



Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget?

Case notat 1A: Udenlandsk institutionel investor

28-04-2021

Kontakt:

Rikke Brandt Broegaard

Tlf.: 3085 5180, crt@crt.dk

Titel:

Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? *Case notat 1A: Udenlandsk institutionel investor: Fanefjord, Vestmøn.*

Forfatter:

Rikke Brandt Broegaard

Center for Regional- og Turismeforskning (CRT)

Stenbrudsvej 55

3730 Nexø

Telefon +45 5644 1144

E-mail: crt@crt.dk

www.crt.dk

© 2021 Center for Regional- og Turismeforskning &

Rikke Brandt Broegaard.

ISBN: 978-87-93583-18-4

Projektet er finansieret af Landdistriktpuljen.

Forsidefoto: Fanefjord set fra Fanefjord Kirke, ved østenden af fjorden
Fotograf: Nico-dk - Own work, CC BY-SA 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31614787>

Center for Regional- og Turismeforskning er et center for anvendt forskning, der løfter analyse- og udviklingsopgaver samt forskningsprojekter med særligt fokus på yderområder. Centrets primære fokus er regional udvikling med fokus på yderområder, turisme i et destinationsperspektiv samt modeløkonomisk analyse. CRT er beliggende på Bornholm og har eksisteret siden 1994.



Hovedkontor i Nexø, Bornholm



Afdeling på Frederiksberg, Kbh.

Indhold

Opsummering	4
1 Baggrund	6
2 Investeringen	8
2.1 Investeringstypologi	8
2.2 Investors motivation/ rationale	9
3 Stedseffekter	11
3.1 Lokal økonomisk attraktivitet	11
3.1.1 Lokale økonomiske relationer	11
3.1.2 Brug af lokale services og produkter?	12
3.1.3 Nye produkter, forarbejdning, afsætning?	13
3.1.4 Værditilvækst pr areal	13
3.2 Sammenhængskraft i lokalsamfund	13
3.2.1 Samarbejder – lokale eller med eksterne	14
3.2.2 Engagement i lokale initiativer eller foreninger	15
3.2.3 Styrket lokal identitet	15
3.3 Bosætnings- og besøgsattraktivitet	16
3.3.1 Attraktivitet af stedet – bo eller besøg	16
3.3.2 Tilflytning	18
3.3.3 Kompetencer og inspiration	19
3.3.4 Herlighedsværdi, adgang, natur & miljø	19
3.3.5 Lokale services	21
3.3.6 Afsluttende kommentarer	21
4 Referencer	25
5 Metoderefleksioner	26

Opsummering

Gården lidt udenfor Vollerup, i Fanefjord sogn på det vestlige Møn, er en case i projektet "Landbrug og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?" for at undersøge lokale stedeffekter af et eksternt ejerskab gennem en udenlandsk finansiel investor. Ejerskabet i casen er organiseret i et dansk indregistreret firma, med udenlandske ejere, og repræsenteret af det danske kapitalforvaltningsselskab International Wood Company, IWC, med hovedkontor på Frederiksberg. IWC har aftaler med og varetager interesser for konkrete investorer. I denne undersøgelse repræsenterer IWC investor, og omtales som "ejerrepræsentant". IWC ønsker at investor optræder anonymt.

Formålet med investeringen er for investor at sætte penge i en sikker investering, der giver et stabilt afkast, baseret på forpagtningsafgiften. Investeringerne er langsigtede; der er ikke noget exit-tidspunkt. Investor har etableret et krav om en minimum-investering på 15 millioner kroner pr køb for at undgå at 'købe noget for næsen' af små lokale landmænd og fritidslandmænd (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021). Investor ønsker kun at eje jord, og kun af høj bonitet. Af denne grund har forpagter i dette tilfælde købt bygningerne. Gården i casen er på ca. 260 hektar, og der har tidligere været såvel planteavl som husdyrhold (kvæg) og maskinstation på gården.

Det er på interviewtidspunktet, foråret 2021, kun godt og vel et halvt år siden, at salget er foregået og en 15-årig forpagtningsaftale er indgået. Forpagter er en ung landmand fra et lokalsamfund 10 kilometer væk. Han har kun været ganske lidt på jordene, og kender endnu ikke folk i lokalområdet. Sælger bor på ejendommen året ud. De

interviewede Mønboer kender alle til casen og ejerskiftet, men kommenterer alle, at en række (mulige) effekter af skiftet i ejer og ejerform endnu ikke har manifesteret sig.

En effekt af ejerskiftet er, at den maskinstation, der hidtil har hørt hjemme på gården, drevet af sælger, lukker. Det betyder et tab af landbrugsrelateret service for landmænd i området – og måske særligt for de mindste landbrug, inklusive fritids- eller deltidsbrugere, der kun bestiller mindre opgaver. Dem kan det blive vanskeligere og dyrere for at finde nye udbydere til at løse deres omfangsmæssigt små opgaver. Der har tidligere været 2-3 ansatte ved landbruget og maskinstationen på gården. I fremtiden klarer den nye forpagter planteavlen med 1 fuldtidsansat plus egen (deltids) arbejdskraft ved siden af arbejdet i et revisionsfirma. Der sker altså forventeligt en reduktion i jobs.

En anden tydelig, men mindre håndgribelig, effekt, er, at folk i lokalområdet tænker over fremtiden – hvordan vil landbruget, landskabet og lokalsamfundet se ud om 10 år, hvis tendensen til at investorer udefra opkøber jorden fortsætter? Lokalt er der både IWC's investor og en jysk opkøber, der har købt jorde op. Selv om det er svært at sætte fingeren på, hvad folk forestiller sig, er der en bekymring at spore i interviewene. En af bekymringerne går på landskabet og variationen i naturen. Med stadigt stigende brugsstørrelser, bliver en 'overordnet' tilgang nødvendig, og dette giver, oplever han, et mindre varieret landskab og mindre plads til eksperimenter med beplantning og afgrøder (Interview, 11. marts, 2021, med lokal informant der både er bestyrelsesmedlem i Vestmøn Lokalforum og selv tidligere landmand, nu fritidslandmand og landmandsvikar).

I forhold til lokalsamfund og engagement fremhæver flere interview-personer, at stabilitet og et langsigtet tilhørsforhold

er vigtigt for at (kunne nå at) etablere relationer og engagere sig. En lokal informant er derfor bekymret for, at hvis stuehuset kommer til at blive beboet af landbrugsmedarbejdere uden forudgående tilknytning til området, så vil sådanne relationer ikke dannes. Forpagteren, der stadig overvejer, om han selv vil flytte ind i gården i Vollerup, medgiver, at den geografisk afstand betyder noget i forhold til kontakten mellem landmand og lokalsamfund; nærheden er størst, der, hvor man bor, fordi det er der, man opholder sig mest.

Området, Vestmøn, er allerede attraktivt for tilflyttere. I forhold til bosætningsattraktivitet vurderer såvel den lokale informant som den lokale ejendomsmægler, at skiftet i ejerform og ejer, ikke påvirker noget. Hvis en ejer ikke selv ønsker at benytte "tiloversblevne" hovedbygninger, vil det i princippet give plads til at et hold tilflyttere kunne flytte ind.

Omkring natur og miljø forventes der ikke umiddelbart større ændringer grundet skiftet i ejerskabsform. Gårdens marker har hidtil været dyrket i stordriftsform og med store maskiner. Det fortsætter sådan. Naturplejen med afgræsning af engarealer langs Fanefjord fortsætter også, nu med en anden besætning fra området. Adgangen til disse naturskønne arealer forbliver også intakt. Ejerskiftet er så nyt, at der endnu ikke har været konkrete eksempler på miljø-initiativer, men ved en henvendelse om udgravning af minivådområder fra Vordingborg kommune, var ejerrepræsentanten meget positivt indstillet, fortæller forpagteren (Interview, forpagter, 25. februar, 2021); og selv om ejerrepræsentanten ikke kan henvise til konkrete erfaringer med henvendelser om fx stisystemer på de jorde, investor ejer, udtrykker han principielt, at det er noget IWC vil være åbne overfor at se på.

En af de ting, folk i lokalområdet spekulerer på i forbindelse med jord-opkøbet fra en udenlandsk institutionel investor, er, om landskabet vil ændre sig i fremtiden, hvis investoren køber flere tilgrænsende gårde og fx vil slå marker sammen til større enheder.

På et mere generelt plan viser interviewene, at flere er optaget af hvad den igangværende strukturudvikling, med stadigt stigende brugsstørrelser, men også en tendens til niche- og højværdiproduktion i meget lille skala, kommer til at betyde for trivsel på landet og lokalsamfunds sammenhængskraft. Betydningen af kreativitet, eksperimenter og lokale sammenslutninger nævnes – både for i forhold til miljø og biodiversitet og i forhold til sociale sammenhænge og lokale initiativer. Spørgsmålet om ejerskabsformer i landbruget rører ved arvesølvet i dansk landbrugs udviklingshistorie, hvor de små, lokale andelsselskaber spillede en enorm rolle – i sin tid. En vigtig forskel mellem informanter udgøres af om de forholder sig til strukturudviklingen som noget, det giver mening at forholde sig (kritisk) til og tænke i alternativer til, eller om det er noget, der tages for givet. Såvel bevidsthed om vigtigheden af at spille en positiv rolle lokalt, som den centrale rolle lokale (nationale) forpagtere har, som dem, der sætter ansigt på gårdene, uanset ejerskabsform, fremhæves også.

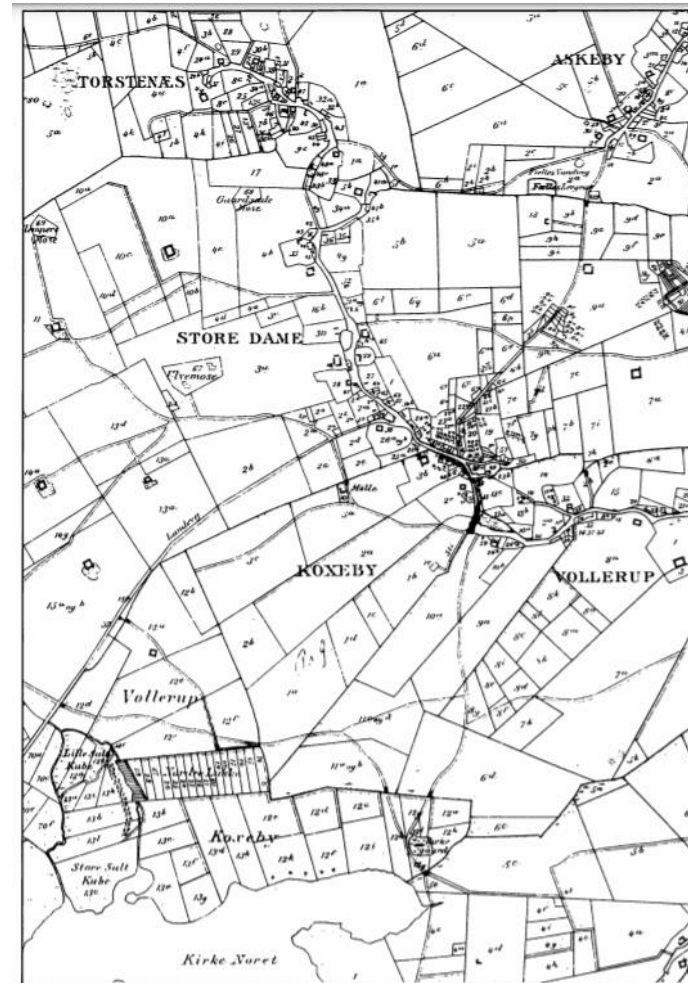
1 Baggrund

Gården lidt udenfor Vollerup, i Fanefjord sogn,ⁱ på det vestlige Møn, er en case i projektet "Landbrug og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?" for at undersøge lokale stedeffekter af et eksternt ejerskab gennem en udenlandsk investor. Ejerskabet i den konkrete case er organiseret i et dansk firma, med udenlandske ejere, og repræsenteret af det danske kapitalforvaltningsselskab International Wood Company, IWC, med hovedkontor på Frederiksberg. IWC har aftaler med og varetager interesser for konkrete investorer, og repræsenterer disse. Investor ønsker ifølge IWC anonymitet.

Gården har indtil salget til den investor, IWC repræsenterer, været ejet og drevet som et fuldtidslandbrug med (op til) 3 ansatte, beskæftiget med planteavl, kvægbrug (amme-ko-besætning) samt maskinstation. Det fremgår af interviewene, at gården er sat til salg grundet sælgers alder. Gården blev sat til salg for mindre end et år siden, og handlet i efteråret 2020. Jorden blev købt for en udenlandsk investor via IWC, og samtidig blev der indgået en langsigtet forpagtningsaftale med en ung landmand fra området, bosat ca. 10 kilometer væk, lige udenfor Stege. Forpagteren har købt bygningerne.

Vestmøn er et område med landbrugsjord af god kvalitet, hvor gårdene historisk har været små (Se Figur 1). Igennem mange årtier har Møn oplevet en strukturudvikling med opkøb og sammenlægning af landbrug (og frasalg eller udlejning af tiloversblevne bygninger). Samtidig har Møn -siden 1970erne - oplevet en stor tilflytning af personer uden tilknytning til landbruget, typisk fra København (Møn Kommune et al., 2006). Mange af bygningerne fra de sammenlagte landbrug er frastykket og solgt som fritidslandbrug eller landsteder til tilflyttere. Fortsat tilflytning præger området og dets sociale

og foreningsmæssige dynamikker (Interview, lokal informant, 11. marts 2021, og sekretariatsleder for LAG Sydsjælland, 12. marts, 2021).



Figur 1: Udsnit af matrikelkort over Fanefjord sogn fra 1899. Her fra Henriksen, 1996, side 13.

IWC er etableret i 1991 af to institutionelle investorer, der oprettede firmaet for at investere i skovbrug internationalt, startende med Europa, og fra 1998 også med investeringer udenfor Europa. IWC har investeret som primær fondsinvestor, som sekundær investor, og som med-investor. Fra 2014 har IWC været registreret i DK som 'forvalter af alternative investeringsfonde'.ⁱⁱ

Fra 2017 besluttede IWC at oprette en landbrugsafdeling, der fokuserer på investeringer i landbrugsjord og forvaltning af disse investeringer globalt. Landbrugsafdelingen har 2 direktører, hvoraf én er blevet interviewet til undersøgelsen. IWC's landbrugsafdeling fokuserer på landbrugsinvesteringer i Europa. Aktuelt forvalter de landbrugsinvesteringer i Danmark.

IWC ønsker at deres udenlandske, institutionelle investor omtales anonymt i undersøgelsen. IWC er i gang med at etablere kontakt til flere udenlandske investorer, der ønsker at investere i dansk landbrugsjord. Ifølge den interviewede direktør i landbrugsafdelingen, er det i praksis afdelingens direktører, der tager beslutninger, gennemfører alle forberedelser op til og efter et køb, og også varetager opfølgningen med forpagterne (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021). De har selv praktisk erfaring med investeringer i og drift af landbrug rundt omkring i verden.

Ifølge Landbrugsavisen (Bro, 2020, 22. marts) havde IWC's første udenlandske investor i Danmark i starten af 2020 investeret i ca. 2200 ha landbrugsjord af god bonitet, primært i det sydlige Danmark. Den interviewede direktør for IWC's landbrugsafdeling ønsker ikke at oplyse antal ha eller antal gårde, der pt. er investeret i (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021), men henviser til de tal der tidligere er offentliggjort i Landbrugsavisen (Bro, 2020, 22. marts).

For denne investor, der også har købt jorden ved Fanefjord, indgår IWC kun køb, hvor de samtidig kan underskrive en forpagtningsaftale og har en løsning for ejendommens bygninger – ofte videresalg til forpagter eller udstykning og frasalg (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021). I ca. 1/3 af tilfældene af jordopkøbene forpagter IWC ud til den oprindelige sælger, fordi denne har haft et ønske om at nedbringe sin gæld til banken. Ved så at sælge hele eller dele af deres ejendom og (tilbage-)forpagte den fra IWC, kan de forsætte med at drive deres gård. Typisk beholder de bygningerne og fortsætter med at bebo og bruge dem (Ibid.). IWC forpagter også ud til unge landmænd, der ønsker at udvide, selv om det ikke er så mange, som de havde håbet på.

"Det synes vi jo er en rigtig god historie. Vi havde nok håbet på, at der var en lille smule flere... men de har svært ved at finde den finansiering, der skal til for at kunne drifte disse her ejendomme. [...] De to yngste vi har i porteføljen, de var allerede i gang, da de begyndte at forpagte, men forpagtningen flyttede dem hektarmæssigt forholdsvist meget, da vi kom ind i billedet." (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

Mange af de øvrige forpagtere ønsker at udvide deres produktion, fx i forhold til den animalske produktion og øget grad af selvforsyning til foder til dyrene.

I de tilfælde, hvor der hører forfaldne bygninger til en ejendom, laver IWC typisk en plan for at fjerne dem og rydde op, og

"gøre det [tilbageblevne] attraktivt for nogen, der gerne vil bo i landdistrikterne [...] Hvis der fx har været animalsk produktion, og det er forfaldent, så vil vi ikke være den type investor, hvor vi køber sådan en ejendom kun for jordens skyld; så vil vi have en konkret plan – enten SKAL det være solgt med det samme, eller også har vi en konkret plan for hvordan vi vil rydde op. Vi

vil ikke lade noget stå og forfalde i landskabet. (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

2 Investeringen

Den konkrete investering i denne case er en gård lidt udenfor landsbyen Vollerup, i Fanefjord sogn, på det vestlige Møn.

Gården på Fanefjord Kirkevej har i dag ca. 200 ha landbrugsjord og omkring 60 ha enge og overdrev (Interview, forpagter, 25. februar, 2021). Den er blevet samlet af sælger til dens nuværende størrelse, fra en mindre gård på ca. 15-20 ha. for ca. 40 år siden (Interview, lokal informant, 11. marts 2021). Dette er sket gennem opkøb af en række – måske 10 - mindre gårde. Ejendommen er derfor karakteriseret ved små marker. Gården havde indtil salget en besætning af ammekøer, der afgræssede tilhørende engarealer. Sælger havde også opbygget en maskinstation på gården, Krølbjerg Maskinstation; og varetog forskellige produktionsrelaterede services for landmænd i området. Gården og maskinstationen gav, foruden jobbet til ejeren, job til (op til) tre andre personer fra lokalsamfundet (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Forpagteren er en ung landmand på 28 år, født og opvokset på Thorsviggaard, også på Vestmøn, men tæt på Stege. Han er uddannet landmand og har læst til agrarøkonom ved Dalum Landbrugsskole. Han har tidligere arbejdet som planteavlschef på et stort danskejet og danskledet landbrug i Rusland. Han bor pt. på Thorsviggaard, hvor hans forældre driver en anseelig svineproduktion. Han arbejder på et revisionskontor, hvorigennem han har lært IWC at kende, gennem det revisionsmæssige arbejde med andre investeringscases.

Siden foråret 2020 har han forpagtet forældrenes jord fra Thorsviggaard (ca. 200 ha) samt ca. 150 ha fra seks omkringliggende mindre bort-forpagtere. Fra efteråret 2020 har han endvidere forpagtet de ca. 260 ha ved Fanefjord Kirkevej fra IWC.

Hans motivation med at forpagte de ekstra 260 ha landbrugsjord og engareal var at gøre "forretningen" sjovere, dvs. både mere økonomiske givende, og mere udfordrende gennem en volumenmæssig vækst. Med det areal han pt. driver, kommer det op i en størrelse, hvor han bl.a. kan udnytte maskiner bedre og samtidig få forhandlet bedre priser både på køb og salg. At ejendommen var på Møn, konkret ca. 10 kilometer fra hans bopæl og det meste af den jord han i forvejen drev, var en forudsætning for at det var attraktivt (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Iflg. ejerrepræsentanten fra IWC ville den unge forpagter ikke have haft økonomi til selv at købe et lignende areal og altså forøge sit dyrkningsareal på samme måde, som han har kunnet gennem forpagtningen fra IWC (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

Adspurgt om relationer til lokalområdet og lokale foreninger, forklarer forpagteren, at han endnu ikke har haft lejlighed til at lære nogen i lokalområdet omkring Fanefjord / Store Damme at kende endnu, da han kun har været 3-4 gange på hvert jordstykke, men at han har indtryk af at der er en god lokal organisering og lokal fundering (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

2.1 Investeringstypologi

Investeringerne foretaget af IWC for den konkrete investor må beskrives som værende **passiv**, da investor via IWC har opkøbt jordene (og *udelukkende* jordene) for at forpagte dem

ud. Ud over at stille krav til at forpagterne følger gældende dansk lov og overholder specifikke aftaler omkring 'balance' imellem hvad der tilføres jordene og hvad der fjernes, kræver investor at der ikke anvendes gødning fra "recirkulering", dvs. fra rensningsanlæg hvor der har været husholdningsspildevand og derfor også human gødning (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

IWC's investors investering i gården ved Vollerup er så ny, at det er vanskeligt med sikkerhed at karakterisere arealanvendelsen i forhold til om den er en fortsættelse eller en forandring ift. tidligere ejers brug. Arealanvendelsen i forhold til planteavl på jordene lyder dog til at være en **kontinuitet** af tidligere typer af afgrøder med fokus på produktion af foder til dyr, samt anvendelse af store maskiner og fokus på et økonomisk effektivt landbrug. Forpagteren ønsker dog fremadrettet at ændre arealanvendelse gennem ændrede sædskifter inklusive græsfrø, hvidkløver og nogle bælgfrugter (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

Anvendelsen af bygningerne på gården vil dog **forandres**, når sælger i slutningen af 2021 flytter fra gården. Dels vil Krølbjerg Maskinstation, som sælger har opbygget og drevet fra ejendommen, ophøre, og dels er det endnu ikke besluttet, hvem der kommer til at bebo stuehuset. Forpagteren overvejer, om han eventuelt selv vil flytte til Vollerup, eller om det bliver en landbrugsmedarbejder, der kommer til at bebo gården.

2.2 Investors motivation/ rationale

IWC's kundes investering foretages for at få en langsigtet og stabil investering med lav inflations-risiko og med et fornuftigt løbende afkast set i forhold til det generelle rente-marked. "Fornuftigt" kan i denne sammenhæng oversættes til omkring

3 procent i brutto-afkast, altså før udgifter til jordskatter, investeringer i større vedligeholdelsesopgaver som fx dræn, og udgifter til administration (til IWC). (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021). Dét at placere penge langsigtet og sikkert er desuden et succes-kriterium i sig selv. Foruden et afkast-orienteret succes-kriterium, stiller investor derfor krav til typen af ejendomme, de gerne vil købe.

"men det er også et succes-kriterium for dem at investere, altså at placere penge i et aktiv, som der ikke skal afskrives på, og som ikke forsvinder, medmindre det tages ud til lavbunds-jorde. Det er også en af de ting vi kigger efter – hvis der er for mange lavbunds-jorde, så køber vi det ikke, for der er stor risiko for at det bliver taget ud af drift." (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

Investeringen er langsigtet - IWC kender ikke til en slutdato for investor. Det kan være 20 eller 50 år. Derfor er der ikke købs-option for forpagterne. Investors strategi er ikke at skulle sælge det. Formulering af den interviewede direktør for IWC's landbrugsafdeling:

"Investorerne er ikke spekulative. De er mere fokuserede på det løbende afkast. Ikke at det er vanvittigt højt, men det er stabilt. Og det er løbende. Hvis værdien af jorden stiger, så er det positivt, til det samlede afkast, men ikke det afgørende for at gå ind i Danmark. Det er mere fordi Danmark er et sikkert land at investere i, på mange parametre: Valuta bundet på Euroen, vi har nogle af de højeste standarder i hvordan man driver landbrug (miljø og dyrevelfærd), vi er jo et foregangsland hvis vi sammenligner os med mange andre; og det bliver set positivt fra udlandet. Vi har gode jorde, godt klima." (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

Investor er udelukkende interesseret i jorde af høj bonitet, og udelukkende i landbrugsjord; dvs. ikke i en eventuelt medfølgende bygningsmasse, eller i lavbunds-jorde der ikke

allerede er taget ud af drift. Det er derfor IWC's opgave at finde løsninger på at få solgt bygningerne fra eller eventuelt nedrevet den bygningsmasse, der normalt følger med, når man køber et dansk landbrug. Dette skyldes, at investor ikke ønsker at være involveret i ejendomme, der er direkte relateret til animalsk produktion.ⁱⁱⁱ (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021). IWC laver kvartalsmæssige rapporter til investor og står for al udvælgelse af og kontakt med forpagterne.

"Vi køber ikke noget, før vi har en aftale med forpagter. Vi har en politik om at vi skriver under på begge dele samme dag, og allerhelst forpagtningsaftalen inden købsaftalen" (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021)

I forhold til udvælgelseskriterier for forpagter lægger ejerrepræsentanten vægt på den langsigtede tilgang:

"Vi laver en ordentlig Due Diligence for nye, potentielle forpagtere; tager en god dialog med en, eller, med flere forpagtere; undersøger, hvem vil være det 'bedste match' for os; hvem tænker langsigtet; hvem tror vi er bedst til at drive det her, og gør det på den rigtige måde - for vi stiller en lang række krav til hvordan forpagteren skal behandle denne her jord [...]. Det er et meget vigtigt signal for os at få ud til forpagterne, og derfor er det også så vigtigt at få lavet denne her Due Diligence på de kommercielle forpagtere, inden købet, så vi forstår hvad det er de vil, kender deres strategi, at det er langsigtet planlægning. Det er virkelig noget, vi lægger meget vægt på. (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021)

Konkret stiller investor – via IWC - krav til 1) jordbundsanalyse, som gentages hvert 5. år og er grundlaget for en vurdering af om gødningstallene opretholdes; 2) en oversigt over dyrkningsplaner, udbytter, sprøjteplaner og gødningsplaner, for at sikre, at forpagter ikke fjerner mere, end de tilfører. Gennem et fysisk møde interviewer de den

potentielle forpagter, spørger ind til kerneting, og lytter. Typisk får IWC også en rundvisning på forpagterens egen ejendom – her kan man fornemme, om der er "styr på tingene" (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

Hvis en forpagter har en animalsk produktion, laver IWC et ekstra Due Diligence-spor for at sikre, at der ikke er nogen historik mht. dyremishandling eller sager om dyrevelfærd; og forpagter vil skulle skrive under på en ekstra klausul om at opretholde gældende regler for dyrevelfærd osv. (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

Foruden de konkrete aftaler om gødning (inklusive afholdelse fra at anvende gødning fra rensningsanlæg) og overholdelse af gældende lovgivning, ligger alle drifts-beslutninger hos forpagter. Alle beslutninger vedrørende langsigtede forbedringer eller ændringer, som fx etablering af natur- eller miljøtiltag, ligger hos kapitalforvalteren, IWC, der varetager investors interesse.

Yderligere er det et krav fra investor, at der investeres for mindst 15 millioner kroner, når der foretages et jordopkøb. Dette mindstekrav er etableret for at undgå at investor kommer til at konkurrere med lokale små landmænd eller fritidslandmænd.

"Så vi skal ikke ind og byde på 10-20-30-50 hektar for næsen af nogen. Når vi er ude at købe ejendomme op, så er det 'på lige vilkår' med professionelle landmænd. Det er business" (interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

IWC er i så småt ved at starte en såkaldt ESG (Environmental, Social and Governance) rapportering op, foreløbig til intern brug ift. investor. Som en del af ESG-rapporteringen begynder IWC at overveje, om de fx skal monitorere opbygningen af humusindholdet i jorden, elimination af mulige erosions-

udfordringer eller andet. IWC er i gang med at udvælge, hvad der vil være de 'rigtige' ting at måle og forbedre på. De sociale elementer, fx relation til lokalsamfund, er dog ikke der, de starter. Direkte adspurgt til monitorering af biodiversitet siger ejerrepræsentanten, at de arbejder på at rapportere på forskellige bundlinjer.

Valget mht. at investere i en gård på Vestmøn er drevet dels af kravet om jord af høj bonitet, og dels af et ønske om at have en divers portefølje af gårde fordelt i de dele af landet, hvor bonitet og jordpris gør investeringen særligt attraktiv for investor.

IWC arbejder med 5, 10 og 15 års forpagtningsaftaler (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021). I den konkrete case er der indgået en 15-årig forpagtningsaftale, der hvert 5. år fornyes til 15 yderligere år ud i fremtiden (Interview, forpagter, 25. februar 2021). Investor har ikke nogen plan om exit.

Ifølge ejerrepræsentanten har både sælgere og forpagtere det fint med, at det er en udenlandsk investor der står bag. Han betoner den danske forankring af driften af selskabet:

"Set-up-mæssigt er det et dansk selskab, som betaler skat i Danmark. Det er administreret i Danmark, og vi ansatte er danskere, bosatte her, og betaler skat her. Forpagterne er danske. Det eneste, der ikke er dansk, er pengene til at købe jorden for" (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

I ovenstående citat udelades dog at udenlandsk opkøb netop betyder, at *jorden* ikke længere er dansk ejet, da den reelle ejer bag det danske selskab, er en udenlandsk institutionel investor.

3 Stedseffekter

De interview-personer, der er lokaliseret på Møn, har alle kendt til den konkrete case og i store linjer også til den overordnede ejerkonstruktion. Dette var dog ikke tilfældet for koordinatoren for Sydsjællands Lokale AktionsGruppe (LAG), der udmærket kender området, men ikke var bekendt med den konkrete case. Alle de lokale interviewpersoner har bemærket, at ejerskiftet er meget nyt – det fandt sted i efteråret 2020 og sælger bor stadig på gården, da interviews blev gennemført i februar og marts 2021. Det er derfor begrænset, hvor mange konkrete ændringer, der endnu har materialiseret sig. Interviewene viser dog, at interviewpersonerne gør sig tanker om fremtidige effekter af ejerskiftet. Der er ikke fundet skriftlig omtale, fx medieomtale, af ejerskiftet. Afsnittet bygger derfor udelukkende på de gennemførte interviews, med ganske få andre skriftlige kilder som baggrundsmateriale. Kontakten til casen er opnået gennem interview med ejerrepræsentanten, som har være omtalt i landbrugsmedier ifm udenlandske landbrugsinvesteringer i Syddanmark, og dennes videreformidling til en konkrete investering og forpagteren af denne.

3.1 Lokal økonomisk attraktivitet

3.1.1 Lokale økonomiske relationer

På interviewtidspunktet er det ca. et halvt år siden gården er handlet – jorden er købt af en udenlandsk investor via IWC, og forpagtet ud, og bygningerne er købt af samme unge landmand, der forpagter jorden. Forpagteren har allerede fra efteråret startet jordbehandlingen af arealerne, men har kun været 3-4 gange på hver mark grundet vintersæsonen. Af interviewet med forpagteren lyder det som om han vil kunne fortsætte sin landbrugsaktivitet med den medarbejder, han

allerede har, og som svarer til 1 fuldt årsværk, plus hans egne timer. Der er altså ikke en forventning om yderligere ansættelser.

Adspurgt, om forpagtningen vil påvirke den lokale økonomi på nogen måde, svarer forpagteren:

"Overordnet set, hvis det ikke var mig, der drev gården på Fanefjord Kirkevej, så ville det være sælger, eller en helt tredje landmand. Så i den forstand tror jeg ikke. Det er meget svært for mig at se det bidrager med anderledes aktivitet [i lokaliteten] med beskæftigelse, fx." (Interview, forpagter, 25. februar, 2021)

Ejerrepræsentanten svarer meget lignende på spørgsmålet om, hvorvidt der er eksempler på at, der er noget, der ændrer sig i de lokalsamfund, hvor IWC forvalter landbrugsinvesteringer:

"Det er jo nok minimalt. Men vi stiller jo krav til jordprøver, så de skal jo tages og testes. Dræen – hvis de skal anlægges, er det en lokal entreprenør, der får lov til at lave det, hvis det ikke er landmanden selv. Arbejdspladserne, de bliver jo bibeholdt, eller måske endda udvidet, hvis der er en, der ønsker at udvide sin animalske produktion... Men typisk til udlændinge, for der er jo ikke så mange danskere, der har lyst til at arbejde i erhvervet. Men ellers ikke, så tror jeg ikke at vi bidrager med noget..." (Interview, ejerrepræsentant, interview 23. februar 2021).

Dette er sikkert en helt korrekt betragtning, hvis man alene tager landbrugsjorden i betragtning. Imidlertid har gården jo tidligere også rummet en maskinstation, der gav økonomisk aktivitet i lokalområdet. Ifølge en lokal informant, der har boet mange år i området, er landbrugsuddannet og har en lille gård (som nu drives som fritidslandbrug), og også er en del af bestyrelsen i Vestmøn Lokalforum, har sælger tidligere haft op til 3 personer ansat på gården til såvel planteavl som pasning af ammekøer og arbejde med maskinstationen, foruden sin egen fuldtidsbeskæftigelse (Interview, lokal informant, 11.

marts, 2021). Set i dette perspektiv mistes der arbejdspladser.

En af de tidligere medarbejder arbejder nu for den nye forpagter (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021). De andre to tidligere medarbejdere skal ud at søge nye jobs – jobs, som sandsynligvis skal findes udenfor Vestmøn, da der kun er ganske lidt beskæftigelse indenfor landbrug og entreprenørvirksomheder på egnen (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021). Den tidligere ejers medarbejdere har været fra og boet i lokalområdet – her forstået som "Vestmøn".

3.1.2 Brug af lokale services og produkter?

Den tidligere ejer af gården i Vollerup havde ikke som sådan en stor brug af lokale services, længere. Dem er der nemlig ikke flere af, for de er lukket i takt med at landbrugets maskiner er blevet mere specialiserede og kræver mere specialiseret service.

"Så der er ikke nogen servicevirksomheder, der går glip af handel, ved at sælger har solgt." (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Det er den anden vej, at salget af gården, der også husede Krølbjerg Maskinstation, kommer til at mærkes i lokalområdet: Som et "hul" i forhold til landbrugsmæssig services, som de lokale landbrugere, særligt de mindste, endnu ikke ved, hvordan de skal erstatte. Som formuleret af en lokal informant, der selv arbejder indenfor landbrugssektoren og driver et fritidslandbrug (efter tidligere at have været fuldtidslandmand):

"Nu, hvor han har solgt, lukker maskinstationen. Den forsvinder væk fra egnen. Det havde vi jo at ... han var altid meget villig, han var altid hjælpsom, man kunne altid finde ud af det... Der er en anden [maskinstation] i området, men det er også en landmand, der har en enkeltmands-

virksomhed, og han vil ikke kunne overtage det hele, han vil ikke kunne nå det. Og han [sælger, der drev Krølbjerg Maskinstation] var i nærheden, så det var ikke et problem, at der måske kun var små stykker mark, der skulle køres på. 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... Måske må vi tage fat i nogen udenøs; det kan de jo selvfølgelig sagtens gøre, men det bliver ikke bare sådan lige... så nemt som det har været med sælger, det kunne man sagtens lave aftale med sælger om, at så kørte han en tur rundt på Møn... (Interview, lokal informant, 11. marts 2021)

Dette skift ville dog være sket med enhver handel af gården, der ikke indeholdt en overdragelse og videreførelse af maskinstation-virksomheden.

3.1.3 Nye produkter, forarbejdning, afsætning?

Forpagter ønsker på sigt at diversificere sit sædskifte på jordene, så de i fremtiden også eventuelt vil indeholde kløver og bælgrugter m.v. Det er dog ikke med lokal afsætning eller forarbejdning for øje. Som sådan er der ikke identificeret planer om en ny produktion eller øget værdiskabelse gennem øget forarbejdning, nye markedsføringskanaler, samarbejder eller lignende. Produktet er – forsat – 'bulk', nu beregnet som foder til produktionen på Thorsviggaard (af såvel slagtesvin som avlsdyr). Slagtesvinene afsættes til Danish Crown.

3.1.4 Værditilvækst pr areal

Der har ikke været muligt at estimere en værditilvækst per areal. Der har tidligere været op til 3 beskæftigede på grundlag af de ca. 260 ha og maskinstationen. Forpagteren dyrker godt 600 ha med én fuldtidsansat og sin egen arbejdskraft (ved siden af arbejdet på et revisionskontor).

3.2 Sammenhængskraft i lokalsamfund

Ændringen i ejerskabsform er så ny, at der er mange effekter, der endnu ikke har manifesteret sig. Sælger bebor hovedhuset i Vollerup året ud, og den nye ejer af bygningerne, som altså er forpagter af jorden, ved endnu ikke, hvordan han vil bruge bygningerne. Han overvejer eventuelt selv at flytte ind, eller alternativt at en medarbejder kan flytte ind i stuehuset. Det vil tiden vise. I forbindelse med den eventuelle fremtidige brug af stuehuset i Vollerup som bolig for medarbejdere, udtrykker den lokale informant en bekymring relateret til den midlertidighed, der ofte præger udenlandske landbrugsmedarbejdere (som bl.a. udgør mange af medarbejderne på Thorsviggaard)^{iv}, set ud fra integration og engagement i lokalsamfundet:

"De når jo aldrig – det jeg har erfaret - at blande sig så meget i lokalsamfundet. De er her for at arbejde og tjene penge, mens de er her, og bor der, i forskellige huse, hvor de får mulighed for det. Hvis det var forpagteren selv, der flyttede ind, så ville det ændre situationen en lille smule, fordi det så ville være 'faste' beboere, som kunne involvere sig i lokalsamfundet" (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021)

Den geografisk afstand – selv om den kun er 10 kilometer – mellem forpagterens bolig og de forpagtede arealer i Vollerup – kan muligvis betyde lidt i forhold til kontakten mellem landmand og lokalsamfund – selv om det også er for tidligt at svare entydigt på. På spørgsmålet om hvorvidt forpagteren oplever at der er forskel på at dyrke markerne omkring bopælen, og nye steder, som han forpagter, svarer han:

"Det er faktisk for tidligt at sige; ude på Vestmøn har jeg måske nået at køre på jorden tre gange pr areal. Så... det er ret begrænset, men ... selvfølgelig er der nok større nærhed, der hvor man bor, fordi det er jo der, man opholder sig mest" (Interview, forpagter, 25. marts, 2021).

Efter at have indvilliget i interviewet, har den lokale informant talt med flere lokale venner og kollegaer om det overordnede spørgsmål, om hvorvidt det påvirker et lokalsamfund, når en gård ejes af en ekstern ejer, og hvis ja, hvordan. Adspurgt om hvilke reaktioner han har fået på spørgsmålet, svarer han, at for det første tænker folk over, om den udenlandske investor påtænker at opkøbe flere gårde i samme område med tiden, som de kommer til salg. Med lokalkendskab er det nemlig tydeligt, at der ligger 2-3 andre gårde, hver med 120-150-200 ha areal, grænsende op til der, hvor IWC har formidlet købet, der har ejere, der er 60 år eller ældre, og hvor der ikke lige står nogen til at overtage. Lokalt spekuleres der op om investor har set dette, og vil de lave større marker?

Adspurgt, hvordan han forestiller sig, at det ville påvirke lokalsamfundet, hvis en kapitalfond købte de næste 2-3 gårde, må den lokale informant lede lidt efter ordene til at beskrive ændringerne:

”Så bliver det jo samdrevet, og så bliver bygningerne formodentlig afhændet, så de ikke er landbrug overhovedet. Så er det pludselig at driften er jord og ikke andet. Så kommer services og maskiner andre steder fra; hører ikke til her. Service er jo højt specialiseret i vore dage, så den vil nødvendigvis komme andre steder fra... såå...” (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Et andet emne, der har optaget folk, er generationsskiftet og hvor vanskeligt det er for unge, der gerne vil være landmænd, at finde den finansiering der skal til at få foden indenfor de efterhånden meget store brug. Her er det tydeligt, at den lokale informant ønsker, at pengeinstitutter, særligt når de kalder sig lokale, går ind og arbejder mere aktivt for lokalsamfundet og investere i virksomhedsoverdragesler i lokalsamfundet (snarere end at betale for at have deres likviditetsoverskud stående i Nationalbanken, som informanten pointerede det) (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Vestmøn karakteriseres af forpagteren som værende godt organiseret og meget lokalt funderet. Der har siden kort efter kommunalreformen været et lokalråd for Vestmøn, som i 2019 blev omdannet til et lokalforum, nu med vægt på bl.a. høringsret. Et af formålene med at have en lokal borgerorganisation som et lokalråd eller -forum er, foruden det nærdemokratiske, at skabe større lokalt sammenhold og sikre, at der foregår en god debat om lokale udviklingsforhold. Dette er noget af det, der motiverer det bestyrelsesmedlem i Vestmøn Lokalforum, som blev interviewet til undersøgelsen. Det er dog ikke altid lige nemt. Såvel bestyrelsesmedlemmet fra Vestmøn Lokalforum som LAG-koordinatoren beskriver spændinger og brudflader i lokalsamfundene, der bl.a. følger om man kommer fra by eller land. Dette er ikke direkte relateret til den konkrete case, men - som det diskuteres under ”Bosætnings- og tilflytningsattraktivitet” (punkt 3.3) - noget, der hænger sammen med strukturændringerne i samfundet, såvel centraliseringstendenser som et voksende skel mellem by og land.

3.2.1 Samarbejder – lokale eller med eksterne

Med ejerskiftet af gården i Vollerup er der som sådan ikke opstået nye samarbejder mellem virksomheder og lokale foreninger eller initiativer. Det er stadig meget nyt, så om det ændrer sig i fremtiden, kan kun tiden vise. Interviewet med IWC tyder dog ikke på, at den nye institutionelle ejer ønsker at engagere sig på nogen måde i de lokaliteter, hvor der foretages investeringer. Hvis den nye forpagter, der ejer gårdens bygninger, beslutter sig for at flytte ind på et tidspunkt i fremtiden, vil der sandsynligvis opstå nye samarbejder eller berøringsflader.

Som allerede nævnt har der været et udstrakt samarbejde mellem sælgers tidligere maskinstation og de mindre

landmænd i lokalområdet; dette samarbejde mistes fremadrettet med nedlægningen af maskinstationen.

Der omtales i interviewene ikke samarbejder med aktører udenfor det Vestmønske område.

3.2.2 Engagement i lokale initiativer eller foreninger

Den lokale informant fortæller, at eftersom den tidligere ejer af gården i Vollerup ikke var særlig aktiv i foreningslivet i lokalsamfundet, forventer han ikke, at ejerskiftet kommer til at betyde nogen ændring for engagementet i lokale foreninger (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Den nuværende forpagter er – også grundet et stærkt engagement i udviklingen af sin virksomhed – heller ikke særlig foreningsaktiv, hvor han bor, og beskriver, at forpagtningen er så ny at han ikke rigtig har lært folk at kende - ud over repræsentanten for det lokale vandværk (Interview, forpagter, 25. februar 2021). Han understreger dog, da han bliver spurgt om hvad der motiverer ham som landmand, at det også handler om at *“være en del af lokalmiljøet – at være respekteret af naboer og [...] have en relation til dem, som er gensidigt god”* (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Hverken forpagter eller den institutionelle ejer er involverede i fx sponsorater til lokale foreninger (Interview, forpagter, 25. februar, 2021; Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021). Direkte adspurgt om investors mulige engagement i lokale initiativer, lokalområde eller lokale foreninger henviser ejerrepræsentanten til det arbejde, de så småt har taget hul på i IWC, nemlig omkring ESG-afrapportering. Selv om det ikke er en integreret del af IWC's ESG arbejde endnu, nævnes relationen mellem forpagter og lokalsamfund som noget vigtigt (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

3.2.3 Styrket lokal identitet

Det lyder ikke på interviews, hverken med ejerrepræsentant, med forpagter, lokal informant eller ejendomsmægler, som om ejerskiftet af den pågældende gård påvirker den lokale identitet på nogen væsentlig måde. Dels forventes der ikke at komme væsentlige ændringer i arealanvendelse eller dyrkningsform, og de producerede afgrøder er ikke noget, der sælges eller markedsføres lokalt (om end de fremover forventes anvendt i den lokale svineproduktion på Thorsviggaard), og dels er Vestmøn allerede et sted, der igennem årtier har været præget af sammenlægninger af landbrug. Omkring landbrugsservice styrker ejerskiftet og den samtidige nedlægning af maskinstationen den allerede eksisterende tendens til funktionstømning af mindre lokalsamfund.

Såvel interviewet med den lokale informant, som en kort telefonsamtale med et andet medlem af bestyrelsen i Vestmøns Lokalforum viser dog, at skiftet i ejerform, fra en privat ejet gård, til ejerskab ved en udenlandsk institutionel investor, sætter tanker, spekulationer og bekymringer i gang lokalt. “Der er mange der synes, at det er noget underligt noget” (personlig kommunikation, lokal informant, 3. marts, 2021). Foruden IWCs investor, er der også en investor fra Jylland, der for nylig har købt flere gårde op i lokalområdet. Tilstedeværelsen af eksterne investorer er derfor noget, der snakkes om i lokalsamfundet. Tankerne går på, hvordan landbruget, landskabet og lokalsamfundet vil være om 10-15 år, og også om det vil påvirke muligheden for at unge familier kommer ind i landbruget i fremtiden (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021 og personlig kommunikation, lokal informant, 3. marts 2021).

LAG-koordinatoren for LAG Sydsjælland som kender området godt, men dog ikke den konkrete gård eller det konkrete ejerskifte, fortæller om landbrug på Møn, der dyrker økologisk og/eller biodynamisk, har gårdbutik, og i høj grad er med til at

'brande' området ud ad til, særligt til forbrugere fra København. Samtidig lyder det, som om det ikke primært er den lokale befolkning, der handler her, eller i givet fald kun et særligt segment, primært tilflyttere. Det fremgår dog, at netop en nicheproduktion af højværdiafgrøder, med tilknyttet gårdbutik som denne, giver flere arbejdspladser pr hektar dyrket areal. For et af de konkrete eksempler nævnes der 4 beskæftigede på et 12 ha stort areal (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021).

Der er i alle interviews en optimisme omkring Møn og Vestmøn som et attraktivt sted; et sted, der tiltrækker tilflyttere, og som er meget naturskønt. Og hvor der arbejdes med at styrke relationerne mellem de nye tilflyttere og dem, der 'altid' har boet i området. LAG-koordinatoren beskriver dog, at hun oplever at der er en ny bølge af folk, der flytter ud fra byerne, med forventninger, der ikke kan indfries. Hun mener, at de urealistiske forventninger til et liv på landet skabes af nogle "unge folketingspolitikere" der mangler en forståelse for livet på landet, og "burde prøve at stå og vente på bussen ved et busstoppested [på landet] en december morgen" (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021).

De urealistiske forventninger til livet på landet og en manglende forståelse byboer (og politikere) og landbefolkning imellem er potentielt problematisk i forhold til at sikre en forståelse for og opbakning til landbrugets produktionsformer – noget, der i andre cases har været italesat som et behov for "brobygning" mellem bybefolkning og landbruget (se fx Broegaard 2021a og Broegaard 2021b).

3.3 Bosætnings- og besøgsattraktivitet

3.3.1 Attraktivitet af stedet – bo eller besøg

Vestmøn er et attraktivt sted at bo og besøge. Der har allerede i årtier pågået en udvikling med sammenlægning af landbrug, og udlejning eller udstykning og frasalg af

tiloversblevne bygninger/stuehuse – bl.a. er disse meget attraktive for tilflyttere fra byen, der ønsker at komme på landet og have god plads omkring sig (Interview, ejendomsmægler, 17. marts, 2021).

Direkte adspurgt om et ejerskifte som det på gården i Vollerup påvirker bosætningsattraktiviteten i området, svarer den interviewede EDC-mægler fra Stege, som udmærket kender såvel gården som de involverede personer, at hun ikke mener, at det påvirker ejendomssalget eller attraktiviteten. Hun forklarer det med, at det jo allerede er sket i årevis, overalt, at gårde bliver købt op, og bliver lagt sammen. At det så er en ejer, der er udenlandsk, det betyder ikke noget for lokalsamfundet, mener hun. Gårdene bliver til de her store enheder; og der er nogle bygninger, der som regel bliver til overs. Så kan det være, at de bliver solgt fra, uden jorden (eller kun med meget lidt jord), og så kommer der nogen andre, og køber det og bosætter sig. Det er uproblematisk, mener hun, når strukturudviklingen er et vilkår.

"Det kan da godt være, at vi kunne ønske os tilbage til en situation, hvor der var mindre gårde, somme tider... i stedet for de fabrikker, det efterhånden er blevet til. Men sådan er det jo ikke." (Interview, ejendomsmægler, 17. marts, 2021).

Set i lyset af andre informanternes kommentarer om en voksende afstand mellem by- og land-beboere, og følgende forskellige forventninger til livet på landet, er det dog svært ikke at se en sammenhæng mellem netop strukturudviklingen i landbruget, og den manglende forbindelse og forståelse land- og bybefolkning, eller landbrugere og ikke-landbrugere, i mellem.

I forhold til det konkrete skift i ejerskabsform for gården i Vollerup, ville ændret bosætning (fx fra ejer-beboelse til en beboelse af medarbejder for forpagteren) ikke ændre bosætningsattraktivitet i området. Det er både den lokale informant og ECD mægler enige om. Og af samme årsag:

Området er attraktivt for tilflyttere, der ikke har nogen tilknytning til landbruget. Ved at landbrug sammenlægges, bliver der "huse til overs" som tilflyttere kan flytte ind i... hvad enten de udlejes eller frasælges (Interviews, lokal informant, 11. marts, 2021; ejendomsmægler, 17. marts, 2021).

Den lokale informant, der er født og opvokset på Vestmøn, vurderer ikke, at det ændrer attraktiviteten, at gården i Vollerup er blevet solgt, uanset hvem det er til. Området er allerede attraktivt for tilflyttere og har været det længe. Landbrugets strukturelle ændringer har stået på i årtier og fører funktionsmæssigt til en "afvikling" af de små samfund (Møn kommune et al., 2006:40). Men samtidig åbner det mulighed for tilflytning, typisk af folk uden nogen tilknytning til landbruget.

"Det lokale bondesamfund – det er faktisk fuldstændig forsvundet her, de senere år, efter at der er kommet så mange tilflyttere. Man har faktisk lidt svært ved rigtigt at komme i kontakt med dem. Dialogen med tilflytterne kan være svær. Særlig omkring husdyrhold. Det er jo noget af det, jeg sidder med, i lokalforummet, Vestmøns lokalforum, hvor vi forsøger at samle området... Det er altså meget svært." (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Resten af dette underafsnit diskuterer bosætningsattraktivitet og sammenhængskraft i lokalsamfund på landet i relation til strukturændringerne i landbruget, der har ført til sammenlægninger af landbrug og stærkt voksende driftsenheder, og i samfundet, der har ført til centralisering af offentlig og privat service og stigende urbanisering, men også til modreaktioner og (ikke-dominerende) flyttemønstre fra by til land. Det er som sådan større samfundsmæssige udviklingstender, som ændringen i ejerform mere kan ses som værende en konsekvens af, end en driver af.

Vestmøn har oplevet stor tilflytning af mennesker, typisk fra København, siden 1970erne.^v Den store tilflytning opleves som

noget positivt, da hele området opleves som værende attraktivt. Samtidig har det naturligt nok skabt ændringer i lokalsamfundet. Såvel den lokale informant som LAG-koordinatoren betoner det ofte udfordrende i at samles på tværs af oprindelse (i byer eller på Møn) og syn på hvad der er en ønskelig udvikling (Interviews, lokal informant, 11. marts, 2021; LAG-koordinator, 12. marts 2021). Det kan opleves vanskeligt at sikre en dialog på tværs af skellet mellem at være fra området og at være flyttet til. Der beskrives spændinger og brudflader mellem (dele af) tilflytterne og "de indfødte" mønboer (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021). Særligt omkring holdningen til konventionel landbrugsproduktion er der stærke spændinger. Men som LAG-koordinatoren nuancerer, så kommer udviklingen af relationer i høj grad også an på den holdning, man som tilflytter selv lægger for dagen, og den interesse i og respekt for det eksisterende samfund, man lægger for dagen (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021).

Både den lokale informant og LAG-koordinatoren understreger behovet for fælles berøringsflader, for at der skabes en forståelse og efterfølgende en respekt, de to grupper imellem. Berøringsfladerne er typisk foreningslivet eller institutioner som børnehaver og skoler (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021). I dette perspektiv opleves det som en udfordring for skabelsen af relationer, når særligt tilflytterne vælger privatskoler eller private institutioner.

Det er ikke sådan, at man kan karakterisere tilflytterne som værende ikke-engagerede. Den lokale informant, der også er med i bestyrelsen i Vestmøns Lokalforum fortæller, at de møder flere aktive tilflyttere end 'oprindelige' til Lokalforummets arrangementer. Der er dog forskel på, hvilken type forening, der appellerer til folk. Idrætsforeningen har traditionelt været et meget vigtigt omdrejningspunkt for

foreningslivet i små lokalsamfund på landet. Sådan har det også været i området omkring Fanefjord, hvor der stadig eksisterer en Idrætsforening.^{vi} Den lokale informant, der også selv har haft meget med idrætsforeningen at gøre, bemærker, at det traditionelle foreningsliv på landet, inklusive idrætsforeningen ikke altid er *”helt gearret til at modtage forskellige nye grupper. Der er mange forskellige initiativer – gå-grupper, fodbold-cross, eller andet - men de er bare initiativer, i stedet for at være organiseret under idrætsforeningen.”* (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021). LAG-koodinatoren tegner et klart billede på nethinden, da hun siger om samme situation *”De vil hellere dyrke yoga på stranden”* (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021). Begge er de enige om, at en af udfordringerne ved ikke at rumme tilflyttere og *”oprindelige beboere”* i samme foreninger er, at kontaktfladerne bliver færre, hvilket betyder, at der ikke i samme grad udvikles et gensidigt kendskab til og forståelse for hinanden.

Adspurgt om ejerformer i landbruget, inklusive sammenlægninger af gårde, betyder noget for attraktiviteten af de små lokalsamfund, svarer LAG-koodinatoren:

Ja. Vi kan godt lide stabilitet. Lokalsamfundet ligeså. Hvis der er udskiftning, gennemtræk, så når man ikke at etablere flader [kontaktflader], få fællesskab. (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021).

Det skal dog bemærkes, at dette er sagt som en generel observation, uden reference til den konkrete case i Vollerup, som hun ikke er bekendt med. Svaret betoner dog samme ønske om stabilitet og *”langtidsholdbare”* beboere, som den lokale informant udtrykker i forbindelse med tanker om hvem der fremadrettet kommer til at bo i stuehuset på gården i Vollerup.

I forbindelse med udlejning af tiloversblevne boliger, i forbindelse med at gårde opkøbes og samdrives, nævner LAG-koodinatoren et eksempel fra Sjælland, hvor en landmand

har opkøbt 25 gårde foruden den, han oprindeligt havde. Der er så 25 huse, han lejer ud. Lejeboliger giver udskiftning, siger LAG-koodinatoren, der vurderer at lejeboligerne typisk er beboede 1-2 år, hvorefter lejerne enten flytter videre eller køber et eget sted. Nogle steder i landet er det svært at leje ud, og derfor er der en del kommunale opholdssteder i de *’tiloversblevne’* gårde. Det fremmer normalt ikke lokalsamfundet, fordi folk er kort tid på opholdsstederne, og det giver for stor udskiftning til at de kan få fodfæste i lokalsamfundet, forklarer LAG-koodinatoren (Interview, 12. marts, 2021).

3.3.2 Tilflytning

I forbindelse med ejerskiftet for gården i Vollerup kommer der til at foregå en fraflytning (sælger), og muligvis en tilflytning (af forpagterne af jorden, der er ejer af bygningerne, eller af en landbrugsmedarbejder). Herudover forventes der ikke ændringer i tilflytning til området på baggrund af ejerskiftet i casen.

Adspurgt om hvad den lokale informant ville ønske, set med lokalsamfundsbriller, hvis en anden gård kom til salg, beskriver han et ønske om privat (eller delt, i selskabsform, men med konkrete individer bag) ejerskab, ideelt set ved nogle unge mennesker, der vil flytte til gården, bo der og drive den. Landmænd, for hvem deres hverdag kommer til at være forankret i lokalsamfundet, i gården (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Ser man mere generelt på tilflytning og tilflytternes påvirkning på lokalområdet, fremhæves tilflyttere af flere interviewpersoner for deres initiativrigdom (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021; Interview, lokal informant, 11. marts). Det faktum, at mange har børn i den skolesøgende alder, ses som meget positivt for lokalsamfundet. Hvor samme institutioner benyttes, er disse en vigtig berøringsflade til at

skabe kendskab og relationer, og opbygge en gensidig respekt.

Tilflytterne er faktisk ofte aktive, ofte mere aktive end de "indfødte", fx i arrangementer lavet af Vestmøns Lokalforum (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021). Det er ofte mennesker, der tidligere har boet i København, som søger til Møn. De betegnes som "alternative" (se også Møn kommune *et al.*, 2006) og er ofte aktive indenfor særlige værdibaserede tiltag, fx en alternativ skole, privat SFO, nicheproduktion, m.v. (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021). På den måde bidrager de med noget nyt, også til lokalsamfundet. Den tidligere nævnte økologiske, biodynamiske højbærdi-produktion kan ses som et eksempel på tilflytning, der genererer nye jobs, ligesom der kan ses en effekt af netværk mellem bosætnings-lokaliteten og det sted, som tilflytterne er flyttet til fra.

3.3.3 Kompetencer og inspiration

Den nye ejerskabskonstruktion omkring gården i Vollerup har som sådan ikke umiddelbart bragt nye kompetencer eller initiativer til området, ligesom der ikke i nogen af interviewene nævnes, at det har ført til at gården eller lokale initiativer, er blevet knyttet ind i tematiske netværk med aktører fra andre steder – nationalt eller internationalt.

Man kan sige, at lokalsamfundet ved lukningen af maskinstationen mister nogle særlige landbrugsrelaterede og lokalt forankrede kompetencer.

3.3.4 Herlighedsværdi, adgang, natur & miljø

Den nye ejerskabskonstruktion har ikke umiddelbart betydet nogen ændringer i herlighedsværdi og tilgængelighed, natur og miljø. Det er en meget ny forpagtning, så det er tidligt at udtale sig om – men det er ikke forventningen fra nogen side, at det vil føre til større ændringer. Forud for ejerskiftet blev arealet dyrket i stordrift, med store maskiner. Det vil det også

fremadrettet blive. Der var etableret naturpleje af engarealer i form af afgræsning. Dette fortsætter – nu ikke med dyr fra gården i Vollerup, men fra en anden nærliggende besætning. Jagten på ejendommen er lejet ud til sælger.

I forhold til miljø har ejerskiftet en enkelt effekt. Det står i forpagtningsaftalen, at der ikke må bruges recirkuleret gødning, dvs. et spildevandsprodukt fra rensningsanlæg, på det forpagtede areal. Det er et krav fra investor, at der ikke må bruges næringsstoffer, der stammer fra mennesker. Det gør forpagteren ellers på de øvrige jorde, han forpagter, og han ser det som en fornuftig måde at sikre en recirkulering af næringsstoffer. Det er god gødning. Derfor synes han, at det er ærgerligt, at investor stiller kravet, men han overholder det selvfølgelig.

Allerede forud for sælgerens opkøb af engarealerne var der etableret adgang til engarealerne, med låger, der tillader færdsel ned over engene. Disse tiltag opretholdes.

Direkte adspurgt, om han tror, at der vil være nogen forskel for miljø- og natur- eller sti-projekter, i forhold til om en ejendom ejes af en lokal ejer, eller af en ejer, der ikke er en del af lokalsamfundet, som kapitalfonden, svarer forpagteren

"Det var egentlig min tanke, at der ville være forskel... men jeg tror ikke, at der er ret meget forskel, i sidste ende. Vi havde et lille møde engang i oktober eller november. Danmarks Naturfredningsforening havde fået nogle penge fra Vordingborg Kommune til at reetablere vandhuller til en eller anden grønbroget tudse, og der havde de et ønske om, på nogle af de engområder, at grave nogle af de vandhuller op, der er. Der er jo et engareal på den forpagtede jord. Jeg havde forestillet mig, at IWC og investor ville takke nej; men de takkede ikke nej. Det er jo ganske fint. Så blev der ikke behov for det alligevel, men det var noget andet, fordi de viste sig allerede at være blevet gen-opgravet tidligere på sommeren. Så for mig at se er der ingen udfordringer omkring det her overhovedet.

Særlig ikke så længe det er tiltag eller miljø-tiltag der ligger i områder der er udenfor dyrkningsfladen.” (Interview, forpagter, 25. februar 2021)

Forpagteren forklarer, at der er tre typer areal: De arealer, der høstes, og som er den primære dyrkningsflade; dem der afgræsses med kreaturer, og arealer, der bare ”ligger hen” som fx strandbredder, vejkanter osv.

”Så længe man ikke rører ved den primære dyrkningsflade, så tror jeg ikke, at en ekstern investor på nogen måde har noget imod hverken miljø- eller lokalforeningstiltag” (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Direkte adspurgt om erfaringer med håndteringen af henvendelser fra fx borgerforeninger eller lokalfora, der ønsker at lave fx et trampe-stiprojekt, der involverer et markskel på en IWC-forvaltet ejendom, kan ejerrepræsentanten ikke komme i tanke om at der har været konkrete fortilfælde, men svarer principielt:

”... hvis der kommer nogen, der gerne vil lave et projekt til fordel for lokalbefolkningen eller miljøet, så vil vi i hvert fald helt sikkert være åbne overfor det, kigge på det, og hvis vi synes at det giver mening, og kan få enderne til at nå sammen, så vil vi være positive overfor at lave noget, at være en del af sådan noget. Helt sikkert.” (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

Ejerrepræsentanten fortæller også at IWC er meget grundige i forbindelse med køb, og fx gennemgår om der er diger eller læhegn, der er blevet fjernet, uden tilladelse. Finder de det, stiller de krav om at sælger enten skal reetablere eller sætte midler af til at IWC kan reetablere. ”Hvis der er noget, der ikke er i orden, så skal det laves i orden” (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021). Samtidig er direktøren for IWC’s landbrugsafdeling fortaler for, at man ikke skal stille

urimelige krav til landbruget og forpagterne - der skal også være en fortjeneste.

”Vi vil gerne være grønne og korrekte, men det skal være i et tempo, hvor man kan følge med og hvor det også er økonomisk bæredygtigt” (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

LAG-koordinatoren, der ganske vist ikke kender den konkrete case, men trækker på sin lange erfaring med landdistriktsrådgivning og landskabs forvaltning, vurderer, at afstand mellem en ejers bolig og nogle jorde kan have en betydning for, hvordan vedkommende forholder sig til henvendelser fra et lokalsamfund om fx en trampesti. Hun vurderer, at ejeren oftere vil sige ja til en sti på jorde, der ligger tæt på hans egen bolig. Hun forklarer det med, at tæt på boligen, kan ejeren nemt følge med i, hvad der sker i området og om det skaber nogen gener, fx for vildt eller afgrøder. Det kan han ikke særlig nemt, eller rettidigt, hvis det er på jorde, der ligger langt væk, og hvor han kun kommer, når han bearbejder jorden (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021). Hun understreger vigtigheden af at vise respekt og ydmyghed for andres ejendom! Også den, der ikke er aktivt i brug hele tiden. Ellers kan det med rette skabe modstand mod fx trampestier. Som hun siger:

”Ejerne sidder måske langt væk, men det er stadig deres levebrød. Det er måske de finest græsfrø, der ligner en græsmark og nej, der skal din hund ikke luftes! Det er ofte meget lavpraktisk.” (Interview, LAG-koordinator, 12. marts, 2021).

3.3.4.1 Biodiversitet og vand

Det er for tidligt at kunne sige noget om effekten af ejerskiftet af gården i Vollerup i forhold til biodiversitet og vandmiljø. Men ingen af interviewene tegner til at forvente, at det betyder noget for biodiversitet og miljø på kort sigt.

Men mere overordnet, har den lokale informant fra området, der også selv er landmand (om end nu på fritidsbasis, ved siden af et job som landmandsvikar), en pointe om at størrelsen på bedrifterne påvirker diversiteten negativt. Han oplever, at dem, der finder på nye ideer, nye forslag, tiltag eller eksperimenter med afgrøder, det er *"de lidt mindre landbrug, hvor der er nogle kreativt tænkende mennesker"* (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021). Det er han bange for vil forsvinde, hvis de små brug forsvinder, fordi de bliver lagt ind under større brug. Han reflekterer over, at når brugene er meget store, så må der også nødvendigvis være en overordnet tilgang til driften så vel som til projekter og forsøg.

"Der kan man ikke bare gå og plante et lille hjørne til. Så – med større brug bliver det nødvendigvis anderledes natur, det vil være en anden bedrift-form end nu, hvor det da er rimeligt varieret med de små brug." (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

Han fortæller om markbesøg i forbindelse med en ERFA-gruppe, hvor 3-4 godser blev samdrevet, og hvor vekselafgrøderne skiftede hvert år, men med kun én afgrøde pr gods.

"Det giver ikke meget vekselafgrøde i naturen! Det er måske eksemplet på hvad det kan betyde når der bliver rigtig meget i samdrift. Sådan kan det nemt blive." (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

3.3.5 Lokale services

I forbindelse med den nye ejerkonstruktion for gården i Vollerup, med forpagtning af jorden til en ung, lokal landmand, der har købt bygningerne, er der ingen interviews der tyder på at der er skabt nye services i lokalområdet. Som det allerede er nævnt, er der tværtimod indskrænket en

tidligere service, i og med at maskinstationen er lukket og maskinerne borthændet.

3.3.6 Afsluttende kommentarer

Nye ejerskabsformere og ejere og eventuel påvirkning af trivsel i lokalsamfundene

Afslutningsvis kommenterer forpagteren, at mens der i gamle dage var meget stor sammenhæng mellem bønderne og lokalsamfundet og værdiskabelsen, så er "lokalt" vokset utrolig meget. Og derfor vurderer han ikke, at en ændring i ejerskab, fra det lokale til det eksterne, kommer til at påvirke den lokale trivsel. Derimod forventer han, at det påvirker jordpriserne, som på denne måde kan opretholdes.

"Man kommer jo vidt omkring. Verden er ikke så lille. Så... hvor stor påvirkning, det [ændringen i ejerskab til en ekstern ejer] kommer til at have af lokalmiljøet, er jeg lidt i tvivl om. Men jeg tror, at det, at der er eksterne investorer, der kommer ind og investerer i dansk landbrugsjord, det gør, at vi kan opretholde den pris, der er på jorden i dag. Og måske også opnå en lille stigning af prisen i årene fremover." (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

Han påpeger, at en "ekstern" investor kan defineres på mange måder: Er det ekstern i forhold til driften; ekstern i forhold til landbrugssektoren, eller ekstern i forhold til lokaliteten hvor jorden drives?

Den unge forpagter har selv erfaring med danske landmænds investeringer i landbrug i det tidligere Østeuropa. I forhold til Østeuropæiske forhold, sammenligner forpagteren, har vi

"dårligt nok rigtig taget hul på at der kommer 'fremmed kapital' i dansk landbrugsjord. Hvorimod hvis man ser på den gamle østblok, så har danske landmænd jo taget over, og været 'fremmede' og investeret kapital, og kapitaliseret

landbrugsjord og landbrugsdrift" (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Præsenteret for at noget af forskningen – også fra Østeuropa - finder, at nogle investorer kan være 'stedsblinde', forstået på den måde, at loksamfundet oplever, at investor ikke er så interesseret i hvordan det er at være nabo til gården, fremhæver forpagtere at det er meget forskelligt, alt efter hvilke investorer det er, og hvilken landbrugsaktivitet, der er tale om (Interview, forpagter, 25. februar, 2021). Han var selv planteavlschef på et stort dansk ejet og dansk ledet brug i Rusland, hvor der var stort fokus på medarbejdere og de nærliggende landsbyer og byer, de kom fra. Der var også meget fokus på hvordan de danske medarbejdere agerede, fortæller han. Han har også erfaret, at der er meget stor forskel mellem investorer, for han har også set brug, *"hvordan det er fuldstændig lige meget, hvordan tingene ser ud omkring én"* (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

I forhold til at forebygge eventuelle negative konsekvenser af eksternt engagement i landbruget, og fremme de positive konsekvenser, fremhæver forpagteren én ting: at det er vigtigt, at det er lokale, danske landmænd, der er dem, der forpagter og styrer driften. Det gør nemlig en vigtig forskel, hvem der forpagter.

"Det kunne også have været, at der kom en tysk investor og satte en tysk ledelse på, i Danmark. Det ville have påvirket det anderledes." (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Med reference til en kinesisk investering i mineraludvinding i Afrika, som han har besøgt, slår han fast, at det er vigtigt at tage fat i de lokale kapaciteter, der er i området i forvejen. Ligesom den konkrete udenlandske investerings-model, han forpagter fra, gør. (Interview, forpagter, 25. februar, 2021). Sagt på en anden måde: Hvis man skal undgå at fremmedgøre et lokalsamfund, så skal en udenlandsk investor

arbejde med lokale foragtere. For det er dem, der "er ansigtet" og laver forbindelserne til lokalsamfundet i det daglige.

LAG-koodinatoren understreger også vigtigheden af den person, der er forpagter, for udviklingen af lokale relationer. Direkte adspurgt, om skabelsen af relationer mellem tilflyttere og 'faste' beboere har noget med ejerformer at gøre, svarer LAG-koodinatoren, at ejerformerne ikke betyder ret meget. Det er ikke strukturerne. Det er personer, der er vigtige. Uanset om der måske er en udenlandsk ejer, så er der en lokal driftsleder eller forpagter, og det er den person, der er altafgørende for kontakt og dynamik – foruden ejerens tilgang til arealforvaltning (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021).

LAG-koodinatorens erfaring er, igen med reference til godser og herregårde, at de store, professionelt drevne landbrugsvirksomheder er bevidste om den vigtige signalværdi i fx at have udelukkende lokale medarbejdere og benytte lokale services (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021).

Hun nævner udenlandsdanske som en gruppe af ejere, der skiller sig ud, fordi de netop ikke er synlige i lokalområdet. Med udenlands-danske ejere afhænger synligheden af, at der er en meget egenhændig driftsleder, eller af at ejerne giver klare signaler om en forventning om at det er vigtigt, at de er gode venner med alle. Ellers vil det typisk blive en "fremmed" eller "fjern" udenlandsk bosat ejer (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021)

Udenlandske eller danske institutionelle investorer?

I forbindelse med at her er tale om netop en udenlandsk institutionel investor, understreger ejerrepræsentanten, at de professionelle landmænd ikke har nogen problemer med, om

det er danske eller udenlandske investorer, der er bag en investering. Det er en forretning. Men han er klar over, at de udenlandske landbrugsinvesteringer er noget, der er forskellige holdninger til, også lokalt. Han ville ønske, at danske pensionselskaber var aktive investorer i dansk landbrug:

”Hånden på hjertet, Vi kunne godt ønske os, at der var danske pensionselskaber, der kunne se lyset i dette her... Der er selvfølgelig AP-Pension, men de gør det på en lidt anden måde end vi gør... men ellers er der ikke rigtig interesse. Det er jo tankevækkende. Det må vi jo respektere. Storytelling ville være bedre, det ville lyde bedre, hvis det var danske pensionsmidler, der var brugt til at investere i dansk landbrug [...] men der er desværre ingen interesse. Og udenlandske investorer ser helt anderledes på dette her; måske er de længere fremme med landbrugsinvesteringer generelt, end danske pensionselskaber er” (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

Brugsstørrelser, miljø og værdiskabelse

Afslutningsvis kommer den lokale informant ind på administrations-byrden i landbruget, og i samfundet som helhed, som modvirker muligheden for at små enheder kan fungere. Han påpeger det tab, det for ham at se betyder i forhold til lokale (erhvervsrettede) initiativer:

”Vi får sværere og sværere ved at være små... hele vejen igennem samfundet er det sværere og sværere at være de små i samfundet. Hele landbruget blev jo ellers opbygget over de små landbrug, der gik sammen i andelsforeninger og foreninger og var meget kreativt tænkende og skabte fremskridt... Og det forsvinder jo, at landmænd i lokalsamfund slutter sig sammen og kan gøre noget. (Interview, lokal informant, 11. marts, 2021).

LAG-koodinatoren har et andet perspektiv på miljø og størrelsen af landbrugene. Hun ser en sammenhæng mellem økonomisk råderum, tradition for at tænke på lokalområdet omkring sig og ”plads til” at give mere plads til miljøet. Direkte adspurgt, om man mærker der ændrede ejerskab til jorden, for eksempel at en gård ændrer sig fra at være beboet af ejer, til at ejes eller forpagtes af én, der bor 10-15 km væk, svarer hun: *”Det mærker man rent faktisk”*. Hun uddyber med, at de store jordejere, godser og herregårde, er vant til – gennem måske 10 generationer – at have fokus på et lokalsamfund og dets trivsel. De ved, at det er vigtigt, at de afholdt lokalt, interesserer sig for det lokale og er ofte primusmotorer for ting. De giver adgang til naturen og er ofte proaktive og giver lidt mere, så de kan regulere hvor stien skal gå, for eksempel. Derimod, den landmænd, der har en gård på anden generation, og måske har fået den til at vokse til 200 ha og forpagter yderligere 400 ha, han er måske lige på vippen, økonomisk. Han er, ifølge LAG-koodinatoren,

”pinedød nødt til at dyrke helt til kant, intensivt. Det er ikke skægt. Han kan godt være både respekteret lokalt, vellidt, og åbne sine marginale jorde op, osv., men han er presset til at træffe valg om sin produktion, der kan være svære for særligt tilflytterne at forstå og respektere.” (Interview, LAG-koodinator, 12. marts, 2021).

På baggrund af sine mange års erfaring indenfor rådgivning indenfor landbrug og landdistriktsudvikling reflekterer hun reflekterer afslutningsvis over strukturudviklingen, hvor hun beskriver en form for polarisering. De egentlige landbrugsejendomme bliver meget store, og kan bedre beskrives som store og meget professionelle virksomheder, med bestyrelser og direktører. Hun spekulerer på, om de ”almindelige landbrug” med tiden vil blive urentable? Til gengæld vurderer hun, at de små, specialiserede,

værdibaserede brug nok skal klare sig – fx de små økologiske og biodynamiske brug med højværdiafgrøder, der sælger produkter og historier til bybefolkningen.

Ejerrepræsentanten, der er direktør i IWC's landbrugsafdeling, ser også en større rolle for højværdi- og specialafgrøderne i fremtidens landbrug i Danmark. Han tænker dog ikke småskala, men tænker netop at kapitalen til sådanne kapitalkrævende set-ups i fremtiden kunne komme fra investorer (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar, 2021).

4 Referencer

Interviews: I alt har der været foretaget 4 interviews samt 3 kortere samtaler i perioden 23. februar til 17. marts, 2021.

- 1) Ejere (investor-repræsentant):** International Wood Company som kapitalforvalter for det danske firma, der ejes af en udenlandsk institutionel investor. Jesper Brunhøj Jensen, Direktør, IWC landbrugsafdeling. 23. februar. Optaget & udskrevet.
- 2) Forpagter:** Daniel Nøhr Andersen, Thorsviggaard, Møn, 26. februar. Optaget og udskrevet.
- 3) Lokale informanter, foreningsaktive borgere på Vestmøn:**
 - a. Per Skov Jensen, Tostenæs, Vestmøn. Bestyrelsesmedlem i Vestmøns Lokalforum. Telefoninterview, 11. marts. Optaget og udskrevet.
 - b. Marianne Bøje, medlem af bestyrelse i Vestmøns Lokalforum. Kortere telefonsamtale, forud for kontakten med Per Skov Jensen. 3. marts, 2021. Noter.
 - c. Louise Theill, formand for Fanefjord Idrætsforening. E-mail udveksling, primo marts.
- 4) Lokale informanter, erhvervsliv:** Lena Praem Hansen, EDC-mægler, Stege. Kortere telefonsamtale, 17. marts 2021. Noter.
- 5) Regional udviklingsaktør:** Rikke Sønder, LAG-kordinator for LAG-Sydsjælland, samt direktør i landbrugsrådgivningsvirksomheden Dividendo, der bl.a. rådgiver som landdistriktsudvikling og landskabsforvaltning i forbindelse med landbrugsvirksomhed. 12. marts. Noter.

Hjemmesider besøgt:

<https://www.iwc.dk/agriculture/>

<http://vestmoen-lokalraad.dk/>

<http://www.fanefjordif.dk/135160339>

<https://sogn.dk/fanefjord/fakta-om-sognet/>

<http://thorsviggaard.dk/>

Litteratur brugt:

Bro, D. S. (2020, marts 22). Tysk selskab jagter dansk landbrugsjord for milliarder. Landbrugsavisen. <https://landbrugsavisen.dk/tysk-selskab-jagter-dansk-landbrugsjord-milliarder>

Broegaard, R. B. (2021a): Danmarks Økologiske Jordbrugsfond: Lundtoftthøj. Case notat, Landbrug og lokale værdikæder. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning, 23 sider.

Broegaard, R. B. (2021b): Udenlandsk kapitalfonde: Ferupgård. Case notat, Landbrug og lokale værdikæder. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning, 20 sider.

Broegaard, R.B, Larsen, R. B., og Hedetoft, A. (2021): 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 sider.

Henriksen, B. B. (1996). Kokseby Slot: En glemt middelalderborg på Møn. In H. Jessen (Ed.), *Årbog 1996. Historisk Samfund for Præstø Amt* (pp. 5–24). Præstø Amt. <https://slaegtsbibliotek.dk/907894.pdf>

Møn Kommune, Kulturarvsstyrelsen, Møns Museum, Østsjællands Museum, & Sydsjællands Museum. (2006). Karakteristik af Møn kommunes hovedtræk. <http://docplayer.dk/16670785-Karakteristik-af-moen-kommunes-hovedtraek.html>

5 Metoderefleksioner

Dette case-notat præsenterer en udenlandsk institutionel investor, der har investeret i landbrugsjord. Mange udenlandske institutionelle investorer er ganske diskrete omkring deres investering, og vi kontaktede derfor det danske (internationalt orienteret) kapitalforvaltningsselskab, der ifølge landbrugsmedier repræsenterede en tysk institutionel investor. En af direktørerne for landbrugsinvesteringer i det danske kapitalforvaltningsselskab formidlede venligt kontakten til en forpagter. Det var på denne måde, at feltarbejdet landede på Møn. Vi påskønner meget, at vi har fået formidlet denne kontakt, og at de pågældende parter har indvilliget i at bruge tid på at deltage i interviews. Imidlertid må det nævnes, at der ikke, som fx i casen fra Dansk Økologisk Jordbrugsfond, har været en komplet oversigt over eksisterende investeringer, lokalitet, størrelse, alder osv., at navigere ud fra. At forpagtningsaftalen først blev indgået i efteråret 2020, blev først klart for mig, ved interviewet med forpagteren. Det er ikke ideelt for muligheden for at høre om konkrete erfaringer med forhold, der måtte have ændret sig som følge af ejerformsskiftet; men det vigtigste var dog, at det var muligt at inkludere denne type af case i undersøgelsen.

Fordi det indledningsvist – ud fra kontakt med repræsentanter for andre udenlandske kapitalfonde, så vel som indtrykket gennem medierne – virkede som om det kunne blive vanskeligt at få mulighed for at inkludere en konkret case på en udenlandsk kapitalfond eller institutionel investor i undersøgelsen, tog vi samtidig kontakt til flere kapitalforvaltere. Vi endte med at få adgang til cases fra to forskellige kapitalforvaltere (og to forskellige investorer), og valgte at følge op med feltarbejde om begge case-lokaliteter. Af ressourcemæssige årsager måtte vi dog derfor begrænse

antallet af interviews i hver af de to cases med udenlandske investorer.

Grundet Covid-pandemien og de tilhørende rejse- og forsamlingsrestriktioner i foråret 2021 er dette "feltarbejde" blevet gennemført telefonisk og online, og ikke, som oprindeligt planlagt, med et besøg på Vestmøn og omegn af 3-4 dages varighed. Der er et par kommentarer at knytte til denne måde at lave "feltarbejde" på. Først og fremmest vil jeg udtrykke min positive overraskelse over den måde, de personer, der har sagt ja til enten en kortere telefonsamtale eller et længere interview (af ca. 1 times varighed; kun i et tilfælde varede interviewet 1,5 timer), har taget imod mig – online – og været engagerede, interesserede, fokuserede. På trods af skærmen imellem os. Dernæst vurderer jeg, at online-formatet har påvirket selve kontakt-skabelsen til de lokale informanter, ligesom mere uformelle samtaler eller observationer ikke har kunnet være en del af dette feltarbejde. Det er primært de mest lokale informanter, der risikerer at blive "underrepræsenteret". De informanter, der er udvalgt pga. deres professionelle virke, er lettere at komme i kontakt med via mail og telefon, og fremstår derfor måske en smule overrepræsenteret i denne case. Et element, der kan være meget svært at afsøge, når man ikke er til stede i felten, er det almene kendskabsniveau til investeringen og investor.

I alle tilfælde har jeg taget fyldige noter undervejs i interview-samtalerne. De fleste af interviewene er desuden – selvfølgelig med interviewpersonens accept – optaget, til hjælp for en kronologisk og fortløbende gengivelse af interviewet, med spørgsmål og svar, samt en decideret transskribering af udvalgte citater i denne kontekst. Interview-noterne fylder 3 sider for de korteste samtaler, og op til 12 sider for de længste, i alt 42 sider.

Interviewnoterne er efterfølgende kodet for præ-definerede temaer, som forskerholdet på baggrund af såvel forsknings-ansøgning som litteratur-gennemgang (Broegaard et al., 2021) havde udvalgt som værende relevante. Desuden supplerede jeg med emergente temaer undervejs i kodningen, efterhånden som disse syntes nødvendige (manglende) for at kunne kode alt det relevante materiale. De overordnede temaer er som følger:

- Bosætnings- og besøgsattraktivitet
- Case
- Ejerform
- Forpagter
- Generationsspørgsmål
- Investeringen
- Investeringsrationale
- Sammenhængskraft
- Stedseffekt
- Strukturudvikling_samf generelt

Under hvert '+' findes under-temaer, fx

- Stedseffekt
 - Værdikæder
 - Værditilvækst per areal
 - Ændret arealanvendelse; Herlighedsværdi, adgang
 - adgang til det åbne land
 - biodiversitet og natur
 - Herlighedsværdi
 - Ændret arealanvendelse
 - Økonomiske relationer & services
 - jobskabelse

Flere af interview-personerne har fået case-notatet til gennemgang. Det har alene været investor-repræsentanten, der har haft kommentarer, vedr. en præcisering af titler og arbejdsområder vedr. IWC's ansatte og virke.

Steds-begrebet. Det må det konstateres at "lokalområdet" ikke nødvendigvis er et indlysende begreb. Det kan forstås som det geografiske område, gården ligger i, og 'lokalsamfund' kan forstås som det nærmest beliggende lokalsamfund, i fugleflugtslinje fra gården. En anden forståelse kan være den administrative – at der følges nærmeste lokalsamfund, der ligger i samme kommune som gården. Eller en social forståelse: 'lokalsamfund' vil her være det lokalsamfund, som man fra gården 'naturligt' vil orientere sig imod. For den pågældende case, blev lokaliteten omtalt som "Møn" af ejerrepræsentant; som "Fanefjord eller Bane" lokalsamfund af forpagteren, og som "Vestmøn" af den lokale informant, der samtidig var bestyrelsesmedlem i Vestmøn Lokalforum. Men som forpagteren reflekterer over: Hvor stort eller småt er "lokalt" nu om dage?

ⁱ Fanefjord sogn som helhed havde 1471 indbyggere pr 1. januar 2021

<https://sogn.dk/fanefjord/fakta-om-sognet/>

ⁱⁱ

https://virk.dk/myndigheder/stat/FT/selvbetjening/Application_form_for_AIFM_established_in_a_third_country_with_permission_to_manage_EU_AIFs_to_market_shares_or_units_of_EU_AIFs_in_Denmark.

ⁱⁱⁱ Dette skyldes den risiko der måtte være – hvor lille den end er – ved at investor kunne blive fremstillet som havende en forbindelse til en forpagter, der eventuelt måtte misrøgte sine dyr, selv hvis forbindelsen kun er som udlejer af bygningsmasse ud til en animalsk producent. Den risiko ønsker investor ikke, og derfor fravælger IWC ejendomme til denne investor, hvis der er produktionsbygninger, der stadig har en produktionsmæssig værdi – med mindre der forud for købet kan laves en aftale om frasalg (Interview, ejerrepræsentant, 23. februar 2021).

^{iv} <http://thorsviggaard.dk/>

^v Tilflytning til Møn startede tilbage i 1970erne. Tendensen og mødet mellem Mønboer og tilflyttere beskrives på følgende måde i rapporten "Karakteristik af Møn Kommunes hovedtræk" fra 2006:

"Mens afviklingen [af landbruget] stod på, oplevede især Møn fra 1970 tilflytning af særlig karakter. Fra Københavnsområdet kom kollektivister og hippier og bosatte sig i gamle, tomme mønske gårde. Mange var på overførselsindkomst eller arbejdede periodevist i København, andre søgte at ernære sig ved fremstilling og salg af kunsthåndværk. Kendetegnende var det, at tilflytterne søgte tilbage til en enkel livsstil med selvforsyningen og fællesskabet som ambition. Mødet mellem mønboer og kollektivister foregik med stor forundring og skepsis." (Møn Kommune, 2006:40).

^{vi} <http://www.fanefjordif.dk/135160339>