



Generelle vilkår for deltagelse i jordfordeling efter jordfordelingsloven

1. Tilbud, bindingsperiode og accept

Lodsejeren afgiver ved sin underskrift på jordfordelingsoverenskomsten et tilbud om at deltage i jordfordelingen på de i overenskomsten anførte vilkår. Tilbuddet er bindende indtil der afsiges kendelse inden den anførte skæringsdato og kan ikke tilbagekaldes.

For tilbuddet gælder nærværende generelle vilkår, medmindre de specifikt er fraveget i overenskomstens bemærkningsfelt. Planlæggeren kan disponere over arealerne overfor andre lodsejere, der deltager i jordfordelingen, men kan også undlade at gøre brug af tilbuddet, såfremt der ikke opnås tilfredsstillende aftaler med modstående lodsejere på en måde, så den samlede jordfordelingsplan kan gennemføres

Accepteres tilbuddet ikke gennem afsigelse af kendelse senest på skæringsdatoen, bortfalder det. Tilbuddet er accepteret når jordfordelingskommissionen ved kendelse godkender det som en del af den samlede jordfordeling.

Jordfordelingskendelsen er bindende for alle lodsejere, panthavere og andre rettighedshavere, der er omfattet af jordfordelingen, og kendelsen bliver tinglyst som servitut på alle ejendomme, der er omfattet af jordfordelingen.

Ejendomsretten til de handlede arealer overdrages på den skæringsdato, som fremgår af jordfordelingsoverenskomsten.

2. Matrikulær berigtigelse, arealstørrelser mv.

Efter skæringsdatoen vil en landinspektør foretage den matrikulære berigtigelse af indholdet af kendelsen. Angivelse af arealstørrelser på overenskomsten kan være unøjagtige i forhold til de faktiske forhold. Lodsejeren forpligter sig til at acceptere de nødvendige ændringer, der måtte følge af landinspektørens opmålinger.

Lodsejeren accepterer, at Landbrugsstyrelsen er berettiget til at foretage en efterfølgende regulering af det på overenskomsten aftalte nettovederlag i både op- og nedadgående retning på baggrund af m²-prisen, såfremt afvigelsen har en væsentlig økonomisk værdi.

Reguleringen vil først blive foretaget, hvis nettoafvigelsen på bedriftsniveau for de i jordfordelingen deltagende ejendomme beløber sig til mere end 10.000 kr.

Der vil dog ikke ske regulering, hvis afvigelsen skyldes:

- Kortopretning (teknisk ændring foretaget af landinspektør)
- Korttilpasning (teknisk ændring foretaget af Geodatastyrelsen)
- Ejendoms-/skelberigtigelse
- Genberegning ved difference i tingbogsmæssig areal, eller
- Det i de særlige bemærkninger er anført, at der ikke skal ske regulering

3. Gæld og panthaverhøring

I jordfordelinger handles alle arealer fri for gæld. Hvis en bank, realkreditinstitution eller anden kreditor har tinglyst pant i et areal, som sælges i jordfordelingen, afgør jordfordelingskommissionen, hvorvidt Landbrugsstyrelsen skal foretage panthaverhøring inden udbetaling.

Sælger hæfter for evt. gæld til offentlige myndigheder, vejvedligeholdelse, pumpe- og digelag og lignende, der er knyttet til de solgte arealer.

4. Servitutter

Arealerne overtages med de servitutter, vejretter og forpligtelser, som vedrører arealerne. Ved handel med hele matrikler er det en forudsætning, at der er fornøden vejadgang til arealet og at denne anvises på forlangende. Ved udstykning af nye arealer skal vejretten tinglyses og udlægges i matriklen. Særlige vilkår om vejadgang skal anføres i bemærkningsfeltet.

5. Arealtilstand, fredninger, hegn m.v.

Arealerne overtages i den stand, som de er og findes i marken. Eventuelle faste hegn og beplantninger medfølger. Der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på de handlede arealer.

Sælger er gjort opmærksom på, at denne hæfter i 10 år for mangler ved det solgte, som der ikke har været gjort opmærksom på forud for aftaleindgåelsen, og som en køber ikke umiddelbart selv har kunnet konstatere ved en rimelig undersøgelse.

Sælger bekræfter ved sin underskrift, at der sælger bekendt:

- ikke er rejst eller verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private,
- ikke er truffet beslutning om udførelse af arbejde eller afsagt kendelser af offentlige myndigheder, for hvilke udgifter senere vil blive pålagt ejeren,
- ikke påhviler arealet utinglyste rettigheder eller byrder for 3. mand, fx vejrettigheder, nedrivningsanlæg eller andre nedgravede installationer, vandforsyningsanlæg, ledningsføringer eller lignende,
- ikke er indgået aftaler om tilsagn om tilskud til anlæg eller arealstøtte, der skal overtages af køber,
- ikke findes skjulte fortidsminder eller slettede beskyttede diger, samt at der
- ikke findes nedgravede forureningskilder, fx losseplads.

Ved overtagelse af beboelses- og/eller driftsbygninger udfærdiges særskilt dokument som bilag til overenskomsten.

6. Brugsforhold (forpagtning, jagt mv.)

Sælger indestår for, at ethvert forpagtnings- og lejeforhold vedrørende det solgte er ophørt på skæringsdatoen.

7. Ejendomsskat og skatterefusion

Ejendomme, der er omfattet af jordfordelingen, vil blive omvurderet af Vurderingsstyrelsen.

Sælger fortsætter med at betale ejendomsskat for det solgte areal, indtil omvurderingen har virkning i praksis, hvilket typisk finder sted efter ca. 2 år.

Køber betaler og sælger modtager den på jordfordelingsoverenskomsten beregnede skatterefusion. Refusionen er beregnet på baggrund af en gennemsnitlig grundtakst.

Skatterefusionen er endelig og vil ikke efterfølgende blive reguleret i forhold til den aktuelle beskatning. I særlige tilfælde foretages særskilt refusion, fx ved handel med bygninger og hele ejendomme.

Pumpe- og digebidrag mv., som opkræves via skattebilletten, refunderes særskilt.

8. Rådgivning

Jordfordelingsplanlæggeren fører forhandlingerne med de deltagende lodsejere og forestår planlægningen af den samlede jordfordelingsplan. Planlæggeren yder ikke rådgivning af nogen art over for lodsejeren.

Lodsejeren anbefales at søge økonomisk, juridisk og finansiel rådgivning for afklaring af egne forhold, i det omfang lodsejer finder det nødvendigt.

9. Garantistillelse

Lodsejere er forpligtet til at stille sikkerhed for nettokøbsummen, som fremgår af overenskomsten inkl. skatterefusion forud for kendelsen.

Sikkerheden kan stilles som bankgaranti på anfordringsvilkår, deponering af købesum eller ved direkte indbetaling til Landbrugsstyrelsen.

10. Ind- og udbetaling

Indbetaling af købesummen skal ske senest på skæringsdatoen til Landbrugsstyrelsens konto i Danske Bank, konto nr. 0216-4069048749 med angivelse af projekt- og løbnummer som anført på overenskomsten.

Udbetaling af købesummen kan tidligst finde sted til skæringsdatoen, når jordfordelingskendelsen er tinglyst som servitut på alle deltagende ejendomme, dog først efter evt. panthaverhøring.

Købsummen udbetales direkte til lodsejeren, med mindre dennes panthavere har krævet købesummen helt eller delvist indbetalt som et ekstraordinært afdrag på den tinglyste gæld.

Hvis en lodsejer deltager i jordfordelingen med flere selvstændige ejendomme, håndteres ind- og udbetalingen af købesummerne separat for hver enkelt ejendom.

11. Sagsomkostninger for lodsejer

Lodsejere afholder selv udgifter til garantistillelse, lånoptagelse og indfrielse, panthaverhøring, egen rådgivning samt overdragelse af betalingsrettigheder og/eller tilsagn.