



Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget

Landbrugets rolle i den lokale udvikling



Kolofon

Titel:

Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget. Landbrugets rolle i den lokale udvikling.

Forfattere:

Rikke Brandt Broegaard
Anders Hedetoft
Rasmus Blædel Larsen

En særlig tak til:

Plan- og Boligstyrelsens Landdistriktspulje, som gennem sin Forsknings- og Formidlingspulje har finansieret forskningsprojektet, og til alle interview-personer og følgegrupper, der har brugt tid på projektet.

© 2021 Center for Regional- og Turismeforskning,
Landdistriktspuljen og Rikke Brandt Broegaard, Anders Hedetoft og Rasmus Blædel Larsen.

ISBN: 978-87-93583-26-9 (PDF)

Center for Regional- og Turismeforskning (CRT)

Stenbrudsvej 55

3730 Nexø

Telefon +45 5644 1144

E-mail: crt@crt.dk

www.crt.dk

Forsidefoto: <https://www.agriteam.dk/ejendom?sag=146-I>, med tilladelse fra investor.

1 Introduktion

“Buy land – they aren’t making it anymore”

Jord er en knap ressource, som Mark Twain citeres for at have sagt (Gallent et al., 2019, p. 13).¹

Landbrugsinvesteringer er stigende i hele verden, også i Danmark.

Dels investeres i jorden som i andre investeringsobjekter, motiveret af investeringsafkast og mulig prisudvikling.

Dels er det en måde at sikre sig kontrol over arealanvendelse, produktion (fx af fødevarer og energiafgrøder) eller eventuelt miljøpåvirkning.

Landbrugsloven er blevet 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, fx 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 (mulige) stedseffekter af de nye ejerkredse og investeringsrationaler, eller med andre ord, landbrugets rolle i den lokale udvikling.

Studiet har til formål at tage et første spadestik ind i en kompleks og samfundsrelevant problemstilling, der ikke har været genstand for meget forskning i en vesteuropæisk sammenhæng.

¹ For referencerne henvises til synteserapporten, Broegaard, Larsen & Hedetoft, 2021b.

Det inkluderer et litteraturstudium, analyse af registerdata samt seks casestudier udvalgt, så de viser et spektrum af ejerkredse, fra små, lokale jordbrugsfonde, over danske kapitalfonde til udenlandske ditto.

Da der ikke findes et overblik over hverken de nye ejerformer eller de nye ejerkredse i dansk landbrug, har de måttet udvælges, dels ud fra cases omtalt i medierne, og dels ud fra, hvilke ejerkredse, der sagde ja til at deltage. I sin endelige form er studiet endt med ikke at repræsentere finansielt orienterede ejere, eller fjernejere, der er direkte og aktivt involverede i driften af ejendomme. Dette fravær vil det være vigtigt at rette op på i fremtidige undersøgelser.

I alt er der 8 separate udgivelser fra projektet foruden denne lille folder (se udgivelser bagerst i folderen).

Studiet af danske forhold indikerer, at det betyder noget, hvem der ejer jorden. Ikke så meget hvordan, men hvorfor man ejer den.

Studiet peger på, at investorer, der har et udtrykt mål om at bidrage til udviklingen i landdistrikterne, har flere positive lokale stedseffekter. Flere bundlinjer. Med andre ord opnår de meget af det, landbrugspolitikken fra EU og Christiansborg stræber efter: Multifunktionalitet.

Det angår:

- Jobs (hvor mange jobs der skabes eller bevares, og hvor mange hektar der går til at oppebære et job)
- Introduktionen af nye afgrøder eller afsætningskanaler

- Samarbejder i lokalområdet
- Foreningsaktiviteten lokalt
- 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.

De institutionelle landbrugsinvestorer i undersøgelsen har alle en passiv investeringstilgang. De har en målsætning om et stabilt afkast og en langsigtet, sikker investering. Det afspejler sig i et højeffektivt og også landbrugsfagligt dygtigt storskala landbrug.

De opererer med én bundlinje (økonomisk afkast), om end miljø- og samfundshensyn begynder at vinde indpas. Det medfører, at de foretrækker investeringer i moderne landbrug, som vi har kendt dem i mange år, bare endnu større.

En investerings lokale stedseffekter har ingen markedspris og påvirker derfor ikke direkte ejerens (eller forpagterens) produktionskalkule. En finansielt orienteret, passiv og fjern investor har derfor et meget lille incitament til at involvere sig i at skabe eller sætte mål for positive stedseffekter.

Det er afgørende for stedseffekter af ændringer i ejerskabet til jorden, hvordan jorden bruges og til hvad, og hvordan ejerne – eller brugerne – engagerer sig i og med lokalsamfundet.

Denne sammenhæng blev fundet i et nyligt britisk studie om stedseffekter af landbrugsinvesteringer i Europa (Gallent *et al.*,

² Ejerskab er dog kun én af de ting, der påvirker stedudviklingen gennem kontrol med arealanvendelsen. Kontrollen kan også opnås gennem langtidsforpagtning eller

2019). Samme studie konstaterede, at selskabseje ofte anvender, hvad de kalder en indirekte og **passiv** investeringstilgang, der fører til et begrænset engagement i såvel ejendommens anvendelse som i lokalsamfundet. De direkte, private investeringer anvender i modsætning hertil oftere en **aktiv** investeringstilgang (Gallent *et al.*, 2019).² Forskerne fremhæver dog, at det er afhængigt af investors motivation (dvs. investeringsrationale), hvordan investoren engagerer sig i lokalsamfundets trivsel, i hvad og med hvilke udkommer. Som de udtrykker det:

“Beslutninger om arealanvendelse og ledelse udgår fra formålet med ejerskabet og sætter aftryk på landskabet og påvirker lokalsamfundene” (Gallent *et al.*, 2019, p.13, original fremhævelse).

Hvor det britiske studie påpeger, at det ikke finder nogen entydig sammenhæng mellem investeringsstørrelse (målt økonomisk) og lokal stedseffekt, tyder vores danske materiale på, at investeringsrationale, bedriftsstørrelse, produktions-setup og stedseffekter sam-varierer.

Med andre ord ser vi, at de finansielt orienterede investorer i undersøgelsen er økonomisk og arealmæssigt store; de mere ideelt orienterede investorer er væsentligt mindre.

Det betyder samtidig, at effekterne fra de forskellige gårde, der er skiftet til ny ejerform, sammenlignes 'på tværs' af markant forskellige størrelser.

gennem kontrol af andre dele af værdikæden, fx salgs-, forarbejdnings- og afsætningsled. Disse former for kontrol er dog ikke medtaget i designet af undersøgelsen.

Når forpagteren til en institutionelt ejet gård på ca. 150 ha, samdrevet med hans egne 250 ha, laver "småtterier" for miljøet på alle 400 ha, hvordan skal det så sammenlignes med de forpagtere (af en i øvrigt økologisk drevet gård), der arbejder intenst med miljø og biodiversitet på 13 eller 21 ha?

Absolut er det måske en mindre påvirkning; set per arealenhed vil det være en større effekt. Begge vinkler kan være relevante.

Studiet her kan kun gøre opmærksom på forskellen og på vigtigheden af at blive klogere på stedseffekter af nye ejerformer og investeringsrationaler. Mange iagttagere, både i Danmark og på europæisk plan, forventer, at disse investeringer og skift i ejerskab vil vokse markant i årene fremover.

2 Jord som investeringsobjekt i Europa

Litteraturstudiet har vist, at der kan konstateres en stigende koncentration af ejerskabet til landbrugsjorden i hele Europa (såvel som i mange andre dele af verden), og at der kommer ikke bare nye ejere, men også nye investeringsrationaler til.

Fra at eje jorden for at dyrke den, bliver det mere hyppigt at eje jorden - eller være medinvestor i den - som investering.

Det giver jorden en ny rolle som investeringsobjekt, også kaldet finansialisering eller **finansgørelse**.

Det er et radikalt brud med den måde, som landbrug og ejerskab til landbrugsjorden har været organiseret på i Danmark i århundreder. Flettet ind i ejerskabet til jorden har der været et tilhørsforhold og

en tilknytning til stedet, måske gennem generationer, som betød, at landbrugs- og stedsengagementet ofte var samvirkende.

Finansgørelsen og landbrugslovens liberalisering muliggør nye penge til landbruget, og det vil i første omgang også sige til landområderne, så længe sælgerne af landbrugsjorden bor i landdistrikterne.

Fra EU's organer er der dog i de senere år også kommet adskillige betænkninger og rapporter, der påpeger farerne ved den igangværende finansgørelse og koncentration af ejerskab i landbruget.

Mange forskere udtrykker bekymring over denne udvikling i forhold til landdistrikternes trivsel og sammenhængskraft. Nogle forskere observerer, at fjerneejerskab kan være 'stedsblindt'.

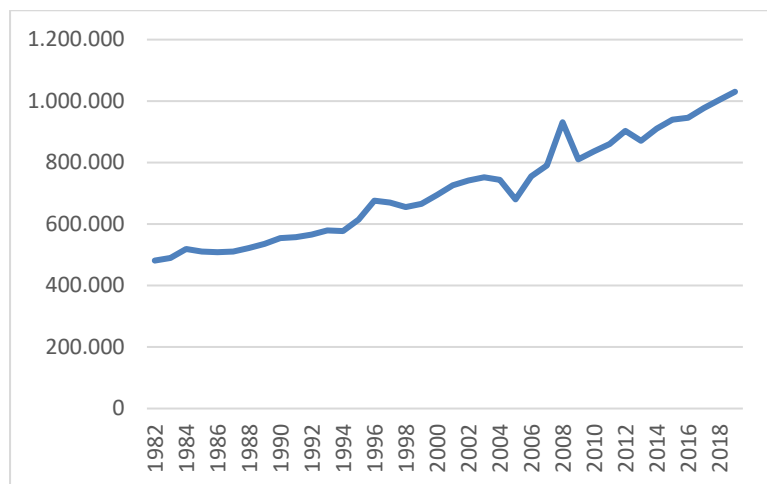
Vores studie viser dog også, at stedsengagement eller engagement i en særlig arealanvendelse og dennes miljøpåvirkning kan være vigtige motivationer for investering i jord.

3 Manglende overblik over nye ejere

Analysen af registerdata og litteraturstudiet har samstemmende vist et manglende overblik over de nye ejere – 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.

Der findes ikke offentligt tilgængelige registre over ejere, og der findes ikke myndigheder, der har til opgave at holde øje med udviklingen. Hverken på nationalt niveau, i de andre nordiske lande

eller på EU-plan er der monitorering af udviklingen med, hvem der ejer jorden.



Figur 1: Udvikling i forpagtet areal, 1982 til 2019

Kilde: DST, Tabel FORP1

I Danmark stiger andelen af landbrugsarealet, der er forpagtet (se Figur 1). Samtidig bliver landbrugsbedrifter i hastigt voksende grad organiseret som selskaber.

Der findes i dag cirka 30.000 landbrugsbedrifter, hvoraf ca. 8.500 kan defineres som heltidsbedrifter. Af de 30.000 bedrifter drives cirka 2000 i selskabsform (knap 7%).

I den primære sektor (landbrug, skovbrug og fiskeri, som opgøres samlet):

- Står de selskabsejede bedrifter for knapt 30% af den samlede omsætning
- Er omsætningen blandt de bedrifter, der er organiseret i selskabsform, øget med godt 250% over de seneste 20 år

- Foregik 30% af omsætningen i selskabsform i 2019

At produktionen i øget omfang foregår i selskabsform, er dog ikke nødvendigvis det samme som at der i større udstrækning er tale om eksternt ejerskab til virksomhederne (dvs. at ejer og den driftsansvarlige ikke længere er den samme person).

Der findes ikke ét samlet og offentligt tilgængeligt register over ejere af selskaber, men siden 2017 har selskaber skullet registrere reelle ejere (personer med bestemmende indflydelse) af selskaber. Med udgangspunkt i dette register kan der laves en opgørelse af, i hvor stor udstrækning det *ikke* er én person (typiske landmanden) og dennes familie, der har den bestemmende ejerandel i landbrugs-selskaberne.

Denne registeranalyse fortæller os, at i cirka en tredjedel af de landbrugsaktive selskaber er det ikke én person og dennes familie, der sidder med den bestemmende indflydelse. Her **kan** der med andre ord være foretaget en separation af ejerskab og daglig ledelse (Hansen *et al.*, 2021).

Sagen er imidlertid, at end ikke i de tilfælde hvor én person og dennes familie sidder med den bestemmende indflydelse, kan vi være sikre på, at det er landmanden/driftslederen, der har denne indflydelse, grundet lempelserne i landbrugsloven.

Liberaliseringen af landbrugsloven over de seneste årtier har betydet, at:

- Krav til uddannelse, antal ejendomme, der kan ejes eller samdrives, og naboers fortrinsret til suppleringsjord, er droppet
- Loftet over det maksimale areal, der må ejes eller kan sammenlægges eller samdrives, er blevet fjernet

- Bopælspligten på landbrugsejendommen er ændret fra et krav om, at ejer eller forpagter skulle bebo, til at ejendommen blot skal være beboet, og i en begrænset årrække
- Der er åbnet op for selskaberhvervelse og -eje

En nylig undersøgelse fra Danmarks Statistik dokumenterer, at det udenlandske ejerskab og -medejerskab til dansk landbrugsjord er steget til ca. 2,5% af landbrugsarealet. Denne udvikling har fundet sted i perioden siden der blev lukket op for udenlandske medejere, først gennem en indførelse af selskabsejet i dansk landbrug i 1989, og siden med landbrugslovens yderligere liberaliseringer i 2010 og 2014, der tilsammen har ophævet restriktionerne for, hvem der kan blive ejer af landbrugsjord i Danmark.

Selv om der ikke er et klart overblik, kan det alt i alt konstateres, at fjernejet og det eksterne ejerskab til landbruget stiger.

Den voksende tendens til udenlandsk ejerskab er kraftigere i andre lande end i Danmark. For at sætte tallene i perspektiv kan det nævnes, at danskere ejer og medejer ca. 2,5 gange så meget jord i udlandet, som udlændinge ejer og medejer i Danmark (se fx landmatrix.org).

De gennemførte registerdataanalyser giver ikke mulighed for at belyse, i hvilken udstrækning kapitalfonde, forsikringsselskaber, pensionskasser o.l. har erhvervet ejerskab til dansk landbrug.

4 Hvad fortæller casestudierne os?

Nærværende studie er med sine seks cases så vidt vides det første, der ser på stedeffekter af nye ejerformer og investeringsrationaler i landbruget i en dansk sammenhæng, og et af de første i en

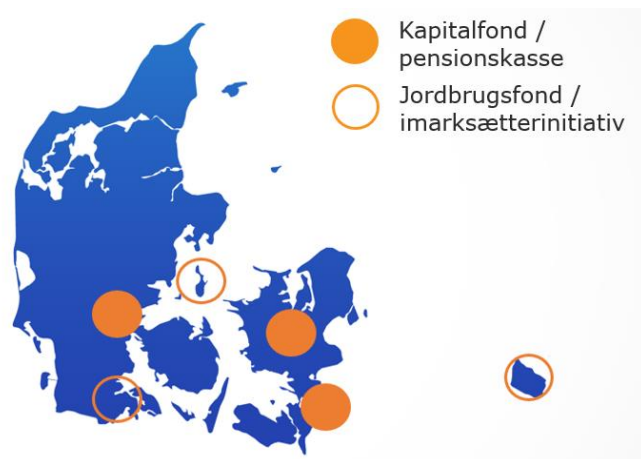
vesteuropæisk sammenhæng. Casene er geografisk spredt rundt i Danmark (se Figur 2).

Som nævnt repræsenterer de et spektrum af nye ejere, fra lokale og nationale jordbrugsfonde over nationale kapitalfonde til udenlandske ditto.

Det er et første, indledende studium, så opfølgende og mere dybdegående studier med større empirisk grundlag er påkrævede. Studiet mangler eksempler på eksterne storskala ejere, der er direkte involverede i driften af ejendommen, altså med aktiv investeringstilgang. Repræsentation af denne type investor ville givet have nuanceret billedet yderligere. Nærværende eksplorative studies resultater er altså ikke udtømmende. Vi vurderer alligevel, at resultaterne er interessante, da de tegner konturerne af nogle sammenhænge og dynamikker - mange relateret til investorrationaler, men andre relateret til bedriftsstørrelse og afstand - hvorigennem udviklingen i landbruget påvirker nærliggende lokalsamfund.

Studiets resultater tyder meget klart på, at det betyder noget for lokalsamfundene, hvem der ejer jorden – ikke så meget hvordan, men hvorfor den ejes.

Vores resultater flugter således godt med Gallent *et al.* (2019)'s konklusioner om betydningen af ejers investeringsrationale og aktive investeringstilgang for stedeffekter af investeringer i jord i europæiske landdistrikter.



Figur 2: De seks casestudiets geografiske placering i Danmark

I det følgende fortæller vi om casestudiernes resultater omkring

- Investeringsrationale
- Jordejere som lokale aktører
- Lokal bekymring om fjerneejerskabets effekter i landdistrikterne på den lange bane
- Samarbejder og nye produkter
- Funktionstømning og midlertidighed
- Miljø og adgang til det åbne land
- Lodsejernes rolle i de store samfundsdagsordener

Formålet med ejerskabet afspejles i stedseffekter

Casene viser en tydelig sammenhæng mellem investorrationalen og interessen for landbrugets samspil med lokalsamfundene, inklusive forvaltningen af jorden og dens natur- og miljøkvaliteter. Materialet falder i to halvdele:

- Store ejendomme, der er købt af finansielt motiverede investorer med en passiv investeringstilgang
- Mindre ejendomme købt af nationale eller lokale jordbrugsfonde, der foruden kravet om økonomisk rentabilitet også sætter sig mål vedrørende multifunktionalitet, miljø-, natur- og lokalsamfundsudvikling (Se Tabel 1)

Også omkring stedseffekter genfindes i høj grad denne todeling i materialet, som vi vil redegøre for i det følgende (og sammenfattet i Tabel 2).

Alle seks cases repræsenterer situationer, hvor en ekstern ejer bortforpagter jorden. Studiet fortæller derfor desværre ikke noget om stedseffekter, hvor eksterne ejere selv er involveret i landbrugenes drift.

Den stadig voksende bedriftsstørrelse i dansk landbrug kræver større kapital ved ejerskifte. Selveje-landmænd har i mange år finansieret investeringen i jord med fremmed kapital (realkredit- og bankgæld), men efter såvel finanskrise som voksende bedrifter er denne finansiering stadig vanskeligere.

Med finansgørelsen af jorden (som et (muligvis) 'steds-blindt' investeringsobjekt) og med landbrugslovens liberalisering ser vi nye ejerformer til landbrugsjorden, nye ejere og anderledes investeringsrationaler bag nogle af de jordhandlere, der nu gennemføres.

Hvor eksterne ejere bortforpagter jorden til landmænd, der derved får øget deres dyrkningsflade, kan det på sin vis betragtes som en ny finansieringsform af en bedriftsvækst. Dette reflekteres bl.a. også i en ændret sprogbrug, hvor der i stedet for 'selveje', tales om 'selvstændige' landmand med eget CVR-nummer, men uden

jordejerskab. Flere informanter omtaler forpagtninger fra eksterne ejere som 'fornuftige løsninger' men oplever det samtidig som et brud med selvejer-kulturen.

Ejer-repræsentanterne betoner vigtigheden af at finde potentielle forpagtere, der er et godt "match" til investor og investorrationalitet. Forpagteren, snarere end ejeren, er den, der bliver gårdens 'ansigt' ud ad til. Hvor forpagterens drift stemmer overens med investors rationale (hvilket det ofte vil gøre grundet "matchet"), og investor køber en gård, hvor arealanvendelsen og produktionssystemet i vid udstrækning bibeholdes (som det er tilfældet i de fleste af de analyserede cases), vil der på den korte bane ikke være den store forskel at mærke for det nærliggende lokalsamfund. Dog ser det ud til, at økonomisk orienterede investeringer yderligere skubber på den strukturudvikling, der allerede i årtier har skabt en tendens imod større brugsenheder (bedrifter).

Table 1: Opsummering af investeringstilgang, -rationale og ændring i arealanvendelse

Type	Udenlandsk institutionel investor		Dansk kapitalfond	National jordbrugsfond	Lokal jordbrugsfond	Lokalt imarkssætter-projekt
Case	Fanefjord	Ferup	Jystrup	Kværs/Klipleve	Samsø	Bornholm
Invest. rationale	Sikker investering m/ stabilt afkast.	Sikker investering m/ stabilt afkast.	Rimeligt afkast; geme samfundsmæssig nytte	Økologi, miljø, generationsskifte; trivsel på landet. Rentabilitet.	Økologi, miljø, generationsskifte; trivsel på landet. Rentabilitet.	Økologi, tilflytning, 'landmand på en ny måde'
Invest. tilgang	Passiv	Passiv	Passiv (*)	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Areal-anvend	Mindre forskellig-artet	Mindre forskellig-artet	Uændret	Mere forskelligartet	Uændret	Mere forskellig-artet

"[Formålet] er først og fremmest, at det skal være rentabelt og at det skal give mening som en langsigtet investering for investor, for forrentning. Det er hovedsagen [...] [Den institutionelle investor] er ikke en investor med specifikke

[miljø]prioriteter, som de prøver at nå op til" (Interview, investorrepræsentant, udenlandsk investor, 25. februar 2021).

Omvendt tyder studiet på, at de investorer, der ved siden af deres ønske om sorte tal på bundlinjen har en målsætning om at bidrage til multifunktionalitet, miljøfremme og/eller landdistriktsudvikling, med deres opkøb bremser eller skaber alternativer til strukturudviklingen. I meget lille skala, men værd at bemærke.

"så vi lægger et krav ned: At vi får andet end forpagtet og forrentet vores penge. Vi skal også kunne sige til vores aktionærer: 'Det kan godt være, du har fået 1% afkast på din investering, på en given gård dernede, men så har du fået bundet så meget CO₂; du har fået skabt så meget diversitet; og nu kom lærken tilbage på jorden'" (Interview, ejerrepræsentant, Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, 20. januar 2021).

Jordejere er lokale aktører – gennem deres nærvær eller fravær

Det at eje jord er altid konkret. Det er knyttet til et sted.

Jordejerne 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.

Bekymring for effekter af fjernejerskabet på den lange bane

Selv om hverdagsrelationen mellem forpagter og lokalsamfund er vigtig, er det altså ikke nok at beskæftige sig med ændringerne på den korte bane, hvis vi vil forstå de mulige ændringer, som nye ejere og investeringsrationaler betyder for landdistrikterne på længere sigt. Når talen falder på fremtiden, udtrykker flere af de interviewede lokale borgere, forenings- og virksomhedsrepræsentanter bekymring omkring det eksterne fjernejerskab.

"... den dag [forpagteren, fornavn] ikke længere vil drive jorden... hvad så? Hvad vil kapitalfonden så? Vil de så sælge det igen? Håber de, at jordprisen er steget? Vil det komme til salg... eller hvad? [...] Det kan godt bekymre mig lidt. Hvad sker der bagefter? Vi kender [forpagteren] så godt... så der tænker man ikke på, at det er en anden én, der ejer det, eller om han havde fået det finansieret ved kreditforeningen eller fået en kapitalfond til at købe den. Men... hvad sker der, efter den 12-årige periode stopper..." (Interview, lokalt informant-par, Ferup, 9. marts, 2021).

Jordejerskab betyder kontrol med en begrænset og essentiel ressource og dens arealanvendelse, økosystempåvirkning, jobskabelse, og afgrøde-anvendelse. Det er også ejeren, der alene

beslutter, om jorden skal forpagtes ud og til hvem, og hvilke krav – foruden dem der sættes af den gældende lovgivning - han eller hun ønsker at stille til forpagter, produktionsform og eventuel pleje af lokalsamfundsrelation og positive stedseffekter.

Når det drejer sig om stedseffekter af ejerskab til jord, må vi forsøge at tænke 20-30-50 år ud i fremtiden og spørge os selv, hvilken relation og landdistriktsudvikling, vi ønsker at skabe rammer for.

Investeringsrationale og lokale samarbejder

Med hensyn til samarbejder, tegner den eksplorative undersøgelse et billede af, at de *udenlandske* (passive) ejere ikke involverer sig, mens de *nationale* ejere engagerer sig gennem gårdråd,³ eventuelt suppleret med engagement i afsætning og skabelse af bredere samarbejder (i casen med den nationale jordbrugsfond). Ejerrepræsentanterne for de *lokale* jordbrugsfonde er aktive lokalt og støtter omkring såvel praktiske som afsætningsmæssige aktiviteter. I studiet er det kun de *lokalt organiserede* investorer, der er aktive i foreningsarbejdet lokalt.

Forpagterens engagement varierer fra forpagter til forpagter. Interviewene tyder dog på, at det er mere sandsynligt at finde en forenings-aktiv forpagter for investorer, der vægter lokale initiativer og samarbejder højt, end for investorer, der fokuserer på den økonomiske rentabilitet af investeringen.

Om man ligefrem kan tale om "stedsblinde" investorer i en dansk sammenhæng kan vi ikke svare på, men der er en markant forskel i, hvordan de kortlagte investorer interagerer med og påvirker de

³ Pensionskassen tilbyder et sådant engagement, om end det ikke har været benyttet i særlig grad i den konkrete case; og den nationale jordbrugsfond kræver såvel gårdråd som tilbyder direkte sparring og rådgivning.

steder, hvor de har investeret, bl.a. gennem de investeringsrationaler, der motiverer dem, og de forpagtere, de udvælger som gode match for netop hver investor.

Investorer, der har formuleret et mål om at ville påvirke landbrugets samspil med lokalsamfundet (fx mht. økologisk drift, miljø- og naturelementer som en integreret del af jordbruget; jobskabelsen pr areal, eller nye afsætningskanaler), og bruger ejerskabet som et element til at virkeliggøre disse, kan karakteriseres som havende en **aktiv** investeringstilgang.

I studiet har disse investorer tydeligvis, og ikke overraskende, større engagement i ting, der præger landbrugets interaktion med lokalsamfundet som fx arbejde med afsætning og lokal værdiskabelse, end investorer, for hvem der er tale om en passiv, finansiel investering. Et forpagterpar for Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ) fremhæver dette engagement som værende positivt for deres landbrugsvirksomhed og arbejdsglæde.

“Hvem er så den bedste samarbejdspartner [for os]? Banken er villig og vil rigtig gerne hjælpe, men kommer ikke med input om afsætningskanaler, som [DØJ direktøren, fornavn] han gør. De opfordrer os ikke til at øge biodiversiteten, som [DØJs direktør, fornavn] han gør. Så DØJ, med [direktøren, fornavn], er bedre, fordi de kommer med input, der gør en forskel.” (Interview, forpagtere, Kværs, 17. januar, 2021).

Funktionstømning og midlertidighed eller bosætning og kvalitets-jobs?

“Nu, hvor han har solgt, lukker maskinstationen. Den forsvinder væk fra egnen [...] Så, os brugere... os andre landmænd, nu står vi her, og ved ikke... det han ligesom havde opbygget, det har vi ikke nogen anden til. Det bliver et ‘hul’ [i

landbrugsservice] vi ikke ved, som brugere, hvordan vi skal få det løst... (Interview, lokal informant, Fanefjord, 11. marts 2021)

Tilflytning og tilknytning varierer mellem casene. I to af de ideelt motiverede investeringer er der tiltrukket yngre landmandsfamilier, der ønsker at være økologiske landmænd på en ny måde med fokus på små-skala, højt værdi-landbrug til områderne. I de cases, hvor gården samtidig med ejerskiftet er gået fra at være ejerdrevet til at være forpagterdrevet, udtrykkes der lokalt en bekymring over den “funktionstømning”, dette medfører for den lokalitet, der typisk ikke længere bebos af én, der har med ejendommens drift at gøre.

Også den “midlertidighed”, der er forbundet med beboere, der ikke aktivt har tilvalgt at bo i et lokalsamfund, og som ikke nødvendigvis ser sig selv om et langsigtet medlem af dette, træder tydeligt frem i materialet. Eksempelvis omtales landbrugsmedarbejdere, der kun midlertidigt bor til leje i hovedbygningen til nu samdrevne landbrug.

“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.” (Interview, lokal informant, Ferup, 9. marts, 2021).

I flere interviews udtrykkes en vision om lokalsamfund, hvor der også er liv om dagen, med virksomheder, der har en tilknytning til stedet. Her er det ikke kun *antallet* af skabte eller bevarede jobs, der tæller, men også *kvaliteten* og attraktiviteten af disse, da det hænger sammen med bosætning og stedsengagement.

“Vi har fået det arbejde, vi gerne vil have; vi har mulighed for at have to fuldtidsstillinger, så for os gør det en kæmpe forskel. Vi vil gerne leve og bo her. Om det så kan smitte af på

lokalsamfundet... Vi har jo børn, der går i den lokale friskole. Vi er aktive her..." (Interview, forpagterne fra DØJ, Kværs 17. januar 2021).

Mange interview-personer udtrykker visioner om en øget sammenknytning mellem forbrugere og producenter, og mellem byboere og landbefolkning. Flere fremhæver betydningen af et bredere medejerskab til danske landbrug, da det både giver indflydelse og engagement. Landbrug med liv på landet, kan man kalde det.

"Vi taler tit om at der bliver større afstand mellem land og by. Selv om man ikke har fagligt kendskab til at producere fødevarer eller sprøjte eller dyrke økologisk, har man en holdning. Der er en stor gevinst, hvis man får folk herud: at man som jordbesidder gør det her [afgiver jord til sti], det er en lille del i forhold til hvad man får af 'goodwill' den anden vej: Mulighed for at få oplevelser og en snak. Der er rigtig meget godt ved at samle land og by." (Lokalt informant-par, fritidslandbrugere, Ferup, 9. marts, 2021).

Eksterne ejeres bidrag til lokaludvikling?

Arbejdet med forskningsprojektet rejser nogle store spørgsmål om den fremtid – på lang sigt – vi ønsker for vores landdistrikter og lokalsamfund på landet, og som vi lægger grundstenene til nu, bl.a. gennem vores regulering (eller deregulering) af ejerskab og krav til ejere. Gallent og hans kollegaer (2019) diskuterer begrebet "countryside capital" og den vitale betydning det har, at økonomisk aktivitet er territorielt forankret.

"Nye aktiviteter skal ikke kun engagere sig med lokal social og kulturel kapital (såvel som naturkapital), men også væve sig selv ind i landdistriktets sociale væv, med anerkendelse af

multiple værdier og søge at bidrage til inklusivitet" (Gallent et al., 2019:26, egen oversættelse).

Med andre ord argumenterer de for, at investorer i landdistrikterne ikke bare skal vedligeholde, men også bør øge og fremme den lokale 'landdistriktskapital'; altså at bidrage og skabe "added value". Måske kan de medarbejder- eller bredt ejede virksomheder spille en særlig rolle her (Tænketanken Demokratisk Erhverv, 2019)?

Et sådant bidrag leder tankerne hen på den såkaldte multifunktionalitet af landbruget, altså det, at landbruget kan (eller ønskes at) bidrage med meget andet end fødevarerproduktion, herunder økosystemservices, biodiversitet, herlighedsværdi, rekreative muligheder og også levende lokalsamfund, hvor der fortsat er kobling mellem jorden som ressource og det liv, der er i landdistrikterne (Noe & Thorsøe, 2018:105; Knickel et al., 2018). Som diskuteret i litteraturgennemgangen (Broegaard et al., 2021a) er multifunktionalitetskriterierne allerede udtrykt, både i lovgivning og i EU's hensigtserklæringer om visioner og kriterier for den fælleseuropæiske landbrugs- og landdistriktspolitik.

Adgangen til det åbne land

I forhold til adgangen til det åbne land tyder casestudierne på, at alle investorerne, også dem der er geografisk eksterne, er åbne overfor henvendelser fra lokalsamfund om ønsker om adgang til fx naturområder eller kulturlandskaber, hvis de vel at mærke ligger udenfor den primære dyrkningsflade. En forpagter for en udenlandsk institutionel investor vurderer følgende:

"Jeg tror ikke, det hindrer noget. [...] Det ville ikke være nogen hindring, at jorden er ejet af dem. [...] Det skal jo ikke fremmedgøre området, at de ejer det; det tror jeg ikke, de har noget ønske om. Jeg tror, at det er de ret bevidste om: At de

skal "falde på plads" som alle andre ejere af sådan en ejendom. Det tror jeg, at de bare ville se positivt til, hvis nogen kom og gerne ville etablere en sti, og det gav mening, og lå naturligt, fx et spor i landskabet, ... så tror jeg, at de ville sige ja, hvis jeg anbefalede det. Så ville de sige: 'Det skal du bare gøre'." (Interview, forpagter, Ferup, 25. februar, 2021).

Imidlertid er der ingen konkrete eksempler, hvor de har modtaget sådanne henvendelser. Om det skyldes 'selvcensur', at lokale fora ikke kontakter eksterne ejere, fordi de vurderes uinteresserede i lokale projekter, eller om det er tilfældigheder, kan vi ikke vide grundet det lille materiale.

Større afstand – mindre incitament hos lodsejer til almennyttige projekter

Fra interviewene om adgang er der dog høstet erfaringer – om end ikke knyttet til de seks studerede cases, men fra områder omkring dem – der tyder på, at jo større afstand, der er mellem en lodsejers bolig og det pågældende stykke jord, jo mindre er lodsejerens incitament til at bidrage til almennyttige projekter som fx trampestier. Et lokalt informant-par delte deres erfaring fra et lokalt sti-projekt, som de selv havde doneret jord til og konstaterede, at alle lokale lodsejere bidrog til stien på nær den ene lodsejer, der ikke længere boede i lokalsamfundet. På samme måde er der – når de lokale informanter tænker længere ud i fremtiden – bekymring om, hvorvidt eksterne ejere vil være lige så imødekommende og engagerede i lokale natur-adgangs-projekter, som nuværende lokalt bosatte ejere. Med tanke på, at kapitalfonde kan blive mere fremtrædende som jordejere i fremtiden, reflekterede en lokal foreningsaktiv informant på følgende måde:

"...så kunne det måske blive svært at lave den slags aftaler [til et nyligt gennemført, lokalt rekreativt projekt]? Fordi de her landmænd, der har stillet jord til rådighed, de er jo en del af samfundet" (Interview, formand for landsbylaug, Sønderjylland 20. januar, 2021).

Lodsejerne er centrale partnere i store samfundsdagsordener

I fremtiden får vi som samfund endnu mere brug for at kunne inddrage ejerne af 'det åbne land' i forhold til alt fra CO₂-reduktion til biodiversitet og klimasikring.

Tidligere studier om helhedsorienterede planlægningsprocesser i Danmark viser, at jordejernes rationale er af helt afgørende samfundsmæssig betydning for, hvordan de og deres jorde kan inddrages (Kristensen *et al.*, 2015; Primdahl *et al.*, 2019).

For investorer, der primært investerer i jord som en langsigtet, sikker investering med stabilt afkast, synes der ikke at være meget incitament til at engagere sig i de miljømæssige, rekreative og øvrige samfundsmæssige påvirkninger, der ikke aktuelt reguleres (og måles på), fordi de accepteres som 'eksternaliteter' forbundet med landbrugsdriften. Hvor samfundet ikke rammesætter, er det nemlig jordejeres rationale, eller personlige præferencer, om man vil, der bliver styrende for, om de involverer sig i skabelsen af de kollektive goder.

Investorrationaler, driftsstørrelse, produktionsvalg og stedseffekter samvarierer

Vores danske materiale tyder på, at der er en sammenhæng mellem de størrelser af ejendomme, der opkøbes af eksterne ejere, og ejernes investeringsrationaler og de genererede stedseffekter. Selv

indenfor "ejer-drevne" landbrug, hvor en eksisterende gård opkøbes og samdrives med køberens hidtidige bedrift, kan det betyde, at folk på en given lokalitet oplever en "funktionstømning" eller at der kommer "en større grad af udkant" ved, at en tidligere ejer sælger og flytter fra og den nye køber ikke flytter til, men fx lejer bygningerne ud og driver jorden fra sit eget geografiske udgangspunkt.

"Signalværdien [...] når der pludselig er en anden ejer, som passer ejendommen på afstand; når der er ikke samme aktivitet. Med den manglende aktivitet fremstår lokalsamfundet, landsbyen, mere dødt, end hvis der havde været en anden én, en der boede på ejendommen, der drev den" (Interview, lokal informant, Ferup, 9. marts, 2021).

Materialet i casestudiet tyder på, at de finansielt orienterede investorer, der investerer i store ejendomme og bortforpagter dem, eventuelt til landmænd der yderligere samdriver dem med andre ejendomme, ikke foretager nye dispositioner i forhold til det dominerende produktions-set-up i dansk landbrug – i hvert fald ind til videre.

Erfaringer fra informanter i studiet tyder på, at jo større bedrifter og selskaber, jo mere business-like opleves ejernes tilgang, selv til almennyttige projekter. Tidligere, og med lokalt bosatte selvejerbønder, har sociale normer spillet en stor rolle for muliggørelsen af den slags tiltag.

Fjerne ejere kan være sværere for lokalsamfundet at skabe relationer med og få i tale. Flere informanter fortæller om en oplevet omvendt proportionalitet mellem bedriftsstørrelse og lokalsamfundets accept af landbrugets lokale gener.

Hvor Gallent *et al.* (2019) påpeger, at de ikke finder nogen entydig sammenhæng mellem investeringsstørrelse (målt i økonomiske termer) og lokal stedseffekt, **vurderer vi derfor ikke desto mindre, at der er en risiko for, at de nye ejere med passive investeringstilgange og finansielle investeringsrationaler 'stedsblindt' kan øge afstanden – eller følelsen af afstand - mellem lokalsamfund og landbruget og dets værdikæder.**

Omvendt opkøber de mere ideelt orienterede investorer, der i studiet alle har en aktiv investeringstilgang, mindre ejendomme, og ofte også ejendomme, der indeholder natur- eller miljømæssigt vigtige arealer. Landbrugenes indvirkning på den bredere miljø- og landdistriktsudvikling er to helt afgørende parametre for disse (arealmæssigt mindre) investorer. I modsætning hertil er de finansielt orienterede investorer og ejerrepræsentanter ikke orienterede mod disse emner. Det er en forskel i orientering, der reflekteres tydeligt i kortlægningen af lokale stedseffekter.

Opsummerende bekræfter denne første danske undersøgelse således, at der er en sammenhæng mellem ejernes formål med jordejerskabet og dets stedseffekter.

Resultatet er i tråd med den sparsomme vesteuropæiske forskning på området (Se især Gallent *et al.*, 2019).

Stedseffekterne fra de seks cases opsummeres i Tabel 2. Resultaterne indikerer, at det – fra et landdistriktsperspektiv – er vigtigt at blive klogere på betydningen af nye ejere og investeringsrationaler, eftersom ejerskabet til landbrugsjorden påvirker såvel natur og miljø som kultur og lokalsamfund i vores landdistrikter. Behovet aktualiseres i en situation som den

nuværende, hvor der bl.a. efter Corona forventes yderligere vækst i de nye ejerformer og finansgørelse af landbrugsjorden.

Hvor er vi på vej hen?

Vi ved ikke helt, hvor udviklingen er på vej hen. Der har hidtil været meget lidt fokus på jordejerskabets og investeringsrationalets betydning for landdistrikter og stedsudvikling – både forskningsmæssigt og politisk. Heldigvis er interessen voksende.

Mere forskning er nødvendigt, bl.a. for at skaffe et overblik over, hvem der ejer jorden og hvorfor; og for at styrke forståelsen af stedseffekterne af de nye ejere og deres investeringsrationaler.

Helt overordnet peger de forskellige emner på et overliggende spørgsmål, nemlig:

Hvilken rolle landbruget skal have i samfundet i fremtiden, og hvilke nytter skal det levere?

Det begrænsede materiale tyder på, at finansgørelsen af landbrugsjorden – altså investeringer, hvor investor primært er motiveret af sikkerhed i investeringen og dens afkast – skubber yderligere på strukturudviklingen med bl.a. stigende brugsstørrelser.

En fortsat finansgørelse uden politikker, der (atter) regulerer jordejerskabet og knytter ejerskab, stedsengagement og landdistriktsudvikling sammen, vil derfor sandsynligvis ændre vilkårene for trivsel på landet, så vel som kulturlandskabet radikalt.

Vi må spørge os selv, hvordan vi som samfund ønsker at jordejernes samspil med lokalsamfund og den grønne omstilling skal fungere og med rettidig omhu sikre rammerne herfor. Kan der stilles krav til fonds- og selskabsejeres engagement i og samspil med landdistrikternes positive udvikling, og i så fald hvordan?

Tabel 2: Stedseffekter af nye ejerformer og investeringsrationaler i landbruget. Overblik over cases

Investortype		International institution investor		Dansk kapitalfond	National jordbrugsfond	Lokal jordbrugsfond	Lokalt imarksætterprojekt
Investorfokus		Rentabilitet, sund økonomi, langsigtet investering; effektiv fødevareproduktion	Rentabilitet, sund økonomi, langsigtet investering; effektiv fødevareproduktion	Rentabilitet, samfundsbehov, 'frikøbsklausul; effektiv fødevareproduktion	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 opleveszone; iværksætter
	Nye produkter/afsætning	Nej	Nej	Nej	Ja. Korn & protein, konsum	Konstant produktudvikling	Specialafgrøder; fødevareoplevelser
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 fødevarebrand & iværksætter
Bosætningsattraktivitet	Steds attraktivitet	Neutral. Attraktivt sted	Negativt. 'Udkant'	Neutralt. Attraktivt sted.	Neutralt/positivt (foreningsliv mv)	Positiv. 'det gode liv', økologi	Positiv. 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	"Småtter"	RISE-gennemgang	Biotoper, biodiversitet, måling (DØJ)	Biodiversitet og økologi	Økologi, biodiversitet

5 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
- Bred debat om, hvilken samfundsmæssig nytte, vi ønsker og forventer fra landbruget – også 20 og 50 år fra nu

6 Udgivelser fra projektet

- Broegaard (2021a). Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? Case-notat 1A. Udenlandsk institutionel investor: Fanefjord, Vestmøn. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning (CRT). 28p. https://crt.dk/wp-content/uploads/Stedseffekter_casenotat-1A_udenlandsk_investor_Fanefjord.pdf
- Broegaard, R. B. (2021b): Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? Case-notat 1B. Udenlandsk institutionel investor: Ferupgård, Fynslund. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning, 20 sider. https://crt.dk/wp-content/uploads/Stedseffekter_casenotat-1B_Udenlandsk-Inv_Ferup.pdf
- Broegaard, R. B. (2021c). Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? Case-notat 3. National jordbrugsfond: Lundtoftthøj, Kliplev. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning (CRT). 23 sider. https://crt.dk/wp-content/uploads/Stedseffekter_casenotat-3_DOeJ_Kliplev.pdf
- Broegaard, R. B. (2021d). Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? Case notat 5. Imarksætter i på Bornholm. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning. 33p. https://crt.dk/wp-content/uploads/Stedseffekter_casenotat-5_Imarksætter_i_Bornholm.pdf
- Broegaard, R. B., Larsen, R. B., & Hedetoft, A. (2021a). *Landbruget og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel? Litteraturstudium: Hvad fortæller forskningen og eksperterne os?* Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning. 85 p. https://crt.dk/wp-content/uploads/Broegaard-Larsen-og-Hedetoft_2021_Landbrug-og-lokale-vaerdikaeder_litteraturstudium.pdf
- Broegaard, R. B., Larsen, R. B., & Hedetoft, A. (2021b). *Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget. Landbrugets rolle i*

den lokale udvikling. Synteserapport fra projektet "Landbruget og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?". Nexø, Center for Regional- og Turismeforskning. 145p.

https://crt.dk/wp-content/uploads/Synteserapport_Stedseffekter-af-nye-ejerformer_Broegaard_Larsen_Hedetoft.pdf

Larsen, R. B. (2021a). Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? Case-notat 2. Pensionsselskab: "AP-gården", Jystrup. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning (CRT). 22 sider.

https://crt.dk/wp-content/uploads/Stedseffekter_casenotat-2_AP-Pension_Jystrup.pdf

Larsen, R. B. (2021b). Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? Case-notat 4. Lokal Jordbrugsfond: Yduns Have, Samsø. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning (CRT), 23 sider.

https://crt.dk/wp-content/uploads/Stedseffekter_casenotat-4_Lokal-jordbrugsfond_Samsøe.pdf

Podcasts

Den2radios programserie 'Landbrugsmagasinet', produceret af Rasmus Blædel Larsen, tog i uge 19, 25 og 36 (2021) udgangspunkt i projektet.

- Programmet om litteraturstudiet varer 12 minutter og er produceret af Rasmus Blædel Larsen. Lyt til Landbrugsmagasinet her: <http://den2radio.dk/udsendelser/landbrugsmagasinet-landbruget-og-lokale-vaerdikaeder/>
- Udsendelsen om casestudiet fra Samsø varer 48 minutter. Lyt til podcasten er: <http://den2radio.dk/udsendelser/landbrugsmagasinet-samsmodellen/>
- I uge 38 beskæftigede 'Landbrugsmagasinet' sig med projekts konklusioner, på baggrund af den synteserapport, der var under færdiggørelse. Udsendelsen varer 32 minutter. <http://den2radio.dk/udsendelser/landbrugsmagasinet-stedseffekter-af-nye-ejerformer-i-landbruget/>