medvirke til at forbedre vandmiljøet.

Amtskommunen træffer afgørelsen om ekspropriation og denne kan påklages til Naturklagenævnet af de klageberettigede parter. Klageberettigede er både ejeren af den ejendom, som ekspropriationen vedrører, offentlige myndigheder, lokale - og landsdækkende foreninger etc., jf. Naturbeskyttelsesloven §86. Rettidig klage har desuden opsættende virkning for den påklagede afgørelse, jf. §87, stk. 3. En sådan klage kan derfor som beskrevet i kapitel 6 få en uheldig effekt med hensyn til gennemførelsen af jordfordelingsplanen.

Klagen vil tidsmæssigt kunne forrykke jordfordelingen u hensigtsmæssigt, da skæringsdatoen for jordfordelingen ofte er sat før en afgørelse fra Naturklagenævnet kan foreligge. Giver Naturklagenævnet den klageberettigede medhold i klagen opstår yderligere en problematisk situation, hvor grundlaget for projektet fjernes. Lodsejerens retsstilling vil i disse situationer være uafklaret. Det anbefales derfor, at der søges fundet en løsning inden problemerne opstår og lodsejerne kommer til at stå i et ”tomrum”, hvor ingen kender deres retsstilling. En løsningsmodel kunne være at fjerne muligheden for at klage over selve afgørelsen således, at der alene kan klages over erstatningens størrelse.

⁸⁵ I det oprindelige forslag til landdistriktsprogram var der foreslået en særlig MVJ-foranstaltning i drikkevandsområderne.

Som nævnt i afsnit 5.5.3 kan Naturbeskyttelsesloven §60 alene bringes i anvendelse, hvor én eller få lodjere forhindrer et projekt, som der ellers er stor lodsejertilslutning til. Dette er uhensigtsmæssigt og det anbefales at hensynet til drikkevandet i det mindste sidestilles med hensynet til gennemførelse af strækingsanlæg, hvor det i øvrigt heller ikke er muligt at anke selve ekspropriationsafgørelsen, men alene erstatningsstørrelsen.

Denne vage hjemmel til ekspropriation af den fulde ejendomsret er desuden årsagen til, at den erstatning, en lodsejer vil få tildelt ved et frivilligt salg, skal beskattes. Havde der til gengæld eksisteret en klar ekspropriationshjemmel kunne reglerne i Ejendomsavancebeskatningslovens §11 ifølge Skatteministeriets udsagn, anvendes. Af Ejendomsavancebeskatningslovens §11 fremgår det, at der ikke skal ske beskatning af fortjenester, indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation eller ved fortjenester via salg til erhvervelser, der efter formålet opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

Den manglende ekspropriationshjemmel til at overtage hele ejendomme kan derfor have en væsentlig indflydelse mht. den frivillige deltagelse i jordfordeling hos lodsejerne, idet beskatningen vil få den konsekvens, at den umiddelbare størrelse af erstatningen bliver væsentligt mindre end ved ekspropriation. Samtidig vil det begrænse den pågældende myndigheds muligheder for at gennemføre en hensigtet og varig plan for et konkret område. Det anbefales derfor at der vedtages en klar ekspropriationshjemmel til sikringen af drikkevandsressourcerne, således at lodsejerne ikke stilles ringere ved frivillige løsninger end ved ekspropriation.

Miljøbeskyttelseslovens §26 a, stk. 1: Når der er vedtaget en indsatsplan for et område efter Vandforsyningslovens §13 eller §13a, kan amtsrådet, hvis der ikke kan opnås en aftale herom på rimelige vilkår, endeligt eller midlertidigt mod fuldstændig erstatning pålægge ejeren af en ejendom i området de rådighedsindskrænkninger eller andre foranstaltninger, som er nødvendige for at sikre nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening med nitrat eller pesticider.

Med henblik på at styrke grundvandsbeskyttelsen blev der ved ændring af Miljøbeskyttelsesloven i 1998 gennemført hjemmel til at pålægge ejendomme i området for en indsatsplan de rådighedsindskrænkninger, som skønnes nødvendige for at sikre nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening med nitrat eller pesticider.

Som beskrevet i afsnit 10.1 fremgår det imidlertid af Bekendtgørelse om indsatsplaner⁸⁶ §10 at sådanne pålæg kun kan pålægges den enkelte ejer, når foranstaltningen er nødvendig for at opfylde målet med en indsatsplan, der opfylder kravene i bekendtgørelsen. Bekendtgørelsen angiver imidlertid ingen krav til kvaliteten af drikkevandet og der synes således at mangle klare retningslinier for det nødvendighedskrav, der er en betingelse for anvendelse af ekspropriation.

⁸⁶ Bekendtgørelse nr. 494 af 28.05.2000

Hvis der er tale om varige restriktioner, dvs. en varig ekspropriation af en rettighed træder Ejendomsavancebeskatningslovens §11 i kraft. Den erstatning der fastsættes, ved forlig eller ved taksation/ domstolskendelse, for værdiforringelsen af ejendommen vil således være fritaget for ejendomsavancebeskatning.

Opsamling og perspektivering

Rapporten viser gode erfaringer med brug af jordfordeling og jordkøb til dels traditionel jordfordeling og dels til realisering af offentlige projekter. Rapporten skitserer, hvorledes jordfordelinger siden landboreformerne har virket til varetagelse af mange forskellige hensyn. Gevinsten har været betydelig både for samfundet og for landbruget hvad enten det gjaldt traditionelle jordfordelinger, jordfordelinger til gennemførelse af VMPII-projekter eller jordfordeling ved etablering af strækningsanlæg.

Samfundet kan ved de *traditionelle jordfordelinger*, hvor der tages arronderings- og strukturmæssige hensyn, opnå infrastrukturelle fordele ved mindre landbrugsmæssig færdsel på vejene, miljømæssige fordele ved bedre harmoni mellem antallet af dyr og jordtilliggendet på de enkelte ejendomme, et mere konkurrencedygtigt landbrug etc.

For den enkelte lodsejer betyder varetagelsen af arronderings- og strukturmæssige hensyn på netop hans ejendom i forbindelse med en traditionel jordfordeling, at der åbnes mulighed for en individuel tilpasning af ejendommen med deraf følgende social og/eller økonomisk gevinst. Lodsejerne får mulighed for at øge ejendommens værdi grundet bedre arrondering, hvormed belåningsgrundlaget tilsvarende sikres til fordel for både pantthaver og ejer. Deltagelse i jordfordelingen er i praksis helt frivillig og lodsejeren kan derfor undlade at deltage i jordfordelingen, hvis resultatet ikke opfylder forventningerne.

Ved varetagelse af *andre hensyn ved etablering af vådområder i VMPII-regi* er fordelene umiddelbare for samfundet. Samfundet gives mulighed for at arealer udgår af intensiv drift og lægges helt eller delvist under vand, hvilket fremmer nedbrydningen af nitrat inden det når vandløbene.

For den enkelte lodsejer betyder jordfordeling i forbindelse med VMPII-projekter, at der gives mulighed for varetage arronderings- og strukturmæssige hensyn på netop hans ejendom og lodsejerne gives en mulighed for at slippe for de værste gener ved etableringen af et vådområde.

Ved varetagelse af hensyn som *etablering af strækningsanlæg* er fordelene ligeledes umiddelbare for samfundet. Samfundet gives mulighed for at varetage infrastrukturelle interesser og kan med jordfordeling tilbyde lodsejerne et ”plaster på såret”.

For den enkelte lodsejer betyder det, at der åbnes mulighed for at slippe gennem projektet med mindst mulig gener og eventuelt bedre stillet end tid-

ligere. Jordfordelingsplanlæggeren søger således at varetage arronderings- og strukturmæssige hensyn på hver enkelt med mulighed for en individuel tilpasning af ejendommen med deraf følgende social og/eller økonomisk gevinst. Deltagelse i jordfordelingen er i praksis tvungen for de lodsejere, hvis ejendom bliver direkte berørt af strækningsanlægget.

Som beskrevet i indeværende rapport har Jordfordelingskontoret under Direktoratet for FødevarerErhverv i en årrække håndteret jordfordeling i forskellige institutionelle og lovgivningsmæssige rammer, hvori frivillighedsprincippet optræder i forskellig betydning. Frivillighed skal derfor ikke opfattes som et absolut fænomen, men som en gradbøjet størrelse, der afhænger af de rammebetingelser, som jordfordeling anvendes i.

Ved en eventuel fremtidig anvendelse af jordfordeling til drikkevandssikring er det en forudsætning at der sker en klar prioritering af målet gennem tilvejebringelse af de nødvendige værktøjer, herunder en klar ekspropriationshjemmel både hvad angår den fulde ejendomsret og delrettigheder over fast ejendom og gennem fastlæggelse af en jordkøbsstrategi med øget indsat med indkøb af puljejord og at der gennemføres en særlig indsats til fremme af kendskabet til jordfordelinger. Løsningsmodeller til fremme heraf er beskrevet i henholdsvis kapitel 7 samt ovenstående i kapitel 10.

Gennemgangen i denne rapport og de beskrevne anbefalinger lægger op til at ejendomsudformning til sikring af drikkevandsressourcerne i indsatsområdet” placeres i et ”spændingsfelt” mellem ”strækningsanlæg” og ”VMPII”.

Jordfordelingerne skal i lighed med situationen i de traditionelle jordfordelinger og i VMPII-projekterne gennemføres på baggrund af Jordfordelingsloven. Baggrunden herfor er at Jordfordelingsloven har vist sig velfungerende og at jordfordelingen bør være baseret på frivillig deltagelse.

Situationen omkring opkøb af puljejord er som udgangspunkt den samme som ved VMPII-projekterne, dog eksisterer en supplerende hjemmel i Vandforsyningsloven §13d. Denne er imidlertid uden den store betydning, idet den ikke rækker ud over den hjemmel kommunerne har med kommunalfuldmagten. Det bør overvejes at ændre på jordkøbsadministrationens opbygning, idet der har vist sig flere problemer knyttet hertil i forbindelse med VMPII-projekterne. Se kapitel 7.

Med hensyn til emnet frivillighed/tvang anbefales det, at drikkevandsbeskyttelsen prioriteres lige så højt som strækningsanlæggene med anvendelse af ekspropriation, hvis ikke det er muligt at nå frem til frivillige løsninger. Det betyder dog at ekspropriationshjemlerne skal gøres mere anvendelige. Der har således vist sig flere u hensigtsmæssigheder knyttet til både NBL §60 og MBL§26a.

Løsningsmodellerne for den enkelte lodsejer i forbindelse med afståelse eller ekstensivering af produktionsjord kan sammenlignes med de muligheder lodsejerne gives i VMPII-projekterne. Den supplerende regel i Vandforsyningslovens §13d rækker heller ikke her ud over Kommunalfuldmagtens mu-

Karakteristik	Traditionelle jordfordelinger	VMP II	Drikkevandsbeskyttelse i indsatsområder	Strækningsanlæg
Formål	Struktur – og arronderingsforbedringer for landbrugserhvervet	VMP II	Drikkevandssikring	Etablering af et strækningsanlæg
Lovgrundlag for jordfordelingen	Jordfordelingsloven	Jordfordelingsloven	Jordfordelingsloven	Ekspropriationsprocesloven (EPL) eller Vejloven (VL)
Jordkøbsmyndigheder	DFFE (JKL §18)	DFFE (JKL §18)	DFFE (JKL §18)	DFFE (JKL §18)
	Regionale Jordkøbsnævn (JKL §18**)	Regionale Jordkøbsnævn (JKL §18**)	Regionale Jordkøbsnævn (JKL §18**)	Regionale Jordkøbsnævn (JKL §18**)
		Amtskommuner og kommuner * (Kommunalfuldmagten)	Amtskommuner og kommuner * (Kommunalfuldmagten og VFL§13d)	Ekspropriationsmyndigheden (EPL og VL)
Tvang/frivillighed	<u>Frivillighed</u>	<u>Delvis frivillighed</u>	<u>Delvis tvang</u>	<u>Delvis tvang</u>
	Praksis: frivillig	Praksis: Ekspropriationshjemlen i NBL §60 benyttes måske	Praksis: Ekspropriationshjemmel i MBL §26a og NBL §60 benyttes i tilfælde af manglende frivillige forhandlingsløsninger	Praksis: Hele eller dele af ejendomme eksproprieres
	Teori: Mulighed for tvang under visse omstændigheder, jf. JFL §2, stk.6.	Teori: Både ekspropriationshjemlen i NBL og muligheden for tvang under visse omstændigheder efter Jordfordelingsloven kan anvendes.	Teori: Som praksis	Teori: Som praksis
Løsningsmodeller i forbindelse med afståelse eller ekstensivering af landbrugsjord i projektet	Jordfordeling <ul style="list-style-type: none"> • Erstatningsjord • Frivillig salg 	Jordfordeling <ul style="list-style-type: none"> • Erstatningsjord • Frivillig salg • Udflytning Ekspropriation <ul style="list-style-type: none"> • Erstatning for eksproprierede arealer (NBL§60) Frivillige ekstensiveringsaftaler <ul style="list-style-type: none"> • MVJ-aftaler • Engangserstatning for varig ekstensivering (Kommunalfuldmagten) 	Jordfordeling <ul style="list-style-type: none"> • Erstatningsjord • Frivillig salg • Udflytning Ekspropriation <ul style="list-style-type: none"> • Erstatning for eksproprierede arealer (NBL§60) • Erstatning for eksproprierede rettigheder (MBL§26a) Frivillige ekstensiveringsaftaler <ul style="list-style-type: none"> • MVJ-aftaler • Engangserstatning for varig ekstensivering (Kommunalfuldmagten og VFL§13d) 	Jordfordeling <ul style="list-style-type: none"> • Erstatningsjord • Frivillig salg Ekspropriation <ul style="list-style-type: none"> • Erstatning for eksproprierede arealer (VL eller EPL)

Figur 10.6: Ejendomsudformning til beskyttelse af drikkevandet i indsatsområderne set i relation til tre typiske ejendomsudformningstyper. *Opkøb af dele af landbrugsejendomme kræver tilladelse efter Landbrugslovens §4 eller §13, fordi der skal ske udstykning. **Jordkøbsnævnene kan, i henhold til Bekendtgørelse om regionale jordkøbsnævn §5, stk.3, ikke opkøbe jord til skovrejsning og ikke-jordbrugsmæssige formål

ligheder. En ekstra mulighed er det imidlertid at vælge at lade rettigheder ekspropriere varigt eller midlertidigt med baggrund i MBL§26a. En aftale af varig karakter efter MBL§26a har i øvrigt den fordel, at der ikke skal betales ejendomsavanceskat af erstatningen.

Wilhelmudvalget⁸⁷ fremlagde i August 2001 rapporten ”En rig natur i et rigt samfund”. Heri findes det grundlag for en national handlingsplan for biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelse som regeringen ønskede at udvalget skulle udarbejde bl.a. som led i forberedelserne til regeringskonferencen Rio+10 i Sydafrika i 2002.

Rapporten indeholder en række anbefalinger stilet til regeringen vedrørende en prioriteret indsats til fremme af biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelse.

Wilhelmudvalget har i rapporten fremsat en lang række anbefalinger til en sådan styrket indsats og peger på følgende som de højst prioriterede ud fra en naturmæssig synsvinkel [Wilhelmudvalget, 2001]:

- Styrkelse af naturplejeindsatsen
- Sikring af naturskov, udlægning af 10 % af skoven til biologisk mangfoldighed
- Naturhensynet i tilskudsordninger til landbruget fremmes fortsat
- Bufferzoner omkring særlig sårbar natur
- Etablering af nationale naturområder
- Mere natur i og omkring vandløbene
- Etablering af forsøg med naturområder på havet
- Naturovervågning
- Naturkvalitetsplanlægning

I flere af disse indsatsområder må varianter af jordfordeling forventes at blive aktuel med henblik på at nå de enkelte mål. I afsnittet om ”fortsat styrkelse og målretning af sektorernes indsats” i Wilhelmrapporten anbefaler udvalget at MVJ-ordningerne, jordfordeling, fredning og naturgenopretning udvikles og justeres med henblik på et effektivt samspil i projekter, hvor målet er reetablering af halvkulturarealer. Det gælder projekter, hvor der lægges vægt på frivillighed og landmændenes aktive indsats bl.a. med sigte på områdeorienterede helhedsløsninger, hvor det som led i jordfordeling indgår at tilvejebringe erstatningsjord til lodsejere der afstår produktionsjord til reetablering af natur- og halvkulturarealer [Wilhelmudvalget, 2001].

Wilhelmudvalget indikerer således et behov for ejendomsudformning og herunder bl.a. jordfordeling for at fremskaffe erstatningsjord til produktions-ejendomme og for at samle engarealer som forudsætning for en aktiv natur-

⁸⁷ Miljø- og energiminister Svend Auken og fødevarerminister Ritt Bjerregaard nedsatte i 2000 et udvalg til at udarbejde grundlaget for en national handlingsplan for biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelse - Wilhelmudvalget. Dette er sket ikke mindst som følge af OECD's vurdering af og anbefalinger til Danmarks naturbeskyttelsespolitik. Udvalget er opkaldt efter formanden for udvalget, Niels Wilhelm, tidligere konservativ minister i Schlüter-regeringen.

pleje og for optimering af mulighederne for rationel erhvervsmæssig udnyttelse af engarealerne i samspil med støtteordningerne.

I relation til de opgaver der tegner sig som følge af målene i VMPII, sikringen af drikkevandsressourcerne og en eventuel realisering af Vilhelmudvalgets mål er det nødvendigt, at der skabes balance og overensstemmelse mellem de samfundsmæssige mål og den samfundsmæssige vilje til at gennemføre disse mål, udtrykt i rammebetingelser som ejendomsudformning kan fungere i.

Referencer

Andersen, A. et al, (1998)

Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger og de særligt følsomme landbrugsområder 1994-96. Evaluering af MVJ-ordningens iværksættelse og betydning DSR forlag, 1998

Anker, H.T. (2001) red. E. M. Basse

Miljøretten, bd. II. Jurist- og økonomiforbundets forlag, 2001

Den Sønderjyske Jordfond (2000)

Bestyrelsens beretning for 1999. Den Sønderjyske Jordfond, 2000

Vejre, H., Kristensen, I.T. & Kyhn, M. (2001)

Drikkevandsatlas - analyser af drikkevandsområder, arealanvendelse, naturgrundlag og planlægningsmæssige udpegninger. FSL rapportserie, nr.10/2001

Eskildsen, K.A. (1998)

Jordkøbsadministrationen – et vigtigt element i planlagt udvikling af ejendomsstrukturen Landinspektøren 1/1998

Elmstrøm, H. (1998)

Jordfordeling – et værktøj til drikkevandsbeskyttelse. Landinspektøren 1/1998

Jørgensen, C. et al, (1997)

Jordlovgivning. GADJURA, 1997

Landbrugsministeriet (1982)

En arbejdsgruppe under Landbrugsministeriet. Jordfordeling. Landbrugsministeriet, 1982

Pedersen, V.E. (1976)

Lærebog i matrikelvæsen. Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, 1976

Priemé, . (1997)

Fra jord til bord. Strukturdirektoratet, 1997

Skov- og Naturstyrelsen (1993)

Naturforvaltning 1992. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 1993

Skov- og Naturstyrelsen (2000)

Kogebog for genopretning af vådområder, I, II og III. Miljø- og Energiministeriet, 2000

Sørensen, E.M. (1987)

Lokal Landbrugsplanlægning. Aalborg Universitetsforlag, 1987

Sørensen, E.M. (2000a)

Ejendomsændringer i det agrare landskab. Ejendomsændringer i det 20. århundrede. Den Danske Landinspektørforening, 2000

Sørensen, E.M. (2000b)

Regionale og lokale ændringsmønstre i landskabets ejerforhold. Aktører i Landskabet, Odense Universitetsforlag, 2000

Strukturdirektoratet (1995)

Årsberetning 1995. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, 1996

Strukturdirektoratet (1999)

Årsberetning 1999. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, 2000

Thomsen, I.H. (1995)

Den Sønderjyske Jordfond. Landinspektøren nr. 4/95

Wilhelmudvalget (2001)

En rig natur i et rigt samfund. Wilhelmudvalget, 2001

Wulff, H. (1992)

Landboret. Jordbrugerforlaget, 2. udgave, 1992

Hjemmesider

Hjemmeside for Den Sønderjyske Jordfond. <http://www.dffe.dk/dsj>

Bilag A

Interviewundersøgelse af samtlige landets amtskommuner

Bornholms Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Bornholms Amt ?

Nej

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Ikke planer p.t.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Intet

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Ingen, retningslinier p.t. Jordkøb kan komme til at indgå, men vi er ikke så langt endnu. I størst muligt omfang vil man formentlig søge at undgå jordkøb, fordi det vil blive dyrt og fordi det vil medvirke til at landbruget får endnu større problemer end hidtil med at skaffe jord til gyllen.

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Hvad menes ? Vi er i gang med kortlægningen. De første indsatsområder er ved at være udpeget. Vi har fået udarbejdet en lokal vejledning i indsatsplanlægning, og nu går vi i gang med de første indsatsplaner. Her bliver tale om at amtsrådet skal vedtage nogle principper (mål for max. udvaskning fra rodzone m.m.) Men der er vi ikke klar med endnu. Det vil formentlig blive sådan at finansieringen af alle indsatsplaner vil komme til at hænge på vandforbrugerne direkte (det enkelte vandværk eller fælles vandværkerne imellem)

Roskilde Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Roskilde Amt ?

Nej

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

I Roskilde Amt er der ikke et jordkøbsnævn og heller ikke aktuelle planer om at oprette et.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

-

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Det afhænger af, hvilken vinkel du ser det fra. Amtskommunen har selvfølgelig en plan for den 10-årige kortlægningsopgave, som den er beskrevet i Vandforsyningsloven.

Vestsjællands Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Vestsjællands Amt ?

Vestsjællands Amt har ikke noget jordkøbsnævn.

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Der er principielt truffet beslutning om at oprette et, men finansieringen glider hvert år ud ved amtsrådets prioritering op til budgetvedtagelsen.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Der er ikke købt jord op i forbindelse med grundvandsbeskyttelse.

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

-

Aarhus Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Aarhus Amt ?

Nej, der er ikke oprettet et jordkøbsnævn i Århus Amt.

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Der ikke aktuelle planer om at oprette et.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Der er kun få tilfælde af opkøb af jord til grundvandsbeskyttelse. Odder kommune købte omk. 1990 <10 ha jord til jordbytte i forbindelse med gennemføres af Tunø projektet.

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Der er ikke fastlagt retningslinier for opkøb. Der er ikke taget stilling til hvordan opkøb af jord kan/skal anvendes til beskyttelse af grundvandet.

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Den overordnede strategi fremgår af Regionplan 1997. Planen er under kraftig revision som følge af ændringerne i den nye Vandforsyningslov og den normale regionplan revision til plan 2001.

Vejle Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Vejle Amt ?

Nej

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Vi har overvejet det ret grundigt og fundet, at det i forhold til det relativt beskedne antal sager, som vi må forvente i løbet af et år, dels vil være for meget administration for os og dels at det kan knibe med at få/have eksper-tisen. I stedet benytter vi os Direktoratet for FødevarerErhvervs kontor i Tønder. Det er hidtil lykkedes at få dem på banen nogenlunde, som vi har behov for i vores arbejdsgang i forbindelse med vådengsprojekter. 1 jordfor-delning er tilendebragt, 1 er tæt ved målet og så arbejder de konkret med 2 andre, samt laver ejendomsmæssig forundersøgelse ved 1 – 2 projekter mere. Direktoratet foretager nødvendige jordopkøb. Vi har fået politisk godkendelse til fra forvaltningen at måtte rekvirere direktoratet til at opkøbe pulj jord til jordfordeling i forbindelse med gennemførelse af vådengs-projekter. Så kan det gå rimeligt hurtigt.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Aktuelt er der opkøbt ca. 30 ha. et sted og 6 - 7 ha. et andet sted.

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Om OSD'ere og strategi for grundvandsbeskyttelse. Vi har i regionplanen optaget en strategi for grundvandsbeskyttelsen i OSD, men det går jo langt mere på den forebyggende indsats mod placering af forurenende erhverv og anlæg, end på landbrugsmæssige forhold, efter som en regionplan jo ikke kan regulere landbrugsmæssige forhold. Desuden er OSD'erne de områder vi prioriterer højest for undersøgelse af og afværgeindsats på forurenede grunde.

Det nye bliver så, at vi nu udpeger nitratfølsomme indvindingsområder i OSD'erne og indvindingsoplande til vandværker, og dermed lægger op til en udmelding om vvm-pligtige svinefarme i disse områder (noget i retning af nej, men så direkte vil det ikke blive formuleret, da der jo altid principielt skal foreligge en konkret vurdering).

Jeg synes man tenderer for meget mod at mene, at OSD'erne skal bruges til begrænsninger mod landbrugsdrift, hvad de altså efter min mening ret beset ikke rigtig anvendes til. Jævnfør i øvrigt et afsnit i vores eksisterende regi-onplan.

Københavns Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Københavns Amt ?

Undertegnede er projektleder for indsatsplanlægningen i henhold til Vandforsyningsloven i Københavns Amt, vi har ikke et jordkøbsnævn og har ikke nuværende planer om, at opkøbe jord som led i beskyttelsesind-satsen.

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Nej

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

-

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

-

6. Andet

-

Frederiksborg Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Frederiksborg Amt ?

Der er ikke oprettet et jordkøbsnævn i Frederiksborg Amt.

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Vi har ikke planer om oprettelse af et jordkøbsnævn - men det er da en overvejelse værd, hvis det skulle komme på tale med opkøb.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Der er ikke fra amtslig - eller mig bekendt kommunal - side opkøbt jord af hensyn til grundvandsbeskyttelse.

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Vi har først lige rundet det første år med den detaljerede kortlægning af grundvandsressourcen, så der er ikke fastlagt en strategi for opkøb af jord. Det er min personlige vurdering, at det næppe vil komme på tale med amtslig opkøb af jord af hensyn til grundvandsbeskyttelse i Frederiksborg Amt?

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Ja, se vores strategi for grundvandsbeskyttelse på: <http://www.fa.dk/teknil/miljo/grund-vandsstrategien.htm>

Storstrøms Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Storstrøms Amt ?

Nej

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Nej. Problemstillingen har været forelagt UTM. Spørgsmålet har mest været aktuelt i forbindelse med VMPII (men også i forbindelse med andre emner). Men da de regionale jordkøbsnævne ikke som statens ditto er fritaget for en række afgifter, og da der har skullet investeres mange mill. i oprettelsen er

forslaget stillet i bero. VMPII/våde enge vil i stedet køre via fødevareministeriets jordfordelingskontor.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Der er ikke fastlagt overordnede retningslinier for jordkøb i OSD.

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Den overordnede strategi fremgår af amtkommunens forslag til regionplan 2001-2013, som er ved at blive færdiggjort til politisk behandling og forventes udsendt efter årsskiftet.

6. Andet ?

I Jord & Grundvand er der udarbejdet en projekthåndbog for arbejdet i indsatsområderne. De muligheder der søges anvendt til grundvandsbeskyttelse er: MVJ-ordningerne, udpegning af skovrejsningsområder, amtskommunens midler til oprydning på jordforureningsområdet, vandværker og evt. kommuners finansiering af aftaler, motivation af befolkningen til at handle grundvandsbeskyttelsesmæssigt fornuftigt.

Nordjyllands Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Nordjyllands Amt ?

Ja

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

-

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Der er ikke opkøbt jord pr. 4.10.2000

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Nej

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Nej, vi er ved at have styr på proceduren for den geologiske kortlægning. Næste skridt bliver kortlægning af arealanvendelse og forureningstrusler, samt indholdet af indsatsplaner. Så konkrete virkemidler og selve indsatsen har vi nok først et bud på om 1/2-1 år.

Ringkøbing Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Ringkøbing Amt ?

Nej

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Ja, der arbejdes på et oplæg

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

-

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

.-

Sønderjyllands Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Sønderjyllands Amt ?

Ja, Den Sønderjyske Jordfond. Fra den 1/10-2002 skal jordfonden erstattes med et regionalt jordkøbsnævn.

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

-

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Den Sønderjyske Jordfond råder over 303 ha pr. 1/5-1999

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

-

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

-

Fyns Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Fyns Amt ?

Nej, men der er oprettet en jordkøbsfond med et rådighedsbeløb på 8 mill. kr. Fonden bestyres af en projektgruppe, der fastlægger retningslinier, prioriterer og træffer beslutning om jordkøb.

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Nej

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Fonden skal opkøbe jord i grundvandsbeskyttelsesøjemed samt ved realisering af våde enge. Der er ikke p.t. foretaget nogen opkøb med henblik på at beskytte grundvandet. Der er ikke fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områderne, men jordkøb er helt klart et af værktøjerne i forbindelse med grundvandsbeskyttelsen.

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

Der er ikke fastlagt en overordnet strategi angående grundvandsbeskyttelse indenfor OSD. De grundvandsbeskyttende tiltag afhænger af de lokale forhold, antallet af forureningskilder m.v.

Ribe Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Ribe Amt ?

Nej

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

Der er fra medarbejdernes side et ønske om at oprette et. Man er dog bange for, at der på nuværende tidspunkt ikke er politisk flertal for et jordkøbsnævn. Det skyldes primært at Ribe Amt er et meget husdyrtæt område med mange kvægbønder, som gennem amtsrådspolitikerne har indflydelse på den politiske dagsorden – og de er ikke begejstrede for jordkøbsnævnene i forbindelse med drikkevandssikring.

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

-

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

Arbejdsomt skal man i grundvandsgruppen have overstået arbejdet med detailkortlægningen, inden man har mulighed for at se på jordopkøb eller anden fremgangsmåde indenfor OSD-områderne.

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

-

Viborg Amt

1. Er der oprettet et jordkøbsnævn i Viborg Amt ?

Ja, pr. 15/5 1999

2. Hvis ikke - er der planer om at oprette et, eller foretages jordopkøb på anden vis ?

-

3. I bekræftende fald - hvor meget jord er der opkøbt ?

Første handel medio september 2000.

4. Er der fastlagt overordnede retningslinier for jordopkøb i OSD-områder, eller indgår jordkøb ikke i overvejelserne om drikkevandsbeskyttelse ?

-

5. Er der fastlagt en overordnet strategi angående drikkevandsbeskyttelse indenfor OSD-områderne ?

-

Bilag B

Lodsejerinterviews

Interviewede:

- Lodsejer nr. 1: BT, Hostrup, mælkeproducent med gode harmoniforhold på tidspunktet for jordfordelingen, har siden solgt gården og er nu efterløbner.
- Lodsejer nr. 2: CT, Bolderslev Skov, mælkeproducent ca. 40 år med harmonisk bedrift – ønsker mere jord til fremtiden. Området præget af tre store ejendomme, der alle ønsker mere jord – der mangler således jord i området.
- Lodsejer nr. 3: ES, Egebjerg Enge, fritids- / deltidsladmand med arbejde ved siden af landbruget. Ingen harmoniproblemer da husdyrene begrænser sig til enkelte får. VMPII projekt ved Horsens, hvor Vejle Amt i forvejen havde købt et stort areal af en lokal lodsejer.
- Lodsejer nr. 4: AE, Skærbæk, ekspanderende økologisk mælkeproducent og planteavl, Økologiomlægning muliggjort af jordfordeling.
- Lodsejer nr. 5: HO, Nr. Nebel, heltidsladmand med mælkeproduktion og planteavl. Ingen harmoniproblemer. En harmonisk ejendom der ikke ønskes ændret produktions- og størrelsesmæssigt. Skovrejsningsprojekt fra 1991-92 rekvireret af Oksbøl Statsskovdistrikt (SNS).
- Lodsejer nr. 6: KT, Varde Ådal, heltidsladmand, har ikke ”råd” til at deltage i jordfordelingen grundet harmonikrav og dyrehold. Skal afgive 12 ha engjord, der tæller med i harmoniarealet, og der kan ikke findes erstatningsjord (agerjord) i området, der kan erstatte det tabte areal. Kommer til at mangle de 12 ha til harmoni.
- Lodsejer nr. 7: KL, Aalborg SV, deltidsladmand med planteavl, ingen husdyrhold og deraf ingen harmoniproblemer. Havde overtaget barndomshjemmet tre mdr. inden jordfordelingen blev igangsat. Jordfordeling med drikkevandssikring i Drastrup som formål.
- Lodsejer nr. 8: MH, Døstrup, primært planteavl, med en smule grise – er ikke i nærheden af at have harmoniproblemer – er tilfreds med gårdens jordtilliggende – ikke interesseret i at købe mere jord.
- Lodsejer nr. 9: OS og NS, Raved, afgiver hovedparten af jorden til svigersønnen gennem et salg til jordfordelingen, hvorved de kan handle til familiehandselspris. Et ældre ægtepar tæt på de firs, der gerne ville sælge.

Formål med jordfordeling:

Hvad var baggrunden for den aktuelle jordfordeling – hvad satte den i gang ?

- Lodsejer nr. 1: Den lokale golfklub manglede jord, og en golfinteresseret nabo begyndte at kontakte lodsejerne i området for at lodde stemningen om en jordfordeling.
- Lodsejer nr. 2: Skov- og Naturstyrelsen ville frede en skov på ca. 140 ha., hvor der var en masse småparceller ca. 40 lodsejere, (75 lodsejere deltog totalt). Et forslag om fredning af skoven mod erstatning var blevet afvist af lodsejerne.
- Lodsejer nr. 3: Vejle Amt satte jordfordelingen i gang, hvor jeg følte at jeg blev kastet hovedkulds ind i den. Amtet var stor aktionær i området i forvejen. Det var lidt lusket synes jeg.
- Lodsejer nr. 4: Det startede ved at en nabo døde og arvingen ønskede at afvikle gården. Samtidig ønskede en anden nabo at sælge jorden fra gården.
- Lodsejer nr. 5: Formålet var skovrejsning, der skulle virke som bynær skov til rekreative formål, og samtidig forbinde større ekisterende skovarealer i området.
- Lodsejer nr. 6: Genopretning af Varde Ådal – offentligt projekt.
- Lodsejer nr. 7: Baggrunden for jordfordelingen var Aalborg Kommunes ønske om sikring af en del af drikkevandsforsyningen til byen. Derfor ønskede man gennem en jordfordeling dels at få skovrejst en del af det pågældende område samt at pålægge dyrkningsrestriktioner på de tiloversblevne landbrugsarealer. Disse restriktioner indeholder bl.a. krav om maksimalt ½ dyreenhed pr. ha. og forbud mod anvendelse af kvælstof gødning og pesticider.
- Lodsejer nr. 8: Jordfonden havde købt noget jord inde i byen. En landmand havde solgt ca. 60 ha. - 55 deltagende lodsejere fra hele Døstrup sogn.
- Lodsejer nr. 9: Lodsejere i området startede den selv.

Hvad var det konkrete formål med din deltagelse i jordfordelingen ?

- Lodsejer nr. 1: Det var at få jorden hjem til gården og få det hele samlet.
- Lodsejer nr. 2: Var medlem i lodsejerudvalget – skulle afgive jord i skoven, der skulle fredes.
- Lodsejer nr. 3: Det var at få det bedste ud af den situationen, der var tvunget ned over os.
- Lodsejer nr. 4: Jeg havde i forvejen ikke meget jord til gården og næsten intet beliggende i umiddelbar nærhed af bygningerne. Så det primære var at få jorden flyttet hjem til bygningerne samtidig med at få mere jord.
- Lodsejer nr. 5: Formålet for både min og de andre lodsejeres deltagelse var, at jorden i området var meget dårligt dyrkningsmæssigt. Eksempelvis blev jeg af en nabo tilbudt at dyrke et stykke jord uden at skulle betale forpagtning, idet han selv havde opgivet driften af stykket, da det var urentabelt. Således ville mange lodsejerne gerne af

- med den dårlige jord til skovrejsning, og i stedet fik mange lodsejere god jord i stedet.
- Lodsejer nr. 6: At få mine interesser varetaget – hvilket i dette tilfælde var at sikre mit harmoniareal – selvom det rent økonomisk var muligt at få dækket udgifterne ved deltagelse i projektet via ca. kr. 1.300 for hævet vandstand, hvilket vil være uden nævneværdig dyrkningsmæssig betydning, samt op til kr. 2.000 for dyrkning uden gødning.
- Lodsejer nr. 7: Oprindeligt ønskede jeg slet ikke at deltage i jordfordelingen, idet min ejendom ville blive ramt hårdt, men efter et par år følte jeg mig så presset, at jeg ikke længere kunne sige nej. Desuden ønskede jeg en gang for alle en afklaring af situationen, idet det psykisk var hårdt, at jeg ikke vidste om jeg var købt eller solgt. Jeg er dog ked af, at den gode høje jord ikke kan dyrkes længere.
- Lodsejer nr. 8: At få gårdens jordtilliggende tættere på – arronderingsmæssige forbedringer.
- Lodsejer nr. 9: Vi havde planer om et salg til svigersønnen, men vil nu gerne kunne lave det om i dag, idet indtægten ved forpagtning er større end indtægten fra de obligationer, der blev købt ved salget.

Hvad har jordfordelingen betydet for din ejendom ?

- Lodsejer nr. 1: Jeg fik en ekstra gyllebeholder samt 4 ha, hvilket gjorde gården mere salgbar.
- Lodsejer nr. 2: Mistede ca. 4 ha skov men modtog 3,5 ha et andet sted
- Lodsejer nr. 3: Jeg fik solgt det laveste liggende areal, der i dag ligger under vand, og købt noget andet, der er højere beliggende. Fik tillige et mindre areal med skov.
- Lodsejer nr. 4: Den betød, at der blev mulighed for at skifte fra planteavl og over til økologisk mælkeproducent og at jeg i forbindelse med dette har investeret i nye driftsbygninger.
- Lodsejer nr. 5: Jeg afgav samlet 5-6 ha til jordfordelingen, og meget lidt af mit samlede jordtilliggende blev flyttet. Jeg mener heller ikke det er rart, hvis man er involveret, når man er formand for lodsejerudvalget.
- Lodsejer nr. 6: Intet i denne omgang, men en arronderingsmæssig jordfordeling har for en del år siden medført, at jorden blev flyttet hjem til gården.
- Lodsejer nr. 7: Den har betydet, at 15 ha. der omkranser ejendommen ikke længere må dyrkes i traditionel forstand, idet der på disse er blevet pålagt dyrkningsrestriktioner. Endvidere har jeg måtte afgive min højt beliggende jord og har som erstatning modtaget noget lavere beliggende, der er drænet. Jeg har dog fået 8 ha. mere, end jeg havde inden jordfordelingen, så jeg er gået fra et jordtilliggende på 48 ha. til et på 56 ha.
- Lodsejer nr. 8: Den har betydet, at jorden er kommet tættere på, og at jeg i stedet for at forpagte ca. 14 ha. har fået købt 14 ha. – så jeg reelt driver det samme areal som før.

Lodsejer nr. 9: Parcelhus på landet, havde førhen jorden opdelt i flere små stykker, der lå spredt rundt om ejendommen – oprindeligt på 150 tdr.

Var deltagelse i jordfordelingen en nødvendighed for realisering af fremtidige planer eller er der først planlagt efter jordfordelingen ?

- Lodsejer nr. 1: Det var planen, at jeg ville sælge i forvejen, men jeg brugte jordfordelingen i et forsøg på at få gjort gården mere værd eller mere attraktiv salgsmæssigt.
- Lodsejer nr. 2: Det er nødvendigt at være åben og ikke udelukke sig selv fra at få indflydelse.
- Lodsejer nr. 3: Jeg havde ikke rigtigt nogle planer – andet end jeg altid havde ønsket mig det stykke skov, som jeg fik gennem jordfordelingen.
- Lodsejer nr. 4: Ja det var det – jeg havde nok afviklet ejendommen – eller i hvert fald kun været planteavler. Men jeg havde et fast mål med deltagelsen, idet jeg fik planer om omlægningen, da jorden blev varslet til salg.
- Lodsejer nr. 5: Nej – jeg havde ingen konkrete planer inden, men syntes at projektet var en god ide.
- Lodsejer nr. 6: Ikke relevant.
- Lodsejer nr. 7: Nej det var det ikke. Til gengæld har den nok ændret mine planer noget, idet jeg oprindeligt havde planlagt at være fuldtidslandmand, hvilket jeg har måtte udskyde på ubestemt tid.
- Lodsejer nr. 8: Nej det var det ikke, og der er ikke ændret planer efter jordfordelingen.
- Lodsejer nr. 9: Det var måske ikke nødvendigt at deltage, idet svigersønnen kunne have forsat med at forpagte.

Har jordfordelingen medført ændringer i forhold til kreditorer; bank, kreditforening ?

- Lodsejer nr. 1: Nu har jeg jo solgt - men ellers nej.
- Lodsejer nr. 2: Ja, ejendom nr. 2 indgik i jordfordelingen og afgav 7 ha., hvorfor kreditforeningen ville have ca. 25.000 udbetalt.
- Lodsejer nr. 3: Overhovedet ikke.
- Lodsejer nr. 4: Forholdet er godt og der har ikke været problemer med at låne penge, jeg ved dog ikke hvordan det havde set ud uden jordfordelingen.
- Lodsejer nr. 5: Nej
- Lodsejer nr. 6: Ikke relevant.
- Lodsejer nr. 7: Nej - det har det ikke. De er blevet orienteret, men der ligger grundet jordfordelingen ikke længere muligheder for udvidelse af gården på dens nuværende lokalitet.
- Lodsejer nr. 8: Nej - det har det ikke.
- Lodsejer nr. 9: Vi var gældfri inden jordfordelingen – så det har det ikke.

Forhold til Jordfordeling

Hvordan var din umiddelbare holdning til jordfordeling inden du deltog i en ?

- Lodsejer nr. 1: Den var god, jeg havde været med i flere jordfordelinger forinden med gode resultater.
- Lodsejer nr. 2: Det var godt – havde ikke deltaget i en før, men det havde faderen i en arronderingssag.
- Lodsejer nr. 3: Det vidste jeg ikke noget om, men det viste sig, at det var en god ting.
- Lodsejer nr. 4: Jeg kendte til jordfordeling i forvejen, idet jeg tidligere havde deltaget i en på en anden ejendom, så jeg var positivt stemt inden.
- Lodsejer nr. 5: Jeg kendte lidt til det i forvejen og var positiv over for det.
- Lodsejer nr. 6: Jeg var grundet tidligere erfaringer positivt stemt.
- Lodsejer nr. 7: Havde hørt om jordfordeling, men havde ingen praktisk erfaring med det – jeg var dog negativ overfor jordfordelingen, men ikke formålet med sikring af drikkevand.
- Lodsejer nr. 8: Den var positiv, idet der tidligere har været jordfordelinger i området, der er gået godt. Medlem af lodsejerudvalget ingen hindring, gav nye muligheder.
- Lodsejer nr. 9: Vi har vel været lidt afvisende, men der har dog ikke været en jordfordeling direkte i Alslev, hvor vi bor.

Har denne holdning ændret sig efter arbejdet med den konkrete jordfordelingssag ?

- Lodsejer nr. 1: Nej det har den bestemt ikke, jer er stadig positiv.
- Lodsejer nr. 2: Nej – det har det ikke – er stadig positiv overfor jordfordelingen – Det havde dog været mere optimalt, hvis man havde ventet nogle år med jordfordelingen, idet der i området sad i række ældre landmænd der på jordfordelings tidspunktet ikke var interesserede i at sælge – men senere ville være villige.
- Lodsejer nr. 3: Ja – nu ved jeg noget om jordfordeling, og er positivt stemt.
- Lodsejer nr. 4: Holdningen har ikke ændret sig.
- Lodsejer nr. 5: Nej det har den bestemt ikke.
- Lodsejer nr. 6: Nej – jeg mener stadig at jordfordeling er en god ting.
- Lodsejer nr. 7: Ja - det har den, fordi jeg nu har et godt forhold til jordfordeling. Afhængig af personen er det vigtigt at arbejde med sig selv for at tage stilling til jordfordelingen. Der er mange i området, som er utilfredse, men det gælder om at udnytte mulighederne.
- Lodsejer nr. 8: Stadig positiv, gik meget glat.
- Lodsejer nr. 9: Ja vi valgte at være positive, idet vi lige så godt kunne deltagende når muligheden nu bød sig.

I hvor stor en grad har du været inddraget i selve jordfordelingsarbejdet ?

- Lodsejer nr. 1: Jeg deltog i det møde, hvor lodsejerudvalget blev nedsat samt et yderligere møde, hvor min ejendom var til behandling.

- Lodsejer nr. 2: Som medlem af lodsejerudvalget var jeg meget inddraget i processen.
- Lodsejer nr. 3: Jeg var med i lodsejerudvalg, og mener at vi var meget aktive, vi havde i hvert fald nogle meget langvarige møder.
- Lodsejer nr. 4: Arvingen, der overtog naboejendommen bestemte næsten, hvordan fordelingen skulle være, så rent praktisk har der ikke været meget at lave.
- Lodsejer nr. 5: Jeg var formand for lodsejerudvalget og deltog meget aktivt i jordfordelingen, og flere gange var jeg med jordfordelingsplanlæggeren, når der blev forhandlet med de andre lodsejere.
- Lodsejer nr. 6: Jeg deltager i lodsejerudvalget og har således været meget inddraget i arbejdet. Især var jeg involveret i den første og anden jordfordeling i området, mens jordfordelingsplanlæggeren selv har udført det meste af arbejdet ved den tredje, idet han nu kender forholdene i området.
- Lodsejer nr. 7: Ikke ret meget – jeg har deltaget i to orienteringsmøder – de store møder. Der har været megen materiale fra kommunen, men nogle gange har det været sendt så sent, at det ikke var muligt at komme med kommentarer inden afgørelserne var truffet, eller det ikke var muligt at deltage i mødet grundet for sen indkaldelse.
- Lodsejer nr. 8: Medlem af lodsejerudvalget, hvilket jeg ikke følte som nogen hindring for at få gennemført egne ønsker – tværtimod fik jeg en aftale i stand med naboen, der kun omfattede 1 ha., men resulterede i, at jeg fik et stykke rettet ud.
- Lodsejer nr. 9: Vi har kun været inde i arbejdet omkring vores egen jord – vi har ikke deltaget i lodsejermøder. I stedet har jordfordelingsplanlæggeren været på besøg nogle gange, hvor tingene er blevet diskuteret og lagt på plads.

Hvordan vil du i dag forholde dig til en ny jordfordeling, hvis en sådan kan blive aktuel?

- Lodsejer nr. 1: Den ville jeg gerne deltage i – og det skal samtidig slås fast, at det er vigtigt at være fleksibel, hvis man vil deltage i en jordfordeling.
- Lodsejer nr. 2: Jeg vil deltage aktivt, måske ikke som medlem af lodsejerudvalget, idet det kan virke som en klods om benet, idet man ikke kan tilgodese sig selv, dvs. nogle uden for udvalget bliver bedre stillet end dem i udvalget. Man kan ikke tillade sig at presse citronen som medlem af lodsejerudvalget.
- Lodsejer nr. 3: I dag er jeg bedre rustet – så jeg er positiv.
- Lodsejer nr. 4: Jeg ville gå positivt ind i den – man kan aldrig miste noget, idet man bare kan takke nej, og samtidig er det en

- god måde at komme i dialog med naboerne på, for man tager jo ikke et sådant emne op i det daglige.
- Lodsejer nr. 5: Selvom det at være formand kan være ”Øretævernes losseplads” vil jeg ikke afvise at jeg igen vil deltage i lodsejerudvalget - Specielt hvis min egen ejendom ikke er så involveret.
- Lodsejer nr. 6: Jeg vil naturligvis gerne deltage, men jeg mener først, der er basis for en ny efter en periode på 5-10 år.
- Lodsejer nr. 7: Jeg vil være meget afventende, hverken negativ eller positiv, og gerne vente så længe som muligt med at gå med i jordfordelingen – gerne et par år.
- Lodsejer nr. 8: Positiv, men jeg har ikke brug for den nu, idet jeg ikke er interesseret i at købe mere, dog har jeg 12,5 ha., som ligger et stykke væk fra gården som jeg gerne ville have tættere på, men det kan ikke lade sig gøre på nuværende tidspunkt.
- Lodsejer nr. 9: Den bliver ikke aktuel for vores tilfælde – ellers ved jeg ikke helt, hvordan vi ville forholde os.

Samspil med andre parter

Hvordan har samspillet været i forhold til jordfordeleren ?

- Lodsejer nr. 1: Det har været fint, det er dejligt med en mægler når der skal handles jord mellem landmænd.
- Lodsejer nr. 2: Tja. — han var vel god nok, men havde på en måde to kasketter på – pressede på for at få processen gennemført, var lidt hurtig.
- Lodsejer nr. 3: Det gik godt, hun pressede ikke for meget på, men man kunne dog mærke at dagsordenen var at gennemføre projektet. Jeg mener, at hun var på min side.
- Lodsejer nr. 4: Det gik godt, men der var jo heller ikke noget at være uenig om – det var en nem sag.
- Lodsejer nr. 5: Det har været fantastisk godt, og han var meget dygtig til at snakke med folk – fik megen lokal indsigt gennem samtaler med mig. Var meget seriøs.
- Lodsejer nr. 6: Det har såmænd været udmærket, men der har været for meget pres fra højere sted (København). Jeg mener ikke, de har taget hensyn til landmændene i området, og deres måde at styre tingene på og det pres de udøvede har kun skabt stigende modstand blandt lodsejerne med hensyn til deltagelse.
- Lodsejer nr. 7: Jeg synes, at jeg er blevet behandlet utroligt godt, men jeg ved også, at der er andre lodsejere, der har ikke været tilfredse. Men i forhold til mig selv har vi snakket godt sammen, mens nogle mener, at de er blevet trådt over fødderne, men sådan vil det vel altid være.
- Lodsejer nr. 8: Forholdet var godt – det kørte godt – jordfordeleren var ikke dominerende – åben for forslag, men han har lidt to kasketter på, hvilket kom frem ved at han i starten ville have lidt mere for jorden (index 100) end lodsejerne ville

give, da de vidste hvad sælger oprindeligt havde fået af jordfonden.

Lodsejer nr. 9: Udmærket samarbejde, men nu havde vi jo også selv lagt op til det jordsalg, der blev resultatet af jordfordelingen, der var dog to – tre ejendomme, der ikke ville deltage.

Hvordan har samspillet været i forhold til de andre medlemmer i lodsejerudvalget ?

Lodsejer nr. 1: Det har ligeledes været godt, men det er vigtigt at have et lodsejerudvalg, hvor mindretallet samt de små og store lodsejere er repræsenteret, idet alle ikke kan snakke med alle.

Lodsejer nr. 2: Lodsejerudvalget blev sammensat af to + to repræsentanter fra nogle i forvejen dannede udvalg, som blev etableret da det blev klart, at skoven skulle fredes. Derfor kom der til at sidde et par ældre (afviklende) landmænd sammen med to på henholdsvis 35 og 45 år, der var mere driftige. Deltagere i lodsejerudvalget bør optimalt være mellem 30 og 45 år gamle – den aktuelle sammensætning var uheldig.

Lodsejer nr. 3: Lodsejerudvalget bestod af 3 mand, og var noget broget sammensat - en var ikke lodsejer eller i hvert fald kun i mindre grad, boede dog meget nær projektområdet, den anden valgte at sælge det hele. De havde måske mere interesse i jordfordelingen end mig, men samarbejdet gik fint - største lodsejer var købt op af amtet. Ikke godt for vores side.

Lodsejer nr. 4: Der var intet lodsejerudvalg, da det var en lille sag, hvor rammerne for jordfordelingen var mere eller mindre fastlagt på forhånd.

Lodsejer nr. 5: Meget godt – hvilket skyldes egen objektive rolle.

Lodsejer nr. 6: Det har været helt fint og vi havde det udmærket sammen og deltog alle aktivt.

Lodsejer nr. 7: Jeg var ikke medlem af lodsejerudvalget. Vi har ringet en del sammen, og jeg kunne mærke, at der var blandede meninger i lodsejerudvalget – jeg har dog kunnet snakket med dem alle sammen. Har ikke hørt noget negativt fra dem om min egen deltagelse i jordfordelingen.

Lodsejer nr. 8: Kørte godt - vi var 5 i udvalget, hvor de to 2 var fra et andet delområde, mens vi var 3 fra Døstrup, dette betød at vi holdt møder indbyrdes i de to grupper, og koncentrerede os om hvert vores område.

Lodsejer nr. 9: Var ikke medlem af lodsejerudvalget (ikke stillet)

Hvordan har samspillet været i forhold til lodsejere uden for udvalget ?

Lodsejer nr. 1: Fint nok. Nogle var stædige, men de slap for at være med – andre fik derfor kun den næstbedste løsning, mens jeg synes jeg fik den bedste løsning for min ejendom.

Lodsejer nr. 2: Det har været meget godt – specielt ved vurderingsforretningen hvor langt det meste gik glat – vurderings

forretningen er en god metode – to repræsentanter fra landboforeningerne + jordfordeler + lodsejerudvalg + aktuelle lodsejere. Der blev snakket lidt i krogene angående at medlemmerne i lodsejerudvalget ville tilgodese sig selv på de andres bekostning – men det var ment i sjov. Der var nok ingen, der havde troet, at man kunne nå så langt gennem jordfordelingen.

- Lodsejer nr. 3: Det gik godt, der var ikke problemer.
- Lodsejer nr. 4: Det var ligeledes godt grundet de nævnte forhold.
- Lodsejer nr. 5: Det har ligeledes været godt – varetog deres interesser frem for egne.
- Lodsejer nr. 6: Der har ikke været nævneværdige konflikter, selvfølgelig er der altid nogen, der ikke kan få alt, hvad de ønsker, men der drejer sig jo om at være fleksibel og træffe nogle velovervejede valg.
- Lodsejer nr. 7: Dem har jeg haft det godt med, og er stadig på talefod med dem her bagefter. Der er dog ingen tvivl om, at lodsejersammenholdet i området har lidt skade.
- Lodsejer nr. 8: Det var godt – der var ingen uvenskab. Lidt startvanskeligheder da vi i den indledende fase kontaktede samtlige lodsejere og spurgte, hvilke ønsker de havde, var der en pensionist, som ikke var interesseret i at deltage, men da det kom til stykket kunne han ikke få nok.
- Lodsejer nr. 9: Idet vi ikke deltog aktivt har der ikke været noget samspil.

Vurdering af jordfordelingen

Er dine oprindelige interesser blevet tilgodeset gennem jordfordelingen ?

- Lodsejer nr. 1: De blev opfyldt i stor grad.
- Lodsejer nr. 2: Både og – jeg har jo modtaget erstatningsskov, samtidig er der blevet nedsat en brugergruppe med folk fra Skov og Naturstyrelsen samt en repræsentant fra den lokale jagtforening og andre, der skal fastlægge rammerne for benyttelsen af den fredede skov – dvs. udlejning af jagt mm.
- Lodsejer nr. 3: Oprindeligt havde jeg ingen ønske om supplering, ønskede som før nævnt at få noget skov - alt i alt gik det vel godt nok.
- Lodsejer nr. 4: Ja - det er de i høj grad.
- Lodsejer nr. 5: Både og, idet jeg ikke fik så megen jord som jeg afgav.
- Lodsejer nr. 6: Ja og nej – Ingen deltagelse og ændringer derfor ja, men nej idet der ikke kunne skaffes erstatningsjord.
- Lodsejer nr. 7: Jeg havde ingen oprindelige interesser inden, men jeg deltog for at få det bedste ud af det, og synes jeg fik den bedste løsning, når jeg nu skulle deltage.
- Lodsejer nr. 8: Mine ønsker blev opfyldt – dog ikke 100 %
- Lodsejer nr. 9: Ja – vi fik det som vi ville have det.

Er der nogle forhold som kunne have været løst bedre ?

- Lodsejer nr. 1: Lidt skuffet over jorden jeg fik – skulle have været lavere

indekseret, men sådan vil det vel altid være, men igen man må være fleksibel.

- Lodsejer nr. 2: Man burde måske ikke have eksproprieret de sidste lods-
ejere.
- Lodsejer nr. 3: Ja – erfaring har vist, at aftaler gennem amtet skal skrives
ned fra de første samtaler/konfrontationer, idet det ellers
glemmes – det indebar dog intet større problem, men var
et problem alligevel.
- Lodsejer nr. 4: Alt gik som det skulle, så det er der ikke – kan i hvert fald
ikke komme på noget.
- Lodsejer nr. 5: Nej - egentlig ikke, alle blev tilfredse og især de nye bru-
gere af skoven, dvs. borgerne i Nr. Nebel.
- Lodsejer nr. 6: Hvis det hele ikke skulle presses igennem, havde tilslut-
ningen nok været bedre. Endvidere gjorde de lokale for-
hold med stor husdyrtæthed, at der ikke kunne skaffes
erstatningsjord i det omfang det var nødvendigt. Men hvis
man i stedet ventede nogle år kunne tingene komme til at
se anderledes ud. Der var fra start også en modvilje fra
højeste sted mod at gå udenfor selve projektområdet, hvil-
ket måske ville have muliggjort mere erstatningsjord.
- Lodsejer nr. 7: Jeg føler måske lidt, at jeg er blevet snydt omkring tilde-
lingen af erstatningsarealerne, idet de ligger med dræn-
udløb til en å, som kommunen nu ikke ønsker at opren-
se/vedligeholde, hvilket nedsætter anvendeligheden af
arealet.
- Lodsejer nr. 8: Det var et par enkelte arealer, der kom til at ligge dårligt i
forhold til den nye ejers ejendom – ingen arronderings-
mæssig forbedring.
- Lodsejer nr. 9: Når det skulle være, er det gået fint – så det tror jeg ikke.

Kunne du tænke dig at deltage aktivt i en eventuelt kommende jordfordeling ?

- Lodsejer nr. 1: Jeg ønsker ikke at deltage i lodsejerudvalget, men ellers ja
- Lodsejer nr. 2: Ja – det kunne jeg godt, måske ikke som deltager i lods-
ejrudvalg, men jeg er dog ikke afvisende hvis jeg blev
spurgt.
- Lodsejer nr. 3: Ja det kunne jeg godt, mener jeg er godt rustet.
- Lodsejer nr. 4: Ja – det kunne jeg godt
- Lodsejer nr. 5: Ja – helt bestemt.
- Lodsejer nr. 6: Ja – det kunne jeg såmænd godt.
- Lodsejer nr. 7: Jeg vil kun deltage som menig medlem, da jeg mener at
have nok i at tænke på mig selv i en sådan situation.
- Lodsejer nr. 8: Det kunne jeg godt – men har p.t. Ingen ønsker
- Lodsejer nr. 9: Ja - men det bliver ikke aktuelt.

Kunne du tænke dig andre formål som arbejdsprocessen ved jordfordelingen kunne bruges til ?

- Lodsejer nr. 1: Nej – ikke umiddelbart
- Lodsejer nr. 2: Jeg mener, at der i dette tilfælde med skovfredning kunne have været benyttet en bedre måde, hvor SNS og den enkelte lodsejer i fællesskab kunne være kommet til enighed om brugen af skoven mod udbetaling af erstatning. Formålet med fredningen var at beskytte nogle specielle lindetræer, idet Danmark gennem en konvention har forpligtet sig til at beskytte forskellige naturtyper.
I forbindelse med sikring af OSD-områder vil jordfordeling være særdeles godt egnet. Processen omkring jordfordelingen kørte godt.
- Lodsejer nr. 3: Kunne godt bruges ved naturgenopretning.
- Lodsejer nr. 4: Ja til de arealkrævende projekter som du nævner, idet det er godt med en formidler, der ligeledes kan mægle mellem parterne.
- Lodsejer nr. 5: Skjern Å og andre naturgenopretningsprojekter fremhæves.
- Lodsejer nr. 6: Andre arealkrævende projekter, men det er vigtigt ved dannelse af jordpuljer, at der er lokalt kendskab til stede – så der ikke købes på må og få. 5 km. øst for dette område er der købt agerjord, som man nu står tilbage med, idet ingen ønsker at erhverve dette, da afstanden til jorden er for stor.
- Lodsejer nr. 7: Ikke lige på stående fod.
- Lodsejer nr. 8: Nej – mener at processen tog lidt langt tid, idet den varede et halvt år ekstra, idet jorden var frossen i efteråret, hvor vurderingsforretningen skulle gennemføres, hvilket lagde en dæmper på processen.
- Lodsejer nr. 9: Nej – men når du nu selv nævner grundvand, mener jeg at det er usagligt at udpege de områder, som de indtil videre har gjort, idet det er så usikkert, hvor grundvandet er sårbart eller ej.

Andet

Generelle kommentarer til jordfordeling.

- Lodsejer nr. 1: Det er rigtig godt, at staten kommer ind og løser op for nogle ting, jordfordeleren er en central person for handlen mellem landmænd – jordfordeling skulle gerne blive ved.
- Lodsejer nr. 2: Man skal som lodsejer være åben for at få noget ud af jordfordelingen – samtidig er det yderst vigtigt med en jordpulje, der får tingene til at gå mere smidigt. Man havde ikke kunnet frede skoven uden en jordfordeling.
- Lodsejer nr. 3: Ingen
- Lodsejer nr. 4: Ingen

- Lodsejer nr. 5: En rigtig god ting.
- Lodsejer nr. 6: Økonomien sætter dagsordenen for lodsejernes deltagelse.
- Lodsejer nr. 7: Det er en vigtigt, at det er en uvildig person, som kommer ud og ikke kommunen. Det kan være et problem, at der prioriteres efter bedriftstype og størrelse af ejendommene, hvorfor jeg først kom med i anden omgang.
- Lodsejer nr. 8: Generelt tilfreds og jeg kan ikke komme på negative ting.
- Lodsejer nr. 9: Ingen

Diverse

- Lodsejer nr. 1: Intet
- Lodsejer nr. 2: Da jordfordelingen var nået langt valgte SNS at ekspropriere resten af ejendommene, idet den lovmæssige hjemmel opstod som følge af den forudgående jordfordeling – dette kunne man ikke have gjort uden jordfordelingen.
- Lodsejer nr. 3: Intet
- Lodsejer nr. 4: Intet
- Lodsejer nr. 5: Intet
- Lodsejer nr. 6: Intet
- Lodsejer nr. 7: Intet
- Lodsejer nr. 8: Intet
- Lodsejer nr. 9: Intet

Bilag C

Interview af jordfordelingsplanlæggere

Interviewede:

- Planlægger nr. 1: BL, Landinspektør, jordfordelingsplanlægger, DFFE, Tønder.
- Planlægger nr. 2: KL, Agronom og jordfordelingsplanlægger, DFFE, Tønder.
- Planlægger nr. 3: HE, privat praktiserende landinspektør, Mariager.
- Planlægger nr. 4: MH, Landinspektør og jordfordelingsplanlægger, DFFE, Foulum
- Planlægger nr. 5: MV, Landinspektør og jordfordelingsplanlægger, DFFE, Tønder

Indledende spørgsmål – baggrund:

I hvor mange år har du arbejdet med jordfordeling ?

- Planlægger nr. 1: Jeg har arbejdet med jordfordeling i 4 år.
- Planlægger nr. 2: Jeg har arbejdet med jordfordeling i 5 år.
- Planlægger nr. 3: Jeg har arbejdet med jordfordeling i ca. 20 år.
- Planlægger nr. 4: Arbejdet med jordfordeling i 10 år.
- Planlægger nr. 5: Arbejdet med jordfordeling selvstændigt siden 1997.

Hvor mange sager har du arbejdet med gennem årene ?

- Planlægger nr. 1: 4 sager er afsluttet + 3 mindre jordfordelingslignende sager, er p.t. i gang med 3 VMPII – sager, hvor den ene næsten er afsluttet.
- Planlægger nr. 2: Der har været 3 stk. §2a og 3 stk. §2 sager.
- Planlægger nr. 3: Der har været en 22-23 stykker.
- Planlægger nr. 4: Af sager, der har ført til kendelse, har der været 12 – desuden en del forundersøgelser.
- Planlægger nr. 5: Hæmmet, Sønder Brok, tre sager fra Varde ådal, Skjern Å, i gang med yderligere en i Varde Ådal samt to §2a sager.

Hvilke typer jordfordelingssager har du praktisk erfaring med ?

- Planlægger nr. 1: Arronderingssager og VMPII – sager.
- Planlægger nr. 2: Der har været en VMPII sag i Egebjerg Enge ved Horsens samt nogle klassiske arronderingssager. Nogle af arronderingssagerne har indeholdt andre formål eksempelvis har et naturreservat været indblandet gennem Dansk OrnitologForening, og i en anden sag har det pågældende amt gennemført en å-slyngning.
- Planlægger nr. 3: Jeg har arbejdet med strækningssager, skovrejsning og drikkevand samt arronderingssager nogle gange med flere formål som etablering af søer mm.

- Planlægger nr. 4: Skovrejsning ved Nørre Nebel, naturgenopretning, strækningssager herunder motorveje samt klassiske arronderingssager.
- Planlægger nr. 5: Arrondering, naturgenopretning m. vide rammer, Skjern Å ligeledes naturgenopretning – Statens forhandlere havde givet op.

Hvordan har arbejdet med jordfordeling været ?

- Planlægger nr. 1: Det er meget spændende og udfordrende. Det kan være hårdt at holde projekter varme, når lodsejerne udviser modvilje specielt ved VMPII, hvor lodsejerne ikke har rekvireret jordfordelingen og ikke altid er interesserede.
- Planlægger nr. 2: Det har været spændende og meget krævende, idet man skal være meget til stede under processen - kan næsten ikke lægge det fra sig, specielt ikke når man er ved at nå en løsning. Sagen skal være lukket før man kan lægge det hen. Det er spændende at forhandle med folk og man skal forstå, at folk er forskellige – skal både være diplomat og menneskekender, eksempelvis melder nogle folk klart ud, mens andre tøver. Det er derfor sjældent, at alle kortene er på bordet fra starten, det udvikler sig løbende under processen. Det er et positivt arbejde, hvor man samarbejder mod en løsning som folk kan blive glade for. Det er ydermere vigtigt at lytte til folk.
- Planlægger nr. 3: Jordfordeling er fagets oprindelige kerne. Det er meget tværfagligt og utroligt spændende men samtidig utroligt svært. Der er mange penge på spil, idet man selv som praktiserende er erstatningsansvarlig for fejl. Der stilles således store krav til folk, der starter med jordfordeling, men det er skægt at se, hvilket præg man over en periode på 20 år og tre jordfordelinger kan sætte på et område.
- Planlægger nr. 4: Det har været yderst spændende, hvorfor jeg stadig arbejder med det. Endvidere har det været metodeudviklende eksempelvis angående forundersøgelser, der jo ikke blev opfundet i forbindelse med VMPII, men allerede eksisterede som følge af jordfordelinger.
- Planlægger nr. 5: Interessant arbejde, men det går ikke altid så nemt, idet jordfordelingsplanerne på papiret kan være gode, mens mennesker (lodsejere) kan være besværlige.

Jordfordelingsloven:

Hvad er din umiddelbare vurdering og mening om Jordfordelingsloven mht. muligheder begrænsninger mm. ?

- Planlægger nr. 1: Konflikter til anden lovgivning såsom Naturbeskyttelsesloven. I det hele taget, kan alt arealregulerende lovgivning give begrænsninger. Endvidere er der forhold som hektarstøtte, MVJ-ordninger m.fl.
- Planlægger nr. 2: En jordfordeling er ikke bare lige at lave, idet et udmær-

ket resultat kan evt. afvises, grundet Landbrugslov, jordbrugskommissionen. Jeg mener dog, at det nærmere er Landbrugsloven, der stiller begrænsninger fremfor Jordfordelingsloven. En udvidet ejerkreds ved natursager vil være gavnlige. Der skal udvises fleksibilitet gennem lovgivningen og systemet.

- Planlægger nr. 3: Jeg mener, at den skal laves så lidt om som muligt, idet den fungerer fint og hvorfor ændre noget der er i orden. Til gengæld bør sidelovgivningerne ændres, så disse skal kunne dispensere i forbindelse med en jordfordeling. Jordfordeling skal have en særstilling i forhold til anden lovgivning, så gennemførelsen af jordfordelingen ikke hænges op på detaljer - Jordfordeling er det muliges kunst.
- Planlægger nr. 4: Den er utrolig velfungerende, og selve kendelsesforløbet er simpelthen genialt - ved den ejendomsrettet mest omfattende jordfordeling jeg har lavet, var der 127 ejendomme og ca. 500 panthavere, hvor deres forhold afklares ved afsigelse af en kendelse - i modsætning til en utrolig masse sager ved almindelig tinglysning procedure.
- Planlægger nr. 5: Landbrugsloven og Jordfordelingsloven spiller ikke altid sammen - især i forbindelse med naturgenopretnings-sager herunder VMPII. 70 ha. grænsen i Landbrugsloven giver ofte anledning til problemer m. nabohøringer mm. Endvidere kan miljøkravene i Landbrugsloven give problemer jf. Landbrugslovens begrænsninger. Der burde kunne gives dispensation vedrørende ejerforhold, specielt når der er tale om naturgenopretningsprojekter, hvor ejerskab til landbrugsjord burde udvides til mere end kun landmænd. Jorden i naturgenopretnings-sager skal kunne sælges til andre som en form for marginaljorde, hvor der bliver givet tilladelse til ophævelse af landbrugsnotering mod begrænsninger i råderetten - ingen udstykning, bebyggelse mm.

Kunne du tænke dig loven ændret eller suppleret mht. lovens formålsparagraf eller andet indhold? - i bekræftende fald hvilke.

- Planlægger nr. 1: Gennem forarbejdet til LBL er loven gjort mere jordfordelingsvenlig. Det må selvfølgelig ikke blive for omfattende, med særstilling som følge af jordfordeling, idet alle kreativt tænkende dermed ville begynde at misbruge jordfordeling.
- Planlægger nr. 2: Ikke lige på stående fod.
- Planlægger nr. 3: Nej - egentlig ikke - jeg synes ikke, behovet er der.
- Planlægger nr. 4: Næ! egentlig ikke - når man kan gennemføre VMPII-projekter efter loven, kan man i princippet lave alt.
- Planlægger nr. 5: Førnævnte monopol om ejerskab begrænset til landbruget bør ophæves.

Har du arbejdet med både "små" og "store" jordfordelinger jf. sager under Jordfordelingslovens §2a ?

Planlægger nr. 1: Ja – jeg har arbejdet med 2 af hver.

Planlægger nr. 2: Ja jf. spørgsmål nr. 2.

Planlægger nr. 3: Ja - det har jeg, og jeg synes kriterierne for opdelingen er ok, idet der skal laves en begrænsning. Større sager skal ikke gennemføres efter §2a, hvilket skyldes den økonomiske risiko for jordfordeleren. Der kan til gengæld argumenteres for én enkelt kendelse ved store sager i stedet. Offentlige jordfordelere skal huske på, at private jordfordelere har et andet betalingsmæssigt grundlag. Generelt kører private mere stringent end det offentlige, der ingen risiko har.

Planlægger nr. 4: Ja, det har jeg – af de 12 sager har 3 været efter §2a.

Planlægger nr. 5: Ja – som nævnt under punkt 2.

Hvad er din generelle mening om den praktiske fremgangsmåde ved jordfordeling, indkaldelse til møde, vurderingsmøde, afsigelse af foreløbig kendelse og afsigelse af endelig kendelse ?

Planlægger nr. 1: Man burde kunne bruge en form for skrivebordskendelse i stedet for endelig kendelse, idet den endelige kendelse er et spild af ressourcer. Fremgangsmåden ved §2a er bedre end fremgangsmåden ved rene § 2 sager.

Planlægger nr. 2: Forhold omkring pantlover skal afklares inden kendelsen ved §2a sager kan afsiges, hvilket giver et større arbejdspress. Overordnet skal der arbejdsmæssigt være flere ting afklaret inden kendelse ved §2a sager, men sagsgangen er til gengæld hurtigere end ved traditionelle sager.

Planlægger nr. 3: Fungerer hæderligt og giver grundlag for megen fleksibilitet, men indpakningen skal være stram.

Planlægger nr. 4: Den er udmærket - offentlighedsfasen er afgørende for gennemførelse af et projekt generelt er den demokratiske side en af styrkerne i processen.

Planlægger nr. 5: Sagsgangen ved §2a sager er nemmere – både fordi lodsejerne på forhånd er velvillige og fordi der kun er en kendelse. Man kunne med held udvide §2a sagerne til større jordfordelingsager, hvorved man undgår den endelige kendelse, der i princippet er unødvendig, da forholdene allerede er afklaret ved den foreløbige kendelse.

Lodsejerudvalget og dets rolle

Beskriv samspillet mellem jordfordeler og lodsejerudvalg ?

Planlægger nr. 1: Jeg starter med at holde mig tilbage, og lader i princippet lodsejerudvalget lave planen. Jeg besidder rollen som ide-mand, sparringspartner og en der kan sikre kvaliteten af arbejdet.

Planlægger nr. 2: Selve samspillet lægger jeg meget vægt på, og det er vigtigt med et lodsejerudvalg, idet deltagerne næsten ved alt

om alle. Jeg gør meget ud af at opdatere dem, og bruger dem generelt meget, således får de også lov til komme med forslag og tilføjelser til jordfordelingen.

- Planlægger nr. 3: Afhængig primært af lodsejerudvalget selv og dets sammensætning. Bruger aldrig udvalget ved overenskomster - de er rådgivere.
- Planlægger nr. 4: Det plejer at fungere godt. Det er op til lodsejerudvalget selv at bestemme, hvordan samarbejdet skal være. Formanden for udvalget er vigtig - den perfekte er en ældre respekteret landmand, der er ved at afvikle. Jeg har nogle gange til de indledende møder forslået bestemte personer, som jeg følte kunne gavne udvalget konstruktivt.
- Planlægger nr. 5: Mener personligt, at det er en fordel med lodsejerudvalg - de enkelte udvalg kan selv bestemme, hvordan de spiller med - nogle blander sig aktivt i vurderingsprocessen, mens andre overlader det til jordfordeleren. Det kan være en byrde, hvis medlemmerne af lodsejerudvalget rager til sig selv, idet der kommer kritik fra de øvrige lodsejere - normalt justeres dette forhold mellem jordfordeleren og lodsejerudvalgets medlemmer.

Benytter du udvalget konstruktivt ?

- Planlægger nr. 1: Jeg bruger det meget og mener at lodsejerudvalget virker godt, medlemmerne kan dog være over-ærlige, hvorfor jeg prøver at sige til dem, at de nogle gange skal tage udvalgs-kasketten af og tage deres egen på.
- Planlægger nr. 2: Ja, det gør jeg (se ovenstående). Sammensætningen af lodsejerudvalget er ret så vigtigt, idet man helst skal have samtlige typer af lodsejere repræsenteret.
- Planlægger nr. 3: Jeg bruger dem som repræsentanter for området, til bonitering og prisfastsættelse.
- Planlægger nr. 4: Ja - men det er op til dem at bestemme hvor meget. Jordfordeleren bestemmer selv, hvor meget ham vil rette sig efter udvalget - han kan selv sætte rammerne, idet gennemførelse af projektet er det primære.
- Planlægger nr. 5: Ja, det gør jeg. Lodsejerudvalget kender til folks særheder og interesser, og har en bred lokal viden om jordens kvalitet.

Forhold til andre myndigheder

Beskriv forholdet mellem jordfordeler og jordbrugskommissionen .

- Planlægger nr. 1: Jeg er meget påpasselig med at søge, og søger kun om det, som jeg er ret sikker på at få tilladelse til. Nogle gange siger jeg til lodsejeren, at vi kan prøve forudsat, at det kan lade sig gøre - i de tilfælde taler jeg med sekretariatet først.
- Planlægger nr. 2: Jeg er meget omhyggelig med, at tingene skal være i orden, og jeg har respekt for jordbrugskommissionen. Jeg

prøver altid at dække mig ind, og prøver ikke kommissionen af i tvivlstilfælde. Angående sagen i Egebjerg Enge mødte jeg megen forståelse fra jordbrugskommissionen, men der blev også afholdt orienterende møde, hvor jeg fremlagde de mulige problemer, og satte jordbrugskommissionen ind i sagen, hvilket var medvirkende til at gøre dem ekstra interesserede. Generelt er det forholdene til Landbrugsloven, der skal tages størst hensyn til, og selv om det skal gå rigtigt til, kan man jo godt prøve at snakke med dem.

- Planlægger nr. 3: Meget forskelligt. Jeg mener problemet ligger i, at jordfordeling er en helhed, der er baseret på individuelle tilladelser – og at vurderingen skal ”hænge” på en helhed.
- Planlægger nr. 4: Det kan være meget forskelligt – jeg har arbejdet med jordbrugskommissioner i 6 amter, og har meget gode erfaringer med nogen, der har været meget hjælpsomme, mens de i andre tilfælde er gået i vejen for projektet ved ikke at give dispensation. Jeg har dog altid fundet ind i et samarbejde, og der har ingen store konflikter været.
- Planlægger nr. 5: Godt forhold til jordbrugskommissionerne i Ribe- og Ringkøbing Amter, aftaler møder og forlægger planer for jordfordelingen på tidlige tidspunkter, så kommissionerne kan stille spørgsmål og komme med indsigelser. Nogle gange siger de nej, men jeg siger ofte til lodsejerne inden afgørelsen, at nu kan vi se, hvordan kommissionen forholder sig.

Oprems positive og negative erfaringer

- Planlægger nr. 1: Overvejende positivt - møder stor forståelse for jordfordelingsarbejdet.
- Planlægger nr. 2: (Se ovenstående)
- Planlægger nr. 3: Se spørgsmål 11.
- Planlægger nr. 4: Se under spørgsmål 11.
- Planlægger nr. 5: (Se ovenfor)

Jordfordeling generelt

Hvilke succeskriterier vil du opstille i en vurdering af, om en jordfordeling har været gennemført tilfredsstillende ?

- Planlægger nr. 1: Det rent arronderingsmæssige samt projektlodsejerne i VMPII.
- Planlægger nr. 2: Ved arronderingssager er det primære kriterie, at lodsejere er tilfredse, mens det mere er opfyldelse af formålet ved VMPII sager, dog spiller det arronderingsmæssige stadig ind ved disse sager.
- Planlægger nr. 3: Gennemførelse af jordfordelingen uden fejl, opnåelse af formålet.
- Planlægger nr. 4: Det er afhængig af formålet; realisering af projektet er

det vigtigste ved projektjordfordelinger, mens tilfredse lodsejere er vigtig ved arronderingssager, men dog ligeledes generelt, samtidig med at det er vigtigt at skabe gode løsninger. Via jordfordeling tilgodeses flersidige interesser.

Planlægger nr. 5: De arronderingsmæssige forhold skal være forbedret – dvs. at der skal være fjernet trafik fra vejene, og jorden skal komme nærmere til gården, dernæst kan det vurderes om samtlige ønsker er blevet tilgodeset. Ved naturgenopretning gælder det, at projektet i så vidt muligt er blevet gennemført.

Hvilke erfaringer har du angående jordfordelingen i forbindelse med naturgenopretningssager ?

Planlægger nr. 1: Ingen.

Planlægger nr. 2: Ingen reel erfaring.

Planlægger nr. 3: Ingen.

Planlægger nr. 4: At det kan lade sig gøre at gennemføre projekterne. Ved Skjern å var de største modstandere af projektet med i lodsejerudvalget, men projektet blev alligevel gennemført.

Planlægger nr. 5: Det er et velegnet værktøj med de førnævnte problemer mht. ejerskab.

Hvilke erfaringer har du angående jordfordelingen i forbindelse med VMPII ?

Planlægger nr. 1: Ødis og Sliv Sø, Urelev Å i Vejle.

Planlægger nr. 2: Den førømtalte sag fra Egebjerg Enge ved Horsens, hvor amtet i forvejen havde opkøbt en del projektjord fra en lodsejer i området.

Planlægger nr. 3: Har ikke gennemført VMPII projekter – forbeholdt kontoret i Tønder.

Planlægger nr. 4: Ikke relevant !

Planlægger nr. 5: (Samme som ovenstående)

Er jordfordeling egnet til andet end arronderingsmæssige forbedringer indenfor landbruget ?

Planlægger nr. 1: Det er det.

Planlægger nr. 2: Ja - det synes jeg er den, vi bruger den i hvert fald til andre formål i praksis.

Planlægger nr. 3: Ja – helt bestemt, kan næsten bruges til alt.

Planlægger nr. 4: Der kan efter min mening ikke gennemføres landbrugsareal-krævende projekter uden jordfordeling, hvis man da ikke lige eksproprierede det hele, og jeg ser ingen andre alternativer.

Planlægger nr. 5: Ja – men ikke helt, man burde diskutere ejerforhold.

Kan du se muligheder for anvendelse af jordfordeling indenfor beskyttelse af drikkevand – og i bekræftende fald, hvilke fordele vil en jordfordeling have ?

Planlægger nr. 1: Det kan jeg godt, ulempefordeling – gennem jordfordeling. Der tilgodeses flersidige interesser.

Planlægger nr. 2: Ja – idet jorden er en begrænset ressource, vil der altid opstå problemer når jord skal udtages til andet formål end det jordbrugsmæssige. Jordfordeling giver mulighed for, at man kan tage fat i et større område samt tilgodese landmænd med ønske om forsat produktion. Det er ønskeligt med en jordpulje, da man står meget stærkt, hvis man har jord i forvejen, idet søgning efter sælgere kan give problemer. Det er stærkest når man kan bytte jord med aktive landmænd. Det er fint bare at få fat i jorden, men man må være mere nytænkende, idet fremtiden vil indebære, at bygningsmassen skal købes med, hvis man vil have noget jord, idet ejendomme der vil sælge ”rene” arealer bliver en mangelvare.

Planlægger nr. 3: Drastrup

Planlægger nr. 4: Ja, det kan jeg, og hvis man kunne tænke sig andre opgaver, er jeg sikker på at jordfordeling ligeledes kunne løse disse.

Planlægger nr. 5: Kan naturligvis bruges, idet der kan samles store områder med klausuler, suppleret af ejendomme gennem en jordpulje er en gave i forhold til store husdyrbrug, der gerne bytte og videreføre bedriften.

Interviewet vedr. stræningsjordfordelinger:

Aksel Agger Sørensen, Landinspektør og jordfordelingsplanlægger, DFFE, Foulum

Følgende interview omhandler fremgangsmåden ved statsekspropriation som følge af en strækningssag, og er ikke opbygget efter interviewnøglen for jordfordelingsplanlæggere.

Indledende omkring stræningsager.

Overordnet fremgangsmåde:

1. etape:

1. Indledende vedtages en projekteringslov (evt. VVM)
2. Fastlæggelse af overordnet projekt (evt. VVM)
3. Anlægslov vedtages
4. Liniebesigtigelse – fastlæggelse af traceet – linieføring afsluttet

2. etape:

5. Jordfordelingsforslag udarbejdes – forhandlinger
6. Detailbesigtigelse – 1. halvdel besluttet af ekspropriationskommissionen, dvs. hvilke arealer skal eksproprieres, men ikke hvem disse arealer skal tilfalde. I forbindelse med punkt 6 dannes jordpuljen af afskårne og »smadrede« ejendomme samt ved strukturtilpasning ved salg.

7. Endelig ekspropriationsforretning

Punkt 1-4 benævnes 1. etape, hvor ingeniører og landinspektør afklarer tekniske forhold som fornøden vejadgang, drænforhold, fundering mm.

Der laves en forundersøgelse, der beskriver hver enkelt ejendom mht. type, størrelse, beskrivelse af ejer, fremtidsplaner mm.

Jordfordeling er et todelt hjælpemiddel til henholdsvis ekspropriationen, men ligeledes til lodsejeren – jordfordeling gør ekspropriationen billigere.

Jordfordelingsplanlæggeren skaber et link mellem lodsejerne og ekspropriationskommissionen.

Eksempel påstræknings sag

Statsvej (Motortrafikvej): Ris-Ølholm, Rute 18, Etape 6770,
Holstebro –Vejle, station 16.60 – 22.90

Nyeste aktuelle sag, hvor den endelige ekspropriationsforretning endnu ikke er gennemført. Helt ny vej, der skal virke som hovedvej mellem Holstebro og Vejle og senere kunne udbygges til motorvej.

Generelt om Stræknings sager

Ved 90 % af lodsejerne indgår et frivilligt forlig, med fuld skattefritagelse af erstatningsbeløbet.

Ved 10 % af lodsejerne afsiges kendelse, dvs. at erstatningsspørgsmålet har været anket til taksationskommissionen. Ved 3 % af de oprindeligt delta-gende lodsejere ankes afgørelsen videre i systemet. Det er kun erstatningens størrelse, der kan ankes i forbindelse med statsekspropriation.

I forbindelse med støjgener udbetales ulempe erstatninger op til et år efter gennemførelsen af strækningsanlægget, idet det jo først efterfølgende er muligt at måde støjen.

Ved ekspropriationsforretningen tages de hele ejendomme først og efterfølgende dem, der afgiver eller modtager arealer. Landinspektøren deltager ligeledes i ekspropriationsforretningen.