

Evaluering af
jordfordelingerne
i Vilsted Sø-projektet

Bilagsrapport 1



Anne Damgaard & Peter Foged
Landinspektøruddannelsen
Land Management
Aalborg Universitet
2006

Landinspektøruddannelsen

10. semester

Aalborg Universitet, maj 2006

Projekttitel: Evaluering af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet

Projektgruppe: L10LM-10

Projektperiode: 1. september 2005 – 18. maj 2006

Projektgruppens deltagere: Anne Schelde Damgaard & Peter Foged

Vejleder: Esben Munk Sørensen

Sideantal: 222

Bilag: 4

Oplag: 4

Synopsis - Abstract

Dette afgangsprøjt tager udgangspunkt i jordfordelingerne, der er fundet sted i forbindelse med genopretningen af Vilsted Sø. Prøjtet er Danmarks næststørste naturgenopretningsprøjt, og indebærer genskabelsen af ca. 920 ha. sø og vådområde. Prøjtet er gennemført ved hjælp af jordfordeling, hvor knap 150 lodsejere med 184 ejendomme har deltaget.

I prøjtet er fokus rettet mod lodsejerne – nærmere bestemt hvilke faktorer, der influerer på lodsejernes frivillige deltagelse i jordfordelingerne. Der er i prøjtperioden foretaget interview med samtlige deltagende lodsejere, ligesom der er indsamlet kvantitative data om lodsejere samt de i jordfordelingen deltagende ejendomme. Med baggrund i disse data analyseres, hvilke forhold vedrørende lodsejer og dennes ejendom der influerer på den frivillige deltagelse. Endvidere analyseres hvilke forhold i jordfordelingsprocessen der spiller ind på lodsejerens frivillige deltagelse. Sidst analyseres hvordan de afledte effekter af jordfordelingen influerer på lodsejerens frivillige deltagelse heri.

Prøjtjordsfordelinger stiller store krav til planlæggerens kompetencer og menneskelige egenskaber, da jordsfordelinger berører et konkret afgrænset område, indenfor hvilket alle lodsejere uanset holdning og interesse skal afstå jord. Planlæggeren skal derfor besidde en stor indsigt i de mangfoldige og divergerende forhold, der gør sig gældende for lodsejeres frivillige deltagelse i jordsfordelingen. Magter planlægger denne opgave – som er tilfældet i Vilsted Sø-prøjtet – opnå ikke blot grundlaget, dvs. jordskøbene, for realiseringen af selve prøjtet, men også en række forbedrede forhold for de deltagende lodsejere, herunder særligt produktionsoptimerende arronderingsforbedringer.

--

This master thesis is based on the land consolidations that have taken place in connection with the re-establishing of Vilsted Lake. The project is the second largest re-establishment of nature in Denmark, and involves the re-establishment of 920 ha lake and wetlands area. The project is accomplished with help of land consolidation, where nearly 150 landowners with 184 properties have been involved.

Focus of the thesis is the landowners, and which factors influence their voluntary participation in the land consolidations. All landowners have been interviewed during the course of the project, and quantitative data has been collected about them as well as about the properties involved in the land consolidations. The data was analysed with regard to which conditions influenced the landowner and his property with regard to their voluntary participation. An analysis is also made with regard to which conditions affect the landowners' voluntary participation in the land consolidation process. Finally an analysis is made with regard to how the derivative effects of the land consolidation influences the landowners' voluntary participation.

Project land consolidations make big demands on the planner's competences and humane qualities, as land consolidation deals with a concretely defined area inside which all landowners – despite their attitude and interest – must give up land. The planner must therefore have a large knowledge about the many and differing conditions that are valid for the landowners' voluntary participation in land consolidation. If the planner is able to do this – as it is the case for the Vilsted Lake project – then not only is the basis – i.e. land purchases – for carrying out the project achieved, but also a series of improved conditions for the participating landowners are achieved such as production optimising improvements as a result of agricultural location proximity.

Forord

Dette projekt er udarbejdet på landinspektøruddannelsens 10. semester med henblik på at opnå titlen landinspektør. Specialiseringen er Land Management.

I projektet refereres der til kilder efter Harvard-metoden med forfatterens efternavn, udgivelsesår og sidetallet, f.eks. [Kollerup 1964, s. 7]. Ikke alle kildehenvisninger indeholder sidetal, dette vil være tilfældet, hvor der refereres til en webside, som vil være angivet med organisation og dato, f.eks. [NJA 07.07.07]. Nærmere oplysninger vedrørende kilder findes i litteraturlisten bagerst i rapporten. Er fodnoten angivet før et punktum henviser den til pågældende sætning, og er den angivet efter punktum, henviser den til det pågældende afsnit.

Figurerne i projektet er nummereret fortløbende gennem hele rapporten. De anvendte citater er skrevet i ”kursiv”, og anvendelse af ... betyder at der er udeladt tekst.

Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen, G-2498.

Projektgruppen ønsker at takke Jordfordelingskontoret, der har været behjælpelig med fremskaffelse af diverse data, herunder en særlig tak til Jan Nymark Thaysen (planlægger i Vilsted Sø-jordfordelingerne), der har stillet op til interview samt været meget behjælpelig med besvarelse af opklarende spørgsmål. Herudover en tak til Martin Nissen Nørgård (NJA's projektansvarlige på Vilsted Sø-projektet) der ligeledes har været behjælpelig med besvarelse af opklarende spørgsmål. Ligeledes en tak til alle deltagende lodsejere i Vilsted Sø-jordfordelingerne der velvilligt har deltaget i projektgruppens interviewundersøgelse. Projektgruppen ønsker også at takke Anders Kvist (amatørfotograf), der har bistået gruppen med billeder i Vilsted Sø-området.

Aalborg d. 18. maj

Anne Schelde Damgaard

Peter Foged

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	11
2	INITIERENDE PROBLEMFORMULERING.....	14
3	EVALUERINGSTEORI	16
3.1	Evalueringsmodeller	16
3.2	Paradigmer	17
3.3	Evaluering i praksis	17
3.4	Intern/ekstern evaluering.....	22
3.5	Evaluators rolle	23
3.6	Evaluering af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet	23
4	EVALUERINGENS GENSTAND OG KONTEKST	26
4.1	Indhold.....	26
4.2	Formål.....	27
4.3	Konflikterende interesser	28
4.4	Nyhedsgrad.....	28
4.5	Kompleksitet.....	29
4.6	Afgrænsning	29
5	JORDFORDELINGSINSTRUMENTET	30
5.1	Jordfordelingens historie	30
5.2	Procedure ved jordfordeling.....	37
5.2.1	Ansøgning	39

5.2.2	Indledende lodsejermøde	41
5.2.3	Planlægningsfasen	42
5.2.4	Foreløbig kendelse.....	44
5.2.5	Endelig kendelse.....	45
5.2.6	Lille jordfordeling (§8).....	45
5.3	Jordfordeling som redskab ved naturgenopretningsprojekter	
	46	
5.3.1	Skjern Å.....	47
5.3.2	Geddal Strandenge.....	47
5.4	Opsamling.....	48
6	EVALUERINGENS MÅLGRUPPE OG FORMÅL	49
7	EVALUERINGENS VÆRDIKRITERIER	49
8	EVALUERINGENS TEORETISKE BEGREBSRAMME.....	50
8.1	Lodsejertyper	50
8.1.1	Sælgerne	51
8.1.2	Bytterne	52
8.1.3	Køberne	52
8.1.4	Ikke-deltagende lodsejere	53
8.2	Faktorer for jordmobilitet	53
8.2.1	Landbrugsstrukturelle forhold	54
8.2.2	Jordpuljen	54
8.2.3	Kendskab	55
9	PROBLEMFORMULERING	57
9.1	Evalueringsspørgsmål	58
10	EVALUERINGSMODELLER	60
10.1	Procesevaluering.....	60
10.2	Effektevaluering.....	60

11	DATAINDSAMLING, DATABEARBEJDNING OG - ANALYSE.....	62
11.1	Kvalitative data	62
11.2	Kvantitative data.....	64
12	FORMIDLING AF RESULTATER.....	67
	BILAG.....	68

1 Indledning

Det åbne land har, siden den sidste istid ophørte, tjent som befolkningens madkammer. Først for jæger- og fiskestenalderfolket, som kunne brødføde sig selv med jagt og fiskeri. Arealmæssigt var jæger- og samlerkulturen meget ressourcekrævende, da der var behov for store jagtområder for at kunne brødføde en forholdsvis lille gruppe mennesker. I takt med at befolkningstallet steg, øgedes konkurrencen om ressourcerne, hvilket førte til de første landbrug i ertebøllekulturen for ca. 6.000 år siden.¹ Evnen til at anvende det åbne land til landbrug er således opstået og udviklet på baggrund af menneskets basale behov for føde, da landbruget kan producere langt mere føde på et meget mindre areal. Samfundsudviklingen har lige siden betydet øget befolkningstal og har ligeledes betydet større konkurrence, hvilket har medført en kraftig udvikling og intensivering af landbrugsproduktionen. Landbruget har som følge heraf opnået en form for særstatus i det åbne land med, hvad der kan betegnes som, en historisk betinget forrang til at anvende det åbne land til produktionsarealer. Denne intensivering har haft sin pris rent miljømæssigt, da den intensive produktion har medført et pres på naturressourcerne, som har forårsaget natur- og miljøproblemer i form af bl.a. forringet vandkvalitet og tilbagegang i antallet af plante- og dyrearter.

Interessen for at varetage disse miljøproblemer kontra landbrugets ”særstatus” i det åbne land skaber konflikten mellem benyttelses- og beskyttelseshensyn, som kan synes umulig at løse tilfredsstillende for begge parter. Miljøproblemerne kom for alvor i medierne i 1980’erne^{2 3}, og siden hen er landbruget blevet stadig mere reguleret for at rette op på eksisterende samt foregribe fremtidige miljøproblemer. Den overvejende del af indsatsen mod miljøproblemerne består i en række krav til håndteringen af landbrugsjorderne. En del miljøproblemer kræver dog, at den landbrugsmæssige anvendelse af arealerne enten helt eller delvist nedlægges. Dette søges løst gennem frivillige aftaler med landmændene, hvor de mod tilbud om erstatningsjord eller økonomisk erstatning indvilliger i at nedlægge produktionen i et afgrænset område. For ikke at miste sit eksistensgrundlag er det ofte afgørende for landmanden at modtage erstatningsarealer. Sådanne jordomlægninger kan falde på plads ved at gøre brug af jordfordelingsinstrumentet. Jordfordeling handler i traditionel forstand om ombytning af jorder mellem landmænd, med det formål at

¹ Porsmose et al. 1997, s. 7

² Døde hummere i Kattegat kom på dagsordenen i 1986, hvor iltsvind ramte store områder i Kattegat og medførte at store mængder jomfruhummere døde. Iltsvind i havmiljøet hænger tæt sammen med landbrugets tilførsel af kvælstof.

Porsmose et al. 1997, s. 112

³ DMU, 2005

opnå en bedre ejendomsstruktur, og derved forbedre driftsbetingelserne for landmanden. Jordfordelingsinstrumentet har imidlertid fået en ny dimension som værktøj i det stigende antal naturgenopretningsprojekter, hvor et område enten helt eller delvist skal udtages af landbrugsproduktionen. I den forbindelse går ”jordfordelings-puslespillet” ikke op, da der fjernes nogle ”brikker” i form af det areal, der skal udtages af omdrift. Denne situation løses ved at kombinere jordfordelingsinstrumentet med statslige jordopkøb således, at det stadig bliver muligt at omfordele jorder, på trods af at der udtages et større produktionsareal til selve projektet, da der ligeledes tilføjes jorder til ”puslespillet”. Instrumentet opnår derved en unik status som et værktøj, der kan forene miljø- og naturhensyn med stærke landbrugsinteresser.⁴

Som eksempler på anvendelse af jordfordelingsinstrumentet til realisering af projekter med miljøproblemløsende formål, kan bl.a. nævnes Drastrup-projektet i Aalborg Kommune, hvor grundvandssikring gennemføres vha. bæredygtig arealanvendelse. Det indebærer bl.a., at de mest følsomme områder omlægges til miljøvenlig skov eller overdrev⁵. Denne ændrede arealanvendelse er gennemført ved jordfordeling, hvor de landmænd, der ønsker at nedtrappe deres landbrug sælger jord til projektet, mens de landmænd, der ønsker at fortsætte produktionen tilbydes erstatningsjord uden for projektområdet. Et andet eksempel er Skjern Å-projektet, som er Danmarks største naturgenopretningsprojekt med 2200 ha, hvor de nederste 20 km af Skjern Å blev genslynget, efter at have været rettet ud og afvandet gennem fire årtier⁶. Naturgenopretningsprojektet indeholdt syv jordfordelinger fordelt over perioden 1991-2000⁷.

Derudover er der iværksat et stort nationalparksprojekt, hvor muligheden for etablering af nationale sammenhængende naturområder gennem pilotprojekter analyseres. Syv områder⁸ er blevet udpeget som kandidater til pilotprojekter og har aflagt rapport indeholdende forslag til nationalparkernes udformning, etablering etc⁹. Der er tale om meget store områder, hvor også landbruget vil blive berørt, eksempelvis i forbindelse med genopretning af vådområder. Dette er bl.a. tilfældet i pilotprojek-

⁴ Jordfordelingsinstrumentets potentiale som redskab til at forene divergerende interesser udredes bl.a. i ”Struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder”, Mouritsen, Sørensen og Thaysen 2004 samt ”Miljø- og kulturbaseret ejendomsudformning i det agrare landskab”, Mouritsen, 2003.

⁵ Aalborg 10.11.05

⁶ Mouritsen 2003, s. 142

⁷ Mouritsen et al. 2004, s. 80

⁸ De syv pilotprojekter: Møn, Grib Skov/Esrum Sø, Mols Bjerger/Helgenæs, Lille Vildmose, Heder og klitlandskaber i Thy, Vadehavet og Læsø.

⁹ Skov- og Naturstyrelsen 09.11.05

tet på Møn, hvor flere store arealer, som nu fremstår som drænet landbrugsjord i omdrift, skal genoprettes som vådområder¹⁰.

Af et notat¹¹ i forbindelse med nationalparkprojektet fremgår det, at jordfordeling (og dermed også tilbud om erstatningsjord) kan forventes at blive et nødvendigt og afgørende virkemiddel, når der skal ske ændringer i arealanvendelsen i et nationalparkområde.

Da jordfordelingsinstrumentet oprindeligt ikke er ”skabt” til konfliktløsning i naturgenopretnings- og nationalparkprojekter, kan der givetvis være forskel på, hvilke forhold, der har indflydelse på instrumentets funktionalitet, samt hvilke effekter brugen af instrumentet afføder. Det frivillige aspekt ved jordfordelingsinstrumentet er den bærende aksel. I en klassisk jordfordeling, eventuelt opstartet på lodsejernes egne ønsker, kan frivillighedsaspektet betegnes som en selvfølge. Lodsejerne er positive overfor at deltage i en omfordeling af jorderne, og derved kunne forbedre deres ejendom. Ønsker nogle lodsejere ikke at deltage, kan de undlades, og jordfordelingen kan gennemføres med de øvrige lodsejere. I en projektjordfordeling spiller frivilligheden en langt mere essentiel rolle. Lodsejerne bliver bedt om at deltage i jordfordeling, som de ikke umiddelbart selv har ytret ønske om, og det er altafgørende at alle lodsejere overtales til at deltage i jordfordelingen, da projektet, som jordfordelingen skal realisere, ellers ikke kan gennemføres. For at kunne anvende jordfordelingsinstrumentet bedst muligt i sådanne tilfælde er det vigtigt at høste erfaringer fra de tilfælde, hvor instrumentet allerede med succes er set anvendt i den sammenhæng.

Vilsted Sø-projektet er et eksempel på dette. Naturgenopretningsprojektet er Danmarks næststørste, ca. 920 ha, efter Skjern Å-projektet, og er realiseret gennem tre store jordfordelinger, med samlet 184 deltagende ejendomme, hvoraf den seneste netop er afsluttet med skæringsdag d. 1. december 2005. Projektets aktualitet gør det yderst interessant at evaluere, da erfaringerne med jordomlægningsprocessen må forventes at stå i frisk erindring hos de involverede.

Det er derfor vigtigt at opsamle erfaringerne fra jordfordelingerne i et stort og aktuelt projekt som Vilsted Sø, til brug for fremtidige store naturgenopretningsprojekter og nationalparkprojekter.

¹⁰ Skov- og Naturstyrelsen 10.11.05

¹¹ Den Nationale Følgegruppe vedr. nationalparker har nedsat Arbejdsgruppen for tilskuds- og støtteordninger, som har til opgave at drøfte målretningen af forskellige tilskuds- og støtteordninger, så de kan bidrage til udvikling og drift af nationalparker. Følgegruppen har udarbejdet et mødedokument omhandlende betalingsordninger og kompensationer i nationalparker. Til mødedokumentet medfølger et bilag, der indeholder et notat om jordfordeling som redskab i forbindelse med nationalparker. Skov- og Naturstyrelsen 14.05.06

2 Initierende problemformulering

Erfaringsopsamling i et projekt som Vilsted Sø kan vedrøre vidt forskellige områder. Sædvanligvis ved evaluering af naturgenopretningsprojekter fokuseres der på de miljømæssige/biologiske faktorer, som netop er naturgenopretningsprojektets hovedformål. Dette betyder, at projektets indvirkning på lodsejerne gennem jordfordelingerne samt selve jordfordelingsprocessens betydning for projektets realisering overses. I dette projekt vælges derfor et fokus, der behandler ”grundstenen” for selve Vilsted Sø-projektets realisering – jordfordelingerne. Jordfordelingerne indgår i en symbiose med lodsejerne, eftersom jordomlægningerne opstår af lodsejernes frivillige deltagelse, og lodsejernes frivillige deltagelse afhænger af jordfordelingsprocessen og de deraf følgende virkninger for lodsejeren. På baggrund heraf opstilles følgende initierende problemformulering:

Hvilke erfaringer kan udledes af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet?

Erfaringsopsamling kan foretages på mange niveauer – fra den tilfældige overlevering af erfaringer, til den højt strukturerede, planlagte evaluering. Evalueringer er som oftest bestilt af den organisation, der står bag den indsats/det projekt, der er genstand for evalueringen, og dette indebærer ofte, at der på forhånd er sat krav fra bestillers side til valg af evalueringsmodel og lignende.

I dette projekt har projektgruppen både rollen som bestiller og evaluator. Det er således projektgruppen selv, der udvælger hvad, der skal undersøges, hvordan det skal undersøges, etc. Projektgruppen har ikke tidligere erfaringer med evalueringsprojekter, og der er derfor lagt vægt på at vælge en kilde til evalueringsteorien, som kan guide gruppen bedst mulig i evalueringsprocessen. Amternes og kommunernes forskningsinstitut (AKF) har i 2004 udgivet ”Håndbog i evaluering”¹². Bogen er en fornyelse af en tidligere evalueringshåndbog udgivet af AKF i 1993, og beskrives i bogens forord som en ”allround metodebog på evalueringsområdet”. I bogen opstilles en meget anvendelig faseinddeling af evalueringen, der fungerer som en guide til opbygning af en evaluering. Projektgruppen har derfor valgt at tage ud-

¹² Rieper 2004

gangspunkt i denne fremstilling af evalueringsteorien, og det nedenfor følgende er derfor skrevet på baggrund af Håndbog i evaluering.

3 Evalueringsteori

Evaluering handler om at vurdere en indsats og derved skabe et vidensgrundlag til anvendelse ved gennemførelse af lignende fremtidige indsatser. En sådan vurdering kræver en indsamling af informationer og data, således at der opbygges et grundlag for at opnå viden om gennemførelse, organisation og virkning af konkrete indsatser. Ved begrebet indsats forstås den aktivitet, offentlig eller privat, der er genstand for evalueringen, eksempelvis offentlige serviceydelser, informationskampagner, lovgivning, politikområder etc. Begreberne gennemførelse, organisation og virkning dækker de forhold, der indvirker enten hæmmende eller fremmende på processen for indsatsen samt indsatsens umiddelbare og langsigtede virkninger.

3.1 Evalueringsmodeller

Der eksisterer mange typer evalueringsmodeller. Nedenfor er opřidset nogle af de mest benyttede. Alle evalueringsmodellerne kan stå alene i en evaluering, eller de kan kombineres med én eller flere af de øvrige modeller. Særligt effektevalueringen har svært ved at stå alene fra procesevalueringen, da netop indsigt i processen er en væsentlig baggrund for at forstå de afledte effekter.

Målopfyldelsevaluering: Denne evaluering kaldes også resultatevaluering og har skarpt fokus på, hvorvidt projektets mål er opfyldt eller ej. Dette vurderes ud fra nogle på forhånd angivne værdier, hvorpå det måles, i hvilken grad resultatet har nået målet.

Effektevaluering: Effektevalueringer, også kaldet målfri evaluering eller sideeffektevaluering, finder effekten af en indsats. Ved effektevaluering fokuseres der ikke på, om hvorvidt indsatsens endelige mål er opnået, men derimod på de effekter indsatsen fører med sig – tilsigtet eller utilsigtet. Dette omfatter både indenfor og udenfor indsatsens projektområde.

Procesevaluering: Procesevalueringer finder forhold, der virker henholdsvis fremmende eller hæmmende på en indsats. Selve processen i indsatsen er genstanden for evalueringen. Evalueringen bliver således en identificering af de elementer, der har indflydelse på processen, – hvilke er hæmmende og hvilke er fremmende for processen? Der evalueres på processen fra indsatsens start til modtagelse hos målgruppen.

Brugerevaluering: Ved brugerevalueringer iagttages den gruppe personer, der er målgruppen for indsatsen, det vil sige brugerne. Hovedspørgsmålet i denne type evalueringer er, hvordan brugerne erfarer indsatsen, og evalueringen afdækker således brugernes tilfredshed, eller utilfredshed, med indsatsen.

Ved valg af evalueringsmodel bør der tages stilling til hvilke grundlæggende anskuelser evaluator anlægger som udgangspunkt for evalueringen. Sådanne grundlæggende anskuelser betegnes også evalueringens paradigmer.

3.2 Paradigmer

Paradigmer er et begreb der dækker over de grundlæggende anskuelser, som er styrende for evalueringen. De to oftest anvendte paradigmer er det empirisk-analytiske paradigme og det fortolkningsvidenskabelige paradigme.

Det empirisk-analytiske paradigme: Sigtet med dette paradigme er at beskrive og forklare, og den grundlæggende anskuelse består i, at den sociale virkelighed kan beskrives og forklares med naturvidenskabelige metoder. Paradigmet knytter sig tæt til afdækningen af forholdet mellem årsager og virkninger, i forbindelse med undersøgelsen af hvorvidt indsatsen er årsag til effekter – positive som negative.

Det fortolkningsmæssige paradigme: Paradigmet sigter på at forstå og fortolke, hvor den grundlæggende anskuelse er, at viden og indsigt i sociale forhold nødvendigvis må bygge på forståelse og indlevelse i det, der undersøges. Der kan således skabes et grundlag på baggrund af relevante teorier, metoder, informationer og data, der kan medvirke til en forståelse af forudsætninger for og gennemførelse af de indsatser, der er mål for evalueringen.

Analysemæssigt leder det empirisk-analytiske paradigme i retningen af kvantitative analyser, med ”kolde facts” at forholde sig til. Det fortolkningsmæssige paradigme derimod kalder på kvalitative analyser, når de parametre, der evalueres på er mere ”bløde” som eksempelvis meninger og betydninger.

3.3 Evaluering i praksis

Som retningsgivende for evalueringens indhold er der opstillet en række spørgsmål, der ved besvarelse tjener evaluator som en hjælp til valg af evalueringsdesignet.

1. Hvad er evalueringens genstand?
2. Hvad er evalueringens kontekst?
3. Hvem skal anvende evalueringen? Og til hvad? (evalueringens formål)
4. Hvilke værdikriterier (om nogle) skal evalueringens resultater bedømmes ud fra?
5. Hvad er evalueringens teoretiske begrebsramme? (hvis eksplicit)
6. Hvilke spørgsmål skal besvares gennem evalueringen (evalueringsspørgsmål, problemstillinger)?
7. Hvilken evalueringsmodel (evt. kombinationer) skal vælges?
8. Hvilke metoder skal bruges til dataindsamling, og hvordan skal de gennemføres?
9. Hvordan skal databearbejdning og –analyse/fortolkning foretages?
10. Hvordan skal evalueringens resultater formidles?
11. Sammensætning af evalueringsteam, tidsplan og budget.

ad 1) *Hvad er evalueringens genstand?*

Til beskrivelse af evalueringens genstand kan opstilles fem punkter, der indkredser den genstand/indsats som evalueringen retter sig mod.

- Indhold
- Formål og rationale
- Graden af konflikterende interesser
- Graden af nyhed
- Indsatsens kompleksitet

Det første punkt vedrører indsatsens *indhold*, og dermed en beskrivelse af hvilke ressourcer og aktivitet indsatsen består af, samt hvorledes indsatsen er organiseret.

Andet punkt beskæftiger sig med *klarhed i formål og rationale*, hvormed forstås en afklaring af, hvad indsatsens formål er og hvorvidt dette formål er klart formuleret. Herunder en afdækning af, om der er flere formål og eventuel mistanke om skjulte formål. Rationalet er indsatsens egentlige begrundelse.

Det tredje punkt omhandler *graden af konflikterende interesser*. Her fokuseres der på, om indsatsen er omgærdet af stærk politisk opmærksomhed og/eller af modstridende interesser. Hvis der eksisterer stærke konflikter, kan det betyde, at evaluator eksempelvis i interviews ikke får sandheden at vide, da den interviewede ønsker at påvirke resultatet.

Fjerde punkt vedrører *graden af nyhed*, dvs. om indsatsen har været gennemført mange gange tidligere, eller om det er en ny aktivitet, der er igangsat, eksempelvis som forsøg. Hvis indsatsen har været drevet gennem længere tid, vil den eventuelt være præget af traditioner og faste rutiner, som evaluator må opnå en vis indsigt i for at kunne tage stilling til, hvilken fremgangsmåde i evalueringen, der skal anvendes.

Femte og sidste punkt behandler *indsatsens kompleksitet*. Er indsatsen præget af over-skuelige og forudsigelige processer og virkningsmekanismer, eller er vejene fra indsats til virkning svære at gennemskue og virkninger vanskelige at forudsige?

ad 2) *Hvad er evalueringens kontekst?*

De omgivelser, der præger indsatsen, dvs. indsatsens rammebetingelser, er forhold som eksempelvis:

- lovgivning
- rutineprægede handlemønstre
- magtfulde interessenter
- økonomiske forhold

Det er således forhold, der kan indvirke på indsatsen, og dens muligheder for at virke. En afdækning af evalueringens kontekst er væsentlig for at kunne identificere de forhold, der henholdsvis hæmmer og fremmer indsatsen.

ad 3) *Hvem skal anvende evalueringen? Og til hvad? (evalueringens formål)*

Selve evalueringens formål er væsentligt at få fastlagt, da formålet udstikker retningslinjerne for det videre evalueringsarbejde.

De forventede brugere af evalueringen kan defineres på to måder. I en *snæver betydning* indeholder det de personer, som må forventes at handle på grundlag af evalueringen. I en *bredere betydning* tæller det de personer, som må forventes at sætte sig

ind i evalueringens resultater pga. interesse, selv om de ikke direkte vil handle ud fra det.

En evaluerings anvendelse kan opdeles i fire typer:

Instrumental anvendelse, hvor evalueringen anvendes som beslutningsgrundlag for at foretage forbedringer af eller afvikle en indsats.

Konceptuel/ oplysende anvendelse, hvor nogle bliver klogere, ser anderledes på indsatsen, hvilket eventuelt medfører en ændring i deres holdninger.

Som legitimering, hvor evalueringens bestiller søger at retfærdiggøre allerede trufne beslutninger/handlinger ud fra den senere foretagne evaluering.

Taktisk anvendelse, hvor bestiller søger at udsætte beslutninger, undgå at blive draget til ansvar eller eventuelt vise et image udadtil som en rationel organisation.

ad 4) *Hvilke værdikriterier (om nogle) skal evalueringens resultater bedømmes ud fra?*

Evalueringer kan gennemføres uden at evaluator skal foretage vurderinger, hvor det således blot handler om at formidle nogle data videre, som andre så kan evaluere på. Men ofte foretager evaluator en vurdering af evalueringens resultater, og i den forbindelse er det vigtigt at klarlægge, hvad kilden er til vurderingskriterierne, og hvem, der fastlægger dem. Vurderingskriterierne kan opstilles på grundlag af henholdsvis *beskrivende og foreskrivende værdisætning*. Beskrivende værdisætning betyder, at værdikriterierne udledes af indsatsens mål eller af andre interessenters udtalte værdier. Ved foreskrivende værdisætning forstås, at evaluator opstiller kriterierne, eksempelvis på baggrund af fagligt begrundet viden om indsatsens bidrag til problemløsning.

ad 5) *Hvad er evalueringens teoretiske begrebsramme?*

Ved at formulere en teoretisk begrebsramme kan evalueringen ses i forhold til et bredere felt, og derved undgå at få et så lokalt præg, at resultaterne vil være svære at overføre til andre indsatser. Der opereres med to sæt af teorirammer: teori om målområdet og teori om indsatsen. Teori om målområdet handler om de kræfter, der påvirker det område, som den aktuelle indsats retter sig mod, men uden selve indsatsen. Der fokuseres på hvilke andre forhold end indsatsen, der påvirker målgruppen. Eksempler herpå er organisationsteori og magtteori. Teori om indsatsen er antagelser om, hvad der bringer indsatsen til at fungere. Dvs. en forestilling om hvilke elementer i indsatsen, der påvirker målgruppen gennem hvilke mekanismer.

ad 6) *Hvilke spørgsmål skal besvares gennem evalueringen (evalueringsspørgsmål, problemstillinger)?*

På baggrund af evalueringens formål og viden om genstandsområdet fastlægges de evalueringsspørgsmål/problemstillinger, som evalueringen skal besvare. Evalueringsspørgsmålene kan opstilles i et hierarkisk system, med et antal hovedspørgsmål, som hver er efterfulgt af mere detaljerede underspørgsmål. Disse underspørgsmål er således retningsgivende for konstruktionen af de dataindsamlingsinstrumenter (spørgeskemaer osv.) der vælges anvendt.

ad 7) *Hvilken evalueringsmodel (evt. kombinationer) skal vælges?*

Grundlaget for valg af model kan baseres på flere forskellige kriterier. I nogle tilfælde foreligger der fra bestiller af evalueringen et krav om hvilken evalueringsmodel, der skal anvendes. I andre tilfælde udvælges modellen ud fra princippet ”den plejer-man-at-anvende”. Evaluator bør, hvis han/hun ikke på forhånd er bundet af krav fra bestillerens side, vælge den model, der bedst kan give svar på evalueringsspørgsmålene. I praksis forholder det sig ofte sådan, at der anvendes flere forskellige modeller til besvarelse af evalueringsspørgsmålene, eller at nogle af evalueringsspørgsmålene først udformes efter valg af model. Der kan derfor ikke opstilles en endegyldig løsning på valg af model, men der foreligger retningslinier, som på baggrund af evalueringens funktion og genstand opstiller nogle muligheder for valg af model.

Evalueringens funktion: Hvis evalueringen fungerer som en kontrol fra overordnet instans, anbefales valg af målopfyldelses- eller effektmodel. Hvis funktionen for evalueringen er læring for indsatsens medarbejdere, foreslås en formativ model, hvor evalueringen foretages mens indsatsen står på, således at evalueringresultaterne løbende kan benyttes til at foretage ændringer i selve indsatsen.

Evalueringens genstand: Hvis genstanden for evalueringen har en lav grad af kompleksitet, ved eksempelvis klart målbare effekter, er målopfyldelsesmodellen den mest oplagte model. Omvendt hvis effektmålet er mindre klart og indsatsens virkningsmekanismer er svære at afdække (dvs. høj kompleksitet) bør der vælges en systemmodel (kombination af målopfyldelses- og procesmodel) eller en kombination af andre modeller.

ad 8) *Hvilke metoder skal bruges til dataindsamling, og hvordan skal de gennemføres?*

Ved valg af metoder til dataindsamling, skal evaluator vælge den eller de metoder, der vurderes bedst at kunne besvare de stillede spørgsmål. Metoderne kan eksempelvis være spørgeskemaundersøgelse, interview, indhentning af registerdata etc.

ad 9) *Hvordan skal databearbejdning og –analyse/fortolkning foretages?*

På samme måde som i flere af de ovennævnte spørgsmål, er det evalueringsspørgsmålene, der er styrende for valg af metoder både i forbindelse med evalueringsmodeller og som i dette tilfælde for valget af analysemetoder. Det skal dog fremhæves at der ved valg af analysemetoder også skal holdes fokus på de givne ressourcer til evalueringen, da nogle analysemetoder kan være meget ressourcetunge. Der skelnes som oftest mellem kvantitative og kvalitative analysemetoder.

Kvantitative analyser: I kvantitative analyser bearbejdes data indsamlet ved spørgemetoder eller fra foreliggende materialer i statistiske analyser.

Kvalitative analyser: I kvalitative analyser bearbejdes data indsamlet ved spørgemetoder i analyser som meningskondensering og teoretisk fortolkning.

ad 10) *Hvordan skal evalueringens resultater formidles?*

Til enhver evaluering hører overvejelser om dokumentationen af evalueringen, samt den videre formidling af resultaterne.

Evalueringens *dokumentation* afhænger af målgruppen, men overordnet kan fastsættes det generelle dokumentationskrav at læseren skal kunne gennemskue, de anvendte metoder, så læseren selv kan danne sig en mening om resultaternes troværdighed. Dette kan eksempelvis samles i en bilagsrapport, hvor de anvendte indsamlings- og analysemetoder beskrives. I princippet bør beskrivelsen være så detaljeret, at læseren vil kunne anvende de samme metoder.

Evalueringens *formidling* afhænger ligeledes af målgruppen, hvor der skal tages stilling til, hvilken formidlingstype, der er mest (evt. i kombination) velegnet til målgruppen. Formidlingen kan være mundtlig eller skriftlig, med eller uden billeder osv.

ad 11) *Sammensætning af evalueringsteam, tidsplan og budget.*

Evalueringsteamet skal besidde den relevante metodekompetence samt den nødvendige viden om evalueringens genstand, herunder både indsatsen og dens kontekst. Der bør opstilles en tidsplan og et budget, for at give overblik og kontrol med evalueringen.

3.4 Intern/ekstern evaluering

Evalueringer kan være interne eller eksterne. Forskellen ligger i evaluators tilhørsforhold til evalueringsområdet.

Interne evalueringer (dvs. evalueringer foretaget af medarbejdere i den samme organisation, som er ansvarlig for den indsats, som evalueres) har fordele af deres kendskab til den "insider-viden" der eksisterer i organisationen. Evaluators har lettere tilgang til data og informationer, og de resultater, der afstedkommer af evalueringen bevares "personbåret" i organisationen. Sidstnævnte er en fordel, da organisationen således efter evalueringens afslutning og afrapportering til enhver tid kan kontakte evaluator med spørgsmål vedrørende evalueringsresultaterne. Omvendt kan det være en ulempe at den interne evaluator er afhængig af organisationen som arbejdsgiver, og evalueringsresultatet vil således bære et mindre troværdigt præg. Ligeledes kan interne evalueringer risikere at blive for indforstået, og derved mangle det bredere perspektiv. Endelig kan der ved anvendelse af en af organisationens medarbejdere opstå den uheldige situation, at medarbejderen kan mangle faglig kompetence vedrørende evalueringsarbejdet.

Ved *eksterne* evalueringer er det netop en fordel, at evaluator er uafhængig af organisationen, hvilket gør evalueringsresultatet mere troværdigt. Den eksterne evaluator er desuden udvalgt som evaluator netop på grund af dennes erfaring indenfor evalueringsarbejde, og ikke på baggrund af ansættelse i organisationen. Omvendt mangler den eksterne evaluator insider-viden, og har vanskeligere adgang til data.

3.5 Evaluators rolle

Det er i forbindelse med evalueringerne vigtigt at være opmærksom på evaluators rolle, som kan have indflydelse på evalueringens resultater. Hvis der i evalueringen indgår interviews eller spørgeskemaundersøgelser, kan besvarelsen af disse afhænge af den adspurgtes holdning til evaluatoren. Den adspurgte kan eksempelvis skjule oplysninger/holdninger af frygt for konflikter med overordnede, nabokonflikter el. lign. Derved risikerer man, at evalueringens resultater fremkommer på et ukorrekt grundlag.

3.6 Evaluering af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet

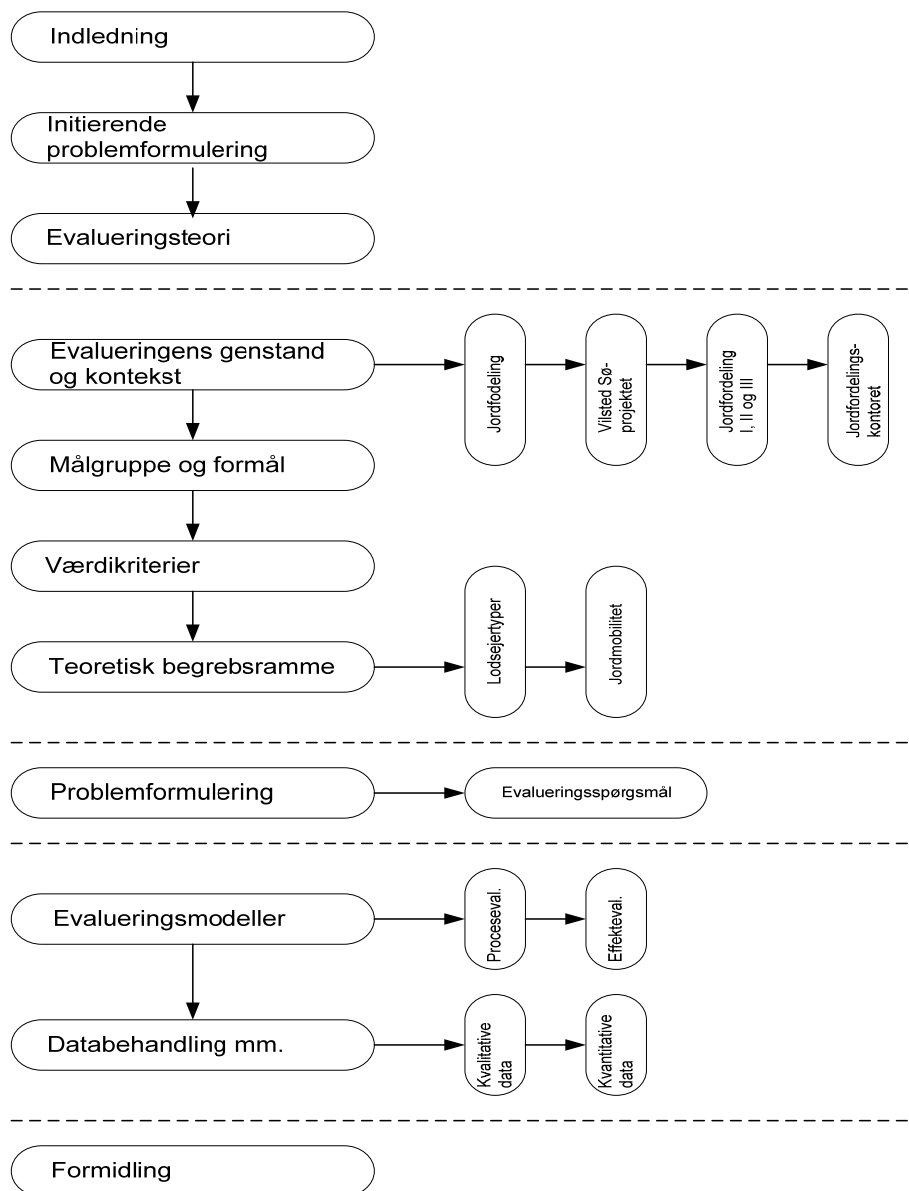
Med udgangspunkt i de 11 punkter, som faseinddeler evalueringen i praksis, jf. figur 1 appliceres metoden herefter i forhold til det konkrete projekt – Vilsted Sø.

Evaluering i praksis

- 1 Evalueringens genstand
- 2 Evalueringens kontekst
- 3 Evalueringens målgruppe og formål
- 4 Evalueringens værdikriterier
- 5 Evalueringens teoretiske begrebsramme
- 6 Evalueringsspørgsmål
- 7 Evalueringsmodeller
- 8 Dataindsamling
- 9 Databearbejdning og -analyse
- 10 Formidling af resultater
- 11 Evalueringsteam, tidsplan og budget

Figur 1: Evaluering i praksis - fremgangsmåde

Det skal bemærkes, at første og anden fase, evalueringens genstand og evalueringens kontekst, beskrives samlet i tre kategorier; *Jordfordelingsinstrumentet*, *Vilsted Sø-projektet* og *Jordfordelingskontoret*. Førstnævnte, *Jordfordelingsinstrumentet*, er beskrevet i denne bilagsrapport, mens de to øvrige kategorier er beskrevet i bogen om jordomlægningerne i Vilsted Sø-projektet. Denne opdeling er foretaget for at undgå unødigt overlap mellem bogen og bilagsrapporten. Fase 1 – 5 i figur 1 (evalueringens genstand, kontekst, målgruppe og formål, værdikriterier samt teoretiske begrebsramme) udgør, hvad der også kan betegnes som, foranalysen i projektet. Herefter følger problemformuleringen, som uddybes med en større detaljeringsgrad i fase 6, evalueringens spørgsmål. Projektets efterfølgende anvendelse af metoder afdækkes i fase 7, 8 og 9 (evalueringens modeller, metode til dataindsamling og databearbejdning og -analyse). Slutteligt gennemgås de mere praktiske overvejelser vedrørende formidling af resultater i fase 10.



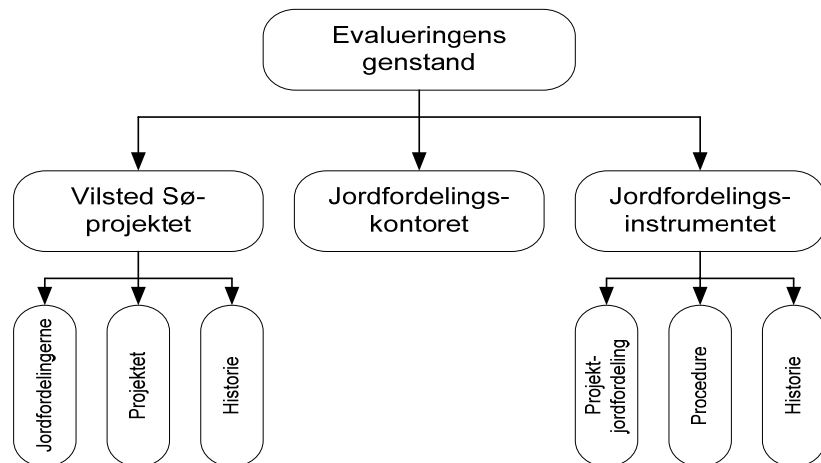
Figur 2: Projektstruktur

4 Evalueringens genstand og kontekst

Evalueringens genstand og kontekst – rammebetingelserne for evalueringsgenstanden – beskrives samlet i tre kategorier; *Jordfordelingsinstrumentet*, *Vilsted Sø-projektet* og *Jordfordelingskontoret*. Genstanden for evalueringerne er jordfordelingerne i naturgenopretningsprojektet Vilsted Sø. For en systematisk dækkende beskrivelse af evalueringens genstand og dennes kontekst anvendes de hertil angivne faktorer, jf. kap. 3.3 – ad 1), *indhold, klarhed i formål og rationale, graden af konflikterende interesser, graden af nyhed samt indsatsens kompleksitet*.

4.1 Indhold

Indsatsens *indhold* beskriver, hvilke ressourcer og aktiviteter indsatsen består af, samt hvorledes indsatsen er organiseret. Dette fordrer en beskrivelse af jordfordelingsinstrumentet generelt og specifikt for Vilsted Sø-projektet, samt en beskrivelse af Vilsted Sø-projektet og en beskrivelse af aktøren bag jordfordelingerne - Jordfordelingskontoret. De specifikke beskrivelser af Vilsted Sø-projektet med de dertilhørende tre jordfordelinger, samt en beskrivelse af Jordfordelingskontoret vil være at finde i bogen ”Vilsted Sø – De gjorde det muligt”, mens den generelle beskrivelse af jordfordelingsinstrumentet behandles i det følgende kapitel 5 – Jordfordelingsinstrumentet.



Figur 3: Strukturdiagram over evalueringens genstand

4.2 Formål

Indsatsens *formål* kan opdeles i to typer. Overordnet set skal jordomlægningerne realisere sø-projektet, og dette formål må derfor anses som værende hovedformålet for indsatsen. Derudover eksisterer der nogle generelle målsætninger for jordfordelinger, som søges opnået under omlægning af jorder, for at forbedre den lokale landbrugsstruktur. Disse målsætninger kan opdeles i fem typer¹³:

- Arronderingsforbedring
- Strukturtilpasning
- Udbygningsmulighed
- Reduktion af landbrugstrafik på offentlig vej
- Mobilitetsudløsende tildeling af arealer

Arronderingsforbedring handler om at udveksle markjorder, således at ejendommens jordtilliggender arealmæssigt ikke ændres, men antallet af lodder mindskes. Ejendommen afgiver afsides liggende lodder og modtager lodder, der ligger i forbindelse med de tilbageværende lodder, således at resultatet er færre, men større og tættere beliggende lodder. Arronderingsforbedringer skaber effektiviseringsmuligheder for produktionen.

Strukturtilpasning bygger på en tilførsel af nettojord til landbrug med behov for øget jordtilliggende. Med betegnelsen nettojord forstås jord fra landbrugsejendomme, der fraskiller dele af deres areal eller helt nedlægges. Denne nettojord fordeles mellem de ejendomme i området, der måtte have et behov for mere jord. Et sådan behov kan bl.a. skyldes landbrugets harmonikrav, der forhindrer en landmand i at udvide bedriften, hvis ikke jordtilligenderne ligeledes forøges.

At sikre *udbygningsmuligheder* for landmanden er ligeledes en del af de generelle mål for jordfordelingerne. Med udbygningsmuligheder forstås, at det jordlod, der tillægges ejendommen indebærer et fremadrettet perspektiv. Jordloddet bidrager til en samlet placering af ejendommens marklodder således, at der afgrænses et felt, inden for hvilket, det signaleres, at jordlodder, der bliver udbudt til salg, bør tilgå den omkransende ejendom. Jordloddernes afgrænsning signalerer ligeledes til mulige tilflyttere, at mulighederne for jordsupplering inden for området er begrænsede.

Reduktion af kørsel med landbrugsmaskiner på offentlige veje bunder i den færdselsmæssige sikkerhedsrisiko, der opstår, når langsomt kørende landbrugsmaskiner kører mel-

¹³ Sørensen 1987, s. 76

lem eller blot krydser trafikken på offentlig vej. Der stræbes således efter helt at undgå eller i det mindste mindske kørsel med landbrugsmaskiner på offentlig vej, ved at placere lodderne hensigtsmæssigt herefter.

Mobilitetsudløsende tildeling af arealer er en målsætning, der gør sig gældende for at løse ”jordfordelings-pulsespillet” bedst muligt. Målsætningen er relevant, da jordfordelinger sjældent blot indeholder få simple lodomlægninger mellem et mindre antal lodsejere. Ofte er der tale om et større område, hvor der eksempelvis i den ene ende er et ”overskud af jord”, men hvor de ejendomme, der har brug for supplerende jord ikke nødvendigvis er placeret i nærheden af dette ”jordoverskud”. I så fald kan det være hensigtsmæssigt at tilbyde en mellemliggende ejendom noget af ”jordoverskuddet” mod at sælge noget af ejendommens eksisterende jord, som ligger tættere på den ejendom, der i virkeligheden har brug for suppleringsjord. Herved skubbes ”jordoverskuddet” ud til de ejendomme, der har brug for jorderne, via mellemliggende ejendomme.

4.3 Konflikterende interesser

En traditionel jordfordeling opstår på baggrund af et fælles ønske blandt en gruppe landmænd om at opnå en bedre arrondering ved at bytte jorder indbyrdes. Jordfordelingens involverede lodsejere har således en stærk positiv interesse i projektet, og der eksisterer ikke andre aktører med en eventuel negativ interesse i jordfordelingen. I et naturgenopretningsprojekt, hvor jordfordelingerne skal realisere projektet, kan der til gengæld opstå *konflikterende interesser*, både blandt lodsejere og blandt andre, som har en interesse i projektområdet. Jordfordelmæssigt opstår her en situation, hvor lodsejerne ikke selv har taget initiativ til jordfordelingerne, og der kan således forekomme lodsejere, som er fuldt ud tilfredse med den hidtidige arronderingsstruktur og som derfor ikke er interesseret i en nyfordeling af jorderne. Rent projektmæssigt kan der desuden eksistere personer, som tager afstand til projektet af andre årsager.

4.4 Nyhedsgrad

Hverken jordfordelinger eller brugen af samme i naturgenopretningsprojekter er et nyt tiltag, men har derimod været gennemført mange gange. Jordfordelingsprocessen bærer derfor præg af nogle faste rutiner, som vil blive gennemgået i afsnittet om den generelle beskrivelse af jordfordelingsinstrumentet – kapitel 5, Jordfordeling. Projektet indeholder dog en *grad af nyhed*, eftersom der er tale om det næststørste naturgenopretningsprojekt i Danmark, og derfor størrelsesmæssigt også hører til sjældenhederne inden for jordfordelinger, da disse tilsvarende er meget store.

4.5 Komplexitet

Jordfordelingene foregår efter nogle forholdsvis faste og overskuelige processer, hvor jord sælges og købes mellem et større antal lodsejere, men derudover bliver processen præget af den deltagende lodsejer, hvis individuelle holdninger, ønsker og forhold kan gøre det vanskeligt at forudse udfaldet af forhandlingsprocessen. Derved gøres den ellers til dels ukomplicerede proces til en meget *kompleks indsats*, hvor et utal af faktorer kan have afgørende indflydelse på det endelige resultat.

4.6 Afgrænsning

I litteraturen, der behandler jordfordelingsinstrumentet, opstilles nogle gange en aktørmodel, der oversigtlig viser sammenhængen mellem de involverede aktører. Dette ses hos Anne Kristine Munk Mouritsen¹⁴ og Esben Munk Sørensen¹⁵, som begge opstiller modellen med planlæggeren i centrum. Denne opstilling er ganske logisk, eftersom planlæggeren er omdrejningspunktet i en jordfordeling og fungerer som forbindelsesled mellem de implicerede parter.

I dette projekt zoomes mere ind på lodsejerne, da netop deres beslutning om deltagelse i projektet kan være altafgørende for projektets realisering. Denne deltagelse er ikke som i den klassiske jordfordeling givet på forhånd, da jordfordelingen ikke sker på foranledning af lodsejernes ønsker, men anvendes som realiseringsinstrument til et naturgenopretningsprojekt. Lodsejerne er desuden interessante som fokusgruppe ud fra den betragtning, at deltagelse i sådanne jordomlægninger forandrer deres vilkår, og således kan få stor betydning for deres fremtidige udvikling.

¹⁴ Mouritsen 2003, s. 181

¹⁵ Sørensen 1987, s. 106

5 Jordfordelingsinstrumentet

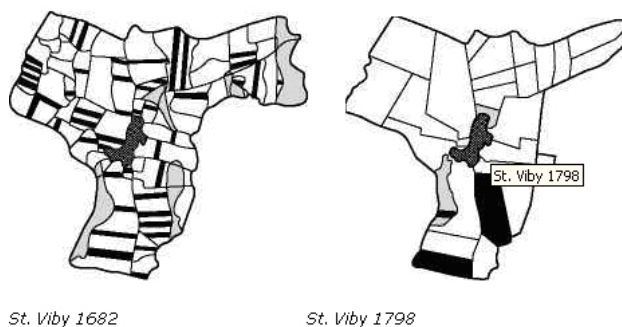
Som en del af beskrivelsen af evalueringens genstand og kontekst, beskrives i det følgende jordfordelingsinstrumentet. Værktøjet til omlægning af jorder danner grundrammen for jordfordelingerne og således rammen for planlæggerens arbejde.

5.1 Jordfordelingens historie

Jordfordeling har rødder helt tilbage til udskiftningen der fandt sted i slutningen af det 18. århundrede, hvor landsbyfællesskabet blev ophævet, og jorderne blev fordelt mellem landsbyens beboere. I en forordning af 15. juni 1792 der berettiger storgodsejerne til at forlange en rente på 4% af det beløb udskiftningen havde kostet dem, kan der i afsnit 6 læses at berettigelsen var afhængig af, at:

”..Ingen Hoved-lod, for hvilken Rente-Afgift skal kunne forlanges, maa derfor være mere, end 4 Gange saa lang, til yderste markeskiel, som den er breed... ..at besidderen af en saadan lod ikke har længere fra sin Gaards Bygning til Hovedlodens længst fraliggende Agerjord, end omtrent 1500 alen...”

En del af formålet med de jordfordelinger der gennemføres i dag er, at de involverede ejendomme efter den pågældende jordfordeling skal have en bedre arrondering¹⁶. Dette formål kan genkendes fra forordningen fra 1792. En del af formålet er ligeledes, at ejendomsstrukturen¹⁷ skal forbedres i forbindelse med jordfordelingen



Figur 1: Eksempel på jordfordelingsprincippet. Kortet viser en ejendom før og efter udskiftningen, det sorte udgør en ejendoms jordtilliggende. Kilde: Skov- og Naturstyrelsen 16.05.06.

¹⁶ Ved en god arrondering forstås, at ejendommenes jorder er beliggende tæt på de tilhørende bygninger, at der er så få lodder som muligt samt at disse lodder har en hensigtsmæssig udformning.

¹⁷ Ved en god ejendomsstruktur forstås, at en række forhold vedr. ejendomsstørrelserne, størrelsesfordelingen af ejendommene, arrondering, produktions- og ejerforhold optimeres i det pågældende område.

Den første egentlige jordfordelingslov så dagens lys i 1924 – dog i en lidt anden form end den kendes i dag. Behovet for et sådant instrument udsprang af Sønderjyllands genforening med Danmark i 1920.

Udskiftningsforordningen af 1781¹⁸ omfattede ikke hertugdømmerne Slesvig, Holsten og Lauenborg, som Danmark mistede til Tyskland i 1864. Der var dog i 1770 vedtaget en udskiftningsforordning gældende for hertugdømmerne, men den blev ikke gennemført med ligeså stor målbevidsthed som 1781-forordningen der var gældende for resten af Danmark¹⁹. Endvidere var landbrugsstrukturen i det nordlige Slesvig, som blev genforenet med Danmark, præget af at have været underlagt tysk jordlovgivning i perioden fra 1864 til 1920. Ifølge den tyske lovgivning kunne der frit udstykkes jordstykker ved ejerskifte, hvor der i den danske lovgivning i princippet før 1925 ikke var mulighed for at fraskille jorder fra gårdene. Muligheden for at udskille jorder betød, at ejendomme ved handler indenfor familien ofte blev splittet op i mindre enheder mellem arvingerne, hvorefter arvingerne som regel byggede bedrifterne op fra bunden ved spredte jordopkøb. Den nordlige del af Slesvig var som følge af dets tyske periode heller ikke blevet præget af omlægningen fra vegetabilsk til animalsk produktion, som resten af Danmark havde gennemgået i den sidste del af det 19. århundrede.²⁰

1924-loven

Forholdene i Sønderjylland førte til, at Rigsdagen i 1924 vedtog den første egentlige jordfordelingslov – Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjyske landsdele.²¹ I bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at:

*”....de enkelte Landejendomme hver bestaar af et stort Antal ofte over 20. og undertiden over 40 spredt beliggende Smaastykker”*²²

Eftersom det primært var i Sønderjylland, hvor behovet for en hensigtsmæssig fordeling af jorderne var tilstede, omfattede 1924-loven kun de sønderjyske landsdele. Ifølge loven skulle der nedsættes en eller flere kommissioner, der havde som

¹⁸ Udskiftningsforordningen af 23. april 1781.

¹⁹ Bemærkningerne til forslag til 'Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjyske landsdele' – fremsat i folketinget d. 14 marts 1924.

²⁰ Sørensen, 1987, s. 16

²¹ Lov nr. 86 af 29/03-1924 om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landbrugsejendomme i de sønderjyske landsdele.

²² Bemærkningerne til forslag til 'Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjyske landsdele' – fremsat i folketinget d. 14 marts 1924.

opgave at udføre arbejde af rådgivende og oplysende art for at vække interesse for jordfordelingen. Det var også kommissionerne der skulle vurdere om et mageskifte, en udstykning eller en sammenlægning havde en sådan landøkonomisk værdi, at denne var omfattet af loven, og dermed kunne opnå støtte.

I de tilfælde hvor mageskifter, udstykninger eller sammenlægninger blev godkendt af kommissionen, skulle der ikke betales stempelafgift ved udstedelsen af overdragelsesdokumenter, relaksationsdokumenter og pantsætningsdokumenter, der skulle ligeledes ikke betales gebyr af grundbogsnoteringer og notarialattester. Baggrunden for fritagelsen var, at stempelafgifter og gebyrer udgjorde en ikke ubetydelig omkostning ved ejendomshandel – navnlig handel med småparceller. Gebyrerne og afgiften hæmmede at der skete en nyttig fordeling af jorderne, mens der ved et afkald på disse måtte kunne forventes at opmuntre mange til at benytte en sådan fordel.

Endvidere kunne bønder der oprettede nye brug, udflyttede ejendommens bygninger eller foretog tilbygninger til eksisterende bygninger optage lån med sikkerhed i bygningerne og jorderne, for så vidt kommissionen havde anbefalet de før nævnte foranstaltninger. Det specielle ved lånene var, at debitor blev fritaget for at betale stempelafgift ved udstedelse af panteobligationerne og endvidere fritaget for at betale gebyr ved notering i grundbogen.

1924-loven byggede på at opmuntre bønderne - ved at fritage dem for diverse afgifter og gebyrer - til frivilligt at udskifte deres jorder, så de fik en hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til de dertilhørende bygninger.

1931-loven

En lignende lov blev vedtaget 1931 – Lov om begunstigelser ved ejendomsoverdragelse, der virker til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landbrugene i dele af Ribe amt²³. Denne lov omfattede ejendomme med jordlodder beliggende indenfor det område, der er beskyttet af Christian den X's dige (Ribe-Darum og Darum-Tjæreborg) samt Fanø og Mandø.

Behovet for loven udsprang af, at ejendommene i de ovennævnte områder ofte havde meget spredte jordtilliggende, hvilket medførte, at bedrifterne ikke kunne drives optimalt. I bemærkningerne til lovforslaget kan det læses, at:

²³ Lov nr. 82 af 31/03-1931 om begunstigelser ved ejendomsoverdragelser, der virker til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling i dele af Ribe Amt.

”...Fælles for de pågældende arealer Arealer er, at de til Ejendommen hørende Jorder består af et stort Antal Smaalodder, der ligger spredt og i saa stor afstand fra Bygningerne, at dette forhold virker meget uheldigt ved Ejendommenes Drift og i væsentlig grad forringer deres Rentabilitet.”²⁴

Baggrunden for den uheldige fordeling af jorderne skyldtes til dels, at der i området omkring Christian d. X's dæmning var foretaget en mangelfuld udskiftning i slutningen af det 18. århundrede, og dels det forhold at områderne ikke kunne dyrkes eller bebygges, før digerne blev anlagt. Før anlæggelsen stod områderne jævnlgt under vand, og de blev primært anvendt til græsning, men anlæggelsen af havdigerne skabte imidlertid mulighed for at bebygge arealerne og anvende dem til agerbrug. Sideløbende med at der opstod mulighed for at dyrke jorderne intensivt, blev opmærksomheden henledt på den uhensigtsmæssige fordeling af jorderne.

På Mandø skyldtes den uhensigtsmæssige jordfordelingen ligeledes, at udskiftningen havde været mangelfuld. I forbindelse med frygt for at havet skulle oversvømme større arealer på Mandø, var ejendommenes jordtilliggende valgt beliggende i små spredte lodder. På Fanø var der indtil 1929 ikke foretaget nogen kortlægning af de enkelte ejendommers jordtilliggende, og der kunne derfor uden nogen som helst kontrol udstykkes – hvilket der også blev gjort. Dette medførte, at ellers gode landbrugsarealer henlå, da arvedelinger og frasalg havde spredt de enkelte ejendommers jordtilliggende over store områder.

I loven for Ribe-området blev lodsejere, der var omfattet af loven fritaget for – ligesom i 1924-loven – at betale stempel- og tinglysningsafgift for de for handlens berigtigelses nødvendige dokumenter. Der blev ikke nedsat nogen kommission til at vurdere, hvorvidt overdragelserne medførte en landøkonomisk bedre fordeling, det skøn blev overladt til kommunalrådet.

1934-loven

I 1934 blev en ny jordfordelingslov²⁵ for de sønderjyske landsdele vedtaget. I det store hele adskilte den sig ikke synderligt fra 1924-loven. Der blev dog indført begrebet kendelse – som også er gældende i dag, kendelsen blev afsagt af den overordnede kommission, der bestod af en dommer, der var udnævnt af landbrugsministeren, herudover udnævnte landbrugsministeren to yderligere medlemmer. Før 1934-loven havde loven bygget på at fordele jorderne ad frivillighedens vej, men loven åbnede mulighed for at gennemføre et jordfordelingsprojekt, selv-

²⁴ Bemærkningerne til forslag til 'Lov om begunstigelser ved ejendomsoverdragelser der virker til fremme for en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landbrugene i dele af Ribe amt' – fremsat i folketinget d. 11 marts 1931.

²⁵ Lov nr. 82 af 26/6-1931 om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling i de sønderjyske landsdele.

om ikke alle de involverede lodsejere tilsluttede sig projektet. Efter 1934-loven kunne lodsejere der ellers ikke havde tilsluttet sig projektet tilpligtes at medvirke deri med 10 pct. af deres ejendom. Det var dog en forudsætning, at mindst 66 pct. af lodsejerne havde tilsluttet sig, samt at de tilsluttende lodsejere ejede over 66 pct. af værdien af den jord der indgik i jordfordelingen. Endvidere var det en forudsætning, at jord skulle byttes med anden jord uden betaling fra nogen af siderne. Planen skulle fremlægges for en overordnet kommission, og hvis denne fandt planen hensigtsmæssig, kunne den gennemføres. Der blev endvidere åbnet mulighed for at låne penge til udflytning eller tilbygning – udover kreditforeningslån. I 1940 blev der vedtaget en lov, der hævdede lånesatsen for disse lån.

1941-loven

Den danske landinspektørforening rettede i 1941 henvendelse til landbrugsministeriet med henblik på at få jordfordelingsloven gjort gældende for hele landet. Henvendelsen bundede i, at landbrugets ændrede produktionsforhold i højere grad end tidligere satte krav til jordens udbytte. Foreningen mente, at der fra statens side skulle ydes alle ejere af landbrugsjorder støtte og opmuntring til:

”...1. Ved skelregulering og ombytning af jord at søge fremskaffet en for loddernes dyrkning hensigtsmæssig figur, samtidigt med at jordslugende og ukrudtspredende skelindretninger fjernes.

2. Ved ombytning af jord at søge tilvejebragt mere samlede arealer for de enkelte ejendomme med kortere afstand mellem jord og bygninger samt om muligt en for ejendommenes økonomiske drift mere hensigtsmæssig fordeling af de forskellige kulturjorder.”²⁶

Loven der blev vedtaget d. 30/6-1941 og var tiltænkt anvendt primært i forbindelse med jordfordeling ved landindvindingsprojekter, men det var også muligt at anvende den i andre dele af landet, når lodsejere ytrede ønske om jordfordeling. Samtidigt med vedtagelsen blev loven gældende for Ribe amt fra 1934 ophævet.

1949-loven

I 1946 henvendte den danske landinspektørforening sig endnu engang, hvilket mundede ud i vedtagelsen af en ny lov i 1949²⁷. På baggrund af erfaringerne der var indhentet i årene 1941 til 1946, hvor tendensen gik mod større jordfordelinger, var det ønskeligt at der blev foretaget en revision af loven. Revisionen betød, at den

²⁶ Bemærkningerne til forslag til 'Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjyske landsdele' – fremsat i folketinget d. 27 maj 1941.

²⁷ Lov nr. 29 af 25/6-1949 om jordfordeling mellem landejendomme.

tekniske fremgangsmåde ved berigtigelse i matriklen og i tingbogen forenkledes. Loven medførte endvidere, at lodsejere kunne tilpligtes at deltage med op til 15 pct. af deres jordtilliggende, samt at visse særskilt beliggende arealer med højest 3 ha boniteret mål (6 ha middelgod jord) kunne inddrages uanset 15 pct.-grænsen. Lodsejere der blev tvunget med i en jordfordeling, skulle modtage arealer af samme værdi som der blev afgivet.

1955-loven

Der blev i 1955 foretaget en række ændringer i loven hvoraf de væsentligste var, at grænsen for det areal en lodsejer kunne tilpligtes at deltage med, blev hævet fra 15 pct. til 25 pct. Lodsejere der ikke frivilligt deltog i jordfordeling kunne, hvor særlige forhold gjorde sig gældende, modtage et vederlag i stedet for jord. Vederlaget måtte dog ikke udgøre mere end 500 kr., eller 5 pct. af det afgivne areal. Der skulle også afholdes et indledende lodsejermøde, hvor der skulle vælges et lodsejerudvalg, der repræsenterede lodsejernes interesser. Endvidere skulle der foretages en vurderingsforretning, hvor jordernes værdi blev fastlagt til brug i den senere ombytning af jorderne.

Loven fra 1955²⁸ var gældende helt frem til 2005, der blev dog gennem årene foretaget nogle ændringer, disse var følgende:

- I 1971²⁹ blev mulighederne for at optage statslån i forbindelse med en jordfordeling udbygget, samtidigt med at bestemmelserne herom blev flyttet til Lov om statens udlån til jordbrugsmæssige forhold m.m.
- I 1974³⁰ blev der foretaget en mindre ændring som et led mod bekæmpelse af dobbeltadministration.
- I 1975³¹ blev beløbsgrænsen indenfor hvilken en lodsejer kunne modtage vederlag i stedet for jord hævet til 5000 kr., hvilket var en konsekvens af jordprisernes store stigning. Endvidere blev der fastlagt en procedure for tilfælde hvor der opstod uklarhed om adkomstforholdene. Lovændringen

²⁸ Lov nr. 33 af 28/4-1955 om jordfordeling mellem landejendomme.

²⁹ Lov nr. 181 af 28/4-1971 om statens udlån til jordbrugsmæssige formål m.v. (udlånsloven).

³⁰ Lov nr. 311 af 19/6-1974 om bekæmpelse af dobbeltadministration.

³¹ Lov nr. 209 af 28/5-1975 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

indebar også, at der i tilfælde hvor forholdene talte for det, kunne en vurderingsforretning undlades³².

- I 1982³³ blev jordfordelingskommissionernes arbejde blev overført til jordbrugskommissionerne, der samtidigt reduceredes fra 18 til 12.
- I 1990³⁴ blev der foretaget nogle tekniske ændringer som konsekvens af, at der blev vedtaget en ny lov om udstykning og anden registrering i matriklen.
- Senere i 1990³⁵ blev loven igen ændret, hvilket medførte den væsentlige ændring, at formålsparagraffen blev udvidet – efter indstilling fra Struktur- og Planudvalget – til, at jordfordeling fremover også kunne anvendes i forbindelse med naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovtilplantning, rekreative områder og større anlægsarbejder m.v. Endvidere blev der indført en afgift på 5 pct. af værdien af den omlagte jord, ved jordfordelings-sager der var rejst efter anmodning af private lodsejere.
- I 1993³⁶ blev der åbnet mulighed for at gennemføre mindre jordfordelinger – 5-10 involverede lodsejere – ved én kendelse. Baggrunden herfor var, at proceduren ved en normal jordfordeling var for omkostnings- og tidskrævende ved sager med et begrænset antal involverede lodsejere.
- I 1996³⁷ viste det sig, at antallet af gennemførte jordfordelingssager i de forgangne år havde været væsentligt mindre end det kunne forventes. Som en konsekvens heraf, blev brugerafgiften – der blev indført i 1990 – på 5 pct. fjernet.

³² Jørgensen et al. 1997, s. 804

³³ Lov nr. 700 af 21/12-1982 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

³⁴ Lov nr. 138 af 7/3-1990 om ændring af forskellige lovbestemmelser som følge af lov om udstykning og registrering i matriklen.

³⁵ Lov nr. 415 af 13/6-1990 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

³⁶ Lov nr. 1107 af 22/12-1993 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

³⁷ Lov nr. 297 af 24/4-1996 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

2005-loven

Efter 50 år uden gennemgribende ændringer i den gældende jordfordelingslov var der efterhånden behov for at foretage en gennemgribende revision af loven.³⁸ Dette skete i 2005³⁹, hvor jordfordelingsloven samtidigt blev skrevet sammen med lov om offentlig fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m. Denne sammenskrivning byggede på at anvende en jordpulje – etableret ved jordopkøb – og jordfordeling som ét samlet instrument til at gennemføre jordfordelinger. I denne sammenhæng tænkte der specielt på projekter indenfor miljø- og naturområdet, hvor det er en forudsætning for lodsejernes frivillige deltagelse, at der er godt beliggende erstatningsjord tilstede.

Herudover blev lovteksten tilpasset til at omfatte jordfordelinger, der omfattede almindelige arronderingsmæssige forhold med offentlig støtte til de deltagende landmænd efter EU-reglerne for udvikling af landdistrikterne, og jordfordelinger rejst og betalt af det offentlige til gennemførelse af ikke jordbrugsmæssige aktiviteter i det åbne land.

Ligeledes forsvinder tvangsbestemmelsen der blev indført i 1934-loven – og som i de senere love er blevet revideret – i forbindelse med sammenskrivningen af de to love. Før 2005 kunne en lodsejer tilpligtes at deltage med op til 25 pct. af deres ejendom.

5.2 Procedure ved jordfordeling

Der findes to former for jordfordeling; en lille – 5-10 involverede lodsejere – og en stor – over 10 lodsejere. Udover disse to findes der jordfordelinger, hvor formålet er, at købe jord som følge et område enten skal udtages af drift eller dyrkes mere ekstensivt – kaldet projektjordfordelinger. Proceduren for de to jordfordelinger vil i de nedenstående afsnit blive gennemgået. Proceduren ved projektjordfordelinger er i store træk den samme, som proceduren der findes ved den almindelige jordfordeling, dog findes der nogle forskelle i planlægningsperioden, hvilke også vil blive gennemgået i det nedenstående.

Et jordfordelingsprojekt skal godkendes af Direktoratet for FødevareErhverv (DFFE) førend der kan gives tilsagn om tilskud. Tilsagn om tilskud giver DFFE hvis projektet opfylder følgende kriterier:

³⁸ Bemærkningerne til forslag til 'Lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.' – fremsat i folketinget d. 23 februar 2005.

³⁹ Lov nr. 535 af 24/6-2005 om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.

- Projektet skal gennemføres i henhold til jordfordelingsloven
- Projektet skal medvirke til at forbedre arronderings-, struktur- og natur- eller miljøforholdene. Hvilket i praksis betyder, at den enkelte involverede ejendom skal medvirke til at skabe en sammenhæng og helhed i projektet
- Projektet skal opretholdes i mindst 5 år fra det tidspunkt, hvor DFFE har meddelt tilsagn om tilskud. DFFE kan dog give tilladelse til, at enkelte arealer uden væsentlig betydning frasælges inden 5 år.

Procedure ved den almindelige jordfordeling		
Aktør	Procedure	
Landinspektør, landbrugs-konsulent, advokat m.v.	Henvendelse til DFFE om jordfordeling	
DFFE	Godkendelse af jordfordelingsprojekt	
Lodsejere, planlægger, DFFE og evt. rekvirent	Indledende møde med valg af lodsejerudvalg	
Planlægger og lodsejere	Forhandling og udarbejdelse af plan	Planlægningsperiode (6-12 måneder)
DFFE	Gennemgang af sagen og udarbejdelse af udkast til foreløbig kendelse	
Lodsejere, jordbrugskommissionen, planlægger og DFFE	Forelæggelse ved offentligt møde	
Den udvidede jordbrugs-kommission	Plangodkendelse og foreløbig kendelse (3 måneder)	
	Skæringsdato for jordombytninger 9-15 måneder efter indledende lodsejermøde – lodsejerne har fuld fysisk rådighed over modtagne arealer	
Landinspektør	Matrikulær berigtigelse, opmåling mv. (6-9 måneder)	
Den udvidede jordbrugs-kommission	Endelig kendelse afsiges 2-3 måneder efter den matrikulære sagsbehandling er afsluttet	
Kort- og Matrikelstyrelsen og tinglysningskontoret	Berigtigelse i matrikel og tingbog (8-10 måneder)	
	Sagen afsluttes 1 måned efter berigtigelsen i matrikel og tingbog	

Figur 4: Oversigt over procedure ved en almindelig jordfordeling

Det er planlæggeren af projektet der ansøger DFFE om godkendelse og tilskud, men indsendelsen sker på begæring af de involverede lodsejere, da det er disse der er tilskudsberettigede. Planlæggeren er som oftest en landinspektør, da disse ofte har kendskab til den lokale landbrugsstruktur, men planlæggeren kan også være f.eks. landbrugskonsulent eller advokat, det eneste krav der stilles til planlæggeren er, at vedkommende har en erhvervsansvarsforsikring, der kan ligestilles med Landinspektørernes Gensidige Erhvervsansvarsforsikring.

5.2.1 Ansøgning

Jordfordelingen startes ved, at planlæggeren ansøger DFFE om godkendelse af projektet, og på samme ansøgningsskema søges der om tilskud til jordfordelingen. Initiativtager er som regel en lokal landinspektør, lodsejerne selv, grønne organisationer (ofte ved naturgenopretningsprojekter), amterne etc. Ansøgningsskemaet ses nedenfor og indeholder 11 punkter som planlæggeren udfylder og indsender.

Læs vejledningen igennem inden udfyldelse		
A. Planlæggerens navn og adresse m.v.		
Navn		SE - nr. / CVR-nr.
		CPR - nr.
Planlæggerens adresse		Postnr.
		By
Telefonnr.	e-mail	Fax nr.
Støttebeløbet overføres til anført konto:		
Pengeinstituttets reg. nr.:		konto nr.:
Pengeinstituttets Navn:		
Adresse:		
B. Beskrivelse af projektet og dets formål og af planlægningsområdet (Redegørelse kan vedlægges. Kortbilag skal vedlægges)		

Planlæggeren udfylder skemaet hvor der blandt andet skal redegøres for områdets karakteristika og landbrugsstrukturen i området. Herunder skal der bl.a. redegøres for eventuelle harmoniproblemer, økologiske be-
drifter, områdets plan-
mæssige bindinger og eventuelle udpegninger i lokal-, kommune- og regionplaner og om eventuelle fredninger o.l.
Der skal endvidere be-
grundes hvordan projek-
tets gennemførelse ska-
ber en forbedring af miljø- eller naturforhol-
dene i området.

Figur 5. Ansøgningsskema om tilskud til jordfordeling

Planlæggeren skal også angive et estimat for omfanget af deltagende ejendomme, jord der vil blive omlagt i forbindelse med jordfordelingen samt hvorledes ejendommene fordeler sig på jordkøbere, jordsæl-
gere og jordbyttere. Dette kan dog nå at ændre sig op til flere gange inden projektet er gennemført, da nogle lodsejere først tilslutter sig senere i projektperioden, og omvendt kan der også falde lodsejere fra i løbet af projektperioden.

Planlæggeren skal også angive et estimat for

Der skal ligeledes foreligge dokumentation for, at planlæggeren har en erhvervsansvarsforsikring, der opfylder de af DFFE fastsatte krav, samt at der ikke ydes tilskud fra anden side, da der ikke accepteres dobbeltfinansiering af udgifter.

Påbegyndelsestidspunkt samt skæringsdato og forventet sluttidspunkt for jordfordelingsprojektet skal angives af hensyn til udbetalingen af tilskuddet. Projektperioden er perioden fra DFFE's godkendelse af projektet til forventet afslutning af projektet, og denne kan maksimalt angives til 3 år.

Planlæggeren skal have gjort sig klart, hvad der søges tilskud til, og skal angive de samlede udgifter i forbindelse med projektet samt de tilskudsberettigede udgifter. De tilskudsberettigede udgifter er følgende.

Tilskudsberettigede udgifter i forbindelse med forundersøgelsen omfatter:

- Indsamling af grunddata
- Kontakt til og interview med områdets lodsejere helt eller delvist
- Bearbejdning og afrapportering, herunder fremlæggelse af forundersøgelse

Tilskudsberettigede udgifter i forbindelse med planlægningen omfatter:

- Afholdelse af møder med baggrund i jordfordelingsloven eller landbrugsloven
- Annonceringer efter jordfordelingsloven eller landbrugsloven
- Planlægning og forhandling
- Udarbejdelse af overenskomster og deklARATIONER
- Arbejdet forbundet med indhentning af bankgarantier og relaxationsgarantier
- Indhentning af tilladelser efter landbrugsloven m.m.
- Udarbejdelse af den færdige plan
- Annoncering og afholdelse af kendelsesmøde
- Meddelelse til deltagende lodsejere og tinglysning af kendelsen
- Arbejdet med panthaverhøringer
- Anmodning om omvurdering, refusionsopgørelser vedr. Skat-, dige- og pumpelaug

- Planlæggerens udgifter til rådgivning i forbindelse med et jordfordelingsprojekt, herunder udarbejdelse af ansøgning om jordfordeling og revisorattestationer
- Udgifter til tinglysning af kendelse, dog ydes der ikke tilskud til den i § 4 stk. i lov om afgift af tinglysning og registrering af panterettigheder m.v. nævnte afgift og afgiftsgrundlaget

Tilskudsberettigede udgifter i forbindelse med berigtigelse omfatter:

- Opmåling og udarbejdelse af matrikulær berigtigelsessag
- Udarbejdelse af landinspektørerklæring om overholdelse af udstykningslovens §§ 18-20
- Fremsendelse til notering af sagen i Kort- og Matrikelstyrelsen
- Endelig tinglysningsmæssig berigtigelse inkl. evt. deklarationer
- Meddelelse til deltagende lodsejere om sagens afslutning, herunder udsendelse af tingbogsattester til de deltagende lodsejere
- Udgifter til revisorattestationer

Til sidst skal der være dokumentation for, hvilke ejendomme der deltager i jordfordelingsprojektet – hvis bedriften består af flere ejendomme, skal samtlige ejendomme angives.

5.2.2 Indledende lodsejermøde

Det er herefter op til DFFE at afgøre, om anmodning om tilsagn til tilskud skal imødekommes eller ej. I så fald DFFE imødekommer anmodningen, vil DFFE umiddelbart efter indkalde til et møde – indledende lodsejermøde, hvor der redegøres for projektet, og for regler og vilkår for at deltage i projektet. Hvis stemningen blandt de fremmødte lodsejere er at jordfordelingen ønskes gennemført, kan DFFE beslutte, at der skal udarbejdes en plan til hensigtsmæssig jordfordeling inden for et fastlagt område. Hvis der fra lodsejernes side ytres ønske om at ændre sagsomfanget, er DFFE som regel indstillet på, at imødekomme de fremsatte ønsker i det omfang der er mulighed herfor.⁴⁰

Det er også i forbindelse med dette møde, at lodsejerudvalget vælges af flertallet af de fremmødte lodsejere. Lodsejerudvalget består af 3-5 lodsejere, lodsejerudvalget repræsenterer lodsejerfællesskabets interesser, udvalget er endvidere ofte til stor gavn for sagens planlægger grundet et meget stort lokalkendskab. Det er hensigts-

⁴⁰ Jørgensen et al. 1997, s. 815-816

mæssigt, at der ved udvælgelsen af medlemmer til udvalget vælges både en køber og en sælger, samt at udvalgets medlemmer er valgt med stor geografisk spredning. Fordelen herved er, at der ved prisfastsættelsen er kendskab til hele området, samt at prisfastsættelsen ses både fra et købersynspunkt og et sælgersynspunkt. Når der er udvalgt repræsentanter til lodsejerudvalget, holder udvalget et møde, hvor udvalgets medlemmer vælger en formand. Der findes ingen regler for udvalgets virksomhed, og dets funktion ophører som regel efter den foreløbige kendelse.⁴¹

På mødet fastlægges projektets skæringsdag, planområdets udstrækning samt dato for afslutning af planlægningsperioden. På det indledende møde besluttes det som regel også, om der skal afholdes en vurderingsforretning. Beslutningen, om hvor vidt der skal afholdes vurderingsforretning, træffes af DFFE på baggrund af en indstilling fra lodsejerne og planlæggeren. Indkaldelse til det indledende møde sker som regel via brev til de involverede lodsejere og jordbrugskommissionen, men indkaldes kan også ske med 8 dages varsel gennem dagspressen, postvæsenet eller på anden hensigtsmæssig måde.

5.2.3 Planlægningsfasen

I planlægningsfasen klarlægges det først, hvilke lodsejere der ønsker at deltage i jordfordelingen, hvilket udmunder i et kort med deltagende ejendomme – plan 1. Herefter indhentes alle relevante oplysninger såsom tingbogsoplysninger, lodsejernes ønsker, personlige økonomiske forhold etc.

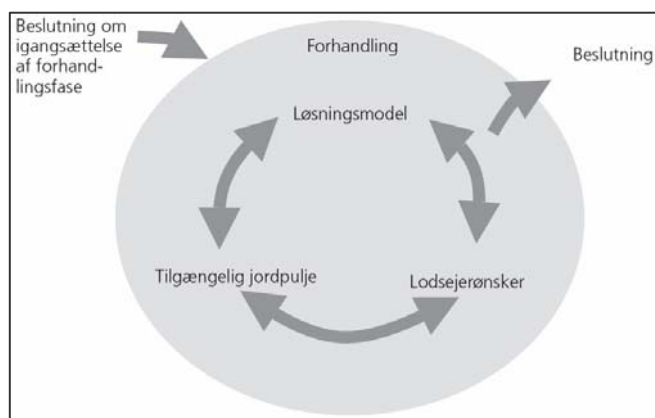
Alt efter om der skal afholdes en vurderingsforretning, indkaldes der til denne. Indkaldelse til vurderingsforretningen sker med mindst otte dages varsel. Selve vurderingsforretningen foretages af to lokalkendte landbrugskyndige personer, der vælges af lodsejerne og DFFE. Der findes ingen specifikke regler for, hvorledes vurderingsforretningen skal foretages. Den gældende praksis er, at ombytningstaksterne fastsættes med intervaller på 5 og takst 100 for den bedste jord. Ved fastsættelsen taksterne af tages der ikke hensyn til, om jorderne ligger tæt ved de tilhørende bygninger. Efter vurderingsforretningen fremlægges de fremkomne takster til offentligt eftersyn i 14 dage efter fornøden annoncering, hvorefter der de næste 14 dage er mulighed for at komme med indsigelser mod de fremkomne takster. Hvorvidt en indsigelse mod takster skal tages til følge er op til jordbrugskommissionen at bestemme. Det er dog forholdsvist sjældent, at der gøres indsigelse mod taksterne, hvilket med høj sandsynlighed hænger sammen med, at det ofte er planteavlskonsulenter med et indgående kendskab til de aktuelle jordpriser der står for vurderingsforretningen. Når taksterne er blevet lagt fast, kan den reelle pris beregnes vha. forholdsmæssig beregning i forhold til de aktuelle jordpriser.⁴²

⁴¹ Jørgensen et al. 1997, s. 816

⁴² Jørgensen m.fl. 1997, s. 818-819

Efter værdifastsættelsen af jorderne udarbejdes der en plan til en hensigtsmæssig jordfordeling. Planen udarbejdes i Sønderjyllands amt af DFFE, mens der i andre amter som regel rekvireres en ekstern planlægger – som oftest er en landinspektør. Det er dog altid DFFE der ansvarer for, at planen lever op til de stillede kvalitetskrav. Planen bliver udarbejdet i tæt samarbejde mellem planlægger og lodsejerudvalg, der kontakter de enkelte lodsejere og forhører sig om, hvordan de ønsker at de enkelte ejendomme skal deltage i jordfordelingen.⁴³

I planlægningsfasen skal planlæggeren også være opmærksom på, om lodsejeren kan stille sikkerhed for rettidig betaling af købesummen eller, at der forefindes en garanti fra et pengeinstitut. Købesummens betaling må kun være betinget af overdragelsen af det pågældende areal. Endvidere skal planlæggeren være opmærksom på, om der blandt områdets berørte lodsejere findes aftaler kvote- eller støtteordninger, herunder hektarstøtte.⁴⁴



Figur 6. Forhandlingsprocessen i den almindelige jordfordeling. Kilde: Mouritsen et al., 2004, s. 104

I forhandlinger med de enkelte lodsejere bruger planlæggeren den forømtalte plan 1, og efterhånden som de enkelte jordkøb, -salg og -bytter bliver forhandlet på plads og registreres, begynder plan 2 at tage form. Forhandlingerne er en iterativ proces, hvor løsningsmodellen tilpasses efter hvilke ønsker lodsejerne har og efter den tilgænge-

lige jordpulje.⁴⁵ Når forhandlingerne er tilendebragt, og det er fastlagt hvilken jord den enkelte lodsejer skal købe/sælge, udfylder denne en jordfordelingsoverenskomst, hvoraf det fremgår, hvilke jorder vedkommende skal købe/sælge. I forbindelse med køb og salg i jordfordeling, er det planlæggeren der erhverver jorden og derefter sælger den videre, den afgivende lodsejer har altså ingen medindflydelse på, hvilke lodsejere der senere skal erhverve jorden. Da overenskomsterne ofte bliver underskrevet, inden de pågældende arealer er opmålt, kan der være mindre uoverensstemmelser mellem det på overenskomsten oplyste areal og det reelle areal. Lodsejeren har imidlertid, ved at underskrive overenskomsten, forpligtet sig til, at acceptere de ændringer der måtte følge af den senere opmåling, uden at den-

⁴³ Jørgensen m.fl. 1997, s. 820

⁴⁴ Jørgensen m.fl. 1997, s. 821

⁴⁵ Skov & Landskab 2004, s. 98

ne modtager nogen form for vederlagsregulering. Der kan dog være tilfælde, hvor forskellen mellem det oplyste og reelle areal er af signifikant værdi, og DFFE kan i disse tilfælde øge kompensation i form af enten jord eller penge.⁴⁶

Ved arealoverførslerne i en jordfordelingssag anvendes der ikke, som i traditionelle arealoverførselssager, slutsedler og skøder. I jordfordelingssager er adkomstdokumentet den endelige kendelse. Hver enkelt lodsejer modtager dog ikke den endelige kendelse, men vedkommende modtager en kopi af det ajourførte tingbogsblad for sin ejendom.⁴⁷

Når der er blevet forhandlet med alle lodsejere, og deres købs- og salgønsker er registreret, foreligger den endelige plan 2 samt kontante vederlag. Senest 3 måneder inden skæringsdato indsendes hele sagen til DFFE – plan 1 og plan 2 samt kontante vederlag og hvad der ellers måtte være af vilkår for at jordfordelingen kan gennemføres – der gennemgår sagen, hvis det ikke er DFFE der har været planlægger på jordfordelingssagen. Baggrunden for at indsende sagen er, at DFFE derved har mulighed for at gennemgå den, så det kan indestå for denne ved forelæggelse for jordbrugskommissionen.⁴⁸

5.2.4 Foreløbig kendelse

Efter DFFE har gennemgået sagen, indkaldes der til et møde, hvor den samlede jordfordelingsplan præsenteres for lodsejerne og jordbrugskommissionen. På mødet behandler jordbrugskommissionen den jordbrugsmæssige del af projektet. Der er på mødet ligeledes også mulighed for lodsejere, der har indsigelser mod projektet, til at henvende sig direkte til jordbrugskommissionen. Når jordbrugskommissionen har godkendt planen, tiltrædes den af et kreditkyndigt medlem samt en byretsdommer, der overtager formandsposten – også kaldet den udvidede jordbrugskommission. Den udvidede jordbrugskommission afsiger herefter foreløbig kendelse, og den træffer valg om, hvilke panthavere der skal kontaktes. Den foreløbige kendelse lyses som byrde på de involverede ejendomme.

Umiddelbart efter den foreløbige kendelse er der skæringsdato. Fra skæringsdatoen og frem har lodsejeren den fysiske råden over det pågældende areal. Den formelle ejendomsret får lodsejeren først, når den tinglysningsmæssige del af projektet er på plads, men det er fra skæringsdatoen, at den enkelte lodsejer skal betale skatter og afgifter af de modtagne arealer, og omvendt slipper for at svare skatter og afgifter af de afgivne arealer. Herefter påbegynder landinspektøren den matrikulære berigtigelse.

⁴⁶ Jørgensen et al. 1997, s. 824

⁴⁷ Jørgensen et al. 1997, s. 823

⁴⁸ Jørgensen et al. 1997, s. 830-831

5.2.5 Endelig kendelse

Den endelige kendelse afsiges af den udvidede jordbrugskommission når opmåling og afsætning er tilendebragt, den har gyldighed overfor de deltagende lodsejere samt pant- og andre rettighedshavere. Lodsejere og panthavere skal underrettes med mindst 14 dages varsel om tid og sted for mødet hvor den endelige kendelse vil blive afsagt. Den endelige kendelse skal indeholde en beskrivelse af jordomlæggerne samt ejendoms- og behæftelsesforholdene efter jordfordelingen. Den endelige kendelse indeholder ikke nogen direkte beskrivelse af den enkelte ejendom, disse oplysninger fremgår i stedet af bilagene, hvor der blandt andet kan findes plan 1 og 2, jordfordelingsoverenskomster, skematisk redegørelse etc.

5.2.6 Lille jordfordeling (§8)

Jordfordelingslovens § 8 åbner mulighed for at gennemføre jordfordelinger med 5-10 deltagende ejendomme (førhen kendt som § 2a-jordfordelinger). Specielt for disse mindre jordfordelinger er, at de gennemføres med kun en kendelse. En række andre procedurer, der forekommer ved en almindelig jordfordeling, er endvidere udeladt ved en lille jordfordeling, da det forkorter den samlede planproces.

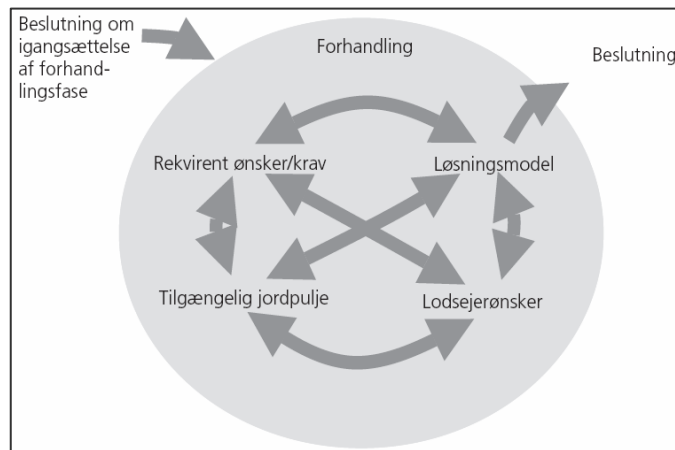
Ved en lille jordfordeling holdes der ikke noget indledende lodsejermøde, ligesom der ikke er noget krav om, at der skal vælges et lodsejerudvalg. I modsætning til den almindelige jordfordeling skal panthaverhøring være foretaget inden kendelsen bliver afsagt. I disse små jordfordelinger er det ikke DFFE, der forestår planlægningen af jordfordelingsplanen, denne bliver i højere grad udarbejdet på lokalt niveau, det er også lodsejerne selv der betaler udgifterne til planlægning og panthaverhøring. Det er også op til lodsejerne selv, om de selv vil rekvirere en kyndig person til udarbejdelsen af den matrikulære del, eller om DFFE skal forestå dette. I tilfælde af at lodsejerne selv rekvirerer en person til dette, kan udgifterne hertil efter nærmere regler refunderes helt eller delvist.⁴⁹

Den endelige kendelse afsiges, som ved den almindelige jordfordeling, af den udvidede jordbrugskommission. Jordfordelingssagen skal indsendes til DFFE mindst tre måneder inden den fastsatte skæringsdato, og den skal foreligge fuldt oplyst (der skal foreligge panthaversamtykke, godkendelser og tilladelser efter gældende lovgivninger, stillingtagen til servitutter og vejforhold, garanti for korrekt vederlagsbetaling etc.). Det er herefter op til den udvidede jordbrugskommission at bestemme hvorvidt planen skal godkendes eller ej. Sagen afsluttes ligesom den almindelige jordfordeling ved, at den tinglysningsmæssige berigtigelse af sagen gennemføres, hvorefter sagen afsluttes en måned efter denne berigtigelse.

⁴⁹ Jørgensen et al. 1997, s. 832-833

5.3 Jordfordeling som redskab ved naturgenopretningsprojekter

I 1990 blev der, jf. afsnit 5.1 – Jordfordelingens historie, mulighed for at anvende jordfordeling i forbindelse med naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovtilplantning, rekreative områder og større anlægsarbejder. Disse jordfordelinger forløber i det store hele som en almindelig jordfordeling, men der stilles dog nogle lidt andre krav til planlæggeren af projektet.



Figur 7. Forhandlingsprocessen i en projektjordfordeling.
Kilde: Mouritsen et al., 2004, s. 98

I modsætning til den almindelige jordfordeling, hvor de berørte jorder fortsat skal anvendes til landbrugsdrift, skal nogle af de implicerede arealer, der indgår i en projektjordfordeling, ekstensiveres eller helt udtages af driften. Planlæggeren skal ved forhandlingerne i en projektjordfordeling også tage hensyn til

rekvirenten og dennes ønsker til det endelige projekt, som planlæggeren skal indarbejde i det endelige løsningsforslag. Planlæggeren må finde en løsning, der både er tilfredsstillende for den enkelte lodsejer og rekvirenten, hvilket kan medføre, at løsningsmodellen må revideres. Ved nogle projektjordfordelinger er løsningsmodellen dog fastlagt på forhånd, eksempelvis i Vilsted Sø-projektet, hvilket stiller endnu større krav til planlæggeren, da der i disse tilfælde kun er lodsejerne og forhandle med. I sådanne sager har jordpuljen stor betydning – jo større jordpulje desto lettere er det at få lodsejerne til at deltage⁵⁰.

I disse jordfordelinger, hvor der udtages jord af omdrift og lodsejerne ikke altid er lige interesserede i at deltage, kan det have stor betydning, at planlægger er rekvireret ved DFFE. En privat planlægger har sværere ved at fremstå, som en person der ikke repræsenterer projektmager. En planlægger fra DFFE har nemmere ved at fremstå som værende objektiv, da vedkommende er ansat af staten.

⁵⁰ Skov & Landskab 2004, s. 28

Projektjordfordelingerne kaldes ved DFFE for indtægtsdækket virksomhed, da DFFE ikke har udgifter på disse sager. Ifølge jordfordelingsloven § 24, stk. 1 skal sådanne jordfordelinger betales af den der anmoder om at få sagen rejst.

Projektjordfordelinger adskiller sig væsentligt fra den almindelige jordfordeling derved at der kan eksproprieres til disse. I 1998 blev der indføjet en paragraf i naturbeskyttelsesloven⁵¹, der gjorde det muligt at ekspropriere til naturgenopretning med henblik på at forbedre vandmiljøet – ved dette forstås genskabelse af den naturlige hydrologi i større samlede områder, hvilket indebærer, at der over tid genskabes naturtyper som moser, sumpskove, rørskove, lavvandede søer, naturlige vandløb og våde bredarealer. Ekspropriation kan dog kun forekomme i de tilfælde, hvor enkelte eller få lodsejere blokerer et projekt, hvortil der i øvrigt er stor lods-ejertilslutning.

Siden der i 1990 blev åbnet mulighed for at anvende jordfordeling som instrument til at gennemføre sådanne projekter, er der gennemført en række af disse. Det følgende vil omhandle eksempler på nogle af disse projekter.

5.3.1 Skjern Å

Genskabelsen af Skjern Å's oprindeligt slyngede forløb, er danmarkshistoriens hidtil største naturgenopretningsprojekt. I 1960'erne blev ca. 4000 ha enge og mo-seområder omkring Skjern Å omdannet til agerjord, i denne forbindelse blev åens naturligt snoede forløb rettet ud. Udretningen af åens forløb havde store konsekvenser for åens selvrensende effekt, hvilket igen havde konsekvenser for dyrelivet i og omkring åen. I 1998 vedtog folketinget, at omkring halvdelen af de områder der i 60'erne var blevet omdannet skulle genskabes, og at de 20 nederste kilometer af Skjern Å i denne forbindelse skulle føres tilbage til sit oprindelige forløb.⁵²

Skjern Å-projektet omfattede i alt 7 jordfordelinger, der muliggjorde de 2200 ha naturgenopretning. I jordfordelingerne deltog omkring 290 ejendomme og ca. 230 lodsejere.

5.3.2 Geddal Strandenge

Et andet eksempel på jordfordeling anvendt som redskab til naturgenopretning er genoprettelsen af strandengene ved Geddal ud til Venø Bugt ved Limfjorden. For omkring to hundrede år siden bevirkede landhævninger, at der dannedes en

⁵¹ Lov nr. 884 af 18/8-2004 om naturbeskyttelse.

⁵² Skov- og naturstyrelsen 12.01.06

strandsø på østsiden af Venø Bugt. Gennem de næste hundrede år, aflejredes der sand og grus, hvilket bevirkede, at området til sidst fremtrådte som sumpet strandeng. I slutningen af 1800-tallet byggedes der et 2,5 km langt sommerdige ud mod fjorden, hvilket i 1958 blev forhøjet, og der installeredes en pumpe. Disse foranstaltninger muliggjorde opdyrkning af strand engene. Dyrkningen af området forløb dog ikke helt problemfrit, da fjorden flere gange – under storme – gennembrød diget. I slutningen af 1980'erne besluttedes det – efter en række store skader på digerene, at føre strandengene tilbage til deres oprindelige tilstand.⁵³

Arealerne blev erhvervet af skov- og naturstyrelsen gennem en jordfordeling, der blev gennemført i 1990-1991. I jordfordelingen deltog 13 ejendomme og 13 lodsejere.

Skov- og Naturstyrelsen opkøbte efterfølgende de sidste arealer i projektområdet, så den nu ejer ca. 140 ha i området. Projektet var færdigt i 1992, hvor man slukkede for pumpen, der tidligere afvandede Geddal Strandenge.⁵⁴

5.4 Opsamling

Jordfordeling er et gammelt og godt efterprøvet instrument, der er baseret på frivillighed, og som i høj grad tilgodeser alle deltagende lodsejere. Indenfor de seneste år er der via lovgivningen åbnet op for, at instrumentet kan anvendes i forbindelse med naturgenopretningsprojekter, hvor jorder ekstensiveres eller helt tages ud af omdrift. Disse jordfordelinger stiller andre krav til planlægger, da lodsejerne ikke har samme interesse i at deltage, som de har i de klassiske jordfordelinger. I disse tilfælde kan det have stor betydning, at planlægger kan fremstå som værende objektiv.

⁵³ Skov- og Naturstyrelsen 1999, s. 71

⁵⁴ Jørgensen et al. 1997, s. 869

6 Evalueringens målgruppe og formål

Formålet med denne evaluering er at viderebringe erfaringer fra et meget omfangsrigt og tilsyneladende gnidningsløst gennemført projekt, til brug for planlægningen og realiseringen af kommende naturgenopretningsprojekter, etablering af nationalparker etc. Der er således tale om en instrumental anvendelse, hvor evalueringen kan udgøre en del af beslutningsgrundlaget for at foretage ændringer i anvendelsen af jordfordelingsinstrumentet i denne type projekter. Derudover kan evalueringen eventuelt anvendes konceptuelt/oplysende til at gøre beslutningstagere i kommende projekter klogere på jordfordelingsinstrumentets muligheder og begrænsninger i sådanne projekter. Målgruppen opfattes i den snævre betydning som de personer, der er involveret i planlægningen/udførelsen af lignende projekter, eksempelvis planlæggere ved amt og stat (DFFE). I den bredere betydning omfatter målgruppen de personer, som har en interesse i jordfordeling, men som ikke forventes at handle ud fra evalueringens resultater. Til disse målgrupper skal der overleveres en viden om, hvad det er, der får et så stort projekt til at lykkes, og hvilke konsekvenser det medfører.

7 Evalueringens værdikriterier

Ofte er der forud for en evaluering opsat nogle værdikriterier, udfra hvilke evalueringens resultater skal bedømmes. I nærværende evaluering er der tale om foreskrevne værdisætning, da vurderingen af evalueringens resultater baseres på den faglige viden, projektgruppen har opnået qua det uddannelsesforløb, der er gennemgået.

8 Evalueringens teoretiske begrebsramme

Evalueringens teoretiske begrebsramme handler som tidligere beskrevet om to områder; teori om målområdet og teori om indsatsen. Dvs. teorier omkring de kræfter, der påvirker det område, hvor indsatsen skal foretages, samt teorier omkring hvilke dele af selve indsatsen, der får indsatsen til at fungere. Der tages her udgangspunkt i to teorier, som begge definerer forhold, der har indflydelse på målområdet og indsatsen. I det følgende redegøres for de to teorier; faktorer for jordmobilitet og lodsejertyper.

8.1 Lodsejertyper

De lodsejere, der er berørt af en jordfordeling, kan opdeles i grupper, hvor der for hver gruppe/type kan opstilles nogle fællestræk.⁵⁵ Det skal bemærkes, at undersøgelsesmaterialet, der ligger til grund for teorien er baseret på jordfordelinger med det klassiske behov for arronderingsforbedring og strukturtilpasning i sigte, og derfor ikke har naturgenopretningsperspektivet med. Endvidere er fællestrækkene gældende for deltagere i jordfordelinger i perioden 1979-1984, hvilket betyder, at nogle af typerne muligvis ikke eksisterer i nutidens samfund, ellers også fremtræder de i en modificeret udgave. Der er muligvis også kommet nye typer til i årenes løb. Trods dette gennemgås kategorierne i det følgende, og den senere analyse vil efterfølgende vise, om disse fællestræk for typerne stadig er gældende, eller om der kan opstilles andre fællestræk.

Overordnet kan lodsejerne opdeles i fire kategorier:

- Sælgerne
- Bytterne
- Køberne
- Ikke-deltagende lodsejere

⁵⁵ Teorien om lodsejertyper er baseret på en undersøgelse af dansk jordfordelingspraksis 1979-84: Sørensen 1987, s. 117

Kategorierne angiver hvorvidt den deltagende lodsejer samlet set er nettokøber, nettosælger eller bytter, eller om lodsejeren slet ikke har ønsket at deltage i jordfordelingen.

8.1.1 Sælgerne

Under første kategori ”sælgerne” hører fire typeprofiler:

- den ældre pensionistlandmand
- den ældre aktive landmand
- tidligere mælkeproducenter
- den overbelastede deltidslandmænd.

Den ældre pensionistlandmand har en ejendom, der arealmæssigt ikke er stor nok til at kunne drives så effektivt, at den vil kunne klare sig i konkurrencen. Landmanden er muligvis allerede begyndt at nedtrappe sine aktiviteter ved at bortforpakte en del af jorden til omkringliggende landmænd. Nedtrapningen fremgår ligeledes af driftsbygningerne, som ikke længere vedligeholdes. Der er typisk ingen arvinger med interesse i at overtage ejendommen, og ejendommen er som følge heraf ikke forberedt til et generationsskifte. Gruppen af ældre pensionistlandmænd er jf. de førnævnte undersøgelser den gruppe, der er den største leverandør af jord til jordpuljerne.

Den ældre aktive landmand på den mindre eller middelstore bedrift, er også en typisk sælger. Landmanden står overfor store udfordringer for at drive bedriften videre grundet bl.a. produktpris- og omkostningsudviklingen og skærpede miljøkrav som kræver nye investeringer. Dette sammenholdt med at der ikke er nogen arvinger, som ejendommen kan videreføres til, gør det til for stor en belastning for landmanden, som opgiver at drive bedriften videre og i stedet langsomt nedtrapper landbrugsvirksomheden.

Derudover indgår tidligere mælkeproducenter også i sælgerkategorien. Når en mælkeproducent vælger at skifte produktion, og i stedet satse på planteavl eller svineproduktion, vil landbrugsbedriften typisk ligge inde med engarealer, der er blevet tilovers. Engarealer, som før har kunnet anvendes til græsning, men i en planteavls- eller svineproduktion ikke længere er brugbare.

Endelig er der typen, den overbelastede deltidslandmand, som har erfaret, at det rent økonomisk er svært at drive et deltidslandbrug med et rimeligt udbytte. Med

erkendelsen af risikoen for underskud, vælger nogle deltidslandmænd at sælge noget af jorden fra.

8.1.2 Bytterne

I kategorien ”bytterne” findes landmanden, med den rationelt drevne ejendom, der kan forbedres uden nettoændringer i den samlede arealstørrelse. Denne kategori kan indeholde både store og små ejendomme, alle typer driftsformer etc., med det fælles træk, at landmændene er meget interesserede i at forbedre deres ejendomsarrangering. Dette sker ved at bytte fjerntliggende lodder ud med lodder, der ligger nærmere ejendommens bygninger, så bl.a. transportafstanden og –tiden mindskes.

8.1.3 Køberne

”Køber-kategorien” består af typerne:

- yngre og midaldrende effektive heltidslandmænd
- ældre aktive landmænd.

Førstnævnte type ejer en rationel drevet landbrugsbedrift, og er altid interesseret i muligheden for at supplere deres jordtilliggende. Landmændene har således i årene forud for jordfordelingen løbende forøget deres bedrifts samlede areal. De yngre og midaldrende effektive heltidslandmænd kan hovedsageligt underopdeles i to typer; ”brugstilpasseren” og ”den veletablerede planteavler”. Brugstilpasseren er en yngre landmand med animalsk produktion, der ønsker at supplere sine jordtilliggende af to årsager. Først af hensyn til harmonikrav, som tvinger landmanden til at skaffe mere jord enten gennem køb eller forpagtning, hvis han ønsker at udvide, og da forpagtningsaftaler er en mere sårbar metode frem for at eje jorden, foretrækkes den første løsning som oftest. Dernæst af hensyn til landbrugets udvikling i retning mod stadig større landbrugsbedrifter. Denne udvikling har den yngre landmand forudset og ønsker at sikre bedriftens muligheder for at overleve i konkurrencen. Denne type lodsejer er derfor ofte meget let at inddrage i en jordfordeling, hvis der stilles suppleringsjord i udsigt. Den anden type, den veletablerede planteavler, har et relativt stort jordtilliggende, god økonomi og en helt moderne maskinpark. Sidstnævnte kan landmanden udnytte bedre, jo større lodder han ejer, da jorden derved kan dyrkes mere rationelt. Denne type lodsejer er derfor meget interesseret i at supplere sine jordtilliggende op til de marker han i forvejen ejer.

Den anden overordnede type køber, den ældre landmand med en ikke-nedlægningsstruet bedrift, er typisk landmænd med et generationsskifte i sigte. Landbrugsejendommen er vedligeholdt både med hensyn til jordtilliggende og produktionsapparatet og vil som følge deraf kunne overleve udviklingen inden for

landbruget. Pointen med generationsskiftet er, at landmanden er interesseret i at overdrage gården i ”bedst mulig form” til arvingen, og derfor sørger for også rent arealmæssigt, at gården kan drives videre uden problemer. En afart i denne gruppe er de landmænd, som ikke står overfor et generationsskift, men som ønsker at se gården, deres livsværk, blive drevet videre, som en samlet enhed, frem for at være en del af en større bedrift, eller blive opkøbt for blot at få alle jorder skilt fra, som det ofte går, når eksempelvis store svineproducenter er ”på jagt” efter mere jord for at leve op til harmonikravene. En sådan ældre landmand, uden arvinger, kan altså være mere interesseret i at supplere ejendommen og senere sælge den til rette køber, som kan drive ”livsværket” videre.

8.1.4 Ikke-deltagende lodsejere

Slutteligt er der kategorien af ikke-deltagende lodsejere. I denne gruppe findes der flere forskellige faktorer, der har indflydelse på at lodsejeren ikke ønsker at deltage. Det er her, man finder lodsejeren som er godt tilfreds med de jordtilliggender, han på forhånd har, og som ikke har behov for hverken supplering, afhændelse af jord eller ombytning af loddernes placering. Denne type lodsejer kan dog oftest godt indvillige i at deltage i jordfordeling alligevel, hvis det betyder noget for fællesskabet i lokalområdet og hvis der kun er tale om små-ændringer for den pågældende lodsejer. Lodsejerne er således ikke decideret imod jordfordelingen, men har bare ikke et behov for ændringer.

Denne lodsejer står i skarp kontrast til de lodsejere, der ikke vil deltage i jordfordelingen. Denne gruppe reagerer negativt på deltagelse af forskellige årsager. Årsagen kan bl.a. være at lodsejerne er meget konservativt indstillet, og som derfor ikke kan/vil se fordelene i en ændret arrangeringsstruktur. Derudover kan der herske dårlige naboforhold mellem to eller flere i området, som kan betyde at lodsejeren nægter at deltage, fordi denne deltagelse kan komme nogle af disse naboer til gode. Endelig spiller lodsejernes kendskab til jordfordelingsprocessen og dens muligheder også en væsentlig rolle. Hvis lodsejerne har manglende indsigt i hvordan processen foregår, kan reaktionen være, at lodsejeren hellere undlader at deltage, end at kaste sig ud i det ”ukendte”.

8.2 Faktorer for jordmobilitet

Teorien om faktorer for jordmobilitet beskriver de betingelser, der gerne skal være til stede, for at fremme jordmobiliteten. Jordmobilitetsbegrebet dækker over muligheden for at kunne flytte rundt på jorder landbrugsejendomme imellem. Hvis forholdene ikke taler for en rimelig jordmobilitet, kan jordfordelingen sandsynligvis ikke gennemføres. Er der derimod gode betingelser for jordmobilitet, er der også gode betingelser for at gennemføre jordfordelingen.

Der er overordnet tale om tre typer af faktorer, der har indflydelse på jordmobiliteten:

- landbrugsstrukturelle forhold
- jordpulje
- kendskab

8.2.1 Landbrugsstrukturelle forhold

De landbrugsstrukturelle forhold kan opdeles i to kategorier; den lokale markedssituation for jordhandel og vanskelig arronderingsstruktur.

Den lokale markedssituation for jordhandel skal optimalt set helst være i balance, således at udbud og efterspørgsel er i harmoni med hinanden. Både den udbudte jord og efterspørgslen på jord skal helst være jævnt fordelt over jordfordelingsområdet. Her kan det særligt være et problem, hvis udbuddet og efterspørgslen befinder sig i hver sin ende af jordfordelingsområdet. Hvis der er en særlig stor overefterspørgsel efter suppleringsjord bevirker dette, at den suppleringsjord, der er til rådighed, sælges udenom/inden jordfordelingen ved en "almindelig" jordhandel, eftersom lodsejeren, der ønsker at sælge tilbydes meget høje jordpriser. Er der i stedet tale om underefterspørgsel, dvs. stort udbud, men lav efterspørgsel, kan der ikke foretages jordomlægninger, da der dermed ikke er interesserede købere til jorden.

Omkring vanskelig arronderingsstruktur forstås, at arronderingsstrukturen i området ikke er optimal for lodsejerne. Dette kan skyldes, at den oprindelige udskiftning er dårligt gennemført, eller at der eksempelvis forefindes gennemskærende strækningsanlæg, hvortil der ikke er blevet gennemført en tilhørende jordfordeling. Desuden kan også den generelle strukturudvikling i landbruget, med sammenlægninger af ejendomme have medført en arronderingsstruktur, der ligeledes kræver en nyfordeling af jorderne.

8.2.2 Jordpuljen

Jordpuljen spiller ligeledes en rolle for hvorvidt der forekommer en god jordmobilitet i området. Jordpuljen er "*...den mængde jord, der som udgangspunkt står til rådighed for planlægningsprocessen til fordeling blandt de potentielt deltagende lodsejere...*"⁵⁶ Generelt kan det udtrykkes, at jo større jordpuljen er, jo lettere er det, at få lodsejerne til at deltage, dvs. jo lettere er det at gennemføre jordfordelingen.

⁵⁶ Sørensen 1987, s. 195

Jordpuljen kan opbygges af flere ”dele”. Ejendomme der nedlægges i forbindelse med jordomlægningerne er typisk den største bidrager til jordpuljen. Når ejendomme nedlægges fraskilles alle jorder på nær arealet med bygninger, og disse jorder ryger i jordpuljen. ”Nedlægningsjorden” stammer typisk fra ejendomme, der drives i samdrift med andre ejendomme, eller fra ældre landmænd, der ønsker at ophøre driften. Jordpuljen kan også bestå af ”nedtrapningsjord”, som kommer fra landbrugsejendomme ejet af ældre landmænd, der endnu ikke er parate til helt at indstille driften, men dog må nedtrappe driften, så arbejdet stadig er overkommeligt. Disse landmænd nedtrapper derved produktionen ved at afhænde nogle af arealerne. Derudover kan jordpuljen bestå af marginaliserende jorder, der eksempelvis som følge af ændret bedriftstype er blevet overflødiggjort i produktionen. Typisk sker dette ved omlægning fra kvægdrift til svinedrift eller planteavl, hvor enge, der før har kunnet anvendes til græsning ikke længere opfylder nogen funktion for landmanden. Endelig kan jordpuljen bestå af offentlige arealer, der sælges til formålet. Disse arealer kan enten være restjord fra tidligere projekter, hvor jorden blev til overs, eller arealer, der specifikt er indkøbt til jordfordelingen, for at opfylde et særligt formål, eksempelvis i et naturgenopretningsprojekt, hvor jorder helt skal udtages af omdrift.

8.2.3 Kendskab

Den sidstnævnte faktor for jordmobilitet er kendskab. Med dette begreb forstås både planlæggerens kendskab til jordfordelingsprocessen og projektområdet, lodsejerudvalgets kendskab til processen og projektområdet, samt den enkelt lodsejers kendskab til processen.

Planlæggerens kendskab – læs erfaringer – med jordfordelingens forhandlingsprocesser og dennes personlige egenskaber til at udføre disse kan være altafgørende i en jordfordeling, ganske enkelt fordi en dårlig kommunikation mellem planlægger og lodsejeren kan medføre modvilje fra lodsejerens side til at deltage.

Lodsejerudvalget kan ligeledes spille en stor rolle. Hvis der er tale om et velfungerende lodsejerudvalg, er udvalget bredt sammensat af områdets bedriftstyper, og repræsentanterne har gode evner for formidling. Udvalgets opgave er at formidle viden ud til lodsejerne om projektet, og fordelene ved at deltage i en jordfordeling. Når formidlingen af fordelene ved deltagelse i jordfordelingen sker indbyrdes mellem lodsejere, dvs. fra lodsejere i udvalget til øvrige lodsejere i området, er dette en mere tillidsskabende metode, da der således ikke er tale om ”en fra systemet” der vil pådutte dem noget, men i stedet ”en af deres egne”, som sætter dem ind i jordfordelingens muligheder. Ligeledes er det udvalgets opgave at støtte planlæggeren med oplysninger om lokalområdet, og eksempelvis om interne problemer mellem lodsejere i området, så planlæggeren på forhånd kan tage stilling til og forsøge at afværge sådanne forhindringer under jordfordelingsprocessen.

Endelig er der den deltagende lodsejer, for hvem det er af stor betydning, at vedkommende informeres om fordelene og mulighederne ved deltagelse i jordfordelingen. Jo bedre de deltagende lodsejere er informeret, jo mere fremmes jordmobiliteten i området. Fordelene er først og fremmest muligheden for at kunne forbedre arronderingen af sin ejendom og muligheden for at kunne supplere ejendommen med yderligere jorder. For de lodsejere, der sælger jord, er fordelene, at de ikke skal tage stilling til, hvem af naboerne, der kan købe jorden, eftersom dette valg foretages af en neutral udefrakommende planlægger.

Hvis flere af de ovennævnte faktorer er i spil, er der en god chance for, at der er god jordmobilitet i området. Omvendt er faktorerens tilstedeværelse ikke en garanti for, at der er god jordmobilitet.

9 Problemformulering

Som den initierende problemformulering lagde op til ønskes det at videregive erfaringer fra jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet til brug for kommende store jordomlægninger i lignende projekter. I den forbindelse afgrænsedes fokusområdet til lodsejerne, da der uden deres deltagelse slet ikke ville eksistere nogen jordomlægninger. Det er derfor yderst interessant at identificere og forstå de faktorer, der har indflydelse på lodsejernes deltagervilje. På baggrund af dette opstilles følgende problemformulering:

Med udgangspunkt i eksisterende teori om hvilke faktorer, der har indflydelse på lodsejernes deltagervillighed i en jordfordeling, foretages en evaluering af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet:

- *Hvilke gennemgående lodsejerkarakteristika har indflydelse på lodsejerens deltagelse i jordfordelingsprocessen?*
- *I hvilken udstrækning optræder nedenstående elementer?
- og hvilken rolle spiller de i forhold til lodsejernes deltagelse i jordfordelingsprocessen?
-landbrugsstrukturelle forhold
-kendskab
-jordpulje*
- *Hvilke konsekvenser for de deltagende lodsejere kan afledes af jordfordelingerne?*

9.1 Evalueringsspørgsmål

I det følgende uddybes de områder, der ønskes indsamlet informationer omkring i henhold til at kunne besvare problemformuleringen. Evalueringsspørgsmålene danner derved grundlag for opbygningen af interviewguiden – nærmere herom i kapitel 11.1.

Lodsejere:

- Bedriftskaraktetika
 - Type (eks. Fuldtidslandbrug)
 - Størrelse (antal hektar)
 - Bedriftssituation før jordfordeling
 - Fremtidsplaner
- Personkaraktetika
 - Alder
 - Holdning til Vilsted Sø-projektet og jordfordelingsprocessen

Landbrugsstrukturelle forhold:

- Arronderingstruktur
 - Lodsejers vurdering
 - Planlæggers vurdering
- Markedssituation
 - Jordudbud/jordefterspørgsel?

Kendskab:

- Planlægger
 - Erfaringer fra tidligere
 - Lodsejers indtryk
 - Lodsejerudvalgets indtryk
- Lodsejerudvalg
 - Hvilken funktion?
 - Lodsejerudvalgets indtryk
 - Planlæggers indtryk

- Øvrige lodsejeres indtryk
- Lodsejere
 - Hvilke informationskanaler oplevede/benyttede de?
 - Nogle mangler? Tilfredsstillende? (lodsejers indtryk)

Jordpulje:

- Opstart/udvikling
 - Hvad/hvor/hvornår?
- Betydning?
 - For planlægger
 - For lodsejer

Effekter:

- Effekter for lodsejer
- Effekter for bedriften

10 Evalueringsmodeller

Ved valg af model tages der udgangspunkt i evalueringens funktion og genstand. I dette tilfælde er der tale om en oplysende evaluering, der eventuelt kan fungere som grundlag for ændringer i kommende projekter, og genstanden er jordomlægningerne i Vilsted Sø-projektet. Med udgangspunkt i problemformuleringen opdeles evalueringen af jordomlægninger i en procesevaluering og en effektevaluering.

10.1 Procesevaluering

Procesevalueringer sigter på at identificere de forhold, der har indflydelse på selve processen i indsatsen. Herved gøres det muligt at lokalisere de forhold, der er henholdsvis fremmende og hæmmende for processen, hvilket kan være en meget værdifuld viden at overføre til planlægningen af lignende projekter. Der skelnes mellem to typer procesevalueringer: summative og formative procesevalueringer.

Summative evalueringer sigter på at belyse funktionen af organisationens indsats, så eventuelle eksterne bevillingsgivere kan beslutte om arbejdet er værd at støtte. De summative evalueringer søger at være objektive, neutrale og uafhængige af aktørerne. Målet for de *formative* evalueringer er at forsyne aktørerne i organisationen med feedback undervejs i processen, så indsatsen kan reguleres løbende. Grundet de formative evalueringers feedback har de indflydelse på udviklingen, og er derfor ikke uafhængige på samme måde som de summative evalueringer.

Der vil i dette projekt være tale om en summativ procesevaluering, hvor slutresultatet bedømmes, frem for en formativ procesevaluering, som baseres på muligheden for løbende at påvirke processen.

10.2 Effektevaluering

Effektevaluering kan som tidligere beskrevet anvendes til at dokumentere hvilken effekt, der kan tilskrives en given indsats. Evalueringen kan fokuseres på aktivitetens slutmål og/eller de sideeffekter, der opstår undervejs. Effekterne kan være forudsete eller uforudsete, positive eller negative, og inden for såvel som uden for det tilsigtede indsatsområde. Desuden kan effekten opgøres på kortere eller længere sigt, hvormed forstås at nogle effekter ikke kan afdækkes, da de endnu ikke er opstået. I forbindelse med effektevalueringen er det ligeledes ønskeligt at fastlægge årsag-virknings-forholdet, det vil sige en undersøgelse af hvad, der er årsagen til den virkning, der kan dokumenteres.

Inden for effektevalueringer eksisterer der flere typer designs:

- det kontrollerede eksperiment
- brug af sammenligningsgrupper
- statistiske analyser af naturlige eksperimenter
- effektevaluering for få midler
- effektevaluering med fokus på teori

De to førstnævnte designs *det kontrollerede eksperiment* og *brug af sammenligningsgrupper* vedrører en evalueringsmetode, hvor der foretages sammenligninger mellem to grupper for derved direkte at kunne aflæse forskelle i effekten. I *statistiske analyser af naturlige eksperimenter* anvendes der data fra en virkelig indsats. Data hertil kan være indsamlet til formålet via eksempelvis telefoninterview eller spørgeskemaer, og/eller bestå af eksisterende registerdata. *Effektevaluering for få midler* handler om at indsatsgruppen udspørges om deres vurdering af indsatsens betydning, der involveres således ikke store analyser af registerdata eller eksempelvis spørgeskemaundersøgelser med de berørte af indsatsen. *Effektevaluering med fokus på teori* anvendes hvor det ikke er muligt at indsamle store datamængder og anvende statistiske metoder. I stedet opbygges en teori, som beskriver væsentlige aspekter i forbindelse med selve indsatsen og dens effekter. Teorien kan underbygges af informationer fra den aktuelle aktivitet (fx info fra interview eller spørgeskemadata). Denne evalueringstype ligger i grænseområdet op ad procesevalueringer.

I dette projekt foretages en effektevaluering, i retning af modellen ”statisk analyse af et naturligt eksperiment”, hvori det på baggrund af registerdata og interviewdata fra Vilsted Sø-projektet analyseres, hvilke effekter der kan udledes af jordomlægningerne i projektet.

11 Dataindsamling, data-bearbejdning og - analyse

Under dataindsamlingen indhentes både kvantitative data, dvs. kort- og registerdata, samt kvalitative data i form af udsagn fra de deltagende lodsejere, planlægger og andre involverede personer. Da de tre jordfordelinger indeholder knap 150 lodsejere og i alt 184 ejendomme, involverer dette en større mængde dataindsamling og deraf følgende databehandling. Beskrivelse af disse processer er i det følgende opdelt i henholdsvis kvalitative og kvantitative data.

11.1 Kvalitative data

Som basisteori for lodsejerinterviewundersøgelsen, tages udgangspunkt i en grundlæggende metodebog på området; ”Det kvalitative interview”⁵⁷ I bogen opstilles nogle guidelines for interviewets opbygning og gennemførelse samt de efterfølgende analysemetoder. Derudover gennemgås bl.a. nogle etiske overvejelser vedrørende kvalitative interviews. Det følgende er baseret på metodebogen ”Interview – en introduktion til det kvalitative forskningsinterview”.

Når en interviewundersøgelse skal gennemføres, kan dette anskues som en opgave opdelt i syv stadier:

- Tematisering
- Design
- Interview
- Transskribering
- Analyse
- Verificering
- Rapportering

Undersøgelsens første stadie, *tematisering*, indebærer en formulering af undersøgelsens formål, samt en beskrivelse af emnet, der skal undersøges. Her henvises til foranalysen i denne bilagsrapport, som afdækker undersøgelsens emne og formål.

⁵⁷ Kvale 1997

Andet stadie, *design*, handler om at planlægge undersøgelsens design, således at den sigter på at kunne indfange den tilsigtede viden, der ønskes opnået. Her er det særligt vigtigt at inddrage de etiske overvejelser og overveje interviewundersøgelsens mulige konsekvenser for de deltagende. Eftersom nogle af interviewemnerne vedrører lodsejerens holdning til dele af jordfordelingsprocessen, eksempelvis lodsejerudvalget, og lodsejer har en negativ indtryk af lodsejerudvalgets arbejde, bliver dette pludselig meget personligt, da alle kender alle i et sådant lokalsamfund. For ikke at risikerer, at der skabes splid blandt lodsejerne grundet interviewundersøgelsen, vælges det at anonymisere undersøgelsen. Endvidere vælges det at gøre lodsejer opmærksom på dette under selve interviewet, da det også kan afholde lodsejer selv fra at udmelde sin ærlige holdning af frygt for konsekvenserne.

Undersøgelsen bygges op omkring telefoninterview. Det kunne vælges at arbejde med en udvælgelsesproces, hvor forskellige lodsejertyper, interessante interviewobjekter udpeges, hvorefter disse efterfølgende interviewes. Projektgruppen havde imidlertid den tidsmæssige mulighed at interviewe alle lodsejere og på baggrund heraf have et fuldt analysesæt. Det valgtes at gennemføre telefoninterview med alle lodsejere ud fra en interviewguide.

Selve *interview*-stadiet indeholder interviewets gennemførelse, og i denne forbindelse skal der udformes/opbygges en interviewguide, som udførelsen af interviewet skal baseres på. Jo flere ja/nej eller multiple-choise spørgsmål interviewguiden indeholder, des lettere efterfølgende transskriberingsarbejde. Det stod dog hurtigt klart, at en del spørgsmål krævede mere uddybende svar, hvorfor interviewguiden blev en kombination af ja/nej- og ”fritekst”-svarkategorier.

Interviewguidens udformning baseres på de emner, projektgruppen jf. kap 9.1 – Evaluerings spørgsmål ønsker undersøgt. Interviewguiden forefindes i bilag A Telefoninterviewene gennemførtes herefter og optagedes via diktafon. Gennem de første interview stod det klart, at der manglede et konkret spørgsmål vedrørende lodsejerens holdning til sø-projektet, hvorfor dette blev indarbejdet i de resterende interviews.

Fjerde stadie er *transskribering* hvorved interviewmaterialet behandles fra tale til skrift, således at materialet herefter er klar til analyse. I transskriberingsfasen spiller de etiske overvejelser også ind i kraft af spørgsmålet om, hvordan interviewpersonernes mundtlige svar kan tolkes mest loyalt i en skriftlig version. De dele af svar-kategorierne i interviewundersøgelsen, som indeholdt fritekst blev efterfølgende transskriberet. Eftersom den direkte tale transskriberet uden bearbejdning i nogle tilfælde ville være meget svært forståeligt grundet dialekt m.m., valgtes det at anvende meningskondensering, hvorved udsagnene fra den interviewede trækkes sammen til kortere formuleringer. Det er søgt at bevare udsagnene så originale,

som det var muligt. Endvidere har den interviewede nogle gange under besvarelsen af ét spørgsmål samtidig givet svaret på et senere interviewspørgsmål. I transskriberingsfasen er udsagnene derfor også blevet kategoriseret, hvor dette var hensigtsmæssigt. Udsagnene er herefter ført ind i en lodsejerdatabase sammen med de øvrige lodsejerdatabaser.

På *analyse*-stadiet afgøres hvilken analysemetode, der er velegnet. Metoderne gennemgås ligeledes i det følgende. Her er det valgt, at inddrage teori fra Michael Quinn Patton's "How to use qualitative methods in evaluation".⁵⁸ Patton skelner mellem at analysere og fortolke kvalitative data. I analysedelen organiseres data efter mønstre og kategorier, hvorefter, i fortolkningsdelen, disse data vurderes og fortolkes i henhold til undersøgelsens formål. Projektgruppen har arbejdet både induktivt og deduktivt med analysedelen. Med den deduktive tilgang er data blevet organiseret ud fra på forhånd kendte kategoriseringer. Da interviewudsagnene er samlet i en database med de øvrige lodsejerdatabaser, er det således muligt at udtrække data til videre fortolkning ud fra helt konkrete kategorier. Eksempelvis "fuldtidslandmænds holdning til jordfordeling". Der er ligeledes arbejdet ud fra en mere induktiv tilgang, eftersom projektgruppen gennem transskriberingsfasen er blevet opmærksom på mønstre, fællestræk, som projektgruppen ikke på forhånd havde overvejet.

Herefter følger stadiet *verificering*, hvori det bl.a. fastslås generaliserbarheden af interviewundersøgelsens resultater. Eftersom undersøgelsen er komplet for Vilsted Sø-området, er det således ikke et spørgsmål om resultaterne er generaliserbare for Vilsted Sø-projektet, men derimod for andre lignende projektjordfordelinger. Disse forhold er der allerede i analysearbejdet søgt at tage højde for, i og med særligt personlige holdninger ikke er medtaget i det videre analysearbejde. Hermed forstås holdninger, som er influeret af forskellige tilfældige situationer, og som der ikke kan tolkes videre på.

Sidste stadie er *rapportering*, hvor der tages stilling til, hvordan interviewundersøgelsens resultater skal kommunikeres videre. Dette behandles i kapitel 12 – Formidling.

11.2 Kvantitative data

I forbindelse med udarbejdelsen af projektet har projektgruppen anvendt en stor mængde kvantitative data. Bearbejdelsen samt fremskaffelsen af disse vil det følgende blive beskrevet.

⁵⁸ Patton 1987

Udarbejdelse af kort

Kortene, der visualiserer ejendommene før og efter de respektive jordfordelinger, blev udarbejdet på grundlag af jordfordelingsplanerne⁵⁹ samt matrikelkort fra området, som projektgruppen modtog fra jordfordelingskontoret. Filerne indeholdende jordfordelingsplanerne og matrikelkortet var af typen 'dgn', hvilket er en MicroStation-fil. Projektgruppen valgte dog at anvende programmet ArcGis til udarbejdelse af de førømtalte kort, da kendskabet til dette program var større end til MicroStation – som projektgruppen ikke tidligere havde stiftet bekendtskab med. Dette valg førte dog en del problemer med sig pga. filtyperne.

Som baggrundskort valgtes DTK⁶⁰ – 1:25.000, hvilket blev importeret i ArcGis, hvorefter jordfordelingsplanerne og matrikelkortet for området blev importeret. Det viste sig imidlertid, at DTK – 1:25.000 og jordfordelingsplanerne samt matrikelkortet ikke refererede til det samme system, hvilket betød at DTK – 1:25.000 ikke lå samme sted som jordfordelingsplanerne og matrikelkortet. Dette kunne der imidlertid rådes bod på ved en transformation i ArcGis, men transformationen medførte, at nogle af skraveringerne på jordfordelingsplanerne forsvandt. Ved udarbejdelsen af kortene indtegnede gruppen lodderne for samtlige ejendomme, da det ikke var muligt at "tænde" og "slukke" for de enkelte ejendomme, hvilket var en meget tidskrævende proces. Grundet de manglende skraveringer var gruppen derfor nødsaget til efter at have indtegnet lodderne i ArcGis, at åbne jordfordelingsplanerne i MicroStation for at få bekræftet, at alle de til ejendommene hørende lodder var indtegnet.

Baggrunden for projektgruppens udarbejdelse af før- og efterkort var, at gruppen ønskede at lave en kvalitativ kartografisk analyse af jordomlæggningerne. Gruppen havde modtaget kort over plan 1 og plan 2 for de respektive jordfordelinger, men det var ikke muligt at lave en analyse ud fra disse, da dette ville være for uoverskueligt, desuden blev nogle ejendomme drevet i samdrift, hvilket komplicerede analysedelen endnu mere. Derudover deltog nogle ejendomme i flere jordfordelinger, hvilket gjorde det uoverskueligt ud fra planerne at vurdere ejendommenes samlede ændringer. Projektgruppens valg af udarbejdelse af før- og efterkort viste sig at indebære en betydelig tidskrævende arbejdsproces, som strakte sig langt længere end forventet.

Adresser på de enkelte ejendomme

På jordfordelingsoverenskomsterne, som projektgruppen ligeledes modtog fra jordfordelingskontoret, fremgår kun adressen på ejeren af de pågældende ejendomme. Der fremgår imidlertid et matrikelnummer og ejerlav af overenskomsterne, som kan indtastes i Web-matriklen, hvorved ejendomsnummeret for den på-

⁵⁹ Plan 1 og 2 fra de tre jordfordelinger

⁶⁰ Danmarks Topografiske Kortværk

gældende ejendom fremgår. Dette ejendomsnummer kan sammen med kommunenavnet indtastes under ejendomsvurdering på told- og skat's hjemmeside, hvorved adressen for den pågældende ejendom fremgår.

Bedriftsoplysninger

Da projektgruppen havde samtlige adresser på de involverede ejendomme, var det muligt ved at indtaste disse adresser i chr⁶¹ at finde nærmere oplysninger om besætningerne på de involverede ejendomme. Bedriftens størrelse før og efter jordfordelingen fremgik af de økonomiske oversigter⁶² som gruppen modtog fra jordfordelingskontoret.

Skødehandlerne

Data vedrørende jordfordelingskontorets opkøb af jord i projektområdet, der ikke har været omfattet af jordfordelingen er fremskaffet ved hjælp af planlægger – Jan Thaysen. Projektgruppen lavede i projektperioden et interview med planlægger, og under dette oplyste planlægger, hvilke ejendomme der var erhvervet ved almindelig skødehandel.

⁶¹ Centralt HusdyrbrugsRegister

⁶² Økonomiske oversigter – se bilag B

12 Formidling af resultater

Projektrapporten er opdelt i tre dele. Første del ”Vilsted Sø – De gjorde det muligt” er en udgivelse på bogform indeholdende selve evalueringen af jordomlægningen i Vilsted Sø-projektet. Bogen indeholder således en gennemgang af Vilsted Sø-projektet, samt de to evalueringer; proces- og effektevaluering, som projektgruppen gennemfører i relation hertil. Derudover følger to bilagsrapporter, hvor nærværende bilagsrapport I gennemgår teori og metode bag den samlede projektrapport, samt indeholder diverse bilag. Bilagsrapport II indeholder en gennemgang af de involverede ejendommers jordomlægninger i form af ejendomsblade for hver deltagende ejendom.

Bilag

Bilag A – Interviewguide

Bilag B – Økonomiske oversigter for jordfordeling 1, 2 og 3

Bilag C – CD-ROM indeholdende lodsejerdatabase samt interview med Jan Nymark Thaysen

Bilag D – Ejendomsmæssig forundersøgelse for Vilsted Sø

Bilag A

Interviewguide

Interviewguide (lodsejer)

Præsentation af interviewer + projekt + formål med interview

Anonymitet

Bekræftelse af oplysninger:

Navn

Adresse

Hvad de har deltaget med i jordfordelingerne

Bedriftstype – tjek med vores registreringer i forhold til hvilken bedriftstype de var inden jordfordelingen.

Deltagelse i lodsejerudvalg – se lodsejerudvalgsliste

Samdrift og lodsejertype:

- 1) Blev ejendommen drevet i samdrift med andre ejendomme, der også har deltaget i jordfordelingerne?

- ☐ Nej
- ☐ Ja:
 - Hvilke? (adresse) [txt]

- 2) Blev ejendommen drevet i samdrift med andre ejendomme, der ikke har deltaget i jordfordelingerne?

- ☐ Nej
- ☐ Ja:
 - Hvilke? (adresse) [txt]
 - Størrelse? [tal]

- 3) Er du hobby-/deltids- eller fuldtidslandmand? (definition på hobby: fører ikke regnskab, definition på deltid: har job ved siden af for at kunne leve af det):

- ☐ Hobby?
- ☐ Deltid/fritid?
- ☐ Fuldtid?
- ☐ Andet? [txt]

Situation før jordfordelingen:

4) Havde du nogen overvejelser/planer for bedriftens fremtidige udvikling?

☐ Nej

☐ Ja:

▪ *Afvikling?*

• Nej

• Ja:

☐ Var du begyndt at sælge fra?

▪ Nej

▪ Ja

☐ Havde du forsøgt at sælge fra – men dette var ikke lykkedes?

▪ Nej

▪ Ja – hvorfor lykkedes det ikke?

• Ingen efterspørgsel

• Naboproblemer

• Andet [txt]

☐ Var du begyndt at bortforpagte jord?

▪ Nej

▪ Ja

▪ *Nedtrapning?*

• Nej

• Ja:

☐ Var du begyndt at sælge fra?

▪ Nej

▪ Ja

☐ Havde du forsøgt at sælge fra – men dette var ikke lykkedes?

▪ Nej

▪ Ja: – hvorfor lykkedes det ikke?

• Ingen efterspørgsel

• Naboproblemer

• Andet [txt]

☐ Var du begyndt at bortforpagte jord?

▪ Nej

▪ Ja

▪ *Udvidelse?*

• Nej

• Ja:

☐ Var du begyndt at købe jord?

▪ Nej

▪ Ja

☐ Havde du forsøgt at købe jord – men dette var ikke lykkedes?

▪ Nej

▪ Ja: - hvorfor lykkedes det ikke?

• Intet udbud

- Naboproblemer
 - Andet [txt]
 - ☐ Var du begyndt at forpagte jord?
 - Nej
 - Ja
 - ☐ Havde du foretaget investeringer i produktionsbygninger?
 - Nej
 - Ja
 - *Generationsskifte?*
 - Var der planer om et generationsskifte, hvorved landbruget skulle drives videre?
 - ☐ Nej
 - ☐ Ja
 - *Produktionsskifte?*
 - Nej
 - Ja:
 - ☐ På hvilken måde? [txt]
- 5) Foretog du jordopkøb før jordhandlingerne, med henblik på at bytte disse til andre/bedre jordlodder i selve forhandlingerne?
- ☐ Nej
 - ☐ Ja
- 6) Hvad var din vurdering af ejendommen før jordfordelingen?
- ☐ Manglede ejendommen jord?
 - Hvorfor? [txt]
 - ☐ Havde ejendommen overskudsjord?
 - Hvorfor? [txt]
 - ☐ Var ejendommens jorder tilfredsstillende placeret i forhold til hinanden?
 - Ja
 - Nej
- 7) Havde det været på tale at lave en jordfordeling i området?
- ☐ Ja
 - ☐ Nej

Information og indtryk:

8) Hvordan hørte du om sø-projektet?

- Nyhedsbrev?
 - Møder?
 - Skurvogn?
 - Arrangeret tur?
 - Internettet?
 - Andet? [txt]
- ☐ Fik du nok at vide?
- Ja
 - Nej:
 - Hvad manglede? [txt]

9) Havde du kendskab til jordfordeling før deltagelse i denne?

- Nej
 - Ja:
 - Selv deltaget tidligere?
 - Hørt fra andre?
- ☐ Hvordan var din holdning til jordfordeling?
- Positiv?
 - Hvorfor? [txt]
 - Negativ?
 - Hvorfor? [txt]
 - Neutral?

10) I forbindelse med Vilsted Sø-projektet har du modtaget information om jordfordeling, - fik du nok at vide?

- ☐ Ja
- ☐ Nej:
- Hvad manglede? [txt]

11) Hvilke indtryk har du af forhandlingerne med planlæggeren?

- ☐ Positivt?
- Hvorfor? [txt]
- ☐ Negativt?
- Hvorfor? [txt]
- ☐ Neutral?

12) Hvilket indtryk har du lodsejerudvalgets arbejde?

- ☐ Positivt?
- Hvorfor? [txt]
- ☐ Negativt?
- Hvorfor? [txt]
- ☐ Neutral?

13) Er din holdning til jordfordeling ændret efter at have deltaget i denne?

- ☐ Nej
- ☐ Ja:
 - Positiv
 - Hvorfor? [txt]
 - Negativ
 - Hvorfor? [txt]

14) Hvorfor deltog du i jordfordelingen?

- Opnå bedre arrondering?
- Få suppleringsjord?
- Sælge jord?
- Bedre jord? (bonitet)
- For sø-projektets skyld?
- Andet? [txt]
- ☐ Hvis der er flere årsager: Hvilken er hovedårsagen? [txt]
- ☐ Er der forhold, der talte i mod din deltagelse i jordfordelingen? [txt]
- ☐ Følte du dig presset til at deltage?
 - Nej
 - Ja:
 - Hvorfor? [txt]

15) Nogle konkrete forhold i forbindelse med jordomlægningerne, som ikke er nævnt?

- ☐ [txt]

Effekt:

16) Hvad har deltagelse i jordfordelingen betydet for ejendommen?

- ☐ Forbedret?
 - Hvordan? [txt]
- ☐ Forringet?
 - Hvordan? [txt]
- ☐ Ingen betydning?

17) Hvad har deltagelse i jordfordelingen betydet for dig personligt/din egen situation?

- ☐ Forbedret?
 - Hvordan? [txt]
- ☐ Forringet?
 - Hvordan? [txt]
- ☐ Ingen betydning?

--

Interviewguide (lodsejerudvalg)

Dvs. delinterview, som følger det almindelige lodsejerinterview, for de lodsejere, der også har siddet i selve lodsejerudvalget.

18) Hvad er dit indtryk af at være en del af lodsejerudvalget?

- ☐ Positivt?
 - Hvorfor? [txt]
- ☐ Negativt?
 - Hvorfor? [txt]
- ☐ Neutral?

19) Hvordan forløb samarbejde med planlægger?

- ☐ Positivt?
 - Hvorfor? [txt]
- ☐ Negativt?
 - Hvorfor? [txt]
- ☐ Neutral?

--

Tak for hjælpen

Bilag B

Økonomiske oversigter

Lb nr.	Ejer	Ejendom far jordfæll.		Pantegæld	Areal fer	Brutto		Netto ha + -	Areal efter	Netto vederlag		Netto vederlag
		ejd. værdi	gr. værdi			afgiv.	modt.			til kr.	fra kr.	
139	Niels K. B. Roed	5.700.000	1.032.400	4.072.088	70,06	7,20	0,00	-7,20	62,86	437.500		437.500
140	Niels s. B. Nielsen	4.060.000	889.600	512.000	43,22	8,40	0,00	-8,40	34,82	440.000		440.000
143	Niels K. Haldrup	1.000.000	145.500	2.600.000	7,92	0,60	0,00	-0,60	7,32	13.500		13.500
146	Per Bach Laursen	16.300.000	2.949.000	-	166,05	32,90	96,70	3,80	169,85	1.960.000	3.117.500	-1.167.500
147	Per Bach Laursen	1.000.000	129.200	10.735.340	90,13	4,00	2,30	-1,70	88,43	250.000	142.500	107.500
150	Per Sørensen	6.750.000	1.560.400	-	92,47	30,10	46,10	16,00	108,47	2.060.000	4.270.000	-2.210.000
151	Peter Bang Nielsen	1.700.000	345.400	41.800	19,08	12,18	0,00	-12,18	6,90	775.000		775.000
158	Preben Vachsholt	7.620.000	1.178.900	-	84,08	14,50	15,60	1,10	95,18	910.000	1.326.000	-416.000
161	Søren Holmgård	5.350.000	487.600	9.975.500	37,20	0,60	0,00	-0,60	36,60	32.000		32.000
172	Niels K. Haldrup	3.500.000	594.000	-	54,25	0,30	2,20	1,90	56,15	6.500	29.000	-22.500
178	Gerd Fluglaug				0,35	0,00	1,10	1,10	1,45	0	60.000	-60.000
						284,07	284,07	-0,00		20.297.683	20.270.083	27.600

33 ejendomme

21-05-2005 11:27

JORDFORDDELINGENS UNDERSKUD:

27.600

X = 1660 for 100000000

Økonomisk oversigt vilsted Sø 2 jordfordeling
Jr.nr. 2220-080-03-59 Skæringsdag 1. september 2004

Lib nr.	Ejer	Ejendom før Jordf. gld. værdi	Ejendom gld. værdi	Pantsgæld før	Areal før	Brutto afg.	Brutto modl.	Netto ha + -	Areal efter	Netto værdi til	Netto værdi fra	Netto værdi
2	Erik Juel Sand	1.000.000	438.405	3.943.684	22,20	22,20	0,00	-22,20	0,00	2.618.500	0	2.618.500
3	Anne Bjørkl	1.100.000	190.100	2.739.000	8,25	0,92	0,00	-0,92	7,33	77.500	0	77.500
8	Anne Margrethe Skovsted m. f.	95.000	12.300	0	1,10	1,10	0,00	-1,10	0,00	78.000	0	78.000
9	OFFE	27.000.000	6.132.800	0	488,41	108,89	342,13	-285,24	701,65	8.885.500	24.737.000	13.199.500
10	Anton Jacobsen	1.100.000	95.100	1.195.000	5,37	2,01	0,00	-2,01	3,36	66.000	0	66.000
14	Bente Laine Thomsen	1.450.000	224.000	302.000	13,73	0,00	0,00	-0,50	14,23	0	23.000	23.000
17	Birthe Olsen	4.400.000	673.500	3.191.020	47,46	2,25	1,63	-0,62	46,84	105.000	97.000	8.000
19	Brian Hødt	1.100.000	93.700	1.204.000	1,50	1,30	0,00	-1,30	0,20	65.000	0	65.000
22	Bente Bach Jensen	3.050.000	790.500	7.365.040	42,32	0,60	2,80	-2,40	45,12	0	230.000	230.000
23	Bente Bach Jensen	1.850.000	459.900	8.968.040	29,60	29,60	0,00	-29,60	0,00	1.973.000	0	1.973.000
24	Bente Bach Jensen	4.750.000	964.000	8.968.040	34,58	0,00	21,19	-21,19	55,78	0	1.795.000	1.795.000
25	Carl Anders Lohm	340.000	101.200	750.000	2,80	1,70	0,00	-1,70	1,10	71.500	0	71.500
30	Hele Madsen	850.000	111.100	275.000	6,95	5,64	0,00	-5,64	0,31	410.000	0	410.000
31	Theresa B. Christensen og Thomas Børj Andersen andelsforening	0	0	0	0,20	0,70	0,00	-0,70	0,00	5.300	0	5.300
32	Erna Rasmussen	0	0	0	0,20	0,70	0,00	-0,70	0,00	23.000	0	23.000
35	Conrad Christian Larsen	8.700.000	1.993.900	7.173.320	85,67	27,70	25,70	-2,00	83,67	1.775.000	2.255.000	1.580.000
36	Dagmar Visk Hansen	1.300.000	230.500	0	13,51	1,30	0,00	-1,30	12,21	67.500	0	67.500
37	Dagmar Visk Hansen	1.500.000	294.000	171.600	12,50	12,50	0,00	-12,50	0,00	1.150.000	0	1.150.000
38	Dagmar Visk Hansen	890.000	119.500	160.000	8,60	8,60	0,00	-8,60	0,00	810.000	0	810.000
39	Ebbe Rasmussen	980.000	112.100	650.000	8,40	4,28	2,55	-1,73	4,67	297.000	169.000	68.000
41	Bjerg Wierher	7.850.000	1.905.400	3.650.000	86,19	9,40	15,45	-5,50	91,69	623.000	1.403.000	340.000
42	Egil Lasse Nielsen	8.000	1.700	0	0,32	0,32	0,00	-0,32	0,00	13.000	0	13.000
44	Ener Jørgensen Pedersen	2.950.000	318.700	40.000	21,89	7,00	0,80	-6,60	15,40	397.500	50.000	347.500
48	Eivind Holm Pedersen	2.450.000	294.200	0	20,37	1,60	0,00	-1,60	18,77	95.000.00	0	95.000
49	Erik Juel Sand	5.550.000	1.152.700	8.837.540	58,39	0,00	22,30	-22,30	78,69	0	2.007.000	2.007.000
50	Elsin Margrethe Busk Nielsen	630.000	80.500	235.000	6,33	4,30	0,00	-4,30	2,03	267.000	0	267.000
53	Erlend A. Sv. Kjøser	560.000	140.600	285.000	6,97	6,10	0,00	-6,10	0,87	574.700	0	574.700

Ejer	Ejendomsferholdet		Antal for	Brutto afgiv.	Netto ha s - modt.	Antal effek.	Netto vederlags		Netto vederlag
	led. værdi	gr. værdi					til kr.	fra kr.	
54 Erik Froben Rump	7.000	1.500	0	0,30	0,00	0,00	10.000	0	10.000
59 Frode Fredrik Christensen	25.000	5.100	0	0,60	0,00	0,00	27.500	0	27.500
63 Gunnar Carlsen	1.500.000	325.000	55.000	0,60	0,95	20,13	27.500	77.500	50.000
64 Gunnar Erik Jørgensen Pedersen	2.100.000	346.800	21.20	4,30	3,40	20,30	205.000	255.000	50.000
65 Ole Frøstrup	480.000	48.600	470.000	0,17	0,60	0,47	0	40.000	40.000
66 Hans Christian Fehre	790.000	220.500	636.000	0,99	0,35	0,00	12.500	0	12.500
67 Hans Erik Oudrup Rump	4.000	1.100	0	0,30	0,30	0,00	10.000	0	10.000
69 Hans Henrik Knudsen Nielsen	1.950.000	392.400	838.000	0,60	0,00	0,35	30.000	0	30.000
73 Hennig Jørgensen	3.000	500	226.900	0,30	0,30	0,00	8.000	0	8.000
74 Hennig Kristian Sørensen	51.000	12.600	0	1,20	1,20	0,00	85.000	0	85.000
76 Ole Bech Rump	22.000	5.000	0	0,53	0,53	0,00	100.000	0	100.000
79 Ingvald Gundersen	6.000	1.400	0	0,30	0,30	0,00	9.000	0	9.000
80 Henrik Mortensen	7.000.000	1.204.400	31.810.000	71,75	0,00	4,30	467.500	0	467.500
81 Henrik Mortensen	690.000	168.900	28.930.400	11,60	11,60	0,00	1.063.100	0	1.063.100
83 Jens Henrik Andersen	44.900.000	2.870.300	3.815.187	136,78	31,35	0,00	3.448.500	0	3.448.500
84 Jan Nielsen	8.750.000	1.731.300	16.888.040	117,67	0,00	7,20	211.000	0	211.000
85 Jens Anker Mikkelsen	1.850.000	240.500	575.000	19,70	4,04	0,00	32.000	0	32.000
87 Jens Jensen Christensen	610.000	145.400	1.113.000	4,83	0,50	0,00	75.000	0	75.000
89 Ulrik Christian Pedersen	1.100.000	111.400	1.210.000	5,36	1,68	0,00	32.000	0	32.000
94 Jørgen Bro Larsen	3.690.000	695.200	3.740.000	40,90	5,00	4,20	332.000	387.000	55.000
95 Jesper Krogh Larsen	3.900.000	671.800	11.654.680	58,56	0,77	0,00	33.000	0	33.000
96 Johannes Kristian Lousen	1.450.000	327.000	960.000	22,15	0,90	0,00	27.000	0	27.000
98 Johannes Karvang Lassen	2.200.000	468.700	832.000	25,22	6,10	0,00	420.000	0	420.000
99 John Ernst Pedersen	2.200.000	284.200	2.132.171	21,47	4,70	4,10	20,87	461.500	135.000
104 Albert Damsgård	1.000.000	257.500	0	15,47	4,50	0,00	471.000	517.000	46.000
112 Albert Damsgård	6.050.000	1.328.600	10.458.880	81,00	3,90	6,10	83.20	240.700	574.700
113 Neld Hagbard Nielsen	4.000	1.100	0	0,30	0,30	0,00	9.000	0	9.000
114 Knud Andersen	508.000	93.200	66.500	0,80	0,80	1,20	30.000	192.000	120.000

Eier	Ejendom fer jordfor- ejd. værd	Pæntsgæld	Arsal fer	Brutto mot.	Netto mot.	Arsal fer	Netto værd	Netto værd
121 Morsøvej, Svendborg	5.000	7.136.640	34,00	3,60	4,20	55,60	313.500	441.000
122 Morsøvej, Svendborg	12.700.000	2.284.800	120,10	32,60	23,50	117,00	2.844.500	2.844.500
123 Morsøvej, Svendborg	1.300.000	1.047.000	6,57	1,10	2,80	8,27	65.000	200.000
124 Morsøvej, Svendborg	4.850.000	4.641.900	53,06	7,90	9,90	55,66	605.500	605.500
125 Morsøvej, Svendborg	4.100.000	2.080.000	55,52	0,00	0,70	56,02	0	34.000
126 Morsøvej, Svendborg	1.000.000	390.000	10,12	1,10	0,00	9,02	40.000	0
127 Morsøvej, Svendborg	48.000	12.100	0	1,20	0,00	0,00	87.500	0
128 Morsøvej, Svendborg	2.550.000	462.100	27,35	3,80	2,45	25,00	215.000	215.000
129 Morsøvej, Svendborg	7.000.000	1.203.000	11,502.468	88,98	0,00	88,98	0	0
130 Morsøvej, Svendborg	1.250.000	198.000	10,17	2,10	2,30	10,37	150.300	215.000
131 Morsøvej, Svendborg	5.000.000	843.400	7,394.000	47,48	19,80	40,00	67,68	1.190.000
132 Morsøvej, Svendborg	1.000.000	388.500	7.024.692	18,20	18,20	0,00	1.480.000	0
133 Morsøvej, Svendborg	7.050.000	1.533.100	1.774.000	30,20	17,80	12,40	1.962.500	1.782.500
134 Morsøvej, Svendborg	1.000.000	142.000	824.040	9,51	4,00	8,00	13,51	296.000
135 Morsøvej, Svendborg	1.350.000	188.500	62.000	12,32	11,40	0,00	0,00	0
136 Morsøvej, Svendborg	1.300.000	290.200	8.478.000	13,28	0,00	6,60	16,88	0
137 Morsøvej, Svendborg	3.300.000	276.500	8.460.000	15,08	5,20	27,40	38,28	310.000
138 Morsøvej, Svendborg	1.050.000	127.900	5.182.000	9,88	6,60	0,00	605.000	0
139 Morsøvej, Svendborg	5.000.000	596.000	6.125.013	39,62	14,80	9,20	31,22	875.000
140 Morsøvej, Svendborg	8.650.000	1.698.000	10.293.740	90,85	30,30	30,50	90,95	2.368.700
141 Morsøvej, Svendborg	890.000	296.300	6.894.200	14,99	3,30	5,70	17,39	153.000
142 Morsøvej, Svendborg	1.550.000	246.200	0	14,42	2,80	0,00	11,62	160.000
143 Morsøvej, Svendborg	4.400.000	889.300	7.495.176	61,51	0,00	2,40	53,91	0
144 Morsøvej, Svendborg	4.250.000	847.900	6.222.200	53,46	0,00	1,90	55,36	0
145 Morsøvej, Svendborg	890.000	141.200	50.000	7,41	5,50	0,00	8,91	815.000
146 Morsøvej, Svendborg	1.350.000	190.300	1.108.000	10,58	1,64	0,00	9,04	83.000
147 Morsøvej, Svendborg	7.450.000	1.115.200	11.668.075	88,40	4,10	4,40	88,80	425.500
148 Morsøvej, Svendborg	1.850.000	301.900	2.385.000	15,39	0,52	0,00	14,87	24.000
149 Morsøvej, Svendborg	1.350.000	219.300	0	15,50	1,40	0,00	14,10	90.000
150 Morsøvej, Svendborg	1.350.000	219.300	0	15,50	1,40	0,00	14,10	90.000

Nr.	Ejer	Ejendom for Jordfid.		Partskatid	Areal for	Brutto afgiv.	Brutto modl.	Netto ha e -	Areal efter	Netto vederlag		Netto vederlag
		oldt værdi	gr. værdi							til kr.	fra kr.	
✓ 177	Agne Winther	1.500.000	277.000	0	14,76	13,70	0,00	14.130	1,06	1.387.000	0	1.387.000
✓ 178	OFFE	2.150.000	440.200	0	24,50	24,50	0,00	15.245	0,00	2.209.000	0	2.209.000
✓ 179	OFFE	1.700.000	438.000	0	22,78	15,03	0,00	10.103	7,13	1.250.000	0	1.250.000
✓ 180	OFFE	6.750.000	1.058.000	0	74,26	17,10	0,00	11.770	57,16	1.881.000	0	1.881.000
✓ 181	OFFE	4.050.000	820.700	0	39,87	27,75	0,00	10.275	12,12	2.853.000	0	2.853.000
✓ 182	OFFE	2.950.000	578.000	0	31,78	18,20	0,00	11.183	13,58	1.057.000	0	1.057.000
						670,83	670,83	0,00		54.500.400	54.500.300	500

Føljesæl

17-09-2004 15:37

JORDFORDDELINGENS UNDERSKUD:

500

Økonomisk oversigt vilsted III jordfordeling
Jr.nr. 2220-080-04-64 Skæringsdag 1. december 2005

Lib nr.	Ejer	Elendom før jordfald. ejd. værdi	Pantgæld gr. værdi	Arealf fer	Brutto afgjv.	Brutto modl.	Netto ha + -	Arealf effor	Netto vederlag til kr.	Netto vederlag fra kr.	Netto vederlag
1	Lindhardt Bryder Nielsen	14.800.000	3.171.200	145.33	2.94	7.84	4.90	150.23	183.750	655.000	-482.250
2	(vejsareal)*	-	-	0	1.24	0,00	-1.24	0,00	0	0	0
3	Anders Myrup	9.050.000	1.627.500	88.18	26.08	24.00	-2.08	86.10	2.020.200	2.057.150	-48.950
7	Jesper Ole Høgh Sørensen	1.400.000	264.200	918.764	11.05	4.73	3.08	14.13	141.000	331.000	-190.000
8	Nordfjælens Amt	-	-	0	3.08	0,00	-3.08	0,00	150.000	0	150.000
8	OFFE	-	-	0	651.02	0,00	-651.02	34.76	34.285.420	0	34.285.420
10	Margrethe Nielsen*	4.000	1.000	0	0.28	0,00	-0.28	0,00	10.000	0	10.000
14	Carsten Lauritzen	7.500	7.500	0	0.15	0,00	-0.15	0,00	12.500	0	12.500
15	Løgskole Kommune	-	-	0	2.73	0,00	-2.73	1.95	0	0	0
16	Løgskole Kommune	3.900.000	3.112.900	0	20.50	6.55	-14.95	18.89	425.000	237.000	188.000
17	Anders Myrup	3.150.000	585.500	5.410.144	20.59	14.58	-11.49	30.08	164.200	1.471.250	-1.307.050
18	Anders Myrup	520.000	125.400	3.031.590	4.76	4.76	0,00	-4.76	571.200	0	571.200
19	Øen og Birgitte Langgaard	1.500.000	313.900	3.449.600	16.84	8.89	-8.89	7.95	1.021.000	0	1.021.000
20	Hans Jørgen Søndergaard Greth	6.750.000	1.508.500	1.283.000	64.74	5.14	7.13	66.73	347.500	677.500	-330.000
21	Lindhardt Bryder Nielsen	2.550.000	472.400	1.804.000	19.90	2.05	-2.05	17.85	92.250	0	92.250
24	Børge Bach Jensen	4.700.000	670.900	8.121.960	34.68	0,00	-34.68	38.18	0	298.000	-298.000
25	(vejsareal)*	-	-	0	0.58	0,00	-0.58	0,00	0	0	0
26	Charlotte T.M. Larsen	530.000	78.400	1.590.016	1.48	0,00	-1.48	3.48	0	200.000	-200.000
27	Pier Bach Lauritzen	9.450.000	1.893.400	11.843.250	92.16	0,00	-92.16	92.46	0	30.000	-30.000
28	Jørgen Sørensen	860.000	52.800	550.000	1.99	0,00	-1.99	6.34	0	455.000	-455.000
29	Lena Nielsen	990.000	79.800	390.000	5.64	1.10	-4.54	8.34	30.000	0	30.000
31	Henrik Mortensen	7.400.000	743.000	31.004.500	76.75	3.22	-73.53	73.53	145.000	0	145.000
32	Bent Høst Knudsen	21.900.000	4.343.900	51.821.000	214.00	0,00	-214.00	215.33	0	130.700	-130.700
33	Jette Ferslov Greth	9.000	2.400	0	0.58	0,00	-0.58	0,00	35.000	0	35.000
34	Mona og Hermann Haldrup	2.500.000	405.200	581.000	21.38	7.14	-14.24	14.24	600.000	0	600.000
35	Conrad og Ole Larsen	8.860.000	1.898.900	7.643.500	85.67	0,00	-85.67	88.88	0	120.000	-120.000

Ejer	Ejendom for jordfald ejd. værdi	Ejendom for jordfald gr. værdi	Pantegæld	Areal ter	Brutto afgiv.	Brutto imodt.	Netto ha + -	Areal effor	Netto til kr.	Netto vederlag fra kr.	Netto vederlag
36 Lisbeth Hava Weiling	580.000	84.700	585.000	1,49	0,06	0,66	0,00	1,49	47.500	55.000	-7.500
37 Peter Jensen	5.000.000	1.005.000	9.034.000	47,49	3,30	3,30	0,00	47,49	300.000	277.500	22.500
38 Thomas Christensen	5.900.000	1.337.300	170.000	58,13	2,67	2,11	-0,86	57,57	281.200	241.200	20.000
39 René L. Hansen & Charlotte L. Jen	11.300.000	1.725.100	29.677.500	94,88	0,00	4,23	4,23	99,11	0	450.000	-450.000
40 Jens Theilmann	6.190.000	1.127.100	4.277.344	53,34	11,41	13,04	1,63	54,97	840.000	1.135.000	-295.000
41 Jens Anker Mikkelsen	2.350.000	296.800	575.000	19,70	4,05	2,97	-1,08	18,62	345.000	137.500	207.500
42 Hans Ostergaard Andersen	14.400.000	2.154.000	22.384.560	171,03	4,67	0,00	-4,67	166,36	548.000	0	548.000
43 København Kommune	9.150.000	1.466.200	272.200	87,99	15,00	27,00	12,00	99,99	945.000	945.000	0
44 Jørgen Bredgaard Mynup	1.600.000	347.700	9.157.000	14,68	14,68	0,00	-14,68	0,00	1.471.250	0	1.471.250
45 Ulrik Krogsbo	14.200.000	2.038.000	20.001.812	102,18	4,88	6,27	1,39	103,57	588.700	752.400	-163.700
47 Leif Edling Hamborg	880.000	118.100	7.000	4,87	0,81	0,00	-0,81	4,06	55.000	0	55.000
48 Jens Theilmann	1.060.000	170.500	639.095	7,63	0,57	0,00	-0,57	7,06	40.000	0	40.000
49 Carl Erik Jeppesen	6.800.000	1.246.000	6.941.000	71,69	5,29	21,75	16,46	88,15	312.000	2.082.000	-1.770.000
51 Carl Erik Jeppesen	2.400.000	408.200	570.000	19,88	4,77	0,00	-4,77	15,11	411.000	0	411.000
52 Jens Styrbæk Lauritzen	3.650.000	720.500	3.383.000	31,70	4,05	4,05	0,00	31,70	285.000	345.000	-60.000
55 Mogens Dalgaard	14.100.000	2.467.500	10.880.410	133,98	0,00	18,15	18,15	152,13	0	1.095.000	-1.095.000
56 Jørgen Bredgaard Mynup	6.500.000	1.164.200	9.157.000	67,70	16,34	32,01	15,67	83,37	1.504.300	3.074.700	-1.570.400
57 Dagmar Marie Mikkelsen	31.000	7.400	0	0,56	0,56	0,00	-0,56	0,00	30.000	0	30.000
58 Peter Gockelsen	1.700.000	257.100	1.820.480	15,41	3,28	5,31	2,03	17,44	180.000	215.000	-35.000
60 Peter Jakob Nielsen	7.800.000	1.291.900	12.425.000	68,28	0,00	4,12	4,12	72,40	0	515.000	-515.000
61 DFFE	-	-	0	15,81	14,30	0,00	-14,30	1,51	1.563.200	0	1.563.200
62 Bert Leif Jensen	11.900.000	1.847.600	26.712.500	109,35	0,00	7,70	7,70	117,05	0	330.000	-330.000
66 Jørgen Ole Høgh Sørensen	160.000	39.700	1.104	0,55	0,55	0,00	-0,55	0,00	47.000	0	47.000
67 Jørgen Ole Høgh Sørensen	160.000	39.700	1.104	0,50	0,50	0,00	-0,50	0,00	43.000	0	43.000
68 Jen Nielsen	11.000.000	2.131.400	24.490.990	117,67	0,00	11,36	11,36	129,03	0	1.150.000	-1.150.000
69 Bert Leif Jensen	710.000	171.000	26.640.392	11,36	11,36	0,00	-11,36	0,00	1.160.000	0	1.160.000
70 Vilfred Vandschick	24.000	21.700	0	0,05	0,03	0,00	-0,03	0,02	1.000	0	1.000
71 Bjarne Rosendal Christoffersen	7.700.000	1.506.900	9.410.420	91,91	10,19	33,53	23,34	115,25	910.000	2.848.000	-1.938.000
72 Ole Sandberg Jensen*	8.450.000	1.454.500	7.365.564	78,49	26,43	42,10	15,67	94,16	2.000.000	4.075.000	-2.075.000

Ejer	Elendom før jordf. eld. værdi	gr. værdi	Pantegæld	Areal før	Brutto afgiv. modt.	Netto fra +-	Areal efter	Netto vederlag til kr.	fra kr.	Netto vederlag
73 Karen og Svend Jensen	1.300.000	64.200	0	1.10	0,11	0,00	-0,11	11.000	0	11.000
74 Søren Christian Jensen	5.300.000	1.055.100	7.478.250	51.51	0,00	4,94	4,94	55.45	0	191.475
75 Pæer Ove Hedegård	4.550.000	955.500	1.350.000	44.51	21,88	23,50	1,62	48.03	1.694.000	2.788.500
76 Pæer Ove Hedegård	5.800.000	1.118.200	4.902.855	55,13	17,32	21,30	3,98	59,11	1.250.000	2.370.000
77 Niels Christian Søndergaard	2.950.000	450.900	0	25,56	6,31	6,24	-0,07	25,49	370.000	700.000
78 Jan og Jeanette Andersen	550.000	72.500	859.000	1,23	0,50	0,00	-0,50	0,73	22.500	0
79 Løgstør Kommune	-	-	0	0,00	0,00	3,50	3,50	0	217.200	-217.200
80 Hans Fischer Nielsen	1.100.000	157.200	0	6,21	4,50	0,00	-4,50	1,71	562.500	0
81 Erik Juul Sand	2.250.000	350.000	0	14,64	0,00	1,34	1,34	15,98	0	160.000
82 Karl Anker Jørgensen	3.750.000	581.800	2.265.512	34,94	6,66	6,50	-0,16	34,78	333.000	576.000
83 Hans Oberggaard Andersen	18.000.000	3.052.400	11.056.800	136,78	0,00	9,06	9,06	145,83	0	1.070.000
84 Vibeke og Karl Møller	1.300.000	203.700	571.000	7,69	5,25	0,00	-5,25	2,44	682.500	0
85 Carl Chr. Andersen	18.200.000	2.314.500	23.612.480	150,86	42,87	11,91	-31,06	119,80	3.855.500	875.000
86 Niels Mortensen	2.450.000	389.200	5.637.500	21,38	3,50	3,80	0,30	21,68	350.000	380.000
87 Jytte og Søren Jensen	400.000	46.700	545.000	0,08	0,00	0,11	0,11	0,19	0	15.000
88 OFFE	-	-	0	13,90	13,90	0,00	-13,90	0,00	1.317.925	0
89 Leif Overgaard	-	-	1.930.000	15,84	0,00	0,75	0,75	16,59	0	35.000
90 Bert Leif Jensen	6.050.000	993.400	13.702.000	51,70	10,78	10,19	-0,59	51,11	730.000	1.177.500
91 Visted Præstebæde	790.000	285.100	0	2,13	1,40	0,00	-1,40	0,73	56.000	0
92 Elith Laurisen	9.500.000	1.789.700	15.317.000	96,71	27,54	44,89	17,35	114,08	1.826.000	4.475.000
93 Bert Hejgaard Andersen	2.850.000	554.400	5.649.328	27,70	0,00	0,11	0,11	27,81	0	11.000
97 Jan og Kelly Simonsen	7.450.000	1.167.500	4.615.184	52,48	3,35	7,64	4,29	56,77	229.300	915.800
99 Aage V. Jensen	-	-	-	-	0,00	600,73	600,73	600,73	0	16.640.221
103 Claus Jeppesen	5.450.000	1.023.700	4.986.824	48,89	0,00	24,58	24,58	73,47	0	2.162.001
104 Blarne Rosendal Christoffersen*	-	-	0	0,29	0,29	0,00	-0,29	0,00	11.600	0
105 Hans Jørgen Kolborg	2.800.000	489.100	539.000	21,59	7,58	5,38	-2,20	19,39	538.700	818.700
106 Claus Jeppesen	3.350.000	953.600	2.345.824	23,38	22,96	0,00	-22,96	0,80	2.012.501	0
107 Frode Jensen	3.500.000	623.300	338.000	31,84	4,11	0,00	-4,11	27,73	221.000	0
108 Carl Erik Jeppesen	800.000	149.300	0	7,92	6,42	0,00	-6,42	1,50	509.500	0

Ejer	Ejendom for Jordfal. ejd. værd	Pantegæld	Areal for	Brutto afgiv.	Brutto modl.	Netto ha + -	Areal efter	Netto til kr.	Netto fra kr.	Netto vedlæg
109 Thomas Hedeblad*	-	-	0	0,22	0,00	-0,22	0,00	9.000	0	9.000
110 Carsten Christiansen	3.950.000	489.500	2.175.000	38,29	0,00	19,18	57,47	0	778.000	-778.000
111 Mogens Dalggaard	5.900.000	689.500	6.957.528	71,46	0,00	-0,56	70,90	6.000	0	6.000
112 Carl Christian Andersen	3.750.000	875.000	0	40,39	0,00	40,39	40,39	0	1.635.800	-1.635.800
115 Ejgon Sørensen	3.000.000	604.700	955.000	25,70	0,64	0,00	-0,84	25,06	30.000	0
116 Bent Helgaard Andersen	4.850.000	597.600	7.967.328	28,29	3,04	21,94	18,90	47,19	140.000	-140.000
123 Munksgaard Svinefarm A/S	3.050.000	593.900	7.023.900	35,80	4,10	3,50	35,00	410.000	350.000	60.000
132 Munksgaard Svinefarm A/S	12.700.000	2.717.600	19.529.560	117,00	0,00	8,90	8,90	125,90	0	-925.000
162 Steen Pedersen	10.300.000	2.010.700	13.333.250	90,85	0,00	5,01	95,86	0	283.700	-283.700
178 DFFE	Ej vurderet		0	16,39	0,00	-16,39	0,00	455.693	0	455.693
179 DFFE	Ej vurderet		0	27,71	4,35	0,00	-4,35	23,36	455.000	0
180 DFFE	Ej vurderet		0	74,26	27,33	0,00	-27,33	46,93	757.041	0
181 DFFE	Ej vurderet		0	39,87	4,37	0,00	-4,37	35,50	121.049	0
182 DFFE	Ej vurderet		0	31,78	11,62	0,00	-11,62	20,16	801.873	0
183 DFFE	Ej vurderet		0	67,39	67,39	0,00	-67,39	0,00	2.580.800	0
Bidrag fra SNS til Vised Sø III.									9.774.355	-9.774.355
				1.203,05	1.203,05	0,00		76.492.152	76.492.152	0

99 ejendomme

Føl i areal

19-06-2005 13:17

JORDFORDELINGENS OVERSKUD:

0

0

* Adkomst via ejendomsdom

Bilag C

CD-ROM med lodsejerdatabase og interview med Jan N. Thaysen

Interview-referater

Referat af interview d. 14.2.2006

Erfaringer med jordfordeling:

-arbejdet med jordfordeling i ca. fem år

Forhandlingsprocessen med lodsejere:

Er der nogen problemer, der har været kendetegnende for processen?

-utroligt individuelt fra lodsejer til lodsejer

-selv om de burde være kolleger, så er enhver sig selv nærmest i sådanne forhandlinger

-nogle er generelt afvisende, -"nu kommer der bare nogen her og vil bestemme"

-andre er i den modsatte grøft – vil gerne spille med

-de professionelle landmænd vil overordnet set godt spille med, uden de helt store sværds slag, -de kan godt se ideen med at deltage

-deltids- og pensionistlandmænd som har et begrænset jordtilliggende kan være noget sværere at trække rundt med, -af flere grunde. Nogle gange er det bare et forsøg på at presse prisen op, så højt som muligt.

-kendetegnende for dem, der gik videre til ekspropriation: små hobby-folk, der bare havde et par hektar i klemme.

Nogle kvægfolk har yttet utilfredshed over deres "udbytte" af jordfordelingen:

-sandhed med modifikationer.

-i et område nede omkring Overlade var det begrænset, hvad lodsejerne reelt fik ud af deres engjorder, -der var stor forskel på kvaliteten af jorderne i projektområdet. En enkelt af de kvægfolk der deltog i jordfordelingerne, udtrykte ligefrem undren over, at han ikke skulle give mere i bytte.

-modsat var der omkring tre kvægejendomme der lå klods op af projektområdet, og som følge deraf blev ramt hårdt, i og med det ikke kunne lade sig gøre at skaffe dem erstatningsjord, der lå lige så godt, som deres hidtidige jordtilliggende. –Så må man prøve at kompensere på anden vis. I sådanne forhandlingssituationer anvendtes argumenter omhandlende ejendommens forbedrede alsidige anvendelse, samt det faktum, at udviklingen mere og mere går i retning af at anvende majs som grovfoder frem for græs, -hvilket dermed kræver højere beliggende jorder.

Ekspropriation:

-der var uvished om, hvor langt amtsrådet var villig til at gå, hvis nu en stor kvægavler nægtede at deltage. Ville amtsrådet så gå med til at ekspropriere en så stor lodsejer? Dette blev ikke testet i praksis, da situationen ikke opstod.

-håndtering af uvillige lodsejere: "vi er enige om, at vi ikke kan blive enige" -hvorefter sagen går videre til den projektansvarlige, Martin Nissen Nørgård, hos NJA. Amtet informeres om, hvad arealerne er vurderet til, samt hvad naboarealerne har kostet. Nogle gange, efter amtet har snakket med dem og har ridset op, hvad den efterfølgende fremgangsmåde er, indvilliger nogle af dem alligevel i at indgå forlig. Eksempelvis i Jordfordeling 3, hvor fem var indstillet til ekspropriation, men hvor fire af dem "faldt fra" og indgik forlig.

-der var samlet tre lodsejere, der skulle eksproprieres.

-der blev brugt meget energi og utrolig lang tid (eksempelvis op til 11-12 besøg hos en lodsejer) på de "vanskelige" tilfælde, -nogle gange med succes, men i enkelte tilfælde altså uden resultat.

-succes i en jordfordeling: Det koster tid, eller også koster det penge.

-når man ikke har en ekspropriationshjemmel, der er klar, så man kan tage dem over en kam, og køre dem efter et system, ligesom i en vejsag, -så snart man snakker frivillighed- så er det tid, der skal bruges i det, - og derefter penge. Hvis man ikke har tiden, så må man betale sig fra det i stedet.

Ejendomsmæssig forundersøgelse:

-der var ikke mange, der havde ændret holdning fra den ejendomsmæssige forundersøgelse til selve jordforhandlingerne. Men nogle havde vendt fuldstændig – fra at ville sælge til ikke at ville sælge.

-det var kendetegnende, at der var flere, der ville have erstatningsjord, da det kom til stykket. Frem for hvad der var svaret i den ejendomsmæssige forundersøgelse. Så der skulle skaffes mere erstatningsjord, end det først var anslået.

-der var ikke kalkuleret med de voldsomme prisstigninger, -svært at forudse at jordpriserne i den grad ville eksplodere, som det var tilfældet. Heldigvis lykkedes det at købe en masse jord op tidligt i forløbet før priserne steg, så det var muligt at holde et kunstigt lavt prisniveau i forhandlingerne. Der blev således handlet i gamle priser derude, langt hen ad vejen, -et godt stykke hen i jordfordeling 2. Først allersidst i jordfordeling 2 blev der "lukket op for posen" igen, da det blev nødvendigt at købe mere erstatningsjord, denne gang til en helt anden pris.

Jordpulje:

-stort set intet tilbage efter Jordfordeling 3. Der var et par hedearealer i overskud, som fulgte med en hel ejendom, der blev opkøbt på et tidspunkt, og så var der et stykke frijord, som var købt på en forkøbsret. Lykkedes stort set at rydde fuldstændig op. Resterne kommer i offentligt udbud, ligesom et par parceller – med bygninger, uden jord.

-der er ca. opkøbt 25-30 ejendomme udover jordfordelingerne – købt som jordpulje.

Pluk fra interview-referat, foråret 2005**Hvorfor tre jordfordelinger:**

- stort projekt, tager tid.
- forudsætningerne dannes løbende for at tingene kan lade sig gøre.
- arbejder hen imod at gøre noget færdigt i ét område, så der ikke skal laves om på det efterfølgende i næste jordfordeling.

Jordpulje:

- det gælder om at slå til, når lodsejere melder ud i den ejendomsmæssige forundersøgelse, at de gerne vil sælge.

-Vilsted sø-projektet er en gammel ide, der har kørt i SNS-regi. Af den grund var der købt en ejendom op på forhånd, på ca. 90 ha. Derudover havde DFFE købt noget frijord på en forkøbsret, der var gjort gældende, ca. 16-17 ha. Dvs. på forhånd eksisterede der en jordpulje på ca. 100 ha inden påbegyndelsen af ejendomsmæssig forundersøgelse.

-den ejendomsmæssige forundersøgelse viste et behov for en jordpulje på ca. 500 ha, men det viste sig efterfølgende, at der var mange flere, der ville have erstatningsjord, end de havde givet udtryk for, dvs. der var behov for 750-800 ha. Der har således ikke været meget nettosalg af projektjord.

- det samlede regnestykke går lige op:

Udgifterne til jordopkøb = salgsprisen til Åge V. Jensens fonde + værdiforringelsen fra SNS

-vedr. spekulationer i projektjordopkøb med henblik på at være sikret god erstatningsjord i bytte:

-det har ikke rigtig fundet sted, -i de tilfælde, hvor der har været tilløb til det, har det lykkedes os at forhindre det, ved at nå at opkøbe projektjorden. Men det er noget, der ligger og ulmer under overfladen. Det ville være muligt at lægge en forkøbsret på jorden, men det er bevidst undgået, for ikke at risikere at få vendt stemningen imod os.

VMPII:

-er det kun jordfordelingskontoret, der laver VMPII?

-Nej, det er Amtet, der er projektansvarlig, og de bestemmer selv, hvem de vil have til at lave de her ting for sig. De har så valgt Jordfordelingskontoret – som netop har en del erfaring med det. I princippet kunne amtet også selv stå for det.

Lodsejerforhandlinger:

-hvordan har lodsejerne opfattet dig?

-jeg har prøvet at distancere mig meget fra amtet – forklaret folk at jeg repræsenterer staten – men man bliver meget nemt sat i bås med amtet – og det skal man gøre meget for at komme væk fra.

-man bliver opfattet som, at man tager projektets parti, men jeg har prøvet at forholde mig objektivt til det. Forsøgt at sætte mig ud over det.

Lodsejerudvalget:

-de har en masse lokal kendskab

-har ikke brugt dem så aktivt som man kan gøre.

-de har været brugt til, at folk kunne ringe til dem, for at høre, hvordan det går, hvor langt man er nået, osv.

Amtet:

-der har været en klar rollefordeling mellem Martin Nissen Nørgård og jeg.
-Martin tager sig af dem, der beholder deres arealer. Alt det der ligger øst for Hobrovej – det beholder folk i privat eje. Dem laver han aftaler med. Ud fra informationer jeg har givet ham, vedr. før- og efterpriser på de typer kategorier af jord, der er derude. Der er blevet udbetalt engangserstatninger.

-Martin har ikke haft noget med jordfordelingerne at gøre. Ud over at være brugt som en slags ”bussemand”, når jeg ikke kunne indgå forlig med lodsejerne. Så har jeg sagt; jamen vi er enige om, at vi ikke kan blive enige, og så bliver de overgivet til NJA.

-i Jordfordeling 2 røg fem lodsejere videre til NJA – tre endte alligevel med forlig, efter de havde været omkring amtet, og fundet ud af, at det var alvor.

-det er ikke store arealer, der blev eksproprieret. Det er de små lodsejere, der er problemer med.
-ikke de store driftige landmænd, for de kan godt se fidusen i det: At få det trælse engjord væk, og til gengæld modtage jord, der er til at bruge til noget. Men så er der nogle små, -der har nogle jagtinteresser, -eller ikke mener, at de får nok for deres lille eng, osv. Det er dem, der kan være problemer med, -der kan være nogle virkelige tidsrøvere i blandt.

Kommentar til lovforslag til ny Jordfordelingslov, hvor der slækkes på tvangsbestemmelserne

-tvangsbestemmelser skal være i følgelovgivningen i stedet for.

-jordfordeling bliver næsten altid brugt sammen med anden lovgivning i dag.

-eksempelvis i Vilsted Sø – VMPII: ”Man må ekspropriere nogle få lodsejere, hvis de forhindrer et projekt.”

-tvangsbestemmelserne behøver ikke stå i jordfordelingsloven, bare det følger med i de andre, hvor formålet ligger.

-der burde have været en klar ekspropriationshjemmel i forbindelse med VMPII, så man kunne få skattefritagelsen. Så havde man ikke haft de priser, der er set ude i Vilsted, for så kunne folk have solgt til lave priser, men fået det samme ud af det.

-frivillighed koster penge og tager tid.

-hvis man har den rigtige tid, og er rigtig god til at snakke med folk, så kan det lade gøre.

-i Skjern Å var man nødt til at lave en lov for at få det på plads, men i Vilsted kunne vi snakke os igennem det.

-det, der har gjort det muligt, i Vilsted, er, at folk kunne få noget godt erstatningsjord, og at de ikke har fået mindre, end de har afgivet, nogle har endda fået noget suppleringsjord. Det er lokkemaden.

-enten skal man have erstatningsjorden, -det er en grundsten, en rigtig nødvendig forudsætning.

-eller også skal man have en klar ekspropriationshjemmel, så man kan købe jorden af folk og de kan sælge det skattefrit, og så kan de bruge pengene til at købe noget andet jord i stedet for, fordi de får en god sum penge med derfra.

Interview med Jan Nymark Thaysen, Foulum d. 4. april 2006

Skødehandler ca. 35

Det var primært i den sidste jordfordeling at der blev købt jord på overenskomster.

Ca. 600 ha købt op på skøder. – som udgangspunkt må vi ikke købe projektjord på skøder, før jordfordelingerne er i gang. Men hvis man skal købe en hel ejendom, og der hører projektjord med dertil, så må vi gerne.

Inden vi gik i gang i området, var det købt et stykke frijord – pga. forkøbsret, og der var lavet en handel derude med en mand, der havde en tre ejendomme. Så jordpuljen var tæt på 100 ha da vi startede.

Man har snakket om Vilsted Sø-projektet siden sidst i 80'erne.

SNS har opkøbt nedlagte dambrugsarealer, som DFFE har overtaget. Begrænsede arealer. 8,2 ha løbenr. 160 i JF 1. En af ejendommene er efterfølgende solgt i udbud – ca. 30 ha.

Efter jordfordeling 3 går det stort set i nul, men ikke ifølge de økonomiske oversigter, pga. nogle ejendomshandler i jordfordeling 2, som ikke var endeligt berigtiget på dette tidspunkt, og som derfor ikke er registreret i matriklen, som de økonomiske oversigter bygger på.

Der var mange mælkeproducenter blandt skødehandlerne, som havde en gammel bindestald, og enten skulle de bygge om og lave en løsdriftsstald og bruge en masse penge på det, og ellers skulle de af med det. De afviklede, nogle blev boende i husene, og andre solgte det hele. Købte også en stor planteavlsejendom, - det var også en slags afvikling, fordi han ville noget andet. Vi har jo været nogle gode stabile købere, der har kunnet købe uden at der var gjorde indsigelse.

Generelt så har vores køb og salg deroppe fungeret rigtig godt, og vi har ikke tabt mange penge på det. Fordi generelt, når man køber jord til en jordfordeling, så køber du jo på sælgers vilkår, og du skal ud og sælge på købers vilkår, så man siger generelt at man taber ca. 10 % i transaktionen. Men jeg tror ikke vi har tabt penge i Vilsted på de her forhandlinger. Men det er jo også fordi tiden den er gået, og priserne de er jo steget voldsomt. Så vi er sluppet rimeligt godt fra det.

Vi var ved at løbe tør for puljejord som vi havde købt ind inden jordfordeling 3, jord som vi jo havde givet max 80.000 for. Så der meldte jeg tilbage til amtet og fortalte, hvor meget ekstra det cirka ville komme til at koste, pga. yderligere jordopkøb. Og så fik de Aage V. Jensen fonde til at bidrage med lidt mere økonomisk.

Før jordfordelingsprocessen startede havde nogle lodsejere allerede sendt indsigelse ind til amtet mod søprojektet. Hvis et projekt ikke bliver til noget, fordi nogle lodsejere forhindrer det, så stopper det ikke, men ligger i bero. På stand-by.

Mange har været skeptiske, om hvorvidt de kunne få det erstatningsjord de gerne ville have. Men det synes jeg er lykkedes rigtig godt. Og dem der ikke har fået det, de har så fået en rabat på jorden i stedet for, for omvejerstatning og deslige.

Dem der ligger tæt på søen ser det som et problem, at de måske på sigt bliver forhindret i at udvide. Det skulle der som udgangspunkt ikke være noget problem, fordi søen vil fungere som et kvælstofrensingsfilter. Men hvordan reguleringen bliver fremover, det er jo et rent politisk aspekt.

Lige meget hvilket projektområde du arbejder i, så er den første ”sang” du hører, når du skal i gang med jordfordelingerne, at de lave områders kvalitet især er forringet grundet den amtslige misligholdelse af vandløbene, og at de derfor burde erstattes med mere, da jorden kunne være bedre, hvis amtet opfyldte sine forpligtigelser. Det bunder nok i, at amterne førhen har været flinkere til at rense op, og har overholdt regulativet mere end de skulle. Når de så går ned på ”normalt” niveau, så virker det på lodsejeren som om de ikke opfylder deres forpligtigelser. Men arealerne sætter sig jo også, meget forskelligt i området. Der er noget klægjord – gammel havbund, det sætter sig faktisk ikke, men så er der også noget humus, og de værste sætninger her er på 1½ til 2 meter.

Man skal passe meget på med, hvad man siger, for når man snakker med lodsejerne, så er de enten i familie/svigerfamilie med hinanden, eller spiller i kortklub sammen eller har gået på landbrugsskole sammen. Så man skal forvente, at hver eneste du forhandler med, de på den ene eller anden måde snakker med nogle andre. Så man skal være ærlig og have nogle faste kriterier at gå ud fra og så holde sig indenfor det. Sådan så det er det samme man fortæller hver gang. Det skal være sådan, at de kan tage deres overenskomst og lægge den ved siden af naboen, og så skulle tingene gerne passe sammen. Der er nogle kriterier, der kan udløse, at de skal have en ekstra erstatning, eller lidt oveni prisen, ex. Vejomkørsel, men ellers er det på lige vilkår. Men det forstår folk også godt. Det er accepteret. Men der vil altid være lidt misundelse for nogen, især i forhold til, hvordan det erstatningsjord lige ligger.

Det allerførste møde, hvor vi skulle rejse jordfordelingen var lige ved at vælte på, at lodsejerne ville have hektar for hektar. Men så valgte vi at starte op alligevel og så tage det som det kommer. Og lodsejerudvalget holdt også fast på det ved det første møde. Så gik jeg i gang, med at købe op fra dem, som bare ville sælge deres små englodder. Jeg satte mig ud til den største kvægavler derude, som havde en masse jord, der skulle byttes rundt, og så brugte jeg nok tre dage derude, og det endte med at inden han gav sin accept, da ringede han til lodsejerudvalget og spurgte om det var i orden at han gav en byttepris. ”Vi skal jo starte et sted” - så væltede den første dominobrik, og så begyndte det at køre lige så stille. Men der var mange, der holdt på det. Typisk er fuldtidslandmændene godt klar over at hektar for hektar ikke er en mulighed, men de prøver jo altid i en forhandling at lægge pres på en for at få det så billigt som muligt. Enhver hytter sit eget skind. Det bedste jord i området ligger faktisk ved hver enkelt – overalt. Jeg har købt det bedste jord i området mange gange, og de har fået det arveste sand op til flere gange. Det skal man bare være forberedt på. Så hjælper det lidt, at man kender lidt til landbrugsjord i forvejen og selv dyrker lidt. Og så kan man jo snakke lidt om det. – Det er en stor fordel.

Nogle af de store lodsejere var begyndt at rumle lidt omkring ikke at deltage.. men så måtte jeg jo fortælle dem, at de derved udtræder af jordfordelingen, og konsekvensen er at det fine erstatningsjord jeg havde til dem, det siger vi farvel til. Og så mente de jo at det var afpresning. Så derfor røg de aldrig videre, fordi de gerne ville have det her erstatningsjord, når det kom til stykket. Og som kvægejeendom selv om den mister sine engarealer så får den jo tilsvarende hektar markjord, og når man ved hvilken retning engen går - den bliver jo ikke mere tør, det er givet, og deres ejendom bliver pludselig også brugbar til planteavl og griseproduktion, når den får høj jord. Så de får noget jord de kan køre noget gylle på. Og kvæggårdene går jo også mere og mere over til noget

majs og det er ikke godt på engarealer, det skal helst være på noget højt og gerne lidt sandet jord. Derfor lykkedes det at afmontere mange af deres argumenter – at der var deres forsikring for foder, - og det har det også givet været engang, men der er bare så mange fordele ved at få noget bedre jord. Og så var der lige de der små nogle, som bare ville presse citronen mest muligt og bare have så mange penge for deres jord, som de kunne få. Dem var der mange udfordringer med. Det tog meget tid. Mange besøg og meget tid.

Den lokale told- og skatafdeling i Løgstør skulle aldrig have begyndt på det. Dem der blev eksproprieret, det var fair nok at de fik skattefritagelse, men dem der var indstillede og hoppede ud af det igen, - skulle de nu have haft skattefritagelse? Det vurderede man at nogen skulle have. Og det begyndte så at brede sig. Hvorfor skal dem der går med til det frivilligt være ringere stillet end dem der brokker sig og trækker det hele i langdrag. Det kører også deroppe endnu. Landboforeningen repræsenterer mange. Det gør det mere og mere bøvlet for mig at arbejde i det. Det viser sig også i det projekt jeg har gang i nu – Lyngbygård Å ved Galten og Skovby. Det ville være dejligt at få en afklaring på det her skat – er der skattefritagelse eller er der ikke. Ekspropriationshjælpen omfatter egentlig kun dyrkningsrestriktioner – ikke ejendomsretten.

Jordbrugskommissionen skal jo virke for ved VMPII – jeg har fået ja til de fleste ansøgninger.

Jeg arbejder stadig i området. 5 % afvigelse i forhold til, hvad der er købt og solgt.

Ved forundersøgelsen: hvis man kan besøge en 4-5 mand om dagen, så er det rimeligt.

Det er SNS, der betaler forundersøgelserne.

Lige nu har vi masser at lave (DFFE) – en del udenlandsprojekter.

Amterne starter ikke meget op nu (pga. de snart lukker).

Men der er jo et efterslæb på VMPII – det er lagt over til SNS, og der er en pulje nu, som de kan bruge til at medfinansiere, da en del projekter før er strandet på økonomien. Dem kan man lukke op for nu igen.

VMPII kører jo videre, og VMPIII kommer også lidt. Og Nationalparkerne kan der være lidt arbejde i. Og SNS får en masse landdistriktsmidler, som de måske kan bruge lidt til at lave nogle projekter. De VMPII-projekter, der ligger i bunken under 100 ha lander hos kommunerne mens projekterne over 100 ha lander ved SNS. De nye regioner, som SNS også er delt op i har hver fået ansat en projektmand.

Har også ryddet lidt op undervejs, vejarealer mm.
Frijorder er + 20-30%, men lodsejernes indtryk er nok det dobbelte.

Smålodder – nogle mente det var deres fristed.
Lavbundsområder, typisk mange små lodder. Der var kun én, der holdt så meget på sit, at den røg videre til amtet.

Man bliver nødt til at lukke nogle handler og sætte en skillelinje: "her til når vi i første omgang". Og så er det bare om at sætte den linje så godt som muligt, så lodsejerne ikke skal inddrages i flere runder. Det er stort set lykkedes.

Lodsejerudvalget – brugt dem deri at mange havde lokalt kendskab, også til de "hvide pletter" de ejendomme i området som ikke var berørt af projektet – få status på dem, ex. Ville de sælge? De har også været med til at formidle over for de andre lodsejere hvad der foregår, hvilket prisniveau det ligger i, osv.

I Nordjylland er man ikke så bekendt med begrebet jordfordeling. De kan da vist godt huske noget med en amtsvej. I Sønderjylland laver man flere jordfordelinger, så der er de meget mere bekendte med begrebet. Når først de får lidt kendskab til, hvordan det er det foregår. Og forstår at DFFE ikke scorer på prisen. Det er en fordel at de kender noget til det. Det gjorde de ikke så meget her

Oprindeligt ville jeg have lavet en vurderingsforretning. Men det var der jo ingen ide i, når de ville have hektar for hektar – dvs. indeks 100. Så det blev afblæst, og så var det mig selv der lavede vurderingen. Hvis jeg havde krævet det på det indledende møde, så var det aldrig blevet til noget. Så jeg blev prisdannende i området, men kendte jo priserne, fordi jeg allerede havde købt noget op på skøder. Der var ikke mange nettosælgere tilbage til sidst – de havde solgt inden. Så der var ikke mange, som på den måde scorede kassen ved at vente, de solgte tidligere.

JF1 havde jeg hjælp af Ole Kynde, til at lave nogle rene opkøb

JF2 Niels Otto Haldrup hjalp til, godt at være to til nogle af jordforhandlingerne – så man kan huske, hvad der blev sagt, og så er det lettere, når man er oppe mod ex landmand og faderen og broderen og advokaten og en fra landboforeningen.

Det er jo Vesthimmerland, folk vil handle. Så hvis man sætter en lidt høj pris, så har man lidt at handle med.

Planlægge en strategi – hvem er det jeg skal ind til nu, hvad er absolut minimum - hvor er grænsen?

Nogle hårde forhandlinger – til sent om aftenen, og tidligt i gang om morgenen. Det er en intens periode, men det er spændende. Man lærer virkelig folk at kende.

Der er da også lidt held bundet op på, at det her kunne bæres igennem. Der har været mange urolige stunder men det lykkedes, og det kan godt lykkes andre steder. Men usikkerhed er rigtig dårligt og underminerende for folks vilje til at gøre nogle ting. Det ville være bedre, hvis eksempelvis skattefritagelsen var afklaret. Kunne der være rene linjer på det område? Og Hvad vil det sige i fremtiden at være nabo til et sådan område? Igen usikkerhed – det har meget at sige. Her lykkes det os at tale fra det hele.

Frivillighed: Det koster enten penge eller tager utrolig lang tid. Fordi der ikke er andre muligheder end at snakke ørene af folk.

Bruger meget det med at, når de skælder ud på amtet, så understrege at jeg ikke kommer fra amtet. Forhistorien er også vigtig. Vigtigt at kunne sige, at man er uvildig og har en åben indgangsvinkel til folk.

Folk skal helst have lov til at summe over tingene i en 20 år. Nogle gange skal der lige et generationsskifte til. Så bliver det accepteret, at der sker noget.

Nogle har fået lov til at udstykke allerede.

Løkkegård jævnet med jorden

Skatterådgiver, landbrugsrådgiver. Hvor meget service skal planlæggeren yde?

Stor fordel at jeg også er planlægger også driver landbrug.

Mange skilt undervejs, kan også give problemer i forhold til deltagelsen.

Vigtigt at kunne snakke om nogle andre ting først. Man skal holde sin mund omkring, hvem der får jorden. Har sagt til lodsejerne, når I sælger til mig, så har I ikke noget at sige omkring hvem der får jorden. Det bestemmer jeg.

Afviklerne slipper for at tage stilling, de forfordeler ikke jorden – og sælger i stedet til DFFE. Når vi køber skødehandler, så opfordrer jeg dem til at spørge deres naboer. Hvis de mener at naboen vil give mere, så skal de selvfølgelig gå over og spørge ham. Vi fremskynder en afvikling for nogen – hjælper dem fra deres ejendom på en god måde. Men det er rigtigt, at vi har været inde og støvsuge området, til gengæld har vi fået handlet jord ind til nogle, som ellers aldrig kunne have ladet sig gøre, hvis ikke det var os, der var mellemmand på det. pga. nogle naborelationer. Og efterfølgende har det jo vist sig at strukturudviklingen går så stærkt, at der stadig er nogen, der lukker ned.

Jeg prøver at skabe ejendomme, og det synes jeg, at jeg er sluppet nogenlunde heldigt fra. Nogen er så store, at de har købt alt omkring sig, så må man lidt længere ud.

Lokkemaden, jord der ligger uden for deres stalddør.

I en klassisk er folk enige på forhånd. Det må være den rene svir at lave. Det er en helt anden situation.

Der er mange aspekter og mange livshistorier

Erfaringer: hvordan man skulle agere, ikke sige for meget. Der dukker nogle aspekter op ex. hvis landmanden pløjer sine marker uretmæssigt osv., men det skal man blande sig uden om, og huske det ærinde man er der i – at købe jorden.

Jeg fandt ud af at bruge Martin Nissen rigtigt. Jeg brugte ham bare som bussemand til sidst. Hvis ikke vi kan blive enige, så går det bare videre til Martin. Så kunne han remse fremgangsmåden op for ekspropriation. Det er lykkedes rigtig fint.

Frivillig tvang. Landbruget lavede en fodfejl der i 1997, da de sørgede for at aftalerne skulle være frivillige. Havde man bare sagt, at dem tvinger man bare igennem, så havde det været skattefritagelse for alle, og så havde det været nemt at være mig, for så kunne jeg jo købe op ud fra

konceptet, at når I sælger til staten, så skal I ikke af med noget i skat – i modsætning til, hvis I sælger privat. Grunden til at man laver jordfordeling – ex ved motorvej, det er for at staten skal slippe billigere i kroner ører. Ellers skulle man betale for alle de landbrug, man beskærer i harmoniarealet. Reelt set sparer de penge ved at lave jordfordelinger, fordi de ikke skal betale penge for alle de her nedgangserstatninger.

Man skal forvente en masse historier. Man skal lægge ører til meget, og vinde deres tillid. Hvad udad tabes skal indad vindes bruges også tit, for at forklare lodsejerne hvorfor jorden skal genetableres.

I teorien kan man bruge jordfordeling til alt. Men man skal ligesom tilpasse instrumentet til det.

Have en jordfordelingslov, som er så enkelt som muligt. Og så lægge det resterende i følgelovgivningen.

Jordfordeling er snart mere værdsat uden for landets grænser end inden for. Der er mange uden for landets grænser, der er meget interesseret i at vi kommer og fortæller om det, men vi nærmest er ved at afvikle det herhjemme.

Bilag D

Ejendomsmæssige forundersøgelse

Ejendomsmæssig forundersøgelse for Vilsted Sø

Indhold:

Indledning
Beskrivelse af projektområdet
Lodsejerønsker
Puljejord
Jordfordeling
Projektgennemførlighed
Prisvurdering og erstatningsomkostninger
Sammenfatning og konklusion

Kortbilag

Ejendomskort
Arealanvendelse

Nordjyllands amtsråd

27 FEB. 2002

J.nr. 8-56-3-827-0001-02

Indledning

Denne rapport er en ejendomsmæssig forundersøgelse for et vådområdeprojekt - Vilsted Sø - i Nordjyllands Amt. Projektet søges gennemført indenfor rammerne af Vandmiljøplan II. Nordjyllands Amt har anmodet Direktoratet for FødevareErhverv om at gennemføre forundersøgelsen, der bygger på interviews af de berørte lodsejere. Interviewene fandt sted i perioden fra juli til december i 2001. Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at kortlægge lodsejernes holdning til projektet og deres erstatningsønsker, samt at vurdere erstatningsomkostninger og om det er muligt at gennemføre projektet gennem frivillige aftaler.

Beskrivelse af projektområdet

Projektområdet er beliggende ca. 9 km syd – sydvest for Løgstør og antager størrelsesmæssigt et areal på ca. 910 ha. En mere præcis fastlæggelse af det endelige areal vil foreligge, når en nærmere detailprojektering af området er blevet foretaget. Af det totale projektareal bliver ca. 450 ha til vandspejl, mens de resterende ca. 460 ha er fordelt på henholdsvis våd og tør eng. Det aktuelle projektforslag antog oprindelige ca. 850 ha., hvilket var baseret på en grov projektafgrænsning, der senere er justeret.

En yderligere korrektion af arealet må dog påregnes, som følge af manglende kendskab til drænforholdene i randområderne. Således har flere lodsejere under den ejendomsmæssige forundersøgelse pointeret, at bagved liggende arealer udenfor projektområdet vil blive berørt ved realisering af projektet, idet eksisterende dræn fra disse områder vil miste deres effekt, da koten for deres udløb kommer til at ligge under det fremtidig vandspejl. Specielt er der tvivl omkring påvirkningen af dræn nord for Herredsbækken i projektområdets østligste hjørne samt nord for Faldbækken hos lb.nr. 48. Endvidere er der stor tvivl om, hvordan moseområdet – Lyngholmen – vil blive berørt af projektet, idet dette område ikke er opmålt. Herudover er der tvivl om omfanget af påvirkningen på arealerne ved udløbet til Limfjorden, der tilhører Vitskøl Kloster.

Lodsejernes eventuelle mistanke om påvirkning af bagvedliggende arealer er blevet noteret ved de enkelte interviews, og de pågældende lodsejere er blevet gjort opmærksomme på, at de påpegede forhold vil blive medtaget i en følgende detailprojektering. Endvidere er der blevet spurgt til drænforholdene på projektarealerne og i nærhedsområderne hertil.

På den af Nordjyllands amt udarbejdede lodsejerliste har 177 forskellige lodsejere været repræsenteret indenfor projektområdet ved den indledende planlægning. Dette antal lodsejere reduceres løbende bl.a. som følge af strukturudviklingen, hvorfor antallet af lodsejere i skrivende stund antager 144, og gennem den ejendomsmæssige forundersøgelse er DFFE yderligere

blevet bekendt med, at flere lodsejere ønsker at afhænde deres ejendomme i nær fremtid.

Overordnet kan det til området siges, at selv om der er tale om lavt beliggende engarealer, bliver disse overvejende dyrket intensivt med stor kvælstoftildeling. Det er primært kvægbrug, der har arealer beliggende indenfor projektområdet, men svineproducenterne er ligeledes godt repræsenteret, mens antallet af rene planteavlsbrug er yderst begrænset, om ikke rent antalsmæssigt så med andel af det samlede areal.

Arealanvendelsen i projektområdet dvs. op til kote 3,5 udgøres hovedsageligt af omdriftsarealer, der enten ligger brak eller dyrkes med kornafgrøder, samt græsningsarealer der primært er i omdrift. Endvidere er der en række græsningsarealer, der skal betegnes som vedvarende, idet de sjældent (hvert 7.-8. år) eller næsten aldrig (1-2 gange hvert 20. - 30. år) bliver omlagt. Disse vedvarende arealer (kategori 2 og 3) udnyttes dog som oftest intensivt med en maksimal kvælstoftildeling på op til 300 kg N pr. ha. Nedenstående figur viser fordelingen af de forskellige arealkategorier.

Areal-kategori	Arealtype	Antal hektar
1	Omdriftsarealer med hektarstøtte	571,0
2	Græsarealer uden hektarstøtte	46,5
3	Kulturreng der omlægges sjældnere end hver 7. år	177,4
4	Natureng der omlægges sjældent og ikke gødes	52,1
5	Overdrev	0,0
6	Mose, sø, vandløb, vej og lign.	65,5
	Total	912,0

Figur 1: Opgørelse over arealtyper i projektområde Vilsted Sø.

Arealer med græs i omdrift til halsæd, slet og afgræsning er pænt repræsenteret i kategorien omdriftsarealer med hektarstøtte og udgør skønsmæssigt godt en 1/3 af denne kategori. Af de resterende hektar i kategori 1 dyrkes omkring 150 ha. med traditionelle kornafgrøder som byg, hvede og raps til modenhed og kvælstoftildelingen. Resten af kategori 1 (ca. 200-250 ha.) udgøres af braklagte arealer, som ikke gødes. Det skal dog pointeres, at denne braklagte tilstand ikke er permanent, og at arealerne reelt giver basis for en større N tildeling afhængig af den fremtidige dyrkning.

Overordnet kan det for området opsummeres, at det specielt er kvægbonderne i området, der goder arealerne i projektområdet maksimalt, idet arealerne indgår som en vigtig del i deres grovfoder forsyning, mens svinebønderne anvender arealerne til enten brak eller traditionelle kornafgrøder til modenhed. På forhånd kunne det forventes, at der var tale om et område med marginal landbrugsmæssig udnyttelse, men dette er ud fra den ejendomsmæssige forundersøgelse ikke tilfældet. Det skal dog nævnes, at der for enkelte arealer er indgået MVJ aftaler angående reduceret tildeling af N, hvilket fremgår af følgende figur.

MVJ aftaletyper	Antal ha.
20-årig udtagning af agerjord	8
5-årig miljøvenlig drift af græsarealer (max. 80 kg. N)	2
5-årig miljøvenlig drift af græsarealer (0 kg N)	48
5-årig pleje af græsarealer, afgræsning (max 80 kg. N)	6
5-årig pleje af græsarealer, afgræsning (0 kg. N)	4
I alt	68

Figur 2: Opgørelse over aftaler med MVJ indenfor projektområdet pr. 2001.

Lodsejerønsker

Indledende skal det siges, at der under den ejendomsmæssige forundersøgelse ikke har været en eneste lodsejer, der har ville modsætte sig projektet. Nogle har dog været særdeles skeptiske, men såfremt de bliver erstattet hektar for hektar, har de ingen forbehold mod gennemførelsen af projektet. Endvidere er det kendetegnende, at ingen lodsejere ud over de, der i forvejen har indgået MVJ-aftaler, ønsker at benytte sig af denne ordning, samt at næsten ingen lodsejere ønsker at beholde de af deres arealer, der bliver omfattet af projektet. Således kan lodsejerønskerne groft deles op i 2 kategorier, hvor den ene indeholder, dem som ønsker erstatningsjord, mens den anden indeholder dem, der vil "netto" sælge, hvis projektet skal gennemføres. Dog eksisterer en mindre gruppe, der ønsker en engangserstatning, såfremt arealerne stadig har en anvendelsesmulighed. Nedenfor ses en skematisk oversigt over lodsejernes erstatningsønsker. Det skal til nedenstående opgørelse siges, at flere lodsejere har været i tvivl angående erstatningsønsker, og har ønsket at vente med at tage endelig stilling til projektet bliver en realitet.

Antal lodsejere	Erstatningsønsker			
	Projekt areal ca. ha.	Ønsker erstatningsjord i forhold 1:1	Ønsker engangserstatning eller MVJ såfremt arealet stadig kan anvendes.	Ønsker at sælge projektjorden + evt. salg af puljejord
54	525	X		
78	320			X
12	70		X	

Figur 2: Opgørelse over erstatningsønsker i projektområde Vilsted Sø

Af yderligere kommentarer skal det nævnes, at sælgergruppen dækker over, at disse lodsejere ønsker engangsstatning og evt. en MJV aftale, hvis et salg af deres arealer ikke er muligt. Endvidere skal hektar angivelserne tages med en smule forbehold og betragtes som en god vejledende antagelse, indtil en endelig afgrænsning af området foreligger.

Som førnævnt er der ingen direkte modstandere af projektet, men nogle af de mest skeptiske har været mindre lodsejere, der typisk ejer et par enkelte moselodder i Lyngholmen og ikke p.t. ønsker at afhænde disse grundet jagtinteresser mm. Men ofte åbner førnævnte lodsejere mulighed for, at et salg godt kan komme på tale senere i projektføreløbet.

Gennem den ejendomsmæssige forundersøgelse er lodsejerne ligeledes blevet spurgt angående deres ønsker til de fremtidige ejerforhold for projektområdet efter etableringen af søen, samt om de eventuelt selv var interesserede i at beholde deres arealer. Her var den overvejende tilkendegivelse, at næsten ingen ønskede at beholde deres arealer, og slet ikke hvis en landbrugsmæssig udnyttelse blev umuliggjort. Ved de enkelte, der gerne ville beholde arealerne, var det kendetegnende, at det var rekreative interesser, som var årsagen. Som fremtidig ejer var det enten staten eller en fond, der blev nævnt – og mange lodsejere betingede sig, at adgang til rekreativ udnyttelse af området fremover skulle være muligt. Det er særligt de fremtidige jagtmuligheder, der bekymrer flere lodsejere, og det er specielt de arealmæssigt mindre lodsejere i området, som ytre denne bekymring. Således blev tanker om etablering af en "styregruppe" fremsat, hvor denne gruppe skulle sætte rammerne for bl.a. de jagtmæssige muligheder mm.

Det skal afsluttende nævnes, at en kombination af ejerformerne ligeledes er mulig, idet hele projektområdet ikke nødvendigvis kan afhændes til en enkelt ejer. Konkret ville det være hensigtsmæssigt, at arealerne vest for den kommende opstemningen af Bjørnsholm Å, der overvejende er ejet af Vitskøl Kloster, fremover forblev i privat eje, idet arealet primært ikke bliver nærværdigt berørt af projektet, og sekundært at der ikke skal findes erstatningsarealer. Det samme kan siges om arealet øst for Vilsted, hvor der ligeledes er tale om en mindre påvirkning, idet realiseringen af projektet i dette område kun vil medføre dannelse af et mindre vandspejl, der ikke vil have samme interesse salgsmæssigt, hvis der tænkes på fondserhvervelse. Således vil konsekvensen af projektet for dette område hovedsageligt bestå i dannelse af våde engarealer, der stadig kunne rumme en afgrænsningsmæssig værdi, hvorfor arealerne i området fremover kunne være interessante for de her beliggende kvægbønder.

Pulvejord

Det er i forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse konstateret, at der kommer en del ejendomme til salg i nærområdet til projektet inden for en kortere tidshorisont, samt at der p.t. er kontakt til omkring 8 lodsejere, hvor der føres forhandlinger om salg. Herudover har DFFE ind til videre opkøbt en del jord i området, hvilket fremgår af følgende figur.

Købt af lodsejer:	Pulvejord / ha.	Projektjord / ha.	Total / ha.
Lodsejer 1	1	4,5	5,5
Lb.nr. 9	50,6	8,7	59,3
Lodsejer 2	3,7	4,1	7,8
Lodsejer 3	6,3	0	6,3
Lodsejer 4	13,5	0	13,5
DFFE	51,7	71,1	122,8
Lb.nr. 52	10,9	20,2	31,1
Lb.nr. 57	5,5	11,1	16,6
Lb.nr. 84	23,7	0,6	24,3
Lb.nr. 85	0	13	13
Lb.nr. 116	7,5	11,1	18,6
Lb.nr. 143	20	14	34
DFFE (Strandenge)	(67,4)	0	67,4
Total:	194,4 (+67,4)	158,4	420,2

Figur 3: Opgørelse over jordkøb ved projektområde Vilsted Sø

Ud fra de foreløbige tilkendegivelser om salg af ejendomme i området er det realistisk at forvente, at de på nuværende tidspunkt manglende 331 ha. pulvejord vil være at finde, indenfor den tidsramme som projektet skal realiseres under.

Jordfordeling

Idet projektområdet ved Vilsted Sø antager godt 900 ha. og omfatter mange lodsejere, vil det være problematisk at realisere projektet via en enkelt jordfordeling. Det hensigtsmæssige vil være at gennemføre 3 jordfordelinger, hvor den første skulle omfatte det sydlige område ved Overlade, mens den næste skulle omfatte nordvest området ved Ranum, og den afsluttende skulle omfatte det nordøstlige område ved Vilsted. Denne opdeling vil passe ideelt sammen med de foreløbige opkøb af pulvejord, samt de gennem den ejendomsmæssige forundersøgelse tilkendegivende kommende muligheder for opkøb af pulvejord. Tidsmæssigt kunne den første jordfordeling indledes, så snart Nordjyllands Amt har vedtaget projektet endeligt, mens de andre kunne følge kontinuert derefter.

Projektgennemførlighed

Gennem den ejendomsmæssige forundersøgelse kom det til udtryk, at lods ejerne i området generelt er positivt indstillede overfor projektet, og at ingen

vil stille sig i vejen for gennemførelsen, hvorfor det må antages, at projektet må kunne gennemføres på frivillig basis.

Der eksisterer dog nogle umiddelbare problemer, idet det i enkelte tilfælde kan være svært at finde erstatningsjord med samme dyrkningsmæssige kvaliteter, som det jord lodsejerne afgiver. Her tænkes specielt på lodsejere med kvæg, der har en optimal udnyttelse af engområderne, og hvor engområderne er med til at sikre en stabil grovfoderproduktion, såfremt avlet på agerjorden skulle svigte grundet en tør sommer. Det kan udledes, at variationen i jordtyperne er medvirkende til at sikre en stabil produktion, der ikke er specielt følsom overfor vejrtypen den enkelte dyrkningssæson.

Ses der på det økonomiske, skal det pointeres, at grundet projektets størrelse er gennemførelsen tidskrævende, hvorfor opkøb af puljejord vil foregå løbende gennem de næste 3 til 4 år. Det skal derfor påregnes, at jordpriserne i området vil kunne stige i denne årrække, hvorfor det samlede budget for Vilsted Sø projektet bør rumme en "økonomisk buffer".

Følgende skal nævnes andre forhold, der kan have indflydelse på lodsejernes beslutning.

Økologer og konventionelle landmænd har de samme muligheder for at indgå i vådområdeprojektet. Økologer kan indgå MVJ-aftale eller få engangsersatning. Man skal dog være opmærksom på, at arealer, der modtager MVJ-tilskud, ikke samtidig kan få økologitilskud. Vælger landmanden at få engangsersatning, er det ikke til hinder for, at der ydes økologitilskud.

Landbrugslovens regler om at fortrinsstilling til suppleringsjord finder ikke anvendelse, hvis der er tale om jorder, der erhverves som kompensation for arealer af nogenlunde samme størrelse, uanset bonitet, der indgår i et vådområdeprojekt, og erhvervelsen sker indenfor 8 år. Samt at der normalt kan forventes dispensation fra arealgrænserne på 125 ha og 375 ha, der indgår i Landbrugslovens § 13, stk. 1, og stk. 2, nr. 3. Der kan også dispenseres fra erhvervelsesbetingelserne, der indgår i Landbrugslovens § 13, stk. 2, nr. 3, herunder bopælskrav og uddannelseskrav m.v.

Prisvurdering og værditabsberegning

Lodsejerne i området har været yderst tilbageholdende med at komme med bud på agerjordsprisen i området, men grundet forudgående jordhandler i området samt samtaler med ejendomsmægler og diverse konsulenter er sædvanlig handelspris fastlagt til 80.000 kr. pr. ha. Denne pris har samtidig dannet grundlag for DFFE's foreløbige opkøb af puljejord, men det skal nævnes, at denne sædvanlige handelspris er under stærkt pres, idet adskillige svineproducenter under den ejendomsmæssige forundersøgelse har tilkendegivet,

at de er villige til at betale 100.000 kr. pr. ha, for at kunne opfylde de skærpede harmonikrav, der træder i kraft pr. 1/8-2002.

Endvidere dækker de 80.000 kr. pr. ha. over en vis variation i området, der er gående fra 70-75.000 kr. syd for projektområdet til 85-95.000 kr. pr. ha. nord for området, med stigende priser jo nærmere man kommer på Løgstør.

Prisen på engjorden, der ligger indenfor projektområdet, ønsker så godt som ingen af lodsejerne at komme med et bud på, men prisen vil i en vis udstrækning afhænge af, om engene er hektartilskuds berettigede, samt om de udnyttes ekstensivt eller intensivt, hvilket ofte er afhængig af boniteringen og drænforsøholdene. Prisen er vurderet til ca. 35.000-60.000 kr. pr. ha., hvilket der nærmere er redegjort for i nedenstående vurderingstabel.

Projektjordstype	Bemærkninger	Pris pr. ha.
Areal der kan dyrkes som agerjord og intensivt, med gode drænforsøhold - ha. støtte berettiget	God beliggenhed ifh. til offentlig vej	60.000 kr.
Areal der kan dyrkes som agerjord, men mindre intensivt med ikke optimale drænforsøhold - ha. støtte berettiget	Mindre god beliggenhed	50-55.000 kr.
Areal med vedr. græs, der omlægges ofte og ikke er underlagt Naturbeskyttelseslovens §3 registrering - ikke ha. støtte berettiget	Beliggenhed ifh. til offentlig vej af varierende tilgængelighed.	35-40.000 kr.
Areal med vedr. græs, der omlægges sjældent - omfattet af Naturbeskyttelseslove og ikke ha. støtte berettiget	Beliggenhed ifh. til offentlig vej af varierende tilgængelighed.	30-35.000 kr.
Moselodder, der ikke har nogen landbrugsmæssig værdi - specielt i området ved Lyngholmen.	Enkelte moselodder kan være frijord, hvilket øger prisen med ca. 30 %	25.000 kr.

Figur 4: Vurderingsoversigt for forskellige engtyper ud fra gældende handelspriser p.t.

Når denne vurdering sammenholdes med antallet af ha. i de enkelte arealkategorier, antager den samlede værdi af projektområdet ca. 46 mio. kr., hvilket svarer til en pris på ca. 50.000 kr. pr. ha. Efterværdien af projektområdet er særdeles svær at fastlægge, idet der er tale om et 900 ha. stort område, hvorfor en potentiel køber kreds vil være begrænset. Et bud på en gennemsnitspris, der delvist er baseret på salg af andre mindre projektområder, vil ligge mellem 15.000 og 20.000 kr. ha., forudsat at ca. 450 ha. bliver til søspejl, mens de resterende ca. 460 ha. bliver fordelt på henholdsvis 137 ha. våd eng samt 323 ha. tør eng. Spørgsmålet er dog, om prisen grundet det begrænsede antal købere ikke er nærmere de 15.000 end de 20.000, hvorfor en realistisk prisfastsættelse for hele området ligge lige mellem 15 og 16 mio. kr. - afhængig af områdets endelige størrelse - eller ca. 17.000 kr. pr. ha. Denne førnævnte pris fremkommer ud fra udregningen i følgende figur 5. Det skal un-

derstreges, at denne prisfastsættelse af efterværdien er et skøn, der kan være forbundet med stor usikkerhed.

Arealtype	Pris kr. pr. ha	Pris total for arealtype.
Vandspejl / Sø – 450 ha.	10.000	4.500.000
Våd eng – 137 ha.	20.000	2.740.000
Tør eng – 323 ha.	25.000	8.075.000
I alt:	16.830	15.315.000

Figur 5: Vurderingsoversigt for efterværdien af projektarealerne.

Således vil det reelle værditab ligge på ca. 33.000 kr. pr. ha. ud fra det nu-gældende prisniveau.

Sammenfatning og konklusion

Projektet omfatter ved afslutningen af den ejendomsmæssige forundersøgelse ca. 910 ha. og 144 lodsejere. Området består overvejende af græsarealer med forskellig udnyttelsesgrad, hvor de fleste er i omdrift, mens andre har mere permanent status. Endvidere dyrkes forskellige kornafgrøder, hvilket understreges af, at ca. 2/3 af området er hektarstøtte berettiget, samt at der findes arealer i Lyngholmen, som ikke udnyttes landbrugsmæssigt.

Der er bred opbakning for projektet, og selvom enkelte er skeptiske, ønsker de ikke at blokere for projektet. Puljen med erstatningsjord skal antage ca. 525 ha., hvoraf ca. 195 ha. allerede er erhvervet af DFFE. De resterende hektar erstatningsjord vurderes til at kunne fremskaffes løbende i det tidsforløb, der vil knytte sig til de realiserende jordfordelinger. Eventuelt kunne en jordfordeling anvendes til sikring af disse, såfremt dette viser sig formålstjenligt.

Værditabsberegningen anslås på nuværende tidspunkt til ca. 33.000 kr. pr. ha. afhængig af efterværdien af projektområdet. Det anbefales at afsætte et beløb til en økonomisk buffer, idet realiseringen af projektet vil strække sig over en længere tidsperiode, hvor jordpriserne må forventes at stige. Samtidig vil det allerede på dette tidspunkt være hensigtsmæssigt at tage kontakt til potentielle købere af den kommende sø, da en tilkendegivelse af en salgspris fra en sådan, vil give et mere sikkert billede af det samlede værditab.

Direktoratet for FødevarerErhverv
Agro Business Park
Niels Pedersens Allé 2
8830 Tjele

Jan N. Thaysen
20. februar 2002