

Udskriftsdato: 22. december 2025

VEJ nr 9702 af 23/06/2022 (Gældende)

Vejledning til lov om landbrugsejendomme

Ministerium: Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Journalnummer: Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri,
Landbrugsstyrelsen, j.nr. 22-640-000110

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 60 af 19/01/2023

Vejledning til lov om landbrugsejendomme

Vejledning til lov om landbrugsejendomme

Denne vejledning er udarbejdet af

Landbrugsstyrelsen juni 2022

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Landbrugsstyrelsen

Pionér Allé 9

6270 Tønder

Tlf. : 33 95 80 00

E-mail: mail@lbst.dk

www.lbst.dk

ISBN-nummer: 978-87-7120-390-5

Indhold

1. Indledning

1.1 Vejledningens opbygning

1.2 Nyt siden sidst

1.3 Vi kan kontaktes

1.4 Retsgrundlag

1.5 Landbrugslovens formål

2. Ordforklaring

3. Notering som landbrugsejendom

3.1 Hvornår kan en ejendom noteres som en landbrugsejendom

3.2 Hvis betingelserne for notering ikke er opfyldt

3.2.1 Arealgrænsen på 2 ha

3.2.2 Anvendes til jordbrug

3.2.3 Beboelsesbygning

3.3 Notering eller noteringsændring efter landbrugslovens § 4, stk. 3

3.3.1 Ejendom uden beboelsesbygning noteres som landbrugsejendom uden beboelse

3.3.2 Landbrugsejendom uden beboelse noteres som landbrugsejendom med beboelse

4. Ophævelse eller bortfald af landbrugspligt

4.1 Landinspektørerklæringer efter landbrugslovens § 6

4.1.1 Landbrugspligten kan ophæves inden for planlagte områder

4.1.2 Landbrugspligten kan ophæves i landzone, når der er givet landzonetilladelse

4.1.3 Landbrugspligten kan ophæves på parceller med driftsbygninger uden jorder tilknyttet

4.1.4 Landbrugspligten kan ophæves, når landzoneparceller suppleres op til 2 ha

4.1.5 Landbrugspligten kan ophæves på arealer under 2 ha, der ejes af offentlige myndigheder

4.1.6 Landbrugspligten kan ophæves på fredskovspligtige arealer over 20 ha

4.1.7 Landbrugspligten kan ophæves til naturformål af almen samfundsmæssig karakter, hvis ejendommen er under 2 ha

4.1.8 Landbrugspligten kan ophæves på arealer under 2 ha til beskyttelse af drikkevandsressourcer

4.2 Landinspektørens valg af notering på restejendom

4.3 Bortfald af landbrugspligt, når landbrugsejendom nedbringes til under 2 ha

4.4 Landbrugspligten kan ophæves på landbrugsejendom under 2 ha

4.5 Ophævelse af landbrugspligt med tilladelse

4.5.1 Modvirke dannelsen af nye frie jorder og jorder til private rekreative formål

4.5.2 Arealer til byudvikling mv.

4.5.3 Supplering af beboelsesejendomme i det åbne land

4.5.4 Arealer til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse

4.5.5 Dambrug

4.5.6 Arealer med fredskov

4.5.7 Parcelskov

4.5.8 Arealer til vandforsyninger uden for planlagte områder

4.5.9 Ophævelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter på arealer under 2 ha

4.5.10 Arealer over 2 ha til gartnerier og planteskoler

4.6 Betingelse for tilladelsen

5. Bopælspligt

5.1 Hvad er bopælspligt

5.2 Hvorfra kan bopælspligten opfyldes

5.3 Personers bopælspligt

5.4 Virksomheders bopælspligt

5.5 Lejer kan opfylde bopælspligten

5.6 Frist for opfyldelse af bopælspligten

5.7 Bopælspligtens varighed – 10 år

5.8 Dispensation fra bopælspligten

5.8.1 Genopførelse eller istandsættelse af beboelsesbygningen

5.8.2 Uddannelse eller arbejde

5.8.3 Hvis du bor på en anden landbrugsejendom, som du bestyrer

5.8.4 Hvis du erhverver en slægtsejendom

5.8.5 Beliggenhed gør det umuligt at opfylde bopælspligten

5.8.6 Hvis du har bopæl på en skovejendom uden bopælspligt

5.8.7 Udleje af ejendommen er ikke mulig

5.8.8 Dispensation fra bopælspligten ud fra partsprincippet til medejer af en landbrugsejendom

5.8.9 Økonomiske forhold

6. Krav om passende beboelsesbygning

6.1 Indledning om reglerne

6.2 Passende beboelsesbygning

6.3 Udskiftning af beboelsesbygning

6.4 Opførelse af beboelsesbygning på en landbrugsejendom uden beboelse

6.5 Frist til at genopføre eller istandsætte beboelsesbygningen

6.6 Dispensation fra kravet om passende beboelsesbygning

6.6.1 Dispensation hvis du erhverver en ejendom uden passende beboelse

6.6.2 Dispensation hvis ejer skal istandsætte/genopføre

6.7 Stærkt skæmmende bygninger

6.7.1 Fraskillelse af beboelsesbygning

6.7.2 Udstykning af landbrugsejendom med flere beboelsesbygninger

6.8 Erhvervsmæssig nødvendighed af beboelsesbygning

7. Landbrugsejendom uden beboelse

7.1 Landbrugsejendom uden beboelse

- 7.1.1 Erhvervelse af en landbrugsejendom uden beboelse
- 7.1.2 Dispensation til at eje en landbrugsejendom uden beboelse
- 7.1.3 Oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelse
- 7.1.4 Oprettelse til offentlige myndigheder, vandforsyning, fonde og foreninger
- 7.1.5 Krav om ens ejerforhold
- 7.2 Tilladelse til at forsyne en landbrugsejendom uden beboelse med en beboelse

8. Forsvarlig drift

- 8.1 Drift af landbrugsejendomme
- 8.2 Jordbrugsmæssige forhold
- 8.3 Tilladelse til ikke-jordbrugsmæssige forhold

9. Personers erhvervelse

- 9.1 Erklæringsskema
 - 9.1.1 Erklæring om lejer og beboelsesbygningen
 - 9.1.2 Erhvervelse af mindre end en femtedel
 - 9.1.3 Anpartserhvervelser
- 9.2 Generelt for alle erhvervelser gælder
 - 9.2.1 Zonestatus er afgørende
 - 9.2.2 Medejer
 - 9.2.3 Lovlig adkomst
 - 9.2.4 Erhvervelse af en hel landbrugsejendom
 - 9.2.5 Erhvervelse af en del af en landbrugsejendom
 - 9.2.6 Erhvervelse hvor bopælspligten opfyldes i udlandet
- 9.3 Erhvervelse i fri handel
- 9.4 Erhvervelse ved uskiftet bo, deling af fællesbo eller arv
 - 9.4.1 Ægtefælles og samlevers erhvervelse
 - 9.4.2 Erhvervelse ved arv
- 9.5 Erhvervelse i familiehandel
- 9.6 Erhvervelse af anpart
- 9.7 Dispensation og vilkår
 - 9.7.1 Dispensation ved særlige forhold

9.8 Dispensation i forbindelse med ikke-jordbrugsmæssig anvendelse

9.8.1 Erhvervelse med henblik på byudvikling

9.8.2 Erhvervelse med henblik på ikke-jordbrugsmæssig anvendelse

9.8.3 Erhvervelse med henblik på særlige formål

9.8.4 Erhvervelse med henblik på etablering af vådområder, naturgenopretning eller lignende

9.8.5 Erhvervelse med henblik på naturformål af almen samfundsmæssig karakter

9.9 Tinglysning af adkomst

10. Virksomheders erhvervelse

10.1 Erklæringsskema

10.1.1 Erklæring om lejer og beboelsesbygningen

10.1.2 Andre virksomhedsformer

10.2 Generelt for alle erhvervelser gælder

10.2.1 Zonestatus er afgørende

10.2.2 Medejere

10.3 Virksomheders erhvervelse efter § 20

10.3.1 Indberetningspligt ved omdannelse af virksomhed

10.4 Andre virksomheders erhvervelse efter § 21

10.4.1 Erhvervelse til forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed

10.4.2 Erhvervelse til væksthushavteri eller planteskole med erhvervsmæssigt sigte

10.4.3 Visse virksomheders erhvervelse til jordbrugsmæssigt formål

10.4.4 Erhvervelse til ikke-jordbrugsmæssige formål

10.4.5 Interessentskabers mv. erhvervelse til jordbrugsmæssige formål med opfyldelse af bopælspligten

10.5 Køb til almennyttige naturbeskyttelsesformål

10.5.1 Forhåndsgodkendte fonde, foreninger og andre juridiske personers erhvervelse

10.5.2 Andre fonde, foreninger og juridiske personers erhvervelse

10.5.3 Krav til arealerne

10.5.4 Krav til anvendelse og naturformål

10.5.5 Krav til offentlighedens adgang

10.5.6 Der skal indsendes en plejeplan inden for et år

10.5.7 Krav om deklaration

10.5.8 Annoncering med offentlig adgang

10.5.9 Kontrol

10.5.10 Genafhændelsespåbud

10.6 Tinglysning af adkomst

11. Offentlige myndigheders erhvervelse

11.1 Offentlige myndigheders erhvervelse af en landbrugsejendom

11.2 Ekspropriation

11.3 Offentlige myndigheders salg af en landbrugsejendom

11.4 Tinglysning af adkomst

12. Vandforsyningers erhvervelse

12.1 Erhvervelse af en hel landbrugsejendom

12.2 Erhvervelse af en del af en landbrugsejendom

12.3 Tinglysning af adkomst

13. Præstegårde

13.1 Hvorfor er præstegårde omfattet af landbrugsloven

13.2 Definition af præstegårde

13.3 Kirkeministeriets standarddeklaration

13.4 Notering

13.5 Udtalelse til Kirkeministeriet

14. Samdrift og forpagtning

14.1 Samdrift

14.1.1 Driftsfællesskaber

14.2 Forpagtning og leje

14.2.1 Forpagtning af en hel landbrugsejendom

14.2.2 Forpagtning eller leje af en del af en landbrugsejendom

14.2.3 Varighed af forpagtningsforholdet/lejeaftalen

14.2.4 Vilkår om deklaration

15. Omlægning af jorde mellem landbrugsejendomme

15.1 Omlægning af jorder

15.2 Definition af lod

15.3 Afstandsregler ved supplering

15.4 Dyrkningsjorder, vedvarende græs og fradragsarealer

15.5 Bopælspligt ved supplering

15.6 Dispensation

16. Oprettelse af nye selvstændige landbrugsejendomme

16.1 Udstykning af en beboelsesbygning

16.2 Udstykning af en ny landbrugsejendom med nye bygninger

16.3 Udstykning af en ny landbrugsejendom med eksisterende bygninger

16.4 Genoprettelse og oprettelse

16.4.1 Passende beboelsesbygning

16.4.2 2 ha rundt om beboelsen

16.4.3 Hverken ejer eller medejer

16.4.4 Bopælskrav

16.4.5 Tidligere landbrugsejendom

16.4.6 Fritliggende

17. Klagemulighed

18. Kontrol og tilsyn

18.1 Kontrol

18.2 Omgåelser og proforma aftaler

19. Straffebestemmelser

19.1 Påbud om afhændelse

19.2 Politianmeldelse og bødestraf

20. Behandling af personoplysninger

20.1 Personoplysninger

20.2 Kontaktoplysninger

1. Indledning

I denne vejledning kan du få hjælp til, hvordan landbrugsloven tolkes og skal forstås. Du finder beskrivelser af vores praksis på området og muligheder for dispensation.

1.1 Vejledningens opbygning

Vejledningen er bygget op som landbrugsloven. Hvert afsnit indeholder en redegørelse for, hvad du eller din virksomhed i praksis kan gøre for at efterleve reglerne.

Vejledningen gennemgår centrale begreber, der har betydning for forståelsen af reglerne i landbrugsloven, samt den administrative og forvaltningsmæssige praksis.

Den henvender sig til borgere, konsulenter, myndigheder, herunder kommuner, og andre, der anvender reglerne i landbrugsloven.

Vejledningen er ikke i sig selv udtryk for egentlige lovkrav eller regler, men et opslagsværk med en række anvisninger, der ikke er udtømmende.

Vejledning, lovstof, skemaer og deklarationer kan tilgås på Landbrugsstyrelsens hjemmeside:

www.landbrugsloven.dk

1.2 Nyt siden sidst

Her kan du læse om de væsentligste ændringer i forhold til sidste vejledning til landbrugsloven, som blev udgivet 29. juni 2018.

Lejekontrakter og CPR-nr.

Vi skal ikke længere se lejekontrakter og oplyses om lejers navn og CPR-nr. Dette følger af den nye regelbekendtgørelse.

Indberetning af ændringer i bopælspligten

Du skal ikke længere indberette om ændringer i opfyldelsen af bopælspligten. Dette følger af den nye regelbekendtgørelse.

Krav til passende beboelsesbygning

Vi har præciseret, hvornår kravet om en passende beboelsesbygning er opfyldt ved at henvise til mindstekravene i byfornyelsesloven. Kravet følger af den nye regelbekendtgørelse.

Virksomheder kan oprette og genoprette

Virksomheder kan oprette og genoprette en landbrugsejendom med virkning fra den 16. december 2021. Denne ændring af vores praksis følger af en afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Fredskovsejendomme skal være 20 ha

Grænsen for ophævelse af landbrugspligten på fredskovsarealer på 20 ha kan ikke fraviges. Denne ændring af vores praksis følger af afgørelser fra Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Nye skemaer

Der er udformet nye erklæringsskemaer på baggrund af den nye regelbekendtgørelse. I vejledningen har vi skrevet nye afsnit om erklæringsskemaerne både for personers og virksomheders erhvervelse. Vi har lavet et skema, som virksomheder skal bruge ved indberetninger om virksomhedsomdannelse. Derudover har vi opdateret skemaet til oprettelse eller genoprettelse, så det også kan anvendes i tilfælde, hvor ansøger er en virksomhed.

Vejledningen

Vi har henvist til afgørelser fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet og uddybet vores praksis i forhold til landbrugsloven.

1.3 Vi kan kontaktes

Du kan kontakte os pr. mail via mailadressen: landbrugsloven@lbst.dk

Vi kan også kontaktes pr. telefon på telefonnummer 33 95 80 00

Ønsker du at sende et brev, skal det sendes til:

Landbrugsstyrelsen

Att. : Landbrugslov

Pionér Allé 9

6270 Tønder

Du kan finde link til bl.a. landbrugsloven, erklæringsskemaer, deklarationsudkast og meget mere information om landbrugsloven på vores hjemmeside:

www.landbrugsloven.dk

1.4 Retsgrundlag

Retsgrundlaget er:

Bekendtgørelse nr. 116 af 6. februar 2020 af lov om landbrugsejendomme ([landbrugsloven](#)).

Bekendtgørelse nr. 561 af 6. maj 2022 om reglerne i lov om landbrugsejendomme ([regelbekendtgørelsen](#)).

Bekendtgørelse nr. 103 af 3. februar 2020 af lov om drift af landbrugsjorder ([driftsloven](#)).

Bekendtgørelse nr. 1236 af 24. november 2017 om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur ([jordressourcebekendtgørelsen](#)).

Bekendtgørelse nr. 316 af 21. marts 2013 om dokumentation og tinglysning mv. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme (tinglysningsbekendtgørelsen).

Bekendtgørelse nr. 1426 af 16. december 2014 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme (landinspektørbekendtgørelsen).

1.5 Landbrugslovens formål

I Danmark gælder der særlige regler for landbrugsejendomme.

Lovens formål er;

at landbrugsejendomme skal drives landbrugsmæssigt,
at erhvervet skal sikres en bæredygtig udvikling og konkurrenceevne,
at bosætning og udvikling i landdistrikterne tilgodeses, og
at landbrugets selveje og produktionsgrundlag bevares.

2. Ordforklaring

Her får du en oversigt over ofte brugte ord i forhold til landbrugsloven.

Landbrugsejendom

En ejendom, der er noteret som "Landbrugsejendom" i Geodatastyrelsens matrikelregister.

Landbrugsejendom uden beboelse

En ejendom, der er noteret som "Landbrugsejendom uden beboelse" i Geodatastyrelsens matrikelregister. Landbrugsejendom uden beboelse kaldes også bygningsløs landbrugsejendom.

Landbrugspligt

Du kan se, om der er landbrugspligt på et areal i Geodatastyrelsens matrikelregister. Se matrikelregister her: mingrund.gst.dk. Pligten påhviler arealer, der i matriklen er noteret som Landbrugsejendom eller Landbrugsejendom uden beboelse. Det betyder samtidig, at ejendommen er omfattet af landbrugslovens regler, jf. landbrugslovens § 2, stk. 2. En landbrugsejendom er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten griber hele ejendommen. Det vil sige, at det ikke er muligt at have en ejendom med delvis landbrugspligt. Landbrugspligten er mere en ejerskabsbegrænsning end en anvendelsesbegrænsning. Anvendelse af landbrugsjorder reguleres af lov om drift af landbrugsjorder, der i landzone gælder for alle ubefæstede arealer.

Landbrugsbedrift

En driftsenhed, der anvendes til jordbrugsmæssige formål, som for jordernes vedkommende er fastsat i lov om drift af landbrugsjorder, og som drives af samme fysiske eller juridiske person. Bedriften kan bestå af en eller flere landbrugsejendomme, arealer uden landbrugspligt samt forpantede arealer.

Erhverver

Definerer den eller de personer eller virksomheder, der skal overtage en landbrugsejendom eller øvrige landbrugspligtige arealer – uanset om overtagelsen sker i fri handel, familiehandel, ved arv eller andet.

Medejer

Ved en medejer af en landbrugsejendom forstås i denne lov en person, der ejer en andel på en femtedel eller derover af en landbrugsejendom, eller som ejer en femtedel eller derover af en virksomhed, der ejer en landbrugsejendom. En juridisk person kan ikke være medejer, og dermed kan en juridisk person ikke eje en andel af en landbrugsejendom.

Frie jorde

Arealer i det åbne land uden notering som landbrugsejendom eller landbrugsejendom uden beboelse.

Præstegårde

Normalt ikke noteret som landbrugsejendom. Handel med præstegårdsjorder skal principielt behandles som handel med landbrugsjorder, jf. aftale mellem Kirkeministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

Naturejendom

En landbrugsejendom uden beboelse til naturformål efter landbrugslovens § 17 eller § 24.

Sammenhængende lod

Lodden ligger som et samlet areal, der ikke er opdelt på nogen måde. Et areal, der er delt af en privat fællesvej, udgør eksempelvis ikke en sammenhængende lod i lovens forstand.

3. Notering som landbrugsejendom

Du finder reglerne om notering af landbrugspligt i landbrugslovens §§ 4 og 5.

3.1 Hvornår kan en ejendom noteres som en landbrugsejendom

Efter landbrugslovens § 4, stk. 1, kan ejeren af en ejendom uden vores tilladelse, bede Geodatastyrelsen om at notere en ejendom som en landbrugsejendom, hvis ejendommen;

- er på 2,0000 ha eller derover,
- har en beboelsesbygning, og
- anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed.

Det er det matrikulære areal, der er afgørende for, om ejendommen kan noteres som en landbrugsejendom. Ejendommens notering ses i Geodatastyrelsens matrikelregister på mingrund.gst.dk. Nogle gange er der forskel på den notering, der er i Tingbogen, i kommunernes registre og på dét, der er i matrikelregisteret. Ved uoverensstemmelser er det noteringen i Geodatastyrelsens matrikelregister, der gælder. Der kan også være forskelle i arealstørrelserne. Her er det igen registreringen i Geodatastyrelsens matrikelregister, der lægges til grund.

Geodatastyrelsen påser, om betingelserne er overholdt. Hvis betingelserne ikke er overholdt, kræver det vores tilladelse at få ejendommen noteret som en landbrugsejendom.

Ejendommen bliver pålagt bopælspligt ved det først kommende ejerskifte efter noteringen som landbrugs-ejendom.

Der findes fortsat noterede landbrugsejendomme mellem 0,5 ha og 2 ha. Det er et levn fra tidligere regler, hvor en landbrugsejendom kunne være helt ned til 0,5 ha. Disse ejendomme på under 2 ha forbliver landbrugsejendomme, indtil ejer beder Geodatastyrelsen om at ophæve landbrugspligten på ejendommen, eller ejendommen undergår en matrikulær forandring. Se afsnit om ophævelse eller bortfald af landbrugspligt.

3.2 Hvis betingelserne for notering ikke er opfyldt

Der skal søges tilladelse til notering som landbrugsejendom, når betingelserne ikke er opfyldt, men også hvis Geodatastyrelsen er i tvivl om, hvorvidt betingelserne er overholdt, f.eks. om ejendommen har en passende beboelsesbygning, eller om dele af ejendommen anvendes jordbrugsmæssigt.

3.2.1 Arealgrænsen på 2 ha

Ejendomme på mindre end 2 ha kan ikke noteres som landbrugsejendomme.

Vi giver kun tilladelse til notering som landbrugsejendom, hvis ejendommen er 2,0000 ha eller derover, da det ikke har været hensigten med bestemmelsen, at der kan ske dispensation fra 2 ha reglen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 20/09443 konstateret, at den samlede faste ejendom på 0,6223 ha ikke opfylder betingelsen om, at ejendommens areal skal udgøre mindst 2 ha for at blive noteret som en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 4, stk. 1.

3.2.2 Anvendes til jordbrug

Vi kan give tilladelse til, at en ejendom noteres som en landbrugsejendom, selv hvis ejendommen ikke anvendes til landbrugsformål. Der er ikke noget bestemt krav til størrelsen af de dyrkbare arealer. Vi vil dog normalt lægge vægt på, at der er tale om arealer af en vis størrelse i forhold til ejendommens samlede areal. Vi vil også lægge vægt på, om der foregår anden jordbrugsvirksomhed på ejendommen f.eks. biavl, dambrug, hestestutteri, pelsdyrfarm, insektfarm eller lignende jordbrugsvirksomhed.

Vi betragter ikke f.eks. rideskole, hestepension, dyrehospital, dyreklinik, dyrepension, hundekennel som lignende jordbrugsvirksomheder.

3.2.3 Beboelsesbygning

Hvis der er tvivl om, hvorvidt ejendommens beboelsesbygning kan accepteres som en passende beboelsesbygning, kræver det en tilladelse fra os til at få noteret ejendommen som en landbrugsejendom. En passende beboelsesbygning skal kunne anvendes som en helårsbolig for en familie med almindelig husførelse, og skal kunne bruges til at opfylde bopælskravet ved fremtidige erhvervelser.

Se desuden afsnit om krav om passende beboelsesbygning.

3.3 Notering eller noteringsændring efter landbrugslovens § 4, stk. 3

3.3.1 Ejendom uden beboelsesbygning noteres som landbrugsejendom uden beboelse

Vi kan tillade, at en ejendom uden beboelsesbygning på mindst 2 ha noteres som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning. Betingelsen er, at ejendommen vil blive ejet sammen med en anden landbrugs-ejendom med bygninger i ens ejerforhold, og at der bliver tinglyst en deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning.

Deklarationen skal have følgende indhold;

- at der ikke uden særlig tilladelse må opføres bygninger på ejendommen,
- at den til enhver tid skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning i ens ejerforhold, og
- at den kun kan afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom eller som en bygningsløs landbrugsejendom.

3.3.2 Landbrugsejendom uden beboelse noteres som landbrugsejendom med beboelse

Vi kan give tilladelse til, at en landbrugsejendom uden beboelsesbygning kan ændres til en landbrugs-ejendom med beboelsesbygning, hvis den suppleres med en beboelsesbygning, eller der opføres en ny beboelsesbygning. Efter tilladelsen skal ejendommen registreres i Geodatastyrelsens matrikelregister som en landbrugsejendom med beboelsesbygning, og den tinglyste deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning (eller samhörighedsdeklaration) skal aflyses.

Supplering af boligparcel i landzone

Vi kan give tilladelse til, at en hel landbrugsejendom uden beboelse igen bliver registreret som en landbrugsejendom med beboelsesbygning, når landbrugsejendommen uden beboelse sammenlægges med en ejendom med en passende beboelsesbygning. Beboelsesbygningen skal ligge i landzone og bygnings-lodden skal ligge hensigtsmæssigt i forhold til ejendommens jorder, normalt tilgrænsende og således, at der bliver mindst 2 ha i direkte tilknytning til ejendommens beboelsesbygningen. En ejendom kan ikke noteres som en landbrugsejendom, hvis den suppleres med en beboelse, der ikke er tilgrænsende.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 21/02756, at betingelserne for at få noteret den samlede landbrugsejendom som en landbrugsejendom med beboelse, jf. landbrugslovens § 4, stk. 1, ikke er opfyldt. Ved afgørelsen er der lagt vægt på, at en boliglod skal ligge hensigtsmæssigt i forhold til landbrugsejendommens jorder, herunder normalt tilgrænsende. Det er nævnets opfattelse, at 112 m er en væsentlig adskillelse mellem arealerne, når nævnet tager i betragtning, at arealerne normalt skal være tilgrænsende.

Opførsel af ny beboelsesbygning på landbrugsejendom uden beboelse

Vi kan i særlige tilfælde give tilladelse til, at ejer af en landbrugsejendom uden beboelse kan bygge en ny beboelsesbygning på ejendommen. I vores vurdering lægger vi bl.a. vægt på;

- at ejendommens størrelse, jordernes arrondering og bonitet, samt den påtænkte driftsform kan danne grundlag for en jordbrugsbedrift, der kan drives erhvervsmæssigt med en væsentlig jordbrugsproduktion.
- at kommunen har givet tilladelse efter planloven. Det er kommunen, der skal godkende bebyggelse i det åbne land.

Tilladelsen vil normalt været betinget af, at den nye beboelsesbygning opføres inden for 2 år efter, at tilladelse er givet.

4. Ophævelse eller bortfald af landbrugspligt

Ophævelse af landbrugspligten ved erklæring fra en landinspektør sker efter landbrugslovens § 6. Ophævelse af landbrugspligten med vores tilladelse sker efter landbrugslovens § 7.

Du kan finde skema til landinspektørerklæringer, vejledning til udfyldelse af skemaer og deklARATIONER på vores hjemmeside.

4.1 Landinspektørerklæringer efter landbrugslovens § 6

Landinspektøren kan ophæve landbrugspligten, når en af de betingelser, der er listet i landbrugslovens § 6, stk. 1, er opfyldt.

Der er et særligt skema for landinspektørens erklæring. Det hedder "Landinspektørerklæring om ophævelse af landbrugspligt - § 6". Skemaet og vejledning til udfyldelse af skemaet findes på vores hjemmeside. Landinspektørerklæringen efter § 6 skal indsendes til os samtidig med, at den matrikulære sag sendes til Geodatastyrelsen.

Reglerne tager udgangspunkt i, at landbrugspligten kan ophæves, når ejendommen eller dens jorder skal inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse.

Hovedreglen er, at alt, der kan laves på landinspektørerklæring, som udgangspunkt skal laves på erklæring.

Hvis betingelserne ikke er opfyldt, kræver det vores tilladelse at ophæve landbrugspligten.

4.1.1 Landbrugspligten kan ophæves inden for planlagte områder

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1. Det er en betingelse, at arealet inden 5 år skal anvendes til et givent formål, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål. Arealet skal ligge i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, hvor anvendelsen af arealet er i overensstemmelse med en lokalplan. Det er også en betingelse, at arealet bliver inddraget til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse i overensstemmelse med en lokalplan.

Hvis det ikke kan udelukkes, at arealet senere kan anvendes til jordbrugsmæssige formål, skal der søges om Landbrugsstyrelsens tilladelse.

Jordbrugsmæssige formål er, når jorden anvendes til;

- dyrkning af én- eller flerårige afgrøder, herunder plantager og frugtbuske. Dyrkning af træer og buske i plantager omfatter juletræs- og pyntegrøntproduktion og produktion af frugt og bær. Arealer med selvsåede træer og buske betragtes ikke som plantage.
- drift som halvkultur. På grund af nuværende eller tidligere driftsformer såsom vedvarende afgræsning og/eller høslæt mv. fremstår disse arealer ofte lysåbne og ofte med en naturtilstand, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Ferske enge, strandenge, heder, overdrev er eksempler på halvkultur-arealer.
- anvendelse til brak og lignende. Bemærk, at arealer med jordbehandling, såning, græsning, slæt eller udspreddning af husdyrgødning er i drift og derfor enten er et dyrket areal, som angivet i pkt. 1 eller et halvkultur-areal som angivet i pkt. 2. Bemærk, at slåning/rydning ikke betragtes som drift.

4.1.2 Landbrugspligten kan ophæves i landzone, når der er givet landzonetilladelse

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 2. Det er en betingelse, at kommunen har givet en landzonetilladelse til udstykningen eller anvendelsen. Det er også en betingelse, at arealet inden 5 år skal anvendes til det formål, der er givet tilladelse til.

Det vil sige, at landbrugspligten kan ophæves på arealer i det åbne land, hvis der er givet en landzonetilladelse. Tilladelsen kan f.eks. være givet til beboelse, erhvervs- og industriformål og offentlige anlæg, herunder bygningsanlæg til f.eks. vandværker, rensningsanlæg, transformerstationer, naturgasanlæg mv. De samme betingelser gælder, hvis der er tale om en virksomhed af ikke-jordbrugsmæssig karakter, som f.eks. rideskole, hestepension, dyrehospital, dyreklinik, dyrepension, hundekennel mv.

Lokalplan med bonusvirkning

Kommunalbestyrelsen kan udforme en landzonelokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 4, der giver mulighed for, at den erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige, for at lokalplanen kan gennemføres. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner, for så vidt angår landzonetilladelser.

Hvis en lokalplan har bonusvirkning, kan landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 2, uden tilladelse fra os. Dette ses ofte ved parceller, der er udlagt til vindmøller i en lokalplan med bonusvirkning.

Udstykning af parceller til helårs- og fritidsboliger

Ved udstykning af parceller til helårs- og fritidsboliger skal arealet af ejendommen være under 2 ha, ejendommen skal udgøre en sammenhængende lod, og arealet skal anvendes til formålet inden 5 år. Hvis arealet er over 2 ha, skal ejendommen oprettes som en ny landbrugsejendom, hvilket kræver vores tilladelse.

4.1.3 Landbrugspligten kan ophæves på parceller med driftsbygninger uden jorder tilknyttet

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 3. Det er en betingelse, at kommunen har givet tilladelse efter planloven og miljøreglerne til en husdyrproduktion uden tilknyttede landbrugsarealer, og at arealet skal anvendes til formålet inden 5 år.

4.1.4 Landbrugspligten kan ophæves, når landzoneparceller suppleres op til 2 ha

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 4. Det er en betingelse, at parcellen, som skal suppleres, ligger i landzone. Efter supplerings skal der være tale om en sammenhængende lod.

Hvis den ejendom, der suppleres, består af flere lodder, kræver suppleringen tilladelse fra os.

Reglen kan ikke anvendes til at supplere ejendomme beliggende helt eller delvist i byzone eller i sommerhusområde.

4.1.5 Landbrugspligten kan ophæves på arealer under 2 ha, der ejes af offentlige myndigheder

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 5. Der er ikke noget krav om anvendelsesformål. Reglen kan også anvendes til at ophæve landbrugspligten på arealer, som de offentlige myndigheder ejer i forvejen, forudsat arealet er under 2 ha.

4.1.6 Landbrugspligten kan ophæves på fredskovspligtige arealer over 20 ha

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6 og 7. Det er en betingelse, at arealet er en selvstændig ejendom, og at der er eller vil blive pålagt fredskov på hele ejendommen. Efter supplerings eller udstykning skal der være tale om en sammenhængende fredskov på over 20 ha.

Der skal lyses deklaration på fredskovsarealerne om tilbageførsel til landbrugspligt, med mindre arealet i forvejen var fredskovspligtig.

Hvis landinspektøren ikke kan erklære, at der er tale om en sammenhængende fredskovsejendom, skal der søges om tilladelse. Se afsnit om ophævelse af landbrugspligten på arealer med fredskov og parcelskov.

Gennotering af landbrugspligt ved bortfald af fredskovspligt

Ved gennotering af landbrugspligt på "frijord" og ophævelse af fredskovspligt gælder, at vi ikke er myndighed på frijordsarealer. Vi har derfor ikke hjemmel i landbrugsloven til at fastsætte regler for frijordsarealer. Når først et areal er uden landbrugspligt, har vi ikke bemyndigelse til at kræve, at arealet skal gennoteres med landbrugspligt, medmindre der er et vilkår om gennotering stillet i medfør af landbrugsloven.

4.1.7 Landbrugspligten kan ophæves til naturformål af almen samfundsmæssig karakter, hvis ejendommen er under 2 ha

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 8. Denne bestemmelse følger de samme retningslinjer, som oprettelse af en landbrugsejendom til naturformål efter landbrugslovens § 24, jf. regelbekendtgørelsens § 17, stk. 1 eller 2.

Det er en betingelse, at landinspektøren kan erklære sig om, at erhverver er en forhåndsgodkendt fond, som kan erhverve arealet til naturformål, og at arealet i sin helhed ligger inden for særlige områder. Der kan ikke afgives erklæring, hvis erhverver ikke er en forhåndsgodkendt fond.

De særlige områder, som arealet i sin helhed skal være beliggende inden for, er;

- områder, der efter planloven er udpeget som naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, eller er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde,
- § 3-områder efter naturbeskyttelsesloven,
- områder, hvor der er planer om gennemførelse af naturgenopretningsprojekter, eller anvendelse til godkendte vådområdeprojekter, der forudsættes gennemført i nær fremtid,
- områder, der efter planloven er udlagt som skovrejsningsområde, eller
- råstofgrave, der ifølge den offentlige planlægning eller bestemmelser i medfør af råstofloven skal efterbehandles til naturformål.

Områderne følger af regelbekendtgørelsens § 17, stk. 1 og 2.

Derudover er det en betingelse, at der tinglyses deklaration om sikring af offentlighedens adgang til arealet og tilbageførelse til landbrugspligt.

4.1.8 Landbrugspligten kan ophæves på arealer under 2 ha til beskyttelse af drikkevandsressourcer

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 9. Det er en betingelse, at arealet er under 2 ha, at det ligger i et udpeget område, jf. vandforsyningsloven, og at der tinglyses deklaration om tilbageførelse til landbrugspligt.

4.2 Landinspektørens valg af notering på restejendom

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 2. Når en landinspektør udstykker eller arealoverfører et areal fra en landbrugsejendom, fordi landbrugspligten skal ophæves på et delareal, skal landinspektøren påse, at der er en passende beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9, hvis restejendommen skal forblive som en landbrugsejendom.

Hvis restejendommen skal være en landbrugsejendom uden beboelse, skal landinspektøren påse, at ejendommen er fritaget fra kravet om beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 10.

Denne bestemmelse skal sikre, at der ikke opstår en landbrugsejendom uden beboelse, uden at det lovligt kan ske efter §§ 9 og 10.

4.3 Bortfald af landbrugspligt, når landbrugsejendom nedbringes til under 2 ha

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 3. Landbrugspligten på en landbrugsejendom med beboelse bortfalder, hvis ejendommen nedbringes til under 2 ha. Reglen foreskriver en lovbunden forvaltningsakt.

Nedbringelse af landbrugsejendommens areal kan ske både ved udstykning, arealoverførsel, ejendomsberigtigelse, ekspropriation og ny beregning af ejendommens areal.

Hvis en landbrugsejendom uden beboelse nedbringes til under 2 ha, opretholdes landbrugspligten. Dette gælder også, hvis der er driftsbygninger på ejendommen.

I forhold til arealgrænsen på 2 ha vil der normalt ikke ske fradrag af arealer, f.eks. under hensyn til jordernes bonitet, moselodder, krat m.m. Offentlige veje, der endnu ikke er udskilt i matriklen, og private fælles veje kan dog fradrages. En praktiserende landinspektør eller Geodatastyrelsen kan kun med

tilladelse fra os, jf. landbrugslovens § 7, stk. 2, fradrage vejarealer. Dette kan ikke ske på baggrund af en erklæring.

4.4 Landbrugspligten kan ophæves på landbrugsejendom under 2 ha

Reglen følger af landbrugslovens § 6, stk. 4. Landbrugspligten på en landbrugsejendom under 2 ha med en beboelsesbygning kan ophæves ved ejers henvendelse til Geodatastyrelsen. Ejeren af en landbrugsejendom på under 2 ha med beboelsesbygning kan anmode Geodatastyrelsen om at fjerne noteringen som landbrugsejendom. Ejendommen vil derefter i Geodatastyrelsens matrikelregister være noteret som samlet fast ejendom. Landbrugspligten er herefter ophævet, og landbrugslovens regler gælder dermed ikke længere for ejendommen.

Anmodningen sendes til Geodatastyrelsen og skal indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer og adresse, samt ejerens erklæring om, at landbrugspligten ønskes ophævet, og at ejendommen har en beboelsesbygning.

Særligt gælder det for landbrugsejendomme under 2 ha med en beboelsesbygning, at landbrugspligten som udgangspunkt opretholdes, hvis ejendommens areal forøges og forbliver under 2 ha. Ejeren har dog mulighed for at få landbrugspligten ophævet.

Landbrugspligten bortfalder derimod, hvis arealet af en landbrugsejendom under 2 ha med en beboelsesbygning formindskes som følge af udstykning og arealoverførsel (herunder også ekspropriation).

Arealændringer som følge af ejendomsberigtigelse og nyberegning af areal medfører ikke automatisk bortfald af landbrugspligten for landbrugsejendomme under 2 ha med en beboelsesbygning. Se oversigts-skema nedenfor.

Opretholdelse eller bortfald af landbrugspligt ved forandringer af landbrugsejendomme med beboelsesbygning under 2 ha		Ejendomsareal efter forandring		
		Under 2 ha		Over 2 ha
		Ejendommens areal forøget	Ejendommens areal formindsket	Ejendommens areal forøget
Ejendomsareal forandret ved	Arealoverførsel	Opretholdes *)	Bortfalder	Opretholdes
	Ekspropriation (arealoverførsel)	Opretholdes *)	Bortfalder	Opretholdes
	Udstykning		Bortfalder	
	Ejendomsberigtigelse	Opretholdes *)	Opretholdes *)	Opretholdes
	Nyberegning af areal	Opretholdes *)	Opretholdes *)	Opretholdes

*) Medmindre ejeren ønsker landbrugspligten ophævet, jf. landbrugslovens § 6, stk. 4.

Landbrugsejendomme uden beboelse, der allerede er under 2 ha, kan ikke få ophævet landbrugspligten, heller ikke, hvis der sælges yderligere jord fra ejendommen.

4.5 Ophævelse af landbrugspligt med tilladelse

Hovedreglen er, at ophævelse af landbrugspligt forudsætter, at jorderne varigt skal inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, f.eks. bebyggelse til bymæssige formål, der udelukker, at jorderne senere igen kan inddrages til jordbrugsmæssige formål.

Det fremgår af landbrugslovens § 7, stk. 2, at vi kan give tilladelse til at ophæve landbrugspligten, hvis der er særlige forhold, der taler for det. Der skal indsendes en ansøgning til os, der tydeligt beskriver, hvilke særlige forhold, der gør sig gældende.

Begrænset jordbrugsmæssig interesse eller en lille overskridelse af arealgrænsen på 2 ha vurderes som hovedregel ikke at være særlige forhold, der kan begrunde, at landbrugspligten kan ophæves, uden at der samtidig er andre særlige forhold.

Udgangspunktet er, at dét, der i forhold til anvendelsen, er tilladt efter planloven, også er tilladt efter landbrugsloven. Dette gælder i alle situationer, dvs. også i situationer, hvor den påtænkte anvendelse ikke udelukker, at arealet senere geninddrages til jordbrugsmæssige formål. Det afgørende er således, om anvendelsen er i overensstemmelse med planlovens regler.

Hvis vi giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten, vil det normalt være en betingelse, at der bliver lyst en deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt, hvis anvendelsen af arealet ikke udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål.

4.5.1 Modvirke dannelsen af nye frie jorder og jorder til private rekreative formål

Ifølge praksis er vi restriktive med at ophæve landbrugspligten, bl.a. for at modvirke dannelsen af nye frie jorder og jorder til private rekreative formål. Ved vurderingen af, om landbrugspligten kan ophæves på et areal, lægges der vægt på at tilgodese de hensyn, der varetages gennem loven, jf. formålet i landbrugslovens § 1. Der kan også tages hensyn til, om arealet skal inddrages til eksempelvis et formål, som er i overensstemmelse med kommunens ønsker.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 18/01800 stadfæstet afslag på at ophæve landbrugspligten til haveformål og carport, fordi den beskrevne anvendelse efter nævnets opfattelse er et privat rekreativt formål. Ved ophævelse af landbrugspligten på delarealet vil der blive dannet nye frie jorder. Det forhold, at en arealoverførsel af delarealet til klagers ejendom skulle rette op på en uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og matrikelkortet, er ikke et særligt forhold, der kan føre til ophør af landbrugspligten på delarealet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 18/01599 ikke givet medhold i klage over afslag på at ophæve landbrugspligten til haveformål, fordi den beskrevne anvendelse efter nævnets opfattelse er et privat rekreativt formål.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 20/07874 afslag på at ophæve landbrugspligten. Erhververs påtænkte anvendelse af ejendommen til jagt og etablering af natur uden offentlig adgang skærper kravene til de særlige forhold. Landbrugspligten bør normalt ikke ophæves på arealer, der agtes anvendt

til private rekreative formål. Ejendommens natur, manglende adgang for store landbrugsmaskiner og bygningernes manglende egnethed til beboelse er ikke særlige forhold, som kan føre til ophævelse af landbrugspligten.

4.5.2 Arealer til byudvikling mv.

For at ophæve landbrugspligten på arealer til byudvikling er det normalt en betingelse, at der er en vedtaget kommuneplan, der inddrager arealet til bymæssige formål, og at arealet skal anvendes til formålet inden 5 år.

Hvis der ikke er en vedtaget kommuneplan eller tillæg til kommuneplanen, kan vi ophæve landbrugspligten på baggrund af en konkret vurdering af sagen. Her vil det normalt være en betingelse for tilladelse til at ophæve landbrugspligten, at der bliver tinglyst en deklaration om, at arealet tilbageføres til landbrugspligt, hvis det ikke tages i brug til formålet.

4.5.3 Supplering af beboelsesejendomme i det åbne land

For at ophæve landbrugspligten på et areal, der arealoverføres til en beboelsesejendom, er det en betingelse, at ejendommen, som skal suppleres, ligger i landzone. Det kræver tilladelse fra os, hvis lodden efter supplering ikke er sammenhængende.

Det vil altid være en konkret vurdering, om vi giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten. Normalt vil vi dog bl.a. lægge vægt på;

- at ejendommen efter supplering ikke får et areal større end 2 ha,
- at lodden får en naturlig afgrænsning i marken i forhold til eksisterende skel, veje, hegn, mindre træbevoksninger, vandhuller, skrænter mv.,
- at der kun er tale om en mindre adskillelse mellem lodderne,
- at arealet skal anvendes til bebyggelse, have, parkering, lagerplads, afskærmende beplantning og lignende formål, og
- at der ikke opstår en uhensigtsmæssig arrondering af de omkringliggende landbrugsjorder.

Vurderingen af, hvornår der er tale om en mindre adskillelse, er en konkret og individuel vurdering i hver enkelt sag. Efter vores praksis er det dog normalt ikke en mindre adskillelse, hvis arealerne adskilles af;

- tredjemands matrikel,
- offentlig vej,
- privat vej, som betjener et større område eller har mulighed for gennemkørende færdsel,
- jernbanespor,
- større diger, levende hegn, vandløb, grøfter eller tilsvarende fysiske adskillelser.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 20/14694 stadfæstet, at en kommunevej ikke er en mindre adskillelse.

4.5.4 Arealer til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse

Hvis der ikke er en lokalplan for området, og planmyndigheden har vurderet, at det ikke er nødvendigt med en plan for området, kan vi i særlige tilfælde give tilladelse til at ophæve landbrugspligten, hvis arealet inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse f.eks. råstofindvinding, almene sociale formål, sundhedsmæssige formål eller undervisnings- og idrætsformål. Vi vil altid se dokumentation for, at det

landbrugspligtige areal skal anvendes til andre formål. Dette kan f.eks. være en landzonetilladelse eller en tilladelse fra sociale myndigheder.

Det vil altid være en konkret vurdering, om vi giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten. Normalt vil vi dog bl.a. lægge vægt på om forholdet;

- kræver ophævelse af landbrugspligten, eller om det kan reguleres på anden vis, f.eks. via lejeaftaler, og
- er af midlertidig eller permanent karakter.

Her vil det normalt være en betingelse for tilladelse til at ophæve landbrugspligten, at der bliver lyst en deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt, når den ikke-jordbrugsmæssige anvendelse ophører.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 18/01617, sagsnr. 19/03033 og sagsnr. 19/03749 afslag på at ophæve landbrugspligten, allerede fordi arealerne skal anvendes til afgræsning, hvilket ikke ændrer anvendelsen af arealerne, og jorderne derfor ikke skal inddrages varigt til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 18/08702 afslag på at ophæve landbrugspligten, allerede fordi der ikke skal være en ændret anvendelse. Arealet ønskes sammenlagt med sommerhus.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 18/08843 afslag på at ophæve landbrugspligten på et areal ned til Silkeborgsøerne for at sammenlægge med en beboelsesejendom uden landbrugspligt.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 19/08209 afslag på at ophæve landbrugspligten på arealer, bestående af mose og eng, der ønskes sammenlagt med frijordsejendom, allerede fordi der ikke skal være ændret anvendelsen af arealerne.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 20/03023 afslag på at ophæve landbrugspligten, fordi anvendelse til natur er en jordbrugsmæssig anvendelse.

4.5.5 Dambrug

Hvis en landbrugsejendom ønskes anvendt til dambrug, uden at ejer opfylder bopælspligten, kan vi give tilladelse til at ophæve landbrugspligten.

Det vil normalt være en betingelse for tilladelse til at ophæve landbrugspligten, at der bliver lyst deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt, når den ikke-jordbrugsmæssige anvendelse ophører.

4.5.6 Arealer med fredskov

Skovmyndigheden har været med til at fastsætte en nedre grænse på 20 ha for fredskovsejendomme. Bestemmelsen administreres restriktivt. 20 ha grænsen fraviges derfor normalt ikke, fordi denne nedre arealgrænse skal fremme skovplantning og undgå at skabe små urentable driftsenheder.

Vi giver ikke tilladelse til at ophæve landbrugspligten på en fredskovsejendom, der er under arealgrænsen på 20 ha. Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster denne praksis i sagsnr. 18/09856 og sagsnr. 19/01125.

En fredskovsejendom skal være pålagt fredskovspligt i sin helhed, dvs. der normalt ikke må være mindre arealer uden fredskovspligt.

Det er normalt en betingelse, at de fredskovspligtige arealer er sammenhængende, fordi det fremgår af skovlovens § 12, at sammenhængende fredskov ikke må udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel. Hvis vi er i tvivl om, hvorvidt arealet er sammenhængende i skovlovens forstand, vil vi indhente en udtalelse fra skovmyndigheden. Efter skovlovens regler anses et fredskovspligtigt areal, der gennemskæres af en vej, der kan krydses, et enkelt jernbanespor, et vandløb eller andre topografiske skel, f.eks. en smal mark eller eng, som en sammenhængende lod.

Det vil sige, at vi kan give tilladelse til, at landbrugspligten ophæves på et areal med fredskovspligt, der er over 20 ha, men hvor kravet om sammenhængende ikke er opfyldt. Ved ikke-sammenhængende fredskovsarealer styres dette med vilkår i tilladelsen.

Der skal lyses deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt, med mindre arealet i forvejen var fredskovspligtigt for at sikre, at der ikke kan opstå nye frit omsættelige fredskovsejendomme under 20 ha.

4.5.7 Parcellskov

Begrebet ”Parcellskov” stammer fra 1805. Du kan ikke samle nyere stykker af skov, der er etableret efter 1805, under disse regler, da disse i sagens natur ikke er parcellskov.

Ved samling af parcellskov skal flere matrikler samles, og der skal være en plan for, hvordan der samles mindst 20 ha. Arealgrænsen på 20 ha fraviges normalt ikke af hensyn til at undgå at skabe små urentable driftsenheder. Bestemmelsen administreres restriktivt.

Som udgangspunkt vil vi kræve et skovareal på ca. halvdelen (ca. 10 ha) af det, der normalt kræves for at ophæve landbrugspligten på arealer med fredskov. Hvis det ikke er muligt at samle flere skovstykker, fordi der ikke er flere skovstykker til salg, skal du have en plan for køb af yderligere parcellskov, således at parcellskovsejendommen på sigt kan blive på mindst 20 ha. En sådan plan kan f.eks. bestå af forkøbsret på andre parceller i skoven.

Vi anvender retningslinjerne fra det nu ophævede landbrugslovscirkulæres § 9 som grundlag for vores praksis ved afgørelser om parcellskov.

Hvis vi er i tvivl om, hvorvidt der er tale om parcellskov, vil vi indhente en udtalelse fra skovmyndigheden.

Efter skovlovens regler anses et fredskovspligtigt areal, der gennemskæres af en vej, der kan krydses, et enkelt jernbanespor, et vandløb eller andre topografiske skel, f.eks. en smal mark eller eng, som en sammenhængende lod.

4.5.8 Arealer til vandforsyninger uden for planlagte områder

Et vandforsyningsanlæg kan få tilladelse til at erhverve et areal uden for planlagte områder, hvis de vil bruge arealerne til beskyttelse af drikkevandsressourcer. Vi kan give tilladelse, når der er særlige forhold,

der taler for det. De særlige forhold kan være, hvis vandforsyningen ønsker at beskytte vandboringer, særskilte dræn, bassiner, overløb, pumpestationer eller lignende.

Det vil normalt være en betingelse for tilladelse til at ophæve landbrugspligten, at der bliver lyst deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt, når arealet ikke længere skal anvendes til beskyttelse af drikkevandsressourcer.

4.5.9 Ophævelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter på arealer under 2 ha

Reglen følger af landbrugslovens § 7, stk. 3. Tilladelse gives kun, hvis vi finder det godtgjort, at arealet erhverves med henblik på anvendelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter. Som udgangspunkt gælder de samme retningslinjer, som ved oprettelse af naturejendomme efter landbrugslovens § 24, jf. regelbekendtgørelsens § 17.

Der gives normalt ikke tilladelse til at ophæve landbrugspligten på arealer, der skal anvendes til private rekreative formål. Vi anser bl.a. jagt, fiskeri og udlæg af naturgrund som private rekreative formål.

4.5.10 Arealer over 2 ha til gartnerier og planteskoler

Vi kan efter landbrugslovens § 7, stk. 4, give tilladelse til, at landbrugspligten ophæves på arealer på 2 ha eller derover, hvis arealerne skal bruges til væksthuse, gartneri eller planteskole.

Efter ansøgning, vil vi vurdere, om der er et erhvervsmæssigt sigte med erhvervelsen. Det vil sige, om virksomheden tilsigter at give ejeren et driftsmæssigt overskud, og at størstedelen af ejendommen skal anvendes til formålet. Vi vurderer også på gartneriets udviklingsmuligheder, gartnerivirksomhedens behov for rimelige reservearealer og arealer til kombineret produktion (friland/væksthuse). Ved planteskoler vil vi se på arealbehovet i forbindelse med nødvendigt sædskifte.

Det vil normalt være en betingelse for tilladelse til at ophæve landbrugspligten, at der bliver lyst deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt, når anvendelsen til væksthuse, gartneri eller planteskole ophører.

4.6 Betingelse for tilladelsen

Når vi giver tilladelse til, at landbrugspligten kan ophæves til et bestemt formål, vil det normalt som vilkår for tilladelsen være en betingelse, at der bliver tinglyst deklaration om tilbageførsel til landbrugspligt. Det betyder, at der tinglyses en deklaration om, at arealet skal afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelse, når anvendelsen til formålet ophører, eller hvis arealet ikke er taget i brug til det pågældende formål.

Tilladelsen vil normalt være betinget af, at arealet tages i brug til formålet inden 5 år. De dele af ejendommen, som ikke anvendes til formålet, vil vi normalt kræve afhændet i overensstemmelse med landbrugslovens bestemmelser inden 1 år. Under særlige omstændigheder, kan vi gå med til en længere frist, dog normalt ikke mere end 3 år.

Når arealet ikke længere anvendes til formålet, vil tilladelsen normalt blive betinget af, at arealet, inden 1 år, skal afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelse.

5. Bopælspligt

Som erhverver skal du opfylde bopælspligten, som er fastsat i landbrugslovens § 8 for personer og § 20 for virksomheder. Alle, både personer og virksomheder, skal opfylde bopælspligten.

5.1 Hvad er bopælspligt

Bopælspligt betyder, at en person skal have fast bopæl på en landbrugsejendom. Personen skal reelt bo på ejendommen og overnatte på den, medmindre der er tale om særlige forbigående omstændigheder. Bopælspligten skal kunne opfyldes fra landbrugsejendommens beboelsesbygning.

I tvivlstilfælde kan vi lægge vægt på om personen;

- er bopælsregistreret i Det Centrale Personregister (CPR) med adresse på ejendommen,
- har hovedbopæl på ejendommen i skattemæssig forstand,
- reelt benytter boligen som fast helårsbopæl for husstanden, dvs. minimum 250 dage om året,
- har rådighed over hele den bolig, der tjener som ejendommens beboelsesbygning,
- til dagligt normalt overnatter i boligen,
- bor sammen med sin eventuelle ægtefælle, samlever og/eller børn under 18 år i boligen,
- har sit indbo i boligen, og
- fører normal husholdning i boligen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 19/03419 afslag på forlængelse af fristen for at opfylde bopælspligten, fordi anvendelse til fritidsbolig ikke opfylder landbrugslovens bopælskrav.

5.2 Hvorfra kan bopælspligten opfyldes

Bopælskravet skal normalt opfyldes fra ejendommens beboelsesbygning i sin helhed. Bopælspligten skal kun opfyldes på én af de ejede eller medejede landbrugsejendomme.

Bopælspligten kan opfyldes fra:

- Den landbrugsejendom med beboelsesbygning, som du er ved at erhverve.
- En landbrugsejendom, som din ægtefælle eller samlever ejer eller er medejer af.
- En anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, som du ejer eller er medejer af. Det er dog ved virksomhedserhvervelser en forudsætning, at der er 100 % samme ejerforhold på de to landbrugsejendomme.
- En landbrugsejendom i udlandet. Dette kræver dog en særskilt dispensation fra os. Hvis du ønsker at opfylde bopælspligten fra en landbrugsejendom i udlandet, vil vi bl.a. lægge vægt på, om den udenlandske jordbrugsbedrift svarer til en dansk jordbrugsbedrift, eller om den pågældende ejendom anses som en jordbrugsdriftsenhed i det pågældende land. Vi vil også lægge vægt på, om du har pligt til at bo på ejendommen, og at bopælsejendommen har et areal på mindst 2 ha. Se mere i afsnittet erhvervelse og opfyldelse af bopælspligt i udlandet.

5.3 Personers bopælspligt

Som ejer kan du opfylde bopælspligten ved selv at bo på en landbrugsejendom, som du ejer eller er medejer af. Du kan også opfylde bopælspligten fra en ægtefælles eller samlevers personligt ejede eller medejede landbrugsejendom.

Bopælspligten er upersonlig. Det vil sige, at den kan opfyldes af en anden person end dig som ejer. Hvis du indsætter en lejer, må du som ejer kun opholde dig på ejendommen, når det sker som naturligt led i ejendommens drift, jf. landbrugslovens § 8, stk. 2.

Du må altså gerne opholde dig og overnatte på ejendommen i perioder, hvor der foretages reparationer og tilsyn af ejendommen, vedligeholdelse af ejendommen, drift af landbrugsjorden og andre gøremål, der er et naturligt led i, at ejeren kan varetage sine driftsmæssige interesser på ejendommen.

Du må ikke opholde dig på ejendommen, hvis opholdet alene har ferie- eller fritidsformål. Du må som ejer ikke benytte en del af beboelsesbygningen eller indrette en del af f.eks. en driftsbygning til sekundær bolig, f.eks. sommerhus, eller anden rekreativ anvendelse, i den periode, hvor bopælspligten gælder.

Du skal opfylde bopælspligten, selvom du bortforpagter din landbrugsejendom i sin helhed.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 21/04054, at bopælspligten ikke er opfyldt ved ejers bortforpagtning af ejendommen.

5.4 Virksomheders bopælspligt

Virksomheder kan kun opfylde bopælspligten ved, at en fysisk person bor på en landbrugsejendom, som virksomheden ejer. En virksomhed kan ikke selv fysisk opfylde bopælspligten, da virksomheden er en juridisk person.

Virksomheden kan ikke lade lejer opfylde bopælspligten fra en anden landbrugsejendom, hvis der ikke er samme ejerforhold mellem de to landbrugsejendomme, jf. landbrugslovens § 20, stk. 1.

En fysisk person kan opfylde bopælspligten ved selv at bo på en landbrugsejendom, som denne ejer eller er medejer af. Medejerbegrebet i landbrugslovens § 2, stk. 4, referer alene til, at fysiske personer kan være medejer af en landbrugsejendom. Virksomheder kan derfor efter loven ikke være medejer af en landbrugsejendom.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 18/8200 og sagsnr. 18/08201, at et selskab ikke kan opfylde sin bopælspligt via bopæl på en personligt ejet landbrugsejendom. I den sammenhæng har nævnet udtalt, at det er selskabet, der skal opfylde bopælskravet fra en landbrugsejendom, som selskabet ejer.

5.5 Lejer kan opfylde bopælspligten

Hvis bopælspligten skal opfyldes af en lejer, er det en betingelse, at lejer er en fysisk person, og at vedkommende faktisk bor der, jf. definitionen i afsnittet om hvad er bopælspligt. Ligesom det er en betingelse, at beboelsesbygningen i sin helhed udlejes som ét lejemål til beboelse.

Hele beboelsesbygningen skal lejes af den person, der opfylder bopælspligten, hvis vi skal udstede bekræftelse, fordi beboelsesbygningen skal have en sådan størrelse, at den kan anvendes til helårsbeboelse for en familie med sædvanlig familieførelse, jf. regelbekendtgørelsens § 14, stk. 1.

Hvis bopælspligten skal opfyldes ved, at en lejer kun bor i en del af beboelsesbygningen, skal du som erhverver redegøre for anvendelsen af resten af beboelsesbygningen, jf. regelbekendtgørelsens § 5, stk. 3,

og § 6, stk. 3. Vi vil ud fra dette tage stilling til, om lejer kan opfylde bopælspligten i landbrugslovens forstand.

Hvis bopælspligten opfyldes fra en anden landbrugsejendom, som du ejer, skal adressen på denne anden landbrugsejendom angives i erklæringsskemaet.

5.6 Frist for opfyldelse af bopælspligten

Udgangspunktet er, at bopælspligten skal opfyldes inden 6 måneder efter, at der er indgået en bindende aftale om erhvervelse af landbrugsejendommen, f.eks. datoen for underskrift på købsaftalen, jf. regelbekendtgørelsens § 9, stk. 1. Dette gælder, når fysiske personer, jf. landbrugslovens § 12, og virksomheder, jf. landbrugslovens § 20, erhverver landbrugsejendommen i fri handel.

Kun ved erhvervelse ved arv, jf. landbrugslovens § 14, og familiehandler, jf. landbrugslovens § 15, har du som erhverver 2 år til at opfylde bopælskravet. Dette gælder kun personlige erhvervelser, og kun, hvis arvelader/overdrager eller dennes ægtefælle har haft lovlig adkomst på ejendommen i mindst 8 år. Fristen på 2 år for at opfylde af bopælspligten ved arv regnes fra tidspunktet for arveudlægget, jf. regelbekendtgørelsens § 9, stk. 2.

5.7 Bopælspligtens varighed – 10 år

Fristen for opfyldelse af bopælspligten regnes fra det tidspunkt, hvor der er indgået en bindende aftale om erhvervelse. Se afsnittet om frist for opfyldelse af bopælspligten. Det er ikke nødvendigvis samme dato som overtagelsesdagen.

Når du erhverver en landbrugsejendom, uanset om det er i fri handel, familiehandel eller ved arv, og når du supplerer sin landbrugsejendom, indtræder der en 10-årig bopælspligt.

5.8 Dispensation fra bopælspligten

Bopælspligten skal som hovedregel opfyldes, hver gang du handler en hel eller en del af en landbrugsejendom. Dispensation fra bopælspligten kan gives, når der er særlige forhold, der taler for det. Der er en restriktiv praksis på dispensionsområdet.

Hvis du får dispensation fra bopælspligten, vil det normalt betyde, at bopælspligtens begyndelsesdag udsættes.

Hvis du vil opfylde bopælspligten fra en midlertidig bolig på din landbrugsejendom, forudsætter det, at din midlertidig bolig er lovlig. Hvis du sætter f.eks. en skurvogn eller campingvogn op i mere end 6 uger, kræver det normalt tilladelse fra kommunen.

5.8.1 Genopførelse eller istandsættelse af beboelsesbygningen

Vi kan give dispensation fra bopælspligten til personer efter landbrugslovens § 8, stk. 4, og til virksomheder efter landbrugslovens § 20, stk. 2, hvis beboelsesbygningen skal istandsættes eller genopføres, jf. regelbekendtgørelsens §§ 11 og 12.

Ejendommens stand kan med fordel dokumenteres, og det kan eventuelt ske via;

- billeder af beboelsesbygningens stand,
- evt. nedrivnings-/byggetilladelse fra kommunen. Ejer af en landbrugsejendom i landzone, der ønsker at genopføre, ombygge eller nedrive bygningerne, skal normalt have en landzonetilladelse efter planloven
- redegørelse for bygge-/istandsættelsesprojektets tidsramme, eller
- evt. skriftlig aftale med håndværker.

Vi foretager ikke nogen konkret vurdering af, hvorvidt ombygning eller renovering er nødvendig eller ej, da dette oftest er en subjektiv vurdering. Derfor giver vi normalt dispensation til genopførelse og istandsættelse af beboelsesbygningen uanset, om det er nødvendigt for at kunne bo der.

Dokumentation i form af billeder, tilladelser, redegørelser, aftaler osv. er således til brug for, at vi kan konstatere, at der reelt skal ske en ombygning, således at denne dispensationsadgang ikke misbruges. Vi kan ligeledes have nogle konkrete holdepunkter i vurderingen af tidsrammen i forhold til dispensationsfristen og eventuel forlængelse af dispensation.

Dispensationens varighed vil blive konkret vurderet. Normalt vil vi maksimalt give dispensation på et år. Det er ud fra en betragtning om, at man normalt kan bygge et nyt hus/istandsætte et hus på et år.

Hvis du søger om dispensation samtidig med, at du erhverver ejendommen, regner vi fristen på et år fra den dag, hvor bopælspligten skal være opfyldt. Det vil sige, at du normalt maksimalt har halvandet år til at opfylde bopælspligten fra den dato, hvor du har indgået en bindende aftale om erhvervelse.

Det forhold, at du er selvbygger, og du ikke kan nå at ombygge eller genopføre beboelsesbygningen inden for den frist, som du har fået dispensation til, er ikke i sig selv en begrundelse for, at dispensationen kan forlænges. Det er heller ikke et særligt forhold, at byggeprocessen bliver forsinket, fordi byggeprojektet ikke har været fremmet tilstrækkeligt. Det er stadfæstet i Miljø- og Fødevareministeriets sagsnr. 20/14285.

Denne form for dispensation medfører en udsættelse af bopælspligten. Perioden med dispensation regnes derfor ikke med ved opgørelsen af den 10-årige bopælspligt.

Hvis du erhverver en landbrugsejendom i familiehandel eller ved arv, kan du som hovedregel ikke forvente at få dispensation fra bopælspligten til genopførelse eller istandsættelse af beboelsesbygningen, fordi du har 2 år til at opfylde bopælskravet. Ved familiehandel og arv gælder der altså allerede lempeligere krav for opfyldelse af bopælspligten end ved erhvervelser i fri handel.

5.8.2 Uddannelse eller arbejde

Der kan gives en kortere dispensation fra bopælspligten, hvis du erhverver eller ejer en landbrugsejendom, og du midlertidigt er forhindret i at opfylde bopælspligten pga. arbejdsforhold eller uddannelse, jf. regelbekendtgørelsens § 11, stk. 1, nr. 2. Eksempelvis hvor du er udrejst en stor del af året (handelsrejsende, sømænd, udsendte militærpersoner eller lignende), og hvor du eller din ægtefælle, samlever eller dine børn under 18 år ikke har bopæl på en landbrugsejendom i Danmark eller i udlandet.

Tilsvarende kan der gives dispensation, hvis du varetager et offentlig erhverv, som folketingsmedlem, minister eller medlem af EU-Parlamentet.

Denne form for dispensation medfører en udsættelse af bopælspligten. Perioden med dispensation regnes derfor ikke med ved opgørelsen af den 10-årige bopælspligt.

5.8.3 Hvis du bor på en anden landbrugsejendom, som du bestyrer

Vi kan give en personlig dispensation fra bopælspligten, hvis du erhverver en landbrugsejendom, og du forpagter, bestyrer eller forvalter en anden landbrugsejendom, hvor du har påtaget dig en bopælspligt som en del af ansættelsesforholdet, jf. landbrugslovens § 8, stk. 4.

Du skal forevise en ansættelseskontrakt, der viser, at du har bopælspligt på en anden landbrugsejendom, før du kan opnå en dispensation.

Det vil her være en forudsætning, at du indberetter enhver ændring i ansættelsesforholdet, der medfører, at dispensation fra bopælspligten bortfalder.

Denne form for dispensation medfører at bopælspligten opfyldes. Perioden med dispensation regnes derfor med ved opgørelsen af den 10-årige bopælspligt, idet du bor på en landbrugsejendom.

5.8.4 Hvis du erhverver en slægtsejendom

Der kan gives tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten til en fysisk person, hvis personen inden for slægten erhverver en landbrugsejendom med beboelsesbygning, der har været i slægtens eje i mindst 3 generationer eller i mindst 75 år, jf. regelbekendtgørelsens § 11, stk. 2.

Det er en betingelse, at slægten har ejet landbrugsejendommen i sin helhed. Ved erhvervelsen vil vi derfor se på, om ejendommen har været suppleret væsentligt.

Det er en betingelse, at erhverver er en legal arving. Legale arvingers ægtefæller kan således ikke forvente denne form for dispensation fra bopælspligten.

Det er en betingelse, at landbrugsejendommens beboelsesbygning har været i slægtens eje i mindst 3 generationer eller i mindst 75 år. Det vil sige, at du skal være 4. generation til at eje ejendommen, og at ejertiden ligeledes nærmer sig 75 år, idet en generations ejertid efter vores vurdering normalt ligger på omkring 25 år.

Skøder eller anden form for dokumentation for slægtens ejerskab og slægtsforholdet skal indsendes.

Vi vil ved afgørelsen lægge vægt på den familiære tilknytning, der er til ejendommens beboelsesbygning. Det betyder, at denne form for dispensation kun gives til landbrugsejendomme med beboelsesbygninger, og ikke til landbrugsejendomme uden beboelse.

Dispensationen er personlig, og det betyder, at der skal søges en ny dispensation, hver gang ejendommen handles inden for familien.

Du skal være opmærksom på, at der indtræder en bopælspligt, hvis du supplerer ejendommen, også selvom du har en tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten.

Hvis du erhverver en ny landbrugsejendom, skal du opfylde bopælspligten, også selvom du har fået tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten på slægtsejendommen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 19/08458 afslag på tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten og fastslår, at egen eller tidligere ejers manglende vedligeholdelse af beboelsesbygningen ikke kan begrunde en tidsubegrænset dispensation.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 20/10858, at tidsubegrænset dispensation er personlig, og at børn ikke nødvendigvis får en tidsubegrænset dispensation, selvom forældrene har en tidsubegrænset dispensation. En nyerhvervelse skal vurderes efter den nugældende landbrugslov, hvor der gælder en bopælspligt ved enhver nyerhvervelse ved en fysisk eller juridisk person.

Virksomheder kan ikke få tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten ved køb af en slægtsejendom, da virksomheder ikke har en personlig tilknytning til landbrugsejendommen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 18/01750 stadfæstet afslag på dispensation fra bopælspligten, hvor de udtaler, at virksomheder ikke kan eje en landbrugsejendom som slægtsejendom.

5.8.5 Beliggenhed gør det umuligt at opfylde bopælspligten

Der kan i ganske særlige tilfælde, jf. regelbekendtgørelsens § 11, stk. 1, nr. 3, og § 12, gives en tidsubegrænset dispensation fra kravet om bopælspligt til personer og virksomheder, hvis beliggenhedsforholdene gør det umuligt at opfylde bopælspligten en stor del af året, f.eks. hvis landbrugsejendommen er beliggende på en ø, hvor det ikke er muligt at komme til øen dagligt. Der er restriktiv praksis for denne bestemmelse.

Det er stadfæstet i Miljø- og Fødevareklagenævnets sagsnr. 18/01711, at der ikke kan gives tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten på en ø med fast færgeforbindelse.

5.8.6 Hvis du har bopæl på en skovejendom uden bopælspligt

Der kan gives en personlig dispensation fra bopælspligten i situationer, hvor erhververen har eller tager fast bopæl på en skovejendom uden landbrugspligt, jf. landbrugslovens § 8, stk. 4. Der lægges bl.a. vægt på, om skovejendommen hidtil har været drevet sammen med den erhvervede landbrugsejendom.

Denne form for dispensation medfører at bopælspligten opfyldes. Perioden med dispensation regnes derfor med ved opgørelsen af den 10-årige bopælspligt.

5.8.7 Udleje af ejendommen er ikke mulig

Der kan gives dispensation fra bopælspligten til personer og virksomheder, jf. landbrugslovens § 8, stk. 4, jf. regelbekendtgørelsens § 11, stk. 3, og § 12, i de situationer, hvor erhververen kan dokumentere at udleje af beboelsesbygningen ikke er mulig på markedsvilkår. Der er følgende tre betingelser, der skal være opfyldt;

- ejer skal have annonceret ejendommen til udleje 3 gange inden for 3 sammenhængende måneder. Der skal være mindst 3 ugers mellemrum mellem annonceringerne. Annoncering skal være sket såvel landsdækkende, som i et lokalt medie eller via internettet.
- lejen må ikke overstige normalt huslejeniveau for området, og
- ejer skal redegøre for eventuelle henvendelser på lejemålet, herunder redegøre for, hvorfor disse ikke har ført til, at ejendommen er udlejet.

Du må kun opholde dig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift. Se afsnittet om personers bopælspligt.

Hvis manglende udlejning alene skyldes, at ejendommen er i ringe stand, giver vi normalt ikke dispensation fra bopælspligten.

Denne form for dispensation medfører at bopælspligten opfyldes. Perioden med dispensation regnes derfor med ved opgørelsen af den 10-årige bopælspligt.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster afslag på dispensation fra bopælspligten i sagsnr. 21/02280, da der ikke er dokumenteret manglende mulighed for udleje på grund af lugt- og støjgener.

5.8.8 Dispensation fra bopælspligten ud fra partsprincippet til medejer af en landbrugsejendom

Vi kan dispensere fra bopælspligten ved overdragelse af ankermandens andel til en af de andre medejere ud fra partsprincippet. Partsprincippet betyder, at vi lægger til grund, at erhverver lige så godt kunne have været ankermand, fordi erhverver har været ejer lige så længe som overdrager, og at erhverver derved kunne have haft opfyldt bopælspligten.

5.8.9 Økonomiske forhold

Individuelle økonomiske hensyn varetages ikke af landbrugsloven, jf. landbrugslovens § 1. Dette er stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet i sagsnr. 19/03419.

Byggeriets økonomiske betydning, herunder priser på byggemateriale, tidshorisont og forsinkelser i levering er normalt ikke et særligt forhold, der kan medføre dispensation fra opførelse af en passende beboelsesbygning, da denne skal sikre opfyldelse af landbrugslovens bopælspligt, der er et hensyn, der ifølge landbrugsloven skal sikres.

Vi giver efter vores praksis ikke dispensation/forlængelse af dispensation, hvis ejendommen ikke kan sælges til den pris, som sælger ønsker for ejendommen. Der bør kunne dokumenteres, at prisfastsættelsen er realistisk, og at der er sket reguleringer i prisfastsættelsen. Den økonomiske betydning af salgssummen på land-brugsejendommen er ikke et hensyn, der varetages af landbrugsloven.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 19/03041 afslag på at forlænge dispensation fra bopælspligten. Det er nævnets opfattelse, at der ikke kan inddrages hensyn, der vedrører salg af land-brugsejendom-men, herunder salg af anden ejendom.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 21/09425 stadfæstet afslag på forlængelse af dispensation, da det ikke er et særlige forhold, at bopælsejendom skal afhændes, før banken vil godkende byggeri på landbrugsejendommen.

6. Krav om passende beboelsesbygning

En landbrugsejendom skal have en passende beboelsesbygning, medmindre den ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9. Udgangspunktet er, at den første landbrugsejendom, hver person eller virksomhed ejer, altid skal have en beboelsesbygning.

6.1 Indledning om reglerne

Når en ejendom er noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister, betyder det, at der skal være en beboelsesbygning på ejendommen. Den første landbrugsejendom, som du erhverver, skal være forsynet med en beboelsesbygning. Du kan som udgangspunkt ikke erhverve en bygningsløs landbrugsejendom uden at være indehaver af en landbrugsejendom med en beboelsesbygning. Dette for at sikre at kravet om bopælspligt på landbrugsejendomme kan overholdes.

Reglen om bopælspligt er gældende i 10 år fra seneste erhvervelse/supplering, hvorimod reglerne om passende beboelsesbygning ikke er tidsbegrænsede. Det er ikke muligt at undgå reglerne om bopælspligt, blot fordi du selv, eller tidligere ejer, ikke har vedligeholdt beboelsesbygningen.

På en landbrugsejendom har du til enhver tid pligt til at genopføre en beboelsesbygning, hvis den hidtidige beboelsesbygning ødelægges, nedrives eller forfalder, jf. landbrugslovens § 9, stk. 3.

Selvom ejendommen er vurderet anderledes i skattemæssig henseende eller hos kommunen, skal der være en beboelsesbygning på en landbrugsejendom, som skal kunne bruges til at opfylde bopælspligten. Noteringen som landbrugsejendom kan derfor ikke kombineres med status om flexbolig, fritidsbolig, sommerhus eller lignende.

6.2 Passende beboelsesbygning

Landbrugslovens § 9, stk. 1, fastsætter, at en landbrugsejendom skal have en passende beboelsesbygning. Det betyder, at beboelsesbygningen skal have en sådan størrelse og stand, at den kan anvendes til helårsbeboelse for en familie med sædvanlig husførelse. Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom skal, jf. regelbekendtgørelsens § 14, stk. 1, til enhver tid overholde mindstekravene i byfornyelseslovens § 75, stk. 3-5.

Når vi vurderer, om der er en passende beboelsesbygning, kigger vi bl.a. på;

- om beboelsesbygningen er registreret som helårsbeboelse i BBR, og
- beboelsesbygningens størrelse.

Beboelsesbygningen skal holdes forsvarligt ved lige. Det betyder ikke, at ejendommen skal moderniseres. Det skal blot sikres, at ejendommen vedligeholdes, således at boligen til enhver tid er egnet til beboelse for en familie med sædvanlig husførelse og overholder mindstekravene i byfornyelseslovens § 75, stk. 3-5.

Ved nyopførelse skal beboelsesbygningen have et boligareal på mindst 120 m² og overholde det gældende bygningsreglements bestemmelser om beboelse, jf. regelbekendtgørelsens § 14, stk. 3.

Ved oprettelse af en ny landbrugsejendom ved deling efter § 30, stk. 2 eller ved supplerende efter landbrugslovens § 30, stk. 3, kan vi godkende et mindre boligareal.

Der er ikke krav om driftsbygninger på en landbrugsejendom.

Vi kan dispensere fra kravet om passende beboelsesbygning og fra vedligeholdelsespligten, når særlige forhold taler for det, jf. landbrugslovens § 9, stk. 5.

En beboelsesbygning kan opdeles, og en del af bygningen kan lejes ud eller bruges til erhverv. Det kan dog have en konsekvens for vores vurdering af, om landbrugsejendommen har en passende beboelse, hvis du hos kommunen får registreret en ændret anvendelse, f.eks. til erhverv eller sommerhus, på hele eller en del af beboelsesbygningen på landbrugsejendommen.

6.3 Udskiftning af beboelsesbygning

Ved udskiftning af beboelsesbygningen på en landbrugsejendom skal en ny beboelsesbygning ligge hensigtsmæssigt i forhold til landbrugsejendommens jorder, i landzone og i direkte tilknytning til landbrugsejendommens jorder, jf. regelbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Der kan være flere beboelsesbygninger på en landbrugsejendom.

Du skal søge om tilladelse til at udskifte landbrugsejendommens beboelsesbygning med en anden beboelsesbygning, hvis den nye beboelsesbygning ikke ligger hensigtsmæssigt i forhold til ejendommens jorder. Vi kan ikke dispensere fra betingelsen om, at beboelsesbygningen skal være beliggende i landzone.

Landbrugslovens formål skal varetages under hensyntagen til planlovens regulering af det åbne land.

6.4 Opførelse af beboelsesbygning på en landbrugsejendom uden beboelse

Vi kan give tilladelse til, at der opføres en beboelsesbygning på en landbrugsejendom uden beboelse og i den forbindelse en tilladelse til at ændre ejendommens notering fra en landbrugsejendom uden beboelse til en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister. En tilladelse kræver, at kommunen har meddelt tilladelse til, eller er positivt indstillet på, at der opføres ny bebyggelse i det åbne land. Ejendommens størrelse, arrondering, bonitet og driftsform kan indgå i vores vurdering.

På en ejendom noteret som landbrugsejendom har du til enhver tid pligt til at istandsætte eller genopføre en ny beboelsesbygning, hvis den hidtidige beboelsesbygning ødelægges, forfalder eller nedrives.

6.5 Frist til at genopføre eller istandsætte beboelsesbygningen

Udgangspunktet er, at du har 2 år til at genopføre eller istandsætte beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 9, stk. 3.

Du skal ikke have en dispensation, hvis der opføres en ny beboelsesbygning inden 2 år efter nedrivning eller udstykning, da du som udgangspunkt har 2 år til at genopføre eller istandsætte beboelsesbygningen

– forudsat, at bopælspligten er opfyldt. Hvis du ikke har opfyldt bopælspligten, skal du søge en dispensation fra bopælspligten med henvisning til, at ejendommens beboelsesbygning skal istandsættes eller genopføres.

Hvis en landbrugsejendom ulovligt har været uden beboelsesbygning eller har haft en ødelagt eller forfalden beboelsesbygning i mere end 2 år, kan vi bestemme, at beboelsesbygningen skal genopføres.

I yderste konsekvens kan vi forbyde genopførelse af beboelsesbygningen og samtidigt kræve, at ejendommen ved først kommende ejerskifte skal afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 29, eller afhændes som en landbrugsejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens § 10. Denne bestemmelse vil normalt kun blive anvendt ved mindre landbrugsejendomme, hvor kommunen samtidigt udtaler, at det vil være stridende mod planhensyn at genopføre landbrugsejendommens beboelsesbygning.

6.6 Dispensation fra kravet om passende beboelsesbygning

Vi kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra kravet om passende beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9, stk. 5. Vi foretager en konkret vurdering af, om begrundelsen for ansøgning viser, at der er særlige forhold i sagen, der kan begrunde en dispensation.

6.6.1 Dispensation hvis du erhverver en ejendom uden passende beboelse

Hvis du erhverver en landbrugsejendom, hvor der ikke er en passende beboelsesbygning, skal du være opmærksom på, at du ved købet overtager den vedligeholdelsesforpligtelse, som hviler på ejendommen. Det betyder, at du ikke nødvendigvis har 2 år til at istandsætte eller genopføre beboelsesbygningen, når du erhverver ejendommen, fordi du skal opfylde bopælspligten før. Du kan normalt ikke forvente at få en dispensation fra bopælspligten på mere end et år, udover de 6 måneder du har til at opfylde bopælspligten.

Hvis du opfylder bopælspligten fra en anden landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 8 og § 20, har du 2 år til at istandsætte eller genopføre beboelsesbygningen på den landbrugsejendom, hvor beboelsen er misligholdt.

6.6.2 Dispensation hvis ejer skal istandsætte/genopføre

Hvis du ejer en landbrugsejendom, og ejendommens beboelsesbygning ødelægges eller forfalder, så du eller en lejer ikke længere kan bo på ejendommen, eller ejendommen ikke overholder mindstekravene i byfornyelseslovens § 75, stk. 3-5, har du pligt til at istandsætte eller genopføre beboelsesbygningen, så den fremstår passende og kan tjene som beboelsesbygning for en familie med sædvanlig husførelse.

Hvis du allerede har opfyldt bopælspligten, har du en frist på 2 år til at istandsætte ejendommen, jf. landbrugslovens § 9, stk. 3. Hvis tidsrammen ikke kan overholdes, skal du søge om dispensation fra kravet om en passende beboelsesbygning. Praksis er restriktiv.

Hvis bopælspligten ikke er opfyldt, skal du søge om dispensation fra opfyldelse af bopælspligten med henvisning til, at ejendommens beboelsesbygning skal istandsættes eller genopføres.

Hvis du ikke istandsætter eller opfører en ny beboelsesbygning, og der ikke foreligger ansøgning om dispensation, vil vi meddele et påbud om lovliggørelse.

Du skal søge nedrivningstilladelse ved kommunen, og du bør søge om tilladelse til at opføre en ny beboelsesbygning på ejendommen, før den gamle beboelsesbygning rives ned. Det er altid dit ansvar at sikre, at landbrugslovens regler er overholdt, ligesom det er dit ansvar at søge om dispensation, hvis du ikke kan overholde landbrugslovens regler, f.eks. kravet om passende beboelsesbygning.

6.7 Stærkt skæmmende bygninger

Udgangspunktet er, at du skal vedligeholde dine bygninger. Vi kan meddele påbud om, at en stærkt skæmmende bygning skal fjernes eller renoveres, så den ikke længere er skæmmende, jf. landbrugslovens § 9, stk. 4. Ved en skæmmende bygning forstås en bygning i forfald, hvor der ikke er hele vægge, tag, døre og vinduer.

Hvis vi har påbudt beboelsesbygningen fjernet, skal du som ejer genopføre en ny. Skæmmende driftsbygninger kan vi kræve fjernet, dog kan vi ikke påbyde dem genopført. Hvis et påbud ikke efterkommes, kan vi straffe med bøde, jf. landbrugslovens § 50, stk. 1, nr. 3.

Vi sonderer mellem, om forholdet er pludseligt opstået, eller om det skyldes en manglende vedligeholdelse over en længere periode.

Helt undtagelsesvist kan det komme på tale, at vi nedlægger forbud mod, at beboelsesbygningen kan genopføres, jf. landbrugslovens § 9, stk. 6.

6.7.1 Fraskillelse af beboelsesbygning

Reglen om at fraskille beboelsesbygningen gælder som udgangspunkt i situationer, hvor du eller dit selskab ejer to eller flere landbrugsejendomme. Det betyder, at hvis du eller dit selskab kun ejer én landbrugsejendom, kan den ikke udstykkes i to selvstændige ejendomme til dig selv.

Det er ligeledes ikke muligt at udstykke en landbrugsejendom uden beboelse i to eller flere selvstændige landbrugsejendomme uden beboelse.

Hvis du ejer flere landbrugsejendomme med beboelse, kan du udstykke en landbrugsejendom med beboelse i to selvstændige landbrugsejendomme, nemlig en landbrugsejendom med beboelsesbygningen og en landbrugsejendom uden beboelsesbygningen. Forudsætningen er, at begge ejendomme efter udstykningen er over 2 ha og med landbrugspligt, jf. landbrugslovens 10, stk. 1. Hvis beboelsen nedrives eller frastykkes med areal under 2 ha, skal restejendommen noteres som en landbrugsejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens 10, stk. 1. Der skal lyses deklaration om bygningsløs landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 10, stk. 2.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster afslag på erhvervelse i sagsnr. 20/13451. Der gives afslag på at oprette arealerne som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse, da arealerne ikke samlet set er over 2 ha, ligesom denne løsning vil medføre deling af en bygningsløs landbrugsejendom.

6.7.2 Udstykning af landbrugsejendom med flere beboelsesbygninger

Hvis der er to eller flere beboelsesbygninger på en landbrugsejendom, kan den ene beboelsesbygning frastykkes med et jordtilliggende på under 2 ha uden landbrugspligt. Den tilbageværende ejendom skal

have en passende beboelsesbygning, der er hensigtsmæssigt beliggende i forhold til ejendommen. I tvivlstilfælde kan der indhentes en udtalelse fra os.

Det kræver en tilladelse fra os, hvis der oprettes to landbrugsejendomme med beboelsesbygninger ud fra en landbrugsejendom med flere beboelsesbygninger. Her er det en forudsætning, at begge beboelsesbygninger er passende, at de ligger hensigtsmæssigt i forhold til jorderne, dvs. i direkte tilknytning til jorderne, og at begge beboelsesbygninger ligger i landzone. Hvis ejendommens jorder er fordelt på flere lodder, skal der normalt være mindst 2 ha rundt om bygningerne.

6.8 Erhvervsmæssig nødvendighed af beboelsesbygning

En beboelsesbygning på en landbrugsejendom er et krav, jf. landbrugslovens § 9 og er erhvervsmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom for at kunne opfylde bopælspligten.

Kravet om en passende beboelsesbygning gælder for hver landbrugsejendom, også selvom flere landbrugsejendomme drives sammen i en bedrift.

7. Landbrugsejendom uden beboelse

Der kan oprettes en landbrugsejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens § 10. Der er krav om ens ejerforhold mellem landbrugsejendommen og landbrugsejendommen uden beboelse.

7.1 Landbrugsejendom uden beboelse

En landbrugsejendom uden beboelse benævnes også en bygningsløs landbrugsejendom. Begrebet relaterer sig alene til, at der ikke er en beboelsesbygning på ejendommen. Der kan på en landbrugsejendom uden beboelse sagtens være driftsbygninger, medhjælperboliger mm.

Hvis en ejendom er noteret som en landbrugsejendom uden beboelse, betyder det, at der ikke er en beboelsesbygning på ejendommen, og at du ikke uden vores tilladelse kan genopføre en beboelsesbygning på ejendommen.

Der er efter landbrugsloven ikke noget i vejen for, at der opføres driftsbygninger, f.eks. en gyllebeholder eller et maskinhus på en landbrugsejendom uden beboelse, uden at noteringen ændres.

For at eje en landbrugsejendom uden beboelse, skal ejendommen normalt ejes lovligt sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Deri er et krav om, at der skal være ens ejerforhold mellem landbrugsejendommen med beboelsesbygning og landbrugsejendommen uden beboelse.

7.1.1 Erhvervelse af en landbrugsejendom uden beboelse

Erhvervelsesreglerne i lovens §§ 12-16 og § 20 gælder også for erhvervelse af landbrugsejendomme uden beboelse. Erhvervelsesreglerne er beskrevet i afsnit 9-12. Kort kan det dog siges, at du som udgangspunkt kun kan erhverve en landbrugsejendom uden beboelse, hvis du i forvejen ejer en landbrugsejendom med beboelsesbygning.

7.1.2 Dispensation til at eje en landbrugsejendom uden beboelse

For at eje en landbrugsejendom uden beboelse, skal ejendommen normalt ejes lovligt sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Helt undtagelsesvist kan du få en tidsbegrænset dispensation fra kravet om, at du skal eje en landbrugsejendom med beboelsesbygning for at kunne eje en landbrugsejendom uden beboelse, hvis du kan dokumentere, at der er særlige forhold, der gør sig gældende, jf. landbrugslovens § 10, stk. 5.

Et særlige forhold kan være, hvis der er tale om generationsskifte, det vil dog være en konkret vurdering, hvor bl.a. tidsplanen for generationsskiftet vil indgå.

Det kan ligeledes være et særligt forhold, at ejendommens bygningsparcel med et jordtilliggende kan afhændes, men at det ikke samtidigt er muligt at finde en køber til ejendommens jorder. Her vil der som udgangspunkt ikke kunne gives en dispensation på mere end 1 år, og der vil blive stillet krav om, at der lyses deklaration om landbrugsejendom uden beboelse.

Deklaration

Når en landbrugsejendom oprettes som en landbrugsejendom uden beboelse, er der altid krav om, at der skal tinglyses en deklaration om landbrugsejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens § 10, stk. 2. Deklarationen bestemmer bl.a., at ejendommen skal ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, og at der ikke må opføres en ny beboelsesbygning på ejendommen uden vores tilladelse.

Ældre deklarationer vil typisk skulle aflyses og erstattes af den nye deklaration om landbrugsejendom uden beboelse. Samdriftsdeklarationer kan kun opretholdes, når begge de ejendomme, der er omfattet af deklarationen erhverves af samme erhverver.

Hvis der skal tinglyses en ny deklaration om landbrugsejendom uden beboelse, skal den tinglyses, inden den ældre deklaration kan aflyses.

7.1.3 Oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelse

For at du lovligt kan oprette en landbrugsejendom uden beboelse til dig selv, skal du eje mindst to landbrugsejendomme med beboelsesbygninger, og der skal være samme ejerforhold på de to ejendomme. I disse tilfælde kan du oprette den ene som en landbrugsejendom uden beboelse, hvis du nedriver beboelsesbygningerne, eller hvis beboelsesbygningerne udstykkes.

Vi giver som udgangspunkt ikke tilladelse til at udstykke en landbrugsejendom uden beboelse fra en landbrugsejendom uden beboelse.

Oprettelse ved at nedrive beboelsesbygning

Som ejer af en landbrugsejendom med beboelsesbygning, kan du kun nedrive beboelsesbygningen uden tilladelse fra Landbrugsstyrelsen, hvis du har en anden landbrugsejendom med beboelse, og der er samme ejerforhold på de to ejendomme. Det kræver en erklæring fra landinspektøren. Ejer skal foranledige

ændringen registreret i Geodatastyrelsen. Det er en betingelse, at der tinglyses deklaration om landbrugs-ejendom uden beboelse.

Hvis beboelsesbygningen er stærkt skæmmende, kan vi påbyde, at bygningen renoveres eller nedrives, jf. landbrugslovens § 9, stk. 4.

Uanset om det er dig, der vælger at rive beboelsen ned, eller om du påbydes at nedrive beboelsen, så er det en betingelse, at der skal tinglyses en deklaration om bygningsløs landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 10, stk. 2.

Nedrivning kræver tilladelse efter byggeloven, og nedrivningstilladelse skal søges ved kommunen.

Oprettelse ved at fraskille beboelsesbygning

Du kan bede en landinspektør om at udstykke en del af jorderne fra en landbrugsejendom til en landbrugsejendom uden beboelse til dig selv, hvis du ejer en anden landbrugsejendom med beboelse, eller med henblik på salg, hvis erhverver opfylder landbrugslovens erhvervelsesbetingelser. Det er en betingelse, at det, der udstykkes, er på 2 ha eller derover. Landinspektøren kan gennemføre udstykningen på en § 10 erklæring, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Landinspektøren skal registrere ændringen i Geodatastyrelsen, senest 2 måneder efter tilladelsen er givet. Hvis betingelserne ikke er opfyldt, da skal der søges om tilladelse hos Landbrugsstyrelsen.

Reglerne om fraskillelse af beboelsesbygninger gælder som udgangspunkt i situationer, hvor en person (eller et selskab) ejer to eller flere landbrugsejendomme. En person (eller et selskab), der kun ejer én landbrugsejendom, kan derfor ikke opdele sin landbrugsejendom med beboelsesbygning i en landbrugs-ejendom med beboelse og en landbrugsejendom uden beboelse, medmindre det sker som et led i salg/arealoverførsel til tredjemand.

Hvis vi giver tilladelse til at fraskille beboelsesbygningen, vil vi normalt betinge afgørelsen af, at der bliver opført en ny beboelsesbygning på restejendommen, og at bopælspligten er opfyldt. Den nye bolig skal ligge hensigtsmæssigt i forhold til landbrugsejendommens jorder, det vil sige, at jorden skal være tilgrænsende. Der skal normalt foreligge en landzonetilladelse til nybyggeriet fra kommunen. Der vil blive stillet krav om deklaration om opførelse af beboelsesbygning eller afhændelse i overensstemmelse med landbrugslovens regler.

7.1.4 Oprettelse til offentlige myndigheder, vandforsyning, fonde og foreninger

Offentlige myndigheder, vandforsyningsanlæg eller fonde, foreninger eller andre juridiske personer kan erhverve en del af en landbrugsejendom som en landbrugsejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens §§ 22 til 24. I disse tilfælde er det ikke en betingelse, at erhverver i forvejen ejer en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Der bliver normalt stillet betingelse om tinglysning af deklaration om landbrugs-ejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens § 10, stk. 2. Vi stiller dog ikke krav om tinglysning af deklaration, når det er en offentlig myndighed, der erhverver.

7.1.5 Krav om ens ejerforhold

Det er et krav, at der skal være 100 % ens ejerforhold mellem landbrugsejendommen med beboelsesbygning og landbrugsejendommen uden beboelse.

Kravet om ens ejerforhold er ikke opfyldt, hvis f.eks.;

- en landbrugsejendom ejes af en person, og den anden landbrugsejendom ejes af et selskab, hvor den pågældende person ejer en del af eller hele kapitalen i virksomheden, idet hver fysisk og hver juridisk person betragtes isoleret.
- den ene landbrugsejendom ejes af far (som eneejer), og den anden landbrugsejendom ejes af far og søn i sameje.
- den ene landbrugsejendom ejes af dig og den anden landbrugsejendom ejes af din ægtefælle.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster afslag til dispensation fra krav om passende beboelse i sagsnr. 18/07460. Begrundelsen for ansøgningen har været, at der er en passende beboelse på en anden landbrugsejendom. Nævnet udtaler, at allerede fordi der ikke er samme ejer af de to ejendomme, finder landbrugslovens § 10 ikke anvendelse. Nævnet finder dermed, at klager ikke kan rive beboelsen ned uden tilladelse.

Hvis en landbrugsejendom ejes af flere personer, og de derefter ønsker at erhverve en landbrugsejendom uden beboelse, stiller vi krav om, at de indbyrdes ejerbrøker på landbrugsejendommen med beboelse og landbrugsejendommen uden beboelse skal være ens. Dette betyder altså, at kravet om ens indbyrdes ejerforhold ikke er opfyldt ved, at ejerkredsen er ens, hvis ikke ejerbrøkerne også er ens.

Ved ændring af landbrugsloven med virkning fra den 1. januar 2015, er selskabsreglen om, at en person, med bestemmende indflydelse, kunne opfylde bopælspligten (landmanden i selskabet), ophævet. Reglen om, at en landbrugsejendom, som ejes af et selskab efter lovens § 20, og en landbrugsejendom, som ejes personligt af landmanden i selskabet, betragtes som tilhørende samme ejer, er dermed også ophævet. Derfor vil kravet om ens ejerforhold, efter lovændringen, ikke være opfyldt, hvis en ejendom eksempelvis ejes af en person, og den anden landbrugsejendom eksempelvis en bygningsløs ejendom ejes af et selskab, hvor den pågældende person ejer en del af kapitalen, eventuelt hele kapitalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sagsnr. 18/08200 og i sagsnr. 18/08201 vurderet, at bopælskravet fra 1. januar 2015 for et selskab skal opfyldes ved, at en fysisk person inden 6 måneder efter erhvervelsen skal tage fast bopæl på en landbrugsejendom, der ejes alene af selskabet.

7.2 Tilladelse til at forsyne en landbrugsejendom uden beboelse med en beboelse

Vi kan tillade, at en landbrugsejendom uden beboelse igen registreres som en landbrugsejendom, når ejendommen sammenlægges med en ejendom med en passende beboelsesbygning i landzone, og bygningslodden ligger hensigtsmæssigt i forhold til ejendommens jorder. Det vil normalt sige tilgrænsende. Det er et krav, at den tinglyste deklaration aflyses.

8. Forsvarlig drift

En landbrugsejendom skal drives på en forsvarlig måde under hensyn til de erhvervs- og jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder, til natur og miljø, og til bevarelse af de landskabelige værdier. Det følger af landbrugslovens § 11.

8.1 Drift af landbrugsejendomme

Drift af en landbrugsejendom i sin helhed, dvs. jord, bygninger og tilhørende produktionsapparat, betyder, at hele ejendommen benyttes af en jordbrugsvirksomhed, og at alle ejendommens elementer (jord, bygninger og produktionsapparat) indgår naturligt i driften af landbrugsejendommen.

Jordbrugsvirksomhed defineres som landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende, eksempelvis biavl, dambrug, ålebrug, hestestutteri, pelsfarm, insekt- eller sneglefarm mv.

Kravet om forsvarlig drift påhviler den person eller virksomhed, for hvis regning driften af jorderne foregår. Det er f.eks. forpagterens ansvar, at de jorder, som vedkommende forpagter, drives forsvarligt.

En landbrugsejendom må ikke uden tilladelse anvendes til et andet formål end jordbrugsmæssige formål.

En landbrugsejendoms jorder kan anvendes til naturformål, jf. driftslovens § 4.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har gentagne gange stadfæstet, at anvendelse til natur er et jordbrugsmæssigt formål. Se f.eks. sagsnr. 20/03023, hvor nævnet stadfæster afslag til at ophæve landbrugspligten, fordi anvendelse til natur er en jordbrugsmæssig anvendelse.

8.2 Jordbrugsmæssige forhold

Driften af jorderne på en landbrugsejendom reguleres af driftsloven. Alle landbrugsjorder skal, hvis de ikke er undtaget, anvendes forsvarligt til jordbrugsmæssige formål.

De jordbrugsmæssige formål er beskrevet i driftslovens § 4;

- dyrkning af én- eller flerårige afgrøder, herunder plantage og anvendelse som skov,
- drift som halvkultur med afgræsning og/eller høslæt mv. eller henligge som udyrket og lysåbent areal
- kulturtekniske foranstaltninger, og
- småbiotoper og småbeplantning til og med 0,5 ha

8.3 Tilladelse til ikke-jordbrugsmæssige forhold

En landbrugsejendoms jorder kan anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål, hvis;

- Landbrugsstyrelsen giver tilladelse efter driftsloven.
- kommunen giver tilladelse efter planloven.
- der er givet tilladelse efter råstofloven.

Hvis landbrugspligten ophæves på en landbrugsejendom, finder landbrugsloven ikke længere anvendelse.

9. Personers erhvervelse

Personer og enkeltmandsvirksomheder kan uden tilladelse erhverve en landbrugsejendom i fri handel, jf. landbrugslovens § 12, ved arv, uskiftet bo, deling af fællesbo, jf. landbrugslovens § 14, ved familiehandel, jf. landbrugslovens § 15, eller ved erhvervelse af en anpart, jf. landbrugslovens § 16, hvis betingelserne er opfyldt, herunder opfyldelse af bopælspligten.

Hvis betingelserne ikke er opfyldt, kræver erhvervelse en dispensation fra os, jf. landbrugslovens § 17.

9.1 Erklæringsskema

Hvis du opfylder landbrugslovens betingelser for at erhverve en landbrugsejendom uden tilladelse, skal du udfylde vores erklæringsskema og erklære, at betingelserne, herunder bopælspligten, er opfyldt og sende det til os. Herefter vil du på baggrund af din erklæring modtage en bekræftelse fra os. Denne bekræftelse skal du uploade til Tinglysningsretten, før du kan få lyst endeligt skøde på din nyerhvervede landbrugsejendom.

Vælg det erklæringsskema, der passer til din situation:

- Personers erhvervelse af en landbrugsejendom i fri handel.
- Personers erhvervelse af en landbrugsejendom ved arv.
- Personers erhvervelse af en landbrugsejendom ved familiehandel.

Erklæringsskemaet skal indeholde følgende oplysninger, jf. regelbekendtgørelsens § 3;

- erhververs navn, adresse og CPR-nr.
- ejendommens adresse, matrikelbetegnelse og samlede areal.
- erhvervelsestidspunktet.
- hvordan bopælspligten opfyldes.

Hvis bopælspligten opfyldes fra en anden landbrugsejendom, som du ejer, skal adressen på den anden landbrugsejendom angives i erklæringsskemaet.

Du skal udfylde erklæringsskemaet, når du erhverver en hel landbrugsejendom eller en andel af en landbrugsejendom. Erhverver du mere end én landbrugsejendom, skal du udfylde et skema for hver enkelt ejendom. Er I flere, der erhverver en landbrugsejendom sammen, f.eks. med 50 % til hver, skal der indsendes et udfyldt og underskrevet erklæringsskema for hver af jer.

Du kan underskrive erklæringsskemaet med digital signatur eller med anden sikker personidentifikation. Hvis du indsender erklæringsskemaet til os via din e-Boks, anses det som værende sikker personidentifikation.

Erklæringsskemaerne kan du finde på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

Enkeltmandsvirksomheders skøde registreres i ejerens CPR-nr., erhverver skal derfor udfylde og indsende skemaet om personers erhvervelse af en landbrugsejendom i fri handel.

Hvis du ikke opfylder betingelserne for at erhverve en landbrugsejendom, dvs. du ikke kan erklære dig om alle forhold i det relevante erklæringsskema, kan du søge om dispensation til at erhverve en landbrugsejendom. Ansøgning om dispensation indsendes til os.

9.1.1 Erklæring om lejer og beboelsesbygningen

Hvis du opfylder bopælspligten ved, at en anden person tager fast bopæl efter landbrugslovens § 8, stk. 2, kan erhvervelsen af landbrugsejendommen kun ske uden tilladelse, hvis du i erklæringsskemaet erklærer,

at lejer er en fysisk person, og at beboelsesbygningen i sin helhed udlejes som ét lejemål til beboelse, jf. regelbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Hvis du ikke har en lejer på tidspunktet, hvor du afgiver erklæring, kræver erhvervelsen vores tilladelse, jf. regelbekendtgørelsens § 5, stk. 2. Tilladelsen til at erhverve landbrugsejendommen vil være betinget af, at bopælspligten skal opfyldes inden for den frist, som landbrugsloven har fastsat, enten 6 måneder for erhvervelse i fri handel eller 2 år for erhvervelse ved arv eller familiehandel. Fristen regnes fra tidspunktet, hvor der er indgået en bindende aftale om erhvervelse. Vi skal ikke længere se lejekontrakter og heller ikke længere have lejers CPR-nr. oplyst.

Hvis du ikke udlejer hele beboelsesbygningen som ét lejemål, kræver erhvervelsen vores tilladelse.

Her skal du redegøre for, hvad resten af beboelsesbygningen skal anvendes til, jf. regelbekendtgørelsens § 5, stk. 3. Vi vil ud fra dette vurdere, om lejer kan opfylde bopælspligten i landbrugslovens forstand, og om vi på den baggrund kan give tilladelse til erhvervelsen.

9.1.2 Erhvervelse af mindre end en femtedel

Hvis du erhverver mindre end en femtedel af en landbrugsejendom, og en anden person opfylder betingelserne i landbrugslovens § 16 stk. 2, skal du ikke indhente bekræftelse fra os.

Hvis du ejer en del af landbrugsejendommen i forvejen, skal du dog indhente bekræftelse på erhvervelsen fra os, selvom du erhverver mindre end en femtedel.

9.1.3 Anpartserhvervelser

Hvis du bliver ejer af en anpart på mindst en femtedel, kan du selv opfylde bopælspligten, jf. landbrugslovens § 16, stk. 2. Hvis du derimod ejer under en femtedel af landbrugsejendommen, kan du kun opfylde bopælspligten, hvis en anpartshaver, som ejer mindst en femtedel af landbrugsejendommen opfylder bopælspligten på vegne af dig.

9.2 Generelt for alle erhvervelser gælder

Når du erhverver en landbrugsejendom, er der nogle generelle forhold, som du skal være opmærksom på.

9.2.1 Zonestatus er afgørende

Du skal indhente bekræftelse eller tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom, der helt eller delvist ligger i landzone, da alle landbrugsejendomme beliggende i landzone er omfattet af landbrugslovens erhvervelsesregler.

En ejendom, der ligger i landzone men ikke er noteret i Geodatastyrelsens matrikelregister som en landbrugsejendom (frijordsejendom), er ikke omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at du ikke skal indhente bekræftelse eller tilladelse til at erhverve den. Ejendommen er heller ikke omfattet af landbrugslovens bopælspligt. Du skal dog huske at tjekke, om der i Tingbogen er lyst en særlig deklaration i henhold til landbrugslovens regler.

En landbrugsejendom, der i sin helhed ligger i byzone eller sommerhusområde, er ikke omfattet af landbrugslovens erhvervsregler. Det betyder, at du ikke skal indhente bekræftelse eller tilladelse til at erhverve den. Ejendommen er heller ikke omfattet af landbrugslovens bopælspligt.

Kommunerne administrerer planloven og dermed zonestatus i lokalplanen. Kommunen fastsætter grænserne for byzone og sommerhusområde. De områder, der ikke er byzone eller sommerhusområde, er landzone.

9.2.2 Medejер

Du er medejер af en landbrugsejendom, når du ejer en andel på en femtedel eller mere af en landbrugsejendom. Der skal altid være minimum en person, der ejer en femtedel eller mere af landbrugsejendommen, og denne person skal være ansvarlig for at opfylde bopælspligten på ejendommen. De øvrige andele kan være mindre end en femtedel.

Medejербegrebet i landbrugslovens § 2, stk. 4, refererer alene til, at fysiske personer kan være medejер af en landbrugsejendom. Juridiske personer kan ikke være medejер af en landbrugsejendom, idet landbrugsloven ikke tillader, at en landbrugsejendom kan have en juridisk person som medejер.

Virksomheder og privat personer kan ikke erhverve eller eje en landbrugsejendom sammen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 18/08200 og sagsnr. 18/08201, at der ikke er hjemmel til, at et selskab kan erhverve en andel af en landbrugsejendom og samtidig henviser til landbrugslovens § 21, nr. 3 og 4.

9.2.3 Lovlig adkomst

Lovlig adkomst betyder, at du opfylder erhvervsbetingelserne, herunder bopælspligten, på landbrugsejendommen og hele dens jordtilliggende. Hver gang en landbrugsejendom suppleres, indtræder der igen en 10-årig bopælspligt.

Hvis du har fået et påbud om genafhændelse af landbrugsejendommen efter landbrugslovens § 41, betragtes du ikke som lovlig adkomsthaver.

Ved visse overdragelser, f.eks. ved arv, er det en betingelse, at overdrager har haft lovlig adkomst på landbrugsejendommen.

9.2.4 Erhvervelse af en hel landbrugsejendom

En eller flere personer kan frit erhverve en landbrugsejendom, hvis betingelserne herfor er opfyldt, jf. landbrugslovens §§ 12-16.

Er der tale om erhvervelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, er det en betingelse, at du i forvejen ejer en landbrugsejendom med beboelsesbygning, hvorfra du kan opfylde bopælspligten.

9.2.5 Erhvervelse af en del af en landbrugsejendom

Erhvervelse af en del af en landbrugsejendom forudsætter en matrikulær ændring af ejendommen. En landinspektør gennemfører den matrikulære forandring på ejendommen. I de fleste tilfælde kan dette ske ved, at en landinspektør erklærer, at betingelserne for udstykning er til stede. Hvis dette ikke er tilfældet, kræver udstykningen tilladelse fra os.

9.2.6 Erhvervelse hvor bopælspligten opfyldes i udlandet

Hvis du ønsker at erhverve en landbrugsejendom i Danmark, kan vi godkende, at bopælspligten opfyldes fra din ejendom i udlandet, hvor du har din bopæl.

Vi kræver dog følgende;

- erklæring om at den ejendom, hvorfra du opfylder bopælspligten, kan betragtes som en landbrugsejendom efter danske standarder. Vi lægger bl.a. vægt på, om den udenlandske jordbrugsbedrift svarer til en dansk jordbrugsbedrift, eller om den pågældende ejendom anses som en jordbrugsbedrift i det pågældende land. Vi vil også lægge vægt på, om du har pligt til at bo på ejendommen.
- erklæring om at du orienterer os, hvis du fraflytter ejendommen i udlandet.
- et udfyldt erklæringsskema for erhvervelsen af landbrugsejendommen i Danmark.

9.3 Erhvervelse i fri handel

Fysiske personer kan købe en eller flere landbrugsejendomme i landzone, når bopælspligten opfyldes inden 6 måneder efter, at der er indgået en bindende aftale om erhvervelse, jf. landbrugslovens § 12 og regelbekendtgørelsens § 9, stk. 1.

Vi beregner 6 måneders fristen fra den dato, som du oplyser i erklæringsskemaet. Det er derfor vigtigt, at du er omhyggelig med at definere den dag, hvor der er indgået en bindende aftale mellem parterne.

Bopælspligten er den eneste betingelse, som du skal opfylde for at købe en landbrugsejendom i fri handel, jf. landbrugslovens § 12. I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, f.eks. hvis bopælspligten ikke kan opfyldes inden 6 måneder.

9.4 Erhvervelse ved uskiftet bo, deling af fællesbo eller arv

Du kan erhverve ved arv efter landbrugslovens § 14.

9.4.1 Ægtefælles og samlevers erhvervelse

Som ægtefælle kan du erhverve adkomst (få ejerskab) på en landbrugsejendom i landzone ved at henses i uskiftet bo, ved deling af fællesbo i forbindelse med separation og skilsmisse eller ved arv fra din ægtefælle. Den eneste betingelse er, at overdrageren af landbrugsejendommen (din tidligere ægtefælle) har haft lovlig adkomst (ejerskab) på landbrugsejendommen.

Hvis denne betingelse er opfyldt, indtræder der ikke en ny bopælspligt for dig.

Tinglysning af adkomst kan ske ved, at du afgiver erklæring direkte over for Tinglysningsretten om, at landbrugslovens betingelser er opfyldt. Adkomstdokumentet kan tinglyses umiddelbart efter landbrugslovens § 14, stk. 1, eller § 16, stk. 1. Du skal derfor ikke sende et erklæringsskema til os. Tinglysningsretten

kan kræve dokumentation for ægteskabsforholdet og for, at arveladeren eller overdrageren har haft lovlig adkomst på ejendommen eller en andel i ejendommen.

I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, hvis du er en samlever. Ved en samlever forstås i landbrugslovens forstand en person, som lever i et samlivsforhold, dvs. når to personer har levet sammen på en fælles bopæl i et ægteskabslignende forhold i de sidste to år. Det er en betingelse, at overdrageren af landbrugsejendommen (din tidligere samlever) har haft lovlig adkomst (ejerskab) på landbrugsejendommen.

9.4.2 Erhvervelse ved arv

Andre end ejers ægtefælle kan arve en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 14, stk. 2. Det gælder både ved legal arv og testamentarisk arv.

Følgende betingelser skal opfyldes;

- arvelader eller dennes ægtefælle skal have haft lovlig adkomst på landbrugsejendommen og hele dens jordtilliggende i en sammenhængende periode på mindst 8 år umiddelbart før overdragelsen.
- du skal opfylde bopælspligten inden 2 år efter tidspunktet for arveudlægget.

Tinglysning af en skifteretsattest som adkomstdokument for et dødsbo kan ske uden tilladelse fra os, når der afgives erklæring over for Tinglysningsretten om, at der er tale om en midlertidig adkomst for dødsboet. Der skal altså ikke sendes et erklæringsskema til os.

9.5 Erhvervelse i familiehandel

For at du kan erhverve efter reglerne om familiehandel i landbrugslovens § 15, hvor fristen for opfyldelse af bopælspligt er lempeligere, kræver det, at du er overdragerens ægtefælle, samlever, søskende, søskendebørn, svigerbørn eller beslægtet med overdrageren i ret op- eller nedstigende linje.

Det er samtidig en betingelse, at overdrageren eller dennes ægtefælle har haft lovlig adkomst (ejerskab) på landbrugsejendommen og hele dens jordtilliggende i en sammenhængende periode på mindst 8 år umiddelbart før overdragelsen. At overdrageren skal have haft ejerskab til hele ejendommens jordtilliggende betyder, at ejendommen ikke må have været suppleret inden for de seneste 8 år forud for familiehandlen.

Hvis du erhverver en landbrugsejendom i en familiehandel, skal du opfylde bopælspligten inden 2 år efter erhvervelsen.

Dette gælder ligeledes, hvis landbrugsejendommen erhverves af en person i ovenstående familiekreds ved tvangsauktion.

I særlige tilfælde kan der gives dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, f.eks. hvis stedbørn, plejebørn mv., som ikke direkte er omfattet af familiekredsen i landbrugslovens § 15, ønsker at erhverve en landbrugsejendom. I disse tilfælde vil vi blandt andet lægge vægt på, at landbrugsejendommen i længere tid har været i slægtens eje, og/eller at ansøgeren har en nær personlig tilknytning til landbrugsejendommen.

Hvis du ikke erklærer, at du vil opfylde bopælspligten inden 2 år efter erhvervelsen, giver vi tilladelse til erhvervelsen med vilkår om, at ejendommen genafhændes inden 2 år.

9.6 Erhvervelse af anpart

Fysiske personer kan erhverve en anpart af en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 16, enten;

- ved hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo ved separation eller skilsmisse, eller ved arv fra ægtefælle, hvis overdrageren eller arveladeren har haft lovlig adkomst på den anpart af landbrugsejendommen, som erhverves efter landbrugslovens § 16, stk. 1. Tinglysning af adkomst kan ske ved, at der afgives erklæring direkte over for Tinglysningsretten om, at landbrugslovens betingelser er opfyldt. Et erklæringskema skal altså ikke sendes til os, eller
- ved at en af anpartshaverne er/bliver ejer af en anpart på mindst en femtedel af landbrugsejendommen og opfylder erhvervelsesbetingelserne i fri handel, arv eller familiehandel, jf. landbrugslovens § 16, stk. 2.

9.7 Dispensation og vilkår

I særlige tilfælde kan der gives dispensation fra erhvervelsesbetingelserne efter landbrugslovens § 17.

Dispensationerne vil normalt være tidsbegrænsede og betingede af følgende;

- at arealer, der ikke er nødvendige for den påtænkte anvendelse, afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, normalt inden 1 år efter erhvervelsen, og
- at landbrugsejendommen skal genafhændes, hvis den ikke, inden for en særlig frist, anvendes til formålet eller hvis den omhandlede anvendelse ophører. Fristen for genafhændelse fastsættes på grundlag af forholdene i den konkrete situation, normalt ikke over 5 år.

Normalt vil der blive stillet vilkår om, at der bliver tinglyst deklaration med betingelserne.

9.7.1 Dispensation ved særlige forhold

Hvis du ønsker at søge om dispensation fra erhvervelsesbetingelserne efter landbrugslovens § 17, stk. 1, skal du sende en ansøgning til os, hvor du redegøre for de særlige forhold, der taler for en dispensation. Vi foretager herefter en samlet, konkret vurdering.

Vi kan blandt andet lægge vægt på følgende;

- om hensynene og formålene, der varetages gennem landbrugsloven, tilgodeses.
- om der er tale om særlige samfundsmæssige forhold, der taler for, at landbrugsejendommen erhverves til netop det pågældende formål.
- om de påtænkte aktiviteter på landbrugsejendommen er godkendt og anbefalet af andre myndigheder, og om landbrugsejendommens karakter, størrelse og eventuelt beliggenhed gør den velegnet til formålet.
- om landbrugsejendommen i nær fremtid reelt vil blive anvendt til det pågældende formål.
- om landbrugsejendommens jorder bør anvendes som jordressource til dyrkningsmæssige formål mv.

Der er en række særlige erhvervelsessituationer, som er opremset i landbrugslovens § 17, stk. 2, nr. 1 til 5, hvorefter vi kan dispensere.

9.8 Dispensation i forbindelse med ikke-jordbrugsmæssig anvendelse

Du skal sende en ansøgning til os, hvor du redegøre for særlige erhvervelsessituationer, jf. landbrugslovens § 17, stk. 2, der kan danne grundlag for, at vi giver dispensation fra lovens §§ 12-16. De særlige erhvervelsessituationer gennemgås nærmere nedenfor, listen er ikke udtømmende. Det vil normalt være et krav, at der tinglyses deklaration om formålet med erhvervelsen. Deklarationen vil normalt indeholde vilkår om afhændelse i overensstemmelse med landbrugslovens regler, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes, eller når den ikke-jordbrugsmæssige anvendelse ophører.

9.8.1 Erhvervelse med henblik på byudvikling

I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, jf. landbrugslovens § 17, stk. 2, nr. 1.

Vi giver kun dispensation, hvis vi finder det godtgjort, at landbrugsejendommen i nær fremtid, helt eller delvist, skal anvendes til bymæssige formål mv., og en del af ejendommen ligger enten i byzone, sommerhusområde eller inden for en endeligt vedtaget eller godkendt landzonelokalplan, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, eller i et område, som i kommuneplanen er udlagt til bymæssige formål mv.

Kommunen kan afgive en udtalelse om, at landbrugsejendommen skal anvendes til formålet i nær fremtid, hvis der ikke allerede er udarbejdet en kommuneplan for området.

9.8.2 Erhvervelse med henblik på ikke-jordbrugsmæssig anvendelse

I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, jf. landbrugslovens § 17, stk. 2, nr. 2.

Vi giver kun dispensation, hvis vi finder det godtgjort, at landbrugsejendommen ønskes erhvervet med henblik på, at den i nær fremtid, helt eller delvist, skal anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål, som er ønskelige ud fra en almindelig samfundsmæssig vurdering. Det gælder, hvis formålet enten er udnyttelse af råstofforekomster i jorden, og tilladelse til råstofindvinding er, eller vil blive meddelt, eller at der på landbrugsejendommen, og dennes arealer skal drives virksomhed, eksempelvis golfbane, rideskole, hestepension, eller ejendommen skal anvendes til større anlæg til almene rekreative formål mv.

Kommunen kan afgive en udtalelse om, at landbrugsejendommen skal anvendes til formålet i nær fremtid, hvis der ikke er lavet en kommuneplan for området.

9.8.3 Erhvervelse med henblik på særlige formål

I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, jf. landbrugslovens § 17, stk. 2, nr. 3.

Vi giver kun dispensation, hvis vi finder det godtgjort, at landbrugsejendommen ønskes erhvervet med henblik på anvendelse til særlige formål af videnskabelig, undervisningsmæssig, almen social, sundhedsmæssig eller almen rekreativ karakter.

Hvis landbrugsejendommen er over 2 ha, skal der være en særlig redegørelse i forhold til, hvorfor det er nødvendigt for formålet, at erhverve ejendommen med alle ejendommens jorder.

Alment rekreativt formål

Vi giver normalt dispensation, hvis vi finder det godtgjort, at arealerne erhverves med henblik på anvendelse til et alment rekreativt formål. Ved vurderingen lægger vi blandt andet vægt på, at der ikke er tale om arealer til private rekreative formål (eksempelvis jagt, fiskeri mv.), og at offentligheden sikres adgang til hele eller dele af arealet.

Kriterierne for, at en ansøgning kan godkendes, følger principperne for oprettelse af en landbrugsejendom til naturformål af almen samfundsmæssig karakter i forhold til områdeudpegning, offentlig adgang, og plejeplan eller anden kommunal inddragelse i projektet.

9.8.4 Erhvervelse med henblik på etablering af vådområder, naturgenopretning eller lignende

I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, jf. landbrugslovens 17, stk. 2, nr. 4.

Vi giver kun dispensation, hvis vi finder det godtgjort, at landbrugsejendommens arealer skal anvendes til;

- etablering af vådområde, naturgenopretning eller lignende, og der er indgået aftaler med offentlige myndigheder om etablering eller genopretning af vådområder, med henblik på gennemførelse af Vandmiljøplan II, jf. Miljøministeriets cirkulære nr. 132 af 15. juli 1998 om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder,
- der er indgået aftaler med offentlige myndigheder eller almene vandforsyningsanlæg, om forbud mod tilførsel af gødning, med henblik på beskyttelse af drikkevand, i overensstemmelse med en indsatsplan,
- der er indgået aftaler med offentlige myndigheder om projekter til gennemførelse af Vandmiljøplan III eller om arealer, der erhverves til erstatning for arealer, der inddrages til statslige eller kommunale miljø- og naturprojekter, med det formål at gennemføre EU's vandrammedirektiv eller Natura2000 direktiver, jf. miljømålsloven.

Vi giver normalt ikke dispensation til erhvervelse af erstatningsarealer, som compensation for arealer, der i forvejen er fradragsarealer, jf. landbrugslovens § 29, stk. 2, om fradragsarealer.

Hvis der ikke er tale om erhvervelse af erstatningsjord, kan vi kun i ganske særlige tilfælde dispensere fra erhvervelsesbetingelserne i landbrugslovens § 12.

Det er normalt en forudsætning, at der er indgået aftale om etablering af de pågældende projekter, og at der er tale om aftaler af en varighed på mindst 20 år. Landbrugsstyrelsen kan give tilladelsen inden for et tidsrum på op til 10 år efter, at der er indgået aftale om etablering af projekterne.

9.8.5 Erhvervelse med henblik på naturformål af almen samfundsmæssig karakter

I særlige tilfælde kan vi give dispensation fra erhvervelsesbetingelserne, jf. landbrugslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Vi giver kun dispensation, hvis vi finder det godtgjort, at arealerne erhverves med henblik på anvendelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter.

Ved vurderingen lægger vi blandt andet vægt på, at der ikke er tale om arealer til private rekreative formål (eksempelvis jagt, fiskeri mv.), at der er tale om et mindre areal, at der er en særlig stor naturværdi, at formålet er naturpleje og naturgenopretning mv., og at offentligheden sikres adgang til hele eller dele af arealet.

Vi kan bede om en nærmere redegørelse, hvis der i ansøgningen f.eks. inddrages arealer, der er i omdrift, eller andre arealer, hvis inddragelse til naturområde kræver en nærmere forklaring.

Tilladelsen til at erhverve arealer til naturformål af almen samfundsmæssig karakter er personlig, og derfor bortfalder tilladelsen ved hel eller delvis ejerskifte, med mindre vi har godkendt ejerskiftet.

Vi giver normalt ikke tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom med beboelsesbygning til naturformål. Bygningsparcellen kan udstykkes med et areal på under 2 ha, hvorved landbrugspligten, og dermed bopælspligten, bortfalder. Hvis særlige forhold taler for det, kan vi tillade, at restejendommen oprettes og erhverves som en naturejendom. Dette vil kræve, at der er et naturformål af almen samfundsmæssig karakter.

Kriterierne for, at en ansøgning kan godkendes, følger principperne i landbrugslovens § 24, stk. 4 og 7, jf. stk. 1, nr. 2 og 3, og regelbekendtgørelsens § 17, stk. 1-3, i forhold til krav til arealets beliggenhed.

Krav til arealerne

Betingelserne for at oprette og erhverve en ejendom med henblik på anvendelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter (naturformål) er;

- at arealerne i deres helhed skal ligge inden for en af følgende områdeudpegninger, som følger af regelbekendtgørelsens § 17;
 - et område, der efter planloven er udpeget som naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, eller er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde,
 - § 3-områder efter naturbeskyttelsesloven,
 - områder, hvor der er planer om gennemførelse af naturgenopretningsprojekter eller anvendelse til godkendte vådområdeprojekter, der forudsættes gennemført i nær fremtid,
 - områder, der efter planloven er udlagt som skovrejsningsområde, eller
 - råstofgrave, der ifølge den offentlige planlægning eller bestemmelser i medfør af råstofloven skal efterbehandles til naturformål.
- at arealerne skal undergives arealanvendelsen, jf. landbrugslovens § 24, stk. 1, nr. 3, litra a. Det betyder, at arealerne skal anvendes i overensstemmelse med anden lovgivning, f.eks. § 3-områder i naturbeskyttelsesloven eller fredningsbestemmelser, og
- at der tinglyses deklaration om afhændelse i overensstemmelse med landbrugslovens regler, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes, jf. landbrugslovens § 24, stk. 5.

Ved vurdering af arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, ser vi på, hvilken udpegning, der er tale om. Vi er mere restriktive ved vurdering af sager, der vil inddrage enge og overdrev til et naturformål, da disse areal typer er særligt vigtige for landbrugsejendommene, og de indgår som en naturlig del af en landbrugsbedrift. Pleje ved afgræsning og/eller slæt af enge og overdrev er ikke i sig selv et naturformål, der kan begrunde en tilladelse.

Når vi vurderer, om der kan gives tilladelse til at erhverve arealer med henblik på naturformål af almen samfundsmæssig karakter, skal betingelserne i forhold til forpligtelser og beliggenhed overholdes.

Erhvervelse af arealer uden for områdeudpegning

Hvis arealerne ligger helt eller delvist uden for områdeudpegningerne, vil vi normalt ikke give tilladelse til erhvervelse, hvis der er tale om arealer med stor jordbrugsmæssig interesse. Skov, moser og andre naturtyper kan have jordbrugsmæssig interesse.

Hvis arealerne består af skov, der ikke ligger inden for områdeudpegningerne, giver vi normalt ikke tilladelse, da en skovejendom må antages at have et jordbrugsmæssigt afkast.

Hvis arealerne består af mose, hede eller strandeng, der ikke ligger inden for områdeudpegningen § 3, kan du i samarbejde med kommunen lave en projektbeskrivelse, der redegør for, hvordan de arealer, der ligger inden for områdeudpegningen skal udvides, således at du på sigt inddrager det areal, der ikke er omfattet af områdeudpegningen. Vi vil på baggrund af dette vurdere, om det kan opveje, at det ansøgte areal i sin helhed ikke er omfattet af områdeudpegningen.

Hvis arealerne består af enge og overdrev, der ikke er omfattet af områdeudpegningen § 3, da vil vi normalt give et afslag. Vi har ikke praksis for at foretage samme afvejning ved § 3 udpegninger på enge og overdrev, som ovenfor beskrevet ved moser, heder og strandenge. Dette skyldes, at enge og overdrev er græsningsarealer, som har stor jordbrugsmæssig interesse.

Vi kan give tilladelse til erhvervelse, hvor hovedparten af arealet ligger inden for områdeudpegningerne og et mindre areal ligger uden for områdeudpegningen. Det er normalt et krav, at det mindre areal er af underordnet betydning, at inddragelsen af dette areal sikrer god arrondering, og/eller sikrer sammenhæng mellem arealer inden for områdeudpegningerne.

Krav til anvendelse og naturformål

Arealerne skal anvendes i overensstemmelse med den offentlige planlægning mv., der gælder for det pågældende område. Det betyder, at ansøger skal leve op til de krav, der er til området i kraft af anden lovgivning, f.eks. Natura2000 udpegning, vådområdedeklaration og lignende.

Der skal være et naturformål med erhvervelsen. Denne betingelse skal supplere de krav, der allerede gælder for arealet. Det er altså ikke tilstrækkeligt, blot at overholde allerede eksisterende og gældende regler for arealet.

Før vi giver tilladelse, kan vi derfor bede dig om, at du retter henvendelse til kommunen for at få afklaret kommunens interesser i området, og hvordan I kan sikre et godt samarbejde omkring de vilkår, som kommunen agter at stille i en plejeplan. Denne redegørelse kalder vi for en projektbeskrivelse, og den kan udformes på samme måde, som en plejeplan.

Vi kan desuden stille krav om, at landskabelige værdier bevares, at almene samfundsmæssige hensyn varetages, og at offentligheden sikres adgang til arealerne mv.

Ved vurderingen af hvilke krav, der skal stilles i tilladelsen, inddrager vi ofte kommunen. Krav om anlæg af stier, parkeringspladser mv. kan alene stilles af kommunen, og vil normalt ikke indgå som vilkår i vores tilladelse.

Krav til offentlighedens adgang

Offentligheden skal sikres adgang til arealerne svarende til den adgang, der gælder for offentligt ejede arealer efter naturbeskyttelsesloven og tilhørende bekendtgørelser.

Kun i særlige tilfælde godkender vi, at arealerne frahegnes. Hegn, eksempelvis af hensyn til naturpleje ved afgræsning, skal indrettes på en sådan måde, at der fortsat i væsentligt omfang er offentlig adgang til arealerne.

Kravet om offentlig adgang gælder dog ikke for arealer, hvor der i forbindelse med gennemførelse af et naturgenopretningsprojekt etableres en sø eller andre vådområder, hvis der i væsentligt omfang er offentlig adgang til de øvrige arealer i projektet.

Kravet om offentlig adgang gælder heller ikke for arealer, hvor der i medfør af anden lovgivning, eksempelvis ved fredningskendelse, er fastsat bestemmelser, der regulerer offentlighedens adgang til arealerne.

Vi kan give dispensation fra kravet om offentlighedens adgang, når særlige forhold taler for det, eksempelvis grundet særlig beskyttelse af flora eller fauna.

Der skal indsendes en plejeplan inden for et år

Plejeplanen skal være udarbejdet i samarbejde med kommunen og være indsendt til os senest et år efter modtagelse af vores tilladelse. Plejeplanen kan dog med fordel udarbejdes inden eller i forbindelse med, at vi giver tilladelse.

Plejeplanen bør indeholde en beskrivelse af arealets natur samt en beskrivelse af, hvordan denne natur skal sikres, plejes og udvikles med en given pleje.

Plejeplanen bør indeholde et afsnit om, hvem plejeforpligtelsen påhviler, og hvem der har påtaleretten, hvis plejen ikke gennemføres.

Plejeplanen skal redegøre for, hvordan naturformålet opfyldes på arealet, og hvordan offentligheden får eller har adgang til arealet.

Plejeplanen skal underskrives af både erhverver og kommunen.

Krav om deklaration

Det vil normalt været et krav, at der tinglyses deklaration om formålet med erhvervelsen. Deklarationen vil normalt indeholde vilkår om afhændelse i overensstemmelse med landbrugsloven, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes eller ophører.

Annoncering med offentlig adgang

Information om arealerne, der er erhvervet til naturformål, kan blive offentliggjort på vores hjemmeside med oplysninger om, hvilke betingelser mv., der gælder for de pågældende arealer.

Kontrol

Vi kan bede erhververen om at sende oplysninger om anvendelsen mv. En sådan anmodning skal efterkommes senest 4 uger efter modtagelsestidspunktet, jf. regelbekendtgørelsens §18, stk. 4.

Genafhændelsespåbud

En landbrugsejendom eller et areal skal sælges, hvis anvendelsen ikke sker i overensstemmelse med retningslinjerne, offentligheden ikke sikres adgang og/eller de øvrige forudsætninger for, at bevare adkomst på arealerne til naturformål ikke overholdes, jf. landbrugslovens § 41, stk. 2, sidste pkt.

Vi kan give genafhændelsespåbud, hvis du f.eks. ikke indsender en plejeplan eller hvis du ikke overholder plejeplanen.

9.9 Tinglysning af adkomst

Det følger af landbrugslovens § 43, at når der er erhvervet adkomst på en landbrugsejendom, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen, eksempelvis en købsaftale eller skifteretsattest.

Hvis erhvervelsen kun kan ske med tilladelse fra os, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at vi har meddelt tilladelse.

Ved tinglysningen af adkomstdokumentet skal erklæringsskema for erhvervelsessituationen udfyldes. Et erklæringsskema er ikke nødvendigt ved bl.a. hensiddet i uskiftet bo, deling af fællesbo ved separation eller skilsmisse eller ved arv fra ægtefælle, jf. landbrugslovens §§ 14, stk. 1 og 16, stk. 1. Vores bekræftelse eller tilladelse til erhvervelsen skal uploades i Tinglysningsrettens bilagsbank i forbindelse med tinglysning af skødet.

10. Virksomheders erhvervelse

Virksomheder efter landbrugslovens § 20 kan erhverve en landbrugsejendom uden tilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, herunder opfyldelse af bopælspligten. Virksomheder skal opfylde bopælspligten ved at sætte en fysisk person ind som lejer.

Andre virksomheder kan erhverve en landbrugsejendom med tilladelse fra os, jf. landbrugslovens § 21.

Fonde, foreninger og andre juridiske personer kan erhverve en landbrugsejendom til naturformål, jf. landbrugslovens § 24.

10.1 Erklæringsskema

Virksomheder, der fremgår af landbrugslovens § 20, stk. 1, dvs. aktieselskab (A/S), anpartsselskab (ApS), partnerselskab (P/S), europæisk selskab (SE), erhvervsdrivende fond (ERF), alternativ investeringsfond (AIF), og forsikringsselskab, og opfylder erhvervelsesbetingelserne, kan erhverve en landbrugsejendom uden tilladelse.

Hvis en virksomhed opfylder landbrugslovens betingelser for at erhverve en landbrugsejendom uden tilladelse efter landbrugslovens § 20, skal virksomheden udfylde vores erklæringsskema og erklære at betingelserne, herunder bopælspligten, er opfyldt og sende det til os. Herefter vil virksomheden på baggrund af sin erklæring modtage en bekræftelse fra os. Denne bekræftelse skal uploades til Tinglysningsretten, før virksomheden kan få lyst endeligt skøde på dens nyerhvervede landbrugsejendom.

Erklæringsskemaet skal indeholde følgende oplysninger, jf. regelbekendtgørelsens § 4;

- virksomhedens navn, adresse og CVR-nummer.
- virksomhedsformen, herunder om der er tale om et aktieselskab (A/S), anpartsselskab (ApS), partnerselskab (P/S), europæisk selskab (SE), en erhvervsdrivende fond (ERF), en alternativ investeringsfond eller et forsikringsselskab, i overensstemmelse med registreringen hos Erhvervsstyrelsen.
- ejendommens adresse, matrikelbetegnelse og samlede areal.
- erhvervelsestidspunktet.
- hvordan bopælspligten opfyldes.

Hvis bopælspligten opfyldes fra en anden landbrugsejendom, som virksomheden ejer, skal adressen på den anden landbrugsejendom angives i erklæringsskemaet.

Virksomhedens tegningsberettigede kan underskrive erklæringsskemaet med digital signatur eller med anden sikker personidentifikation.

Erklæringsskemaerne kan I finde på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

Hvis virksomheden ikke opfylder betingelserne for at erhverve en landbrugsejendom, dvs. virksomheden ikke kan erklære sig om alle forhold i erklæringsskemaet, kan virksomheden søge os om dispensation til at erhverve en landbrugsejendom.

10.1.1 Erklæring om lejer og beboelsesbygningen

Virksomheder kan kun opfylde bopælspligten ved, at en person tager fast bopæl, jf. landbrugslovens § 20, stk. 1. Virksomhedens erhvervelse af en landbrugsejendom kan derfor kun ske uden tilladelse, hvis virksomhedens tegningsberettigede i erklæringsskemaet erklærer, at lejer er en fysisk person, og at beboelsesbygningen i sin helhed udlejes som ét lejemål til beboelse, jf. regelbekendtgørelsens § 6, stk. 1. Vi skal ikke længere se lejekontrakter og heller ikke længere have lejers CPR-nr. oplyst.

Vi godkender ikke et lejeforhold med et andet selskab, da virksomheden ikke kan opfylde bopælspligten ved at indsætte et andet selskab som lejer.

Hvis virksomheden ikke har en lejer på tidspunktet, hvor virksomheden afgiver erklæring, kræver erhvervelsen vores tilladelse, jf. regelbekendtgørelsens § 6, stk. 2. Tilladelsen til at erhverve landbrugsejen-

dommen vil være betinget af, at bopælspligten skal opfyldes inden 6 måneder, som er den frist, som landbrugsloven har fastsat. Fristen regnes fra tidspunktet, hvor der er indgået en bindende aftale om erhvervelse.

Hvis virksomheden ikke udlejer hele beboelsesbygningen som ét lejemål, kræver erhvervelsen ligeledes vores tilladelse. Her skal I redegøre for, hvad resten af beboelsesbygningen skal anvendes til, jf. regelbekendtgørelsens § 6, stk. 3. Vi vil ud fra dette vurdere, om lejer kan opfylde bopælspligten i landbrugslovens forstand, og om vi på den baggrund kan give tilladelse til erhvervelsen.

10.1.2 Andre virksomhedsformer

Andre virksomheder, dvs. interessentskaber (I/S), kommanditselskaber (K/S), medarbejderinvesteringsselskaber (MS), andelsselskaber med begrænset ansvar (A. M. B. A.) og foreninger med begrænset ansvar (F. M. B. A.) skal søge om tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 21, nr. 3.

Se afsnittet om visse virksomheders erhvervelse til jordbrugsmæssigt formål.

Virksomheder fra EU- og EØS-lande skal ligeledes søge om tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom.

10.2 Generelt for alle erhvervelser gælder

Når en virksomhed erhverver en landbrugsejendom, er der nogle generelle forhold, som I skal være opmærksom på.

10.2.1 Zonestatus er afgørende

Virksomheden skal indhente bekræftelse eller tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom, der helt eller delvist ligger i landzone, da alle landbrugsejendomme i landzone er omfattet af landbrugslovens erhvervelsesregler.

En ejendom, der ligger i landzone, men som ikke er noteret i Geodatastyrelsens matrikelregister som en landbrugsejendom (frijordsejendomme), er ikke omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at virksomheden ikke skal indhente bekræftelse eller tilladelse til at erhverve den. Ejendommen er heller ikke omfattet af landbrugslovens bopælspligt. I skal dog huske at tjekke, om der i Tingbogen er lyst en særlig deklaration i henhold til landbrugslovens regler.

En landbrugsejendom, der i sin helhed ligger i byzone eller sommerhusområde, er ikke omfattet af landbrugslovens erhvervelsesregler. Det betyder, at virksomheden ikke skal indhente bekræftelse eller tilladelse til at erhverve den. Ejendommen er heller ikke omfattet af landbrugslovens bopælspligt.

Kommunerne administrerer planloven og dermed zonestatus i lokalplanen. Kommunen fastsætter grænserne for byzone og sommerhusområde. De områder, der ikke er byzone eller sommerhusområde, er landzone.

10.2.2 Medejer

Medejerbegrebet i landbrugslovens § 2, stk. 4, refererer alene til, at fysiske personer kan være medejere af en landbrugsejendom. Det betyder, at medejerbegrebet kun gælder for fysiske personer. Virksomheder kan derfor ikke være medejere af en landbrugsejendom, idet landbrugsloven ikke tillader, at en landbrugsejendom kan have en virksomhed som medejere.

Virksomheder og privat personer kan ikke erhverve eller eje en landbrugsejendom sammen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet giver i sagsnr. 18/08200 og i sagsnr. 18/08201 afslag på erhvervelse, fordi det ikke er muligt at meddele tilladelse til, at et kommanditselskab kan erhverve adkomst på en andel i en landbrugsejendom. Selskaber kan ikke erhverve andele i landbrugsejendomme.

10.3 Virksomheders erhvervelse efter § 20

Virksomheder kan købe en eller flere landbrugsejendomme i landzone, når bopælspligten opfyldes inden 6 måneder efter, at der er indgået en bindende aftale om erhvervelse, jf. landbrugslovens § 20 og regelbekendtgørelsens § 9, stk. 1.

Vi beregner 6 måneders fristen fra den dato, som I oplyser i erklæringsskemaet. Det er derfor vigtigt, at er omhyggelig med at definere den dag, hvor der er indgået en bindende aftale mellem parterne.

Bopælspligten er den eneste betingelse, som virksomheden skal opfylde for at købe en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 20.

Virksomheder kan kun opfylde bopælspligten ved at lade en fysisk person leje beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, som virksomheden ejer. Bopælspligten er upersonlig, men en virksomhed kan ikke opfylde bopælspligten, da virksomheden ikke er en fysisk person. Virksomheden skal derfor indgå en lejeaftale med en fysisk person for at opfylde bopælspligten ved erhvervelse.

Hvis en virksomhed ejer flere landbrugsejendomme, kan samme lejer kun opfylde bopælspligten på ejendommene, hvis der er samme ejerforhold mellem alle landbrugsejendommene, jf. landbrugslovens § 20, stk. 1.

10.3.1 Indberetningspligt ved omdannelse af virksomhed

Hvis der sker virksomhedsomdannelse, som medfører tinglysning af ny adkomst på landbrugsejendommen eller navneændring i Tingbogen, skal virksomheden indberette omdannelsen til os, jf. regelbekendtgørelsens § 7.

Indberetningen skal ske i vores skema om virksomhedsomdannelse og sendes til os inden 4 uger efter ændringen. Sammen med indberetningen skal der sendes en udskrift af godkendt omdannelse fra Erhvervsstyrelsen.

I skemaet skal der gives oplysninger om;

- virksomhedens navn, adresse og CVR-nr.

- virksomhedsformen, herunder om der er tale om et aktieselskab (A/S), anpartsselskab (ApS), partnerselskab (P/S), europæisk selskab (SE), en erhvervsdrivende fond (ERF), en alternativ investeringsfond eller et forsikringsselskab, i overensstemmelse med registreringen hos Erhvervsstyrelsen.
- ejendommens adresse, matrikelbetegnelse og samlede areal.

Skema til indberetning om virksomhedsomdannelse kan I finde på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

10.4 Andre virksomheders erhvervelse efter § 21

En virksomhed eller anden juridisk person, som ikke opfylder betingelserne for at købe en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 20 eller § 22 – 24, kan søge om tilladelse til at erhverve i en af følgende situationer;

- landbrugsejendommen skal anvendes til forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed.
- landbrugsejendommen skal anvendes til væksthushavteri eller planteskole med et erhvervsmæssigt sigte.
- køberen er et interessentskab (I/S), et kommanditselskab (K/S), et medarbejderinvesteringsselskab (MS), et andelsselskab med begrænset ansvar (A. M. B. A.), eller en forening med begrænset ansvar (F. M. B. A.), som vil anvende landbrugsejendommen til et jordbrugsmæssigt formål.
- andre særlige forhold taler for det.

10.4.1 Erhvervelse til forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed

Ved ansøgning om erhvervelse af en landbrugsejendom, der skal anvendes til forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed efter landbrugslovens § 21, nr. 1, skal I redegøre grundigt for virksomhedens formål.

Vi lægger blandt andet vægt på, om virksomhedens omfang er af en sådan karakter, at det er nødvendigt at eje landbrugsejendommen frem for at leje eller forpagte ejendommen.

Vi lægger ligeledes vægt på, om der er behov for de påtænkte forsøgsaktiviteter mv. i relation til allerede gennemførte eller igangværende forsøg.

Vi betinger normalt en tilladelse af;

- at arealer, der ikke er nødvendige for den påtænkte anvendelse, afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelse, normalt inden 1 år efter erhvervelsestilladelsen er givet, og
- at der tinglyses en deklaration om, at landbrugsejendommen skal genafhændes (sælges eller overdrages), hvis den ikke inden en frist på normalt 5 år tages i brug til det påtænkte formål. Når landbrugsejendommen ikke længere anvendes til formålet, skal den afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden for en frist på 1 år efter endt anvendelse.

Hvis kommunen efter ibrugtagning af ejendommen tillader ændret anvendelse af ejendommen, kan vi godkende, at arealet ikke skal genafhændes. Dette vil dog kræve en ansøgning.

10.4.2 Erhvervelse til væksthushavteri eller planteskole med erhvervsmæssigt sigte

Ved ansøgning om erhvervelse af en landbrugsejendom, der skal anvendes til væksthushavteri eller planteskole med erhvervsmæssigt sigte efter landbrugslovens § 21, nr. 2, skal I redegøre nærmere for

virksomhedens formål og erhvervsmæssige virke, så vi kan vurdere, om der er tale om en erhvervsmæssig drevet virksomhed.

Vi lægger blandt andet vægt på, om virksomheden har et erhvervsmæssigt omfang, frem for hobbyvirksomhed, og om bopælspligten bliver opfyldt. Budgetter, regnskaber og årsrapporter kan vedlægges, som dokumentation for det erhvervsmæssige sigte med virksomheden.

Vi betinger normalt en tilladelse af;

- at arealer, der ikke er nødvendige for den påtænkte anvendelse, afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelse, normalt inden 1 år efter erhvervelsestilladelsen er givet, og
- at der tinglyses en deklaration om, at landbrugsejendommen skal genafhændes (sælges eller overdrages), hvis den ikke inden en frist på normalt 5 år tages i brug til det påtænkte formål. Når landbrugsejendommen ikke længere anvendes til formålet, skal den afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden for en frist på 1 år efter endt anvendelse.

Hvis kommunen efter ibrugtagning af ejendommen tillader ændret anvendelse af ejendommen, kan vi godkende, at arealet ikke skal genafhændes. Dette vil dog kræve en ansøgning.

10.4.3 Visse virksomheders erhvervelse til jordbrugsmæssigt formål

Ved ansøgning om erhvervelse af en landbrugsejendom, hvor erhverver er et interessentskab (I/S), et kommanditselskab (K/S), et medarbejderinvesteringsselskab (MS), et andelsselskab med begrænset ansvar (A. M. B. A.), eller en forening med begrænset ansvar (F. M. B. A.), som vil anvende landbrugsejendommen til et jordbrugsmæssigt formål efter landbrugslovens § 21, nr. 3, skal et erklæringsskema vedrørende virksomheders køb af landbrugsejendom efter § 21 udfyldes.

Vi kan normalt give en tilladelse, hvis;

- betingelsen om at anvende landbrugsejendommen til jordbrugsmæssige formål er opfyldt.
- bopælspligten bliver opfyldt, svarende til landbrugslovens § 20.

Hvis virksomhedens formål i CVR-registret ikke er jordbrugsmæssige formål, skal virksomheden redegøre for, hvordan betingelsen om jordbrugsmæssig udnyttelse opfyldes.

Vi stiller ikke krav om, at ejendommen i sin helhed skal anvendes jordbrugsmæssigt, men som udgangspunkt vil vi lægge vægt på, at de jorder, der kan anvendes landbrugsmæssigt, også vil blive drevet jordbrugsmæssigt.

10.4.4 Erhvervelse til ikke-jordbrugsmæssige formål

Ved ansøgning om erhvervelse af en landbrugsejendom, der ikke skal anvendes til jordbrugsmæssige forhold, men andre særlige formål efter landbrugslovens § 21, nr. 4, f.eks. opholdssted, undervisning eller råstofindvinding, skal I redegøre for formålet med erhvervelsen og de særlige forhold, som er tilstede.

Vi lægger blandt andet vægt på, hvad virksomheden ønsker at anvende jorden til, og om anvendelsen er nødvendig for virksomhedens drift. En ansøgning kan med fordel indeholde en grundig redegørelse af arealernes påtænkte anvendelse og et oversigtskort med plantegning.

Ved ansøgningen skal dokumentation for, at ejendommen må anvendes til andre formål, vedlægges. Dokumentation kan være en landzonetilladelse eller en tilladelse fra f.eks. sociale myndigheder, hvis landbrugsejendommen skal bruges til f.eks. institution.

Virksomheder, f.eks. selvejende institutioner, der ikke har tegningsregler på virk.dk, skal indsende deres vedtægter til os.

Vi betinger normalt en tilladelse af;

- at arealer, der ikke er nødvendige for den påtænkte anvendelse, afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelse, normalt inden 1 år efter erhvervestilladelsen er givet, og
- at der tinglyses en deklaration om, at landbrugsejendommen skal genafhændes (sælges eller overdrages), hvis den ikke inden en frist på normalt 5 år tages i brug til det påtænkte formål. Når landbrugsejendommen ikke længere anvendes til formålet, skal den afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden for en frist på 1 år efter endt anvendelse.

Hvis kommunen efter ibrugtagning af ejendommen tillader ændret anvendelse af ejendommen, kan vi godkende, at arealet ikke skal genafhændes. Dette vil dog kræve en ansøgning.

10.4.5 Interessentskabers mv. erhvervelse til jordbrugsmæssige formål med opfyldelse af bopælspligten

Interessentskaber, kommanditselskaber, medarbejderinvesteringsselskaber, andelsselskaber med begrænset ansvar og foreninger med begrænset ansvar kan med tilladelse erhverve en landbrugsejendom med henblik på jordbrugsmæssig udnyttelse.

Disse selskaber kan altså ikke forvente at få tilladelse til at erhverve til ikke-jordbrugsmæssige formål.

Vi giver dog normalt tilladelse, hvis bopælspligten opfyldes, jf. principperne om opfyldelse af bopælspligten i landbrugslovens § 20, stk. 1.

10.5 Køb til almennyttige naturbeskyttelsesformål

En fond, forening eller anden juridisk person kan købe en landbrugsejendom (eller et areal) med det formål, at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål (naturformål), jf. landbrugslovens § 24 og regelbekendtgørelsens §§ 15-18.

Hensigten med købet skal være at støtte et almennyttigt naturbeskyttelsesformål og give offentligheden adgang til hele eller dele af arealet. Vi har en restriktiv praksis for at give tilladelse til at oprette ejendomme med det formål, at støtte almennyttige naturformål.

Tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom eller arealer til almennyttige naturformål er personlig. Tilladelsen bortfalder ved hel eller delvis ejerskifte, med mindre vi forinden har godkendt ejerskiftet.

10.5.1 Forhåndsgodkendte fonde, foreninger og andre juridiske personers erhvervelse

Når en fond, forening eller anden juridisk person har en forhåndsgodkendelse, kan købet gennemføres uden tilladelse fra os, hvis arealet i dets helhed ligger inden for områdeudpegningerne efter regelbekendtgørelsens § 17.

Forhåndsgodkendte fonde, foreninger og andre juridiske personer, der ønsker at erhverve en landbrugs-ejendom til naturformål, skal derfor udfylde erklæringsskemaet ”Fondes, foreningers eller andre juridiske personers køb af en landbrugsejendom til naturformål - § 24”. Erklæringsskemaet findes på vores hjemmeside.

Hvis hele eller dele af arealet ligger uden for områdeudpegningerne, skal forhåndsgodkendte fonde, foreninger og andre juridiske personer indhente tilladelse til at erhverve arealet. Erhvervelsen følger den procedure, der er for fonde, foreninger og andre juridiske personer, som ikke er forhåndsgodkendte.

Forhåndsgodkendte fonde, foreninger og andre juridiske personer kan erhverve landbrugsejendomme med beboelse og landbrugsejendomme uden beboelse til naturformål. Det er særegent, da fonde, foreninger og andre juridiske personer, der ikke er forhåndsgodkendte, kun kan erhverve arealer uden beboelsesbygning.

Kriterierne for forhåndsgodkendelse

For at købe uden tilladelse, skal fonden, foreningen eller en anden juridisk person have en forhåndsgodkendelse fra os. Ansøgning om forhåndsgodkendelsen skal indsendes til os.

Ansøgningen om forhåndsgodkendelse skal indeholde følgende oplysninger;

- ansøgers navn, adresse og eventuelt CVR-nummer.
- virksomhedsformen (fond, forening eller anden juridisk person), i overensstemmelse med registreringen hos Erhvervsstyrelsen.
- formålet med fonden. Vedlæg vedtægterne.
- Skatteministeriets bindende svar om, at formål kan anses som almennyttige/almenvelgørende, og at fondens eller foreningens uddelinger er almennyttige/almenvelgørende, således at uddelingerne kan fradrages efter fondsbeskatningslovens § 4, stk. 1.

Selskaber kan ikke blive forhåndsgodkendte, da de er erhvervsdrivende og derfor har et erhvervsmæssigt sigte. De kan dermed ikke opfylde betingelsen om, at selskabets uddelinger er almennyttige eller almenvelgørende, således at uddelingerne kan fradrages efter fondsbeskatningslovens § 4, stk. 1.

Hvis I samtidig søger om forhåndsgodkendelse og tilladelse til at erhverve et konkret areal eller en ejendom, der i sin helhed ligger inden for områdeudpegningerne, skal ansøgningen ligeledes indeholde følgende oplysninger;

- ejendommens (eller arealets) matr.nr., ejerlav, adresse, ejendomsnummer.
- ejendommens areal.
- tidspunktet for det ønskede køb af ejendommen (eller areal).

De forhåndsgodkendte fonde, foreninger og andre juridiske personer vil blive noteret på vores hjemmeside.

Vi stiller normalt vilkår for forhåndsgodkendelsen om, at vedtægtsændringer og overdragelse af ejerandele i virksomheden betragtes som afståelse, og dermed skal godkendes af os.

Almennyttige naturbeskyttelsesformål

Formålet skal fremgå af vedtægternes formålsbestemmelse. Der skal være tale om et alment nyttigt naturbeskyttelsesformål. Vedtægterne må ikke indeholde formål, der strider mod formålet om at støtte alment nyttige naturbeskyttelsesformål.

Ændringer af vedtægternes formålsbestemmelse skal indberettes til os senest 4 uger efter ændringstidspunktet.

Vi vil normalt stille vilkår om, at vedtægtsændringer og overdragelse af ejerandele i virksomheden betragtes som afståelse, og dermed skal godkendes af os.

Tilbagekaldelse af forhåndsgodkendelse

Hvis I ikke længere opfylder betingelserne for at blive forhåndsgodkendt, kan vi tilbagekalde en forhåndsgodkendelse.

Vi vil derfor samtidig kunne udstede et genafhændelsespåbud, således at de ejede arealer eller ejendommen skal afhændes inden en frist på mindst 6 måneder.

10.5.2 Andre fonde, foreninger og juridiske personers erhvervelse

Andre fonde, foreninger og juridiske personer skal søge om tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom til alment nyttigt naturbeskyttelsesformål.

De skal derfor sende en ansøgning, hvor de redegøre for formålet med købet til naturformål og sikring af offentlighedens adgang til arealet. De skal desuden udfylde erklæringsskemaet "Fondes, foreningers eller andre juridiske personers køb af en landbrugsejendom til naturformål - § 24". Erklæringsskemaet findes på vores hjemmeside.

Andre fonde, foreninger og juridiske personer kan ikke erhverve landbrugsejendomme med beboelsesbygning til naturformål.

Vi giver normalt tilladelse til erhvervelsen, hvis arealet i sin helhed ligger inden for områdeudpegningerne, jf. landbrugslovens § 24, stk. 4, jf. regelbekendtgørelsens § 17, stk. 1 og 2, og betingelserne for erhvervelsen er opfyldt. Vi giver kun tilladelse til erhvervelse til naturformål, hvis vi finder det godtgjort, at hele arealet erhverves med henblik på anvendelse til et alment nyttigt naturbeskyttelsesformål.

Hvis arealet ikke i sin helhed ligger inden for områdeudpegningerne, skal de søge om dispensation jf. landbrugslovens § 24, stk. 4, jf. regelbekendtgørelsens § 17, stk. 3.

Almennyttige naturbeskyttelsesformål

Formålet skal fremgå af vedtægternes formålsbestemmelse. Der skal være tale om et almentnyttigt naturbeskyttelsesformål. Vedtægterne må ikke indeholde formål, der strider mod formålet om at støtte almentnyttige naturbeskyttelsesformål.

Ændringer af vedtægternes formålsbestemmelse skal indberettes til os senest 4 uger efter ændringstidspunktet.

Vi vil normalt stille vilkår om, at vedtægtsændringer og overdragelse af ejerandele i virksomheden betragtes som afståelse, og dermed skal godkendes af os.

10.5.3 Krav til arealerne

Betingelserne for at oprette og erhverve en ejendom med det formål, at støtte almentnyttige naturbeskyttelsesformål er;

- at arealerne i deres helhed skal ligge inden for en af følgende områdeudpegninger, som følger af regelbekendtgørelsens § 17;
 - et område, der efter planloven er udpeget som naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, eller er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde,
 - § 3-områder efter naturbeskyttelsesloven,
 - områder, hvor der er planer om gennemførelse af naturgenopretningsprojekter eller anvendelse til godkendte vådområdeprojekter, der forudsættes gennemført i nær fremtid,
 - områder, der efter planloven er udlagt som skovrejsningsområde, eller
 - råstofgrave, der ifølge den offentlige planlægning eller bestemmelser i medfør af råstofloven skal efterbehandles til naturformål.
- at arealerne skal undergives arealanvendelsen, jf. landbrugslovens § 24, stk. 1, nr. 3, litra a. Det betyder, at arealerne skal anvendes i overensstemmelse med anden lovgivning, f.eks. § 3-områder i naturbeskyttelsesloven eller fredningsbestemmelser, og
- at der tinglyses deklaration om afhændelse i overensstemmelse med landbrugslovens regler, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes, jf. landbrugslovens § 24, stk. 5.

Ved vurdering af arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, ser vi på, hvilken udpegning, der er tale om. Vi er mere restriktive ved vurdering af sager, der vil inddrage enge og overdrev til et naturformål, da disse arealtyper er særlig vigtige for landbrugsejendommene, og de indgår som en naturlig del af en landbrugsbedrift. Pleje ved afgræsning og/eller slæt af enge og overdrev er ikke i sig selv et naturformål, der kan begrunde en tilladelse.

Når vi vurderer, om der kan gives tilladelse til at erhverve arealer med henblik på almentnyttige naturformål, skal betingelserne i forhold til forpligtelser og beliggenhed overholdes.

Erhvervelse af arealer uden for områdeudpegning

Hvis arealerne ligger helt eller delvist uden for områdeudpegningerne, vil vi normalt ikke give tilladelse til erhvervelse, hvis der er tale om arealer med stor jordbrugsmæssig interesse. Skov, moser og andre naturarealer har jordbrugsmæssig interesse.

Hvis arealerne består af skov, der ikke ligger inden for områdeudpegningerne, giver vi normalt ikke tilladelse, da en skovejendom må antages at have et jordbrugsmæssigt afkast.

Hvis arealerne består af mose, hede eller strandeng, der ikke ligger inden for områdeudpegningen §3, kan I lave en projektbeskrivelse i samarbejde med kommunen. Projektbeskrivelsen skal redegøre for, hvordan de arealer, der ligger inden for områdeudpegningen skal udvides, således at I på sigt inddrager det areal, der ikke er omfattet af områdeudpegningen. Vi vil på baggrund af dette vurdere, om det kan opveje, at det ansøgte areal i sin helhed ikke er omfattet af områdeudpegningen.

Hvis arealerne består af enge og overdrev, der ikke er omfattet af områdeudpegningen §3, da vil vi normalt give et afslag. Vi har ikke praksis for at foretage samme afvejning ved § 3 udpegninger på enge og overdrev, som ovenfor beskrevet ved moser, heder og strandenge. Dette skyldes, at enge og overdrev er græsningsarealer, som har stor jordbrugsmæssig interesse.

Vi kan give tilladelse til erhvervelse, hvor hovedparten af arealet ligger inden for områdeudpegningerne og et mindre areal ligger uden for områdeudpegningen. Det er normalt et krav, at det mindre areal er af underordnet betydning, at inddragelsen af dette areal sikrer god arrondering, og/eller sikrer sammenhæng mellem arealer inden for områdeudpegningerne.

10.5.4 Krav til anvendelse og naturformål

Arealerne skal anvendes i overensstemmelse med den offentlige planlægning mv., der gælder for det pågældende område. Det betyder, at ansøger skal leve op til de krav, der er til området i kraft af anden lovgivning, f.eks. Natura2000 udpegnings, vådområdedeklaration og lignende.

Der skal være et naturformål med erhvervelsen. Denne betingelse skal supplere de krav, der allerede gælder for arealet. Det er altså ikke tilstrækkeligt, blot at overholde allerede eksisterende og gældende regler for arealet.

Før vi giver tilladelse, kan vi derfor bede jer om, at I retter henvendelse til kommunen for at få afklaret kommunens interesser i området, og hvordan I kan sikre et godt samarbejde omkring de vilkår, som kommunen agter at stille i en plejeplan. Denne redegørelse kalder vi for en projektbeskrivelse, og den kan udformes på samme måde som en plejeplan.

Vi kan desuden stille krav om, at landskabelige værdier bevares, at almene samfundsmæssige hensyn varetages, og at offentligheden sikres adgang til arealerne mv.

Ved vurderingen af hvilke krav, der skal stilles i en tilladelse, inddrager vi ofte kommunen. Krav om anlæg af stier, parkeringspladser mv. kan alene stilles af kommunen, og vil normalt ikke indgå som vilkår i vores tilladelse.

10.5.5 Krav til offentlighedens adgang

Offentligheden skal sikres adgang til arealerne svarende til den adgang, der gælder for offentligt ejede arealer efter naturbeskyttelsesloven og tilhørende bekendtgørelser.

Kun i særlige tilfælde godkender vi, at arealerne frahegnes. Hegn, eksempelvis af hensyn til naturpleje ved afgræsning, skal indrettes på en sådan måde, så der fortsat i væsentligt omfang er offentlig adgang til arealerne.

Kravet om offentlig adgang gælder dog ikke for arealer, hvor der i forbindelse med gennemførelse af et naturgenopretningsprojekt etableres en sø eller andre vådområder, hvis der i væsentligt omfang er offentlig adgang til de øvrige arealer i projektet.

Kravet om offentlig adgang gælder heller ikke for arealer, hvor der i medfør af anden lovgivning, eksempelvis ved fredningskendelse, er fastsat bestemmelser, der regulerer offentlighedens adgang til arealerne.

Vi kan give dispensation fra kravet om offentlighedens adgang, når særlige forhold taler for det, eksempelvis grundet særlig beskyttelse af flora eller fauna.

10.5.6 Der skal indsendes en plejeplan inden for et år

Plejeplanen skal være udarbejdet i samarbejde med kommunen og være indsendt til os senest et år efter modtagelse af vores tilladelse. Plejeplanen kan med fordel udarbejdes inden eller i forbindelse med, at vi giver tilladelse.

Plejeplanen bør indeholde en beskrivelse af arealets natur samt en beskrivelse af, hvordan denne natur skal sikres, plejes og udvides med en given pleje.

Plejeplanen bør indeholde et afsnit om, hvem plejeforpligtelsen påhviler, og hvem der har påtaleretten, hvis plejen ikke gennemføres.

Planen skal redegøre for ejendommens anvendelse til naturformål, og hvordan offentligheden får eller har adgang til arealet.

Plejeplanen skal underskrives af både erhverver og kommunen.

10.5.7 Krav om deklaration

Det vil normalt været et krav, at der tinglyses deklaration om formålet med erhvervelsen. Deklarationen vil normalt indeholde vilkår om afhændelse i overensstemmelse med landbrugsloven, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes eller ophører.

10.5.8 Annoncering med offentlig adgang

Information om arealerne, der er erhvervet til naturformål, kan blive offentliggjort på vores hjemmeside med oplysninger om, hvilke betingelser mv., der gælder for de pågældende arealer.

Dette gælder både de erhvervelser, der sker med og uden tilladelse.

10.5.9 Kontrol

Vi kan bede erhververen om at indsende oplysninger om anvendelsen mv. En sådan anmodning skal efterkommes senest 4 uger efter modtagelsestidspunktet, jf. regelbekendtgørelsens § 18, stk. 4.

10.5.10 Genafhændelsespåbud

En landbrugsejendom eller et areal skal sælges, hvis anvendelsen ikke sker i overensstemmelse med retningslinjerne, offentligheden ikke sikres adgang og/eller de øvrige forudsætninger for at bevare adkomst på arealerne til naturformål ikke overholdes, jf. landbrugslovens § 24, stk. 1, nr. 3, litra c, og regelbekendtgørelsens § 18, stk. 3, nr. 3.

Vi kan give genafhændelsespåbud, hvis I f.eks. ikke indsender en plejeplan eller hvis I ikke overholder plejeplanen.

10.6 Tinglysning af adkomst

Det følger af landbrugslovens § 43, at når der er erhvervet adkomst på en landbrugsejendom, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen, eksempelvis en købsaftale.

Hvis erhvervelsen kun kan ske med tilladelse fra os, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at vi har meddelt tilladelse.

Vores bekræftelse eller tilladelse til erhvervelsen skal uploades i Tinglysningsrettens bilagsbank i forbindelse med tinglysning af skødet.

11. Offentlige myndigheders erhvervelse

Offentlige myndigheder kan uden vores tilladelse erhverve en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 22. Offentlig myndighed skal ikke opfylde bopælspligten.

11.1 Offentlige myndigheders erhvervelse af en landbrugsejendom

En offentlig dansk myndighed kan efter landbrugslovens § 22 erhverve en hel landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom uden tilladelse. Det er uanset formålet med erhvervelsen. Dette gælder også kommunale fællesskaber, der er omfattet af lov om kommunernes styrelse.

Når folkekirken erhverver en landbrugsejendom, skal Kirkeministeriet give tilladelse til dette.

Hvis det drejer sig om erhvervelse af en del af en landbrugsejendom, vil arealet normalt blive oprettet som en landbrugsejendom uden beboelse. Vi kræver dog ikke, at der ved købet skal tinglyses en deklaration på landbrugsejendommen uden beboelse, fordi det er en offentlig myndighed, som erhverver landbrugsejendommen.

Hvis arealet er under 2 ha, kan landbrugspligten ophæves, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 5. Afgrænsningen af begrebet ”offentlige myndigheder” i landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 5, skal ske på samme måde som i lovens § 22, stk. 1.

Aktie- eller anpartsselskaber, hvor kommunale myndigheder indskyder kapital, kan kun erhverve en landbrugsejendom med tilladelse efter § 21. Det samme gælder for halvoffentlige og selvejende offentlige institutioner, offentlige virksomheder i selskabsform og i relation til interessentskaber.

I forvaltningsretten anses institutioner, som hviler på et traditionelt privatretligt grundlag som offentlige, hvis f.eks. institutionen er organiseret som et A/S, ApS eller I/S, og når selskabets kapital ejes af det offentlige.

Offentlige myndigheder og kommunale fællesskaber, der erhverver landbrugsejendomme, er fritaget fra bopælspligten. Fritagelsen gælder også kravet om, at en landbrugsejendom uden beboelse skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. De skal dog overholde landbrugslovens øvrige regler, herunder driftskrav og vedligeholdelsesforpligtelsen af evt. bygninger. Offentlige myndigheder og kommunale fællesskaber skal i forbindelse med deres erhvervelse af landbrugsejendomme være opmærksom på, om der skal aflyses tinglyste deklarationer på ejendommen.

11.2 Ekspropriation

Den eksproprierende myndighed kan beholde overskydende arealer som en landbrugsejendom uden beboelse, hvis arealerne er på mere end 2 ha, og ejendommen bliver noteret i matriklen som landbrugsejendom uden beboelse.

Her gælder også, at vi ved ekspropriationen ikke stiller krav om, at der lyses deklaration om landbrugs-ejendom uden beboelse.

Hvis arealet er under 2 ha, kan landbrugspligten ophæves, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 5.

Afskærne arealer kan dog sammenlægges med enhver ejendom, som har afgivet areal ved ekspropriationen, hvis det medfører en hensigtsmæssig arrondering af den pågældende ejendom, og det modtagne areal ikke er væsentligt større end det areal, som ejendommen har afgivet.

Der indtræder normalt en 10-årig bopælspligt, hvis en ejendom suppleres i en ekspropriationsforretning, fordi suppleringen indgås, som en frivillig aftale. Vi har mulighed for at meddele dispensation fra bopælspligten.

11.3 Offentlige myndigheders salg af en landbrugsejendom

Uanset hvordan offentlige myndigheder eller kommunale fællesskaber har erhvervet et landbrugsareal, så gælder det, at når disse myndigheder sælger arealet til en person eller virksomhed, skal arealet afhændes med landbrugspligt. Dette følger af Finansministeriets Budgetvejledning.

Hvis der er tale om salg af en landbrugsejendom uden beboelse, kræver vi, at der tinglyses en deklaration om landbrugsejendom uden beboelse, jf. landbrugslovens § 10, stk. 2.

11.4 Tinglysning af adkomst

Det følger af landbrugslovens § 43, at når der er erhvervet adkomst på en landbrugsejendom, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen, eksempelvis en købsaftale.

Hvis erhvervelsen kun kan ske med tilladelse fra os, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at der er meddelt tilladelse.

12. Vandforsyningers erhvervelse

En almen vandforsyning kan uden vores tilladelse erhverve en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 23, hvis formålet er at beskytte drikkevandsressourcen. Almene vandforsyninger skal ikke opfylde bopælspligten.

Hvis en almen vandforsyning ønsker at erhverve et areal, der ikke er underlagt en særlig indsatsplan, kræver erhvervelsen en tilladelse fra os.

12.1 Erhvervelse af en hel landbrugsejendom

En almen vandforsyning, der ønsker at erhverve en hel landbrugsejendom, som ligger inden for et indsatsområde, jf. landbrugslovens § 23, stk. 1, skal indsende erklæringsskemaet ”Almene vandforsyningsanlægs køb af en landbrugsejendom - § 23” til os. Hvis skemaet er korrekt udfyldt, sender vi en bekræftelse på erhvervelsen til ansøger.

Den erhvervede landbrugsejendom skal i sin helhed ligge inden for et område, som ifølge en vedtaget indsatsplan efter vandforsyningslovens § 13 eller § 13a, er udpeget til at have behov for en særlig indsats til beskyttelse af drikkevand, eksempelvis i et særligt nitratfølsomt indvindingsområde mv.

Hvis betingelserne for erhvervelse af en hel landbrugsejendom ikke kan opfyldes, f.eks. fordi kun en del af landbrugsejendommen ligger inden for indsatsområdet, kan vi i særlige tilfælde give en tilladelse til erhvervelse. Vi vil normalt stille vilkår i tilladelsen om, at de arealer, der ligger uden for indsatsområdet, afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden 1 år.

Hvis I ønsker erhvervelsen gennemført, inden der foreligger en vedtaget indsatsplan, kan I søge om tilladelse til erhvervelse med dispensation efter § 23, stk. 4. Vi vil normalt stille vilkår i tilladelsen om, at de arealer, der ikke medtages i indsatsplanen, skal afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden 1 år.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster i sagsnr. 20/00655 vilkår om afhændelse af ca. 3,3 ha, hvis ikke arealerne kan medtages i en indsatsplan. Arealets størrelse og udformning er ikke ubetydeligt, da mindstekravet for grundbetaling er 0,30 ha. Jorder med dårlig bonitet er ikke et særligt forhold. Økonomisk tab ved afhændelse er heller ikke et særligt forhold.

12.2 Erhvervelse af en del af en landbrugsejendom

En almen vandforsyning, der ønsker at erhverve en del af en landbrugsejendom på 2 ha eller derover, som, ligger inden for et indsatsområde, jf. landbrugslovens § 23, stk. 2, skal indsende erklæringsskemaet

”Almene vandforsyningsanlægs køb af en landbrugsejendom - § 23” til os. Hvis skemaet er korrekt udfyldt, sender vi en bekræftelse på erhvervelsen til ansøger.

Det erhvervede areal skal i sin helhed ligge inden for et område, som ifølge en vedtaget indsatsplan efter vandforsyningslovens § 13 eller § 13a, er udpeget til at have behov for en særlig indsats til beskyttelse af drikkevand, eksempelvis i et særligt nitratfølsomt indvindingsområde mv.

Arealet udstykkes normalt som en landbrugsejendom uden beboelse efter landbrugslovens § 10, stk. 4. Dette gøres ved erklæring fra en landinspektør. Der skal tinglyses en deklaration om oprettelse af landbrugsejendom uden beboelsesbygning til vandforsyningsanlæg. Landinspektørerklæring og udkast til deklaration findes på vores hjemmeside.

Hvis kun en del af arealet er beliggende inden for et indsatsområde, kan vi i særlige tilfælde give en tilladelse til erhvervelse. Vi vil normalt stille vilkår i tilladelsen om, at de arealer, der ligger uden for indsatsområdet, afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden 1 år.

Hvis I ønsker erhvervelsen gennemført, inden der foreligger en vedtaget indsatsplan, kan der søges om tilladelse til erhvervelse med dispensation efter § 23, stk. 4. Vi vil normalt stille vilkår i tilladelsen om, at de arealer, der ikke kommer medtages i indsatsplanen, skal afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden 1 år.

Hvis arealet er under 2 ha, og det i sin helhed ligger inden for et indsatsområde, kan landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 5.

12.3 Tinglysning af adkomst

Det følger af landbrugslovens § 43, at når der er erhvervet adkomst på en landbrugsejendom, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen, eksempelvis en købsaftale.

Hvis erhvervelsen kun kan ske med tilladelse fra os, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år efter, at vi har meddelt tilladelse.

Ved tinglysningen af adkomstdokumentet skal erklæringsskema for erhvervelsessituationen udfyldes. Vores bekræftelse eller tilladelse til erhvervelsen skal uploades i Tinglysningsrettens bilagsbank, i forbindelse med tinglysning af skødet.

13. Præstegårde

Præstegårde er omfattet af landbrugsloven, fordi Kirkeministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har indgået særlig aftale om det.

13.1 Hvorfor er præstegårde omfattet af landbrugsloven

Præstegårde (præstegårdsbrug) er præsteembedernes ejendom, og administreres af de enkelte menighedsråd.

En præstegård er ofte ikke noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister, og er derfor formelt set ikke omfattet af landbrugsloven. Præstegårde er dog alligevel omfattet af landbrugsloven, fordi Kirkeministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har indgået en særlig aftale om det.

Præstegårde er derfor reguleret af landbrugsloven på samme måde som landbrugsejendomme, dog med den forskel, at provstiudvalget og/eller Kirkeministeriet skal godkende menighedsrådets beslutning, før aktiviteten kan gennemføres.

I situationer, hvor menighedsrådene og provstiudvalget ønsker at kunne fravige landbrugsloven, skal de indhente en udtalelse fra Landbrugsstyrelsen om, hvorvidt vi kan anbefale, at reglerne fraviges.

13.2 Definition af præstegårde

Et præstegårdsbrug er en ejendom, som ejes af præsteembedet, og som helt eller delvist består af jorder, der kan udnyttes landbrugsmæssigt, jf. § 1 i bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme.

Et præstegårdsbrug kan bestå af beboelsesbygninger/forpagterbolig, eventuelle driftsbygninger og jorder, eller det kan bestå af arealer uden beboelsesbygning. Dette uanset om ejendommen er noteret i matriklen som landbrugsejendom.

En tjenestebolig for folkekirkens præster er ikke beboelsesbygning på et præstegårdsbrug.

Hvis et præstegårdsbrug på 2 ha eller mere sælges, skal handlen betinges af, at ejendommen noteres som landbrugsejendom i matriklen, jf. § 4 i bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme.

13.3 Kirkeministeriets standarddeklaration

I følgende situationer skal der tinglyses en standarddeklaration på ejendommen eller restejendommen uden beboelsesbygning, som er godkendt af Kirkeministeriet;

- ved nedrivning af en beboelsesbygning på et præstegårdsbrug på 2 ha eller mere, jf. § 5 i bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme
- ved fraskillelse og salg af en beboelsesbygning på et præstegårdsbrug, når restejendommen uden beboelsesbygning, er på 2 ha eller mere, jf. § 6 i bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme

13.4 Notering

I forbindelse med nedrivning eller fraskillelse af beboelsesbygning, skal ejendommen eller restejendommen uden beboelsesbygning på mindst 2 ha noteres i matriklen som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. § 5 i bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme.

Ved fraskillelse af en parcel med beboelsesbygning på mindst 2 ha, skal ejendommen med beboelse i forbindelse med salget noteres i matriklen som en landbrugsejendom, jf. § 6 i bekendtgørelse om præsteembedernes faste ejendomme.

13.5 Udtalelse til Kirkeministeriet

Kirkeministeriet kan indhente en udtalelse fra os, før de træffer en afgørelse.

14. Samdrift og forpagtning

Samdrift og forpagtning kan ske uden vores tilladelse, hvis betingelserne i landbrugslovens §§ 26-28 er opfyldt.

Hvis et forpagtnings- eller lejeforhold ikke falder under § 27, som omhandler forpagtning eller leje af en hel landbrugsejendom, eller § 28, som omhandler forpagtning eller leje af en del af en landbrugsejendom, kan vi give dispensation.

14.1 Samdrift

Reglen følger af landbrugslovens § 26. Landbrugsejendomme, der lovligt ejes af samme ejer, kan drives sammen som en driftsenhed, en landbrugsbedrift, jf. landbrugslovens § 2, stk. 3.

Landbrugsejendomme kan lovligt drives sammen, hvis;

- ejendommene lovligt ejes af samme ejer.
- bestemmelserne om forpagtning i lovens §§ 27 og 28 er opfyldt.
- ejendommene drives i et driftsfællesskab.

14.1.1 Driftsfællesskaber

To eller flere ejere eller forpagtere af landbrugsejendomme kan aftale helt eller delvist at drive deres bedrifter i fællesskab, jf. landbrugslovens § 26, stk. 2 (også kaldet en fællesskabsbedrift eller driftsfællesskab). En sådan aftale om driftsfællesskab kan omfatte arealer, som de enkelte ejere selv ejer eller forpagter.

Det er ikke et krav, at en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift skal drives som en selvstændig bedrift.

Det er en forudsætning, at der er tale om et reelt samarbejde mellem deltagerne, og at der ikke er tale om, at en enkelt landmand forpagter de øvrige landmænds bedrifter.

Deltagerne i et sådant driftsfællesskab kan uden tilladelse drive landbrugsejendommene igennem et driftsselskab, eksempelvis et aktie- eller anpartsselskab. De enkelte deltagere kan således alle eje aktier eller anparter i det fælles driftsselskab, eventuelt som en holding konstruktion.

Det kræver heller ikke tilladelse, hvis driftsfællesskabet forpagter jorderne fra de landbrugsejendomme, der drives sammen. Det afgørende er, at der er tale om landbrugsejendomme, som de enkelte landmænd hver især lovligt ejer eller forpagter, og at der er tale om et reelt samarbejde mellem de enkelte deltagere.

En person, som deltager i driftsfællesskabet, kan forpagte dele af landbrugsejendomme, der ejes af landbrugere uden for driftsfællesskabet, til samdrift med sin landbrugsejendom og lade disse forpagtede arealer indgå i driftsfællesskabet.

Et driftsfællesskab kan også forpagte en del af en landbrugsejendom, som ejes af en landbruger uden for fællesskabet. Driftsfællesskabet kan også uden tilladelse forpagte dele af landbrugsejendomme til samdrift med den anpartsejede landbrugsejendom.

14.2 Forpagtning og leje

Bestemmelserne om forpagtning og leje handler om aftaleforhold, hvor ejeren af den bortforpagtede/udlejede landbrugsejendom eller en del heraf, giver en anden ret til at benytte ejendommen eller arealet helt eller delvist.

Du skal være særligt opmærksom på, at du ikke opfylder din bopælspligt ved at bortforpagte din landbrugsejendom i sin helhed. Dette er stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet i sagsnr. 21/04054. Læs mere i afsnittet om bopælspligt.

Ved vurdering af, om der er tale om et forpagtnings- eller lejeforhold, lægges der vægt på, om brugeren har brugsret over arealet og dermed bestemmer, hvordan jorden drives. Der lægges også vægt på, at driften af det bortforpagtede eller udlejede areal sker for forpagterens eller lejerens regning og risiko.

Det er ikke et forpagtnings- eller lejeforhold omfattet af bestemmelserne i lovens §§ 27 og 28, når der f.eks. er tale om andre aftaleformer eller brugsrettigheder, eksempelvis aftaler om brug af maskinstation, pasningsaftale, maskinfællesskaber, vejretter, ret til jordvarmeanlæg, ret til jagt eller fiskeri, dyrkningskontrakt eller andre servitutrettigheder. I disse tilfælde er tale om en begrænset råden i en speciel henseende, og ejeren har ikke afgivet den jordbrugsmæssige råden over ejendommen eller arealet.

Bestemmelserne i lovens §§ 27 og 28 gælder heller ikke for aftaler, der er udformet som servitutrettigheder eller partielle brugsrettigheder, eksempelvis aftaler om udbringning af husdyrgødning, slam eller lignende, og om råstofindvinding eller anden begrænset ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, hvor ejeren har forbeholdt sig den egentlige jordbrugsmæssige udnyttelse af arealet.

En aftale, som angår driften af flere landbrugsejendomme, og hvor driften ikke fuldt ud sker for ejerens regning og risiko, men hvor der eksempelvis er aftale om bonus eller deling af drift, kan være omfattet af lovens §§ 27 og 28.

Mindre arealer, der lejes ud til ikke-jordbrugsmæssigt formål, som eventuelt helt udelukker ejerens jordbrugsmæssige udnyttelse af arealet, eksempelvis arealer udlagt til elmaster eller vindmøller, skal have tilladelse efter lovens § 28.

Når du forpagtninger til f.eks. solcellepark, teknikhus, legeplads, permanent p-plads og urnenedsættelse, er det en forpagtning til ikke-jordbrugsmæssige forhold. Det kræver altid vores tilladelse og ofte en landzonetilladelse fra kommunen.

14.2.1 Forpagtning af en hel landbrugsejendom

En person eller en virksomhed kan forpagte en hel landbrugsejendom uden tilladelse. Dette gælder både hele landbrugsejendomme med og uden beboelse, jf. landbrugslovens § 27, stk. 1.

To eller flere personer, der opfylder betingelserne om sameje, jf. landbrugslovens § 16, stk. 2, kan også forpagte en landbrugsejendom i sin helhed, uden at nogen af personerne skal opfylde særlige krav.

Tilsvarende gælder for en virksomhed, som opfylder betingelserne, jf. landbrugslovens § 20, stk. 1 og 2, eller en juridisk person, som har lovlig adkomst på en eller flere landbrugsejendomme med tilladelse, jf. landbrugslovens § 21, nr. 3.

Den eneste betingelse er, at du kun må indgå forpagtningsskiftet for et tidsrum på højst 30 år.

14.2.2 Forpagtning eller leje af en del af en landbrugsejendom

En person eller en virksomhed, som ejer eller forpagter en eller flere landbrugsejendomme, kan forpagte dele af en landbrugsejendom til samdrift med sin eller sine landbrugsejendomme, hvis betingelserne i lovens § 27 er opfyldt.

Du kan forpagte en del af en landbrugsejendom uden tilladelse, hvis det maksimalt er for 30 år, hvis forpagtnings- eller lejeforholdet;

- vedrører jorder, eventuelt med bygninger, der indgår i samdrift med en anden landbrugsejendom,
- alene omfatter vedvarende græsarealer og naturarealer, som benyttes til græsning,
- alene omfatter arealer under 1000 m², der skal anvendes til haveformål,
- alene vedrører avlsbygninger,
- alene vedrører beboelsesbygninger, eventuelt med tilhørende have el.lign., i det omfang beboelsen ikke er nødvendig for bedriften, eller
- alene vedrører et areal, der skal anvendes til opførelse af bygninger til jordbrugsmæssig produktion.

En person eller en virksomhed, der ikke i forvejen er ejer eller forpagter af en landbrugsejendom i sin helhed, vil derimod ikke kunne forpagte dele af landbrugsejendomme, da forpagtning af delarealer altid skal ske til samdrift med en anden landbrugsejendom.

Hvis din aftale om forpagtnings- eller lejeforhold skal tinglyses, skal kontrakten;

- enten indeholde en erklæring, afgivet af både ejer og forpagter, lejer eller bruger om, at kontrakten kan indgås uden tilladelse fra Landbrugsstyrelsen efter lovens §§ 27 og 28,
- eller være vedlagt en tilladelse fra os givet efter landbrugslovens §§ 27 eller 28, jf. landbrugslovens § 43, stk. 2 og tinglysningsbekendtgørelsens § 4, stk. 1.

Forpagtning af jorder, evt. med bygninger, til samdrift

Hvis du som person eller virksomhed ikke i forvejen ejer eller forpagter en landbrugsejendom, opfylder du ikke betingelserne i landbrugslovens § 28, stk. 1, nr. 1 og kan derfor ikke forpagte jorder. Det er et krav, at de forpagtede jorder skal indgå i samdrift med en anden landbrugsejendom, som du som forpagter selv ejer eller forpagter.

Et fællesskab, som ikke i forvejen i fællesskab ejer eller forpagter en landbrugsejendom, kan ikke forpagte en del af en landbrugsejendom, med henblik på samdrift med en ejendom, som ejes personligt af en af deltagerne i fællesskabet.

Du kan normalt ikke få tilladelse til forpagtning eller leje af arealer, med henblik på jordbrugsmæssig drift, uden samdrift med din anden landbrugsejendom. Du kan dog i særlige tilfælde få tilladelse til forpagtning eller leje til et selskab, hvor ejeren af den landbrugsejendom, som de forpagtede jorder skal

drives sammen med, er medejer i virksomheden. Det er et krav, at de forpagtede jorder skal anvendes til særligt kapitalkrævende driftsformer, eksempelvis dyrkning af juletræer eller pyntegrønt.

Lejer du arealer, med henblik på en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, kan du normalt få tilladelse, hvis anvendelsen er i overensstemmelse med planloven eller råstofloven, jf. princippet i landbrugslovens § 11, stk. 2.

Du kan få lov til at forpagte et skovareal til samdrift med en anden skovejendom, som du ejer eller forpagter.

Forpagtning af vedvarende græsarealer og naturarealer til afgræsning

Hvis du kun forpagter vedvarende græsarealer og naturarealer, kræver det ikke tilladelse, jf. landbrugslovens § 28, stk. 1, nr. 2. Det er et krav, at du reelt benytter arealet til græsning, hvilket betyder, at der skal gå græssende dyr på arealet. Hvis du kun anvender arealet til slæt eller afpudsning, er det ikke nok til at opfylde bestemmelsen. Det er ikke et krav, at du som forpagter i forvejen skal eje eller forpagte en landbrugsejendom.

Leje af arealer under 1.000 m² til haveformål

Du har mulighed for, at forpagte arealer under 1000 m² uden tilladelse, hvis arealet skal anvendes til haveformål. Dette følger af landbrugslovens § 28, stk. 1, nr. 3.

Etablering af din have kan dog kræve, at der gives tilladelse hertil efter anden lovgivning, eksempelvis efter planloven, hvis du ønsker at opføre mindre skure eller lignende i haven.

Leje af avlsbygninger

Hvis dit forpagtningsforhold kun omfatter avlsbygninger, kræver det ikke tilladelse, jf. landbrugslovens § 28, stk. 1, nr. 4.

Leje af beboelse evt. med have, der ikke er nødvendig for driften

Du kan leje beboelsesbygninger på en landbrugsejendom, eventuelt med en tilknyttet have, uden tilladelse, hvis beboelsesbygningen og haven ikke er nødvendig for driften af resten af landbrugsejendommen, jf. landbrugslovens § 28, stk. 1, nr. 5.

Bestemmelsen skal ikke forveksles med landbrugslovens § 8, stk. 2 om, at ejeren kun må opholde sig på ejendommen i naturlig tilknytning til driften, når en anden person tager fast bopæl på landbrugsejendommen for at opfylde bopælspligten.

Leje af areal til opførsel af jordbrugsmæssig produktion

Et areal, som skal anvendes til opførsel af bygninger til en jordbrugsmæssig produktion, kan du forpagte, jf. landbrugslovens § 28, stk. 1, nr. 6, eksempelvis til staldanlæg. Din forpagtning kan i denne situation ligeledes omfatte de udenomsarealer, der er nødvendige for produktionen i bygningerne.

Aftale om opstilling af tekniske anlæg

Du kan som hovedregel indgå aftaler om opstilling af teknisk indretning, f.eks. mast, stander, transformere, mindre vindmøller eller lignende på en landbrugsejendom, uden at det er nødvendigt at gennemføre udstykning og ophæve landbrugspligten.

Du kan indgå og tinglyse en sådan aftale uden tilladelse efter landbrugsloven, hvis følgende betingelser er opfyldt;

- brugs-, forpagtnings- eller lejeaftalen alene angår arealer til tekniske anlæg, hvis grundareal hver for sig er under 10 m², og
- aftalen ikke gælder for et længere tidsrum end 30 år.

Betingelserne følger af § 4 i bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020 om udstykningskravet.

Det er en forudsætning, at aftaler om vejadgang, placering af jordkabler, underjordiske fundamenter, sikkerhedszone mv., sikres som servitutrettigheder.

Ved opstilling af f.eks. større vindmøller kan du erhverve en del af en landbrugsejendom, hvor landbrugspligten ophæves, eller du kan erhverve en hel landbrugsejendom til etablering af en vindmøllepark. Begge dele kræver tilladelse fra os. Vi stiller krav om, at der lyses deklaration om afhændelse og landbrugspligt, og at det er i overensstemmelse med planloven.

14.2.3 Varighed af forpagtningsforholdet/lejeaftalen

Din forpagtnings- eller lejeaftale om en del af en landbrugsejendom eller en hel landbrugsejendom, kan kun ske for et tidsrum på højst 30 år, jf. landbrugslovens §§ 27, stk. 1 og 28, stk. 1.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, hvor det fremgår, at der ikke må stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end;

- 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller
- 10 år, hvis arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.

Der kan ikke dispenseres fra varigheden, idet vi ikke har hjemmel til at give tilladelser for et længere tidsrum end 30 år, jf. landbrugslovens §§ 27, stk. 2 og 28, stk. 2. Du må kun indgå forpagtningsaftalen for et tidsrum på højst 30 år. Vi godkender tidsbegrænsede lejekontrakter, hvis kontrakterne kan opsiges af begge parter. Opsigelsesvarslet må dog ikke overstige 30 år.

14.2.4 Vilkår om deklaration

En tilladelse efter lovens § 28, stk. 2, skal tidsbegrænses, og kan betinges af tinglysning af en deklaration, som skal sikre, at arealet, efter forpagtnings- eller lejeforholdets ophør, på ny kan inddrages til jordbrugs-mæssig drift. Vi stiller vilkår om, at eksempelvis eventuelle bygninger og anlæg, du har etableret under lejeforholdet, skal fjernes ved lejemålets ophør.

15. Omlægning af jorde mellem landbrugsejendomme

Du kan omlægge jorder ved sammenlægning eller arealoverførsel. Hvis betingelserne i lovens § 29 er opfyldte, kan jordomlægningen ske på landinspektørerklæring.

15.1 Omlægning af jorder

Du kan sammenlægge hele landbrugsejendomme med eller uden beboelsesbygninger eller arealoverføre en del af en landbrugsejendom til en anden landbrugsejendom, hvis bestemmelserne om afstand og bopælspligt er opfyldt jf. landbrugslovens § 29.

Når du opfylder betingelserne i lovens § 29, kan din jordomlægning ske ved, at en praktiserende landinspektør afgiver en erklæring på erklæringsskemaet "Landinspektørerklæring om omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme - § 29". Du finder skemaet på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

Landinspektørerklæringer skal indsendes til Landbrugsstyrelsen samtidig med, at den matrikulære sag sendes til Geodatastyrelsen.

Når en ejendom modtager jord bruges begrebet suppleringsjorden.

Hvis du ikke opfylder betingelserne for jordomlægning, skal du søge om dispensation.

Der er kun hjemmel til omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme.

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster afslag på erhvervelse i sagsnr. 20/13451, hvor landbrugsarealet ønskes overført til frijordsarealer.

15.2 Definition af lod

I relation til landbrugsloven defineres begrebet en lod som udgangspunkt som et sammenhængende areal bestående af et eller flere matr.nr., der hører til en landbrugsejendom.

Arealer, der er fysisk adskilt i marken, eksempelvis fordi de ligger på hver sin side af en offentlig vej, et vandløb, beskyttet dige eller lignende, betragtes normalt som selvstændige lodder, der ikke er sammenhængende.

Arealer, der alene er adskilt af en fysisk barriere, men som er fysisk forbundne, eksempelvis ved en bro over et vandløb eller gennembrud i et beskyttet dige, hvor der er uhindret adgang for en landbrugsmæssig drift, betragtes normalt ikke som to adskilte lodder.

15.3 Afstandsregler ved suppleringsjorden

Du kan supplere din landbrugsejendom, hvis suppleringsjorden ligger inden for en luftlinjeafstand på;

- 2 km for dyrkningsjorder
- 5 km for vedvarende græsarealer
- 10 km for fradragsarealer

Afstanden regnes fra ejendommens beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 29, stk. 1, nr. 1. Hvis du ejer en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, regnes afstanden fra ejendommens hovedlod, som er ejendommens største lod i omdrift.

Afstandskravet er opfyldt, hvis den korteste afstand fra beboelsesbygningen til det nærmeste punkt på den lod, du gerne vil have tillagt din landbrugsejendom, ikke overstiger afstandsgrænsen.

Afstandskravet skal opfyldes til hver enkel lod, du gerne vil have tillagt ejendommen.

Ved sammenlægning af dine to landbrugsejendomme, begge med beboelsesbygninger, bliver afstanden til de enkelte lodder normalt beregnet fra den beboelsesbygning, hvorfra din bopælspligt opfyldes. Hvis din bopælspligt ikke opfyldes fra en af de to beboelsesbygninger, kan landinspektøren selv vælge, hvilken beboelsesbygning, der skal danne grundlag for afstandsberegningen.

Når din landbrugsejendom med beboelsesbygning sammenlægges med en anden landbrugsejendom uden beboelsesbygning, regnes afstanden fra beboelsesbygningen til de enkelte lodder af landbrugsejendommen uden beboelsesbygning.

Ved suppleret af din landbrugsejendom uden beboelsesbygning regnes afstanden fra det nærmeste punkt på den største dyrkningslod, som betragtes som ejendommens hovedlod. Hvis der ikke er nogen dyrkningsarealer på den landbrugsejendom, som du gerne vil have suppleret, beregnes afstanden fra den største af ejendommens lodder.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet stadfæster i sagsnr. 20/13451 afslag på at overføre landbrugsarealer til en landbrugsejendom med beboelse, der ligger længere væk end afstandskravene tillader. Nævnet udtaler, at der ikke er grundlag for at dispensere fra afstandsreglerne i § 29. Disse er overskredet med 53 %.

15.4 Dyrkningsjorder, vedvarende græs og fradragsarealer

Sondringen mellem dyrkningsjorder, vedvarende græsarealer og fradragsarealer er relevant, fordi der gælder en afstandsregel på 2 km for dyrkningsjorder, 5 km for vedvarende græsarealer og 10 km for fradragsarealer.

Dyrkningsjorder omfatter som udgangspunkt jorder, der er i omdrift, dvs. ikke vedvarende græs- eller naturarealer og heller ikke arealer med fredskovspligt.

Om et areal er dyrkningsjord eller et vedvarende græsareal, vurderes ud fra arealets aktuelle og faktiske anvendelse samt arealets hidtidige og fremtidige anvendelse. Det er derfor ikke nødvendigvis afgørende, om du aktuelt har udlagt arealet som græsareal.

Ved vurderingen af, om der er tale om et vedvarende græsareal, lægges der vægt på, om arealet i en årrække, normalt mere end 7-10 år, henligger i græs, og om der er udviklet en vegetation, som er karakteristisk for enge og overdrev.

At du har braklagt dyrkningsarealet, ændrer ikke i sig selv på arealets status som dyrkningsjord. Tilsvarende gælder, hvis arealet, som følge af en privat eller en offentlig aftale, skal henligge med græs.

Dyrkningsjorder, du udtager af omdriften og udlægger som naturarealer, betragtes fortsat som dyrkningsjorder, hvis du kan geninddrage arealerne til dyrkning.

Arealer, du anvender til dyrkning af juletræer og pyntegrønt mv. i kort omdrift, og som ikke er pålagt fredskovspligt, betragtes som dyrkningsjorder.

Ved fradragsarealer jf. landbrugslovens § 29, stk. 2, forstås følgende:

- Arealer, der er pålagt fredskovspligt også selvom de anvendes til dyrkning af juletræer og pyntegrønt.
- Arealer, der er helt uden jordbrugsmæssig værdi, herunder søarealer (normalt over 2500 m²), strandbredder, moser, heder, klitter, klippearealer og lignende.
- Arealer, der ikke må tilføres gødning.
- Offentlige veje, der endnu ikke er udskilt i matriklen, og private fællesveje, der tjener som færdselsareal for anden ejendom, betragtes ligeledes som fradragsarealer.
- Der er tale om fradragsarealer, når et areal er undergivet et varigt forbud mod tilførsel af gødning. Det er ligeledes arealer, der ved aftale med en offentlig myndighed eller offentlige eller almene vandforsyningsanlæg, er pålagt bestemmelser, der i en periode på mindst 20 år hindrer tilførsel af gødning. Det er et krav, at dette forbud på ansøgningstidspunktet fortsat er gældende i mindst 10 år.

Arealer, der i begrænset omfang må afgræsses med husdyr eller anvendes til høslæt, betragtes kun som fradragsarealer, hvis der er tale om en anvendelse, som alene tager sigte på naturpleje.

Naturarealer, der kan geninddrages til dyrkning, er ikke fradragsarealer.

Arealer, der er udyrkbare, men samtidig er en naturlig bestanddel af en landbrugsejendom, eksempelvis læbælter, hegn, diger, skrænter, markveje, grøfter, vandhuller (normalt under 2500 m²), vandløb, bebyggede arealer, gårdsplads og have, betragtes ikke som fradragsarealer.

Vedvarende græsarealer eller arealer, der midlertidigt er ude af drift, eksempelvis på grund af råstofindvinding, eller fordi du har indgået aftale om udtagning af jorderne (braklægning og naturpleje mv.), betragtes heller ikke som fradragsarealer.

Vi betragter arealer, hvorpå der laves vådområde- eller hydrologiprojekter som fradragsarealer. Det forudsættes, at der tinglyses deklaration om projektet.

15.5 Bopælspligt ved supplerings

Erhverver skal igen opfylde en 10-årig bopælspligt inden 6 måneder efter suppleringsstidspunktet. Den bopælspligt, som du eller din virksomhed får ved supplerings, gælder med samme varighed som ved ny erhvervelse. De 6 måneder indtræder fra det tidspunkt, hvor Geodatastyrelsen har registreret de matrikulære ændringer, jf. regelbekendtgørelsens § 10, stk. 2.

Erhverver kan søge dispensation fra bopælspligten i samme omfang, som der kan dispenseres i forbindelse med erhvervelse af en landbrugsejendom.

Omlægning af jorder, som du allerede ejer, medfører ikke, at der igen indtræder en 10-årig bopælspligt for ejer. Det er en forudsætning, at du ejede al jorden inden jordomlægningen.

Vi kan dispensere fra bopælspligten, når du supplerer sin landbrugsejendom, hvis særlige forhold taler for det, jf. landbrugslovens § 29, stk. 3. Bestemmelsen forvaltes restriktivt. Ved afgørelsen lægger vi

bl.a. vægt på, om vi kan dispensere efter reglerne i lovens § 8 eller § 20, eller om vi kan fravige erhvervelsesbetingelserne under hensyn til, at der f.eks. er tale om mindre arealer, særlig god arrondering mv.

15.6 Dispensation

Hvis jordomlægningen ikke opfylder betingelserne, kan vi give dispensation, når særlige forhold taler for det, jf. landbrugslovens § 29, stk. 3. Ved vurderingen kan vi bl.a. tage hensyn til følgende;

- ejendommenes beboelses- og driftsbygninger,
- om sammenlægningen fører til en i øvrigt velarronderet ejendom,
- om der er tale om jordombytninger, hvor en landbrugsejendom afgiver og modtager arealer af nogenlunde samme størrelse og karakter,
- om arealerne er tilgrænsende i forhold til hinanden, eller om der i forvejen ejes arealer i området,
- der kan desuden tages hensyn til, om der er andre, der er interesseret i suppleringsjorden til deres bedrift, og om disse interesser bør tillægges større vægt, grundet de jordbrugsmæssige hensyn, eksempelvis fordi jorden er særligt egnet til landbrugsmæssig drift eller produktion mv.

Følgende retningslinjer gælder ved vurderingen;

- vi kan tillade, at afstandsgrænsen på 2 km fraviges, når særlige forhold taler for det, eksempelvis;
 - hvis der er tale om mindre arealer, der grænser til køberens ejendom, herunder lodder af denne,
 - hvis der er tale om områder med en særlig ejendomsstruktur og stor afstand mellem jorder og landbrugsbygninger, og hvor der ikke er andre, bedre beliggende landbrugsejendomme, der har ønske om suppleringsjord,
 - hvis der afgives og modtages arealer af nogenlunde samme størrelse og karakter, og hvor beliggenhedsforholdene forbedres (magelæg).
- vi kan tillade, at afstandsgrænsen på 2 km fraviges, når der er tale om arealer af ringe dyrkningsmæssig værdi.
- vi kan tillade, at afstanden fra beboelsesbygningen til vedvarende græsarealer fraviges ud over 5 km, hvis særlige forhold taler for det. Tilsvarende gælder for arealer, som eksempelvis marskområder, hævede havbundsområder, inddæmmede arealer og engarealer langs vandløb og fjorde, hvor der ikke er bygninger.
- vi kan tillade, at afstanden fra beboelsesbygningen til fradragsarealer fraviges ud over 10 km, hvis særlige forhold taler for det.

16. Oprettelse af nye selvstændige landbrugsejendomme

Du kan udstykke en ny landbrugsejendom med nye bygninger eller med eksisterende bygninger efter landbrugslovens § 30, stk. 1 og 2.

Du kan oprette eller genoprette selvstændige landbrugsejendomme efter landbrugslovens § 30, stk. 3. Bestemmelsen skal gøre det lettere at etablere sig på en landbrugsejendom på landet og dermed medvirke til at styrke livet på landet. Du finder skemaet til oprettelse og genoprettelse på vores hjemmeside.

16.1 Udstykning af en beboelsesbygning

Når du fraskiller beboelsesbygningen på en landbrugsejendom med et jordtilliggende på 2 ha eller derover, oprettes landbrugsejendommen med beboelsesbygning og landbrugsejendommen uden beboelsesbygning som to selvstændige landbrugsejendomme, jf. landbrugslovens § 30, stk. 1.

Dette sker uden tilladelse fra os i forbindelse med fraskillelse af bygningerne efter lovens § 10.

16.2 Udstykning af en ny landbrugsejendom med nye bygninger

Udstykning med henblik på oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger, jf. landbrugslovens § 30, stk. 2, kan vi normalt kun tillade, når særlige forhold taler for det. Ved vurderingen lægger vi bl.a. vægt på følgende;

- både den nye landbrugsejendom og restejendommen skal kunne danne grundlag for en jordbrugsbe-drift, der kan drives erhvervsmæssigt med en væsentlig jordbrugsproduktion, vurderet på grundlag af forholdene i den konkrete situation, normalt mindst 30 ha, og med udgangspunkt i, at der ikke er tale om en specialproduktion,
- vil du etablere en specialproduktion, eksempelvis gartneri, planteskole eller lignende, vil det tillige indgå i vores vurdering, om den påtænkte produktion stiller særlige krav til jordbonitet, vandings- og afvandingsforhold, beliggenhed, klimaforhold og lignende. Vi vil desuden vurderer, om der er særlige forhold til hinder for, at den påtænkte produktion etableres på en allerede bestående landbrugs-ejendom,
- beboelsesbygningerne skal placeres hensigtsmæssigt for ejendommens drift og placeres i landzone.

Når du foretager udstykning, med henblik på oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger, stiller vi normalt krav om, at der inden en frist på 2 år efter den endelige udstykningsgodkendelse, er opført fornøden beboelsesbygning på ejendommen i landzone.

16.3 Udstykning af en ny landbrugsejendom med eksisterende bygninger

Du kan normalt kun få tilladelse til at udstykke en landbrugsejendom med 2 eller flere beboelsesbygninger i to eller flere landbrugsejendomme med beboelse, jf. landbrugslovens § 30, stk. 2, når særlige forhold taler for det. Ved vurderingen lægger vi bl.a. vægt på følgende;

- at alle landbrugsejendomme bliver på mindst 2 ha,
- at der er mindst 2 ha rundt om ejendommens beboelsesbygning, dette inklusiv bebygget areal, gårds-plads, have mv.,
- at der findes fornøden beboelsesbygning på både den nye landbrugsejendom og restejendommen,
- at jorderne ligger hensigtsmæssigt, og
- at begge beboelser ligger i landzone.

16.4 Genoprettelse og oprettelse

Vi kan tillade, at tidligere nedlagte landbrugsejendomme i landzone og fritliggende beboelsesejendomme i landzone oprettes/genoprettes som nye selvstændige landbrugsejendomme, jf. landbrugslovens § 30, stk. 3, ved supplerende op over arealgrænsen på 2 ha.

Du kan finde skemaet til oprettelse og genoprettelse på vores hjemmeside

Du kan genoprette en landbrugsejendom, hvis disse 5 ting er opfyldt;

- stuehuset er en passende beboelsesbygning,
- ejendommens samlede størrelse er over 2 ha, og det areal, der tillægges bygningslodden, grænser op til denne (dvs. mindst 2 ha rundt om ejendommens beboelsesbygning),
- at ansøger hverken ejer eller er medejer af en landbrugsejendom i forvejen,
- at ansøger vil opfylde lovens bopælskrav på ejendommen i 10 år, og at

- det kan dokumenteres, at ejendommen er en tidligere landbrugsejendom.

Du kan oprette en landbrugsejendom, hvis disse 5 ting er opfyldt;

- stuehuset er en passende beboelsesbygning,
- ejendommens samlede størrelse er over 2 ha, og det areal, der tillægges bygningslodden, grænser op til denne (dvs. mindst 2 ha rundt om ejendommens beboelsesbygning),
- at ansøger hverken ejer eller er medejer af en landbrugsejendom i forvejen,
- at ansøger vil opfylde lovens bopælskrav på ejendommen i 10 år, og at
- ejendommen er fritliggende.

Sammen med ansøgningen kan du med fordel sende et kort over den ejendom, du gerne vil have oprettet eller genoprettet samt angive, hvor stort et areal, som ejendommen udgør på ansøgningstidspunktet, og hvilket areal, den skal suppleret med.

En tilladelse til genoprettelse eller oprettelse bortfalder efter 3 år, hvis den ikke er udnyttet inden, jf. landbrugslovens § 39, stk. 2.

Frem til 16. december 2021 har vi ikke givet tilladelse til, at virksomheder kan oprette og genoprette. Miljø- og Fødevareklagenævnet har ændret tidligere praksis og tidligere klageafgørelse i sagsnr. 18/01618, hvor de har afgjort, at virksomheder kan genoprette og oprette landbrugsejendomme, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

16.4.1 Passende beboelsesbygning

Det er et krav, at en landbrugsejendom med beboelse skal have en passende beboelsesbygning. Det betyder, at beboelsesbygningen skal have en sådan størrelse, at den kan anvendes til helårsbeboelse for en familie med sædvanlig husførelse.

Ved nyopførelse skal beboelsesbygningen have et boligareal på mindst 120 m².

Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom skal til enhver tid overholde mindstekravene i byfornyelseslovens § 75, stk. 3-5.

16.4.2 2 ha rundt om beboelsen

Det er fast praksis for genoprettelse og oprettelse af landbrugsejendomme, at der er mindst 2 ha rundt om beboelsen. Det er normalt en forudsætning, at de 2 ha jord grænser til bygningslodden, eller at der kun er tale om en mindre adskillelse mellem lodderne.

Vi giver ikke tilladelse til genoprettelse eller oprettelse, hvis ejendommens samlede størrelse bliver under 2 ha.

Miljø- og Fødevareklagenævnet konstaterer i sagsnr. 20/09443, at den samlede faste ejendom på 0,6223 ha ikke opfylder betingelsen om, at ejendommens areal skal udgøre mindst 2 ha for at blive noteret som en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 4, stk. 1.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet stadfæster i sagsnr. 21/05886 afslag på supplerings og oprettelse af landbrugsejendom, som efter suppleringen kun har 0,5699 ha i tilknytning til bygningslodden, hvilket er under 2 ha. Der er ca. 40 m til de jorder, som ejendommen suppleres med. Nævnet er enig i, at adskillelsen mellem bygningslodden og jorderne ikke er en mindre adskillelse. Nævnet har lagt vægt på, at arealet, som adskiller bygningslodden fra jorden, ejes af tredjemand og dermed ikke kan udgøre en del af den samlede ejendom.

16.4.3 Hverken ejer eller medejer

Du kan kun få tilladelse til at genoprette eller oprette den første landbrugsejendom, som du eller din virksomhed bliver ejer af. Derfor er det et krav, at du eller virksomheden ikke i forvejen ejer eller er medejer af en landbrugsejendom. Du er medejer, hvis du ejer mere end en femtedel af en landbrugsejendom. Virksomheder kan ikke være medejer af en landbrugsejendom.

Du skal erklære, at du eller din virksomhed hverken ejer eller er medejer af en anden landbrugsejendom.

Klagecenter for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri fastholder i sagsnummer 31678 afslag på genoprettelse, fordi ansøger i forvejen er medejer (20 %) af en landbrugsejendom.

16.4.4 Bopælskrav

Hvis du, som privat person gerne vil genoprette eller oprette en landbrugsejendom, kan bopælskravet opfyldes ved, at du bor på landbrugsejendommen eller lejer den ud til en fysisk person, der opfylder din bopælspligt. Du kan også opfylde bopælspligten fra en ægtefælles eller samlevers personligt ejede eller medejede landbrugsejendom. Du skal erklære, at du vil opfylde lovens bopælskrav på ejendommen i 10 år.

Når en virksomhed gerne vil genoprette eller oprette en landbrugsejendom, skal bopælskravet opfyldes ved, at virksomheden lejer landbrugsejendommen ud til en fysisk person, som opfylder bopælspligten på landbrugsejendommen. Virksomheden skal erklære, at den vil opfylde lovens bopælskrav på ejendommen i 10 år.

16.4.5 Tidligere landbrugsejendom

Ved genoprettelse af en ny landbrugsejendom stiller vi krav om, at ejendommen tidligere har været en landbrugsejendom, og at dette kan dokumenteres. Ved vurdering af, om der er tale om en tidligere landbrugsejendom, kan vi lægge vægt på gamle billeder af ejendommen eller dokumenter, der tydeligt beskriver, at ejendommen tidligere var en landbrugsejendom.

16.4.6 Fritliggende

Ved oprettelse af en ny landbrugsejendom stiller vi krav om, at beboelsesbygningen er fritliggende.

Ved vurdering af, om der er tale om en fritliggende beboelsesbygning, lægger vi bl.a. vægt på, at ejendommen ud fra sin beliggenhed mv. kan karakteriseres som en fritliggende beboelsesbygning. Vi vurderer dette konkret ud fra, om omgivelserne fremtræder som bymæssig bebyggelse, hvor der ligger andre bygninger, f.eks. beboelsesbygninger, parcelhuse, sommerhuse, erhvervsbygninger og institutioner i nærheden.

Kravet om, at beboelsesbygningen skal være fritliggende, skal ses i sammenhæng med Planlovens lempeligere regler for opførelse af driftsbygninger.

17. Klagemulighed

Afgørelser, der er truffet af Landbrugsstyrelsen, kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klageberettiget er enhver, som må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvis du er uenig i vores afgørelse, kan du klage over den. Klagefristen er 4 uger fra den dag, hvor vi har meddelt afgørelsen.

Du klager via klageportalen, som du finder på Nævnenes Hus' hjemmeside. Der kan du læse, hvordan du skal gøre, og se status på din sag. Du logger på klageportalen med MitID. Oplys gerne vores journalnummer i din klage. —Din klage bliver automatisk sendt til os. Hvis vi fastholder vores afgørelse, sender vi klagen, sagens akter og vores bemærkninger videre til Miljø- og Fødevareklagenævnet via klageportalen. Vi har en frist på 3 uger til at videresende klagen med vores bemærkninger. Du får besked, hvis vi sender din klage videre.

Vi genoptager sagen, hvis vi finder, at klagen indeholder nye oplysninger med betydning for afgørelsen. Hvis vi genoptager din sag, hører du fra os.

Hvis du ikke sender din klage via klageportalen, afviser Miljø- og Fødevareklagenævnet at behandle din klage, medmindre du er fritaget for brug af klageportalen. Du kan læse mere om fritagelse fra klageportalen på nævnets hjemmeside.

18. Kontrol og tilsyn

18.1 Kontrol

Vi påser, at loven og regler, der er fastsat i medfør af loven, overholdes, herunder at påbud og vilkår, der er fastsat i tilladelser, overholdes, jf. landbrugslovens § 46.

Vi kan kontrollere, om erklæringer eller oplysninger mv. er afgivet i overensstemmelse med landbrugsloven, eksempelvis ved tinglysning af adkomst på en landbrugsejendom eller indgåelse af en forpagtningsaftale.

Vi kan registrere en del af de oplysninger, der afgives i forbindelse med erhvervelse af landbrugsejendomme med henblik på en efterfølgende kontrol af overholdelsen af loven og til udarbejdelse af statistisk materiale.

Vi kan i forbindelse med kontrollen indhente oplysninger hos andre offentlige myndigheder, der er nødvendige for at kontrollere, at landbrugsloven og øvrige regler, der er udstedt i medfør af landbrugsloven, overholdes. Dette sker bl.a. med henblik på registersamkøring og sammenstilling af oplysninger i kontroløjemed, herunder oplysninger om skatteforhold, jf. landbrugslovens § 47.

Vi har, mod behørig legitimation og uden retskendelse, adgang til offentlige og private ejendomme mv., for at kontrollere overholdelse af landbrugsloven og regler, der er fastsat i medfør af loven, jf.

landbrugslovens § 45, stk. 1. Besigtigelse sker i overensstemmelse med retssikkerhedsloven, normalt med forudgående skriftlig meddelelse, medmindre formålet, eksempelvis kontrol og tilsyn med overholdelse af loven, derved forspildes.

Kommunerne skal i henhold til landbrugslovens § 48 indberette til os, når de får kendskab til overtrædelser af lovens bestemmelser. Kommunerne kan desuden blive bedt om at foretage syn og afgive udtalelser om landbrugsejendommens bygninger og driftsforhold.

18.2 Omgåelser og proforma aftaler

Vi kan gribe ind i situationer, hvor der er tale om omgåelse eller proforma aftaler. Omgåelse er aftaler, handlinger mv., der formelt og efter deres ordlyd ikke er i strid med loven, men som reelt alene har til formål at opnå et resultat, der er i strid med lovens hensigt. Om der er tale om proforma i det enkelte tilfælde, beror bl.a. på en fortolkning af loven, dens formål og forudsætninger.

En sag, som gennemføres ved to på hinanden følgende handler, inden for en kort periode, kan i visse situationer karakteriseres som omgåelse.

Proforma aftaler karakteriseres ved, at de udadtil fremtræder med et andet indhold end det virkelige. Aftaleparterne er samtidig bevidste om uoverensstemmelsen, og de har typisk en underliggende forståelse af dette retsforhold.

En retstilstand, som har sit grundlag i en omgåelse eller en proforma aftale, kan under visse omstændigheder tilsidesættes i overensstemmelse med dansk rets almindelige principper.

Hvis vi finder, at der er afgivet oplysninger, foretaget handlinger eller indgået proforma aftaler, med henblik på omgåelse af landbrugsloven, kan vi, i henhold til lovens bestemmelser eller regler fastsat i henhold til loven, inden en vis frist kræve forholdet bragt til ophør eller tilbageført til tidligere retstilstand. Sker dette ikke, overgiver vi sagen til politiet.

19. Straffebestemmelser

19.1 Påbud om afhændelse

Hvis betingelserne for erhvervelse af en landbrugsejendom eller en anpart i en landbrugsejendom ikke er opfyldt, kan vi meddele erhververen påbud om afhændelse af ejendommen inden for en frist på mindst 6 måneder og højst 1 år, jf. landbrugslovens § 41. Det samme gælder, hvis vilkår i en tilladelse til erhvervelse ikke opfyldes.

19.2 Politianmeldelse og bødestraf

Hvis et påbud om afhændelse eller lovliggørelse ikke efterkommes, vil vi bede politiet om at rejse tiltale efter landbrugslovens § 50, stk. 1 og 2, med krav om engangsbøde og månedlige tvangsbøder, indtil tiltalte enten opfylder landbrugslovens erhvervelsesbetingelser, har afhændet ejendommen, eller i øvrigt har lovliggjort forholdet.

Vi kan ligeledes bede politiet om at rejse tiltale, hvis en ansøgning om tilladelse til erhvervelse eller forpagtning af en landbrugsejendom ikke indgives rettidigt. Dvs. inden 4 uger efter, at der er indgået aftale om køb eller forpagtning.

Vi rejser typisk tiltale for manglende opfyldelse af bopælspligten, manglende overholdelse af vilkår, og hvis landbrugsejendommen ikke har en passende beboelsesbygning.

20. Behandling af personoplysninger

20.1 Personoplysninger

For at kunne behandle din forespørgsel eller sag korrekt, er det en forudsætning for os, at vi har adgang til dine personlige oplysninger. Vi har kun ret til at have de oplysninger, som er nødvendige for sagen, og vi har kun ret til at gemme dine oplysninger, så længe det er nødvendigt for den pågældende sag eller andre forhold, der bliver lovreguleret.

Du kan anmode om indsigt i, hvilke personoplysninger, der behandles i forbindelse med din sag. Du har ligeledes krav på at få berigtiget urigtige eller vildledende oplysninger om dig selv. Du kan også som udgangspunkt anmode om, at behandlingen og videregivelse af dine oplysninger begrænses eller forhindres. Vi vil dog altid foretage en konkret vurdering af, om din anmodning kan imødekommes i henhold til datalovgivningens regler.

Team Landbrugslov registrerer generelt set kun navne, adresseforhold, CPR-nr., CVR-nr., tlf.nr., matrikelbetegnelse. Kun i ganske få tilfælde registrerer vi helbredsoplysninger og oplysninger om dødsfald, og kun hvis dette har afgørende betydning for den konkrete sagsbehandling.

Indsamlingen sker fortrinsvis digitalt og oplysningerne kommer fra;

- dig selv eller din rådgiver, repræsentant eller advokat.
- ejendomsmæglere og landinspektører.
- Tinglysningssystemet.
- SKAT.
- CVR-registreret.
- CPR-registreret.
- Mingrund.dk.
- Miljøportalen.dk.
- IMK - Internet Markkort – Oplysninger fra Fællesskemaet.
- andre offentligt tilgængelige oplysninger, som f.eks. fra det offentlige informationssystem OIS.

De oplysninger, som vi har indsamlet, bruges til flere formål alt afhængig af den konkrete sag.

I forbindelse med sagsbehandlingen er vi forpligtet til at videregive oplysninger til andre dataansvarlige modtagere. Disse videregivelser må kun ske, hvis det er foreneligt med det formål, hvortil oplysninger oprindeligt er indsamlet, og hvis det er nødvendigt for den konkrete sagsbehandling. Der videregives kun CPR-nr. i de tilfælde, hvor det er absolut nødvendigt til entydig identifikation af dig som person. Der sker ikke overførsel af personoplysninger til tredjelande eller internationale organisationer.

Vi videregiver kun personoplysninger til dine egne rådgivere, konsulenter, ejendomsmæglere eller advokater, samt til klageinstansen, hvis der indgives klage over en afgørelse.

Derudover videregives personoplysninger, hvis vi modtager en anmodning om aktindsigt i din sag fra andre end dig selv eller din repræsentant (konsulent, advokat eller lignende). En anmodning vil blive

behandlet efter miljøoplysningsloven og/eller offentlighedsloven. Hvis der anmodes og gives aktindsigt i din sag, vil du blive orienteret om det.

Vi beholder som udgangspunkt dine oplysninger i op til 10 år til kontrol af opfyldelse af erhvervsbetingelser.

Ved forpagtning eller leje af landbrugsjord kan du dog forvente, at vi opbevarer oplysningerne i 30 år, jf. landbrugslovens §§ 27 og 28.

Vi lægger vægt på følgende kriterier, når vi skal fastlægge, hvor længe dine oplysninger vil blive opbevaret;

- nationale forældelsesregler.
- sagligt administrativt behov.
- risiko for underkendelse fra EU.
- risiko for genoptagelse af sager bagud i tid.

Alle øvrige oplysninger opbevares i overensstemmelse med offentlighedslovens principper, således at der er tilgængelige af hensyn til offentlighed i forvaltningen.

I øvrigt følges Rigsrevisionens og Rigsarkivarens anvisninger for arkivalier.

Vores hjemmel til behandling af dine personoplysninger findes i følgende regelsæt;

- bekendtgørelse om Landbrugsstyrelsens opgaver og beføjelser.
- miljøoplysningsloven.
- offentlighedsloven.
- landbrugsloven.
- driftsloven.

20.2 Kontaktoplysninger

Landbrugsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af dine personoplysninger. Du kan kontakte Landbrugsstyrelsen på mail@lbst.dk og telefon 33 95 80 00.

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer til, hvordan Landbrugsstyrelsen behandler personoplysninger eller du har mistanke om brud på datasikkerheden, kan du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på dpo@lbst.dk og telefon 33 95 80 00.

Hvis du ønsker at klage over Landbrugsstyrelsens behandling af dine personoplysninger, kontakt Datatilsynet på dt@datatilsynet.dk og tlf. 33 19 32 00.

Landbrugsstyrelsen, den 23. juni 2022

METTE KLINTEBJERG FUGLSANG

/ Ann Raundrup Jensen