

Udskriftsdato: 14. december 2025

KEN nr 10603 af 21/12/2007 (Gældende)

Klage over fornyet afgørelse i sag om handel af en landbrugsejendom mellem ægtefællerne K1 og K2

Ministerium: Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Journalnummer: Fødevaremin.,
FødevareErhverv, j.nr. 3101-070-06-3499

Klage over fornyet afgørelse i sag om handel af en landbrugsejendom mellem ægtefællerne K1 og K2

Resumé

Direktoratet for FødevarerErhverv, F, ophævede jordbrugskommissionen, J's afslag om at genoptage en sag om handel af en landbrugsejendom mellem ægtefællerne K1 og K2. F fandt, at salget af en landbrugsejendom fra K1 til K2 var en proformaaftale med formål at omgå reglerne om fortrinsstilling, og at det var en retlig mangel, at J ikke havde fundet, at der var tale om proforma.

Direktoratet for FødevarerErhvervs skrivelse af 2. december 2007, j.nr. 3101-070-06-3499.

»----

I brev af 23. oktober 2006 har De klaget over, at Jordbrugskommissionen for Århus Amt den 26. september 2006 har meddelt, at den ikke finder, at der er tale om omgåelse, når K1 sælger landbrugsejendommen matr.nr. 1.... på 69,7 ha til sin ægtefælle K2, hvorved Deres fortrinsstilling bortfalder.

Direktoratets afgørelse

Direktoratet for FødevarerErhverv ophæver hermed jordbrugskommissionens afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling, da direktoratet finder, at salget af landbrugsejendommen matr. nr. 1a... fra K1 til K2 er en proformaaftale med det formål at omgå reglerne om fortrinsstilling, jf. § 83 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme. Det er derfor en retlig fejl, at jordbrugskommissionen ikke har fundet, at der er tale om proforma.

Direktoratets afgørelse kan efter § 16, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 1155 af 24. november 2006

om jordbrugskommissioner mv. ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Redegørelse for sagen

Sagens forhistorie

Jordbrugskommissionen for Århus Amt meddelte den 8. juni 2005 Dem fortrinsstilling til 30 ha. Afgørelsen blev truffet i forbindelse med en ansøgning om, at K1 kunne erhverve landbrugsejendommen matr.nr. 7a... på 69,3 ha.

K1 trak sin ansøgning om at erhverve ejendommen tilbage og afhændede landbrugsejendommen matr.nr. 1... 69,7 ha til sin ægtefælle K2.

I brev af 5. juli 2005 meddelte De, at K1's tilbagetrækning af ansøgningen var et forsøg på at omgå landbrugsloven

og Deres mulighed for suppleringsjord.

Jordbrugskommissionen gav den 10. oktober 2005 tilladelse til, at K1 kunne erhverve ejendommen matr.nr. 7a... og sammenlægge den med sin hovedejendom landbrugsejendommen matr.nr. 1u m.fl... på 49,8 ha.

I brev af 18. oktober 2006 meddelte Kort- og Matrikelstyrelsen jordbrugskommissionen, at der var foretaget en række ændringer i matriklen, herunder at jorderne til landbrugsejendommen matr. nr. 7a... var overført ved arealoverførsel til ejendommen matr. nr. 1u m.fl....

I brev af 5. september 2006 meddelte direktoratet i forbindelse med en klage fra K1, at jordbrugskommissionen ikke havde taget stilling til Deres tilkendegivelse om, at der er tale om omgåelse.

Aktuel sag

Jordbrugskommissionen har efterfølgende modtaget følgende dokumentation for, at K2 har overtaget ejendommen:

- Registreringsbevis fra Told & Skat
- Overdragelse af betalingsrettigheder
- Årsopgørelse fra Nykredit
- Uddrag af lejekontrakt
- Indberetning til Plantedirektoratet for modtaget husdyrgødning i 2005/2006

Jordbrugskommissionen har den 26. september 2006 meddelt, at den ikke finder, at der i den foreliggende sag er tale om omgåelse, sådan som sagsforløbet har været.

Kommissionen henviser til, at det fremgår af dens standardfølgebrev, som den sender til alle naboer, der anmoder om skema om naboerklæring til suppleringsjord, at den primære ansøger dog også kan vælge at frafalde handelen eller afhænde ejendommen til en helt tredje person.

I brev af 23. oktober 2006 har De klaget over afgørelsen.

De mener, at der er tale om omgåelse på grund af følgende 4 punkter:

1. Ansøgt handel og endelig handel er den samme. Personkredsen omkring handlen er den samme. Beløbet er det samme. Tidspunktet for handlen er det samme.
2. Hovedejendommen skødes til ægtefælle inkl. papiraftaler, men uden tinglysningsomkostninger, således at en senere tilbageskødning hermed er omkostningsfri. Dette kan gøres, hvis der ikke kommer indsigelser ang. harmoniarealet, og ellers kan der prøves gentagne gange.
3. Driften af »H-gård« foretages stadig af K1, ligesom regninger stadigvæk sendes til ham.
4. Det faktum, at K1 har søgt om tilladelse til køb af matr.nr. 7a med »H-gård« som hovedejendom, og derefter frafaldet ansøgningen, da han bliver tvunget til at afstå suppleringsjord, viser jo, at handlen med »H-gård« til hustruen er ren og skær omgåelse. Det havde jo ellers været mereenkelt at sælge »H-gård« til hustruen - inden køb af flere ejendomme.

Jordbrugskommissionen har den 25. oktober 2006 fremsendt klagen hertil, idet kommissionen fastholder afgørelsen.

I brev af 20. februar 2007 bad Direktoratet for FødevareErhverv Landbrugsmæglerne I/S oplyse, om det betingede skøde fra K1 til K2 på »H-gård« var tinglyst som endeligt skøde, jf. §§ 9 og 10 i skødet. Endvidere anmodede direktoratet om at modtage kopi af hele lejekontrakten mellem ægtefællerne, herunder det i kontrakten nævnte bilag, jf. Landbrugsmæglerne I/S ' brev af 15. september 2006 til Jordbrugskommissionen for Århus Amt.

Den 27. februar 2007 svarede Landbrugsmæglerne I/S telefonisk, at skødet ikke var endeligt tinglyst, og at den i bilaget til lejekontrakten nævnte køberet var en tilbagekøbsret for K1. Landbrugsmæglerne I/S ønskede ikke at fremsende hele lejekontrakten, da kontrakten herefter ville blive grebet af aktindsigtsreglerne i forvaltnings- og offentlighedsloven.

Med brev af 20. marts 2007 fremsendte Direktoratet for FødevareErhverv til Landbrugsmæglerne I/S et udkast til en afgørelse i klagesagen, hvor der statueredes proforma og bad om evt. bemærkninger til udkastet.

I brev af 2. april 2007 svarede Landbrugsmæglerne I/S bl.a., at registrering af skødet hos kommunen er tilstrækkeligt til at sikre, at fremtidige opkrævninger af ejendomsskat samt andre offentlige henvendelser sker hos den nye ejer. Tinglysning er kun nødvendig for at sikre sig mod tredjemands rettigheder i ejendommen.

K2 har overtaget de i ejendommen værende realkreditlån, og hun har betalt renter og bidrag på lånene i 4. kv. 2005, hvilket dokumenterer, at handlen er berigtiget pr. 01.10.2005.

Med hensyn til K2's betaling af skødeomkostningerne anførtes det, at der var aftalefrihed.

K2 drev selv al jorden, der skete kun udlejning af driftsbygninger og inventar.

Forkøbsretten i lejekontrakten var ganske sædvanlig og indføjet for at sikre lejerens muligheden for en fornuftig planlægning af den fremtidige drift.

Endvidere anførtes det, at De inden for det seneste år havde erhvervet mindst 80,35 ha landbrugsjord, hvorfor De ikke længere var berettiget til tillægsgjord.

Landbrugsmæglerne I/S bad efterfølgende om at måtte se det endelige udkast til afgørelse i sagen.

På denne baggrund fremsendte direktoratet til Landsbrugsmæglere I/S med brev af 17. juli 2007 udkast til endelig afgørelse, hvor direktoratet fastholdt, at der var tale om proforma.

I brev af 3. august 2007 kommenterede Landbrugsmæglerne I/S udkastet til afgørelsen.

Det anførtes bl.a.

1. at direktoratet i efteråret 2005 fastslog, at der ikke var hjemmel til at kræve skødet tinglyst, hvorfor det virker underligt, at det indgår i argumentationen for, at der er tale om proforma,

2. at købesummen er berigtiget pr. overtagelsesdagen, jf. gældsovertagelsen pr. 01.10.2005,

3. at det ifølge landbrugsloven

er fuldt lovligt at udleje dele af eller hele ejendommen,

4. at udkast til lejeaftale og skøde blev udarbejdet i september. Der var ikke behov for ændringer i lejeaftalen, og da denne ikke krævede vitterlighedsvidner, kunne aftalen umiddelbart underskrives. I skødet var der derimod enkelte rettelser og uafklarede punkter, hvorfor det først var muligt at underskrive skødet senere med tilstedeværelse af vitterlighedsvidner,

5. at en køberet eller forkøbsret er almindeligt forekommende i aftaler om leje af jord og driftsbygninger for at sikre lejer mulighed for en fornuftig planlægning af driften og

6. at omkostningerne ved skrivning af skødet var meget begrænsede. Bestemmelsen vedr. betaling af tinglysnings- og registreringsafgift var alene medtaget for det tilfælde, at skødet mod forventning skulle tinglyses.

Landbrugsmæglerne I/S bad samtidig om direktoratets bemærkninger til det ovennævnte.

I brev af 13. november 2007 afgav direktoratet bl.a. følgende bemærkninger til kommentarerne fra Landbrugsmæglerne I/S:

Ad punkt 1. Tinglysning

Det er korrekt, som anført, at tinglysning ikke er en betingelse, der følger af landbrugsloven, og at det derfor ikke er muligt at knytte et krav om tinglysning af skøde i tingbogen til en tilfaldelse til erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. direktoratets afgørelse af 5. september 2006 i sag om klage over afslag på anmodning om genoptagelse af sag om handel af landbrugsejendom mellem K1 og K2.

Tinglysning er derimod en sikringsakt i forhold til tredjemand.

Det forhold, at ægtefællerne undlader at tinglyse skødet i tingbogen, gør det efter direktoratets opfattelse uvist, om der er tale om en reel handel mellem K1 og K2.

Ad punkt 3. Udlejning

Det er også korrekt som anført, at der ikke i landbrugsloven er noget til hinder for, at der udlejes dele af eller hele ejendommen. Den mellem K1 og K2 indgåede aftale vedrører leje af alle på ejendommen værende driftsbygninger samt afgang af husdyrgødning. Dette tyder efter direktoratets opfattelse på, at K1 og K2 har ønsket at bevare den oprindelige tilstand mellem ægtefællerne, hvor det var K1, der stod for driften af ejendommen.

Ad punkt 4. Lejeaftale

Det oplyses, at grunden til, at lejeaftalen er indgået 2 måneder før skødets underskrift, er, at der bl.a. var rettelser og uafklarede spørgsmål til skødet. Det er direktoratets opfattelse, at dette både viser, at lejeaftalen har været af afgørende betydning for handlens indgåelse, og at købet har skullet fremskyndes mest muligt.

Ad punkt 5. Køberet eller forkøbsret

Det anføres endvidere, at en køberet eller en forkøbsret er almindeligt forekommende i aftaler om leje af jord og driftsbygninger for at sikre lejer mulighed for en fornuftig planlægning af driften.

Det er tidligere oplyst telefonisk, at den i lejekontraktens punkt 21 nævnte køberet er en tilbagekøbsret (en genkøbsret) for K1.

Hvis K1 havde fået en forkøbsret til landbrugsejendommen, ville han have haft en ret til at købe ejendommen, hvis K2 måtte ønske at sælge den.

Ved at få en tilbagekøbsret får K1 imidlertid en ret til på ny at erhverve ejendomsretten over landbrugsejendommen, når han selv måtte ønske det, d.v.s. uanset om K2 måtte ønske at sælge ejendommen eller ej.

Det er direktoratets opfattelse, at en forkøbsret ville sikre K1 mulighed for en fornuftig planlægning af driften, men at en tilbagekøbsret går videre, end hvad der umiddelbart er nødvendigt for at sikre en sådan planlægning, samtidig med at tilbagekøbsretten i væsentlig grad indskrænker K2's råderet over ejendommen.

Ad punkt 6. Omkostningerne

Det anføres, at omkostningerne ved skrivning af skødet er meget begrænsede. Bestemmelsen vedrørende betaling af tinglysnings- og registreringsafgift er ifølge det oplyste alene medtaget for det tilfælde, at skødet mod forventning skulle tinglyses.

Direktoratet finder her, at det forhold, at det er sælgeren, der afholder udgifterne ved handlen, kan tale for, at salget først og fremmest er sket i K1's interesse.

De ovennævnte forhold skal sammenholdes med den omstændighed, at dispositionerne er indgået i tidsmæssig nær tilknytning til det tidspunkt, hvor N gjorde sin fortrinsstilling gældende. På denne baggrund finder direktoratet, at handlen mellem K1 og K2 må anses for proforma.

I brev af 27. november 2007 meddelte Landbrugsmæglerne I/S, at man efter modtagelsen af direktoratets brev af 13. november 2007 med bemærkninger til brev af 3. august 2007 ikke havde yderligere bemærkninger til sagen.

Redegørelse for direktoratets afgørelse

Af § 83 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme fremgår det, at hvis jordbrugskommissionen finder, at der er givet oplysninger, foretaget handlinger eller indgået proformaaftaler med henblik på omgåelse af reglerne i lov om landbrugsejendomme, kan kommissionen i henhold til lovens bestemmelser eller regler fastsat i henhold til loven inden en frist kræve forholdet bragt til ophør eller tilbageført til tidligere retstilstand.

En proformaaftale er en aftale, der over for omverdenen fremtræder med et andet indhold, end den virkelig har. Udadtil giver aftalen således indtryk af, at retsstillingen er ændret, men indadtil bevares retsstillingen. Uoverensstemmelsen er parterne bevidst. Proformaftalen tilsigter således ikke at skabe overensstemmelse med sit indhold.

Det fremgår af sagen, at K1 med slutseddel af 26. juni 2005 solgte landbrugsejendommen matr.nr. 1a m.fl. »H-gård«, Tåning til sin ægtefælle K2. Den 16. december 2005 blev der underskrevet betinget skøde på ejendommen

Af § 3 i det betingede skøde fremgår det, at overtagelsen af ejendommen har fundet sted den 1. oktober 2005, og at ejendommen fra denne dato i enhver henseende har henligget for K2's regning og risiko.

Der er ikke fastsat en dato for berigtigelse af handlen, jf. skødets § 4.

Det følger endvidere af § 9 i skødet, at handlen fra K1's side er betinget af gældsovertagelsens berigtigelse, og af at der indgås lejeaftale med K2 om leje af alle på ejendommen værende driftsbygninger og aftagning af husdyrgødning.

Indtil betingelserne er opfyldt, bevarer K1 ejendomsretten til det overdragne med de heraf flydende retsvirkninger. I tilfælde af misligholdelse fra K2's side har K1 ret til under en umiddelbar fagedforretning at tilbagetage ejendommen og på grundlag heraf begære det betingede skøde udslettet af tingbogen.

Endelig fremgår det af skødets § 11, at omkostningerne ved skødets oprettelse og tinglysning, herunder registreringsafgift, betales af K1.

Af uddraget af lejekontrakten fremgår det, at kontrakten er underskrevet den 20. september 2005, d.v.s. før underskrivelsen af det betingede skøde den 16. december 2005, hvor en af betingelserne er, at der skal indgås lejeaftale med K2 om leje af alle på ejendommen værende driftsbygninger og aftagning af husdyrgødning.

Det fremgår endvidere af lejekontraktens punkt 2, at lejemålet omfatter alle driftsbygninger samt inventar på ejendommen. Det præciseres, at lejemålet ikke omfatter stuehus med gårdsplads og have.

Endelig følger det af lejekontraktens punkt 21, at K1 har en køberet til ejendommen. Ifølge det den 27. februar 2007 af Landbrugsmæglerne I/S telefonisk oplyste er den i bilaget til lejekontrakten nævnte køberet en tilbagekøbsret for K1.

Sagen giver Direktoratet for FødevareErhverv anledning til at pege på følgende forhold:

1. Skødet er ikke tinglyst i tingbogen

2. K1 har indgået en aftale med K2 om leje af driftsbygningerne på ejendommen samt aftagning af husdyrgødning

3. Lejeaftalen er underskrevet ca. 2 måneder før det betingede skøde, der gør det til en betingelse for handlen, at der indgås en lejeaftale mellem parterne

4. K1 har en ubetinget tilbagekøbsret til ejendommen

5. K1 afholder omkostningerne ved handlen

Ad punkt 1 Tinglysning: Tinglysning er en sikringsakt i forhold til tredjemand. Det forhold, at ægtefællerne undlader at tinglyse skødet i tingbogen, gør det efter direktoratets opfattelse uvist, om der er tale om en reel handel mellem K1 og K2.

Ad punkt 2 Udlejning: Den mellem K1 og K2 indgåede aftale vedrører leje af alle på ejendommen værende driftsbygninger samt aftagning af husdyrgødning. Dette tyder efter direktoratets opfattelse på, at K1 og K2 har ønsket at bevare den oprindelige tilstand mellem ægtefællerne, hvor det var K1, der stod for driften af ejendommen.

Ad punkt 3 Lejeaftalen: Det er direktoratets opfattelse, at det forhold, at lejeaftalen er indgået 2 måneder før skødets underskrift både viser, at lejeaftalen har været af afgørende betydning for handlens indgåelse, og at købet har skullet fremskyndes mest muligt.

Ad punkt 4 Tilbagekøbsret: Ved at få en tilbagekøbsret får K1 en ret til på ny at erhverve ejendomsretten over landbrugsejendommen, når han selv måtte ønske det, d.v.s. uanset om K2 måtte ønske at sælge ejendommen eller ej. Det er direktoratets opfattelse, at en forkøbsret ville sikre K1 mulighed for en fornuftig planlægning af driften, men at en tilbagekøbsret går videre, end hvad der umiddelbart er nødvendigt for at sikre en sådan planlægning, samtidig med at tilbagekøbsretten i væsentlig grad indskrænker K2's råderet over ejendommen.

Ad punkt 5 Omkostningerne: Direktoratet finder her, at det forhold, at det er sælgeren, der afholder udgifterne ved handlen, kan tale for, at salget først og fremmest er sket i K1's interesse.

De ovennævnte forhold skal sammenholdes med den omstændighed, at dispositionerne er indgået i tidsmæssig nær tilknytning til det tidspunkt, hvor N gjorde sin fortrinsstilling gældende.

På denne baggrund finder direktoratet, at salget af landbrugsejendommen matr. nr. 1... »H-gård« fra K1 til K2 er en proformaaftale med det formål at omgå reglerne om fortrinsstilling, jf. § 83 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme, og at det derfor er en retlig fejl, at jordbrugskommissionen ikke har fundet, at der er tale om proforma.

Direktoratet har derfor - som nævnt - ophævet jordbrugskommissionens afgørelse og hjemvist sagen til fornyet behandling i kommissionen som 1. instans med henblik på at vurdere, om De kan gøre krav på suppleringsjord fra den del af landbrugsejendommen matr.nr. 1u m.fl...der er arealoverført fra landbrugsejendommen matr. nr. 7...

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der ikke med direktoratets afgørelse er taget stilling til anbringendet fra Landbrugsmæglerne I/S om, at De skulle have erhvervet mindst 80,35 ha landbrugsjord, hvorfor De ikke længere skulle være berettiget til tillægsjord. Dette forhold vil skulle prøves i forbindelse med jordbrugskommissionens fornyede behandling af sagen.

Med venlig hilsen

---«