

Bilag 2 – Typisk proces for jordfordeling

Jordfordeling er en række samtidige handler hvor deltagerne afgiver tilbud om at købe og sælge på et fastlagt tidspunkt til en fastlagt pris. Lodsejerens jordfordelingsoverenskomst accepteres først endeligt i jordfordelingen, når jordfordelingskommissionen ved kendelse godkender tilbuddet og den samlede jordfordelingsplan. Jordfordelingsplanen udarbejdes af en jordfordelingsplanlægger, en neutral person som Slagelse Kommune stiller til rådighed for jordfordelingen.

Jordfordelingsplanlæggerens primære opgave er at få jordfordelingen til at gå op. Samtidigheden og den neutrale forhandler gør det muligt at lægge et større puslespil, hvor mange forskellige interesser kan imødekommes.

En jordfordeling består overordnet af følgende delelementer:

- 1) Forundersøgelse
- 2) Indledende møde
- 3) Vurderingsforretning
- 4) Forhandlinger
- 5) Jordkøb på skøde
- 6) Overenskomster
- 7) Berigtigelse
 - a) Forberedelse
 - b) Kendelse
 - c) Panthaverhøring og udbetaling
 - d) Landinspektør og endelig notering

Forundersøgelse: Forundersøgelsen har til formål at klarlægge om der er basis for at indlede en jordfordeling. Hvis der blandt lodsejerne ved et BNBO eller indsatsområde er krav eller ønske om erstatningsarealer vil jordfordeling ofte være en løsningsmodel. I forundersøgelsen afklares lodsejernes ønsker, vandværkernes indstilling og mulighederne for at skaffe erstatningsarealer. Aktuelt udspringer forundersøgelsen af det arbejde Niras (rådgiver for SK-Vand) eller andre udfører for at klarlægge om lodsejerne vil indgå en aftale om kompensation for dyrkningsrestriktioner. Hvis jordfordeling kan bidrage til en frivillig aftale, inddrages jordfordelingsplanlæggeren.

Indledende møde: Hvis forundersøgelsen viser at der er sandsynlighed for at jordfordeling kan bidrage til en løsning indkaldes til et indledende møde for lodsejerne som forventes at kunne bidrage til en samlet løsning. Ved mødet orienteres om jordfordelingen og formålet med den og der aftales en foreløbig skæringsdag. Der vælges et lodsejerudvalg som kan være bindeled mellem lodsejerne og planlæggeren. Lodsejerudvalget deltager også i vurderingsforretningen.

Vurderingsforretning: Som baggrund for forhandlinger om pris vurderes samtlige arealer som forventes at indgå i jordfordelingen. Vurderingen foretages af lodsejerudvalget og en af dem udpeget sagkyndig vurderingsmand, samt planlæggeren og en af denne valgt vurderingsmand. De enkelte arealer takseres på en skala fra 0 til 100. Det generelle prisniveau i området fastlægges ud fra udbudte ejendomme og tidligere handler.

Forhandling: Alle forhandlinger foregår principielt mellem lodsejerne og planlæggeren. Målet er at den enkelte lodsejer afgiver et tilbud til jordfordelingen som opfylder formålet og kan bidrage til en samlet løsning. Tilbud er bindende for lodsejeren, men accepteres først endeligt i jordfordelingen, når jordfordelingskommissionen ved kendelse godkender tilbuddet. Jordfordelingsplanlæggeren har således frie hænder til at gøre brug af tilbuddet frem til skæringsdagen. Det er denne frihed der er det centrale i jordfordeling, og det der gør det muligt at afprøve forskellige muligheder på vejen til en endelig løsning.

Jordkøb på skøde: Handler i jordfordelingen gennemføres først endeligt på skæringsdagen. I nogle situationer vil sælger ikke vente på dette. Handelen gennemføres da som en almindelig skødehandel, i det aktuelle tilfælde med Slagelse Kommune som køber. De erhvervede arealer kan så senere indgå i en jordfordeling. Fordelen ved skødehandel er at man tidligt får papir på at arealet er til rådighed, hvilket giver øget troværdighed af jordfordelingsforhandlingerne. Ulempen er at der skal handles to gange med omkostninger til følge, og at man ikke på forhånd har klarhed over afsætningen af det der købes

Overenskomster: Hver enkelt lodsejer afgiver og underskriver et tilbud. Dette kaldes en Jordfordelingsoverenskomst. Heraf fremgår data om ejendommen, skæringsdagen, det der tilbydes købt eller solgt, samt eventuelle særlige aftaler. Yderligere oplysninger om jordfordelingen fremgår af Generelle Vilkår for Jordfordeling, som er en del af overenskomsten.

Berigtigelse, a) forberedelse: Når jordfordelingskommissionen afsiger kendelse, er den endelig, Forudsætningerne for dette skal derfor være afklaret forud for kendelsen. Jordfordelingskommissionens sekretariat gennemgår alle planlagte handler og sikrer at gældende lovgivning og planlægning på området er overholdt. At købesummer er indbetalt eller sikret ved bankgaranti og at overenskomsterne er overensstemmende både med hensyn til areal, økonomi og særlige vilkår. Der udarbejdes udkast til jordfordelingskendelse der beskriver samtlige handler.

Berigtigelse, b) kendelse: Jordfordelingen bliver endeligt gennemført ved en kendelse afsagt af jordfordelingskommissionen i forbindelse med et kendelsesmøde forud for skæringsdagen. Jordfordelingskommissionen består af 4 personer: En dommer, udpeget af retspræsidenten i området. En jordbrugskyndig udpeget efter indstilling fra Landbrug og Fødevarer. En vurderingskyndig udpeget efter indstilling fra vækst og erhvervsministeriet, og en kommunal repræsentant indstillet af Kommunernes Landsforening. Til kendelsesmødet indkaldes alle lodsejere og rettighedshavere vedrørende de ejendomme der indgår i jordfordelingen. Kommissionen gennemgår jordfordelingsplanen og de eventuelle indsigelser der måtte være fremkommet, eller som fremkommer på kendelsesmødet. Efter votering afgør kommissionen om der kan afsiges kendelse. Når kendelsen er afsagt, bliver den tinglyst på alle deltagende ejendomme og handlerne har dermed endelig retsvirkning.

Berigtigelse, c) panthaverhøring og udbetaling: Når kendelsen er tinglyst, kan nettosælgere få udbetalt salgssummen, men det forudsætter at eventuelle panthavere accepterer udbetalingen. Alternativt udbetales til panthavere til nedbringelse pantet.

Berigtigelse, d) landinspektør: Sagen overdrages til en landinspektør som ind måler og markerer nye skel og forestår den matrikulære sag, Herefter noteres de foretagne ændringer i tingbogen sammen med eventuelle nye eller omfordelte servitutter. Jordfordelingskendelsen aflyses og lodsejerne orienteres om de foretagne ændringer