

Velkommen til indledende møde

Hørup Å

19. Marts 2015



Dagsorden til orientering om jordfordeling

- **Præsentation af NaturErhvervstyrelsen** *v/Lars Grumstrup*
- **Hvorfor Jordfordeling** *v/Lars Grumstrup*
- **NaturErhvervstyrelsens rolle i projektet** *v/Jens Peter Toft*
 - Køb og salg af jord og fremskaffelse af puljejord
 - Kompensationsmuligheder
 - Betalingsrettigheder
- **Fremgangsmåde ved jordfordeling - og alt det med småt** *v/Lars Grumstrup*
 - Jordfordelingsoverenskomsten og de almindelige vilkår
 - Lodsejernes udgifter ved deltagelse i jordfordeling
- **Praktiske forhold omkring jordfordelingen.** *v/Jens Peter Toft*
 - Fastlæggelse af skæringsdato
 - Den videre proces
- **Afslutning**



Hvorfor bruge jordfordeling som redskab ved naturprojekter?

- Jordfordeling er et unikt redskab, der skal hjælpe til med at tilgodese lodsejernes ønsker om erstatningsjord for den, jord, der bliver berørt af projektet
- Den eneste måde at håndtere mange samtidige jordhandler på ét dokument.
- Det sker ved frivillig aftale
- Det er billigt for lodsejerne



NaturErhvervstyrelsens rolle i projektet

- Køb af projektjord på jordfordelingsoverenskomst
- Køb af arealer udenfor projektområde
- Salg af erstatningsjord til projektdeltagere
- Jordfordeling i øvrigt hvis det tjener til gennemførelse af projektet



Kompensationsmuligheder

- Fastholdelse
- Salg
- Erstatningsjord
- Forkøbsret (tilbagekøbsret)



Kompensation – fastholdelse

- Fastholdelse
 - 3500,- pr. ha om året i 20 år for arealer i omdrift
 - 1800,- pr. ha om året i 20 år for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift
 - 300,- pr. ha om året i 20 år for naturarealer

EB kan beholdes, hvis der retmæssigt blev udbetalt støtte i 2008.

Mulighed for at kombinere med tilskud til pleje af græs- og naturarealer (5-årigt tilsagn).



Kompensation - salg

- Salg af jord indenfor projektområdet til staten
- Prisfastsættelse gennem vurderingsforretning og efterfølgende lodsejerforhandling



Forkøbsret (tilbagekøbsret)

- Efter realisering af projektet udbydes resterende arealer til salg.
- Lodsejeren kan indrømmes en forkøbsret på de afgivne arealer.
- Forkøbsretten giver lodsejeren ret til at erhverve det solgte areal til den højeste pris, der opnås ved første budrunde.
- Lodsejrens forkøbsret bortfalder;
 - Hvis lodsejeren ikke afgiver bud i første udbudsrunde
 - Hvis NaturErhvervstyrelsen afviser alle indkomne bud, idet de indkomne bud ligger under den skønnede pris for arealet.



Vurderingsforretning

Lodsejerudvalg, vurderingssagkyndige og repræsentanter for staten takstsætter alle arealer indenfor området og mulige erstatningsarealer.

Efter takstsættelsen værdisættes den bedste mark (takst 100) og de øvrige arealer værdisættes efter fastsat takst.





Fastsættelse af værdien af arealer i jordfordelingen:

- **Værdien af det enkelte areal findes ved at gange relativ med værdien af takst 100 marken.**
- **Ex: Hvis takst 100 marken prisfastsættes til 165.000 kr/ha, så er værdien af takst 70 marken = $0,70 \times 165.000 = 115.500$ kr/ha.**
- **Det udarbejdede vurderingskort er vejledende for prisforhandlingerne med lodsejerne. Derfor ingen facitliste.**
- **Det er vigtigt, at alle berørte lodsejere får et ejerskab af vurderingsforretningen, da denne vil være med til at sikre ens behandling af alle**



Enkeltbetaling/Betalingsrettigheder

- Udgangspunktet er, at rettighederne følger jorden.
- Hvis der både købes og sælges sker overførsel af rettigheder ud fra en nettobetragtning.
- NaturErhvervstyrelsen udarbejder opgørelse over berørte rettigheder.
- Det er nettosælger der står for overdragelse af rettigheder til nettokøber.

Beskatning

- Handel i jordfordeling beskattes som anden handel.



Fremgangsmåde ved jordfordeling

- og alt det med småt

1. Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingssagen

Ejer iht. Tingbogen		Ejendommens matr.nr. og ejerlav		Sagsnr.	Løbenr.
Bopælsadresse		Ejendommens adresse		Sagsnavn	Skæringsdag
CVR	CPR	Kommune		Planlægger	
Telefon	Mobiletelefon	Ejendomsnr.	Størrelse	Udskriftsdato	Side af side

2. Oplysninger om arealer, der sælges

Arealbetegnelse og ejerlav	(matr.nr.)	Til løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
Samlet sælges						

3. Oplysninger om arealer, der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Forelø- bigt ha	Salgspris (kr.)	Bemærkninger
Samlet købes					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettovederlag	Ejendomsskattefusion	I alt
Ejd. foreges/ formindskes med	Netto modtages/betales	I ejd.skat modtages/betales	Ejendom modtager/betaler i alt

5. Erklæring og underskrift

Køber erklærer at der stilles garanti for betaling af købesum senest d.

Køber erklærer at have modtaget kopi af overenskomst og almindelige vilkår version

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægefælles underskrift	Underskrift

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

og og Fiskeri





1. Godkendelse og krav

Tilbud om deltagelse i jordfordelingen er bindende til og med skæringsdagen. Det gælder både køber og sælger – i det følgende benævnt ejeren – af de ejendomme, der indgår i jordfordelingen.

Jordfordelingsplanen skal godkendes af Jordfordelingskommissionen i henhold til jordfordelingsloven.

Jordfordelingskommissionens kendelse til fremme af jordfordelingsplanen er bindende for alle lodsejere og rettighedshavere i ejendomme, der er omfattet af jordfordelingsplanen.

Ejeren er bekendt med, at den samlede jordfordelingsplan forelægges relevante offentlige myndigheder, og at der i den sammenhæng kan stilles vilkår i forbindelse med godkendelse af jordfordelingsplanen. Det kan eksempelvis være lukning af eksisterende overkørsler til offentlig vej.

2. Areal m.v.

Ejeren er bekendt med, at angivelser af beliggenhed og arealstørrelser i jordfordelingsoverenskomsten er omtrentlige. Ejeren forpligter sig til at acceptere de nødvendige ændringer, der måtte følge af den endelige opmåling og afsætning, og forpligter sig til at acceptere mindre afvigelser mellem jordfordelingsoverenskomstens arealangivelse og forholdene i marken. Såfremt NaturErhvervstyrelsen betragter afvigelsen som væsentlig er styrelsen berettiget til at fastsætte en forholdsmæssig regulering i penge.

Når jordfordelingsjordfordelingsoverenskomsten er underskrevet har NaturErhvervstyrelsen ret til at lade foretage opmålings- og udstykningsarbejder, herunder afsætning af skel.

3. Landbrugsnotering

De modtagne arealer overføres til ejerens landbrugsejendom, med mindre andet er aftalt i jordfordelingsoverenskomsten. Staten er berettiget til at forenkle ejendommens matrikelbetegnelse.

4. Pantegæld m.v.

Arealerne overdrages fri for gæld af enhver art. NaturErhvervstyrelsen er berettiget til for sælgers regning at indfri pantegæld m.v. i overensstemmelse med kommissionens afgørelse efter jordfordelingslovens § 6 om forholdet til panthavere og andre rettighedshavere i ejendommen.

Vedligeholdelsesudgifter vedr. veje, vandløb, diger og lignende følger de omlagte arealer.

5. Servitutter

Arealerne overtages med de servitutter, som vedrører arealerne.

6. Arealtilstand, hegn m.v.

Med mindre andet er anført i jordfordelingsoverenskomsten, er arealerne ubebyggede. Eventuelle faste hegn og beplantninger medfølger.

Arealerne afleveres og modtages i den stand, hvori de normalt indgår i den afgivende ejendoms drift. NaturErhvervstyrelsen påtager sig intet ansvar for arealernes tilstand.

Opmærksomheden henledes her bl.a. på oplysningerne i jordfordelingsoverenskomsten om eventuel forekomst af flyvehavre.

7. Overtagelsesdag m.v.

Overtagelsesdagen er også skæringsdag for skatter og afgifter m.v. af de overdragne arealer. Disse ydelser betaler sælger indtil omvurderingen får skattemæssig virkning.

8. Refusion af ejendomsskat

NaturErhvervstyrelsen underretter efter skæringsdagen SKAT om jordfordelingens gennemførelse, hvorefter der sker omvurdering af de deltagende ejendomme pr. den førstkommende 1. oktober. Omvurderingen får dog tidligst virkning for opkrævningen af ejendomsskat fra den 1. januar 15 måneder senere, og sælger fortsætter med at betale ejendomsskat indtil dette tidspunkt.

Ved fastsættelse af købs- og salgssum for de handlede arealer tillægges den beregnede skatterefusion. Refusionen sker for en periode af 2 år, og er baseret på den årlige gennemsnitlige grundskyld pr. ha for landbrugsjord. Der foretages ikke yderligere refusion af ejendomsskat. Dog kan der i særlige tilfælde foretages særskilt refusion, f.eks. ved handel med bygninger og hele ejendomme.

9. Brugsforhold

Sælger indestår for, at ethvert brugsforhold vedrørende de afgivne arealer er ophørt på overtagelsesdagen.

10. Ejendomsretten

Overdragelsen af ejendomsretten (adkomstberigtigelsen) finder sted ved kendelse efter reglerne i jordfordelingsloven.

11. Ind- og udbetaling

Indbetaling af købesum skal ske senest på skæringsdagen til: NaturErhvervstyrelsens konto i Danske Bank, reg. nr. 0216, kto. nr. 4069048749 eller andet anvist pengeinstitut. Ved betaling efter den anførte betalingsdag forrentes beløbet med den på kendelsesdagen gældende diskonto.

Udbetaling af salgssum til sælger og/eller evt. panthavere kan tidligst ske på skæringsdagen, og når jordfordelingskendelsen er tinglyst uden anmærkninger. Jordfordelingskommissionen bestemmer ved kendelsen, om panthavere skal give tilladelse til udbetaling af salgssum, herunder om evt. krav skal imødekommes i prioritetsorden. Salgssummen eksklusiv rente- og refusionsbeløb forrentes med den på kendelsesdagen gældende diskonto fra skæringsdagen til udbetaling finder sted.

12. Garantistillelse. Nettokøbere er forpligtet til at stille sikkerhed fra anerkendt pengeinstitut inden den frist, der er angivet på jordfordelingsoverenskomsten. Alternativt kan købesummen deponeres eller indbetales forud.

13. Udgifter.

Deltagere i jordfordelingen skal selv afholde udgifter til garantistillelse, gebyr ved høring af panthavere samt udgifter til eventuel lånoptagelse.



Overenskomstens almindelige vilkår:

- Godkendelse og krav
- Areal
- Pantegæld
- Servitutter
- Arealtilstand, hegn mv.
- Ejendomsskat
- Brugsforhold
- Ind- og udbetaling



Jordfordelingsoverenskomst

En overenskomst er et bindende tilbud fra lodsejerne og bliver til en endelig økonomisk handel:

1. Når der ligger en samlet plan for alle lodsejere
2. Når der foreligger underskrevne overenskomster fra alle lodsejere
3. Når alle nettokøbere har stillet garanti for nettokøbesummen.
4. Når jordfordelingskommission ved kendelse har godkendt jordfordelingsplanen.



Lodsejernes udgifter

Ved nettosalg:

Panthaverhøring:

ca. 1000 – 6000 kr. pr.
panthaver

Eller...

**Ved nettokøb over
20.000**

Garanti:

Gebyret afhængig af
bank



Praktiske forhold omkring jordfordelingen



Fastsættelse af skæringsdato:

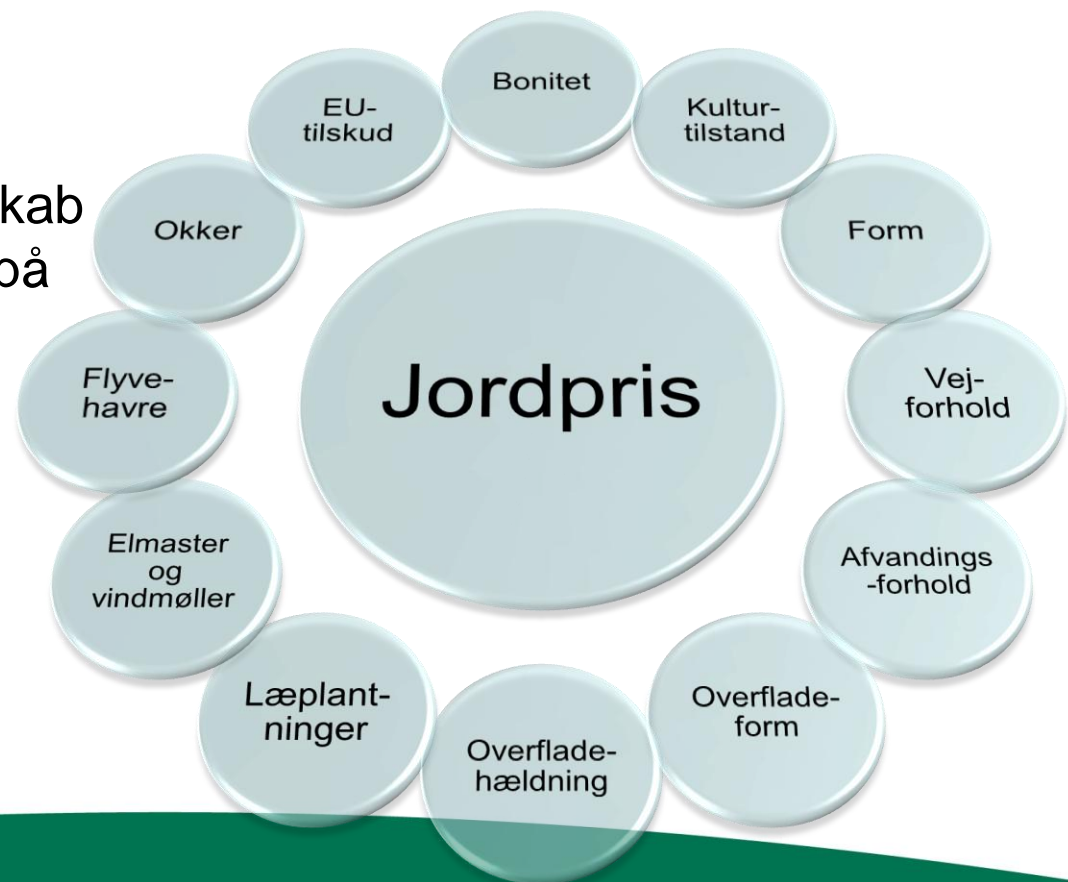
Forslag : juni – december 2016

Alle garantier skal foreligge hos NaturErhvervstyrelsen 2 mdr. før skæringsdagen. Ligeledes skal Alle aftaler skal være underskrevet senest 3 mdr., før skæringsdagen.



Lodsejerudvalg

- 3 – 5 personer
- Meget gerne med kendskab til faktorer, der indvirker på jordprisen





Den videre proces og tidsforløb

- Vurderingsforretning
- Lodsejerforhandlinger
- Kendelse
- Matrikulær berigtigelse
- Registrering i matrikel og tingbog



Spørgsmål? Så kontakt..

- Terkel Broe Christensen, Svendborg Kommune
tlf. 6223 3438
terkel.broe.christensen@svendborg.dk
- Planlægger - Jens Peter Toft, NaturErhvervstyrelsen,
tlf. 4172 8216
jpto@naturerhverv.dk
- Berigtigelse – Birthe Friis Klinkowsky, NaturErhvervstyrelsen,
tlf. 3395 8275
bfkl@naturerhverv.dk