

Lovgivningsmæssige og finansielle rammer ved jordfordeling



Notat udarbejdet for Collective Impact, Det åbne land som dobbelt ressource, af SEGES - Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. i februar 2019

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	3
1.1	Om notatet og opsummering af barrierer	3
2	Jordfordelingslove	6
2.1	Introduktion	6
2.2	Retsgrundlaget	6
2.2.1	Jordfordelingslovens formål	6
2.3	Jordfordelingens aktører	8
2.4	Jordfordeling i praksis – sagsforløbet	9
2.5	Projektjordfordelinger	17
2.5.1	Reglerne om jordfordeling ved anlæg af veje m.v.	17
2.5.2	Jordfordeling i vådområdeprojekter	19
2.5.3	Reglerne om jordfordeling ved skovrejsning	19
2.5.4	Reglerne om jordfordeling ved drikkevandsbeskyttelse	20
2.5.5	Reglerne om naturpakkens jordfordelinger	20
2.5.6	Reglerne om jordfordeling ved vandløb og klimatilpasningsprojekter	23
3	Visse skattemæssige aspekter af jordfordeling	24
3.1	Introduktion	24
3.2	Udleje/leje af landbrugsjord	24
3.2.1	Skatteregler ved udleje/leje af landbrugsjord	24
3.2.2	Momsregler ved udleje/leje af landbrugsjord	25
3.3	Overdragelse af landbrugsjord ved frivillige aftaler	25
3.3.1	Beskatning af fortjeneste	25
3.3.2	Beskatning af tab	25
3.3.3	Udskydelse af beskatningen af fortjenester ved overdragelse af landbrugsjord ved frivillige aftaler	25
3.4	Jordombytning som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven mv.	28
3.4.1	Udskydelse af beskatningen af fortjeneste i jordfordelingssager	28
3.4.2	Opgørelse af anskaffelsessummen for det tilbyttede areal	29
3.4.3	Eksempler	31
3.4.4	Momsregler	33
3.4.5	Særlige problemstillinger	34
3.5	Den nye ejendomsvurderingslov og dens betydning ved jordfordeling	34
3.5.1	Overførsel af høj og lav grundskyld ved jordfordeling	34
3.5.2	Ændring af kategorisering af mindre ejendomme i forbindelse med jordfordeling	35

3.6	Ejendomsskatter i forbindelse med jordfordeling.....	37
3.7	Tinglysningsafgifter.....	38
3.7.1	Tinglysningsafgift ved ejerskifte af fast ejendom.....	38
3.7.2	Tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom.....	38
3.7.3	Tinglysningsafgift som barriere.....	39
4	Pensionsregler ved jordfordeling.....	40
4.1	Beregning af folkepension.....	40
4.2	Ejendomsavance, hvor fortjeneste kommer til beskatning.....	41
4.3	Ejendomsavance, hvor fortjeneste ikke kommer til beskatning.....	41
4.4	Virksomhedsordningen.....	42
4.5	Førstegangsberegning – pensionist i det år, hvor der udløses ejendomsavance.....	42
4.6	Førtidspension.....	42
4.7	Eksempel fra Orbicons rapport.....	42
4.8	Tidligere gældende pensionsregler i forbindelse med jordfordeling.....	43
5	Panthavers forhold ved jordfordeling.....	44
5.1	Disposition i afsnittet.....	44
5.2	Beskrivelse af jordfordeling og panthavers rolle.....	44
5.3	Panthavers retsstilling.....	45
5.3.1	Kort fortolkning.....	46
5.4	Pant- og finansieringsmæssige forhold – kendte problemstillinger.....	46
5.4.1	Pantsammensætning.....	46
5.4.2	Køb og salg af jord – krav om tilsagn.....	47
5.4.3	Jordbytte – ingen krav om tilsagn.....	47
5.4.4	Tilsidesættelse af krav om tilsagn.....	47
5.5	Udfordringer for panthaver – herunder finansielle forhold og forbehold.....	47
5.5.1	Generel holdning.....	47
5.5.2	Udfordringer.....	47
5.5.3	Anbefalinger.....	48
6	Notehenvisninger.....	50

1 Indledning

Collective Impact har bedt SEGES gennemgå de lovgivningsmæssige og finansielle rammer ved jordfordeling. Formålet med gennemgangen er, at Collective Impact kan konstatere, hvilke regelfastlagte barrierer som kan lempes for at øge antallet af jordfordelinger.

SEGES er blevet anmodet om at gennemgå følgende områder:

Jordfordelingslove

- Jordfordelingsloven
- Bekendtgørelse om jordfordeling
- Reglerne om jordfordeling ved kommunale vådområder
- Regler om jordfordeling ved anlæg af veje
- Regler om jordfordeling ved skovrejsning
- Regler om jordfordeling drikkevandsbeskyttelse
- Reglerne om naturpakkens jordfordelinger
- Reglerne om jordfordeling ved vandløb
- Reglerne om jordfordeling ved klimatilpasningsprojekter

Visse skattemæssige aspekter af jordfordeling

- Ejendomsavance, herunder bortforpagtede arealer
- Ejendomsskatter
- Den offentlige ejendomsvurdering, betydning af jordfordeling
- Afgifter, herunder tinglysningsafgifter

Pensionsregler ved jordfordeling

Panthavers forhold ved jordfordeling

- Den pantmæssige stilling
- Panthavers finansielle forhold / forbehold

1.1 Om notatet og opsummering af barrierer

Dette notat er resultatet af gennemgangen af de ovennævnte områder. Notatet er opdelt efter område, og som det fremgår af notatet, er der for hvert område konstateret en række forhold, som kan udgøre barrierer ved jordfordeling.

Disse kan kortfattet opsummeres til følgende:

Omkostninger:	Overordnet set skal rekvirenten af en jordfordeling (fx en / flere lodsejere) selv afholde udgifterne til jordfordelingen. Hvis jordfordelingsmyndigheden (Landbrugsstyrelsen) behandler og gennemfører jordfordelingen betales omkostninger hertil af rekvirenten. Dette kan være en barriere, hvis en / flere af de deltagende lodsejere har ringe likviditet.
Begrænsning ved offentlig finansiering:	I visse situationer kan der opnås tilskud til jordfordeling (fx ved vådområder) eller jordfordeling kan være en afledt konsekvens af fx en motorvejsetablering og dermed være finansieret af denne. I disse situationer afgrænser grundlaget for

tilskuddet / finansieringen, hvilke ejendomme der kan omfattes af jordfordelingen, og der bliver dermed tale om en arealmæssigt begrænset jordfordeling.

Tidsfaktoren: En jordfordeling er en tidsmæssigt set langstrakt proces, der – som udgangspunkt – er baseret på frivillighed, hvor der kan ske ejerskifte undervejs. Det lange tidsmæssige perspektiv kan i sig selv være en barriere.

Hvis der kommer flere jordfordelingssager, vil det belaste Landbrugsstyrelsen. Det bemærkes i den sammenhæng, at Landbrugsstyrelsen som jordfordelingsmyndighed kan sætte jordfordelinger på standby, hvis der er mange verserende sager, og hvis styrelsen personaleressourcemæssigt ikke kan behandle flere jordfordelinger på det pågældende tidspunkt.

Flere sager forudsætter selvsagt også, at der er det fornødne antal landinspektører, som kan håndtere en jordfordelingsproces.

Beskatning: Hvis der opgøres en fortjeneste ved overdragelsen af landbrugsjorden, vil fortjenesten som udgangspunkt blive beskattet som kapitalindkomst, dog med mulighed for genanbringelse. Hvis der opgøres et tab ved overdragelsen af landbrugsjorden, kan dette fratrækkes i indkomstårets eventuelle andre fortjenester ved overdragelse af fast ejendom, men ikke generelt i kapitalindkomsten.

Ny ejendomsvurdering Efter den nye ejendomsvurderingslov vil der blive beregnet en gennemsnitlig hektarpris for den enkelte landbrugsejendoms samlede produktionsjord. Den gennemsnitlige hektarpris kan variere fra ejendom til ejendom. Konsekvensen af de nævnte regler kan være, at der ved jordfordeling af landbrugsarealer sker flytning af "høj grundskyld og lav grundskyld" fra en landmand til en anden og omvendt. Bemærk dog at grundskylden (ejendomsskatterne) normalt vil være fradragsberettigede ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Efter den nye vurderingslov vil en ejendom, der deltager i en jordfordeling, desuden kunne skifte kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig som følge af jordfordelingen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der afgives mere produktionsjord end der modtages, eller hvis den modtagne jord ikke kan anvendes som produktionsjord. Dette har betydning for grundskyldpromillen og for den ejendomsavancebeskatning, der skal opgøres og beskattes, når ejendommen til sin tid sælges.

I den nye ejendomsvurderingslov er der indsat en overgangsordning, der medfører, at en ejer af en ejendom kan vælge at videreføre en gammel vurderingskategori, selv om ejendommen i den nye lov blive kategoriseret som en anden type ejendom. Det kan være relevant, da grundskylden er mindre på landbrugsejendomme end på ejerboliger. Hvis der efterfølgende sker visse ændringer på en sådan "videreført" ejendom, f.eks. som følge af en jordfordeling, kan ejeren ikke længere bruge overgangsordningen til at opretholde landbrugsvurderingen.

Tinglysningsafgift Tinglysningsafgiften må betegnes som en væsentlig problemstilling og økonomisk barriere. Der skal betales tinglysningsafgift både ved tinglysning af ejerskiftet af

fast ejendom, og såfremt der skal tinglyses nyt pant i den faste ejendom – f.eks. ved realkreditbelåning.

Pension	Før 1996 blev ejendomsavance og genvundne afskrivninger beskattet som særlig indkomst, og havde derfor ikke indflydelse på pensionsberegningen. Skattereglerne blev imidlertid ændret, så ejendomsavance nu beskattes som kapitalindkomst eller personlig indkomst, og det fik det automatisk indflydelse på pensionsberegningen. Hvis en lodsejer opnår en avance som følge af en jordfordeling, kan han/hun dermed risikere at pensionen (grundbeløb og tillæg) bliver nedsat eller bortfalder.
Panthavers forbehold	Panthaverne har en række forbehold ved jordfordeling. Det kan være i forhold til ændringer i pantsammensætningen, hvilket især har betydning, når der er flere panthavere, og ændringerne medfører, at deres sikkerheder ændres. Det kan også være, når en deltager i jordfordelingen skal være nettokøber af jord, og panthaverne / kreditgiverne ikke ønsker at give yderligere kredit.

Det ovennævnte er som nævnt blot en opsummering af de forhold, som kan udgøre barrierer ved jordfordeling. Der er redegjort nærmere for hvert område i de enkelte delafsnit af notatet. I afsnit 5.5.3 om panthavers forhold er der eksempelvis angivet en længere række anbefalinger fra realkredit- og pengeinstitutter og Finans Danmark til forbedring af jordfordelinger.

SEGES har ved gennemgangen kun beskæftiget sig med de aftalte emneområder. Som nævnt i vores tilbud af 13. november 2018 kan det være relevant også at undersøge andre områder for at konstatere, om de kan udgøre barrierer for jordfordeling, såsom dagpengeregler, efterlønsregler, omkostninger til Landbrugsstyrelse og Jordfordelingskommission mv.

2 Jordfordelingslove

2.1 Introduktion

Jordfordelingens særkende er, at en række arealoverdragelser gennemføres samtidigt inden for et afgrænset geografisk område. Arealoverdragelserne gennemføres ved en kombination af køb og salg, og har til formål at få de deltagende jordlodder til at ligge mere hensigtsmæssigt, for i sidste ende at få en bedre landbrugsmæssig udnyttelse.¹ Jordfordelinger anvendes tillige ofte til at gennemføre projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land, herunder naturgenopretningsprojekter, skovplantning, drikkevands-sikring og internationale forpligtelser på natur- og miljøområdet m.v., herunder vådområder²

I praksis kan jordfordeling også finde sted ved forpagtningsaftaler, hvor lodsejere ”bytter” arealer ved at forpagte disse af hinanden for at opnå en hensigtsmæssig arrondering. Denne form for jordfordeling er baseret på frivillige forpagtningsaftaler og reguleres ikke af jordfordelingsloven, hvorfor den ikke behandles i dette afsnit. Jordfordeling via forpagtningsaftaler er dog behandlet i skatteafsnittet, afsnit 3.2, da den fungerer som alternativ til en egentlig jordfordeling.

2.2 Retsgrundlaget

Retsgrundlaget er lov nr. 31 af 1. april 2017 om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. samt bekendtgørelse nr. 331 af 25. marts 2013 om jordfordeling.

Jordfordelingsloven fastlægger betingelser, procedurer og myndigheder vedrørende henholdsvis jordfordeling og jordkøb.³ Loven henhører under Miljø- og Fødevarerministeriet, og administreres af Landbrugsstyrelsen.

2.2.1 Jordfordelingslovens formål

Formålsbestemmelsen i jordfordelingslovens lægger op til en flersidig anvendelse af landbrugsjorderne, hvor der både er plads til erhvervsmæssig drift og varetagelse af miljøhensyn.⁴ Hvis jordfordelingen ikke opfylder jordfordelingens formål, kan Landbrugsstyrelsen give afslag på anmodning om at rejse en jordfordeling.⁵

Loven har til formål:

1. sikre en bedre erhvervsmæssig udnyttelse af landbrugsejendomme ved at forbedre struktur- og arronderingsforholdene gennem omlægning af landbrugsjord,
2. medvirke til gennemførelse af projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land, herunder oprettelse af rekreative områder og natur- og nationalparker, gennemførelse af naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovplantning, drikkevandssikring og internationale forpligtelser på natur- og miljøområdet m.v.,
3. medvirke til udvikling i landområderne ved forbedring af struktur- og arronderingsforholdene under hensyn til natur, miljø og landskabelige værdier,
4. medvirke til jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder,
5. fremskaffe erstatningsarealer til berørte landbrugsejendomme i forbindelse med gennemførelse af de i nr. 2-4 nævnte projektyper og
6. muliggøre etablering og bevarelse af havekolonier.

jf. jordfordelingslovens § 1, nr. 1-6

1) Traditionelle jordfordelingsformål (arronderingsjordfordelinger)

Jordfordelingslovens § 1, nr. 1, omhandler det traditionelle jordfordelingsformål; at opnå en bedre udnyttelse af landbrugsejendomme, ved at den bedst mulige arrondering og struktur søges opnået, dvs. at landbrugsejendommens arealer ligger bedst muligt i forhold til deres anvendelse og i så få lodder som muligt.⁶ Derudover

vil også en mere hensigtsmæssig ejendomsstruktur kunne opnås ved jordfordeling. Som et væsentligt formål med gennemførelsen af jordfordelinger i landområder indgår også (selvom det ikke fremgår af lovens ordlyd) bestræbelserne på at formindske landbrugsfærdslen på det offentlige vejnet.⁷

2) Projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land

Jordfordelingsloven har til formål at medvirke til gennemførelse af projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land. Siden 1970'erne har jordfordeling været et vigtigt værktøj i forbindelse gennemførelsen af arealkrævende projekter i det åbne land. Fælles for de nævnte projektyper i jordfordelingslovens § 1, nr. 2, er, at de kræver udtagelse af store landbrugsområder, hvilket kan ramme tilfældige landbrugsbedrifter meget hårdt.

Bestemmelsen giver eksempelvis grundlag for gennemførelse af naturpakke jordfordelingerne, som er beskrevet under afsnittet om projektjordfordelinger, afsnit 2.5.5. Derudover kan bestemmelsen også anvendes ved opfyldelse af statens forpligtigelser i forhold til Natura 2000-områder.⁸

3) Udvikling i landdistrikterne

Jordfordelingsloven skal medvirke til udvikling i landdistrikterne ved forbedring af struktur- og arronderingsforholdene under hensyn til natur, miljø og landskabelige værdier. Udvikling i landdistrikterne, herunder forbedrede leve- og produktionsvilkår ved drift af landbrugsejendomme, kan sikres ved at forbedre strukturen,⁹ eksempelvis ved at arealtilliggendet afpasses produktionen.

Bestemmelsen kan vedrøre sager, der rejses på privat initiativ af en kreds af lodsejere, der fx ønsker at supplere produktionsejendomme eller forbedre arronderingsforholdene for at optimere driften, herunder formindske landbrugsfærdslen på det offentlige vejnet.

4) Afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder

I jordfordelingsloven er der hjemmel til, at der kan rejses og gennemføres jordfordelinger, dels til samling af projektarealerne, dels til at sikre lodsejerne erstatningsjord i velbeliggende og arronderingsmæssigt hensigtsmæssige lodder til afbødning af de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssig aktivitet, herunder vejanlæg, jernbaner, strækingsanlæg og lignende.¹⁰

5) Erstatningsarealer

I jordfordelingsloven er der hjemmel til, at der kan fremskaffes erstatningsarealer til berørte landbrugsejendomme i forbindelse med gennemførelse af de i pkt. 2-4 ovenfor nævnte projektyper.

Tilstedeværelsen af erstatningsjord i form af en opkøbt jordpulje er ofte en afgørende forudsætning for frivillig gennemførelse af vådområde- og naturgenopretningsprojekter.¹¹ Sådanne puljejordbeholdninger kan blandt andet sikres gennem strategiske jordopkøb i udpegede projektområder inden projektets gennemførelse.¹²

6) Havekolonier

Jordfordelingsloven har også til formål at muliggøre etablering og bevarelse af havekolonier.

2.3 Jordfordelingens aktører

Aktører i en jordfordeling:

- Rekvirent
- Lodsejerne
- Jordfordelingsplanlægger
- Jordfordelingsmyndigheden
- Jordfordelingskommissionen

I en jordfordeling er der en række formelle aktører, som vil blive introduceret i det følgende:

Rekvirent er den fysiske eller juridiske person eller de fysiske eller juridiske personer, som anmoder om rejsning af en jordfordeling.¹³ Dette kan eksempelvis være en eller flere lodsejere, et landbrugsrådgivningscenter, en privat landinspektør, et konsulentfirma eller en offentlig myndighed.¹⁴

Lodsejerne, som beslutter at omlægge parceller ved at indgå aftale om samtidige køb og salg.¹⁵

Jordfordelingsplanlæggeren er den, som fører forhandlinger med de deltagende lodsejere, udarbejder den samlede plan for omlægningerne, indgår aftaler med de deltagende lodsejere om vilkårene for deltagelse i jordfordelingen m.v.¹⁶ Planlæggeren kan være en privatpraktiserende landinspektør, et konsulentfirma eller jordfordelingsplanlæggere fra Landbrugsstyrelsen.¹⁸

Jordfordelingsmyndigheden er Landbrugsstyrelsen, som modtager anmodning om jordfordeling, godkender anmodningen om rejsning af jordfordelingssagen, samt en række andre myndighedsopgaver.¹⁹ Jordfordelingsmyndigheden er også sekretariat for jordfordelingskommissionen. Jordfordelinger behandles af jordfordelingskommissionerne i samarbejde med jordfordelingsmyndigheden.²⁰

Jordfordelingskommissionen behandler jordfordelingen og giver retsvirkning til de indgåede aftaler ved afsigelser af kendelser. Jordfordelingskommissionen består af to kommissioner, der dækker områderne henholdsvis øst og vest for Lillebælt.²¹

Hver jordfordelingskommission består af tolv medlemmer:²²

- En formand
- To viceformænd
- Ni øvrige medlemmer

Kommissionerne er fagligt bredt sammensat til gennemførelse af jordfordelinger. Formanden og viceformændene skal være dommere.²³ De ni øvrige medlemmer skal være 3 vurderingskyndige medlemmer udpeget efter indstilling fra erhvervs- og vækstministeren, 3 jordbrugskyndige medlemmer udpeget efter indstilling fra Landbrug & Fødevarer og 3 medlemmer udpeget efter indstilling fra KL (Kommunernes Landsforening). Medlemmerne af jordfordelingskommissionen udpeges for fire år ad gangen. Perioden følger den kommunale valgperiode.²⁴ Medlemmerne er desuden suppleanter i den anden jordfordelingskommission.²⁵

Til hvert kendelsesmøde består jordfordelingskommissionen af fire medlemmer. Formanden for jordfordelingskommissionen afgør, hvorvidt vedkommende selv vil indtage formandserhvervet i en konkret jordfordelings-sag, eller en af viceformændene skal udpeges til at fungere som formand i sagen.²⁶ Det er herefter den enhver tid værende formand eller udpegede viceformand, som udvælger jordfordelingskommissions øvrige tre medlemmer: et vurderingskyndigt medlem, et jordbrugskyndigt medlem og et medlem af KL.²⁷

Ved afsigelse af jordfordelingskendelse er jordfordelingskommissionen beslutningsdygtig, når formanden, det vurderingskyndige medlem og enten det jordbrugskyndige medlem eller det kommunalt indstillede medlem er til stede. Jordfordelingskommissionen træffer afgørelse ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.²⁸

2.4 Jordfordeling i praksis – sagsforløbet

I det følgende beskrives sagsforløbet i en jordfordelingssag.

Anmodning om rejsning af jordfordeling

Et initiativ fra et lokalområde om at rejse en jordfordelingssag vil typisk blive formidlet af en privatpraktiserende landinspektør på vegne af en gruppe interesserede lodsejere eller af en landbrugsrådgiver, der har identificeret et geografisk område, hvor der er behov for en bedre arrondering. Andre tilfælde kan eksempelvis være private udstyknings- og arealoverførelsessager, behov for strukturudvikling eller interessekonflikter i forbindelse med eksempelvis større nyanlæg, vådområder m.v.²⁹

En anmodning om rejsning af en jordfordeling indgives til Landbrugsstyrelsen.³⁰ Anmodningen kan indgives af en enkelt lodsejer, en kreds af lodsejere, private virksomheder, offentlige institutioner eller virksomheder, fonde, foreninger, organisationer, offentlige myndigheder, kommunale fællesskaber eller en rådgiver på vegne af de nævnte.³¹ Jordfordelingsloven indeholder ikke et krav om et minimum antal lodsejere i jordfordelingen, men efter praksis skal der som udgangspunkt være minimum 4 lodsejere, der ønsker en arronderingsjordfordeling.³²

Anmodningen om jordfordelingen skal minimum indeholde følgende oplysninger, jf. § 18, stk. 3, i bekendtgørelse om jordfordeling:

- Hvem der er rekvirent.
- Hvem der er jordfordelingsplanlægger
- Formålet med jordfordelingen
- Om der indgår tilskudsordninger for henholdsvis deltagende lodsejere og/eller til jordfordelingens gennemførelse
- Skønnet antal deltagende lodsejere
- Skønnet antal omlagte hektar
- Forslag til skæringsdag

Desuden ønsker Landbrugsstyrelsen, at følgende vedlægges anmodningen om jordfordeling:

- Oversigtskort, der viser det forventede planområde samt de ejendomme, der har tilkendegivet interesse i jordfordeling

Jordfordelingsmyndigheden kan - på baggrund af en anmodning om rejsning af en jordfordeling - beslutte, at der udarbejdes en plan for en hensigtsmæssig jordfordeling inden for et fastlagt område samt eventuelt fastsætte en skæringsdag.³³ Skæringsdagen er den dag, hvor arealerne i jordfordelingen skifter ejer.³⁴ Jordfordelingsplanen er den samlede plan for jordomlægningerne mellem de deltagende ejendomme i jordfordelingen samt vilkårene for lodsejerne deltagelse i jordfordelingen.³⁵ Desuden kan jordfordelingsmyndigheden, som led i beslutningen om rejsning af en jordfordeling stille krav til rekvirenten, herunder om planens nærmere udformning og indhold samt frister for planens indlevering til jordfordelingsmyndigheden.³⁶

Jordfordelingsmyndigheden afgør antallet og rækkefølgen af verserende jordfordelinger samt skæringsdag for jordfordelingen ud fra hensynet til en jævn tidsmæssig fordeling af verserende sager samt en vurdering af ressourcemæssige forhold.³⁷ Baggrunden herfor er, at jordfordelingsmyndigheden har behov for at kunne sætte jordfordelinger på standby, hvis der på det pågældende tidspunkt er mange verserende sager, og hvis

jordfordelingsmyndigheden personaleressourcemæssigt ikke kan behandle flere jordfordelinger på det pågældende tidspunkt.³⁸

Omkostningerne vedrørende rejsning af jordfordelingssagen behandles under afsnittet ”omkostninger ved jordfordeling”.

Hvis jordfordelingen ikke opfylder jordfordelingens formål, kan Landbrugsstyrelsen give afslag på anmodningen om at rejse en jordfordeling.³⁹

Indledende lodsejermøde

Hvis Landbrugsstyrelsen finder, at der er grundlag for at imødekomme anmodningen om rejsning af en jordfordeling, kan Landbrugsstyrelsen ved planlæggeren indkalde til et indledende lodsejermøde, hvor der redegøres for sagen. Indkaldelse til mødet sker ved annoncering i lokale aviser, eller på en anden måde, der sikrer, at kredsen af interesserede eller berørte lodsejere informeres tilstrækkeligt.⁴⁰ Hvis jordfordelingen rejses efter ønske fra en kreds af lodsejere, informeres disse normalt direkte ved brev. Indkaldelsen skal ske med minimum 8 dages varsel.⁴¹

På det indledende lodsejermøde informeres lodsejerne af planlæggeren om vilkårene for deltagelse i en jordfordeling, ligesom der redegøres for fremgangsmåden ved sagens gennemførelse.⁴² Planlæggeren giver også sin vurdering af de struktur- og arronderingsmæssige samt eventuelt øvrige natur- og miljømæssige forbedringer, som jordfordelingen skal medvirke til.⁴³

Et formål med det indledende møde er at afdække interessen blandt de fremmødte lodsejere for, at der gennemføres en jordfordeling, og om der er alternative forslag.⁴⁴ Er der tilstrækkelig interesse til at rejse en jordfordeling, kan de fremmødte lodsejere nedsætte et lodsejerudvalg på 3-5 medlemmer, som skal repræsentere lodsejernes fælles interesser.

Den ideelle sammensætning af lodsejerudvalget tilstræber en bredest mulig geografisk, alders- og produktionsmæssig repræsentation af lodsejere i området. Medlemmerne indstilles af lodsejerne selv og vælges ved almindeligt flertal blandt de fremmødte lodsejere. I forlængelse af mødet konstituerer lodsejerudvalget sig selv, med valg af formand.⁴⁵ Lodsejerudvalgets opgaver består blandt andet i at råde og vejlede planlæggeren under dennes arbejde i sagen.

På det indledende møde fastlægges endvidere følgende:

- **Sagens skæringsdag**, som er den dag, hvor arealerne i jordfordelingen skifter ejer, hvis der afsiges kendelse
- **Planområdets udstrækning**, som er det område, hvor der kan omlægges arealer.⁴⁶
- **Dato for planlægningens afslutning** aftales blandt andet af hensyn til overholdelse af frister i henhold til anden lovgivning, eksempelvis naturbeskyttelsesloven m.v.

Det er ikke et krav, at der skal afholdes et indledende lodsejermøde, men Landbrugsstyrelsen kan beslutte, at der afholdes et offentligt møde i overensstemmelse med det ovenfor beskrevne.⁴⁷ Øvrige lodsejermøder afholdes på rekvisitens foranledning, og deltagelse af jordfordelingsmyndigheden er ikke nødvendig.⁴⁸

Derved er proceduren fleksibel og kan tilpasses formålet med jordfordelingen, herunder projektjordfordelinger, hvor der ofte er tale om en begrænset deltagerkreds.⁴⁹ Hvis der ikke afholdes et indledende lodsejermøde,

fastlægges jordfordelingens skæringsdag og planområdets udstrækning ved Landbrugsstyrelsens behandling af anmodningen om rejsning af en jordfordelings sag.⁵⁰

Jordfordelingsplan og jordfordelingsoverenskomst

Et af de væsentligste elementer i jordfordelingsproceduren er udarbejdelsen af en jordfordelingsplan. Planen er, som også ovenfor nævnt, den samlede plan for jordomlæggningerne mellem de deltagende ejendomme i jordfordelingen samt vilkårene for lodsejernes deltagelse i jordfordelingen.⁵¹

Jordfordelingsplanen skal, jf. § 26, stk. 1, i bekendtgørelse om jordfordeling indeholde:

- Kort i et passende målforhold med lodsejersignatur, der viser ejendomsforholdene før jordfordelingen, benævnt plan I. Planen skal være dateret. Jordfordelingsmyndigheden kan efterfølgende rekvirere yderligere nødvendige eksemplarer af planen.
- Forslag til kort der viser ejendomsforholdene efter jordfordelingen, benævnt plan II, i samme målforhold som plan I. Planen skal være dateret. Jordfordelingsmyndigheden kan efterfølgende rekvirere yderligere nødvendige eksemplarer af planen.
- Originale jordfordelingsoverenskomster for alle deltagende ejendomme.
- Aktuelle tingbogsattester for hver af de deltagende ejendomme.
- Oversigt indeholdende en angivelse af ejeren for hver deltagende ejendom, ejendommens løbenummer, samt oplysninger om pantegæld, offentlig ejendoms- og grundværdi, areal før og efter deltagelse i jordfordelingen, afgivne og modtagne arealer samt netto ha, købs- og salgspris, nettovederlag, angivelse af den beregnede netto ejendomsskat samt eventuelle andre nødvendige oplysninger til brug for jordfordelingskommissionens vurdering af panteforholdene i de deltagende ejendomme.
- Nødvendige garantier/deponeringer fra pengeinstitutter.
- Dokumentation for håndtering af servitutter og rettighedshavere i øvrigt, som kan være til hinder for jordfordelingen. Eksempelvis forkøbsrettigheder, forpagtningskontrakter, jagtrettigheder, fredskovspligt, fredning, indvindingsrettigheder m.v.
- Nødvendige erklæringer og tilladelser i henhold til landbrugslovgivningen og anden lovgivning.

Desuden ønsker Landbrugsstyrelsen af modtage følgende:

- Redegørelse for forhold vedrørende arrondering, ejendomsstruktur samt natur og miljø

Planen udarbejdes af rekvirenten, dennes konsulent eller jordfordelingsmyndigheden. I sager, der rejses af lodsejere, er det normalt en praktiserende landinspektør, der på Landbrugsstyrelsens vegne udarbejder forslaget til en hensigtsmæssig jordfordelingsplan.⁵² I de øvrige sager, naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter, drikkevandssikring, skovplantning, etablering af rekreative områder og anlægsarbejder m.v., er det som hovedregel Landbrugsstyrelsen, der udarbejder jordfordelingsforslaget.⁵³

Planlæggeren retter – eventuelt i samarbejde med lodsejerudvalget - henvendelse til de lodsejere i området, som har udtrykt ønske om at deltage i jordfordelingen – eller som vurderes at kunne medvirke til at optimere jordfordelingen.⁵⁴ I jordfordelingen handler lodsejerne ikke direkte med hinanden men med planlæggeren.

I forbindelse med jordfordelingen er det væsentligt at finde et prisniveau på jorden, som kan accepteres af både sælger og køber.⁵⁵ Prisfastsættelsen sker ofte i samarbejde med lodsejerudvalget, ligesom lodsejernes lokale rådgivere ofte inddrages. Priserne skal være udtryk for arealernes reelle værdi.⁵⁶

Fastsættelse af prisen på landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår typisk ved, at udvalgte lodsejerrepræsentanter sammen med uvildige konsulenter, typisk planteavlskonsulenter, besigtiger al jord i interesseområdet sammen med jordfordelingsplanlæggeren.⁵⁷

Den bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark, f.eks. ved at se på jordprofiler med en spade i de øverste jordlag. Taksten på jord påvirkes af jordbundsforhold, fugtighedsforhold, arrondering (det vil sige markens størrelse), facon og beliggenhed, samt om der er adgang til markvandning via hydranter på marken. Boniteten på jorden kan i nogle egne være meget forskellig fra ejendom til ejendom. Det er her vigtigt, at lodsejerudvalget tager hensyn til dette forhold i vurderingsforretningen.⁵⁸

Prisen kan også være afhængig af dyrkningsmæssige begrænsninger.⁵⁹ Dette kan eksempelvis være servitutter og lovmæssige begrænsninger såsom § 3 beskyttet arealer og Natura 2000.

Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne med forholdstal indsættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles.

Når der er opnået enighed med en lodsejer, underskrives der en jordfordelingsoverenskomst om køb og/eller salg, hvori vilkår og kontante vederlag mv. er anført.⁶⁰ Der bliver derfor ikke skrevet slutsedler eller skøder en ved en jordfordeling.⁶¹ Overenskomsten er udformet som et tilbud fra den enkelte lodsejer og er bindende til og med skæringsdagen. Tilbuddet bliver endeligt, når jordbrugskommissionen har afsagt kendelse, og lods ejeren senest på skæringsdagen har modtaget meddelelse herom.⁶²

Der er ifølge Landbrugsstyrelsen ingen formkrav til udformning af jordfordelingsoverenskomsterne.⁶³ Såfremt der benyttes andet end Landbrugsstyrelsens fortrykte jordfordelingsoverenskomst, skal overenskomsten godkendes af Landbrugsstyrelsen, herunder også vilkårene.⁶⁴

På Landbrugsstyrelsens hjemmeside er det muligt at se et [eksempel på en jordfordelingsoverenskomst](#) og de [generelle vilkår for deltagelse i jordfordeling efter jordfordelingsloven](#).

Ved indgåelse af jordfordelingsoverenskomsten skal planlæggeren sikre sig de nødvendige tilladelser i henhold til anden lovgivning.⁶⁵ Eksempelvis planloven, vejloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, museumsloven m.m.

Det bemærkes i tilknytning til ovenstående, at eventuelle familie- og arveretlige problemstillinger vedrørende salg af hele eller dele af ejendommen, ikke er behandlet i nærværende notat.

Garantistillelse for købesummens betaling

Jordfordelingsmyndigheden kan kræve, at der foreligger garantistillelse for købesummens betaling og kan fastsætte en frist for, hvornår garantistillelser skal foreligge.⁶⁶

Udstykningskontrol

Ved alle typer af jordfordelinger er Landbrugsstyrelsen sekretariat for jordbrugskommissionerne. Dette betyder at Landbrugsstyrelsen skal sikre, at jordfordelingskendelsen kan afsiges, og at alle regler er overholdt, således at en gennemførelse af jordfordelingen ikke er i strid med gældende lovgivning. Med andre ord betyder dette, at Landbrugsstyrelsen i sin funktion af sekretariat for jordfordelingskommissionen skal sikre, at udstykningskontrollen, jf. udstykningslovens § 24, er udført.

I praksis er det jordfordelingsplanlæggeren, som overfor sekretariatet dokumenterer eller indestår for, at de matrikulære ændringer ikke er i strid med anden lovgivning.⁶⁷

Fremlæggelse af jordfordelingsplanen og kendelsen

Når planlægningen er afsluttet, afholdes der et offentligt kendelsesmøde, hvor den samlede jordfordelingsplan forelægges, og hvor jordfordelingskommissionen afgør, om planen kan godkendes i den foreliggende form eller med vedtagne ændringer.⁶⁸ Kendelse herom afsiges i så fald som udgangspunkt på samme møde.⁶⁹

Jordfordelingskommissionens sekretariat (Landbrugsstyrelsen) skal med 14 dages varsel skriftligt underrette lodsejere, panthavere og berettigede i hold til leje- eller forpagtningskontrakter om tid og sted for kendelsesmødet.⁷⁰ Med samme varsel sker der indkaldelse i Statstidende og lokal presse af rettighedshavere. Ved en ændring af jordfordelingsloven blev det præciseret, at indkaldelse til kendelsesmøder kan ske ved digital kommunikation, og at annoncering kan ske i lokale ugeaviser og lignende skriftlige informationskilder, som læses af det pågældende lokalområdes beboere. Kendelsesmødet holdes i jordfordelingsområdet.⁷¹

Ved Jordfordelingskommissionens kendelse afgøres alle indsigelser og krav endeligt, der som følge af jordomlægningen måtte være fremsat over for kommissionen. Det drejer sig bl.a. om fejl og mangler ved modtagne arealer, uoverensstemmelse mellem jordfordelingsoverenskomstens arealangivelse og arealets størrelse i marken.⁷² Jordfordelingskommissionen kan dog afsige en tillægskendelse, hvor det findes fornødent (læs mere i afsnittet "tillægskendelse"). Den træffer endvidere afgørelse om udbetaling af kontante vederlag og om fordeling af skatter og afgifter m.v. på de omlagte arealer.

Med jordfordelingskendelsen træffer jordfordelingskommissionen afgørelse om ejendommens fremtidige jordtilliggende. Jordfordelingskommissionens opgave er ved kendelse at sikre, at alle opståede uenigheder, indsigelser og krav, der som følge af jordomlægningerne måtte opstå eller fremføres over for jordfordelingskommissionen, sekretariatet eller jordfordelingsmyndigheden, opstået eller fremført forud for, på eller efter kendelsesmødet, afgøres af jordfordelingskommissionen, således at jordfordelingen kan gennemføres.⁷³

Kendelsen er retligt bindende for samtlige deltagende lodsejere og disses pant- og rettighedshavere.⁷⁴ Den afsagte kendelse er jordfordelingskommissionens accept af lodsejernes tilbud om køb og salg i henhold til den underskrevne jordfordelingsoverenskomst. Kendelsen er også bindende i den forstand, at der ikke efterfølgende - f.eks. i forbindelse med en tvangsauktion - kan foretages ændringer i arealfordelingen som følge af, at en lodsejer ikke opfylder betingelserne om betaling i kendelsen.⁷⁵

Jordfordelingskendelsen afsiges inden skæringsdagen.⁷⁶ Jordfordelingskommissionens sekretariat sender straks efter afsigelse af kendelse meddelelse til alle lodsejere om, at planen er godkendt, og om den enkelte lodsejers deltagelse i jordfordelingen.⁷⁷ På skæringsdagen overtager lodsejerne den fysiske råderet over deres nye arealer, medmindre andet er særskilt aftalt i forbindelse med de enkelte jordomlægninger.⁷⁸

Kendelsen skal indeholde en beskrivelse af de trufne afgørelser, det på kendelsesmødet passerede og de indsigelser og bemærkninger, der fremkom på kendelsesmødet.⁷⁹ Derudover skal kendelsen indeholde en række oplysninger og bestemmelser, herunder at jordfordelingsmyndigheden indestår for, at udstykningskontrollen er iagttaget, hvem jordfordelingskommissionen bemyndiger til at administrere lodsejernes ind- og udbetalinger, rekvirere en landinspektør til at foretage den matrikulære berigtigelse og lade jordomlægningerne notere i matriklen m.m.⁸⁰

Kendelsen skal, jf. § 10, stk. 3, i bekendtgørelse om jordfordeling, som minimum indeholde oplysninger om følgende:

- Tid og sted.
- Mødedeltagere.
- Opfyldelse af lovkrav med hensyn til indkaldelse samt lovhenviisninger generelt.
- Fortegnelse over de for jordfordelingskommissionen fremlagte bilag.
- Jordfordelingsplanen, herunder skæringsdag, den samlede købesum, og det heraf afgiftspligtige beløb, antal deltagende ejendomme, refusion af ejendomsskat, liste over de deltagende ejendomme med ejer, matrikelbetegnelse for alle omlagte arealer samt salgssummer eller købesummer
- Angivelse af for hvilke ejendomme der skal fremskaffes panthaversamtykke, jf. jordfordelingskommissionens beslutning herom.
- Deklarationer, der skal aflyses eller tinglyses i forbindelse med jordfordelingen.

Kendelsen kan, jf. 10, stk. 3, i bekendtgørelse om jordfordeling, tillige indeholde bestemmelser om, ar arealer i jordfordelingsområdet undergives restriktioner og servitutbestemmelser, der som led i jordfordelingens gennemførelse tinglyses servitutstiftende.

Panthaverhøring

Det er også jordfordelingskommissionens ansvar at sikre, at der ikke finder en forringelse af pantsikkerheden sted for de i ejendommen indestående pantehæftelser. Både i forbindelse med kontante udbetalinger og i det hele taget som en konsekvens af en ejendoms deltagelse i jordfordeling.

Hvis jordfordelingskommissionen skønner, at afgivelse af jord i jordfordelingen vil forringe panthavers pant, skal panthavere høres, inden vederlag udbetales til lodsejere. Panthaverne orienteres om jordfordelingens konsekvenser for deres pant, samtidig med at de modtager orientering om kendelsesmødet, jf. ovenstående om indkaldelse til kendelsesmøde. Dermed har panthaverne på kendelsesmødet mulighed for at gøre indsigelse mod jordfordelingen, allerede inden jordfordelingskommissionen afsiger kendelse.

Medfører jordfordelingen, at der fra en ejendom fraskilles et grundstykke, for hvilket der i henseende til ejendommens økonomiske udnyttelse ikke - eller kun delvis - ydes vederlag i jord, skal fornødent samtykke foreligge fra panthaverne til grundstykkets frigørelse for hæftelserne.⁸¹

Samtykke fra panthavere, som jordfordelingskommissionen har skønnet skulle høres, indhentes, efter at jordfordelingskendelsen er afsagt. Hvis en panthaver modsætter sig, at et areal udgår af pantet, kan jordfordelingskommissionen ved en tillægskendelse (se afsnittet om tillægskendelse nedenfor) bestemme, at jordfordelingen alligevel skal finde sted, mod at panthavernes krav imødekommes i prioritetsordnen, så langt vederlaget rækker, og der ikke sker nogen forringelse af pantsikkerheden for de fortsat indestående pantehæftelser.⁸² Disse rykker op, i det omfang foranstående panthæftelser helt eller delvis indfries.⁸³

Jordfordelingskommissionen kan ligeledes ved kendelse bestemme, at der ikke skal indhentes samtykke fra panthavere, og at panthæftelserne kan slettes for det udskilte jordstykkets vedkommende. Det er en forudsætning herfor, at jordfordelingen alene bevirker en ubetydelig formindskelse af ejendommen i forhold til dennes totale værdi, og at jordfordelingskommissionen udtrykkeligt enstemmigt erklærer, at udskillelsen kan ske uden fare for pantsikkerheden og at panthæftelserne kan slettes for det udskilte stykkes vedkommende.⁸⁴

Fastlæggelse af adkomst til areal

Ved kendelse kan Jordfordelingskommissionen bestemme, at en lodsejer, der ikke har tinglyst adkomst til et areal, som denne afstår i jordfordelingen, skal anses som den rette adkomsthaver, hvis han har sandsynliggjort sin ejendomsret til arealet.⁸⁵ Tilsvarende kan kommissionen ved kendelse bestemme, at et areal, som ligger i

jordfordelingsområdet, hvor ingen gør en ejendomsret gældende, indgår i jordfordelingsplanen på de heri fastsatte vilkår.⁸⁶

Dette gør det mulig på en hensigtsmæssig måde at skaffe ejendomsdom på arealer, som deltager i jordfordelingen, og hvor adkomstforholdene ikke er i orden, enten fordi arealet er uden tinglyst ejer, eller fordi angivelsen på ejendommens blad i tingbogen ikke stemmer overens med de faktiske forhold, eksempelvis som følge af ikke berigtigede handler.⁸⁷ Dette medvirker til, at der skabes overensstemmelse mellem de faktiske ejerforhold og tingbogens udvisende.

Ved inddragelse af ovenstående arealer i jordfordelingen skal mulige rettighedshavere indkaldes til kendelsesmødet under iagttagelse af reglerne svarende til reglerne i tinglysningslovens § 20.⁸⁸

Tvangsmæssig inddragelse af marginale lodder i planlægningen

Jordfordelingsloven muliggør tvangsmæssig inddragelse af særskilt beliggende ubebyggede lodder i jordfordelingen.⁸⁹ Det er en forudsætning, at lodderne udgør en mindre del af den samlede ejendom, samt at lodderne ikke danner væsentligt grundlag for ejerens erhvervsvirksomhed eller er af tilsvarende væsentlig betydning for denne.⁹⁰ Muligheden for tvangsmæssig inddragelse af ubebyggede lodder afviger fra det normale udgangspunkt om, at man bestræber sig på, at frivillighed skal være det bærende element i jordfordeling er frivillighed.⁹¹

Afståelsessummen fastsættes af jordfordelingskommissionen.

Matrikulær berigtigelse af jordfordelinger

Jordfordelingskommissionen sørger for notering af jordfordeling i såvel matriklen som tingbogen. Der er alene tale om en formel registrering af den ejendomsoverdragelse, der skete allerede ved afsigelse af kendelsen.⁹²

Jordfordelingskommissionens kendelse tinglyses som byrde på de deltagende ejendomme, og kommissionen kan beslutte, at den afsagte kendelse også skal tinglyses pantstiftende på en deltagende ejendom med et angivet beløb og dettes forrentning til sikkerhed for kontant vederlag.⁹³

En praktiserende landinspektør udarbejder, efter at kendelsen er afsagt, den matrikulære berigtigelse af jordfordelingsplanen i henhold til gældende bestemmelser om udstykning og anden registrering i matriklen og således, at de mange matrikulære ændringer stemmer overens med de indgåede jordfordelingsoverenskomster og den afsagte kendelse.⁹⁴

Landbrugsstyrelsen, som er jordfordelingsmyndighed, sikrer at jordfordelingen gennemføres i henhold til sit indhold og i overensstemmelse med eventuelle efterfølgende tillægskendelser.⁹⁵ Landbrugsstyrelsen kan derfor kræve alle nødvendige dokumenter og bilag til brug for kontrol af jordfordelingen inden sagens oversendelse til Geodatastyrelsen.⁹⁶

Når arealerne er afsat i marken, og når den matrikulære sag er udarbejdet, sender den berigtigende landinspektør følgende bilag til Landbrugsstyrelsen:⁹⁷

- En endelig arealliste over samtlige omlagte arealer, således at jordfordelingsmyndigheden kan vurdere de opmålte arealstørrelser i forhold til overenskomstens arealer.⁹⁸
- De nødvendige servituterklæringer

Når endelig notering i tingbogen og registrering i matriklen har fundet sted, underrettes hver enkelt lodsejer og panthaver om matrikelbetegnelse m.v. for de omlagte arealer i form af en kopi af den uofficielle tingbogsattest.⁹⁹

Lodsejerindbetalinger sker på skæringsdagen. Lodsejerudbetalinger sker, når kendelsen er tinglyst, og alle panthaversvar er modtaget, dog tidligst på skæringsdagen.

Tillægskendelse

Ved en tillægskendelse sikrer Jordfordelingskommissionen, at forhold, som hindrer den endelige berigtigelse af jordfordelingen, afklares. Dette kan eksempelvis være forhold, som ikke er afklaret i jordfordelingskendelsen, eller spørgsmål, som er opstået efter afsigelsen af kendelse.¹⁰⁰ Eksempler herpå kan være forhold opstået i forbindelse med den matrikulære sagsbehandling, i forbindelse med høring af panthaverne eller ved regulering af kontante vederlag samt fordeling af skatter og afgifter, der nødvendiggør, at der tages stilling til disse spørgsmål.¹⁰¹

Hvis jordfordelingen ikke kan noteres i matriklen eller tinglyses, afsiger jordfordelingskommissionen en tillægskendelse, som sikrer, at dette sker.¹⁰²

Ved en tillægskendelse sikrer man endvidere, at Jordfordelingskommissionen tager stilling til krav fra panthavere, som efter kendelsesmødet modsætter sig, at et areal udgår af pantet, eller til indsigelser fra en lodsejer mod regulering af kontante vederlag og indsigelser mod fordeling af skatter og afgifter m.v.¹⁰³ Ligeledes kan jordfordelingskommissionen beslutte, at indsigelser og krav, der som følge af jordomlægningerne måtte blive fremsat overfor jordfordelingskommissionen, afgøres ved en tillægskendelse.¹⁰⁴

Det er formanden for Jordfordelingskommissionen, som beslutter, om og hvordan kommissionen skal behandle de efter kendelsen opståede forhold, herunder om spørgsmålet skal behandles af formanden på jordfordelingskommissionens vegne.¹⁰⁵ og ¹⁰⁶ Her tænkes navnlig på spørgsmål om regulering af kontante vederlag og fordeling af skatter og afgifter m.v. Formanden har mulighed for at afsige tillægskendelse på baggrund af et udkast til kendelse, som formanden forinden har fremsendt til jordfordelingskommissionens øvrige medlemmer, når formanden har modtaget skriftlige bemærkninger fra jordfordelingskommissionens øvrige medlemmer.¹⁰⁷ Formanden kan også bestemme, at tillægskendelse afsiges efter skriftlig votering blandt medlemmer af jordfordelingskommissionen.¹⁰⁸ Ethvert medlem af jordfordelingskommissionen har mulighed for at kræve, at der afholdes et møde til behandling af jordfordelings sagen.¹⁰⁹ og ¹¹⁰ Jordfordelingskommissionens eventuelle møder om tillægskendelse holdes i jordfordelingsområdet, og indkaldelsen foretages af jordfordelingssekretariatet (Landbrugsstyrelsen) efter aftale med formanden.¹¹¹

Tillægskendelser afsiges snarest efter, at jordfordelingskommissionen eller formanden har behandlet sagen.¹¹² Efter at tillægskendelse er afsagt, sendes afgørelsen til jordfordelingskommissionens medlemmer, berørte lodsejere og eventuelle rettighedshavere inden 14 dage efter, at der er truffet afgørelse i sagen.¹¹³

En tillægskendelse kan tinglyses og har samme retsvirkning som en kendelse.¹¹⁴ Det er formandens eller jordbrugskommissionens beslutning, om tillægskendelsen skal tinglyses, hvis tillægskendelsen flytter skel eller arealer mellem flere lodsejere, eller hvis tillægskendelsen omfordeler økonomien i jordfordelingen.¹¹⁵ Formanden eller jordfordelingskommissionen kan endvidere bestemme, at tillæg til kendelse tinglyses på den eller de berørte lodsejeres ejendomme eller på samtlige ejendomme i jordfordelingen.¹¹⁶

Det skal fremgå af tillægskendelsen, hvem formanden eller jordfordelingskommissionen bemyndiger til at lade tillægskendelsen tinglyse på den eller de berørte ejendomme eller på samtlige ejendomme i jordfordelingen.¹¹⁷

Jordbrugskommissionen kan alene anvende muligheden for afsigelse af tillægskendelse for så vidt angår matrikulære og tinglysningsmæssige forhold, indtil jordfordelingen er noteret i matriklen og tinglyst.¹¹⁸

Klage

Jordfordelingskommissionens jordfordelingskendelse og tillægskendelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Eneste reelle klagemulighed er derfor at indbringe Jordfordelingskommissionens afgørelse for domstolene.

Omkostninger ved jordfordeling

Rekvirenten afholder som udgangspunkt selv udgifterne til jordfordelingen.¹¹⁹ Hvis jordfordelingsmyndigheden behandler og gennemfører jordfordelingen, betales omkostninger hertil af rekvirenten efter principperne om statslig indtægtsdækket virksomhed.¹²⁰ Rekvirenten skal også dække udlæg, som jordfordelingsmyndigheden måtte have i forbindelse med jordfordelingen.¹²¹ Jordfordelingsmyndigheden kan kræve, at rekvirenten stiller sikkerhed for de udgifter, jordfordelingsmyndigheden afholder på rekvirentens vegne.¹²²

Miljø- og Fødevarerministeren er efter jordfordelingsloven bemyndiget til at fastsætte bestemmelser om tilskud til jordfordelinger, så lodsejere ikke endelig bærer alle udgifterne hertil.¹²³

Udgifter ved behandling og berigtigelse af en jordfordeling i forbindelse med naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter, drikkevandssikring, skovplantning, etablering af rekreative områder og anlægsarbejder m.v. finansieres ved særlig bevilling eller betales af den, der anmoder om at få sagen rejst.¹²⁴

Jordfordelingsmyndigheden betaler de omkostninger til de myndighedsopgaver, der er knyttet til behandling og gennemførelse af en jordfordeling.¹²⁵

Hvis jordfordelingsmyndigheden udarbejder en jordfordelingsplan på vegne af en rekvirent, udføres dette arbejde efter principperne om statslig indtægtsdækket virksomhed.¹²⁶

2.5 Projektjordfordelinger

Jordfordeling er et vigtigt redskab i mange projekter. Det kan eksempelvis anvendes til at forbedre natur- eller miljøforhold ved at gennemføre ændringer af ejerforhold og vilkår for arealanvendelse.¹²⁷ Jordfordeling kan eksempelvis være relevant i forbindelse med:¹²⁸

- Vådområder
- Skovrejsning
- Plantning af læhegn
- Etablering af rekreative bynære områder
- Etablering af stianlæg og adgang til naturen
- Reduceret arbejdskørsel på veje
- Oprettelse af biotoper
- Retablering af søer
- Beskyttelse af fortidsminder
- Beskyttelse af drikkevand
- Hensigtsmæssig placering af landbrugsbygninger, herunder gyllebeholdere m.m., af hensyn til landskabet
- Samling af enge, overdrev og moser.

2.5.1 Reglerne om jordfordeling ved anlæg af veje m.v.

Et af jordfordelingslovens formål er at medvirke til jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsbrugsområder.¹²⁹ Jordfordelingsloven indeholder dermed lovhjemmel til, at der kan rejses og gennemføres jordfordelinger:

- dels til samling af projektarealerne,
- dels til at sikre lodsejerne erstatningsjord i velbeliggende og arronderingsmæssigt hensigtsmæssige lodder til afbødning af de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssig aktivitet, herunder vej-anlæg, jernbaner, strækingsanlæg og lignende.

Placering af vejanlæg, eksempelvis en motorvej, i et landbrugsområde giver konsekvenser både for den generelle ejendomsstruktur i området og for de berørte ejendommers arronderingsforhold.¹³⁰ Også ved vejanlæg med et lavere klassificeringsniveau er det hensigtsmæssigt at forsøge jordfordeling gennemført, idet en god arrondering af de enkelte ejendomme samtidig betyder et minimalt behov for markoverkørsler og færdsel på offentlige veje med landbrugsmaskiner m.v.¹³¹

Statslige vejanlæg m.v.

Ved statslige anlægsprojekter, oftest jernbaner, motorveje, motortrafikveje og øvrige hovedveje, gennemføres ekspropriationer efter reglerne i lov nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven).

Ekspropriationerne foretages af en ekspropriationskommission, der er uafhængig af andre offentlige myndigheder. Kommissionen som behandler forslag om ekspropriation og fastsætter erstatning for de ekspropriationer, som foretages.¹³²

Anlægsmyndigheden skal indhente en udtalelse fra Miljø- og Fødevarerministeriet om hensyn til jordkvalitet og om gennemførelse af jorddeling i forbindelse med projektet til brug ved sagens forelæggelse for ekspropriationskommissionen, hvis projektet medfører afståelse af arealer, der er beliggende i landzone, og som er undergivet landbrugsmæssig udnyttelse.¹³³ Det er Landbrugsstyrelsen, der på vegne af Miljø- og Fødevarerministeriet, afgiver udtalelsen til ekspropriationskommissionens første behandling af anlægsprojektet

Ved større vej- og jernbaneanlæg forsøger ekspropriationskommissionen at gennemføre jordfordeling, da kommissionen efter ekspropriationsprocesloven så vidt muligt skal søge afskærne arealer mageskiftet.¹³⁴ Dette medfører ofte, at der må afholdes to besigtigelsesforretninger.¹³⁵ Den første kaldes linjebesigtigelsesforretningen og vedrører projektets hovedlinje, der skal danne grundlag for jordfordelingen.¹³⁶ Den anden kaldes detailbesigtigelsesforretningen og vedrører detaljerne, især på de enkelte ejendomme.¹³⁷

I tidsrummet mellem de 2 forretninger bliver der indhentet tilbud fra lodsejerne af en jordfordelingsplanlægger, der udarbejder forslag til jordfordeling.¹³⁸ Forslaget til jordfordeling forelægges for ekspropriationskommissionen, som tager stilling til, hvorvidt og i hvilket omfang forslaget kan godkendes

Ekspropriationsprocesloven indeholder hjemmel til, at ekspropriationskommissionen kan gennemtvinge jordfordeling i forbindelse med et ekspropriationsanlæg.¹³⁹ Med henblik på at opnå en hensigtsmæssig jordomlægning til nedbringelse af de ulemper, som et anlæg medfører, kan ekspropriationskommissionen bestemme:

- at arealer, der afskæres fra en ejendom, skal afstås, eller
- at en ejendom, der skal afstå areal, som helt eller delvist vederlag skal modtage et areal, hvis værdi for ejendommen efter kommissionens vurdering ikke overstiger den erstatning, som skal udredes for arealafståelsen

Der er ikke i ekspropriationsprocesloven adgang til at ekspropriere areal udover, hvad der skal eksproprieres til anlægget og som afskåret areal.

Hvis en taksationskommission eller en domstol finder, at værdien af det areal, der er tillagt en ejendom, jf. ovenstående, er større end den erstatning, som skal udredes for arealafståelsen, berøres ekspropriationskommissionens beslutning om ekspropriation ikke heraf. Der kan altså ikke blive tale om efterfølgende at ændre den foretagne jordfordeling i relation til en bestemt ejendom.¹⁴⁰ Ejeren af den pågældende ejendom skal i intet tilfælde for modtagelsen af det tillagte areal betale et vederlag, der overstiger den erstatning, som han / hun modtager for sin egen ejendom.

Kommunale vejanlæg

Ekspropriation til kommunale vejanlæg, offentlige veje og stier sker som hovedregel efter reglerne i vejloven.¹⁴¹ Selve ekspropriationen og erstatningsfastsættelsen foretages af vejmyndigheden. Ved kommunale vejanlæg er kommunen vejmyndighed.

Modsat ekspropriationsprocesloven indeholder vejloven ikke regler om jordfordeling. Tidligere indeholdte vejloven regler om, at arealer, der var afskåret ved et vejanlæg, og som ikke kunne anvendes til vejformål, burde søges magelagt. Dette kunne dog og kan fortsat ikke ske tvangsmæssigt.

Hvis magelæg ikke kan gennemføres, kan de afskårne arealer eksproprieres, forudsat at bekostningen ved at tilvejebringe adgang til dem ikke står i urimeligt forhold til deres værdi. Er der uenighed mellem vejmyndigheden og en grundejer om, hvorvidt omkostningerne må anses for urimelige, træffes afgørelsen af taksationsmyndighederne.

I praksis kan jordfordelingsloven, jf. pkt. 4 i lovens formålsbestemmelse, anvendes til at afbøde de jordbrugs-mæssige gener ved kommunale vejanlæg i landbrugsbrugsområder, i form af en frivillig jordfordeling.

2.5.2 Jordfordeling i vådområdeprojekter

Der indgår ofte jordfordeling i større vådområde- og lavbundsprojekter med flere lodsejere. Projekterne giver mulighed for at få del i en mere dyrkningssikker jord, bedre arrondering eller forbedre økonomien på lavbundsarealer, hvor jorden er sunket og er blevet vandlidende.¹⁴²

Landbrugsstyrelsen kan give tilsagn om tilskud til etablering af vådområdeprojekter til fjernelse af kvælstof eller fosfor og etablering af lavbundsprojekter.¹⁴³ Ansøger kan samtidig med ansøgning om etablering af et vådområde- eller lavbundsprojekt ansøge om reservation af en økonomisk ramme til lodsejerkompensation i form af jordfordeling i henhold til jordfordelingsloven.¹⁴⁴

Ved etablering af vådområde- og lavbundsprojekter kan de berørte lodsejere dermed få tilbud om at indgå i en jordfordeling for at imødegå de udfordringer, der måtte opstå ved projektet. I vådområdeprojekter stiller staten en jordfordelingsplanlægger omkostningsfrit til rådighed for lodsejerne. Jordfordelingsplanlæggeren står for forhandlingerne med de enkelte. Jordfordelingen er som udgangspunkt omkostningsfri, eventuelt undtagen egen rådgivning og den tid, som lodsejer selv kommer til at bruge på projektet.

I forbindelse med ansøgning om tilsagn til etablering af et vådområdeprojekt eller et lavbundsprojekt, skal der derfor vedlægges en ejendomsmæssig forundersøgelse, som bl.a. indeholder en afklaring af behovet for jorddeling i projektet begrundet i lodsejernes ønsker om kompensation samt budget for jordfordelingen.¹⁴⁵

Det er frivilligt, om en lodsejer vil deltage i en jordfordeling i forbindelse med et vådområdeprojekt.

2.5.3 Reglerne om jordfordeling ved skovrejsning

Et af jordfordelingslovens formål er at medvirke til gennemførelse af projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land. Jordfordelingsloven indeholder dermed lovhjælp til, at der kan

rejses og gennemføres jordfordelinger i forbindelse med skovrejsning efter jordfordelingslovens regler og procedurer.

Fredskovspligtige arealer

Arealer med skov, der ejes eller erhverves af stat, kommuner eller folkekirke er fredskovspligtige arealer¹⁴⁶. Det samme er arealer, der ejes af disse, og hvor skov etableres eller indfinder sig, samt tilhørende arealer uden træbevoksning.¹⁴⁷

Det bemærkes i relation til fredskovspligtige arealer, at skov – der i forbindelse med en jordfordeling eller ekspropriation af afskårne arealer midlertidigt tilhører stat, kommune eller folkekirke, og som ved erhvervelsen ikke er fredskovspligtig – ikke ved det midlertidige ejerskab bliver fredskovspligtig.

Det beror på en konkret vurdering, hvornår det midlertidige eje ophører. Hvis skoven tilhører staten, kommunerne eller folkekirken i længere tid, bliver den fredskovspligtig. Fredskovspligten kan herefter kun ophæves efter de almindelige regler herom i skovloven.¹⁴⁸

2.5.4 Reglerne om jordfordeling ved drikkevandsbeskyttelse

I områder, hvor drikkevandsforsyningen ønsker at sikre kvaliteten af vand, kan det ske ved at opkøbe jord eller pålægge restriktioner på arealerne.

I januar 2019 blev der indgået en politisk aftale om en tillægsaftale til Aftale om Pesticidstrategi 2017-2021, hvor man blandt andet vil reducere risikoen for nedsivning af pesticider i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Dette betyder, at kommunerne frem til og med år 2022 pålægges at gennemgå alle BNBO'er på landbrugsjord og BNBO'er på øvrige arealer, hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål, med henblik på at vurdere behovet for yderligere indsatser som fx at flytte boringen eller at indgå aftaler om pesticidfri drift, stop for dyrkning af jorden eller egentligt opkøb af jorden.¹⁴⁹

Det er ifølge aftalen aftaleparternes ønske, at kommunerne i så vidt omfang som muligt skal arbejde for at lave frivillige aftaler med lodsejerne, så der opnås lokalt forankrede løsninger i et samarbejde mellem kommune, vandværk og lodsejer.

Det må forventes, at jordfordeling kan blive et centralt instrument i forhold til at sikre, at de berørte lodsejere kan få andet jord i stedet for, så bedriften kan opretholdes. Udgifterne til jordfordeling ved drikkevandssikring vil kunne finansieres ved en særlig bevilling.

2.5.5 Reglerne om naturpakkens jordfordelinger

Ved den politiske aftale om Naturpakken, der blev indgået i foråret 2016, blev der afsat 2 millioner kr. i henholdsvis 2017 og 2018 til at forbedre arrondering af landbrugsjord, i umiddelbar nærhed af et kommende vådområde- eller lavbundsprojekt.¹⁵⁰

Lovgrundlaget for naturpakkens jordfordelinger var jordfordelingsloven samt finansloven fra år 2017.¹⁵¹ Naturpakkens jordfordelinger blev planlagt af Landbrugsstyrelsens jordfordelingsplanlæggere, og for midlerne afsat i år 2018 skønnede Landbrugsstyrelsen, at der kunne jordfordeles op til 500 hektar.¹⁵²

Formålet med naturpakkens jordfordelinger

Naturpakkens jordfordelinger havde til formål at forbedre arronderingen af i umiddelbar nærhed af et vådområde- eller lavbundsprojekt, som involverede jordfordeling. På anmodningstidspunktet skulle ansøgeren derfor sandsynliggøre, at jordfordelingen ville være med til at understøtte formålet.¹⁵³

Planområdet

I projektområdet, som er det areal hvor vådområde- eller lavbundsprojektet etableredes, kunne der indenfor en 10 kilometer radius (aktionsområdet) fra projektet søges om jordfordeling.¹⁵⁴ Det nærmere planområde

defineredes af de anmodede lodsejere, med jord inden for aktionsområdet, så omlægningerne primært skete inden for dette område.¹⁵⁵



[Kilde: Vejledning om Naturpakke Jordfordeling, side 5]

Tilskuddets størrelse og projektets finansiering

Landbrugsstyrelsen kunne i naturpakke jordfordelinger give tilsagn om tilskud på 100 % af de samlede udgifter til jordfordeling, men ikke udgifter til egen rådgiver og til relaksations- og garantiudgifter.

Eksempler på tilskudsberettigede udgifter	Eksempler på ikke-tilskudsberettigede udgifter
Jordfordelingsplanlægger	Udgifter til egen rådgiver
Tinglysningsafgift	Udgifter til relaksation og garantistillelse
Landinspektørarbejde	Merværdiafgift (moms) er ikke en støtteberettiget omkostning, medmindre momsen ikke er refusionsberettiget efter national momslovgivning.
Gebyr til Geodatastyrelsen	
Berigtigelse af jordfordelingen	
Jordfordelingskommission	

Hvem kunne søge?

Det var lodsejere, som beskæftigede sig med primær landbrugsproduktion på arealer inden for aktionsområdet, som kunne anmode om naturpakkejordfordeling. Derimod kunne lodsejere, som ikke ejede jord inden for aktionsområdet, ikke søge om tilskud.¹⁵⁶

Følgende minimumskriterier skulle være opfyldt:

- Ansøger skulle sammen med mindst tre andre lodsejere med jord, der ønskedes omlagt inden for aktionsområdet, skriftligt redegøre for behovet for arronderingsjordfordeling. Alle skulle underskrive anmodningen.
- Mindst en af lodsejerne skulle have arealer inden for vådområde- eller lavbundsprojektområdet.

- Der skulle udarbejdes en redegørelse indeholdende et kort over lodsejernes ejendomme og oplysning om forventede antal hektar, som ønskedes jordfordelt og antal forventede deltagende lodsejere.
- Der skulle angives et planområde inden for aktionsområdet på et kort. Kortet skulle indikere den del af området, hvor størstedelen af omlægningerne forventedes gennemført.

Prioriteringskriterier

Ved vurderingen af om den ansøgte jordfordeling kunne få tilsagn tillagde Landbrugsstyrelsen følgende vægt:

- Størrelsen af vådområde- eller lavbundsprojektet
- Antallet af lodsejere i projektet, som ønskede at indgå i arronderingsjordfordeling
- Forventninger ved gevinsten til ved arronderingsjordfordelingen (effekt for driften, miljøet og trafikikkerheden)
- Omfanget af lodsejere, der både ønskede at købe og sælge i jordfordelingen
- Muligheden for at skaffe en jordpulje til at indgå i arronderingsjordfordelingen
- Landbrugsstyrelsen tilstræbte geografisk spredning på de jordfordelinger, der finansieredes, og at der blev tildelt penge til minimum tre til fire jordfordelinger i 2018

Betingelse for tilsagn om tilskud

Det skulle vurderes sandsynligt, at jordfordelingen kunne blive til noget. Dette indebærer, at aftalerne i Naturpakkejordfordelingen skulle være indgået, inden der blev afsagt kendelse i den vådområde- eller lavbundsprojektjordfordeling, som Naturpakkejordfordelingen hørte sammen med.

Processen i naturpakke jordfordelingerne

I det følgende beskrives, jf. [Vejledning om Naturpakke Jordfordeling](#), overordnet de forskellige faser i naturpakkens jordfordelinger:¹⁵⁷

1. Igangsætningstilladelse

Efter det første møde med de anmodende lodsejere, der ønskede en jordfordeling, ville Landbrugsstyrelsen i samarbejde med planlæggeren vurdere mulighederne for jordfordeling. Det var herefter planlæggerens opgave at starte processen op.

2. Besked om afgørelse om tilsagn eller afslag

Når Landbrugsstyrelsen havde behandlet ansøgning og truffet beslutning om, hvorvidt ansøger ville få tilsagn om jordfordeling, sendte Landbrugsstyrelsen afgørelsen til kontaktpersonen for de involverede.

3. Projektperiode

Alle aftaler skulle være indgået inden, der var skæringsdag for vådområde- eller lavbundsprojektjordfordelingen.

4. Afslutning af projekt

Når jordfordelingen og de matrikulære sager var gennemført, ville jordfordelingsplanlæggeren hos Landbrugsstyrelsen opgøre den endelige økonomi for jordfordelingen. Eventuelle udeståender ville herefter blive afregnet.

5. Projektet opgives

Hvis aftalerne ikke kunne indgås, inden vådområde- eller lavbundsprojektjordfordelingen havde skæringsdato, blev projektet opgivet, dvs. jordfordelingen ville ikke blive gennemført.

2.5.6 Reglerne om jordfordeling ved vandløb og klimatilpasningsprojekter

Der findes i dag ikke særskilte regler om jordfordeling ved vandløb og klimatilpasningsprojekter.

Som anført ovenfor i afsnit 2.4 er udgangspunktet i jordfordelingsloven, at udgifter ved behandling og berigtigelse af en jordfordeling i forbindelse med naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter skal finansieres ved særlig bevilling eller betales af den, som anmoder om at få sagen rejst.

Restaureringer af vandløb og klimatilpasningsprojekter er normalt afhængige af, at der findes offentlige eller private tilskudsordninger, som kan finansierer projektet, evt. sammen med kommunale midler eller midler fra spildevandsselskaber.

Miljøstyrelsen har i samarbejde med en række ministerier, styrelser og interessenter udarbejdet en hjemmeside om klimatilpasning, www.klimatilpasning.dk, hvor der bl.a. er oversigt over de muligheder, der i dag er for at få støtte til eller finansiering af klimatilpasningsprojekter. Her nævnes Realdania, LOA-fonden, Industries Fond mv. sammen med offentlige ordninger såsom Miljøteknisk Udviklings- og Demonstrations Program (MUDP), Grønt Udviklings- og Demonstrations Program (GUDP), EU-LIFE, EU's Regionalfond mv.

I realiteten bliver tilskudsvilkårene afgørende for omfanget af det enkelte projekt, og det vil derfor afhænge af den konkrete ordning, om der kan finansieres en jordfordeling som led i det ansøgte projekt. Der vil i den situation typisk blive tale om en geografisk afgrænset jordfordeling som en accessorisk opgave i forbindelse med det primære projekt.

3 Visse skattemæssige aspekter af jordfordeling

3.1 Introduktion

Dette afsnit indeholder en overordnet gennemgang og beskrivelse af visse skattemæssige aspekter ved jordbytte/jordfordeling. Hvor det er relevant, beskrives derudover de momsmæssige forhold. Der er endvidere en gennemgang og beskrivelse af andre aspekter ved jordbytte/jordfordeling, herunder den nye ejendomsvurderingslovs betydning ved jordfordeling. Endelig indeholder afsnittet en beskrivelse af tinglysningsafgifter ved jordfordeling.

Skatte- og momsreglerne er på mange områder ens, uanset om der er tale om personer eller selskaber.

Gennemgangen og beskrivelsen er foretaget ud fra, at landmændene driver deres landbrugsvirksomhed i personligt regi og ikke som såkaldt næringsvirksomhed. Hvor det er relevant, er særregler for selskaber beskrevet.

Det forudsættes derfor som udgangspunkt, at der er tale om jordombytning/jordfordeling af ubebygget produktionsjord på landbrugsejendomme, ejet i personligt regi.

Gennemgangen og beskrivelsen er baseret på de skatteregler mv., der er gældende medio februar 2019.

Jordejere kan som nævnt i afsnit 2.1 bytte jord ved at indgå lejeaftaler (forpagtningsaftaler), ved at købe og sælge jord eller ved en jordfordeling efter jordfordelingsloven.

I det følgende omtales først de skatteregler, der gælder, når jordombytningen sker ved, at landmænd indbyrdes indgår frivillige lejeaftaler (forpagtningsaftaler) om jordarealerne.

Dernæst omtales de skatteregler, der gælder, når jordombytningen foregår ved almindelige køb og salg af jordarealer.

Herefter omtales de skatteregler, der gælder når jordombytningen sker som led i en jordfordelings sag efter jordfordelingsloven.

Endelig omtales de nye ejendomsvurderingsregler og disse reglers betydning ved jordfordeling.

3.2 Udleje/leje af landbrugsjord

Et bytte af landbrugsjord kan f.eks. foregå ved, at landmand A udlejer (bortforpagter) en jordlod til landmand B, der lejer (forpagter) en anden jordlod hos A eller hos en tredje landmand C.

Jordlejen skal i sådanne situationer fastsættes ud fra sædvanlige markedsforhold. Lejen kan ikke aftales som et nettobeløb, hvor den modtagne leje nedsættes med den afgivne leje.

Som udgangspunkt er der ikke skatte- eller momsmæssige problemer i, at to eller flere landmænd indgår aftaler om jordombytning via lejeaftaler.

3.2.1 Skatteregler ved udleje/leje af landbrugsjord

Den modtagne leje beskattes som driftsindtægt hos modtageren (udlejeren), og fratrækkes som driftsomkostning hos yderen (lejeren).

Hvis virksomhedsordningen anvendes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, indgår den modtagne og den ydede leje i virksomhedsindkomsten.

3.2.2 Momsregler ved udleje/leje af landbrugsjord

Udlejningen af jorden er ikke momspligtig.

Udlejeren kan dog blive frivilligt registreret for erhvervsmæssig udlejning. I så fald er udlejningen momspligtig.

Som udgangspunkt anbefales det, at udlejeren bliver frivilligt momsregistreret, idet dette normalt er mest fordelagtigt.

3.3 Overdragelse af landbrugsjord ved frivillige aftaler

Hvis jordombytningen sker ved, at landmænd indgår frivillige aftaler med hinanden om overdragelse af landbrugsjord, vil der ske beskatning af fortjeneste og tab efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven (lovbekendtgørelse 132 af 25. januar 2019).

Opgørelsen af fortjeneste og tab vil ske ud fra de regler, der gælder ved afståelse af en del af en fast ejendom, de såkaldte "delsalgsregler".

3.3.1 Beskatning af fortjeneste

Hvis der opgøres en fortjeneste ved overdragelsen af landbrugsjorden, vil fortjenesten som udgangspunkt blive beskattet som kapitalindkomst, hvor beskatningen pt. er på 42 pct. ekskl. kirkeskat.

Hvis virksomhedsordningen anvendes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, vil fortjenesten blive beskattet som en del af virksomhedens resultat. Hvis betingelserne for virksomhedsopsparing i øvrigt er opfyldt, kan fortjenesten spares op i virksomhedsordningen. I så fald skal der betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 pct. af den opsparede fortjeneste. Den endelige beskatning af fortjenesten, der kan blive op til ca. 56 pct. inkl. arbejdsmarkedsbidrag, udskydes dermed.

For selskaber medregnes fortjenesten til selskabets indkomst.

3.3.2 Beskatning af tab

Hvis der opgøres et tab ved overdragelsen af landbrugsjorden, kan dette fratrækkes i indkomstårets eventuelle andre fortjenester ved overdragelse af fast ejendom. Dernæst kan tabet for personer fratrækkes i ægtefællens eventuelle fortjenester ved overdragelse af fast ejendom. Et overskydende tab kan fratrækkes i fremtidige fortjenester ved overdragelse af fast ejendom.

Tabet kan således ikke fratrækkes i andre fortjenester eller løbende indkomster.

3.3.3 Udskydelse af beskatningen af fortjenester ved overdragelse af landbrugsjord ved frivillige aftaler

Beskatningen af en fortjeneste kan i visse tilfælde udskydes.

I ejendomsavancebeskatningsloven er der to regelsæt, der giver mulighed for udskydelse af beskatningen af en fortjeneste, når der er tale om frivillige overdragelser uden for jordfordelingsloven.

3.3.3.1 Genanbringelse af fortjenesten

Reglerne om genanbringelse af fortjeneste findes i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A og § 6 C.

Når disse regler anvendes, modregnes den fortjeneste, der kan opgøres vedrørende det solgte, i anskaffelsessummen (købesummen) på nyanskaffet fast ejendom/del af fast ejendom eller i forbedringerne på en erhvervsejendom, ejet af sælgeren.

Det er frivilligt, om sælgeren vil anvende genanbringelsesreglerne.

Der er en række betingelser, der skal være opfyldt, for at man kan anvende reglerne.

Det er således kun den del af fortjeneste, der vedrører den erhvervsmæssige del af det solgte, der kan genbringes, og det er også kun del af den anskaffede ejendom, der skal anvendes erhvervsmæssigt, der kan genbringes i.

I den forbindelse anses udlejede ejendomme for at være ikke-erhvervsmæssige, hvorfor genanbringelsesreglerne ikke kan anvendes.

Det gælder både de ejendomme, der genbringes fortjeneste fra og genbringes fortjeneste i.

Er kun en del af ejendommen udlejet, kan der genbringes fortjeneste fra - eller i - den ikke-udlejede del, bortset fra boligdelen.

Der kan dog godt genbringes i udlejede ejendomme eller dele af ejendomme, forudsat at udlejningen bringes til ophør, inden der skal indgives selvangivelsesoplysninger.

Selv om en ejendom ikke er udlejet, kan genanbringelsesreglerne ikke anvendes, hvis ejendommen ikke drives erhvervsmæssigt. Er der således tale om såkaldte hobbylandbrugs-ejendomme, kan genanbringelsesreglerne ikke anvendes.

Udlejning til et anpartsselskab eller aktieselskab, hvori ejeren selv har bestemmende indflydelse, anses ikke for udlejning i relation til genanbringelsesreglerne. Derfor kan der genbringes fortjeneste fra et jordstykke, der har været udlejet til et landbrugsanpartsselskab eller -aktieselskab, hvori man selv har bestemmende indflydelse, ligesom en fortjeneste kan genbringes i anskaffelsessummen for et erhvervet jordstykke, der skal udlejes til et landbrugsanpartsselskab eller -aktieselskab, hvori man selv har bestemmende indflydelse.

Der kan aldrig ske genanbringelse, når der er tale om boliger, herunder stuehuse. Det gælder, uanset om stuehuset er udlejet eller ej.

Der kan højst ske genanbringelse med et beløb, der svarer til den erhvervsmæssige anskaffelsessum på den købte ejendom/del af ejendom/forbedringsudgift. Hvis fortjenesten er større end anskaffelsessummen, beskattes den overskydende fortjeneste på normal måde efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Anskaffelsen af ejendom/del af ejendom/forbedringsudgift skal være sket enten i det indkomstår, hvor fortjenesten er, i indkomståret før eller indkomståret efter.

Der skal gives meddelelse til Skattestyrelsen, hvis genanbringelsesreglerne ønskes anvendt.

3.3.3.2 Særlige regler ved mageskifte

I ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 2, findes særlige regler om udskydelse af beskatning af fortjeneste, der fremkommer ved jordombytning. Disse regler, der kun gælder ved mageskifte af ubebyggede arealer, kaldes populært for mageskiftereglerne.

Mageskiftereglerne kan ikke anvendes, hvis der er tale om, at jordombytning sker som led i en:

- Jordfordelingssag efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven)
- Ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008)
- Ekspropriation efter lov om offentlige veje, eller
- Ekspropriation efter lov om planlægning

Ved mageskifte af ubebyggede arealer forstås, at to ejere bytter ubebyggede arealer.

Fortjeneste, der opnås ved mageskifte, er som udgangspunkt omfattet af de generelle regler om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom i ejendomsavancebeskatningsloven. Det skyldes, at mageskifte sidestilles med afståelse af fast ejendom.

Når særlige betingelser er opfyldte, kan sælgeren dog vælge ikke at medregne fortjeneste, der fremkommer ved mageskifte.

Betingelserne er, at der er tale om:

- Mageskifte af ubebyggede arealer
- At en af ejerne højst betaler 10.000 kr. udover arealet
- En enkelt handel mellem to ejere
- En situation, der ikke er omfattet af reglerne om jordombytning som led i en jordfordelingssag eller om jordombytning som led i en ekspropriation mv., jf. ovenfor

Mageskiftereglerne kan kun anvendes, hvor ejerne to og to bytter arealer. Reglerne kan derfor ikke anvendes, hvis ejerne ikke er identiske, f.eks. hvor A afgiver jord til B, der afgiver jord til C, der afgiver jord til A.

Reglerne kan heller ikke anvendes på en del af en samlet overdragelse af en ejendom.

Mageskiftereglerne kan – i modsætning til genanbringelsesreglerne – anvendes, selv om de mageskiftede arealer ikke anvendes erhvervsmæssigt. Derfor kan reglerne anvendes, selv om de mageskiftede arealer er udlejede.

Skattefritagelsen er ikke definitiv, idet beskatningen blot er udskudt indtil det tidspunkt, hvor arealet, der er erhvervet ved mageskiftet, bliver afstået.

I Skattestyrelsens "Den juridiske vejledning", afsnit C.H.2.1.13 er der en nærmere omtale af mageskiftereglerne.

3.4 Jordombytning som led i en jordfordelings sag efter jordfordelingsloven mv.

3.4.1 Udskydelse af beskatningen af fortjeneste i jordfordelings sager

Skattereglerne om skattefri jordombytning som led i en jordfordelings sag efter jordfordelingsloven mv. findes i ejendomsavancebeskatningsloven § 7, stk. 1. Disse regler omfatter kun fortjenester, ikke tab, efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved jordombytning forstås, at ubebyggede arealer ombyttes som led i en jordfordelings sag efter jordfordelingsloven eller i forbindelse med en ekspropriation efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom, lov om offentlige veje eller lov om planlægning.

Ved erhvervelse og afståelse af jord i forbindelse med en jordfordeling efter jordfordelingsloven er jorden i relation til skattereglerne erhvervet, henholdsvis afstået, på det tidspunkt, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres. Kendelsen er som nævnt ovenfor i afsnit 2.4 bindende for samtlige lodsejere og rettighedshavere i ejendomme, der er omfattet af planen.

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ved jordombytning er som udgangspunkt omfattet af de generelle regler om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom i ejendomsavancebeskatningsloven. Jordombytning sidestilles således med afståelse ved salg af fast ejendom.

Ejeren kan dog forlange, at der ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved jordombytning i en jordfordelings sag mv. skal ses bort fra den afståelse af et ubebygget areal, der efter værdiforholdene på tidspunktet for jordombytningen modsvares af et modtaget ubebygget areal.

Det gælder dog kun, når nærmere angivne betingelser er opfyldte.

Betingelserne er, at jordombytningen sker som led i en:

- Jordfordelings sag efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven)
- Ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008)
- Ekspropriation efter lov om offentlige veje, eller
- Ekspropriation efter lov om planlægning

Hvis der som led i en jordombytning af arealer udbetales et kontant vederlag til en ejer, der afstår et areal, fordi det afståede areal er mere værd end det tilbyttede areal, indgår den del af det afståede areal, der svarer til det modtagne kontantvederlag, ikke i den skattefri jordombytning.

Fortjenesten ved afståelsen af det overskydende areal beskattes i denne situation efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Reglerne gælder uanset antallet af ejere, der er omfattet af jordombytningen.

Reglerne gælder også, selv om der for den enkelte ejer er tale om, at det afståede og det modtagne areal ikke vedrører samme landbrugsejendom.

Efter vores opfattelse kan reglerne – i modsætning til f.eks. genanbringelsesreglerne – anvendes, selv om arealerne er udlejede.

Anvendelsen af de særlige regler for jordombytning i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1 er frivillig.

Ejeren skal selv forlange det over for Skattestyrelsen, hvis reglerne om skattefri jordombytning skal anvendes.

Skattefritagelsen er ikke definitiv, idet beskattningen blot er udskudt indtil det tidspunkt, hvor arealet, der er tilbyttet ved jordfordelingen, bliver afstået.

Ved anvendelse af reglerne om skattefri jordombytning, kan der ikke også ske genanbringelse efter de ovenfor omtalte regler i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A i den del af anskaffelsessummen for modtagne arealer, der modsvares af værdien af afståede arealer, der er omfattet af jordombytningen.

3.4.2 Opgørelse af anskaffelsessummen for det tilbyttede areal

Når det tilbyttede areal senere afstås, og man har anvendt de særlige regler i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, skal der opgøres en anskaffelsessum for arealet.

Der tages udgangspunkt i, at værdien af det erhvervede areal på det tidspunkt, hvor jordombytningen fandt sted, blev modsvaret af værdien af det afgivne areal. Anskaffelsessummen for det tilbyttede areal opgøres derfor, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal.

Udgifter til forbedring, der inden jordombytningen er betalt vedrørende det i sin tid afgivne areal, kan tillægges den skattepligtige anskaffelsessum.

3.4.2.1 Afståelse af et areal, der er mindre værd det tilbyttede areal

Hvis ejeren ved en jordombytning afstår et areal, der er af mindre værdi end det areal, der tilbyttes, anvender jordombytningsreglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, undgår ejeren, at den fortjeneste, der opnås ved denne afståelse, bliver medregnet til den skattepligtige indkomst i ombytningsåret.

Hvis ejeren i forbindelse med ombytningen betaler et kontant vederlag, er det fordi værdien af det tilbyttede areal er større end værdien af det/de afgivne arealer.

Skattefritagelsen omfatter imidlertid kun fortjeneste ved bytning af et eller flere arealer, hvis samlede værdi svarer til værdien af det tilbyttede areal.

Når værdien af det tilbyttede areal er større end værdien af afgivne arealer, kan anskaffelsessummen for det tilbyttede areal efter Skattestyrelsens opfattelse opgøres således:

Anskaffelsessum for tilbyttet areal = anskaffelsessummen for afgivne arealer + (værdien af tilbyttet areal - afståelsessummen for afgivne arealer).

Skattestyrelsen har i "Den juridiske vejledning", afsnit C.H.2.1.12 vist følgende eksempel:

Eksempel:

En ejer afgiver som led i en jordombytning et ubebygget areal til en værdi af 500.000 kr. og modtager i stedet et ubebygget areal til en værdi af 2.600.000 kr. Da værdien af det modtagne areal overstiger værdien af det afståede areal, skal ejeren yderligere indbetale et kontant beløb på 2.100.000 kr. for det tilbyttede areal.

Det afståede areal er oprindeligt erhvervet for 300.000 kr.

*Anskaffelsessummen for det tilbyttede areal udgør herefter:
300.000 kr. + (2.600.000 kr. - 500.000 kr.) = 2.400.000 kr.*

3.4.2.2 Afståelse af et areal, der er mere værd det tilbyttede areal

Hvis ejeren ved jordombytningen afstår et areal, der er af større værdi end det tilbyttede areal, og ejeren derfor også modtager et kontant vederlag som led i jordombytningen, gælder der særlige regler. Det skyldes, at skattefritagelsen kun omfatter fortjeneste ved bytning af et eller flere arealer, hvis samlede værdi svarer til værdien af tilbyttede arealer.

Det er derfor kun den del af værdien af det afståede areal, der svarer til værdien af det modtagne areal, der indgår i skattefritagelsen.

Den fortjeneste, der kan opgøres på baggrund af værdien af den resterende del af det afståede areal, skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved opgørelsen af fortjenesten på den resterende del af arealet, der ikke indgår i jordombytningen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, anses forskellen mellem værdien af det afgivne og værdien af det tilbyttede areal – svarende til det kontante vederlag – som afståelsesvederlag for dette areal.

Skattestyrelsen har i et eksempel i "Den juridiske vejledning", afsnit C.H.2.1.12 vist, hvordan den resterende anskaffelsessum opgøres i denne situation:

Eksempel:

En ejer afgiver som led i en jordombytning et ubebygget areal til en samlet værdi af 900.000 kr. og modtager i stedet et ubebygget areal til en værdi af 600.000 kr. og et kontant vederlag på 300.000 kr. Den opgjorte anskaffelsessum for det afgivne areal er 540.000 kr.

Forlanger ejeren, at bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1 skal anvendes, er det kun den del af værdien af det afståede areal, der svarer til værdien af det modtagne areal, der indgår i skattefritagelsen efter § 7, stk. 1.

Fortjenesten opgjort på baggrund af værdien af den resterende del af det afståede areal skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Afståelsesvederlag for det resterende areal:

900.000 kr. - 600.000 kr. = 300.000 kr.

Anskaffelsessum for det resterende areal:

540.000 kr. - $\frac{600.000 \text{ kr.} \times 540.000 \text{ kr.}}{900.000 \text{ kr.}}$ = 180.000 kr.

Fortjeneste til beskatning: 300.000 kr. - 180.000 kr. = 120.000 kr.

Anskaffelsessum for det afståede areal: 540.000 kr. - 180.000 kr. = 360.000 kr.

3.4.2.3 Jordombytning gennemført ved ekspropriation

Hvis jordombytning gennemføres ved ekspropriation, gælder reglerne om skattefrihed i ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

Tilsvarende gælder, hvis en offentlig myndighed, der aktuelt kunne have eksproprieret arealerne til jordfordeling, i stedet erhverver arealerne til samme formål ved at indgå en frivillig aftale med ejeren om køb (ekspropriationssituation).

Selv om der i disse situationer er tale om definitiv skattefrihed vedrørende fortjenesten, og ikke blot om udskydelse af beskatningen af fortjenesten ved ekspropriationen mv., forbruges der dog af ejendommens anskaffelsessum. Ved et senere salg af restejendommen vil der derfor kun være en resterende anskaffelsessum tilbage.

3.4.3 Eksempler

I det følgende vises nogle forenklede eksempler, hvor en landmand – som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven – afgiver et areal på 14 hektar jord, der har en værdi på 2.000.000 kr.

Arealet er en del af en ejendom, som landmanden købte for knap 20 år siden. Købesummen for arealet på 14 hektar kan beregnes til 1.000.000 kr.

Anskaffelsessummen, reguleret med bl.a. indeksering efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, er på tidspunktet for jordfordelingen opgjort til 1.500.000 kr.

Landmanden modtager som led i jordfordelingen et areal på 13 hektar, der har en værdi på 2.000.000 kr.

Det forudsættes, at landmandens ejendom er vurderet som en landbrugsejendom både før og efter jordfordelingen. Det forudsættes endvidere, at hverken det afgivne eller det modtagne areal er udlejet.

Eksempel 1

Beskatning af fortjeneste efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven

Salgssum	2.000.000 kr.
Anskaffelsessum (inkl. reguleringer jf. ejendomsavancebeskatningsloven)	1.500.000 kr.
Fortjeneste til beskatning i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres	500.000 kr.
Ved senere salg af det tilbyttede jordareal på 13 hektar opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal til 2.000.000 kr. Der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A af dette beløb fra året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres	

Bemærkninger til eksempel 1

Hvis de afgivne 14 ha i stedet for 1.500.000 kr. er købt for 2.500.000 kr. (inkl. diverse reguleringer jf. ejendomsavancebeskatningsloven), fremkommer der et tab på 500.000 kr., der kan overføres/fremføres til modregning i andre fortjenester efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Eksempel 2

Genanbringelse af fortjeneste, jf. § 6 A i ejendomsavancebeskatningsloven

Salgssum	2.000.000 kr.
Anskaffelsessum (inkl. reguleringer efter ejendomsavancebeskatningsloven)	1.500.000 kr.
Fortjeneste, der genanbringes i anskaffelsessummen for erhvervet (tilbyttet) areal. Fortjenesten medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres	500.000 kr.
Ved senere salg af det tilbyttede jordareal på 13 hektar opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal til 2.000.000 kr. minus 500.000 kr. = 1.500.000 kr. Der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A af dette beløb fra året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres	

Bemærkninger til eksempel 2

Ved genanbringelse sker der ingen beskatning i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres.

Anskaffelsessummen for tilbyttet jordareal (2.000.000 kr.) med fradrag for den genanbragte fortjeneste på det afgivne areal (500.000 kr.) eller 1.500.000 kr. kan reguleres med f.eks.

indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A fra året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres.

Genanbringelsesreglerne kan kun anvendes, hvis der er tale om jord, der ikke udlejes.

Hvis et solgt jordstykke på salgstidspunktet er udlejet til tredjemand, kan der ikke ske genanbringelse af fortjenesten. Der kan heller ikke ske genanbringelse i anskaffelsessummen for et erhvervet jordstykke, hvis jordstykket udlejes til tredjemand.

Der kan dog genanbringes i et erhvervet jordstykke, hvis udlejningen bringes til ophør inden selvangivelsesoplysninger skal indgives.

Eksempel 3

Jordombytningsreglerne, jf. § 7, stk. 1 i ejendomsavancebeskatningsloven

Salgssum	2.000.000 kr.
Anskaffelsessum (inkl. reguleringer efter ejendomsavancebeskatningsloven)	1.500.000 kr.
Fortjeneste, der ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres	500.000 kr.
Ved senere salg af det tilbyttede jordareal på 13 ha opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal, som om jordarealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det afgivne jordareal. Det tilbyttede areal anses således for anskaffet for 1.000.000 kr. for knap 20 år siden, hvorfor der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A fra dette tidspunkt	

Bemærkninger til eksempel 3

Ved jordombytning som led i en jordfordelings sag efter jordfordelingsloven samt ved jordombytning som led i en ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964, efter lov om offentlige veje eller efter lov om planlægning, kan man vælge at anvende de særlige jordombytningsregler i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1. Efter disse regler sker der som udgangspunkt ingen ejendomsavancebeskatning i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om at jordfordelingsplanen skal gennemføres.

Ved senere salg af det tilbyttede jordareal opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal, som om jordarealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det afgivne jordareal.

3.4.4 Momsregler

Det forudsættes, at såvel solgt som købt jord anvendes til landbrugsformål, og at arealet derfor ikke er omfattet af den momsmæssige definition af en byggegrund. Derfor er der ikke momsmæssige problemer. Det

betyder, at der ikke er moms ved salget af jorden, og at køber kan overtage en eventuel reguleringsforpligtelse.

3.4.5 Særlige problemstillinger

Der kan være særlige skattemæssige problemstillinger, hvis arealerne, der overdrages i en jordfordelings-sag, er tilsået på overdragelsestidspunktet.

Det samme er tilfældet, hvis der udover produktionsjord overdrages driftsbygninger som led i en jordforde-lingssag.

Disse problemstillinger er ikke omtalt yderligere her.

3.5 Den nye ejendomsvurderingslov og dens betydning ved jordfordeling

Der er vedtaget en ny ejendomsvurderingslov, der er trådt i kraft den 1. januar 2018 (lov nr. 654 af 8. juni 2017).

Der vil dog først blive foretaget vurderinger af landbrugsejendomme med udgangspunkt i den nye lov pr. 1. januar 2021. Indtil dette sker, bliver ejendomsvurderingerne efter det gamle vurderingssystem videreført.

I det nye vurderingssystem foretages der ikke længere en samlet vurdering af landbrugsejendomme. Der opgøres alene en grundværdi og en stuehusværdi på landbrugsejendomme. Grundværdien anvendes til be-regning af grundskyld (kommunal ejendomsskat), og stuehusværdien anvendes til beregning af ejendoms-værdiskat.

I det gamle vurderingssystem blev grundværdien for produktionsjorden på landbrugsejendomme ansat efter den såkaldte "bondegårdsregel", der medfører, at produktionsjorden vurderes til et langt lavere beløb end jordens faktiske handelsværdi.

3.5.1 Overførsel af høj og lav grundskyld ved jordfordeling

Bondegårdsreglen videreføres i en tilpasset form i den nye ejendomsvurderingslov, idet de gamle grundvær-dier for produktionsjord dog fremskrives i takt med den fremtidige prisudvikling for landbrug.

Ved overgang til de nye vurderingsregler vil der blive beregnet en gennemsnitlig hektarpris for den enkelte landbrugsejendoms samlede produktionsjord.

Den gennemsnitlige hektarpris kan variere fra ejendom til ejendom.

Der er i § 32 i den nye lov fastsat regler for ansættelse af gennemsnitlige hektarpriser i de tilfælde, hvor et areal overgår fra en landbrugsejendom til en anden landbrugsejendom.

Det fremgår af lovbemærkninger til den nye lov, at hvis ejendom X erhverver et helt jordstykke fra ejendom Y, som har en anden gennemsnitlig hektarpris, vil dette jordstykke beholde den gennemsnitlige hektarpris, der allerede er fastsat. Den grundværdi, der skal fremskrives for ejendom X, vil herefter udgøre summen af grundværdien for ejendommens oprindelige areal og grundværdien for det nyerhvervede jordstykke, hver beregnet med sin egen gennemsnitlige hektarpris.

Erhverves der derimod et areal, som sammenlægges med et allerede eksisterende jordstykke, vil det være nødvendigt at nyberegne den gennemsnitlige hektarpris for det jordstykke, som det nyerhvervede areal bliver en del af. Den grundværdi, der skal fremskrives for ejendom X, vil her være summen af grundværdien for det nu udvidede jordstykke med egen nyberegnet gennemsnitlig hektarpris og grundværdien for den resterende ejendom med den hidtil gældende hektarpris.

Begrebet "jordstykke" er ikke nærmere defineret i lovens forarbejder.

Da grundværdien anvendes til beregning af grundskyld (kommunal ejendomsskat), kan konsekvensen af de nævnte regler være, at der ved jordfordeling af landbrugsarealer sker flytning af "høj grundskyld og lav grundskyld" fra en landmand til en anden og omvendt.

Ved jordfordeling af større arealer, der finder sted efter at de nye ejendomsvurderinger foreligger, skal man være opmærksom på dette forhold.

Det bemærkes, at grundskylden (ejendomsskatterne) normalt vil være fradragsberettigede ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

3.5.2 Ændring af kategorisering af mindre ejendomme i forbindelse med jordfordeling

I såvel den gamle som den nye ejendomsvurderingslov skelnes der mellem landbrugsejendomme og ejerboliger.

I det gamle vurderingssystem var der en formodningsregel, der blev anvendt af vurderingsmyndighederne, når det skulle afgøres, om en mindre ejendom på landet var en landbrugsejendom eller en ejerbolig. Reglen gik ud på, at en ejendom på mere end 5,5 hektar som udgangspunkt var en landbrugsejendom, mens en ejendom under denne grænse var en ejerbolig, medmindre særlige forhold i begge tilfælde talte for det modsatte.

Reglen er afskaffet i den nye vurderingslov.

Kategoriseringen af en ejendom som ejerbolig eller landbrugsejendom skal fremover i stedet bero på en samlet bedømmelse af ejendommens forhold, herunder om beboelsesmomentet eller landbrugsmomentet vejer tungest.

Det er af stor skattemæssig betydning, om en ejendom bliver vurderet som ejerbolig eller som landbrugsejendom.

3.5.2.1 Konsekvenser for grundskyld

Hvis en ejendom kategoriseres som landbrugsejendom, bliver produktionsjorden ansat til en lav grundværdi efter bondegårdsreglen, jf. omtalen ovenfor. Samtidig beskattes denne lave grundværdi efter de nugældende regler med en grundskyldspromille på højst 7,2, hvor den "almindelige" grundskyldspromille kan være op til 34.

Hvis en ejendom kategoriseres som ejerbolig, kan den sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvis ejeren har beboet ejendommen, og

forudsat at grundarealet er mindre end 1400 m², eller at der ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse fra ejendommen.

En ejendom, der deltager i en jordfordeling, kan efter vores opfattelse skifte kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig som følge af jordfordelingen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der afgives mere produktionsjord end der modtages, eller hvis den modtagne jord ikke kan anvendes som produktionsjord.

En ejendom kan efter vores opfattelse tilsvarende skifte kategori fra ejerbolig til landbrugsejendom som følge af en jordfordeling.

Det er først og fremmest de mindre ejendomme, der deltager i en jordfordeling, der kan skifte kategori som følge af jordfordelingen.

I disse situationer kan en ejerens deltagelse i en jordfordeling have store konsekvenser.

Det bemærkes, at der i 2017 blev indgået et politisk forlig, hvorefter grundskyldspromillerne forventes nedsat fra 2021. Forliget er endnu ikke udmøntet i lovgivning.

3.5.2.2 Konsekvenser for ejendomsavancebeskatning

Som nævnt ovenfor kan en ejendom, der deltager i en jordfordeling, skifte kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig og omvendt som følge af jordfordelingen.

Hvis en ejendom som følge af en jordfordeling skifter kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig, kan det have konsekvenser for den ejendomsavancebeskatning, der skal opgøres og beskattes, når ejendommen til sin tid sælges.

En af de vigtigste konsekvenser vil være, at der ved et fremtidigt salg ikke kan foretages indeksering af anskaffelsessummen jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, hvis ejendommen på salgstidspunktet er en ejerbolig.

Hvis hele ejendommen ikke kan sælges skattefrit som parcelhus – f.eks. fordi ejeren ikke har beboet ejendommen – vil fortjenesten (ejendomsavancen) derfor som udgangspunkt bliver større, end hvis ejendommen bliver solgt som landbrugsejendom. Det vil medføre en forøget beskatning på salgstidspunktet.

Et skifte fra ejerbolig til landbrugsejendom, som følge af en jordfordeling, kan også have konsekvenser i relation til ejendomsavancebeskatningen ved et fremtidigt salg. Et skattefrit salg af hele ejendommen efter parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 forudsætter nemlig – udover nogle andre krav – at ejendommen er en ejerbolig på salgstidspunktet.

Hvis ejendommen har skiftet kategori fra ejerbolig til landbrugsejendom som følge af en jordfordeling, kan konsekvensen derfor være en forøget beskatning på salgstidspunktet.

3.5.2.3 Bortfald af overgangsordning ved jordfordeling

Ved overgangen til de nye vurderingsregler kan mindre ejendomme som omtalt ovenfor skifte kategori fra at være landbrugsejendomme i det gamle vurderingssystem til at være ejerboliger i det nye vurderingssystem.

Det omvendte kan også være tilfældet.

Som omtalt ovenfor er det af stor skattemæssig betydning, om en ejendom bliver vurderet som ejerbolig eller som landbrugsejendom.

I den nye ejendomsvurderingslov er der indsat en overgangsordning, der medfører, at en ejer af en ejendom kan vælge at videreføre en gammel vurderingskategori, selv om ejendommen i den nye lov blive kategoriseret som en anden type ejendom.

F.eks. kan ejeren af en ejendom, der efter det gamle vurderingssystem var kategoriseret som landbrugsejendom, under visse nærmere betingelser vælge at videreføre landbrugsvurderingen, indtil ejendommen skifter ejer.

Det vil ofte være meget fordelagtigt at videreføre en gammel landbrugsvurdering. Det skyldes, at grundskylden alt andet lige er betydeligt mindre på landbrugsejendomme end på ejerboliger.

Hvis der efterfølgende sker visse ændringer på en sådan "videreført" ejendom, kan ejeren ikke længere opretholde landbrugsvurderingen. Sådanne ændringer kan eksempelvis være, at grundarealet på ejendommen ændres med mindst 25 m².

Overgangsordningen og dermed landbrugsvurderingen kan dog opretholdes, hvis ejeren ikke selv har foranlediget eller har haft indflydelse på ændringen.

Ved frivillig deltagelse i en jordfordeling vil ejere af mindre ejendomme, der viderefører en gammel vurdering som landbrugsejendom (eller som ejerbolig) via overgangsordningen, derfor ikke længere kunne opretholde overgangsordningen.

Dette vil kunne have meget store økonomiske konsekvenser for de pågældende ejere.

Landbrug & Fødevarer/SEGES har rejst problemstillingen overfor Skatteministeriet i forbindelse med afgivelse af et høringssvar til et lovforslag i efteråret 2018. Skatteministeriet har svaret, at Regeringen ser positivt på en ændring af overgangsordningen, når der foretages landbrugsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem pr. 1. januar 2021.

3.6 Ejendomsskatter i forbindelse med jordfordeling

Ejendomme, som deltager i en jordfordeling, vil efter jordfordelingen blive omvurderet af vurderingsmyndighederne.

Dette gælder såvel i det gamle vurderingssystem som i det nye.

Det fremgår af Landbrugsstyrelsens hjemmeside, at sælgeren i jordfordelingen fortsætter med at betale grundskyld af de afgivne arealer, indtil omvurderingen har virkning i praksis (2 år). I jordfordelingsoverenskomsten er der fastsat nærmere om skatterefusion.

I forbindelse med overgangen til det nye vurderingssystem er det vedtaget, at grundskylden for landbrugs-ejendomme skal beregnes således:

Grundskyld 2019	På grundlag af 2017-vurderingen
Grundskyld 2020	På grundlag af 2018-vurderingen
Grundskyld 2021	På grundlag af 2019-vurderingen
Grundskyld 2022	På grundlag af 2021-vurderingen (ny ejendomsvurderingslov)
Grundskyld 2023	På grundlag af 2022-vurderingen (ny ejendomsvurderingslov)

3.7 Tinglysningsafgifter

3.7.1 Tinglysningsafgift ved ejerskifte af fast ejendom

I tinglysningsafgiftsloven er et ejerskifte en transaktion vedrørende fast ejendom, der tinglyses som en adkomstændring. Det betyder, at den pågældende transaktion registreres i tingbogen som en ændring af adkomsten fra et retssubjekt til et andet retssubjekt.

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, skal der beregnes afgift efter reglerne i tinglysningsafgiftslovens § 4 af hvert ejerskifte af fast ejendom.

Afgiften er toleddet og består af

- en fast afgift på 1.660 kr. og
- en procentafgift (variabel afgift) på 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget.

Afgiftsgrundlaget ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom er som udgangspunkt ejerskiftesummen på den pågældende faste ejendom.

Ved jordfordeling beregnes afgiftsgrundlaget på baggrund af priserne i jordfordelingsoverenskomsten.

På baggrund af jordfordelingsoverenskomsten afsiger Jordbrugskommissionen en foreløbig jordfordelingskendelse over de involverede faste ejendomme. Denne kendelse tinglyses som byrde på hver af ejendommene (se afsnit 2.4). Der betales afgift efter reglerne i tinglysningsafgiftslovens § 4, som omtalt herover.

Når meddelelse om matrikuleringen foreligger fra Kort- og Matrikelstyrelsen sammen med den endelige jordfordelingskendelse, tinglyses jordfordelingskendelsen som adkomst på de ejendomme, der berøres af jordfordelingen, og den foreløbige kendelse aflyses som byrde. Overførslen fra byrderubrikken til adkomstrubrikken er afgiftsfri.

Ved en lille jordfordeling afsiger Jordbrugskommissionen straks en endelig jordfordelingskendelse, der tinglyses som adkomst på hver ejendom.

3.7.2 Tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom

Ved tinglysning af pant i fast ejendom, f.eks. ved realkreditbelåning, skal der som udgangspunkt betales tinglysningsafgift med en fast afgift på 1.660 kr. (1.640 kr. fra den 1. juli 2019), ligesom der skal betales en variabel afgift på 1,5 % (1,45 % fra den 1. juli 2019) af det pantsikrede beløb. Dette fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5.

Dette er således udgangspunktet ved stiftelse af nye pantebreve / belåning, men der kan på visse betingelser være mulighed for afgiftsnedsættelse på den del af det nye pantsikrede beløb, som ikke overstiger den

tinglyste hovedstol på et eksisterende tinglyst pant i samme ejendom. De nærmere betingelser fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5 a.

Derudover kan der ved overtagelse af eksisterende pantebreve / realkreditlån være en mindre betaling af tinglysningsafgift.

Reglerne omkring tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom ved jordfordeling er ikke anderledes end ved tinglysning af pant i fast ejendom i andre sammenhænge.

Hvis man kan nøjes med matrikulære ændringer (sammenlægning og arealoverførsel) og en udvidelse af eksisterede panterettigheder, kan dette håndteres ved tinglysning af påtegninger på pantebrevene, hvilket kun udløser den faste afgift på 1.660 kr.¹⁵⁸

3.7.3 Tinglysningsafgift som barriere

Tinglysningsafgiften må betegnes som en væsentlig problemstilling og økonomisk barriere ved jordfordeling. Som det fremgår ovenfor, skal der betales tinglysningsafgift både ved tinglysning af ejerskiftet af fast ejendom, og såfremt der skal tinglyses nyt pant i den faste ejendom, f.eks. ved realkreditbelåning, skal der også betales tinglysningsafgift i denne forbindelse.

4 Pensionsregler ved jordfordeling

Denne del af notatet indeholder en overordnet gennemgang og beskrivelse af beregning af social pension i forbindelse med jordfordeling.

Afsnittet indeholder følgende delafsnit:

1. Beregning af folkepension
2. Ejendomsavance kommer til beskatning
3. Ejendomsavance kommer ikke til beskatning
4. Virksomhedsordningen
5. Førstegangsberegning
6. Førtidspension
7. Skal pensionsreglerne ændres?

4.1 Beregning af folkepension

Folkepensionen består af et grundbeløb og et pensionstillæg. Den maksimale folkepension er pr. 1. januar 2019:

	Gifte/samlevende pr. md.	Enlige pr. md.
Grundbeløb	6.327 kr.	6.327 kr.
Pensionstillæg	3.453 kr.	6.923 kr.
I alt	9.780 kr.	13.250 kr.

Hvis pensionisten har indtægter ud over pensionen, bliver folkepensionen nedsat. Det er kun indtægter, som pensionisten skal beskattes af, der indgår i indtægtsgrundlaget.

Grundbeløb

Indtægtsgrundlaget for beregning af grundbeløb er: Pensionistens indtægt ved personligt arbejde, jf. lov om social pension § 27, stk. 1.

Grundbeløbet bliver kun nedsat, hvis pensionisten har indtægt ved personligt arbejde (personlig indkomst), der overstiger 329.600 kr. (2019) årligt. Det er kun pensionistens egen indtægt fratrukket arbejdsmarkedsbidrag, der har betydning ved beregning af grundbeløb.

Grundbeløb til folkepensionister nedsættes med 30 pct. af den indkomst, som overstiger fradragsbeløbet på 329.600 kr.

Pensionstillæg

Indtægtsgrundlaget for beregning af pensionstillægget er: Personlig indkomst med tillæg af positiv nettokapitalindkomst, samt aktieindkomst, der beskattes efter personskattelovens § 8 a, stk. 1 og 2 bortset fra aktieudbytte op til 5.000 kr. for enlige/10.000 kr. for ægtefæller, jf. lov om social pension § 29, stk. 1.

Pensionstillægget nedsættes, hvis indtægten overstiger 175.900 kr. (2019) for gifte/samlevende, og 87.800 kr. (2019) enlige. Herudover gives der et bundfradrag på 100.008 kr., hvis pensionisten har indtægter (personlig indkomst) ved personligt arbejde.

Reduktion i pensionstillægget udgør for indkomst ud over fradragsbeløbet: 30,9 % for enlige, 32 % for ægtefæller/samlevende uden ret til pension og 16 %, hvis begge ægtefæller/samlevende er pensionister.

Er pensionisten gift/samlevende reguleres pensionstillægget på baggrund af ægtefællernes/samlevendes samlede indkomst.

4.2 Ejendomsavance, hvor fortjeneste kommer til beskatning

Hvis der i forbindelse med jordfordeling kommer ejendomsavance til beskatning, kan det have betydning for pensionen det pågældende år.

Grundbeløb

Hvis ejendomsavancen bliver beskattet som kapitalindkomst, vil folkepensionens grundbeløb ikke blive reduceret, da grundbeløbet kun påvirkes af indtægter, som er personlig indkomst og samtidig er arbejdsindkomst.

Anvendes virksomhedsordningen vil ejendomsavancen blive personlig indkomst, og i den situation anses ejendomsavancen for arbejdsindkomst. Er ejendomsavancen på over 576.300 kr. (2019), vil grundbeløbet helt bortfalde. Pensionen vil blive berørt i det år, hvor avancen bliver beskattet.

Pensionstillæg

Hvis ejendomsavancen kommer til beskatning, vil pensionstillægget altid blive berørt, uanset om det er kapitalindkomst eller personlig indkomst.

Beskattes ejendomsavancen som kapitalindkomst, vil indkomsten reducere pensionstillægget, hvis den sammen med andre indtægter overstiger 175.900 kr. for gifte/samlevende og 87.800 kr. for enlige (2019-satser). Pensionstillægget vil bortfalde ved indtægter over 356.600 kr. for enlige og 305.300 kr. for gifte/samlevende. For pensionister gift med en pensionist er bortfaldsgrænsen 434.800 kr. (2019-satser). Hvis begge er pensionister, vil pensionstillægget således kunne bortfalde for begge ægtefæller/samlevende.

Beskattes ejendomsavancen som personlig indkomst, fordi pensionisten bruger virksomhedsordningen, bliver avancen til aktiv arbejdsindkomst, som betyder, at der kan gives et bundfradrag på 100.008 kr. ud over ovennævnte fradragsbeløb.

Pensionen vil blive berørt i det år, hvor avancen bliver beskattet.

Ud over pensionstillægget vil også personligt tillæg, helbredstillæg og ældrecheck blive berørt af ejendomsavancen.

4.3 Ejendomsavance, hvor fortjeneste ikke kommer til beskatning

Hvis avancen ikke kommer til beskatning, vil den heller ikke påvirke folkepensionens grundbeløb, pensions-tillæg og øvrige tillæg.

Er der således tale om fuld skattemæssig genanbringelse (se ovenfor i afsnit 3.3.3.1 om skat) iht. ejendomsavancebeskatningslovens § 6A og 6C eller fuld anvendelse af den successionslignende regel i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, vil ejendomsavancen ikke fremgå af årsopgørelsen som personlig-/kapitalindkomst, hvorfor ejendomsavancen ikke vil reducere pensionen.

Der er alene tale om en udsættelse af beskattningen. Ved et senere salg vil en udskudt ejendomsavance komme til beskattning og dermed påvirke pensionen til den tid.

Er jordombytning gennemført ved ekspropriation, gælder reglerne om skattefrihed i ejendomsavancebeskatningslovens § 11, hvorfor ejendomsavancen derfor heller ikke får betydning for beregning af social pension.

4.4 Virksomhedsordningen

Det følger af pensionsreglerne, at anvender man virksomhedsordningen, vil opsparet overskud indgå som en indtægt i pensionsberegningen i det år, hvor overskuddet overføres til personlig beskattning.

Hvis pensionisten anvender virksomhedsordningen nu og i fremtiden, er der mulighed for at opspare overskuddet og hæve efterfølgende evt. over en årrække, således det opsparede overskud kun hæves op til den faste grænse, der er for den indkomst, man må have, uden at pensionen reduceres.

4.5 Førstegangsberegning – pensionist i det år, hvor der udløses ejendomsavance

Det har betydning, om pensionisten overgår til pension før eller efter jordfordeling, hvor der udløses ejendomsavance. Det følger af reglerne om pension, at hvis avancen udløses, før den pågældende opnår ret til pension (tidspunkt for folkepensionsalder), vil avancen ikke have betydning for beregning af pension. Hvis avancen udløses efter, at pensionisten har opnået folkepensionsalderen, skal hele ejendomsavancen indgå i beregningen.

4.6 Førtidspension

Indtægtsgrundlaget for beregning af førtidspension svarer til indkomstgrundlaget for beregning af folkepensionens pensionstillæg: Personlig indkomst med tillæg af positiv nettokapitalindkomst, samt aktieindkomst, der beskattes efter personskattelovens § 8 a, stk. 1 og 2 bortset fra aktieudbytte op til 5.000 kr. for enlige/10.000 kr. for ægtefæller.

Der vil således gælde de samme regler, som beskrevet ovenfor omkring pensionstillæg. Der ydes dog ikke et bundfradrag for arbejdsindkomst. Herudover er beregningen forskellig fra folkepensionslovens regler, men principperne for ejendomsavancens betydning for beregningen er således de samme. Bemærk, at der er forskellige beregningsregler for førtidspension, afhængig af om førtidspensionen er tilkendt før eller efter 2003.

4.7 Eksempel fra Orbicons rapport

Vi har modtaget kopi af Orbicons rapport til Collective Impact om erfaringer fra tre demonstrationsjordfordelinger. I denne rapport nævnes et eksempel på konsekvenserne af en jordfordeling for en lodsejer på pension. Ejeren er godt 70 år og ved godt helbred. Han har ingen gæld, bor på sin gård, lejer jorden ud og har mulighed for at sælge to afsides beliggende parceller på tilsammen ca. 9 ha for godt 1 million kr. uden de almindelige handelsomkostninger, idet disse afholdes af jordfordelingen. Ejeren er åben over for det, og jordfordelingsplanlæggeren foreslår, at ejeren konsulterer revisor for at kende de økonomiske konsekvenser af en ekstraordinær indkomst i nær fremtid. Ejeren vender hurtigt tilbage: Revisoren ser, at ejeren i dag har en forrentning på ca. 6-7 % p.a. ved at leje jorden ud. Ved salg skal der betales ejendomsavanceskat. Revisoren vurderer, at den ekstraordinære indkomst kan påvirke ægteparrets pension, og det beløb, der bliver tilovers, kan placeres til en rente på omkring 1-2 %. Ejeren er herefter afklaret og ønsker ikke at sælge. Konsekvensen er ingen forandring, ingen puljejord og dermed intet bidrag til mobilitet fra denne ejendom.

Kommentar:

Hvis man alene sælger jord og ikke køber andet jord eller lignende i forbindelse med en jordfordeling, vil reglerne om genanbringelse ikke kunne anvendes. Hvis jorden er udlejet, kan genanbringelse heller ikke bruges. Reglerne om succession kan heller ikke finde anvendelse, da der kun er sket et salg og ikke et køb. Ejendomsavancen vil derfor komme til beskatning og dermed påvirke pensionen. Det må konkret undersøges, om der er mulighed for at anvende virksomhedsordningens regler om opsparing af overskud.

4.8 Tidligere gældende pensionsregler i forbindelse med jordfordeling

Landbrug & Fødevarer har tidligere gjort ministeren opmærksom på, at det virker urimeligt, at genvundne afskrivninger og ejendomsavance skal påvirke pensionen. Før 1996 blev ejendomsavance og genvundne afskrivninger beskattet som særlig indkomst, og havde derfor ikke indflydelse på pensionsberegningen. Da man ændrede skattereglerne, fik det automatisk indflydelse på pensionsberegningen, uden at der blev taget konkret stilling til, at ændringen i skattereglerne også betød en ændring i forhold til pensionsberegningen.

De relevante lovregler anvendt i dette afsnit:

Lov om social pension, § 27 og 29 samt § 32 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 1208 af 17. november 2017, beregning af folkepension og førtidspension tilkendt efter 1. januar 2003.

Lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. § 25, jf. lovbekendtgørelse nr. 1209 af 17. november 2017, beregning af førtidspension tilkendt før 1. januar 2003.

5 Panthavers forhold ved jordfordeling

I dette afsnit gennemgås panthavers forhold ved jordfordeling herunder den pantmæssige stilling og panthavers finansielle forhold og forbehold.

5.1 Disposition i afsnittet

Til beskrivelse af panthavers forhold ved jordfordeling tages udgangspunkt i panthavers rolle i arbejdsgangen i jordfordelingssager, den gældende lovgivning og kendte problemstillinger ved jordfordelingssager. Viden er indhentet ud fra hidtidige beskrivelser af jordfordeling samt samtale med Hans Fink fra Landbrugsstyrelsen.

Indsamlet viden er efterfølgende drøftet med panthavere gennem interviews med flere realkredit- og pengeinstitutter samt Finans Danmark. Alle interviews er foretaget ud fra nedenstående spørgeramme.

1. Hvad er jeres erfaring med jordfordeling?
2. Hvad er jeres generelle holdning til jordfordeling?
3. Hvilke udfordringer ser i, som kan bremse jordfordeling?
4. Hvad vil i jeres optik kunne fremme jordfordelingssager yderligere?

Afsnittet gengiver tilbagemelding fra interviews, ligesom denne del af notatet også kommer med anbefalinger fra panthavere, der måske kunne smidiggøre jordfordelingsprocessen.

5.2 Beskrivelse af jordfordeling og panthavers rolle

Som beskrevet ovenfor i afsnit 2.4 varetages jordfordelingssager af en jordfordelingsplanlægger (jordfordeler), hvis opgave er at samle alle relevante parter til en samlet jordfordelingsplan. Det omfatter foruden aftaler med ejere af jorden (lodsejere) også ejernes finansielle samarbejdspartnere (panthavere).

For at få en forståelse for panthavers rolle i jordfordeling beskrives herunder det overordnede sagsforløb i en forkortet version i forhold til afsnit 2.4:

1. Jordfordeler besøger lodsejere, som forventes at blive involveret i jordfordeling.
2. Jordfordeler indkalder til møde med deltagelse af alle involverede lodsejere. På mødet aftales en skæringsdag for en endelig jordfordelingsaftale og samtidigt nedsættes (normalt) et lodsejerudvalg, hvis opgave blandt andet er at vurdere og indeksere de omfattende jordarealer. Det gøres i samarbejde med en lokal vurderingsmand og en sagkyndig fra Landbrugsstyrelsen i Tønder.
3. Efterfølgende starter jordfordeleren de egentlige forhandlinger med hver enkelt lodsejer. Jordfordelerens opgave er at kombinere lodsejeres individuelle ønsker til en samlet jordfordelingsoverenskomst. I første omgang er udfordringen at få et overblik over, hvilke lodsejere der ønsker at sælge, bytte, købe eller beholde sin jord. Det er i denne proces, at panthavere skal høres, og ønsker en lodsejeren at deltage i en jordfordeling, er det et krav, at der stilles en bankgaranti, hvis beløbet er over 20.000 kr. Garantien skal falde senest 3 mdr. før skæringsdatoen, således pengene kan udbetales på skæringsdatoen.
4. Hvis alt falder på plads, skal jordfordelingsplanen godkendes. Det sker på et kendelsesmøde, hvor en Jordfordelingskommission bestående af en dommer og tre repræsentanter fra hhv. kommunernes landsforening, Landbrug & Fødevarer og Finans Danmark afsiger kendelse, der bevirker, at alle jordarealer skifter ejer på én gang.

5. Når kendelsen er afsagt, tinglyses alle handler på de deltagende ejendomme, og indtil tinglysningen falder på plads udstedes Landbrugsstyrelsen en indeståelseserklæring overfor de finansielle samarbejdspartnere, således der kan optages nye lån, inden landinspektøren er færdig.

5.3 Panthavers retsstilling

Bekendtgørelse af lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) fastsætter panthavers rettigheder i forbindelse med jordfordeling. Derudover er tinglysningsloven også relevant for panthavers retsstilling.

Bekendtgørelse af lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.

§ 4. Den samlede jordfordelingsplan forelægges på et offentligt møde, hvor jordfordelingskommissionen afgør, om planen kan godkendes. Lodsejere, **panthavere** og berettigede i henhold til leje- eller forpagtningskontrakter underrettes skriftligt af jordfordelingskommissionen med 14 dages varsel om tid og sted for mødet, hvori kendelse, jf. stk. 4, afsiges. Med samme varsel sker der indkaldelse i Statstidende og lokal presse af alle rettighedshavere i ejendommene.

§ 6. Ved kendelsen afgøres endeligt alle indsigelser og krav, der som følge af jordomlægningerne måtte være fremsat over for jordfordelingskommissionen, jf. dog § 8. Denne træffer endvidere afgørelse om udbetaling af kontante vederlag og om fordeling af skatter og afgifter m.v. på de omlagte arealer.

Stk. 2. Medfører jordfordelingen, at der fra en ejendom fraskilles et grundstykke, for hvilket der i henseende til ejendommens økonomiske udnyttelse ikke eller kun delvis ydes vederlag i jord, skal fornødent samtykke foreligge fra **panthaverne** til grundstykkets frigørelse for hæftelserne. Gives samtykket ikke, kan jordfordelingskommissionen dog ved kendelse bestemme, at jordfordelingen alligevel skal finde sted. **Panthavernes** krav imødekommes i så fald i prioritetsorden, så langt vederlaget rækker. Der må ikke ske nogen forringelse af pantsikkerheden for de fortsat indestående pantehæftelser. Disse rykker op, i det omfang foranstående pantehæftelser helt eller delvis indfries.

Stk. 3. Samtykke fra **panthavere**, jf. stk. 2, er dog ikke nødvendigt, hvis jordfordelingen alene bevirker en ubetydelig formindskelse af ejendommen i forhold til dennes værdi og jordfordelingskommissionen i kendelsen efter enstemmig vedtagelse udtrykkeligt erklærer, at udskillelsen af det jordstykke, der afgives eller ombyttes ved jordfordelingen, kan ske uden fare for pantsikkerheden, og at pantehæftelserne kan slettes for det udskilte stykkes vedkommende.

§ 7. Jordfordelingskommissionen foranlediger, at de jordomlægninger m.v., der er omfattet af kendelsen, bliver noteret i matriklen og tinglyst med til- og fraskrivning for hver ejendom af tinglyste hæftelser og byrder, jf. tinglysningslovens §§ 21-23.

Stk. 2. Når tinglysning har fundet sted, underretter jordfordelingskommissionen hver enkelt lodsejer og **panthaver** om matrikelbetegnelse m.v. for de omlagte arealer.

§ 8. Såfremt jordfordelingen ikke kan noteres i matriklen eller tinglyses, afsiger jordfordelingskommissionen tillæg til kendelse, som sikrer, at dette sker. Såfremt en **panthaver** efter kendelsesmødet modsætter sig, at et areal udgår af pantet, eller en lodsejer gør indsigelse mod regulering af kontante vederlag eller mod fordeling af skatter og afgifter m.v., tager jordfordelingskommissionen stilling hertil ved tillægskendelse, som har samme retsvirkning som kendelse, jf. § 4, stk. 4

Tinglysningsloven

§ 23. Matrikelmyndighederne må kun foretage arealoverførsel, hvis

- 1) panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevne har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne og
- 2) der foreligger attester fra retten som nævnt i § 22, stk. 1 og 2.

Stk. 2. Reglerne i § 22 om servitutter og grundbyrder gælder også ved arealoverførsel.

Stk. 3. Den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen.

Stk. 4. Om den foretagne arealoverførsel sker der tinglysning på de vedkommende ejendomsblade med fornøden indbyrdes henvisning.

Stk. 5. § 21, stk. 3, gælder også i disse tilfælde.

Ovenfor er samlet de vigtigste paragraffer for panthaver, som skal ses i sammenhæng med punkt 3 og 4 i beskrivelsen af jordfordeling og panthavers rolle.

5.3.1 Kort fortolkning

Bekendtgørelsen og tinglysningsloven giver panthaver rettigheder men også nogle forpligtelser. Tinglysningsloven fastsætter, at et areal ikke må fraskilles uden panthavers samtykke, medmindre der udstedes en uskadelighedsattest. Derfor skal panthavere som udgangspunkt altid give tilsagn i jordfordelingssager, uanset om der er tale om køb, salg eller bytte af jord. Undtagelsen er ved jordbytte, hvor jordfordelingskommissionen i særlige tilfælde kan tvinge en jordfordeling igennem. Som anført ovenfor i afsnit 2.4 træffer jordfordelingskommissionen afgørelse ved stemmeflertal, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. I praksis vil man dog normalt lytte til repræsentanten fra Finans Danmark, som varetager kreditgivers interesser. Som altovervejende hovedregel er det derfor et krav, at repræsentanten siger god for jordfordelingen uden panthaver høres og giver samtykke.

Derudover skal alle arealer i en jordfordeling handles gældfrit ifølge jordfordelingsoverenskomstens almindelige vilkår. Det forhindrer dog ikke panthavere i at kræve indfrielse af eksisterende gæld eller ekstraordinære afdrag.

5.4 Pant- og finansieringsmæssige forhold – kendte problemstillinger

Sammenholdes arbejdsgangen i en jordfordelingssag med panthavers retsstilling opstår nogle umiddelbare problemstillinger i forbindelse med panthavers sikkerheder, som hverken jordfordeler eller lovgivningen tager højde for, og som skal behandles på sagsniveau hos den enkelte panthaver. Derudover er der også ændringer, som panthaver ifølge lovgivningen skal respektere, selvom det kan medføre svækkede sikkerheder. Herunder er beskrevet de mest kendte problemstillinger.

5.4.1 Pantsammensætning

Det er ikke ualmindeligt, at der er flere kreditgivere, som har pant i en landbrugsvirksomhed. Ved en jordfordeling kræves det ofte, at der sker ændring i sammensætningen af værdierne i virksomheden, hvilket kræver tilsagn fra kreditgivere, da det påvirker grundlaget for virksomhedens værdiansættelse og dermed også panthavers sikkerhedsstillelse.

5.4.2 Køb og salg af jord – krav om tilsagn

I nogle tilfælde vil det ikke afstedkomme problemer, mens det i andre tilfælde er udfordringer i at opnå tilsagn. Sidstnævnte sker oftest i sager, hvor der i forbindelse med salg af jord skal afgives sikkerheder uden panthaver (i deres optik) bliver tilstrækkelig kompenseret, eller hvor der skal tilkøbes jord med tilsagn om yderligere finansiering. Eksempler på dette kan være, hvis to kreditgivere ikke kan blive enige om fordelingen af provenuet fra salg af jord, eller den ene af to nødvendige kreditgivere ikke ønsker at medfinansiere ekstra køb af jord.

Derudover kan en ændring af landbrugsvirksomhedens aktiver medføre en ny vurdering og/eller krav om helt eller delvis refinansiering. Begge dele kan have store negative konsekvenser i forhold til mulighederne for en ny (gen)belåning af virksomheden, ligesom en genbelåning formentlig skal respektere en lavere lånegrænse, hvilket kan spænde ben for deltagelse i en jordfordeling.

5.4.3 Jordbytte – ingen krav om tilsagn

I forbindelse med jordfordeling opstår også situationer med jordbytte, hvor der sker køb og salg af jord til samme værdi. Da der er tale om en økonomisk nulløsning kræves ikke panthaverhøring, hvis det sker på samme matrikulære ejendom, hvilket sikres gennem et kreditkyndigt medlem fra Finans Danmark i Jordfordelingskommissionen.

5.4.4 Tilsidesættelse af krav om tilsagn

I forbindelse med gennemførelsen af jordfordelingen kan Jordfordelingskommissionen erklære, at den gennemførte jordfordeling ikke har nogen pantmæssige konsekvenser for de deltagende jordejere. Dette skal kreditgiverne rette sig efter, på trods af, at der kan være mindre variationer i både værdien og størrelsen af de jordstykker som man bytter ejerskab til i jordfordelingen. Dette er én af fordelene ved at gennemføre en egentlig jordfordelingsproces¹⁵⁹.

5.5 Udfordringer for panthaver – herunder finansielle forhold og forbehold

Som nævnt indledningsvis har vi afholdt interviews med flere realkredit- og pengeinstitutter samt Finans Danmark. Herunder er gengivet panthavernes generelle holdning, deres mest almindelige udfordringer samt mulige anbefalinger til bedre jordfordeling.

5.5.1 Generel holdning

Generelt er den finansielle sektor positiv overfor jordfordeling, da det som udgangspunkt er en fordel for alle parter. Det skyldes, at en god jordfordeling, som forbedrer landbrugsvirksomhedens arrondering, også medfører en bedre økonomi og en højere værdiansættelse af landbrugsvirksomheden. Dermed øges panthavers chance for tilbagebetaling af lån, ligesom pantets værdi ved misligholdes også forbedres. Trods disse åbenlyse fordele er der, set fra panthavers side, flere udfordringer, som kan spænde ben for jordfordeling.

5.5.2 Udfordringer

For det første kan der være udfordringer med krydspant, hvor panthavers sikkerhed ved en jordfordeling risikeres at svækkes. Det kunne være i en situation, hvor en landbrugsvirksomhed med 3 ejendomme ønsker at deltage med et nettosalg af jord i en jordfordelingssag. Deltagelse kræver accept fra kreditgivere i form af to uafhængige realkredit- og pengeinstitutter. Realkreditinstituttet har krydspant i alle 3 ejendomme, mens pengeinstituttet har pant i 2 af ejendommene. Ved en jordfordeling af en af de to ejendomme, hvor penge- og realkreditinstituttet begge har pant, vil pengeinstituttet sandsynligvis ikke give tilsagn, da et salg risikerer at svække deres samlede pant. Især hvis der er tale om en landbrugsvirksomhed med en realkreditbelåningsgrad (LTV) over 70 %.

For det andet kan der være flere udfordringer med økonomisk udfordrede kunder i pengeinstitutter. Især i sager hvor kunden overfor jordfordeleren har ytret ønske om at være nettokøber. Det kræver et finansieringstilsagn fra pantthaver, og selvom en jordfordeling alt andet lige kunne styrke landbrugsvirksomhedens økonomi og værdiansættelse, vil der være risiko for, at pengeinstituttet ikke giver et tilsagn.

Det kunne også være i sager, hvor en kunde modtager mindre god jord i bytte for god jord. I begge tilfælde vil der være risiko for, at pengeinstituttet ikke ønsker at være med. Det samme kan være tilfældet i sager, hvor en kunde har mulighed for nettosalg af jord, men hvor det ødelægger harmoniforholdene i landbrugsvirksomheden.

Ovenstående udfordringer eksisterer også for realkreditinstitutter, men på grund af lavere belåningsgrader vil det i mange tilfælde være pengeinstituttet og ikke realkreditinstituttet, som bremser kunden i jordfordelings-sager.

Udover kundens økonomiske forhold kan der i enkelte tilfælde være udfordringer mellem kundens realkredit- og pengeinstitut, som gør, at en af parterne ikke kan give kunden tilladelse til at deltage i en jordfordeling. Det kan blandt andet ske i sager med kunder kendetegnet ved god løbende økonomi men med en meget høj belåningsgrad (LTV) i realkreditinstituttet. I disse tilfælde risikerer pengeinstituttet, at deres samlede pant svækkes, hvis realkreditinstituttet ved salg af jord kræver hele provenuet udbetalt til nedbringelse af den samlede realkreditgæld. I andre tilfælde kan realkreditinstituttet på grund af høj LTV ikke være medfinansierende i et netto jordkøb, selvom pengeinstituttet gerne vil komme med den yderste del af finansiering.

Fælles for kreditgiverne er også et ønske om at blive involveret i jordfordeling på et tidligere tidspunkt i forløbet. Herved kan flere af ovenstående problemstillinger måske løses eller imødekommes, inden de muligvis spænder ben eller vanskeliggør en samlet jordfordelingsplan. Et eksempel er, at en landbrugsvirksomhed med ønske om nettokøb først sent i forløbet får kontakten sine kreditgivere, som ikke kan give tilsagn.

Sidst er det også en udfordring, at landbrugsvirksomhederne handles på gældfri basis. For at realkredit- og pengeinstitutterne kan opnå pant i et nyt jordstykke/ejendom, skal landbrugsvirksomheden betale tinglysningsafgift på 1,5 % af beløbet, selvom der tidligere allerede er betalt tinglysningsafgift.

5.5.3 anbefalinger

Nedenstående liste af anbefalinger er indsamlet på basis af interviews og forfatterens indhentede viden.

- Realkredit- og pengeinstitutter efterlyser viden om jordfordeling tidligere i forløbet. Det kunne evt. løses ved, at jordfordeleren sender en mail til Finans Danmark omkring en jordfordelingssag i et område. Finans Danmark sender herefter denne mail videre til deres medlemmer. Alternativt kunne det også løses ved, at kreditgiverne udleverer en kontakliste med ansvarlige for jordfordelingssager til enten Landbrug og Fødevarer eller Landbrugsstyrelsen til brug for jordfordeleren.
- En værktøjskasse/inspirationskatalog til jordfordele til bedre at løse sager. Forslaget udspringer af, at der kan være stor forskel på jordfordelerens erfaring.
- Til opstart af jordfordelingssag kræves enten kapital eller en katalysator i form af en ledig ejendom til fordeling.
- Reglerne omkring tinglysningsafgift (i krydspantssager) forbedres.

- Det vil lette processen, hvis der er bedre økonomisk viden hos jordfordeler. Det kunne gøres ved, at den økonomiske situation afdækkes tidligere i forløbet. Eksempelvis kunne jordfordeler følge nedenstående prioritering.
 - 1) Undersøgelse af om lodsejer er interesseret
 - 2) Få en økonomisk vurdering fra realkredit- og pengeinstitut (begge dele, hvis ikke de er enige)
- Alternativt kunne potentielle landbrugsvirksomheder udstedes med et (uforpligtende) køberbevis, som giver jordfordeleren en indikation af, at realkredit- og pengeinstituttet ser positivt på muligheder for nettokøb. Denne løsning var der dog ikke fuld opbakning til, da enkelte kreditgivere var bekymrede for, at køberbeviset kan resultere i bristede forventninger.

Kildehenvisning i dette afsnit:

www.landbrugsinfo.dk: *Jordfordeling, jordbytte eller ej*

6 Notehenvvisninger

- ¹ Til støtte herfor Planlæggervejledning (Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i hold til jordfordelingsloven), side 4.
- ² Jf. Planlæggervejledning (Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i hold til jordfordelingsloven), side 4.
- ³ Jf. Helle Tegner Anker (Miljøretten 2, arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse, side 679).
- ⁴ Jf. Karnovs kommentar (nr. 1) til jordfordelingsloven.
- ⁵ Jf. § 18, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁶ Jf. [specifik lovemærkning § 1, nr. 1 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁷ Jf. [specifik lovemærkning § 1, nr. 1 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁸ Jf. [specifik lovemærkning § 1, nr. 2 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁹ Jf. [specifik lovemærkning § 1, nr. 3 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ¹⁰ Jf. [specifik lovemærkning § 1, nr. 4 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ¹¹ [specifik lovemærkning § 1, nr. 5 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ¹² [specifik lovemærkning § 1, nr. 5 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ¹³ Jf. § 1, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁴ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.
- ¹⁵ Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i hold til jordfordelingsloven, side 4.
- ¹⁶ Jf. § 1, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁷ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.
- ¹⁸ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.
- ¹⁹ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.
- ²⁰ Jf. § 18, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²¹ Jordfordelinger vedrørende ejendomme, der ligger i forskellige jordfordelingsområder, jf. § 1, stk. 2, behandles af jordfordelingskommissionen i det område, hvor hovedparten af de berørte ejendomme er beliggende, jf. § 5, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²² Jf. § 2, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²³ Jf. § 2, stk. 2, nr. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²⁴ Jf. § 3, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²⁵ Jf. § 2, stk. 3, i jordfordelingsloven.
- ²⁶ Jf. § 2, stk. 5, i jordfordelingsloven.
- ²⁷ Jf. § 2, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²⁸ Jf. § 7, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²⁹ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 6.
- ³⁰ Jf. § 18, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³¹ Jf. § 18, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³² Jf. [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#)
- ³³ Jf. § 18, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁴ Jf. § 1, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁵ Jf. § 1, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁶ Jf. § 18, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁷ Jf. § 21 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁸ Jf. bemærkningerne til § 21 i udkast til ny bekendtgørelse om jordfordelingskommissioner samt behandling gennemførelse af jordfordelinger (juli 2011).
- ³⁹ Jf. § 18, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen..
- ⁴⁰ Jf. [specifik lovemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴¹ Jf. § 3, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁴² [specifik lovemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴³ Jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 7.
- ⁴⁴ Jf. [specifik lovemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴⁵ Jf. [specifik lovemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴⁶ Jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 7.
- ⁴⁷ Jf. § 20 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁴⁸ Jf. § 20 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁴⁹ Jf. Karnovs bemærkning nr. 15 til jordfordelingsloven.
- ⁵⁰ Jf. Karnovs bemærkning nr. 15 til jordfordelingsloven.
- ⁵¹ Jf. § 1, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁵² Jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁵³ Jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁵⁴ Jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9.
- ⁵⁵ Jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9.

- ⁵⁶ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9.
- ⁵⁷ jf. SEGES' notat om jordfordeling, "Det skal du vide om jordfordeling" af 10. februar 2017, side 6.
- ⁵⁸ jf. SEGES' notat om jordfordeling, "Det skal du vide om jordfordeling" af 10. februar 2017, side 6.
- ⁵⁹ jf. SEGES' notat om jordfordeling, "Det skal du vide om jordfordeling" af 10. februar 2017, side 6.
- ⁶⁰ jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁶¹ Jf., [Landbrugsstyrelsens hjemmeside om jordfordeling](#)
- ⁶² jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁶³ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 13.
- ⁶⁴ Jf. § 26, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁶⁵ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9
- ⁶⁶ Jf. § 19 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁶⁷ Jf. § 23, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁶⁸ jf. § 4, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ⁶⁹ Jf. § 10, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷⁰ Jf. § 4, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ⁷¹ Jf. § 14, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷² Jf. Karnovs specifik bemærkning nr. 27 til jordfordelingsloven.
- ⁷³ jf. § 12, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷⁴ Jf. § 4, stk. 4, i jordfordelingsloven.
- ⁷⁵ Jf. Karnovs bemærkning (21) til jordfordelingsloven.
- ⁷⁶ Jf. § 14, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷⁷ Jf. § 14, stk. 3 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷⁸ Jf. Karnovs specifik bemærkning, nr. 21 til jordfordelingsloven.
- ⁷⁹ Jf. § 10, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁰ Jf. § 10 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸¹ Jf. § 6, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁸² Jf. § 11, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸³ Jf. § 6, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁸⁴ Jf. § 6, stk. 3, i jordfordelingsloven og § 11, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁵ Jf. § 13, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁶ Jf. § 13, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁷ Jf. [specifik lovemærkning § 6, stk. 4, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁸⁸ Jf. § 13, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁹ Jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 2.
- ⁹⁰ Jf. § 4, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁹¹ [specifik lovemærkning § 4, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁹² Jf. Karnovs specifikke bemærkning nr. 31 til jordfordelingsloven.
- ⁹³ Jf. § 15, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁴ jf. § 27, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁵ jf. § 25, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁶ jf. § 25, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁷ Planlæggervejledningen, side 21
- ⁹⁸ § 27, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁹ Jf. § 15, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁰ Jf. § 16, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰¹ Jf. Lovforslag L 82 (2009-10), specifikke lovbemærkninger til nr. 18.
- ¹⁰² Jf. § 16, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰³ Jf. § 16, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁴ Jf. § 16, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁵ Jf. § 8, stk. 2 i jordfordelingsloven.
- ¹⁰⁶ Det påhviler formanden under iagttagelse af rettidshavernes retssikkerhed, dels at sikre en smidig behandling af spørgsmål og tvister, som måtte opstå efter afsigelse af kendelse, dels at sikre den bedst mulige udnyttelse af de øvrige jordfordelingskommissionsmedlemmers særlige ekspertise, jf. jordfordelingsbekendtgørelsens § 8, stk. 2.
- ¹⁰⁷ Jf. § 8, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁸ Jf. § 8, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁹ Jf. § 8, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁰ Jordfordelingskommissionen bestemmer, om sager, jf. lovens § 8, skal behandles mundtligt med deltagelse af berørte parter.
- ¹¹¹ Jf. § 14, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹² Jf. § 14, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹³ Jf. § 8, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁴ Jf. § 16, stk. 8, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁵ Jf. § 16, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁶ Jf. § 16, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁷ Jf. § 16, stk. 7, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁸ Jf. § 16, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen og bemærkningerne til § 16 i udkast til ny bekendtgørelse om jordfordelingskommissioner samt behandling gennemførelse af jordfordelinger (juli 2011).
- ¹¹⁹ Jf. § 28, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁰ Jf. § 28, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²¹ Jf. § 28, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²² Jf. § 28, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²³ Jf. § 9 i jordfordelingsloven.

- ¹²⁴ Jf. § 24, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ¹²⁵ Jf. § 28, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁶ Jf. § 29, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁷ Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 11.
- ¹²⁸ Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 11.
- ¹²⁹ Jf. § 1, stk. 1, nr. 4.
- ¹³⁰ Jf. Jordfordeling – en smidig og økonomisk løsning, hvorfor og hvordan?, side 20.
- ¹³¹ Jf. Jordfordeling – en smidig og økonomisk løsning, hvorfor og hvordan?, side 20.
- ¹³² jf. ekspropriationsproceslovens § 5.
- ¹³³ Jf. Ekspropriationsproceslovens § 13, stk. 2.
- ¹³⁴ Jf. § 15, stk. 4, i ekspropriationsprocesloven.
- ¹³⁵ Jf. [Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland Vejledning](#)
- ¹³⁶ Jf. [Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland Vejledning](#)
- ¹³⁷ Jf. [Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland Vejledning](#)
- ¹³⁸ Jf. [Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland Vejledning](#)
- ¹³⁹ jf. Karnovs specifikke bemærkning nr. 49 til ekspropriationsprocesloven.
- ¹⁴⁰ Jf. Karnovs specifikke bemærkning, nr. 53 til ekspropriationsprocesloven.
- ¹⁴¹ lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje.
- ¹⁴² Jf. SEGES' Faktaark: Jordfordeling i vådområdeprojekter, fordele, ulemper og muligheder.
- ¹⁴³ jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsjorder.
- ¹⁴⁴ jf. § 4, stk. 1, nr. 2, i bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsjorder.
- ¹⁴⁵ jf. § 8, stk. 1, nr. 3, pkt. i og j, i bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsjorder.
- ¹⁴⁶ Jf. § 3, stk. 1, nr. 3, i Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 122 om skove (skovloven).
- ¹⁴⁷ Jf. § 3, stk. 1, nr. 3, i Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 122 om skove (skovloven)..
- ¹⁴⁸ Jf. Karnovs bemærkning (nr. 22) til Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 122 om skove
- ¹⁴⁹ Jf. [Tillægsaftaletekst til Aftale om Pesticidstrategi 2017-2021](#).
- ¹⁵⁰ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 4.
- ¹⁵¹ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 10.
- ¹⁵² Jf. Landbrugsstyrelsen, <https://lbst.dk/landbrug/arealer-og-ejendomme/jordfordeling/naturpakkens-jordfordelinger/#c55545>
- ¹⁵³ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 4.
- ¹⁵⁴ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 5.
- ¹⁵⁵ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 5.
- ¹⁵⁶ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 6.
- ¹⁵⁷ Jf. Vejledning om Naturpakke Jordfordeling (Vejledning om tilskud til Naturpakke Jordfordelinger 2018), side 8-9.
- ¹⁵⁸ Læs mere herom i den juridiske vejledning 2019-1 afsnit E.B.4.1.2.2. <https://skat.dk/skat.aspx?oID=2048711&chk=215961>.
- ¹⁵⁹ Kilde: www.landbrugsinfo.dk: *Jordfordeling, jordbytte eller ej*