

## NYE EJERFORMER I LANDBRUGET PÅVIRKER TRIVSLEN I LANDSBYERNE

Landbrugsloven er ændret, og en række krav og reguleringer af ejerskabet til jorden er lempet, så det er muligt at eje jord, selv om man ikke er landmand. Det har ført til nye investorer i dansk landbrug, for eksempel selskaber og institutionelle investorer.

Projektet "Landbruget og lokale værdikæder: Hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?" er det første studie herhjemme, der har undersøgt stedseffekter af de nye ejerkredse og investeringsrationaler, og dermed landbrugets rolle i den lokale udvikling. Det er en eksplorativ undersøgelse, der kun tager et første spadestik ind i en kompleks problemstilling, og resultaterne er ikke udtømmende. Forskningsprojektet er tankevækkende. Det viser en sammenhæng mellem ejernes formål med jordejerskabet og dets stedseffekter. Fra et landdistriktsperspektiv er det derfor vigtigt at blive klogere på, hvad de ændrede rammer for ejerskabet og motiverne til at eje jord betyder for livet på landet og vores miljø og klima. Det er særlig relevant, fordi der forventes yderligere vækst i de nye ejerformer.

- Studiets resultater tyder meget klart på, at det betyder noget for lokalsamfundene, hvem der ejer jorden – ikke så meget hvordan, men hvorfor den ejes. Det hænger både sammen med den valgte produktionsform, og med at jordejerne er lokale aktører – socialt, miljømæssigt og økonomisk - enten ved deres nærvær eller ved deres fravær.
- Analysen af registerdata og litteraturstudiet har samstemmende vist et manglende overblik over de nye ejere – altså hvor mange der ejer landbrugsjord i nye ejerskabsformer eller med nye investeringsrationaler. Ej heller er der overblik over, hvor store arealer det drejer sig om. Selv om der ikke er et klart overblik, kan det alt i alt konstateres, at fjernejet og det eksterne ejerskab til landbruget stiger.
- Jordejerskabet er langsigtet. Når det drejer sig om stedseffekter af ejerskab til jord, må vi derfor forsøge at tænke 20-30-50 år ud i fremtiden og spørge os selv, hvilken relation og landdistriktsudvikling, vi ønsker at skabe rammer for.

### STEDSEFFEKTER AF NYE EJERFORMER OG INVESTERINGSRATIONALER I LANDBRUGET. Overblik over cases.

Investortype	International institution investor		Dansk kapitalfond	National jordbrugsfond	Lokal jordbrugsfond	Lokalt imarksetterprojekt	
Investorfokus	Rentabilitet, sund økonomi, langsigtet investering; effektiv fødevarerproduktion		Rentabilitet, samfundsbehov, 'Frikøbsklausul; effektiv fødevarerproduktion	Rentabilitet, økologisk areal, generationsskifte, samfundsnytte	Rentabilitet, Økologisk areal, generationsskifte, tilflytning	Rentabilitet, økologisk areal, landmand på ny måde, tilflytning	
STED	FANEFJORD	FERUP	JYSTRUP	KVÆRS	SAMSØ	BORNHOLM	
Økonomi	Jobs	Mistet	Skabt (forpagter)	Uændret/bibeholdt	Konsolideret	Skabt	Supplerende indtægt
	Services	Ingen nye. Tab af gamle	Neutralt (Uvist mht nyt opholdssted)	Neutral	Feriebolig	Hytter, grøntsagskasser mv	Grøn oplevelseszone; iværksætter
	Nye produkter/ afsætning	Nej	Nej	Nej	Ja. korn og protein, konsum	Konstant produktudvikling	Specialafgrøder; fødevareroplevelser
Sammenhængskraft	Samarbejder	Ingen nye. Tab af gamle	Ingen nye	Ingen nye	Lokalt og eksternt (DØJ)	Lokale frivillige; eksterne (bestyr.& aktionærer)	Ja; mange lokale og eksterne
	Foreningsengagement	Investor: Nej Forpagter: Nej	Investor: Nej Forpagter: Ja	Investor: Nej Forpagter: (?)	Investor: (indirekte) Forpagter: Ja	Investor: Ja Forpagter: CSA	Gaarden: Ja ØkoBH + BHØkoJord: Ja
	Lokal identitet	Uvist (nyt). Bekymring	Negativ. Udkant	Neutralt. AP ubemærket	DØJ ubemærket. Trivsel på landet.	Styrket. Økologi og engagement	Styrket fødevarerbrand & iværksætter
Bosætningsattraktivitet	Stedsattraktivitet	Neutral. Attraktivt sted	Negativt. 'Udkant'	Neutralt. Attraktivt sted.	Neutralt/positivt (foreningsliv mv)	Positivt. 'det gode liv', økologi	Positivt. Økologi/landmand på ny måde
	Tilflytning	Neutral/negativ?	Midlertidighed	Neutral	Negativt/neutralt	Positivt	Positivt
	Nye kompetencer	Nej	Nej (endnu)	Ikke afdækket	Ja, DØJ & Gårdråd	Bestyrelsesmedlem. & forpagt.	Kombineret og tilført
Natur & adgang	Adgang	Uændret. Bibeholdt	Uændret, ingen	Uændret, ingen	Uændret, ingen	Rig adgang	Adgang skabt: Oplevelseszone
	Natur & Miljø	Åben. Bekymring	"Småtteri"	RISE-gennemgang	Biotope, biodiversitet, måling	Biodiversitet og økologi	Økologi, biodiversitet

Ændring efter ejerskift er: positiv (grøn), neutral (gul), negativ (rød)





## ANBEFALINGER

Studiet peger på nødvendigheden af at følge udviklingen i ejerskab opmærksomt og handle agtpågivende, således at visionerne for landdistrikterne og den grønne omstilling ikke modarbejdes af ejerinteresser og rationaler, der går på tværs af samfundets prioriteter. Det fordrer som minimum et kendskab til, hvem ejerne er, og en forståelse af stedseffekterne af nye ejerformer, investeringsrationaler og bedriftsstørrelser. Vi anbefaler derfor fremadrettet:

- Monitorering af jordejerskabet
- Udvikle og fordybe forståelse af stedseffekter af nye ejerformer og investeringsrationaler gennem fremtidige studier
- Debat om hvilken samfundsmæssig nytte, vi ønsker og forventer fra landbruget – også 20 og 50 år fra nu.

“

*Hvis man skal se på sammenhængen mellem ejerstrukturen på ejendommen og foreningslivet, lokalsamfundet, så har det i hvert fald ikke givet noget. Så har det nærmest trukket den anden vej.*

”

Landsbybeboer, hvor udenlandsk kapitalfond har opkøbt landsbyens største gård og forpagter den ud.

Casene viser en tydelig sammenhæng mellem investor-rationalet og interessen for landbrugets samspil med lokalsamfundene, inklusive forvaltningen af jorden og dens natur- og miljøkvaliteter. Studiet peger på, at investorer, der har et udtrykt mål om at bidrage til udviklingen i landdistrikterne, har flere positive lokale stedseffekter. Flere bundlinjer. Det angår såvel jobs (hvor mange jobs der skabes eller bevares, og hvor mange hektar der går til at oppebære et job) som introduktionen af nye afgrøder eller afsætningskanaler; og det angår samarbejder i lokalområdet, så vel som foreningsaktiviteten lokalt. Det angår også miljø og naturforbedringer. Mange af de positive stedseffekter opnår disse investorer gennem deres direkte involvering; andet opnår de indirekte, fx gennem de forpagtere, de vælger, og de krav, de stiller til dem. I modsætning hertil finder studiet flere neutrale eller negative stedseffekter af de institutionelle landbrugsinvestorer i undersøgelsen, der alle har en passiv investeringstilgang og et økonomisk fokus.

Jordejerner er lokale aktører – socialt, miljømæssigt og økonomisk. Enten ved deres nærvær eller ved deres fravær.

De store, institutionelle investorer i studiet engagerer sig ikke lokalt. Når jorden er bortforpagtet, er det derfor på den kortere bane forpagter, i højere grad end ejer, der præger hverdagsrelationen til lokalsamfundet og 'tegner ansigtet' for gården udadtil. Lokalt engagement afhænger her af forpagterens tilknytning, ikke ejerform. Lokale forpagtere skaber kontinuitet og giver tryghed, på den korte bane. Studiet tyder på, at relationen mellem ejer (eller forpagter) og lokalsamfund og kommunikationen mellem parterne, typisk ændrer karakter - fra det hverdagsagtige til det formelle og måske business prægede - når den fysiske afstand mellem ejer og produktionssted vokser.

Når talen falder på fremtiden, udtrykker flere af de interviewede lokale borgere, forenings- og virksomhedsrepræsentanter bekymring omkring det eksterne fjerneejerskab, når der er tale om storskala investorer med økonomisk fokus. Bekymringen handler både om kulturlandskab og biodiversitet, og også om relationerne til fjerne ejere: Vil de for eksempel være lige så villige til at give adgang til naturen, som de nuværende, lokale ejere?

## FAKTABOKS

Studiet er finansieret af:

Plan- og Boligstyrelsens Landdistriktspulje, Forsknings- og formidlingspuljen.

Udført af seniorforsker Rikke Brandt Broegaard og seniorkonsulent Anders Hedetoft ved Center for Regional- og Turisurforskning samt etnolog Rasmus Blædel Larsen.

Udgivet i september 2021.

Link til hele projektet:

<https://crt.dk/project/landbrug-og-lokale-vaerdikaeder/>

Link til den korte sammenfatning af undersøgelsen:

[https://crt.dk/wp-content/uploads/Pixi\\_Stedseffekter-af-nye-ejerformer-i-landbruget\\_CRT.pdf](https://crt.dk/wp-content/uploads/Pixi_Stedseffekter-af-nye-ejerformer-i-landbruget_CRT.pdf)



Udgivet af CRT Januar 2022

Skriv jer op til vores nyhedsbrev på: [www.crt.dk](http://www.crt.dk). Eller følg os på de sociale medier fb+linkedin