A DÁN MEZŐGAZDASÁGI BIRTOK RENDELET ÉS A FÖLDÉRTÉKELÉS

ERDÉLYI TAMÁS

ÖSSZEFOGLALÁS

Dániában az elmúlt évtizedben jelentősen csökkent a gazdaságok száma, míg átlagos méretük növekedett. Ez elsősorban a gazdasági, technikai fejlődésnek tudható be. A mezőgazdasági földtulajdont és földhasználatot szabályozó rendelet engedélyezi a gazdálkodók összefogását nagyobb vállalkozás létrehozása céljából. A dán földértékelés alapja a kataszteri rendszer, amelynek elsődleges célja a hozamon alapuló földadó meghatározása. Az érték megállapítása egyszerű, a mindenkori piaci érték alapján történik.

DÁNIA MEZŐGAZDASÁGA

Dánia területe 43 ezer km^2, amelynek 65%-a – 2787 ezer hektár – mezőgazdasági terület és 11,5%-a erdő. A mezőgazdasági területeken elsősorban gabonaféléket termelnek, amelyek az állattenyésztés – főbb állati termékek a sertéshús, tej, tejtermékek, marhahús és bárányhús – fő takarmánybázisa. A mezőgazdasági termelés teljes egészében lefedi a hazai keresletet, míg 2/3-a export termék, ami az ország teljes kivitelének 25%-át teszi ki. 1989-ben a teljes mezőgazdasági terület 19%-a bérelt terület volt. A legtöbb gazdaság specializálódott, kizárólag állattenyésztéssel, vagy növénytermeléssel foglalkozó.

Jellemző rájuk a magas gépesítettség és a növekvő termelékenység. De mindennek megvan az ára. A modern mezőgazdaság otthagyta névjegyét a vidéken. A lecsapolások eltüntették a tavakat, a patakokat, a folyókat, a homokos területek megművelése megváltoztatta a tájképet, a növényvédőszerek és műtrágyák használata, valamint az istállótrágya elhelyezésének problémája a patakok, talajvíz és a part menti területek elszennyeződését okozták. (4)

1. táblázat

Gazdaságok száma (db)

	1982.	1990.	2000.	2002.
<10 ha	22 354	14 407	10 202	9 650
10,0 - 19,9 ha	28 147	18 562	11 188	9 752
20,0 - 29,9 ha	19 458	13 667	6 531	6 256
30,0 - 49,9 ha	19 426	16 689	9 018	7 369
50,0 - 74,9 ha	7 755	8 881	6 825	6 086
75,0 - 99,9 ha	2 518	3 406	4 066	3 794
100,0 - 199,9 ha	1 874	3 102	5 350	5 903
200,0 ha <	472	625	1 361	1 721
Összesen	**102 004**	**79 338**	**54 541**	**50 531**

Forrás: Statbank Denmark, www.statbank.dk.

A MEZŐGAZDASÁGI BIRTOK RENDELET

A dán törvény sok hasonlóságot mutat a norvég, a svéd és az izlandi jogi szabályozással. Dániában a földhasználatot először a gazdálkodási törvény szabályozta. A kormányzat céljai a mezőgazdasági földhasználattal kapcsolatban az évek során megváltoztak. A 18. és 19. századi földreform óta a kormányzati politikában a birtokstruktúrával összefüggésben az egyéni gazdálkodók védelme került előtérbe. A 19. században a fő cél a régi falurendszer felbomlasztása volt, ahol a falu gazdálkodói évszázadokon át a földterületet közösen művelték. Ebben a században tűzték ki célul az erdőterületek védelmét, amelyek drasztikusan csökkentek.

Éveken keresztül a kormány pénzügyi segítséget nyújtott a talaj termőképességének növelésére, elsősorban vízelvezetésre. A század közepétől az urbanizáció egyre kézenfekvőbb lett, így a kormányzat jogi szabályozásokkal igyekezett megakadályozni a szabad területekre történő építkezéseket, ipartelepítéseket. Egyre nyilvánvalóbbá vált, hogy a mezőgazdasági területek drasztikusan csökkennek: 1938-ban az összterület 76%-át, 1988-ban csak 65%-át tették ki.

Az elmúlt évtizedekben a vízszennyezés okozta a legtöbb problémát és ez került a fő célkitűzés középpontjába.

A földhasználatot, a farm méretet, a földbérletet és a földtulajdont, valamint a földszerzést a „Mezőgazdasági Birtok Rendelet" szabályozza. A mezőgazdasági termelők földjei csak növénytermelésre, kertészeti termelésre és erdőhasznosításra használhatók. Ha a termőföld hozama túlságosan alacsony a gazdaságos termeléshez, a gazdálkodó a termőföldet más célra nem hasznosíthatja. Az a személy, aki mezőgazdasági termelést folytat – saját vagy bérelt földterületen –, a területen állandó lakhellyel kell rendelkeznie. A gazdálkodónak kevés lehetősége van bérbe venni vagy megvásárolni a szomszédos földeket, ugyanis a legtöbb regisztrált mezőgazdasági vállalkozás családi gazdaság, és a törvény célja a családi gazdálkodás védelme, elkerülve a hatalmas agrárvállalkozások létrejöttét, habár a technikai és gazdasági fejlődés következményeként az elmúlt tíz évben a legtöbb családi gazdálkodás kicsinek bizonyult a túléléshez.

A rendelet lehetővé teszi – meghatározott méret alatt – a gazdálkodók összefogását és egy nagyobb vállalkozás létrehozását. Szintén megengedett a mezőgazdasági vállalkozás méretének növelése földvásárlással, abban az esetben, ha a farmer bizonyítani tudja, hogy az istállótrágya elhelyezéséhez több földre van szüksége. Dániában a földbérletet érintő rendelet mindössze egy írásbeli szerződés megkötéséről intézkedik, melynek tartalmaznia kell a bérleti díj nagyságát és a bérleti idő hosszát. A bérleti díj nagysága mindig a piac függvénye, ezt külön nem szabályozza a törvény. A rendelet a bérlőnek elővásárlási jogot és a lejárat előtti hosszabbítást biztosít. A tulajdonosnak viszont nincsen lehetősége a bérlet megváltoztatására, kivétel, ha ezt a felek a bérleti szerződésben rögzítették. A földbérlettel kapcsolatos megkötések

- hossza maximum 30 év lehet;
- a bérlőnek a birtokon kell laknia;
- a bérlő nem lehet tulajdonosa, illetve nem bérelhet 5 mezőgazdasági birtoknál többet.

A földhasználó azonban nem csak földbérlettel, hanem földvásárlással is növelheti területét. A földvásárlással kapcsolatos megkötések

- általános szabály, hogy csak gazdálkodók vásárolhatnak földbirtokot a vidéki területeken;

- a vásárlóknak a gazdaságban kell lakniuk legalább 8 évig, akár személyesen irányítja a farmot, akár nem;
- ha a terület nagyobb 30 hektárnál a termelőnek mezőgazdasági végzettséggel kell rendelkeznie;
- azok a személyek, akik földet kívánnak vásárolni és már van birtokuk, valamint ha az új birtok 30 hektárnál, nagyobb, rendelkezniük kell egy hivatalos engedéllyel a földhivataltól. A vásárlónak bizonyítania szükséges, hogy a vásárolni kívánt terület közvetlen szomszédságában senki sem akarja az adott birtokot megvenni, illetve hogy az istállótrágya elhelyezéséhez több földre van szüksége.

Jogi személyiségű társaságok nem vásárolhatnak, illetve nem bérelhetnek földbirtokot.

AZ INGATLAN- ÉS FÖLDÉRTÉKELÉS SZABÁLYOZÁSA

Az ingatlan- és földértékelés a kataszteri rendszer és a föld regisztráció információi alapján történik. A dán kataszteri rendszert 1844-ben hozták létre, amely kezdetben két összetevőből, a kataszter regisztrációból és a kataszteri térképből állt. A kataszter elsődleges célja a termőföld hozamán alapuló földadó meghatározása volt, de a kataszteri azonosítást a földtulajdonos biztonsága, valamint a földcsere támogatásának érdekében is használták. Idővel a dán kataszter a földértékelés bázisából a hatékony földpiac „támogatója" lett. A kataszter négy elemből áll:

(1) Parcella regisztrációból, ami 2,5 millió parcellát jelent. A kataszter regisztráció az 1980-as évek közepétől számítógéppel támogatott.
(2) Kataszter térkép.
(3) Kataszter tanulmány, ami összefüggésben van a parcella határokkal.
(4) Ellenőrzési pontok regisztrálása.

Napjainkban a parcellák száma 2,1 millió, és a becsült teljes földérték 75 000 millió USD, míg az épületek értéke kb. 300 000 millió USD. A föld és az épületek 140 000 millió USD értékben jelzáloggal terheltek.

A föld és az ingatlan értéket a *mindenkori piaci érték* alapján állapítják meg. Az értékelést az Adózási Minisztérium ellenőrzi és a helyi hatóságok végzik, irányítják.

Az *ingatlanok értéke* magában foglalja a földet és az épületeket, de nem tartalmazza a gépeket, bútorokat, állatokat. Az értéknek tükröznie kell az ingatlan legjobb lehetséges gazdasági használatát. Minden állami szabályozást, mint pl. épület- vagy természetvédelem, bérlet ellenőrzése stb. az értékelés során figyelembe kell venni. Azonban egyedi, speciális szabályozást – szokatlan bérleti megegyezés, jelzálog stb. – nem szükséges figyelembe venni az érték meghatározásakor.

A *föld értékének* meghatározásakor nem veszik figyelembe a területen megtalálható épületeket. A megállapított értéknek tükröznie kell a legjobb lehetséges gazdasági használatot, valamint tartalmaznia kell az elvégzett területjavító munkálatokat, mint pl. csatornázás, szennyvízelvezetés vagy utak értékét.

A MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ SPECIÁLIS INTÉZKEDÉSEK

Mezőgazdasági földterületnek csak olyan föld tekinthető, amelyik mezőgazdasági termelésre alkalmas. A törvény kimondja, hogy a föld értékének megállapítását általános művelési feltételek figyelembe vétele mellett kell elvégezni, tekintettel a föld minőségére és elhelyezkedésére. Az értékelésben a földérték nem foglalja magába a szokásos gazdálkodás keretében végzett éves munká-

kat, valamint a költségfelhasználást. A föld értékelését az éves gabona betakarítását követően, de a következő évi gabona vetését megelőzően kell elvégezni. (2)

2. táblázat

Ingatlan kereskedelem (1996)

	Eladott mennyiség		Átlagos ár 1000 DK	
Lakóház	56 222		753	
Öröklakás	21 233		514	
Nyaraló	10 132		381	
Gazdaság	5 287		73	(ha-ként)
2 lakásos ház	2 243		720	
3 lakásos ház	324		801	
4-8 lakásos ház	503		1 106	
9 lakásos ház	282		7 413	
Lakóház üzlethelyiséggel együtt	2 819		1 523	
Kereskedelmi épület	1 153		4 311	
Ipari épület	965		4 078	
Parcella 2000 m^2 alatt	6 433		144	(m^2-ként)
Parcella 2000 m^2 felett	1 753		56	(m^2-ként)

Forrás: Wolters, J., 2002.

FORRÁSMUNKÁK JEGYZÉKE

(1) Wolters, J.: Property valuation and taxation in Denmark. The Danish Way. The Danish Association of Chartered Surveyors. No. 8. April 2002. (2) Kristensen, K. J.: Land valuation in Denmark (1903-1945). http://www.grundskyld.dk/2-assessment.html 1945. (3) Wolters, J.: The land market in Denmark. The Danish Way. The Danish Association of Chartered Surveyors. No. 3. April 2002. (4) Wulff, H.: Agrarian land law in Denmark. In: Agrarian land law in the western world. Edited by Grossman, R. M. – Brussaard, W. CAB International, 1992. (5) Statbank Denmark, www.statbank.dk. (6) Grossman, R. M. – Brussaard, W. ed.: Agrarian land law in the Western World. C.A.B. International, 1992.

THE DANISH LANDED PROPERTY REGULATION AND LAND EVALUATION

By:
Erdélyi, Tamás

Farm naumber in Denmark has considerably decreased during the past decade along with an increase in average farm size, mainly due to economic and technical development. The regulation of landed property and land use permits farmers to join forces in order to establish greater companies. The basis of Danish land appraisal consists in the cadastre system the primary purpose of which is to determine land tax on the basis of yield. The fixing of land value is simple, and it is always carried out on the basis of current market value.