



Miljø- og Fødevareministeriet
NaturErhvervstyrelsen

Erfaringer med lodsejerforhandling og jordfordelinger

Limfjordsrådet.
Temadag om Vådområder
10.06.16

Planlægger i Natur og
Jordfordeling Hans Fink

Emner

Hvad er en Jordfordeling

Praktisk eksempel

Forudsætninger for succes

Udfordringer

Skødehandel

1 til 1

Sikring af panthavere (relaksation)

Hver handel skal færdiggøres før den næste kan
effektueres

Langvarig proces = langvarig usikkerhed

Jordfordeling

Alle handler med jordfordelingen

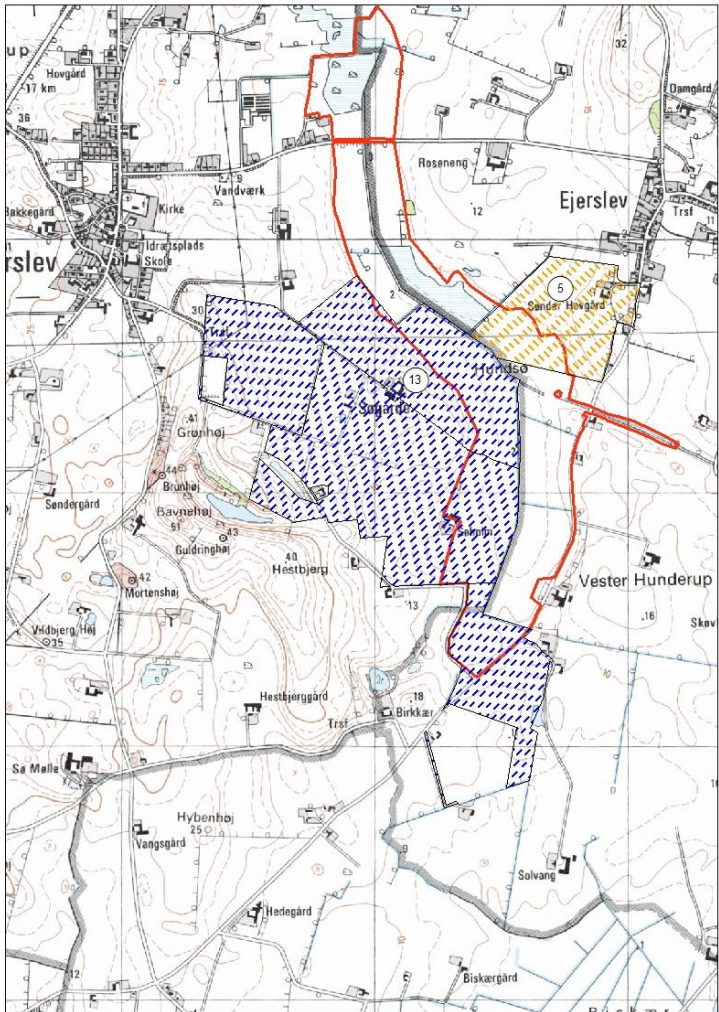
1 dokument pr. lodsejer

Alle handler er foreløbige indtil skæringsdagen

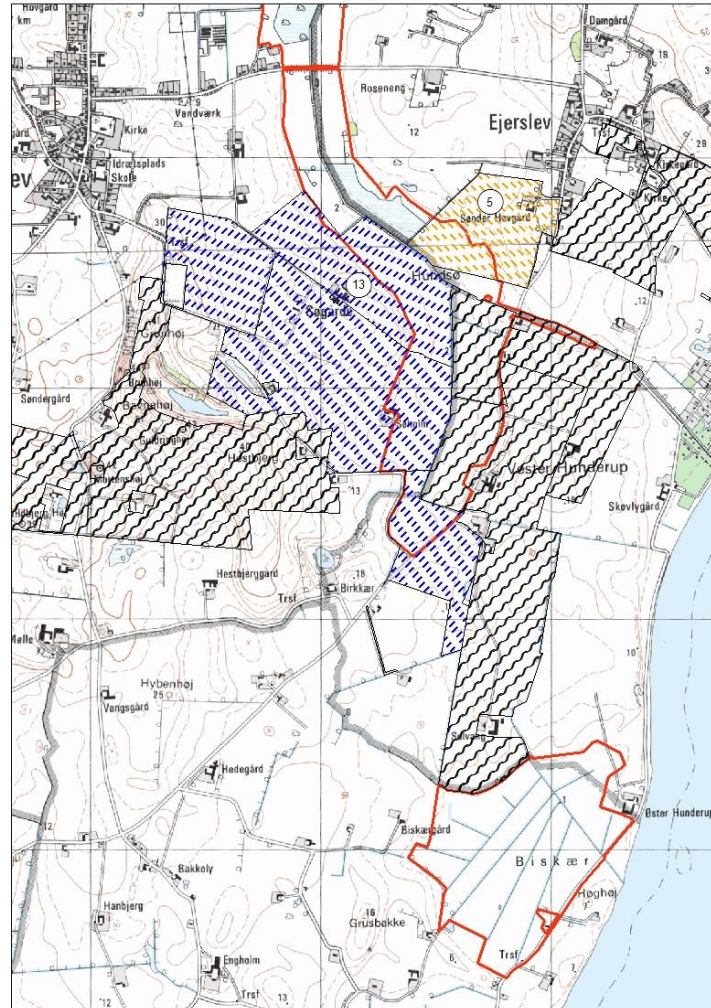
Alle overdragelser foregår samtidigt

Samtidigheden og deltagelse af dommer og kreditsagkyndig sikrer panthavere.

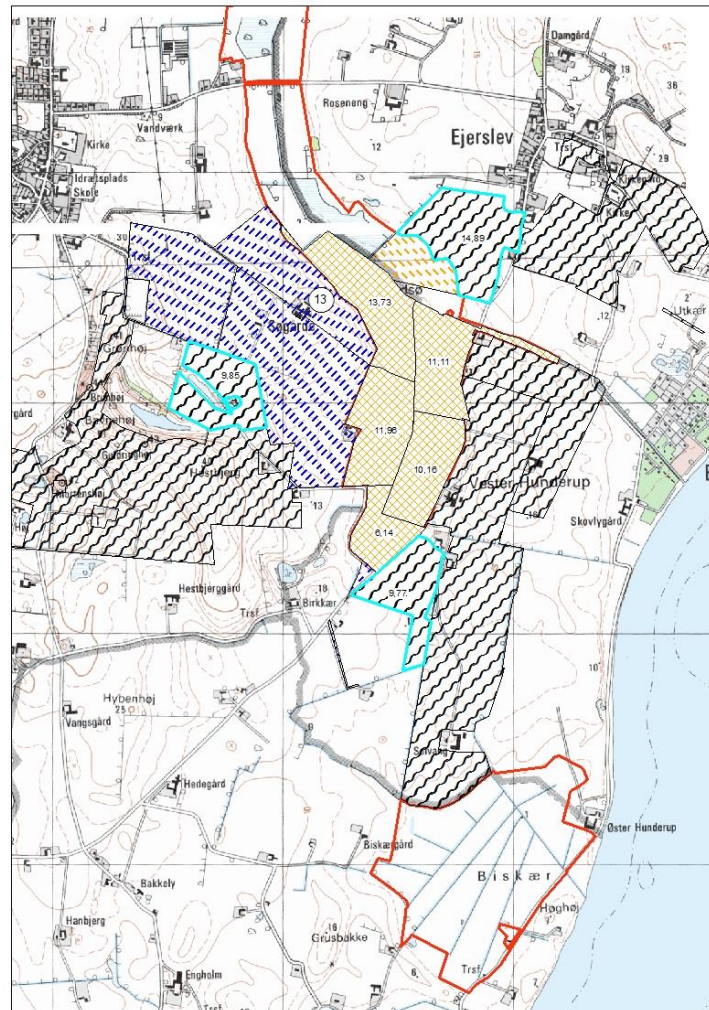
Udgangspunkt Hundsø



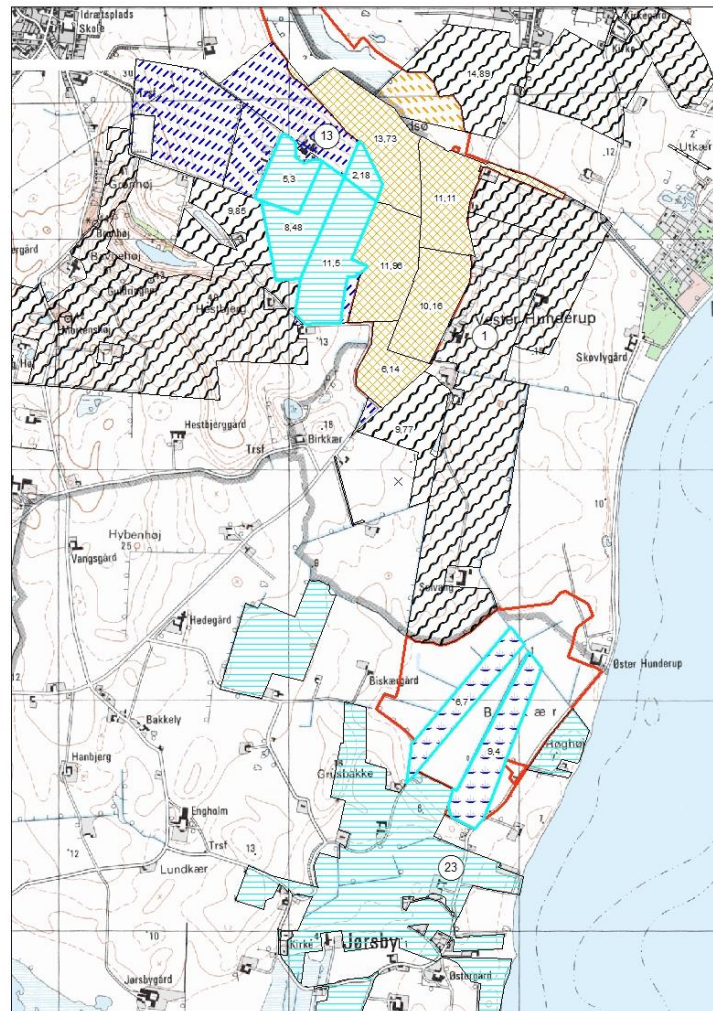
Biskæret kommer med



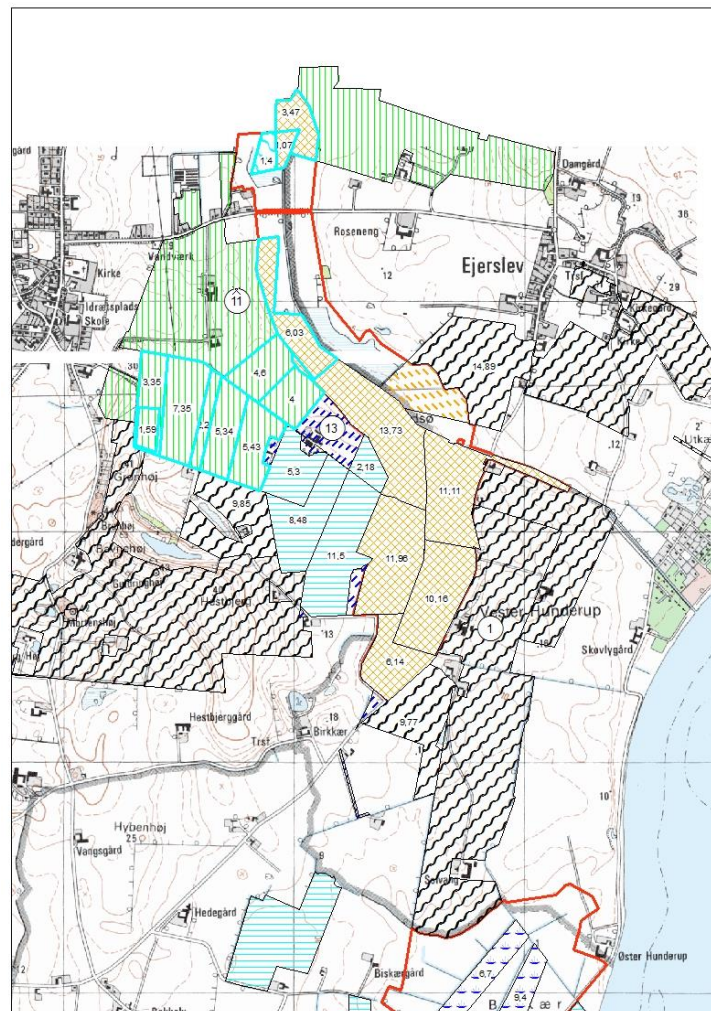
Lbnr. 1 tager en stor del af kagen



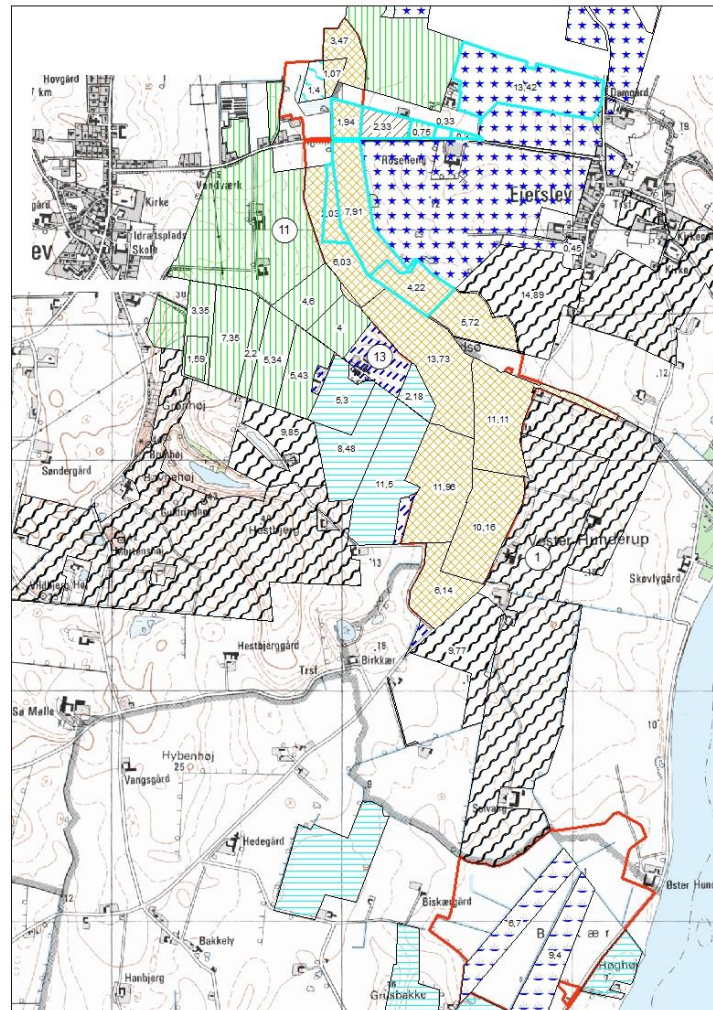
23 fra Biskæret får jord ved Hundsø



11 tager resten af erstatningsjorden



11 afgiver erstatningsjord til 6



Forudsætninger for succes

Lodsejerinddragelse

Forundersøgelser

Kommunens rolle

Ting tager tid

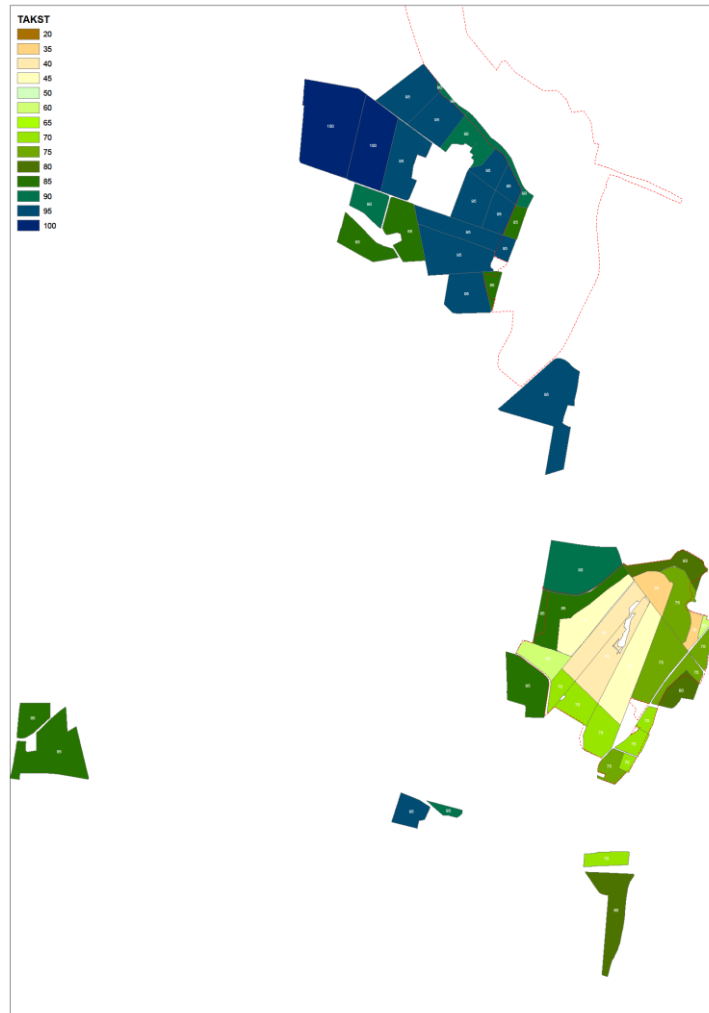
Lodsejerinddragelse

Ved udvælgelse

Forud for ansøgning

Vurderingsforretning

Vurderingsforretning



Forundersøgelser

Lav dem selv eller stil krav til dem der skal

Forståelse af erstatningsmulighederne

Betingelser for positiv medvirken

Ejendomme til salg i området ?

Oversælg ikke

Referer lodsejerindstilling korrekt

Kommunens rolle

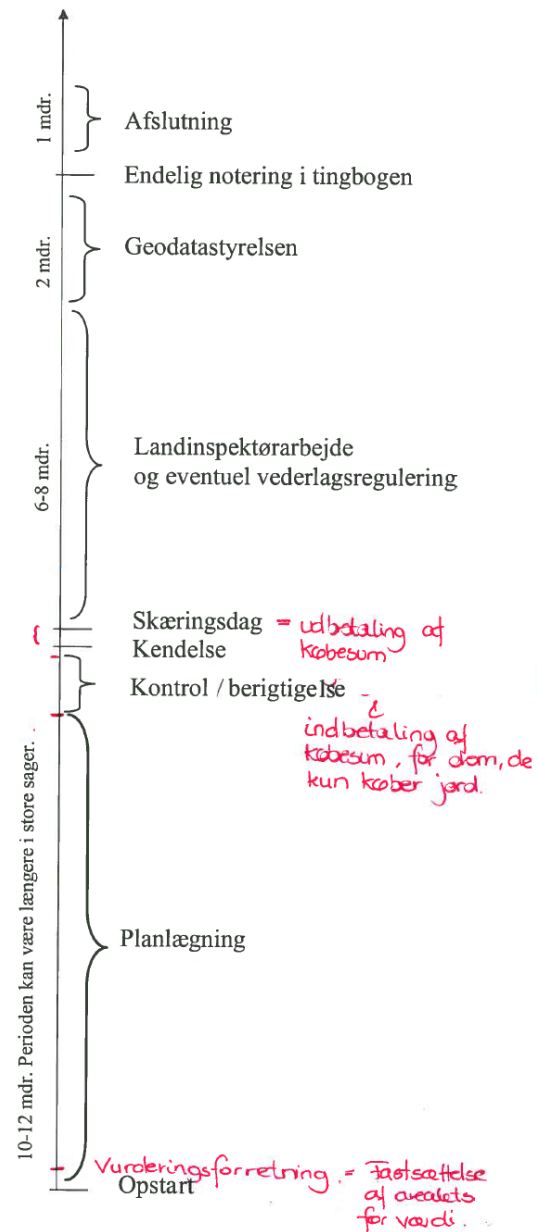
Lodsejere der har ”hængepartier” med kommunen

Udøvelse af vandløbsmyndigheden.

Razziaer under forhandlingsforløbet

Ting tager tid

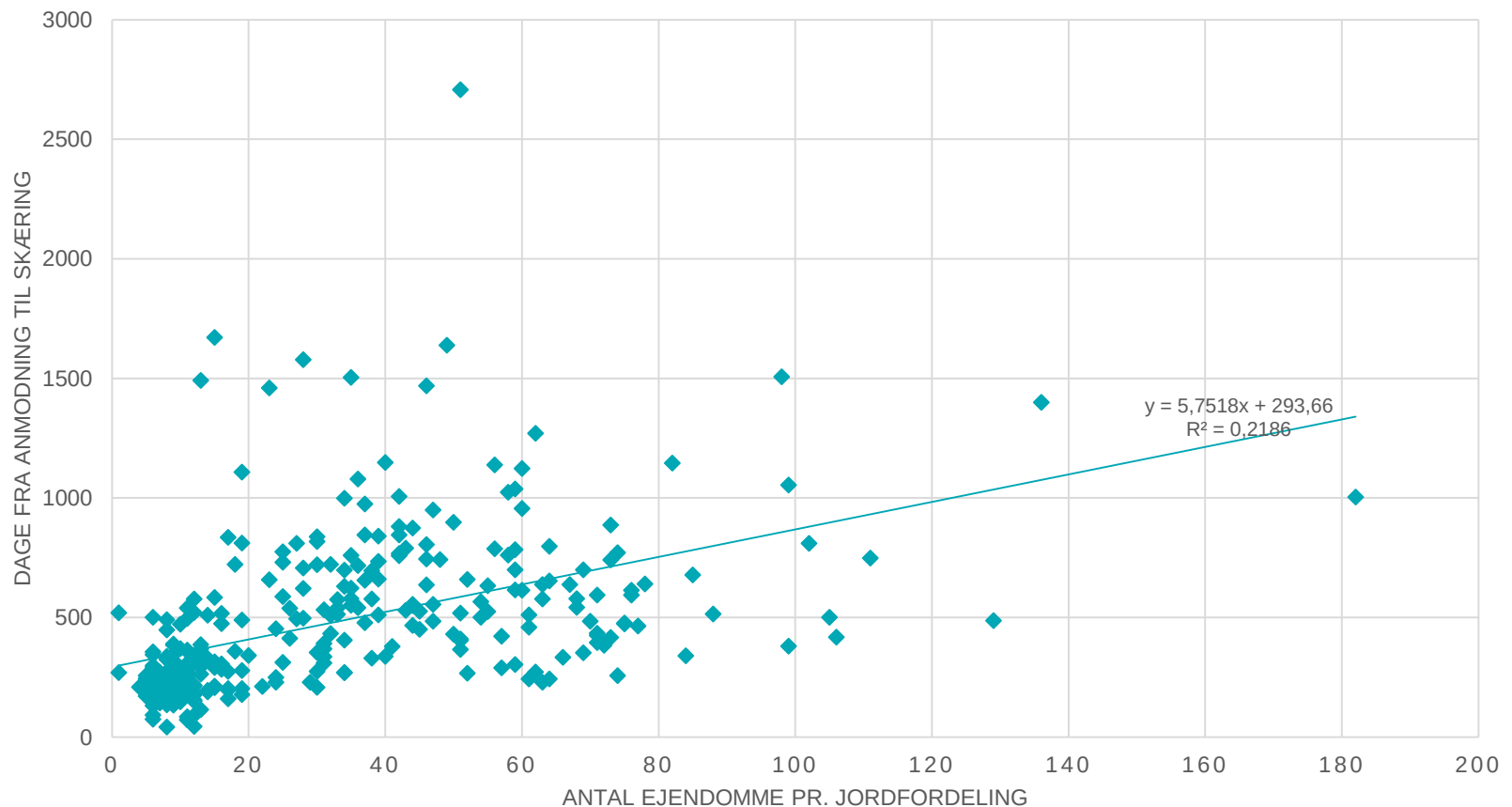
Tidsplan i jordfordeling



Mange faktorer spiller ind på varigheden af en jordfordeling

Gennemsnitligt 478 dage fra anmodning til skæring (308 sager ud af 419 sager fra 1982 til 2005)

SAMMENHÆNG MELLEM ANTAL EJENDOMME OG VARIGHED



Udfordringer

Velbeliggende erstatningsjord

Fortsættende landmænd der er låst økonomisk

Skat, lave renter og høje forpagtninger gør mindre attraktivt at sælge

Ejendomme handles "indenom" gennem bankerne

Erstatninger til "parcelhuslodsejere"

Vi skal ikke forvente at den rigtige muligheder til stede på et givet tidspunkt.

Morale

Få projekterne sat i søen.

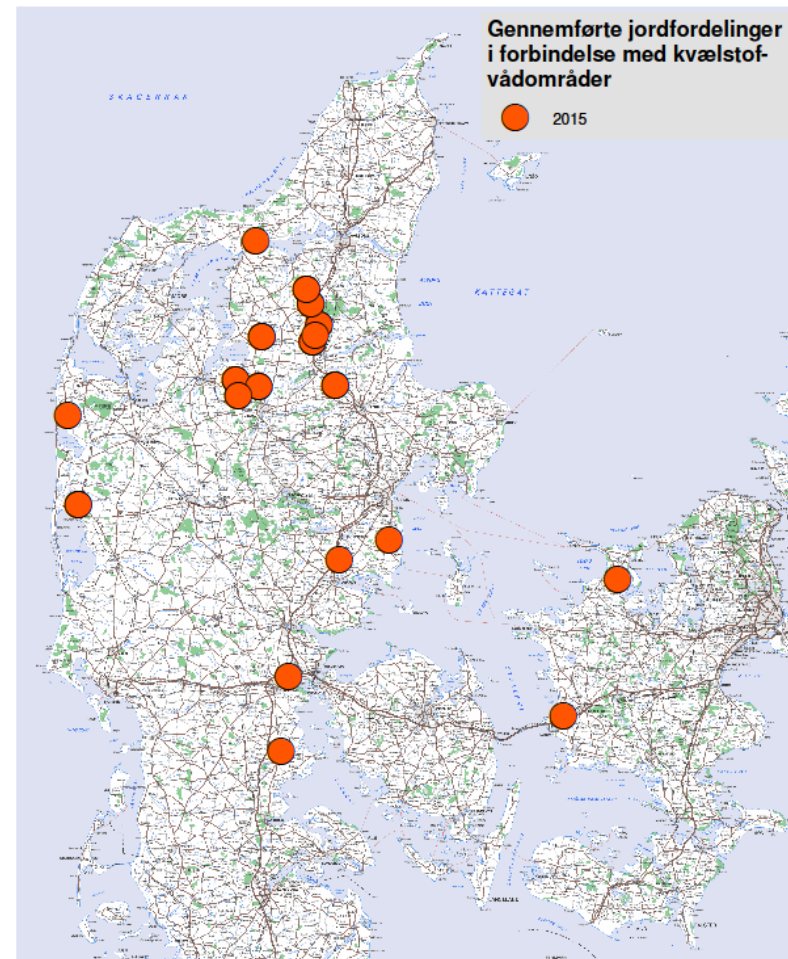
Nogen af dem skal måske have tid til at modnes

Der skal drikkes mange kopper kaffe før alle aftaler er på plads



I er godt med

Vådområder gennemført med jordfordeling i 2015



Hvad indgår i en jordfordeling:

Miljø- og Fødevareministeriet

1. Rekvireret
2. Opstart / vurderingsforretning
3. Forhandlinger / overenskomster
4. Kontrol/berigtigelse
5. Kendelse ved jordfordelingskommissionen
6. Skæringsdato
7. Ind- og udbetaling
8. Landinspektørarbejde
9. Geodatastyrelsen
10. Endelig notering i tingbogen
11. Afslutning



Hvad er jordfordelingens force

Lodsejerne handler med en uvildig opmand – ikke med hinanden

Overenskomsten er det samlende aftaledokument

Nettoprincip – ikke relaksation

Ind- og udbetaling ”på” skæringsdag –

Efterfølgende berigtigelse

Jordfordelingskendelse med dommer og kreditsagkyndig

Staten indestår for, at kendelsen fuldbyrdes

Udfordringer og gevinster

Udfordringer:

- Adgang til at købe puljejord
- Værdiløse bygninger følger med
- Villighed til at bære et evt. tab
- Lodsejere i økonomisk spændetrøje
- Lave renter og høje forpagtningspriser
- Jordfordelingen trækker i retning af sælgers marked

Gevinster

- Bedre arrondering
- Mindre vejtransport
- Mere hensigtsmæssig anvendelse af arealerne
- Nettoprincip. Ingen relaksation
- Nøglen til at realisere natur- og miljøprojekter
- Handel på kryds og tværs mellem lodsejerne:
- *Kun en overenskomst (pr. ejendom)*

Aktører

- Lodsejere
- Planlæggere
 - Frit for enhver at forestå planlægningen
- Panthavere
- Offentlige myndigheder
- Jordfordelingskommission
 - Bemyndiget af jordfordelingsloven
- Berigtigelse
 - Sekretariat for jordfordelingskommissionen
- Landinspektør
- Tingbog og Geodatastyrelsen

Planlægger

Opgave:

- **Uvildig mægler**
 - **Lodsejerne handler med jordfordelingen personificeret ved planlæggeren**
- **Bevare gensidig respekt**
- **Få kabalen til at gå op**
- **Søge nødvendige tilladelser inden kendelse**
- **Indkræve garantier**
- **Udfærdige planer**
- **Levere den færdige leverance til berigtigelsen i tide**

Kort

- Plan 0
- Vurderingskort
- Evt. kort over bindinger (§3, beskyttede diger, etc.)
- Detailkort med løsningsforslag for lodsejerne
- Plan 1
- Plan 2

Berigtigelsesopgaven

NaturErhvervstyrelsen er sekretariat for Jordfordelingskommissionen

- **Udarbejde forslag til kendelse**
- **Kendelse indeholder eventuel bemyndigelse til tinglysning af deklARATIONER**
- **Udstykningskontrol**
- **Sikre garantier for indbetaling**
- **Afklare mulighed for modregning mellem ejendomme**
- **Indkalde Jordfordelingskommission**
- **Lede kendelsesmøde**
- **Afklare panthøring**

Berigtigelsesopgaven - fortsat

- Plangodkendelse – brev til lodsejerne
- Tinglyse kendelsen
- Høre panthavere
- Ind- og udbetale
- Tinglysningsafgift. 0,6% af ejerskiftesum
- Rekvirere landinspektør
- Tinglyse eventuelle deklarationer
- Lyse adkomst / slette kendelse
- Afslutningsskrivelse med kopi af tingbogsattest