

Regionale og lokale ændringsmønstre i landskabets ejerforhold

Indledning

Op til midten af 1950'erne voksede antallet af landbrugsejendomme indtil det toppede med 204.000. Grunden til denne stigning gennem første halvdel af 1900-tallet var den statslige og private indsats med udstykning af husmandsbrug og oprettelse af nye landbrugsejendomme som led i en aktiv og beskæftigelsesfremmende landbrugs- og socialpolitik.

Men billedet vendte først i 1960'erne, hvor en massiv forandringsproces blev sat i gang af hele det danske samfund; en udvikling som indebærer byvækst, afvandring af befolkning fra landområderne samt mekanisering og specialisering af landbrugsproduktionen. Landbrugets strukturudvikling blev dermed forceret og en rationalisering af enheder fremmet. Denne strukturudvikling betød ændring af landbrugets primære produktionsstruktur.

En række karakteristika ved denne udvikling kan påpeges:

- I 1950'erne var selvejet dominerende, og det almindelige billede var et heltidslandbrug, hvor en bedrift bestod af én ejendom uden væsentlig tilforpagtning.
- Den strukturudvikling, der satte ind fra 1960'erne og stadig er fremherskende i dag, indebærer, at ejendomme nedlægges,¹ og at fuldtidslandbrug

1. Antallet af landbrugsnoterede ejendomme toppede i midten af 1950'erne med 204.000 ejendomme og dermed også et tilsvarende antal landbrugsbedrifter. Ejendomstallet er faldet støt frem til 1999 hvor det lå på 141.000.

i stigende grad består af flere ejendomme i samdrift, herunder eventuelt en bygningsløs landbrugsejendom og tilforpagtede arealer.²

- Indeholdt i denne udvikling er, at antallet af landbrugsbedrifter falder mere end antallet af landbrugsejendomme.
- Fra midten af 1980'erne kan landbrugsejendom nr. 1 erhverves uden uddannelse og landbrug som hovederhverv.
- Tillige øgedes mængden af tilforpagtede arealer i hele efterkrigsperioden.

Jordomlægningerne, landbrugsloven og plansystemet

Frem til 1960 var det i princippet forbudt at nedlægge landbrugsejendomme, og der var stærke begrænsninger på muligheden for at omlægge jorder mellem landbrugsejendomme. At det lykkedes at fastholde ejendomsantallet så længe, hang sammen med at der var en stærk regulering af området, idet adgangen til at erhverve jord og ejendom i landbrugslandet var genstand for en stærk politisk interesse. Der var tradition for at Folketinget i detaljer fastlagde såvel regler som administrative retningslinier for denne politiske styring af jorden.³

-
2. Den rumlige udstrækning af en landbrugsvirksomhed er derfor flertydig.

En »landbrugsejendom« defineres i Matriklen som en ejendom noteret som landbrugsejendom og kan bestå af en eller flere matrikelenheder, der igen kan bestå af flere lodder. Store dele af landbrugslovens regulering af strukturudviklingen fokuserer på landbrugsejendommen. Det være sig som omsætning af hele ejendomme, som omlægninger af jorder mellem landbrugsejendomme, herunder deling af landbrugsejendomme og ved nedlæggelse af landbrugsejendomme.

En »landbrugsbedrift« defineres som samdrevne ejendomme dog højst 3 pr. ejer, hvoraf en må være bygningsløs, plus tilforpagtede arealer. »Forpagtede« arealer med risikodeling mellem bortforpagter og tilforpagter er ikke omfattet af landbrugslovens regler om samdrift.

En landbrugsbedrift i miljølovgivningens begrebsapparat defineres i forhold til overholdelse af harmonireglerne: Samdrevne ejendomme og arealer, samt arealer hvorpå der er indgået naboaftale om gyllespredning.

3. I hele det sidste århundrede har jordspørgsmålet været meget politiseret og genstand for stærk indflydelse fra landbrugsorganisationer og Folketingets partier, der alle har haft jordpolitiske mærkesager vedrørende spørgsmål om ejendomsstørrelser, nedlægningsgrænser mv. Eksistensen af Statens Jordlovsudvalg med direkte repræsentation af Folketingets partier fra 1919 og helt frem til 1982 vidner om den stærke politiske interesse for disse jordlovsspørgsmål. Se Jørn Prime, *Fra Jord til Bord*, Strukturdirektoratet, Fødevareministeriet 1997.

Udslagsgivende for detailformuleringen af de regler, der hyppigt er blevet ændret, har været de skiftende jordpolitiske styrkeforhold mellem Folketingets partier sekunderet af de relevante landbrugsøkonomiske foreninger. Der har været tale om en stærk detailinteresse for landbrugslovens regler om samdrift, forpagtning, sammenlægning og erhvervelse. Observationer af disse beslutningsprocesser peger på, at der gennem denne regeldannelse udfoldes styrkeprøver om adgangen til at bruge og eje jord som produktionsressourcer.

Lempelsen af adgangen til at nedlægge landbrugejendomme indledtes i 1960'erne, og op til 1970'erne var det almindeligt antaget, at landbrugets samfundsøkonomiske betydning var aftagende. Derfor blev det i en række offentlige plantiltag som Zoneplan 62 og publikationer fra Landsplanudvalgets sekretariat⁴ antaget, at landbrugets arealinteresser skulle vige for byudvikling, sommerhusområder og infrastrukturinteresser.

Dette billede vendte i 1970'erne, hvor Danmarks indtræden i EF skabte grundlag for et højt investeringsniveau. Der opstod en erkendelse af, at landbrugsjorden som samfundsmæssig ressource skulle beskyttes mod overgang til andet formål.⁵

På dette grundlag skærpedes landbrugslovgivningens bestemmelser om administration af landbrugspligtens ophævelse, således at landbrugsmyndighederne skulle være mere tilbageholdende med at overgive landbrugsjord til andre formål.

Med kommunal- og planlovreformen skabtes et enstrengt system med landsplanudmeldinger, region- kommune- og lokalplaner. I slutningen af 1980'er-

-
4. Se om denne udvikling hos Esben Munk Sørensen, *Landbrugets indplacering i den sammenfattende fysiske planlægning*, Licentiatafhandling, Skriftserie for Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, 1987. Her er tillige gennemført en empirisk analyse af hvorledes regel- og administrationsgrundlaget for landbrugsloven og dens samspil med den fysiske planlægning er blevet til.
 5. Denne erkendelse kom bl.a. til udtryk ved ændringen af landbrugsloven i 1973, hvorefter der indledtes en strammere administration af ophævelsen af landbrugspligten ved overgang af landbrugsarealer til byformål. Det var samme lovændring der førte til påbegyndelsen af Den danske Jordbunds klassificering. Den stadig øgede opmærksomhed på spørgsmålet kom også til udtryk i betænkning 795 om en fremtidig landbrugspolitik og lå ligeledes til grund ved ændringen af landbrugsloven i 1978, hvor regelgrundlaget for beskyttelse af landbrugsjords overgang til andet formål blev yderligere skærpet. Bl.a. ved indførelsen af den regionale landbrugsplan, der havde til formål at dokumentere og beskytte landbrugets arealinteresser.

ne blev dette system udbygget med tværgående recipient- og vandforsyningsplanlægning samt sektorplanlægning for råstof, naturfredning og landbrug. Landbrugsinteresserne og landbrugsloven blev altså indpasset i dette plan-system, men alene således at landbrugsplanen gennem planlægningsmetode og prioritering af areal- og vandressourcers fordeling i regionplanlægningen skulle søge at dokumentere og sikre flest mulige vand- og arealressourcer til landbruget som helhed. Derimod skal landbrugsplanlægningens indhold ikke beskæftige sig med administrationen af landbrugsloven, herunder eksempelvis at udpege områder med behov for investeringssikkerhed eller miljøtilpasning/ekstensivering og heraf følgende geografisk målrettet administration af landbrugslovens bestemmelser.⁶ Det er et væsentligt karakteristikum for forståelsen af de processer, der udspiller sig i landbrugslandskabet, at den fysiske planlægning og områdeudpegningen i denne derfor ikke har nogen funktion i forhold til den regulering og den udvikling af landbrugserhvervet, der finder sted i relation til landbrugsloven.

Regionplanlægningen og dens samspil med sektorplanlægningen kan opfattes som en beskyttelsesplanlægning af store samlede landbrugsområder, inden for hvilken strukturudviklingen generelt kan finde sted inden for rammerne af landbrugsloven. Dermed bliver indholdet i denne strukturudvikling også afgørende for relationen mellem landskab og ejendom. Problemet er imidlertid, at der er store regionale og lokale variationer i denne strukturudvikling, og at den ikke afstemmes med de lokalt specifikke behov for struktur- og miljøtilpasning, ekstensivering eller skift i arealanvendelse som eksempelvis skovrejsning mv. Herved sker der på samme tid det, at arealkonkurrencen øges, at den lokale udvikling bliver mere uforudsigelig, samt endelig at konfliktmønstret potentielt skærpes.

6. En teoretisk model for hvorledes en sådan geografisk målrettet administration af landbrugsloven kunne finde sted er fremstillet hos Esben Munk Sørensen, 'Jordfordeling i et udviklingsperspektiv – om strukturtilpasning og marginaljordsproblemer', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 33, 1987, pp. 550-560. Der er tillige forarbejder til en yderligere perspektivering af denne tankegang hos Karsten L. Willeberg, 'Miljøhensyn og landbrugsloven', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 39, 1999 pp. 470-480 og Anne Kirstine Munk Mouritzen, 'Den Bygningsløse landbrugsejendom – fra undtagelse til regel', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 39, 1999, pp. 251-255.

Forandringspresset i det agrare landskab

Baggrunden for forskningsprojektet Landskab og Ejendom er et ønske om at opnå indsigt i de faktiske forandringsprocesser i landskabets ejerrelationer med henblik på at forstå disse og deres rumlige udtryk i landskabet og disses rumlige mønstre i større regioner. Når dette er interessant ud fra en strategisk forskningssynsvinkel skyldes det følgende forhold:

- Jordomlægninger i landskabet mellem landbrugsejendomme er udtryk for den lokale magtbalance mellem de afgørende lokale aktører i landskabet, nemlig ejerne. Gennem jordomlægningerne og omsætning af landbrugsnoteret ejendom skabes der relativt stabile ændringer i landskabets grundlæggende territorialstruktur, nemlig ejendomsfordelingen.
- Regelgrundlaget i landbrugsloven er blevet markant ændret og har betydet at nye og mere varierede ejendomsstørrelser er blevet en del af målsætningen med landbrugsloven. De ændrede erhvervsregler for ejendomme under 30 ha åbnede for en fri handel med disse og indførelse af den bygningsløse landbrugsejendom. Muligheden for samdrift af 3 ejendomme inden for 10 km skaber mulighed for nye og ekspansive bedriftsstrukturer.
- Den hidtidige forskning vedrørende jordomlægninger og tilpasninger af landbrugsnoterede ejendomme er meget begrænset og primært knyttet til juridisk orienterede fremstillinger af en aktuel retstilstand inden for jordlovgivningen.⁷
- Viden om sammenhæng mellem udøvelsen af myndighedsfunktioner i relation til lovgivningen og de faktiske ændringer i ejendomsstrukturen kan anvendes ved overvågning af landskabsændringer og kan teoretisk bruges i scenariefremstillinger, hvor der fokuseres på det konkrete, lokale landskab.

Med disse forhold som baggrund gennemførte jeg i 1998-99 en undersøgelse af ejendomsændringerne for perioden 1992-1997. Dette skete dels ved analyse af konkrete sagsdokumenter behandlet efter landbrugslovens §§13 og 16 i Bjerringbro-Hvorslev kommuner,⁸ dels ved analyse af en landsdækkende

7. F.eks. Chr. Jørgensen, *Jordlovgivning*, Gad Jura 1997.

8. Indsamlingen af data fra de enkelte sager efter landbrugslovens §13 (200 sager fordelt med en 1/3 afgjort af den Regionale Jordbrugskommission i Viborg Amt og 2/3 hos Strukturdirektoratet som såkaldte kendelsessager indsendt direkte af en praktiserende landinspektør som samtidig udstyknings sag uden Kommisionsbehandling) og §16 (600 sager hvor datamaterialet var lettest tilgængeligt hos de stedlige kommuner, da Strukturdirektoratets

særkørsel fra Boligministeriets Matrikelregister om ændringer i de forskellige størrelsesgrupper af landbrugsnoterede ejendomme i perioden.

Ejendomsændringer i Bjerringbro-Hvorslev 1992-97

Undersøgelsen af ejendomsændringerne i Bjerringbro og Hvorslev kommuner viste en overraskende foranderlighed i jordomlægningerne. Undersøgelsen omfattede flere faser. Her skal først kommenteres resultaterne af særkørslen fra Matrikelregisteret for landbrugsnoterede ejendomme. Selv om det kun drejer sig om en periode på 6 år kunne der konstateres en række interessante forhold:

Bjerringbro	0-5	5-10	10-15	15-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-75	75-100	100-125	>125	Total
pr. 1/1 1992	78	166	117	81	108	61	32	16	8	9	3	4	683
pr. 1/1 1993	83	165	119	80	107	56	32	15	10	10	3	4	684
pr. 1/1 1994	89	161	118	79	107	55	28	18	10	10	3	4	682
pr. 1/1 1995	91	156	116	76	109	54	30	19	9	10	3	4	677
pr. 1/1 1996	100	163	107	72	107	56	32	19	9	10	3	4	682
pr. 1/1 1997	107	161	104	72	98	57	28	19	14	10	3	4	677
Diff 92-97	29	-5	-13	-9	-10	-4	-4	3	6	1	0	0	-6
	37%				-9%					25%			
Hvorslev	30%				-7%					38%			
Pr. 1/1 1992	61	187	112	66	78	52	32	19	11	4	2	0	624
Pr. 1/1 1993	65	187	110	66	75	49	31	21	13	4	2	0	623
Pr. 1/1 1994	69	186	110	63	74	46	33	22	11	5	3	0	622
Pr. 1/1 1995	65	180	116	65	74	46	31	24	12	6	3	0	622
Pr. 1/1 1996	69	180	112	65	69	46	30	22	13	7	5	0	618
Pr. 1/1 1997	79	176	110	62	69	45	30	22	14	8	6	0	621
Diff 92-97	18	-11	-2	-4	-9	-7	-2	3	3	4	4	0	-3

Tabel 1. Udviklingen i antal landbrugsnoterede ejendomme for perioden 1992-1997 i Bjerringbro og Hvorslev kommuner, Viborg Amt. Differens er angivet for den 5-årige periode fra 1. januar 1992 til den 31. december 1997. Særudtræk fra Kort- og Matrikelstyrelsens Matrikelregister, 1999.

Journal arkiverer disse efter modtagelsesdato og ikke geografisk område). Ved §13-sagerne blev køber, sælger (klassificeres i kategori 1-5 jvf. Teresa Pinto Correia og Esben Munk Sørensen, 'Analyzing current changes in farm structure in two Danish parishes: Types of farmers and their strategies', *Forest and Landscape Research*, vol. 1, nr. 5, 1999, pp. 491-503) arealoverførsel og størrelse efter omlægning registeret. Ved §16-sagerne blev køber, sælger (klassificeres i kategori 1-5 jvf. Teresa Pinto Correia og Esben Munk Sørensen, *Ibid.*) ejendoms køb nr. 1, 2 eller 3 samt ejendomsstørrelse registreret.

- Det samlede antal landbrugsejendomme i de 2 kommuner ændrer sig stort set ikke eller kun svagt. Der er tale om, at i Bjerringbro reduceres antallet af landbrugsejendomme absolut kun med 6, dvs. et udsving over hele perioden på mindre end 1 procent. Tilsvarende i Hvorslev med en tilvækst i antallet af ejendomme på kun 4 landbrugsejendomme.
- Inden for dette relativt konstante antal landbrugsejendomme sker der imidlertid betydelige ændringer. Ændringerne er overraskende markante og indikerer en betydelig aktivitet med overførsel af arealer gennem jordomlægninger efter landbrugslovens § 13 fra mellemstore ejendomme til henholdsvis små landbrugsnoterede ejendomme og til større voksende ejendomme.
- Antallet af små landbrugsejendomme under 5 ha vokser med henholdsvis 37 og 30 procent i Bjerringbro og Hvorslev kommuner. Ejendomsantallet i denne gruppe vokser ved, at der fraskilles jorder fra større ejendomme, der efter fraskillelse af landbrugsjorder kommer ind i størrelsesgruppen under 5 ha. Denne størrelse er med landbrugsbygninger et særdeles interessant købsobjekt for deltidslandbrug og hobbylandbrug.
- Samtidig vokser gruppen af landbrugsejendomme over 50 ha i antal. Til eksisterende større landbrugsejendomme i heltidserhverv tilføres åbenbart arealer, hvilket betyder at stadigt flere ejendomme rykker op i gruppen over 50 ha. Antallet af ejendomme i denne gruppe vokser med hhv. 25 og 38 procent i de 2 kommuner.
- Derimod falder antallet af ejendomme i grupperne fra 5 til 50 ha. Der er tale om ejendomme, der udstykkes, således at den største mængde produktionsjord sammenlægges med ekspanderende landbrugsbedrifters ejendomme i samdrift, mens restparcellen med bygninger forbliver en landbrugsnoteret ejendom og bidrager til væksten af ejendomme under 5 ha.⁹

9. At det særligt er gruppen under 5 ha, der vokser antages at have en sammenhæng med Avancebeskatningslovens §8, der giver landbrugsejendomme under 5,5 ha samme skattefritagelse som parcelhuse for provenue ved salg, hvis ejeren har beboet disse i mere end 2 år. Disse mindre landbrugsejendomme er attraktive som integrerede bolig/erhverv parceller, fordi ledigblevne bygninger uden zonelovsbehandling kan tages i brug til andet formål efter planlovens §37, og fordi udvidelser af eksisterende bebyggelse ikke ved anmeldelse af byggesagen kontrolleres for om der er andet erhverv på ejendommen. Se herom hos Klavs Petersen og Esben Munk Sørensen, *Landzoneadministration og den kommunale byggesagsbehandling – en undersøgelse i 6 kommuner (m.fl.)*, Forskningsrapport udgivet af Forskningscentret for Skov & Landskab som Nr. 4 i serien om By- og Landsplanlægning, 1999.

Supplerende ejendomme

Med udgangspunkt i særkørslen gennemførtes en analyse af alle §13-sagerne i de 2 kommuner. Køberne af de omlagte jorder blev i 59 procent af tilfældene vurderet som store ekspanderende brug over 50 ha (klasse 5),¹⁰ 25 procent medium store brug med afgrøder og dyr (klasse 4). Disse er endnu ikke store, men har brug for arealer til at opfylde harmonibestemmelser i miljøbeskyttelsesloven og arealkravet i landbrugsloven. En del af disse vil blive klasse 5 ejendomme efter supplerung. 10 procent af ejendommene bliver relativt store deltidsbrug (klasse 3). Kun hhv. 4 og 2 procent af jordsuppleringerne kunne henføres til brugstyper efter klasse 2 og 1.

Aftrappende ejendomme

Det var ventet at ejendomme, der reducerede jordtilliggendet, ville høre til bedrifter i aftrapning, men det viste sig, at 16 procent af ejendomme, der reducerede jordtilliggendet, tilhørte store ekspanderende landbrugsejendomme. 30 procent var medium store, 22 procent relativt store deltidsbrug, og endelig var kun 18 og 14 procent klasse 2 og 1 – de egentlig aftrappende landbrugsbedrifter.

10. Nyere forskningsresultater peger på, at der er stor forskel på landmænd i lokalområder og den måde hvorpå de agerer og lægger fremtidsplaner, se Teresa Pinto Correia og Esben Munk Sørensen, *Op.cit.* Hermed påvirker de forskellige typer af landmænd på forskellig måde udviklingen i den lokale landbrugsbrugsstruktur. På baggrund af en faktoranalyse blev nedenstående forskellige brugstyper identificeret som typiske i relation til ekspansiv investeringsadfærd. En særlig ekspansiv brugstype var dog »driftsfællesskaber« mellem flere generationer af heltidslandmænd, og hvis der var et generationsskifte i gang på en sådan landbrugsbedrift kunne der konstateres en kraftig efterspørgsel efter tillægsgjord i området omkring en sådan landbrugsvirksomhed.

I forbindelse med undersøgelsen af dynamikken og forandringsmønsteret i de lokale landbrugsejendommers struktur blev de bedrifter, hvori de reducerende landbrugsejendomme indgik, klassificeret, og tilsvarende skete der en klassificering af de bedrifter, hvori de supplerende ejendomme indgik.

De 5 kategorier er:

1. Små brug uden afgrøder med lidt dyr til selvforsyning. Gamle – nedtrappende eller stabile.

Forklaringen var at ca. 2/3 af sagerne om omlægning af landbrugsjorder¹¹ sker mellem ejendomme i samme bedrift – altså med samme ejer. Det betyder den ene ejendom i bedriften suppleres i jordtilliggende og den anden reduceres tilsvarende, gerne til en størrelse under 5 ha. Herefter kan den eventuelt afhændes som en mindre landbrugsejendom.

Handel med hele ejendomme

Alle ejendomshandler med landbrugsnoteret ejendom blev undersøgt, og det er derfor af interesse at kortlægge, hvor mange ejendomme der i Bjerringbro og Hvorslev kommuner blev handlet som ejendom nr. 1 og ejendom nr. 2.¹² Det viste sig at i perioden 1992 til 1997 fordelte i alt knap 600 ejendomshandler sig med 91 procent som første ejendomshandel og 9 procent som erhvervelse af ejendom nr. 2 eller 3. Langt det største antal ejendomme, der blev handlet i perioden, var med ejendomme under 10 ha. Altså de ejendomme, der fremkommer efter at størstedelen af produktionsjorden kan være fraskilt en mellemstor produktionsejendom.

Ekspansionsstrategier

Det relativt omfattende materiale gav grundlag for at identificere de ekspanderende landbrugsbedrifter i Bjerringbro og Hvorslev kommuner. Ved at se på

-
2. Relativt store deltidsbrug. Afgrøder + kødkvæg/grise. Stabile eller nedtrappende.
 3. Medium brug med både afgrøder og dyr. Stabile eller nedtrappende.
 4. Små plantebud uden dyr. Gamle – stabile eller nedtrappende.
 5. Store ekspanderende brug > 50 ha.
11. Der var tale om 110 sager, der blev ekspederet som såkaldte »Erklæringssager«, hvor en praktiserende landinspektør ekspederer omlægningen som en ren udstykningssag uden at involvere Den Regionale Jordbrugskommissionen, bl.a. fordi der er tale om at de to »omlæggende« landbrugsejendomme har samme ejer.
 12. Erhvervelser som ejendom nr. 2 viser at der er tale om en erhvervelse af en landbrugsejendom til en bedrift i ekspansion, da kun uddannede fuldtidslandmænd i princippet kan erhverve ejendom nr. 2.

adresser for ejere og vurdere samdriftsforhold oplyst i sagsdokumentationen var det muligt at lokalisere ekspanderende landbrugsbedrifter. På grundlag af et større antal eksempelsager¹³ kan tre forskellige ekspansionsstrategier udledes:¹⁴

Strategi A »Byggeklods-strategi«:

Bedriften består i hele perioden af en, to eller tre landbrugsejendomme, der udvides hver for sig. Der er ikke tale om nogen nedlæggelse af landbrugsejendomme i bedriften, og der satses systematisk på at supplere disse til bæredygtige størrelser, der eventuelt ville kunne fungere eller afhændes isoleret.

Et eksempel på en sådan byggeklodsstrategi er en bedrift der før 1993 består af 3 ejendomme: Nr. 1 (46,3 ha), nr. 2 (39,4 ha) og nr. 3 (33,2 ha) i alt 118,9 ha.

- I 1993 købes 13,1 ha af en anden landmand og dette areal sammenlægges med ejendom nr. 1 (til 59,4 ha). Nu består det samlede ejendomsareal i bedriften af 132,0 ha.
- I 1995 købes 10,1 ha af en tredje landmand og dette areal sammenlægges med ejendom nr. 2 (til 49,5 ha). Nu består det samlede ejendomsareal i bedriften af 142,1 ha.
- I 1996 købes 1,3 ha af en fjerde landmand og dette areal sammenlægges med ejendom nr. 3 (til 34,5 ha). Nu består det samlede ejendomsareal i bedriften af 143,4 ha.

Bedriften udvides med ejendomstilliggende på i alt 24,5 ha i perioden eller i alt 20,6 %.

Strategi B: »Hovedejendomsstrategi«

Eksempel 2: Bedriften søges konstant at blive bragt til at bestå af hovedejendommen alene. Andre landbrugsejendomme købes op, men sammenlægges hurtigt – helt eller delvist – med hovedejendommen.

13. I en enkelt eksempelsag lykkedes det bedriften i undersøgelsesperioden at vokse med 900 procent i samlet ejendomstilliggende.

14. Der er et regelsæt i landbrugsloven, der regulerer denne udvikling. Arealer til sammenlægning med eksisterende ejendom, skal ligge inden for en 2 km afstand. Erhvervelse af hele ejendomme i bedriften, herunder køb eller etablering af bygningsløse landbrugs-ejendomme kan ske inden for en afstand af 10 km, dog med mulighed for i særlige tilfælde op til 25 km.

Et eksempel på en hovedejendomsstrategi er forløbet for en bedrift, der før 1994 består af 2 ejendomme: Nr. 1 (55,8 ha) og nr. 2 (13,8 ha) på i alt 69,6 ha.

- I 1994 erhverves ejendom nr. 3 på 40,6 ha og bedriften består herefter af 110,2 ha.
- I 1993 sammenlægges 38,9 ha fra ejendom nr. 3 med ejendom nr. 1. (samme ejer). Ejendom nr. 1 er nu på 94,7 ha. Den reducerede ejendom nr. 3 afhændes som mindre landbrugsnoteret ejendom på knap 2 ha. Bedriften er nu i alt på 108,5 ha.
- 1995 sammenlægges hele ejendom nr. 2 med ejendom nr. 1 og da restejendom efter nr. 2 afhændes er bedriftens areal fortsat 108,5 ha.

Denne bedrift øgede sit samlede jordtilliggende i undersøgelsesperioden med 55,9 %.

Strategi C: Ekspansion og nedbringelse af ejendomstal i bedriften

Eksempel 3: Bedriften reducerer antallet af ejendomme efterhånden med det formål at kunne erhverve nye landbrugsejendomme. Bedriften søges derfor bragt til at bestå af en eller to ejendomme, hvormed der er »plads« til en ny ejendom.

Et eksempel på en sådan »ekspansion og nedbringelse af ejendomstal« er forløbet for en bedrift der før 1992 består af 2 ejendomme: Nr. 1 (23,0 ha) og nr. 2 (7,1 ha) på i alt 30,1 ha.

- I 1992 sammenlægges 6,7 ha fra ejendom nr. 2 til ejendom nr. 1 (samme ejer). Herefter består ejendom nr. 1 af 29,7 ha. Restejendom fra nr. 2 afhændes.
- I 1993 erhverves ejendom nr. 2 på i alt 9,3 ha af anden landmand. Herefter består bedriften af 39,0 ha.
- I 1995 erhverves ejendom nr. 3 på 23,5 ha og bedriften består herefter samlet af 62,5 ha.
- I 1996 sammenlægges ejendom nr. 1 med ejendom nr. 2 og bedriftens samlede ejendomstal er nedbragt til 2 med uændret ejendomstilliggende på 62,5. Herefter kan ejendom nr. 3 igen erhverves.

Bedriften vokser med 108 % i perioden.

I praksis optræder disse strategier dog i blandet form, således at de fleste ekspansive landbrugsbedrifter agerer som C. Denne adfærd med at sammenlægge egne ejendomme for at nedbringe ejendomsantallet i bedriften, sammenlægge optimalt i forhold til arrondering og udviklingsretning, og herved muliggøre yderligere tilkøb af hele ejendomme er et fremtrædende investerings-

mønster i de undersøgte eksempelbedrifter. Motiverne til at vælge den ene strategi frem for den anden kan være mangfoldige, men hensynet til bedriftens langsigtede overlevelse og indehaverens fremtidsplaner, herunder et eventuelt planlagt og muligvis glidende generationsskifte, kan spille en afgørende rolle.

Udviklingen på landsplan

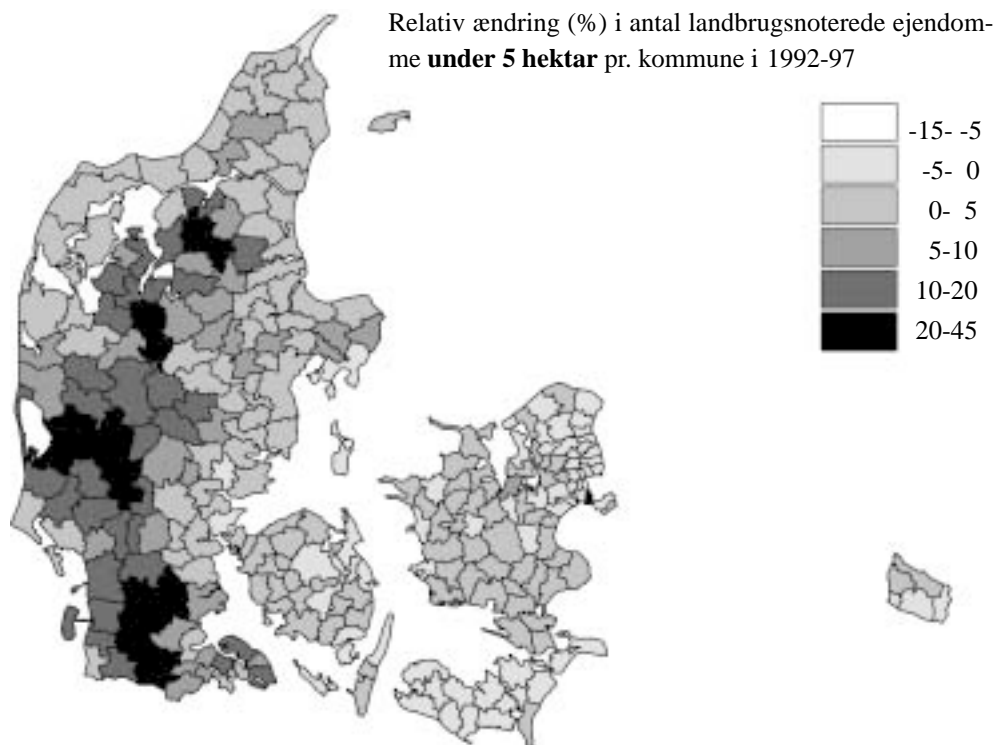
Der kan rejses spørgsmål om, hvorvidt ejendomsændringerne i Bjerringbro og Hvorslev kommuner kan generaliseres til regionalt eller nationalt niveau. Dette er i sig selv et interessant emne og vil blive viet betydelig interesse i sidste del af delprojektet Landskab og Ejendom.

Det har dog været muligt at foretage en analyse af regionale variationer af disse ejendomsændringer på baggrund af den særkørsel af Matrikelregistret, der ligger til grund for den foranstående tabel fra Bjerringbro og Hvorslev kommuner. Med udgangspunkt i denne er der foretaget en analyse¹⁵ af den kommunale fordeling af de relative ændringer i antallet af landbrugsnoterede ejendomme fordelt på grupperne under 5 ha, 5-50 ha og over 50 ha. Resultatet af disse er vist på 3 kortillustrationer (figur 1, 2 og 3).

Vurderes den kommunale fordeling af ændringerne i antallet af landbrugsnoterede ejendomme under 5 ha kan der gøres følgende observationer (figur 1):

- I langt den overvejende del af landets kommuner er antallet af landbrugs-ejendomme i denne kategori stigende.
- Den hvide og helt lysegrå farve viser dog kommuner, hvor antallet er faldende. Det drejer sig specielt om de københavnske og nordsjællandske kommuner, størsteparten af Lolland-Falster, et område omkring Odense og

15. Baggrunden for denne analyse er især en interesse for arealkategorierne: 0-5 ha, >5 – 50 ha og > 50 ha, jf. resultaterne fra Bjerringbro og Hvorslev kommuner. Målet var at finde et udtryk for udviklingen i en given kommune inden for en af de tre arealkategorier og ved anvendelse af mindste kvadraters metode er fundet den procentvise forandring af antallet af ejendomme i den pågældende kommune. Dette resultat blev knyttet til et kommunekort – et for hvert af de tre arealkategorier – og dette har muliggjort et visuelt udtryk for udviklingen på lands-, region- og kommuneniveau. Der er herefter foretaget en tolkning af disse kort, med fokus på at udvikle elementer til et forklaringsbillede af de kommunale og regionale variationer.



Figur 1.

Nordvestfyn og derudover spredte kommuner rundt om i landet, f.eks. Skagen, Samsø og Ebeltoft. Forklaringen på dette mønster kan være flere:

- I Hovedstadsområdet og Nordsjælland kan det skyldes byudvikling og arealers overgang til anden anvendelse.
- På Lolland-Falster skyldes denne udvikling formentlig først og fremmest at små landbrugsejendomme nødtigt oprettes, idet der til hver landbrugsejendom følger en »Sukkerroe-andel«, dvs. en ret til levering af en bestemt mængde roer. Tillige er jorden generelt af meget høj kvalitet i dette område. Hvis bygningsparcellen på en landbrugsejendom skilles fra med landbrugspligt skal denne have del i roeandelen. Derfor udstykkes aftrappende ejendomme helt til bunds og landbrugspligten aflyses, hvilket betyder at disse ejendomme ikke længere optræder i statistikken for landbrugsejendomme.
- De enkelte kommuner, der viser sig med et faldende antal hobbylandbrug er generelt kystnære og meget naturskønne kommuner – det gælder både Skagen, Ebeltoft/Mols, Samsø, Vejlefjord-området etc. Antageligt områ-

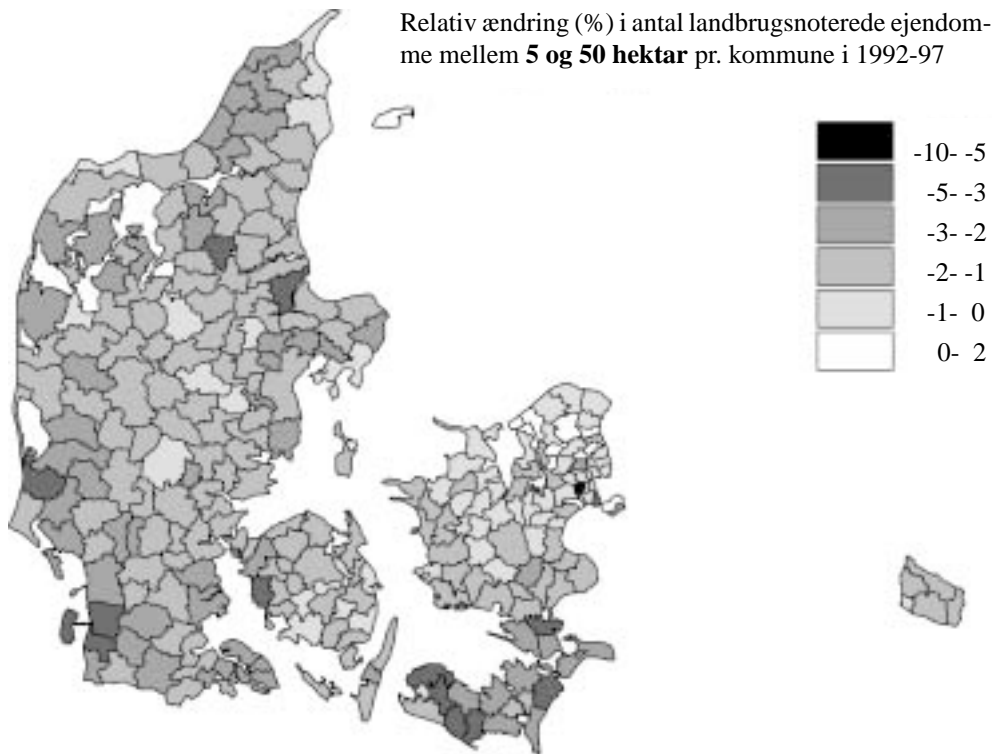
der med en begrænset forekomst af ekspanderende landbrugsbedrifter og samtidig efterspørgsel efter mellemstore deltidsbrug.

- Med sorte og mørke nuancer er vist de kommuner, hvor antallet af hobbybrugene er stigende, des mørkere des stærkere udvikling i antallet af disse små brug fra 0 – 5 ha. Dette forhold har en iøjnefaldende lighed med områder, hvor der er en intensiv husdyrproduktion, og hvor der er relativt langt til et bysamfund. Den hurtigste tilvækst i antallet af hobbylandbrug foregår i de kommuner, der ligger fra Aalborg ned langs den jyske højderyg – eller langs den gamle hærvej. Udviklingen i disse kommuner går meget stærkt. Stigningen i antallet af disse små brug ligger årligt på 10-40 procent i forhold til udgangspunktet i 1992.

Vurderes ændringerne for landbrugsnoterede ejendomme i størrelsen 5-50 ha tegner der sig ligeledes nogle mønstre i den kommunale fordeling, som kan give grundlag for nogle bemærkninger (figur 2):

- Der er nogle få kommuner, hvor antallet inden for kategorien 5-50 ha er stigende. Det drejer sig specielt om Læsø kommune og 10 kommuner i det nordsjællandske område.
- På Læsø er der det specielle forhold, at der er blevet to ejendomme mere i denne mellemkategori i perioden fra 1992 til 1998. I samme tidsrum er der forsvundet to af de store landbrugsejendomme over 50 ha. Dermed kan der f.eks. være tale om, at to store ejendomme er blevet udskilt i en bygningsparcel og en bygningsløs ejendom hver – at der er en sammenhæng underbygges af tidspunktet for ændringerne.
- Med hensyn til situationen i nordsjællandske kommuner kan det antages, at bynærheden indebærer, at mange af disse ejendomme i størrelsen ikke nedlægges til løsning af harmoniproblemer for ekspanderende naboejendomme. Dels er der begrænset animalsk produktion i det nordsjællandske område, dels kan det antages, at netop ejendomme med denne størrelse er attraktive som deltidsejendomme for et stort klientel af deltidslandmænd.

Med mørke grånuancer er vist de kommuner, hvor antallet af landbrugsejendomme i mellemstørrelsen er faldende, des mørkere des større fald i antallet af disse brug fra 5-50 ha. I langt størsteparten af landets kommuner falder antallet af landbrugsejendomme i denne mellemgruppe med mellem 0 og 2 procent om året. I andre kommuner går det imidlertid noget stærkere. De områder, der er præget af et markant fald i antallet af landbrugsejendomme i kategorien fra 5-50 ha, er følgende: Lolland-Falster, Vestjylland, Sønderjylland, Vest-Vendssyssel, 3 kommuner i Himmerland og dele af Østjylland.



Figur 2.

- Lolland-Falster skiller sig som nævnt tidligere ud fra resten af landet pga. den særdeles gode bonitet og pga. sukkerroeavl. På Lolland-Falster er der derfor på mange måder gunstige forhold for landbruget og specielt planteavl. Der kan derfor være god fornuft i at købe jord eller hele landbrugsejendomme op – snuppe roeandelen – skille bygninger fra på ejendom nr. 2 eller 3 og eventuelt sammenlægge den bygningsløse ejendom med en anden ejendom i bedriften, hvormed der skabes »plads« til at købe endnu en ejendom. Der er forholdsvis mange §8, stk. 4-sager efter landbrugsloven i Storstrøms Amt.¹⁶
- I Vestjylland er situationen præget af mange DyrEenheder pr. ha, hvilket

16. Se Anne Kirstine Munk Mouritzen, Jan Kloster Staunstrup og Esben Munk Sørensen, *Midtvejsrapport fra delprojekt Landskab og ejendom*, Skriftserie ved Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 1999.

giver en stor efterspørgsel på jord. Her skilles bygningsparcellen ofte fra med landbrugspligt¹⁷ og restparcellen – den bygningsløse ejendom – kan herefter enten sammenlægges med en eksisterende ejendom i bedriften eller videreføres som selvstændig ejendom i en heltidsbedrift. Sker dette vil det typisk betyde, at en ejendom på 5-50 ha forsvinder og en hobbyejendom på 0-5 ha opstår. I Sønderjylland og Vest-Vendsyssel gælder det samme som for Vestjylland. I Himmerland ser der ud til at være fart på udviklingen. Antallet af hobbybrug øges med 10-45 procent om året og antallet af landbrug i mellemstørrelsen falder med 2-5 procent om året. Men i øvrigt er grunden til denne udvikling formentlig den samme som i Vestjylland.

- I Østjylland er landbruget mere varieret både størrelsmæssigt og produktionsmæssigt, men alligevel ser det ud som om, at udviklingen i visse kommuner betyder et stort fald i antallet af landbrugsejendomme i arealgruppen 5-50 ha.

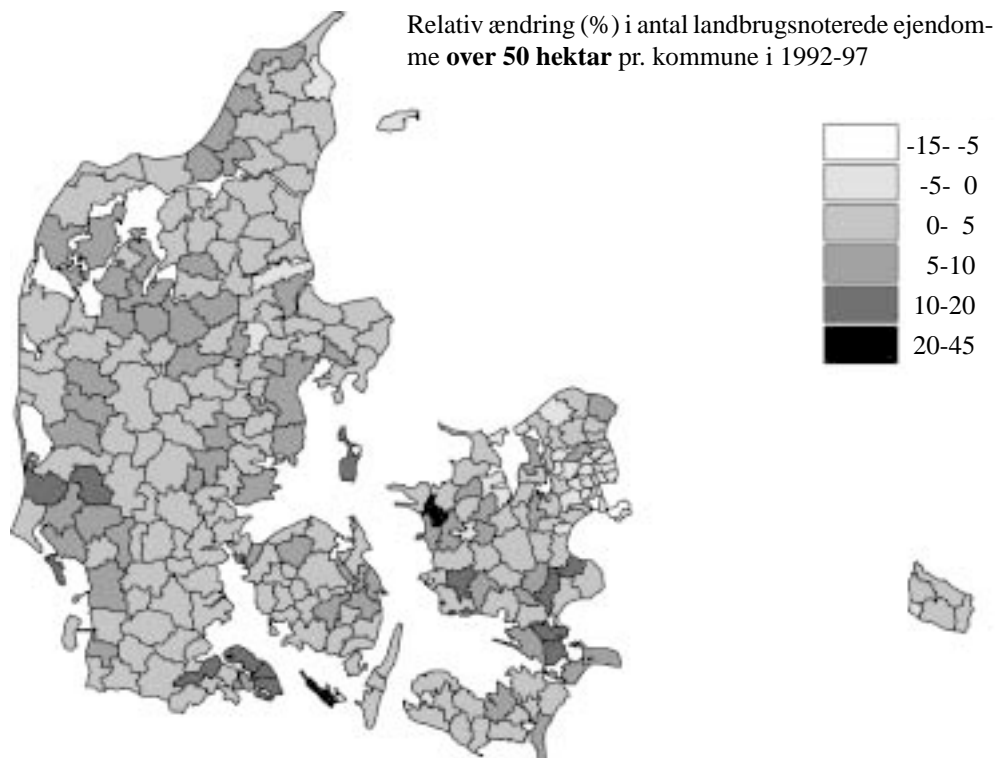
Vurderes endeligt antallet af ejendomme på over 50 ha på landsplan, viser det sig, at i langt den overvejende del af landet er antallet af disse storbrug stigende. Med mørkegrå farver er angivet de få kommuner, hvor antallet er faldende (figur 3):

- De nordsjællandske kommuner skiller sig tilsyneladende ud igen. Det kan skyldes, at antallet af de små hobbybrug er faldende, mellebrugene er stigende, og storbrugene ikke stiger så voldsomt som i resten af landet. Dette billede gælder ikke alle de nordsjællandske kommuner, men der antages at være en tendens.
- I resten af landet – med undtagelse af meget få kommuner – er antallet af storbrug generelt jævnt stigende med op til 10 procent om året.
- Enkelte Vest- og Sønderjyske samt Syd- og Vestsjællandske kommuner overstiger de 10 procent.

Endelig skal følgende hovedtendenser noteres:

- Udviklingen mod hhv. storbrug og hobbybrug er særligt kraftig i Ringkøbing og Sønderjyllands amter, hvor ejendomsændringerne sætter sig kraftigere igennem end i Østjylland og på Øerne.

17. Anne Kristine Munk Mouritzen, 'Den bygningsløse landbrugsejendom – fra undtagelse til praksis, *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 39, 1999, pp. 251-255.



Figur 3.

- På Øerne og Østjylland er ejendomstrukturudviklingen knapt så kraftig, når der ses bort fra Lolland-Falster.

Afslutning

Det nuværende plansystem udlægger som nævnt indledningsvis kun områder til jordbrugserhvervene. Der er ingen geografisk prioritering eller styring af landbrugsstrukturens udvikling, og som det fremgår af denne artikel udvikler der sig en betydelig regionalisering af landbrugsstrukturen til trods for et ensartet landsdækkende regelsæt.

Det lokale og regionale udviklingspotentiale for erhvervs- og landbrugsaktiviteterne i landzonen er forskellig fra region til region. På denne baggrund, og i særlig grad fordi det samlede landbrugserhverv står overfor be-

tydelige krav om strukturtilpasning og geografisk veldefinerede ekstensiveringsprocesser, er der grundlag for at pege på den manglende sammenhæng mellem planlægning og enkeltsagsbehandling på landbrugslovsområdet som et af de områder, hvor det offentlige arealforvaltningssystem – i hvert fald ud fra et teoretisk/ideelt synspunkt – bør forbedres.

Litteratur

- Correia, Teresa Pinto og Esben Munk Sørensen, 'Analyzing current changes in farm structure in two Danish parishes: Types of farmers and their strategies', *Forest and Landscape Research*, vol. 1, nr. 5, 1999, pp. 491-503.
- Jørgensen, Chr., *Jordlovgivning*, Gad Jura 1997.
- Mouritzen, Anne Kirstine Munk, 'Miljø- og kulturbaseret ejendomsudformning', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 39, 1999, p. 457-462.
- Mouritzen, Anne Kirstine Munk, 'Den Bygningsløse landbrugsejendom – fra undtagelse til regel', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 39, 1999, pp. 251-255.
- Mouritzen, Anne Kirstine Munk, Jan Kloster Staunstrup og Esben Munk Sørensen, *Midtvejsrapport fra delprojekt Landskab og ejendom*, Skriftserie ved Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet 1999.
- Petersen, Klavs og Esben Munk Sørensen, *Landzoneadministration og den kommunale byggesagsbehandling – en undersøgelse i 6 kommuner (m.fl.)*, Forskningsrapport udgivet af Forskningscentret for Skov & Landskab som Nr. 4 i serien om By- og Landsplanlægning, 1999.
- Prime, Jørn, *Fra Jord til Bord*, Strukturdirektoratet, Fødevareministeriet 1997.
- Sørensen, Esben Munk, *Landbrugets indplacering i den sammenfattende fysiske planlægning*, Licentiatafhandling, Skriftserie for Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, 1987.
- Sørensen, Esben Munk, 'Jordfordeling i et udviklingsperspektiv – om strukturtilpasning og marginaljordsproblemer', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 33, 1987, pp. 550-560.
- Willeberg, Karsten L., 'Miljøhensyn og landbrugsloven', *Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning – Landinspektøren*, vol. 39, 1999, pp. 470-480.

Summary

Regional and local changes in the ownership structure of farms

Presented in this article are selected results from an examination of changes in farms in the municipalities of Bjerringbro and Hvorslev in Viborg County from 1992 to 1997 and the

results of a similar examination covering the whole country though demonstrating similar changes.

The main results of the examination are:

- Within the framework of the agricultural laws a speedy development is taking place whereby farms are expanding by buying land and farms. In order to keep the number of farms at three or below (the maximum number of farms to be owned by one individual according to the law) land is joined together but the buildings are separated from the land. These changes lead to an increase in farms under five ha. and above fifty ha. Consequently, the number of farms with between five and fifty ha. is decreasing. This development means that the rural landscape will be dominated by expanding farms while a combination of housing and mixed agriculture/other industry will dominate the small farms under five ha.
- Regional differences concerning these changes in the farm structure have been noticed. They are thought to be the result of both differences in the agricultural production and the varying degree of urbanisation in Denmark. The most radical changes to the farm structure are found in regions dominated by animal husbandry, i.e. the counties of Mid-, West-, South- and North-Jutland. The more intense urban developments close to Copenhagen and in North-East Zealand means that there is a higher demand for farms of middle size in this area because such farms can be run on a part-time basis.

The article begins with an account of the agricultural law and the planning system in order to show that ownership of farms is not controlled by either. It is the aim here to demonstrate that the agricultural law and the planning system which are both applicable countrywide cannot be used to control the different types of changes.

The conclusion to be drawn from the analysis is that the Danish countryside is undergoing fundamental changes these years characterised by a large demand for housing, industry and farm land in addition to land set aside for improvements in the environment, protection of water reservoirs and leisure activities. This development is only to a limited degree controlled via laws and planning measures.

