

Ejendomsmæssig forundersøgelse
i forbindelse med
Grønningen, Fanø
Hydrologiprojekt



Indholdsfortegnelse

1. Rapport
2. Undersøgelsesområde kort A4
3. Brev fra Esbjerg kommune
4. Liste med tilkendegivelser
5. Interviewskemaer
6. Ejendomskort (1: 6.000)
7. Interessekort (1:10.000)
8. Kort over arealanvendelse 2012 (1:10.000)

Februar 2013

Grønningen, Fanø

Ejendomsmæssig forundersøgelse

Esbjerg Kommune har anmodet Konsulenthuset Allégade 24 Aps, Tønder, om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse til belysning af mulighederne for at gennemføre et Natura 2000-projekt om etablering af naturlige vandstandsforhold på Grønningen, Fanø. Baggrunden er, at det af de statslige Natura 2000-planer fremgår, at Grønningen er udpeget som et område, hvor forholdene for ynglende Rørhøg, Rørdrum, Blå Kærhøg og Alm. Ryle kan forbedres ved at skabe naturlige vandstandsforhold.

Beskrivelse af undersøgelsesområdet

Undersøgelsesområdet ligger på den nordlige del af Fanø, benævnes Grønningen og udgør et areal på 413 ha. Arealet består primært af strandenge og klitter. Stort set hele arealet anvendes til afgræsning, der er ingen omdriftsareal inden for undersøgelsesområdet.

Ejendomsstrukturen

Den nuværende ejerkreds til jorden på den nordlige del af Fanø kan deles i fire grupper: fællesjorder, udflyttede landbrugsejendomme, husejere i Nordby, der har mindre arealer med eller uden landbrugspligt, og endelig jagtejendomme, der ejes af folk uden bopæl på Fanø.

Fællesjord

Tre ud af fire hektar inden for undersøgelsesområdet udgøres af fælles ejet jord. Der er tale om to forskellige konsortier, dels Oddens Beboeres Fællesjorder, kaldet Grønningen og dels Byens Grønning.

Oddens Beboeres Fællesjorder er langt den største jordejer, idet fællesskabet ejer i alt 379 ha. Arealet består af strandenge og klitter. Arealet kan formelt anvendes af alle grundejere i Nordby, der kan sende deres kreatur på græs på Grønningen. Af tingbogen fremgår at halvdelen af ejendommen ejes af "I Odden" og den anden halvdel ejes af "Samtlige ejere af beboelseshuse". Denne opdeling i to ejerandele har dog ingen praktisk betydning, idet det er antaget at det er sidstnævnte der har ejerskabet. I praksis bliver arealet administreret af en bestyrelse bestående af ejerne af fire landbrugsejendomme, der har mulighed for at anvende arealet til afgræsning.

Byens Grønning tilhørte oprindeligt gårdene i "Byen", underforstået Rindby, der tidligere var større end Nordby. Byens Grønning udgør ca. 60 ha, jorden grænser op til Oddens beboeres fællesjorder, men adskiller sig fra disse ved at være fordelt på navngivne ejere/ejendomme. Oprindeligt udgjorde de enkelte ejerandele 1/17 af den samlede ejendom, men arvedeling har opdelt ejerskabet yderligere, således at ejerandele skal angives i tusindedele. Der er i dag i følge tingbogen 32 navngivne ejere. Hertil kommer foreningen Byens Grønning, der gennem de senere år har fået ejendomsdom på en række ejerandele, hvor den tidligere ejer er død uden at efterlade sig arvinger. Foreningen Byens Grønning har en ejerandel på 10483/34272 eller ca. 1/3. Tingbogen

er ikke i alle tilfælde retvisende, således er der nogle af de tinglyste ejere der er afgået ved døden.¹

Udflyttede landbrugsejendomme

Tidligere lå bygningerne til gårdene på den nordlige del af Fanø inde i Nordby. De havde mindre arealer der hørte til gårdene i nærheden af byen samt adgang til at anvende Grønningen som et stort fælled. Først i 1920'erne blev Fanø matrikuleret og i 1954 blev tre ejendomme flyttet ud fra byen og fik samlet jord omkring sig. Ejendommene er bygget som statshusmandsbrug og ligger på Nørrebjergevej og Midtbjergevej.

Husejere i Nordby

Ved siden af ejerskab til Grønningen gennem "Fællesjordene" er der 8 grundejere i Nordby der ejer arealer i den nordlige del af undersøgelsesområdet. Det er typisk tale om mindre arealer på 1 - 2 ha. I nogle tilfælde hører jorden til byhuset, der kan have status af landbrugsejendom, i andre tilfælde er det tale om frijord. Disse arealer anvendes ikke af ejerne, men i nogle tilfælde bliver de afgræsset af i tilknytning til naboarealerne.

Jagtejendomme

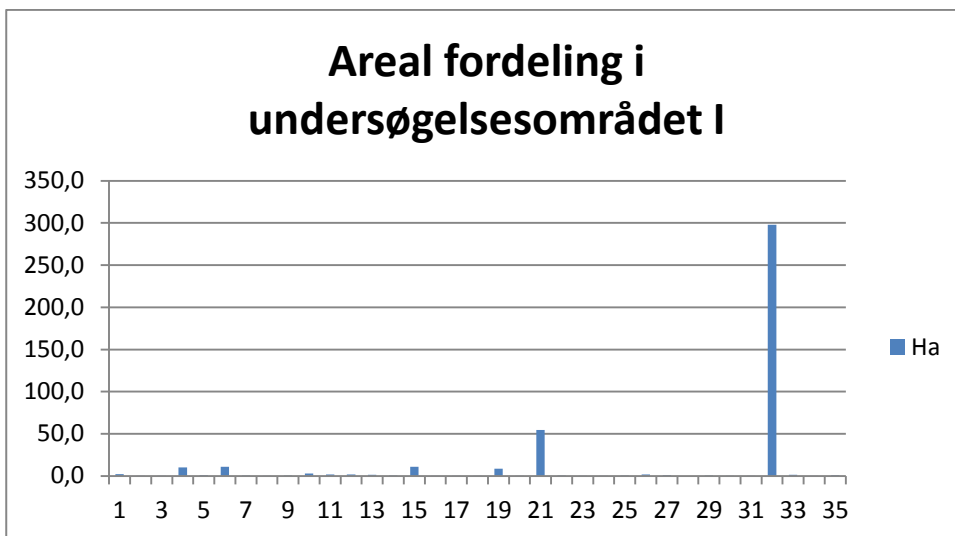
Strand- og jagtrettighederne blev tidligere administreret af den såkaldte Hartkornkasse for Nordby sogn. Hartkornskassen eksisterer fortsat. Den administrerer i dag alene strandretten, d.v.s. retten til det strandingsgods der skyller ind på stranden. Jagtretten var fælles for alle jordejere på Fanø frem til en landsretsafgørelse i 2009 afgjorde at jagtretten, efter Jagtloven af 1831, retligt tilhørte grundejerne. Frem til denne afgørelse blev jagtretten administreret således, at alle jordejere med mere end 5 tdr. land jord havde ret til at gå på jagt på hele den nordlige del af Fanø. Det betød at udefra kommende kunne erhverve jagtret ved at købe 5 tdr. land. Denne ret eksisterer ikke mere, men der findes fortsat "jagtejendomme" på 5 tdr. land og derover, der ejes af enkeltpersoner eller konsortier, der er bosat uden for Fanø.

Fanø Jagtforening har lejet jagten på stort set hele undersøgelsesområdet. Hertil kommer at jagtforeningen gennem årene har erhvervet en del arealer. Inden for undersøgelsesområdet ejer foreningen således ca. 14 ha. Foreningen ejer i alt 60 hektar og medlemmerne kan drive jagt på 1800 hektar fordelt over hele Fanø.²

Der er 35 ejendomme i undersøgelsesområdet. Som det ses af figur 1, udgør de to fællesjords ejendomme, lbnr. 21 og 32, langt de største jordejere inden for undersøgelsesområdet. Herefter kommer to af de fire landbrugsejendomme lbnr. 4 og 6. Lbnr. 15 er Fanø Jagtforening, der tillige ejer lbnr. 11 og 13. Lbnr. 19 er en del af en jagtejendom på i alt knap 20 ha der ejes af et jagtkonsortium på 4 medlemmer.

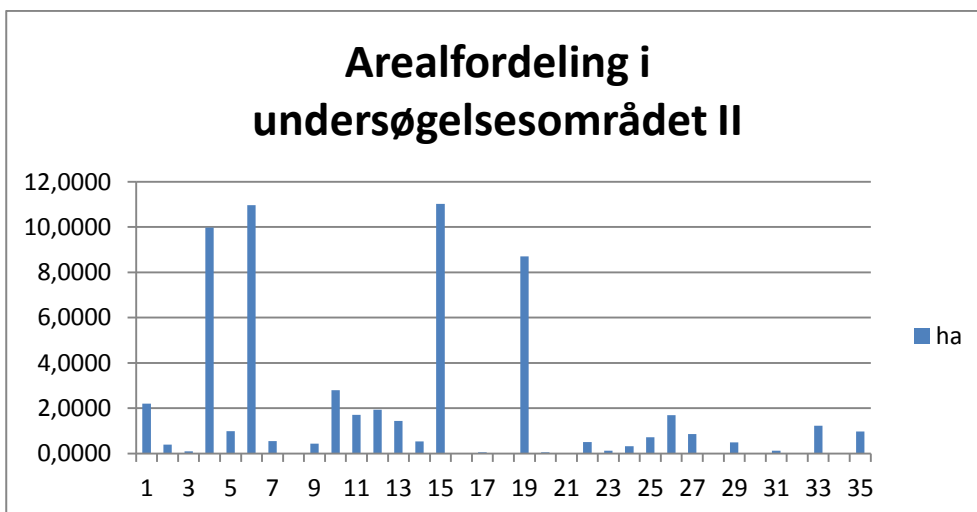
¹ Oplyst af Advokat Anders Steenstrup og Jan Lauridsen

² Oplyst af Jan Holm Jensen, Fanø Jagtforening



Figur 1. Arealfordelingen i undersøgelsesområdet, alle lodsejere

Af figur 2 fremgår arealfordelingen i undersøgelsesområdet for ejendomme under 12 ha, d.v.s. excl. de to fællesjorder.



Figur 2. Arealfordeling i undersøgelsesområdet, excl. fællesjorder

Produktionsforhold

Fanø's samlede areal udgør 5578 ha. Heraf er 25 %, svarende til 1422 ha anmeldt som landbrugsareal og bliver dermed anvendt i en form for landbrugsproduktion. Det er tale om en ekstensiv arealanvendelse, idet hele arealet bliver anvendt til grovfoderproduktion, enten til afgræsning eller til produktion af vinterfoder. Som det fremgår af tabel 1 er over halvdelen af Fanø's areal (52,4 %) omfattet af tilsagn om miljøvenlig drift (MVJ). Inden for undersøgelsesområdet, her benævnt Grønningen, er 80,9 % af arealet omfattet af et MVJ-tilsagn.

Afgørde	Grønningen		Hele Fanø		Grønningen i % af hele Fanø
	Hektar	%	Hektar	%	
Permanent græs	18,1	3,8	274,3	19,2	6,6
Miljøgræs, MVJ-tilsagn	334,2	80,9	743,4	52,4	45,0
Græs i omdrift	3,7	0,9	301,9	21,2	1,2
Andet	57,1	13,8	102,4	7,2	55,8
I alt	413,1	100,0	1422,0	100,0	29,1

Tabel 1. Anmeldt arealanvendelse i Fællesskema 2012. Kilde: NaturErhvervstyrelsen

Af Grønningens samlede areal på 413 ha, er 365 ha i 2012 angivet i indberetningen til NaturErhvervstyrelsen som landbrugsareal. De resterende 48 ha udgøres af natur, vej areal og vandløb.

Husdyrbestanden på Fanø består primært af kreaturer. Frem til 2005 var der et mejeri på Fanø. Da det måtte lukke var der kun to leverandører tilbage med tilsammen 31 malkekøer. Der leveres fortsat mælk fra Fanø til bearbejdning på fastlandet, men I dag udgøres den animalske produktion primært af ammekøer med opdræt. Der er ingen svin og kun et meget begrænset antal får på øen.

Af det centrale husdyrbrugsregister fremgår at der er 13 besætninger på hele Fanø. Heraf er der 10 besætninger med kreaturer og 3 med får. Omregnet til dyreenheder svarer det til at 5 % af dyreenhederne på Fanø er får. Over halvdelen af kreaturerne på Fanø er knyttet til afgræsning af Grønningen. Anvendelse af Grønningen har derfor en væsentlig betydning for landbrugserhvervet på Fanø.

Lodsejer lb. nr.	Kreaturer, antal			Får, antal	
	Køer	Kvier	Handyr	Hundyr	Får i alt
3	57	38	36		
4 og 6	90	54	66		
5				12	14
21(forpagter)	40	39	24		
Lodsejere uden for undersøgelsesområde	12	15	9		
	86	80	60		
	28	29			
		1	2		
	17	19	10		
				110	250
	25	47	34		
	3	3	7		
			5	6	
Sum	358(187)	325(196)	248(176)	127(12)	270(14)

Tabel 2. Husdyrbestand på Fanø. Kilde: Det centrale husdyrregister (CHR) udtræk 9. januar 2013. I () er angivet den del af bestanden der primært afgræsser arealer indenfor undersøgelsesområdet.

Som det fremgår af figur 1 er den dominerende lodsejere inden for undersøgelsesområdet Oddens Beboeres Fællesjorder. Ejendommen er indhegnet og anvendes til afgræsning.

To af de fire lodsejere (lbnr. 4 og 6) har dannet et selskab I/S Fanø Hereford. Dette selskab råder over 90 - 100 ammekøer med opdræt, der plejer arealerne ved afgræsning. Lodsejer med lbnr. 3 er bosat uden for området, men ejer en af de fire landbrugsejendomme. Han har ca. 50 ammekøer gående på fællesjorden om sommeren. Begge besætninger går inden for samme indhegning, men i 2 til 3 flokke. Ud over fællesarealet afgræsser dyrene en del af randarealerne, der enten er ejet af de fire landmænd eller andre, som har accepteret at arealerne bliver plejet ved afgræsning. Den fjerde ejer (lbnr. 5) har en pasningsaftale med I/S Fanø Hereford med en del af ejendommens jord, en mindre del anvendes til afgræsning med får.

Græsningsarealerne giver et meget begrænset udbytte og kvæghold er afhængig af at der kan avles vinterfoder på andre arealer. Kvæghold vil derfor næppe være rentabelt uden væsentlige tilskud. Den største del af arealerne modtager tilskud i form af arealtilskud (enkeltbetaling), tilskud til pleje af græs- og naturarealer samt ø-tilskud. Som det fremgår af tabel 1 kan der i dag opnås tilskud af en væsentlig størrelse. Udbetaling af Enkeltbetaling er afhængig af at lodsejeren råder over betalingsrettigheder. Enkeltbetalingens grundbeløb udgør ca. 2200 kr. pr ha. Det må dog formodes at de pågældende lodsejere råder over betalingsrettigheder med en højere sats, idet de ammekopræmier, der tidligere blev udbetalt pr. dyr, i 2005 blev fordelt på de arealer landmanden rådede over.

Det er de landmænd der råder over jorden, der kan søge om såvel enkeltbetaling som miljøstøtte. Idet I/S Fanø Hereford (lbnr. 4 og 6) og lbnr. 3 udøver en ejers råden på fællesarealerne, er det dem der hjemtager tilskuddene. Der er indgået en aftale om at lbnr. 3 søger støtte hjem til de nordligst beliggende 40 ha af Grønningen, mens I/S Fanø Hereford søger på resten. Dermed er der lavet en fordeling, der svarer til den relative ejerandel af de bagved liggende agerjorder.

Byens Grønning, der udgør ca. 60 ha er bortforpagtet til en landmand, der anvender arealerne til afgræsning. Forpagteren hjemtager selv tilskud, såvel enkeltbetaling som plejetilskud og ø-tilskud. Forpagtningsafgiften tilgår foreningen "Byens Grønning". Der sker således ikke udbetaling til de enkelte tinglyste ejere.

Kompensation for deltagelse i projekt

Den økonomiske kompensation for at lade arealer indgå i et hydrologiprojekt består i at man kan søge om tilskud til fastholdelse af de naturlige vandstandsforhold i 20 år. Det årlige tilskuds størrelse afhænger af den hidtidige anvendelse. For naturarealer udgør tilskuddet 300 kr. pr. ha, for græsarealer udgør tilskuddet 1800 kr. pr. ha pr. år og for omdriftsarealer udgør tilskuddet 3500 kr. pr. ha pr. år. Det er ikke i alle tilfælde, at det fulde tilskud kommer til udbetaling. Det skyldes EU's udbetalingsloft for udbetaling inden for Landdistriktsprogrammet. Udbetalingsloftet udgør 450 euro eller ca. 3350 kr. for græsarealer. I de tilfælde hvor der til arealet i forvejen ydes tilskud til pleje af arealet og ø-tilskud, vil mertilskuddet udgøre 1225 kr. pr. ha som det fremgår af tabel 3.

		Vedvarende græsarealer m/ plejetilskud og østøtte			Omdriftarealer		
		Sats kr.	Nudrift: græs	Hydrologi projekt	Nudrift: græs med MVJ	Nudrift: korn eller græs uden MVJ-tilsagn	Hydrologi projekt
Enkeltbetaling		2200	2200	2200	2200	2200	2200
Fastholdelse af vådområde	20 år	1800/3500		1800			3500
Pleje af græs- og naturarealer	5-årigt tilsagn	1650/2000	1650	1650	1650		1650
Pleje af EB-græsarealer	1-årigt	1650					
Østøtte		475	475	475	475	475	475
LDP-støtte i alt			2125	3925	2125	475	5625
Udbetalingsloft LDP		3350/4470	3350	3350	4470	4470	4470
LDP i alt			2125	3350	2125	475	4470
Tilskud i alt			4325	5550	4325	2675	6670
Forøget tilskud ved hydrologi			1225		2345	3995	

Tabel 3. Tilskud ved at deltage i et hydrologiprojekt på Fanø.

Lodsejerinteressen

Undersøgelsesområdet består af 35 ejendomme, der er fordelt på 25 forskellige ejere. Heraf har 5 af ejendommene under 1000 kvm. inden for undersøgelsesområdet. D.v.s. at undersøgelsesområdet alene tangerer deres ejendomme. Disse ejendomme forventes derfor ikke at blive berørt af projektet.

Undersøgelsesområdet kan opdeles i to områder: Den vestlige del af Grønningen hvor afvandingen sker gennem Stordal Bæk og den nordlige del af Grønningen hvor afvandingen sker mere diffus gennem grøfter og render, der løber direkte ud i vadehavet.

Alle lodsejere inden for den vestlige del af undersøgelsesområdet, har vist positiv interesse for projektet. Interessenterne bag Oddens Beboeres Fællesjorder, der repræsenterer 3/4 af undersøgelsesområdet, har gjort deres accept betinget af, at det sikres, at projektet ikke forringer afvandingen af dyrkningsjorden omkring deres egne landbrugsejendomme ved Midtbjergvej og Nørrebjergvej. De foreslår at vandføringen i Stordal Bæk gennem klitterne til Grønningen sikres ved årlige rydninger.

I den nordlige del af undersøgelsesområdet er der kun en lodsejer der er negativ over for projektet. Det er en lodsejer med under 0,1 ha inden for undersøgelsesområdet. Betænkeligheden skyldes at lodsejeren har arealer bag undersøgelsesområdet, som han frygter vil få forringet afvanding, såfremt afvandingen bliver forringet.

Tinglysning af deklaration på fællesjorder

Gennemførelse af et projekt om etablering af naturlige vandstandsforhold er betinget af, at der tinglyses en deklaration på de arealer, der bliver påvirket af projektet. Det giver en særlig udfordring i forhold til de to fællesarealer inden for projektområdet som udgør over 85 % af undersøgelsesområdet.

Af tingbogen fremgår at der er to ejere af "Oddens beboeres fællesjord": Dels "I Odden" med 50 % ejerandel dels "Samtlige Ejere af Beboelseshuse" med 50 % ejerandel. I praksis anses sidstnævnte gruppering som de reelle ejere. Bestyrelsen oplyser at der ved "Samtlige ejere af beboelseshuse" skal forstås de beboelseshuse, der var opført i 1939. Hertil kommer nyere ejendomme som har indbetalt et engangsindskud, der tidligere udgjorde 1 kr. og i dag er hævet til 10 kr.

Fællesjorden administreres af en bestyrelse på 4 medlemmer med Søren Madsen som formand. Søren Madsen indgår samtidig i Fanø Hereford, der sammen med lodsejer nr. 3 anvender jorden til afgræsning. Driften af Grønningen "hviler i sig selv" forstået på den måde, at kvægholderne afholder udgifter til ejendomsskat og hegning, men ikke betaler forpagtningsafgift. Kvægholderne hjemtager tilskud til arealerne i form af Enkeltbetaling, plejetilskud (MVJ) og ø-støtte. Tilskuddene hjemtages i et indbyrdes aftalt forhold, således at lodsejer nr. 3 hjemtager tilskud for 40 ha i den nordlige del af arealet, mens Fanø Hereford hjemtager tilskud for den øvrige del.

Driften af Grønningen har udviklet sig gradvist fra tidligere, at omfatte et stort antal ofte "jordløse" beboere i Nordby, til at være koncentreret om ejerne af de fire tilbageblevne reelle landbrugsejendomme. Driften er organiseret i en forening med en formand. Foreningen er en lukket forening hvor kun brugerne af Grønningen bliver involveret. Foreningen er ikke registreret med eget CVR-nummer, men driften foregår reelt som et I/S med de aktive brugere af arealerne som interessenter.

Fremgangsmåden for at tinglyse deklaration på Fællesjorden skal undersøges nærmere. Umiddelbart vurderet er der to muligheder³:

1. Ejerskabet formaliseres gennem en forening med eget CVR-nummer og vedtægter hvoraf det fremgår hvem der er tegningsberettigede eller
2. Kommunen indhenter accept af tinglysningen hos brugerne af arealer og sender projektforslaget i høring i det lokale ugeblad. Herefter kan kommunen tinglyse deklarationen med hjemmel i Naturbeskyttelseslovens § 55, stk. 3.

Vedrørende Byens Grønning eksisterer der allerede en forening med eget CVR-nummer. Denne forening har en dobbeltrolle idet den dels varetager alle ejeres interesse, dels har erhvervet ejerskab til 1/3 af ejendommen. Foreningen har en bestyrelse med Jan Lauridsen som formand og afholder generalforsamling i marts måned. Også i dette tilfælde kan en fremgangsmåde hvor

³ Drøftet telefonisk med Landinspektør Søren Nordby, Landsyd I/S, Esbjerg

kommunen, efter generalforsamlingens accept, tinglyser deklARATIONEN, vise sig at være den lettest fremkommelige fremgangsmåde.

Sammenfatning og konklusion

Undersøgelsesområdet omfatter 35 ejendomme, fordelt på 25 forskellige ejere. Der er stor opbakning til projektet. Således er det kun en lodsejer der ikke ønsker at en jordlod på under 0,1 ha jord indgår i projektet. Det skyldes en frygt for at bagved beliggende omdriftsarealer vil blive påvirket af projektet.

Bestyrelsen for Oddens Beboeres Fællesjorder sætter som betingelse for accept af projektet, at den øvre del af Stordal Bæk fra Midtebjergvej til Grønningen vedligeholdes.

Der ligger en særlig udfordring i at sikre at den deklARATION, der er et vilkår for finansiering af et projekt, kan tinglyses på to arealer, der består af fællesjorder.

Rapporten er udarbejdet af:

Chefkonsulent, agronom Kresten K. Skrumsager

Konsulenthuset Allégade 24, Tønder

Februar 2013