



Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen

Jordfordeling Søborg Sø

Landvindingslaget Søborg Sø

Lars Grumstrup

Hvorfor jordfordeling

- **Det smarte værktøj til mange samtidige handler**
- **I handler ikke med hinanden men med jordfordelingen**
- **Der handles på jordfordelingsoverenskomster og ikke på skøder**
- **Det samlede forhandlingsresultat ophøjes til en jordfordelingskendelse, der afsiges af jordfordelingskommissionen**

Forventet jordfordelingsforløb

- Vi er næsten færdig med en for-jordfordeling, hvor vi køber projektjorden fra 4 ejendomme. Vi satser på en skæringsdag 1. december 2018.
- Første egentlige jordfordeling starter vi i aften og den løber frem til efteråret 2019, eventuelt lige efter årsskiftet 2019 / 2020. Her gennemføres de rene salg uden ønsker om køb af andet jord
- Anden jordfordeling løber i forlængelse af den og har skæringsdag ultimo 2020 / lige efter årsskiftet 20 / 21. Her forudsættes projektets grænser endeligt fastlagt

Jordfordelingens formelle step

Indledende jordfordelingsmøde i dag 6. september 2018

Valg af lodsejerudvalg

”Ønskerunde” med opdatering af de ejendomsmæssige forundersøgelser – hvor står I nu hver især.

Gennemførelse af en vurderingsforretning med fastsættelse af ombytningsværdier i jordfordelingerne

Jordfordelingsforhandlinger med jer enkeltvis

Skæringsdag ultimo 2019 / primo 2020



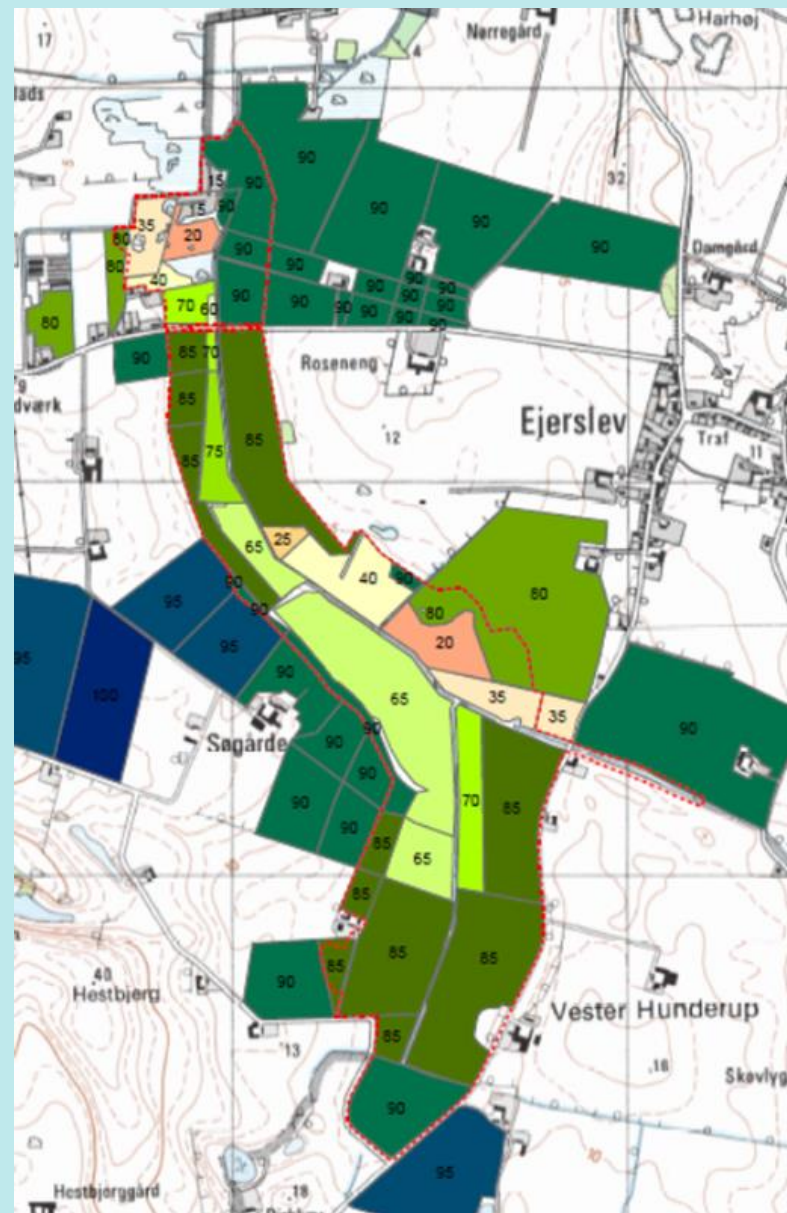
Vurderingsforretning

Hvem vurderer?

- Lodsejerudvalg
- Lokal konsulent
- Landbrugsstyrelsen

Takst 100;

- Den bedste mark i området - (ikke nødvendigvis beliggende indenfor projektområdet!)





Fremgangsmåde ved Jordfordeling -og alt det med småt

Landvindingslaget Søborg Sø

Bente Lind Tastesen, LBST



1. Oplysninger om ejeren, ejendommen og jordfordelingssagen

Ejer iht. Tingbogen		Ejendommens matr.nr. og ejerlav		Sagsnr.	Løbenr. 100
Bopælsadresse		Ejendommens adresse		Sagsnavn	Skæringsdag
CVR	CPR	Kommune		Planlægger	
Telefon	Mobiletelefon	Ejendomsnr.	Størrelse	Udskriftsdato 02-02-2015	Side af side Side 1 af 1

2. Oplysninger om arealer, der sælges

Arealbetegnelse og ejerlav	[matr.nr.]	Til løbenr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
Der sælges ikke arealer						

3. Oplysninger om arealer, der købes

Arealbetegnelse [matr.nr. og ejerlav]	Fra løbenr.	Areal nr.	Foreløbigt ha	Salgspris [kr.]	Bemærkninger
Der købes ikke arealer					

4. Samlet resultat af jordomlægningen

Nettoarealændring	Nettovederlag	Ejendomsskattefusion	I alt
Ejendommen forøges med	Ejeren skal netto modtage	Ejendomsskat betales	Ejer skal ialt modtage

5. Erklæring og underskrift

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

Sted og dato	Underskrift
Evt. ægtefælles underskrift	Underskrift

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed

Underskrift	Underskrift
Navn	Navn
Stilling	Stilling
Bopæl	Bopæl

Jordfordelingsoverenskomst

- Det er handelsdokumentet.
- Udfylder I sammen med planlægger, når I er blevet enig om køb/salg.
- Òn overenskomst for hver ejendom.
- Forside indeholder faktaoplysninger over ejer, ejendommens matr.nr., adresse, skæringsdag, kontaktoplysninger
- Arealer der sælges — Arealer der købes
- Bemærkningsfelt; fx vejret, jagt, høst, overtagelse af bygninger mm.
- Netto resultat
- Underskrift og vitterlighedsvidner (ikke familie eller nogen som har økonomisk interesse)

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri NaturErhvervstyrelsen

Almindelige vilkår

For deltagelse i jordfordeling i henhold til jordfordelingsloven, lovbekendtgørelse nr. 1275 af 2. november 2010.



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 omlørlige. 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 betales sælger indtil omvurderingen får skattemæssig virkning.

8. Refusion af ejendomsskat

NaturErhvervstyrelsen underretter efter skæringsdagen SKAT om jordfordelings gennemførelse, hvorefter der sker omvurdering af de deltagende ejendomme pr. den førstkommande 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 ejendomsskatter. Dog kan der i særlige tilfælde foretages særskilt refusion, f.eks. ved handel med bygninger og hele ejendomme.

9. Brugsforhold

Sælger indestår for, at hvert 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. Udbetales der til sælger, sker det til Nemkonto.

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.

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

marts 2015



1. Jordfordelingsoverenskomst, skæringsdato og kendelse.

- **Bindende tilbud fra lodsejer til Landbrugsstyrelsen (LBST) om køb/salg eller begge dele.**
- **Lovgivning for omlægninger.**
 - Gennemføres efter jordfordelingsloven, men skal også overholde al anden lovgivning, ligesom i almindelige handler
 - Acceptere evt. krav fra offentlige myndigheder, fx spildevandsledninger, adgangsforhold til off. vej mm.
- **Handlerne er *endelige – gensidigt bindende***
 - når Jordfordelingskommissionen har godkendt den samlede jordfordelingsplan med **ALLE** underskrevne overenskomster.
 - Godkendelsen sker på kendelsesmøde 1-2 uger før skæringsdag. Alle lodsejere får en indbydelse og vi annoncerer i en ugeavis.
- **Ejendomsretten skifter på de handlede arealer på den skæringsdag, der står på forsiden.**

3. Gæld og panthaverhøring

- Vi skal sikre, at panthavernes sikkerhed ikke bliver forringet.
- Vi handler med gældfri jord – arealerne bliver frigjort fra pant.
- Vi skal evt. høre panthavere, om de vil relaksere – slippe det solgte af pantet.
- Jordfordelingskommissionen bestemmer hvilke panthavere vi skal høre. Det sker på kendelsesmødet.
- Det er LBST, der kontakter panthaverne.
- Hvis der er gæld til pumpe- og digelag er det sælger, der hæfter for den.

5. Arealtilstand, fredninger, hegn mv.

- **Arealer bliver overdraget i den stand, de er i sælgers bedrift. Er køber i tvivl, anbefaler vi at køber tager ud og ser arealet, inden man underskriver overenskomsten. Eventuelle hegn og beplantning følger med til den nye ejer.**
- **Når man har underskrevet overenskomsten, så erklærer sælger samtidig:**
 - **At have oplyst, hvis der er flyvehavre på arealet (køber skal være indforstået)**
 - **At der ikke er eller har været affaldsdeponering på arealet**
 - **At der ikke er utinglyste forpligtelser på arealet, som fx tilsagn om økologitilskud, hegn, nedsivnings- og jordvarmeanlæg eller andet**
- **Ulovlige elementer på det solgte areal:**
 - **Sælger hæfter for evt. ulovlige handlinger, der er foretaget på det solgte areal, som fx opløjning af fortidsminder, beskadigede diger mm.**
- **Bygninger**
 - **Flere ting at tage højde for**
 - **Der skal underskrives en særskilt erklæring.**

9. Ind- og udbetaling

- **Indbetaling skal ske senest på skæringsdagen**
- **Udbetaling**
 - Som udgangspunkt sker det også på skæringsdagen, men.....
 - Kendelsen skal være tinglyst på alle ejendomme
 - For nogles vedkommende skal vi også afvente svar fra panthaverne
 - Sker til jeres NemKonto

Gennem jordfordeling udbetales salgssummen hurtigere, end ved skødehandel, da man ikke skal afvente de matrikulære ændringer.

10. Garantistillelse

- Ved et nettokøb på 20.000 kr. eller derover skal der stilles en garanti overfor LBST, at man kan betale. Garantien skal være hos os 2 måneder før skæringsdag.

- **Garantiformer**
 - Bankgaranti – anfordringsgaranti. Lodsejer skal selv sørge for, at indbetalingen sker
 - Indbetale på en deponeringskonto. Frigives og afløses automatisk af en indbetaling.
 - Indbetaling til LBST's konto.

- **Garantistillelse ved deltagelse med flere ejendomme, hvor ejer nettosælger fra den ene og nettokøber for et større beløb til den anden, kan ejer modregne / stille en samlet nettogaranti, én af disse betingelser er opfyldt:**
 - Den sælgende ejendom er gældfri
 - Panthaverne i den sælgende ejendom ikke kræver del i salgssummen
 - Den sælgende ejendom er fuldt sambelånt med den købende ejendom

11. Udgifter

Panthaverhøring

Sikre panthaverne ved nettosalg.

Hvis vi skal høre panthaverne inden udbetaling.

Panthaverhøring:

500 - 9.000 kr. pr. panthaver

(afhængig af panthaver)

Garantistillelse

Ved nettokøb for 20.000 kr. eller derover

(afhængig af bank)

Rådgiver

Overførsel af betalingsrettigheder osv.

Hvornår er jordfordelingen gennemført?

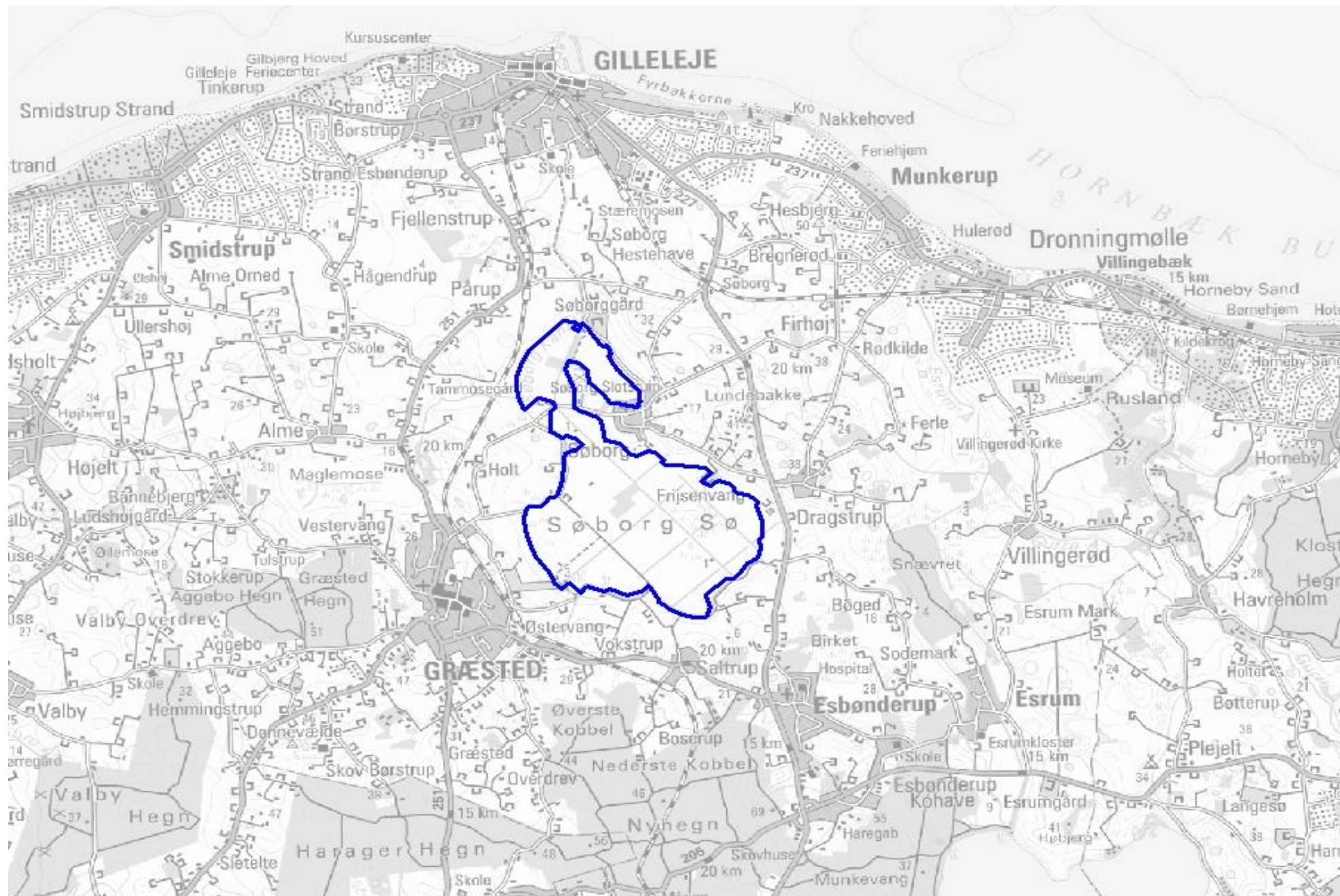
Handlerne i jordfordelingen er en realitet når:

- Alle lodsejere har skrevet under på en overenskomst
- Jordfordelingsplanen er godkendt på kendelsesmødet af jordfordelingskommissionen



Praktiske forhold omkring jordfordelingen

Planområde



Fastsætte skæringsdato

Forslag : 1. december 2019 eller 15. januar 2020

Det betyder at:

- **Forhandlingerne med lodsejerne skal være færdige og alle aftaler underskrevet september / oktober 2019**

Valg af lodsejerudvalg

Hvem:

- **Hvem har lyst**
- **Det tager ikke meget tid – bortset fra de dage hvor vi gennemfører en vurderingsforretning**
- **Hjælpe mig med gode ideer til løsninger og med at finde erstatningsjord**
- **Jeres repræsentant overfor mig og Landbrugsstyrelsen – hvis det er nødvendigt!**

Den videre proces

- **Jeg opsøger jer til opdatering af forundersøgelsen**
- **Vurderingsforretning**
- **Jordfordelingsforhandlinger med de rene sælgere**
- **Erhverve den erstatningsjord, der er nødvendig**
- **Kendelse**
- **Matrikulær berigtigelse**
- **Registrering i matrikel (Geodatastyrelsen) og i tingbog**



Hvem kan svare på spørgsmål?

Spørgsmål om projektet:

Ida Dahl Nielsen, Naturstyrelsen

tlf. 72 54 31 84

iddni@nst.dk

Spørgsmål om jordfordelingen:

Lars Grumstrup, Landbrugsstyrelsen

tlf. 93 59 73 18

lg@lbst.dk

Bente Lind Tastesen, Landbrugsstyrelsen

Tlf. 93 59 77 62

belita@lbst.dk

