

PETER MORTENSEN

Landbruksloven

Landbrugets retsforhold II

2. udgave

PEJUS

Peter Mortensen
Landbrugsloven
– Landbrugets retsforhold II
2. udgave/1. oplag
© Peter Mortensen og Forlaget Pejus 2011
www.pejus.dk

ISBN 978-87-993236-2-3

Omslag: Bo Helsted, Djøf Forlag.
Tryk: Narayana Press, Gylling.

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Til Christian Jørgensen

Forord

Da bogen udkom første gang i 2005 var der netop vedtaget »en helt ny« landbrugslov i 2004, der var den første gennemskrivning af loven siden 1967. På de bare seks år, som er gået siden, er landbrugsloven allerede blevet yderligere ændret hele fem gange – senest i 2010, hvor en ganske betydelig del af lovens hidtidige regler blev ophævet, som led i en gennemgribende liberalisering.

Bogens anden udgave indeholder den ajourføring, som lovændringerne har nødvendiggjort. Endvidere er den nyeste administrative praksis indarbejdet. Bogens formål er fortsat at fungere både som en lærebog og som en håndbog, der dels giver en grundlæggende indføring i landbrugslovens regler, dels giver svar på en række mere komplekse spørgsmål – herunder vedrørende landbrugslovens forhold til anden lovgivning.

Også anden udgave er blevet til med stor og vigtig hjælp fra Fødevareministeriet, FødevareErhverv. Jeg takker således daværende kontorchef i det nu nedlagte arealkontor *Morten Blom Andersen*, samt specialkonsulent *Kurt Vagner Jensen*, Juridisk Kontor, for deres gennemlæsning af og væsentlige bidrag til manuskriptet.

Endnu engang har *Christian Jørgensen* foretaget en detailgennemlæsning af hele manuskriptet og har i rigt mål suppleret og kommenteret. Han har desuden haft et godt øje for, og i betydelig grad givet inspiration til, hvor bogen kunne udvides og forbedres med nye emner og synsvinkler. Samtidig har han med imponerende hukommelse sikret, at de historiske linjer er blevet trukket klart op, hvor det er relevant. Uden hans bidrag, var bogen ikke blevet den samme! For det skylder jeg ham min bedste tak.

Jeg takker tillige *Susanne Munk* for hendes altid omhyggelige korrekturlæsning.

Til trods for disse menneskers fortræffelige hjælp, indeholder bogen fejl og unøjagtigheder, som alene jeg bærer ansvaret for. Påvisning heraf modtages med stor taknemmelighed på *Peter.Mortensen@pejus.dk*. Det samme gælder tilsendelse af utrykte domme, afgørelser, voldgiftskendelser m.v.

Der er ikke taget hensyn til materiale fremkommet efter den 15. juni 2011.

Juni 2011
Peter Mortensen

Forord til første udgave

Oprindeligt var det i efteråret 2004 målet at skrive en kortfattet oversigt over reglerne i den nye landbrugslov, der trådte i kraft den 1. september 2004 (lov nr. 435 af 9. juni 2004). Det viste sig imidlertid hurtigt, at loven medførte så store ændringer og nyskabelser, at der var behov for en mere detaljeret beskrivelse af visse af lovens regler. For at sikre et nogenlunde ensartet niveau gennem hele fremstillingen måtte beskrivelsen af de øvrige regler imidlertid også uddybes. Herefter var det nærliggende at skrive en egentlig lovkommentar. Da der imidlertid endnu ikke i den første del af skrivefasen forelå praksis af betydning efter den nye lov, og da ikke alle administrative forskrifter endnu var udstedt, var der ikke grundlag for at skrive en lovkommentar. I stedet er det forsøgt at drage nytte af mest muligt af den eksisterende praksis og litteratur gennem bogens noteapparat, herunder ved at henvise til de afsnit i lovkommentaren til 1994-loven – *Jordlovgivning* – som fortsat er aktuelle. Endvidere er den nyeste praksis forsøgt inddraget i sidste del af skrivefasen. Resultatet er forhåbentlig blevet en fremstilling, som kan fungere både som en lærebog og som en håndbog, der dels giver en grundlæggende indføring i landbrugslovens regler, dels giver svar på en række mere komplekse spørgsmål.

Undertitlen »Landbrugets retsforhold II« skyldes, at bogen udgør andet bind af en tre-binds fremstilling om landbrugets retsforhold. De to øvrige bind er: *Jens Hartig Danielsen*: EU-landbrugsretten – Landbrugets retsforhold I og *Jens Evald*: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III. Bind I og III forventes udgivet af Danmarks Jurist- og Økonomforbunds Forlag i foråret 2006.

Bogen er blevet til med vanlig velvillig bistand fra Fødevareministeriet, Direktoratet for FødevareErhverv, Arealkontoret. Jeg takker således kontorchef *Morten Blom Andersen*, fuldmægtig *Kurt Vagner Jensen*, souschef og chefkonsulent *Elsebeth Teichert* samt specialkonsulent *Leif Klæsøe* for deres vidende kommentarer til diverse udkast til manuskriptet i forskellige dele af forløbet. En helt særlig tak skylder jeg specialkonsulent *Christian Jørgensen* for hans minutløse gennemlæsning og kommentering af hele manuskriptet, for fremskaffelse af afgørelser og andet materiale samt for vedholdende interesse for og tro på projektets gennemførelse. Et tilsvarende vedvarende engagement har Christian Jørgensen udvist over for mange andre (af mine) projekter samt ved administrationen af landbrugsloven og udbredelsen af kendskabet hertil bl.a. i Tidsskrift for Landbrugsret gennem

Forord til første udgave

det meste af en menneskealder. Som en beskeden hæder for denne imponerende og utrættelige indsats dedicerer jeg bogen til ham. Endvidere takker jeg Christian Jørgensen sammen med professor emeritus *Helge Wulff* for at have stillet forskellige tekster til min rådighed, jf. nærmere i bogens noter.

Professor, dr. jur. *Jens Evald*, Århus Universitet, har i februar-april 2005 anvendt et foreløbigt manuskript til bogen som undervisningsmateriale i faget Landbrugets Retsforhold. Dette har affødt mange inspirerende kommentarer, som jeg er både Jens Evald og hans studerende meget taknemmelig for.

Endelig skylder jeg ekspeditionssekretær *Jytte Hvidsø* og stud.jur. *Jesper Kraft* en stor tak for deres tålmodige og præcise indskrivning af talrige rettelser og Jesper Kraft tillige for udarbejdelse af lov- og domsregistre. En lige så stor tak skylder jeg korrespondent og advokatsekretær *Susanne Munk Mortensen* for hendes altid omhyggelige korrekturlæsning.

Til trods for disse menneskers fortræffelige hjælp, indeholder bogen fejl og unøjagtigheder, som alene jeg bærer ansvaret for. Påvisning heraf modtages med stor taknemmelighed på *Peter.Mortensen@pejus.dk*. Det samme gælder tilsendelse af utrykte domme, afgørelser, voldgiftskendelser m.v.

Der er ikke taget hensyn til materiale fremkommet efter den 1. juli 2005.

Juli 2005
Peter Mortensen

Indholdsfortegnelse

<i>Lov om landbrugsejendomme – lovtekst</i>	25
<i>Lov om drift af landbrugsjorder – lovtekst</i>	41

Kapitel I – Landbrugslovens historie, formål, myndigheder m.v.

1. Fremstillingens formål	47
2. Kort historisk introduktion	49
2.1. Historisk udgangspunkt – fæstesystem og jordfællesskab	49
2.1.1. Ejer- og brugsforhold	49
2.1.2. Jordfællesskabet	49
2.1.3. Bondestandens sociale og retlige stilling	50
2.2. Tiden 1769-1919 – fæsteafløsning og jordfællesskabets ophævelse	50
2.2.1. Lovgivning	50
2.2.2. Ejer- og brugsforhold	51
2.2.3. Opretholdelsespligt	52
2.2.4. Jordfællesskabet	53
2.2.5. Bondestandens sociale og retlige stilling	53
2.3. Tiden 1919-1960 – selveje, familiebrug og landbrugsejendomme	53
2.3.1. Lovgivning	53
2.3.2. Begrebet landbrugsejendom	54
2.3.3. Ejer- og brugsforhold	54
2.3.4. Opretholdelsespligt	55
2.3.5. Jordfordeling	55
2.3.6. Støtte Lovgivning	55
2.4. Tiden 1960-2004 – strukturtilpasning	57
2.4.1. Lovgivning	57
2.4.2. Begrebet landbrugsejendom	59
2.4.3. Ejer- og brugsforhold	59
2.4.4. Opretholdelsespligt og driftskrav	61
2.4.5. Jordfordeling	63
2.4.6. Støtte Lovgivning	63
2.4.7. Generationsskifteproblemet	64

Indholdsfortegnelse

2.4.8. Administration	64
2.5. Landbrugsloven af 2004 – yderligere strukturtilpasning	66
2.5.1. Lovgivning.....	66
2.5.2. Begreberne landbrugsejendom og landbrugsbedrift	67
2.5.3. Ejer- og brugsforhold	67
2.5.4. Drift af landbrugsjorder	68
2.5.5. Jordfordeling og jordkøb.....	68
2.5.6. Administration	69
2.6. Tiden 2005-2010 – EU-krav og liberalisering	69
2.6.1. Lovgivning.....	69
2.6.2. Bopælspligt og EU-ret	71
2.6.3. Ejer- og brugsforhold.....	71
2.6.4. Fortrinsstilling til suppleringsjord.....	73
2.6.5. Drift af landbrugsjorder	74
2.6.6. Jordfordeling	74
2.7. EU-ret.....	75
2.7.1. Tiden 1968-2010.....	75
2.7.2. EU-rettens betydning for national ret.....	78
3. Landbrugslovens formål (lbl. § 1)	80
4. Landbrugslovens myndigheder (lbl. §§ 34-38)	82
4.1. Fødevareministeriet – Departementet	82
4.2. FødevareErhverv	83
4.3. Fødevareministeriets Klagecenter.....	84
4.4. Jordbrugskommissionerne.....	85
4.4.1. Organisation og opgaver	85
4.4.2. Påklage af jordbrugskommissionernes afgørelser.....	86
4.5. Statsforvaltningerne	88
4.6. Kommunerne.....	88
4.7. Andre myndigheder.....	88
4.8. Kontrol med landbrugslovens overholdelse.....	89
5. Jordbrugsmæssige interesser i planlægningen (lbl. § 3)	90

Kapitel II – Landbrugsejendomme og landbrugspligt

1. Landbrugsejendomme og -bedrifter (lbl. § 2, stk. 1 og 3)	93
1.1. Landbrugsejendomme (lbl. § 2, stk. 1)	93
1.2. Landbrugsbedrifter (lbl. § 2, stk. 3)	94
2. Landbrugspligtens indhold (lbl. § 2, stk. 2).....	96
3. Notering som landbrugsejendom (lbl. § 4)	99

Indholdsfortegnelse

3.1. Ejerens begæring om notering (lbl. § 4, stk. 1).....	99
3.2. Samnotering af frie jorder som landbrugsejendom ved samvurdering (lbl. § 4, stk. 2)	100
3.3. Dispensation (lbl. § 4, stk. 3)	101
4. Ophævelse af landbrugspligt.....	102
4.1. Indledning	102
4.2. Ophævelse af landbrugspligt på grundlag af en landinspektørerklæring (lbl. § 6).....	103
4.2.1. Kort om afgivelse af landinspektørerklæringer.....	104
4.2.2. Udbygning af bysamfund (lbl. § 6, stk. 1, nr. 1)	105
4.2.3. Landzonetilladelse til udstykning (lbl. § 6, stk. 1, nr. 2)	107
4.2.4. Jordløse husdyrbrug (lbl. § 6, stk. 1, nr. 3)	108
4.2.5. Supplering af parcel med helårs- eller fritidsbolig (lbl. § 6, stk. 1, nr. 4).....	111
4.2.6. Offentlige danske myndigheders erhvervelse (lbl. § 6, stk. 1, nr. 5)	112
4.2.7. Arealer med fredskovspligt (lbl. § 6, stk. 1, nr. 6 og 7)	112
4.2.8. Juridiske personers erhvervelse til almene naturformål (lbl. § 6, stk. 1, nr. 8)	114
4.2.9. Vandforsyningsanlægs erhvervelse til beskyttelse af drikkevand (lbl. § 6, stk. 1, nr. 9).....	115
4.2.10. Ophævelse af landbrugspligt i andre tilfælde (lbl. § 6, stk. 5)	116
4.3. Ophævelse af landbrugspligt på grundlag af ansøgning om tilladelse (lbl. § 7)	117
4.3.1. Ophævelse af landbrugspligt, når særlige forhold taler for det (lbl. § 7, stk. 2).....	118
4.3.1.1. Ikke-jordbrugsmæssige formål	118
4.3.1.2. Fortsat jordbrugsmæssig anvendelse	119
4.3.1.3. Rekreativ udnyttelse	120
4.3.1.4. Øvrige tilfælde.....	121
4.3.2. Ophævelse af landbrugspligt ved juridiske personers erhvervelse til almene naturformål (lbl. § 7, stk. 3)	122
4.3.3. Ophævelse af landbrugspligt for væksthusholdninger og planteskoler (lbl. § 7, stk. 4)	122
5. Automatisk bortfald af landbrugspligt (lbl. § 6, stk. 3).....	123
5.1. Arealgrænsen på to ha.....	123
5.2. Arealgrænsen på 1,5 ha.....	124

Indholdsfortegnelse

Kapitel III – Drift af landbrugsejendomme og landbrugsjord

I. Drift af landbrugsejendomme (jord og bygninger m.v.).....	127
1.1. Oversigt.....	127
1.2. Bopælspligten (lbl. § 8).....	128
1.2.1. Indledning og baggrund	128
1.2.2. Bopælspligt ved erhvervelse (lbl. § 8, stk. 1).....	132
1.2.3. Bopælspligtens opfyldelse af en anden end erhververen (lbl. § 8, stk. 2)	135
1.2.3.1. Tredjemands opfyldelse af bopælspligten.....	135
1.2.3.2. Begrænsninger i erhververens ophold på ejendommen.....	137
1.2.4. Hvad forstås ved fast bopæl?	140
1.2.4.1. Hvordan kan bopælspligten opfyldes?	141
1.2.4.2. Hvor kan bopælspligten opfyldes?	143
1.2.5. Dispensation (lbl. § 8, stk. 4)	146
1.2.5.1. Tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten	146
1.2.5.2. Udsættelse af bopælspligtens indtræden	148
1.2.5.3. Suspension af bopælspligten	149
1.2.5.4. Dispensation fra bopælspligten i en begrænset periode på højst tre år.....	150
1.2.5.5. Dispensation fra bopælspligten i øvrigt	151
1.3. Bygningskrav (lbl. §§ 9-10).....	154
1.3.1. Opretholdelse af en passende beboelsesbygning (lbl. § 9).....	154
1.3.1.1. Pligt til at opretholde en beboelsesbygning (lbl. § 9, stk. 1)	154
1.3.1.2. Forbud mod nedrivning og pligt til vedligeholdelse (lbl. § 9, stk. 1 og 3)	155
1.3.1.3. Stærkt skæmmende bygninger (lbl. § 9, stk. 4)	157
1.3.1.4. Dispensation (lbl. § 9, stk. 5)	158
1.3.1.5. Fravigelse af kravet om en beboelses- bygning i visse tilfælde (lbl. § 9, stk. 6).....	160
1.3.2. Nedrivning eller fraskillelse af beboelsesbygninger (lbl. § 10).....	161
1.3.2.1. Oprettelse af bygningsløse landbrugs- ejendomme m.v. (lbl. § 10, stk. 1-3)	161

Indholdsfortegnelse

1.3.2.2. Offentlige myndigheder, vandforsyningsanlæg, fonde og andre juridiske personer (lbl. § 10, stk. 4).....	165
1.3.2.3. Dispensation (lbl. § 10, stk. 6)	165
1.4. Krav om forsvarlig drift af en landbrugsejendom (lbl. § 11).....	167
1.4.1. Forsvarlig drift (lbl. § 11, stk. 1).....	167
1.4.2. Opførelse af bygninger – forholdet til planloven.....	168
1.4.3. Råstofindvinding – forholdet til råstofloven.....	169
1.4.4. Uddannelseskraft ved erhvervsmæssigt husdyrhold (lbl. § 11, stk. 2)	170
1.5. Samdrift – ikke længere et krav om selvstændig drift (lbl. § 26).....	171
2. Drift af landbrugsjord	174
2.1. Baggrund, formål og administration	174
2.2. Dyrkningspligt og forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse (driftslovens §§ 3, 4 og 6).....	175
2.3. Rydningspligt (driftslovens § 5)	177
2.4. Skovplantning (driftslovens § 5, stk. 3, og § 9, nr. 1).....	179
2.5. Bekæmpelse af uønskede plantearter (driftslovens § 10)	181
2.5.1. Bekæmpelse af flyvehavre	181
2.5.2. Bekæmpelse af kæmpebjørneklo	182
3. Kort oversigt over anden regulering af driften af landbrugsejendomme	183
3.1. Planloven.....	184
3.1.1. Landzonebåndet (planlovens §§ 35 og 36)	184
3.1.2. Lokalplaner (planlovens § 15)	186
3.1.3. Planlægning i kystnærhedszonen	186
3.2. Råstofloven	187
3.3. Naturbeskyttelsesloven	188
3.3.1. Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3).....	188
3.3.2. Beskyttelseslinjer og byggelinjer	189
3.3.3. Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)	191
3.3.4. Fredning	193
3.3.5. Offentlighedens adgang til naturen	194
3.3.5.1. Udyrkede arealer	194
3.3.5.2. Skove.....	195
3.3.5.3. Veje og stier	195
3.3.5.4. Strande, klitfredede arealer m.v.	196

Indholdsfortegnelse

3.4. Vandløbsloven	196
3.5. Lov om randzoner	196
3.6. Husdyrgodkendelsesloven og andre regler om husdyrhold	198
3.6.1. Indledning og dyreenheder.....	198
3.6.2. Harmonikrav	199
3.6.3. Tilladelses- og godkendelsesregler m.v.	201
3.6.4. Regler om placering m.v. af anlæg til husdyrbrug.....	202
3.7. Frivillige aftaler om driften.....	203
3.8. Gødningsanvendelsesloven.....	203
3.9. Landdistriktsstøtte til bæredygtig anvendelse af jordbrugsarealer m.v.	204

Kapitel IV – Erhvervelse af landbrugsejendomme

1. Oversigt over landbrugslovens erhvervelsesregler	207
1.1. Historie og baggrund.....	207
1.2. Hvilke erhvervelser er reguleret?	208
1.3. Hvilke landbrugsejendomme er reguleret?	209
1.4. Indledning om fortrinsstilling til suppleringsjord	210
1.5. Erhvervelse og tinglysning på grundlag af erklæringsskema.....	211
1.6. Øvrige regler	212
1.7. Strafansvar	213
2. Personers erhvervelse.....	213
2.1. Hovedreglen om erhvervelse af landbrugsejendomme i fri handel (lbl. § 12)	213
2.1.1. Erhvervelse af ejendom nr. 1 (lbl. § 12, stk. 1).....	214
2.1.2. Erhvervelse af yderligere ejendomme (lbl. § 12, stk. 2)	215
2.1.3. Særligt om fradragsarealer (lbl. § 10, stk. 5).....	217
2.1.4. Udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark	220
2.1.4.1. Erhvervelseslovens regler	220
2.1.4.2. Sommerhuslovens regler	224
2.1.4.3. Planlovens regler.....	225
2.2. Erhvervelse af en landbrugsbedrift (lbl. § 13)	225
2.3. Arv, uskiftet bo, deling af fællesbo m.v. (lbl. § 14).....	228
2.3.1. Ægtefæller (lbl. § 14, stk. 1)	228
2.3.2. Andre arvinger end ægtefæller (lbl. § 14, stk. 2)	229

Indholdsfortegnelse

2.4. Familiehandel (lbl. § 15).....	230
2.5. Erhvervelse af anparter (lbl. § 16)	231
2.5.1. Indledning – landbrugsloven og den almindelige selskabsret	231
2.5.2. Hovedreglen: Erhvervelse af anparter i fri handel (lbl. § 16, stk. 2)	233
2.5.3. Særregel: Ægtefællers erhvervelse af anparter ved uskiftet bo, arv eller deling af fællesbo m.v. (lbl. § 16, stk. 1)	235
2.6. Dispensation fra lbl. §§ 12-16 (lbl. § 17).....	235
2.6.1. Indledning	235
2.6.2. Dispensation fra lbl. § 12, stk. 1 og 2	236
2.6.2.1. Aldersbetingelsen	236
2.6.2.2. Bopælskravet	236
2.6.2.3. Fortrinsstilling til suppleringsjord (lbl. § 12, stk. 2)	236
2.6.3. Dispensation fra lbl. § 13 (landbrugsbedrift).....	237
2.6.3.1. Overdragerens lovlige adkomst (lbl. § 13, nr. 1).....	237
2.6.3.2. Bopælskrav (lbl. § 13, nr. 2).....	237
2.6.3.3. Planlagt generationsskifte	237
2.6.3.4. Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål.....	238
2.6.4. Dispensation fra lbl. § 14 (arv m.v.)	238
2.6.4.1. Familiekredsen (lbl. § 14, stk. 1).....	238
2.6.4.2. Otte års ejertid (lbl. § 14, stk. 2, nr. 1)	238
2.6.4.3. Bopælskrav (lbl. § 14, stk. 2, nr. 2).....	239
2.6.4.4. Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål.....	239
2.6.5. Dispensation fra lbl. § 15 (familiehandel).....	239
2.6.5.1. Familiekredsen (lbl. § 15, 1. led).....	239
2.6.5.2. Lovlig adkomst i mindst otte års samt bopælskrav (lbl. § 15, nr. 1 og 2)	239
2.6.5.3. Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål.....	239
2.6.6. Dispensation fra lbl. § 16 (anparter)	240
2.6.6.1. Dispensation fra lbl. § 16, stk. 1 (ægtefællers arv m.v.).....	240
2.6.6.2. Dispensation fra lbl. § 16, stk. 2, (andre anpartserhvervelser)	240

Indholdsfortegnelse

2.6.7. Dispensation i øvrigt fra lbl. §§ 12-16 (lbl. § 17, stk. 2).....	242
2.6.7.1. Erhvervelse med henblik på anvendelse til ikke-jordbrugsmæssige formål (lbl. § 17, stk. 2, nr. 1).....	243
2.6.7.2. Erhvervelse i ikke-jordbrugsmæssigt erhvervsøjemed (lbl. § 17, stk. 2, nr. 2).....	244
2.6.7.3. Erhvervelse med henblik på videnskabelige, undervisningsmæssige eller almene formål (lbl. § 17, stk. 2, nr. 3).....	245
2.6.7.4. Erhvervelse i forbindelse med etablering af vådområder, naturgenopretning m.v. (lbl. § 17, stk. 2, nr. 4).....	245
2.7. Fortrinsstilling til suppleringsjord (lbl. §§ 31-33)	246
2.7.1. Indledning	246
2.7.1.1. Begrebet fortrinsstilling.....	246
2.7.1.2. Forholdet til tilbudspligt og forkøbsret	248
2.7.1.3. Oversigt over reglernes indhold	249
2.7.1.4. Særligt om omgåelse	250
2.7.2. Proceduren ved undersøgelse af naboers fortrinsstilling m.v.....	252
2.7.2.1. Den primære ansøgers ansøgning.....	252
2.7.2.2. Naboers erklæringsskema.....	253
2.7.2.3. Jordbrugskommissionens afgørelse.....	254
2.7.2.4. Aftaler m.v. om fortrinsstilling.....	256
2.7.3. Hvornår udløses fortrinsstilling (lbl. § 31).....	256
2.7.3.1. Den primære ansøgers erhvervelse af yderligere en landbrugsejendom (lbl. § 31, stk. 1)	259
2.7.3.2. Den primære ansøgers erhvervelse af jord til sammenlægning (lbl. § 31, stk. 2).....	261
2.7.4. Betingelser for naboers fortrinsstilling (lbl. § 32).....	262
2.7.4.1. Indledning	262
2.7.4.2. Arealgrænser på 70 ha og 30 ha (lbl. § 32, stk. 1, nr. 1 og stk. 2, nr. 4).....	264
2.7.4.3. Sammenlægning med en landbrugsejendom med beboelsesbygning (lbl. § 32, stk. 1, nr. 2).....	266
2.7.4.4. Inden for to km fra beboelsesbygningen (lbl. § 32, stk. 1, nr. 3).....	267

Indholdsfortegnelse

2.7.4.5. Fast bopæl på den ejendom, som suppleres (lbl. § 32, stk. 2, nr. 1)	269
2.7.4.6. Naboen skal selv drive sine landbrugs- ejendomme (lbl. § 32, stk. 2, nr. 1)	269
2.7.4.7. Jordbrugsuddannelse (lbl. § 32, stk. 2, nr. 2)	270
2.7.4.8. Naboen skal være villig til at betale den aftalte handelspris (lbl. § 32, stk. 2, nr. 3)	272
2.7.5. Undtagelser (lbl. § 33)	274
2.7.5.1. Supplering af en hovedejendom (lbl. § 33, stk. 1 og 4)	275
2.7.5.2. Afståelse til offentlige anlæg ved jordfordeling eller ekspropriation (lbl. § 33, stk. 2)	278
2.7.5.3. Erstatningsarealer ved etablering af vådområder og lignende (lbl. § 33, stk. 3).....	279
2.7.5.4. Samtidig erhvervelse og afhændelse af arealer, mageskifte m.v.	280
2.7.5.5. Ubetydelige arealer m.v.	285
3. Selskabers m.v. erhvervelse (lbl. §§ 20-21).....	286
3.1. Indledning – tinglysning af selskabers adkomst	286
3.2. Landmandsselskaber (lbl. § 20)	288
3.2.1. Almindelige betingelser for selskabers erhvervelse uden tilladelse (lbl. § 20, stk. 1).....	290
3.2.2. Betingelser, der skal opfyldes af landmanden i selskabet.....	293
3.2.2.1. Fælles betingelser for alle erhvervelser (lbl. § 20, stk. 1)	293
3.2.2.2. Yderligere betingelser ved ejendomsret til 30 ha eller derover (lbl. § 20, stk. 2)	301
3.2.3. Vedtægter og aftaler mellem selskabets deltagere m.v. (lbl. § 20, stk. 4).....	302
3.2.3.1. Aftaler vedrørende den bestemmende indflydelse	302
3.2.3.2. Aftaler vedrørende den daglige ledelse af ejendommens drift.....	304
3.2.4. Holdingselskaber (lbl. § 20, stk. 3)	306
3.2.5. Selskabers indberetningspligt (lbl. § 20, stk. 8).....	308
3.2.6. Dispensation (lbl. § 20, stk. 9)	309
3.3. Andre selskaber (lbl. § 21).....	309

Indholdsfortegnelse

3.3.1. Indledning og afgrænsning	309
3.3.2. Tilladelse til forsøgs-, forsknings- eller forædlings- virksomhed (lbl. § 21, nr. 1).....	311
3.3.3. Tilladelse til væksthushavenerier og planteskoler (lbl. § 21, nr. 2).....	312
3.3.4. Tilladelse til andelsbrug m.v. i selskabsform (lbl. § 21, nr. 3)	313
3.3.5. Tilladelse, når særlige forhold taler for det (lbl. § 21, nr. 4)	314
4. Offentlige myndigheders m.v. erhvervelse (lbl. §§ 22-24).....	315
4.1. Offentlige myndigheder (lbl. § 22)	315
4.1.1. Danske offentlige myndigheder.....	315
4.1.2. Særligt om folkekirken.....	318
4.1.3. Udenlandske offentlige myndigheder	319
4.2. Almene vandforsyningsanlæg (lbl. § 23).....	320
4.2.1. Erhvervelse af hele landbrugsejendomme (lbl. § 23, stk. 1).....	321
4.2.2. Erhvervelse af dele af landbrugsejendomme (lbl. § 23, stk. 2).....	322
4.2.3. Dispensation (lbl. § 23, stk. 4)	322
4.3. Juridiske personer med almenyttige naturbeskyttelsesformål (lbl. § 24).....	322
4.3.1. Afgrænsning (lbl. § 24, stk. 1)	322
4.3.2. Betingelser for erhvervelse uden tilladelse (lbl. § 24, stk. 1, nr. 1-3).....	325
4.3.2.1. Den juridiske person skal have opnået forhåndsgodkendelse (lbl. § 24, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 6).....	325
4.3.2.2. Landbrugsejendommen skal ligge i udpegede områder (lbl. § 24, stk. 1, nr. 2, jf. stk. 7).....	326
4.3.2.3. Begrænsninger i den juridiske persons anvendelse af landbrugsejendommen (lbl. § 24, stk. 1, nr. 3, litra a-c).....	327
4.3.3. Dispensation (lbl. § 24, stk. 3-5).....	329
5. Medejerskab af landbrugsejendomme (lbl. § 2, stk. 4).....	331
5.1. Indledning	331
5.2. Medejerskab til en andel af en landbrugsejendom.....	331
5.3. Medejerskab til en del af kapitalen i et selskab	333
6. Andre bestemmelser vedrørende erhvervelse m.v.	334

6.1. Erhvervelse på auktion og overtagelse til brugeligt pant (lbl. § 42).....	334
6.1.1. Erhvervelse på tvangsauktion	334
6.1.2. Overtagelse til brugeligt pant.....	336
6.1.3. Fristforlængelse.....	336
6.2. Fravigelse af selskabsvedtægter (lbl. § 25).....	336
6.3. Tilladelser, tidsbegrænsning og fastsættelse af betingelser (lbl. § 39)	337

Kapitel V – Forpagtning og andre brugsforhold vedrørende landbrugsejendomme

1. Indledning	341
2. Begreber og sprogbrug	342
3. Landbrugslovens regler om forpagtning	345
3.1. Indledning	345
3.2. Om samdrift i et driftsfællesskab og forpagtning (lbl. § 26, stk. 2).....	346
3.3. Forpagtning af en hel landbrugsejendom (lbl. § 27).....	347
3.3.1. Fysiske personers forpagtning	349
3.3.2. Fællesskabers og selskabers forpagtning	349
3.3.3. Dispensation (lbl. § 27, stk. 5).....	350
3.4. Forpagtning af en del af en landbrugsejendom (lbl. § 28).....	350
3.4.1. Hvornår forpagtes en del af en landbrugsejendom?.....	351
3.4.2. Hvem kan forpagte en del af en landbrugsejendom uden tilladelse?.....	355
3.4.3. Forpagtning uden at tilladelse er nødvendig (lbl. § 28, stk. 1)	355
3.4.3.1. Forpagtning til samdrift med en anden landbrugsejendom (lbl. § 28, stk. 1, nr. 1).....	355
3.4.3.2. Forpagtning til græsning (lbl. § 28, stk. 1, nr. 2).....	356
3.4.3.3. Leje af avls- og beboelsesbygninger (lbl. § 28, stk. 1, nr. 3 og 4).....	357
3.4.3.4. Leje af arealer til opførelse af produktions- bygninger (lbl. § 28, stk. 1, nr. 5).....	360
3.4.4. Dispensation (lbl. § 28, stk. 2)	361
4. Kort om privatretlige regler om forpagtning m.v.....	363
4.1. Indgåelse og formkrav	363

Indholdsfortegnelse

4.2. Varighed, opsigelse og tinglysning.....	365
4.2.1. Aftaler om varighed og opsigelse	365
4.2.2. Tinglysning af forpagtningsaftaler (TL § 1 og § 3)	366
4.3. Forpagtningsafgiftens fastsættelse og regulering	
– genforhandlingsklausuler.....	367
4.3.1. Forpagtningsafgiftens fastsættelse og regulering	
samt ændring af vilkår.....	367
4.3.2. Genforhandlingsklausuler	371
4.3.3. Øvrige spørgsmål om forpagtningsafgiften	371
4.4. Parternes hovedforpligtelser	372
4.5. Misligholdelse.....	373
4.5.1. Mangler	373
4.5.2. Betalingsmisligholdelse	375
4.6. Udskiftning af forpagtningskontraktens parter	375
4.6.1. Ejerskifte – herunder ved tvangsauktion.....	375
4.6.2. Konkurs.....	376
4.6.3. Rekonstruktionsbehandling.....	378
4.6.4. Dødsfald	380
4.7. Voldgift	380

Kapitel VI – Ejendomsdannelse (jordomlægninger og genopretning) vedrørende landbrugsejendomme

1. Indledning	383
2. Omlægning af jorder (Ibl. § 29)	384
2.1. Betingelser for arealoverførsel og sammenlægning	
uden tilladelse.....	385
2.1.1. Arealgrænse på 200 ha efter suppleringen	
(Ibl. § 29, stk. 1, nr. 1).....	385
2.1.2. Afstandsgrænser for suppleringsjorden	
(Ibl. § 29, stk. 1, nr. 2).....	385
2.1.3. Bopælskravet skal opfyldes ved køb af	
suppleringsjord (Ibl. § 29, stk. 1, nr. 3)	387
2.1.4. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord	
skal iagttages ved køb af suppleringsjord	
(Ibl. § 29, stk. 2)	387
2.2. Dispensation (Ibl. § 29, stk. 4 og 5)	388

Indholdsfortegnelse

2.2.1. Dispensation fra de almindelige betingelser i lbl. § 29, stk. 1	388
2.2.2. Dispensation vedrørende fortrinsstilling til suppleringsjord (lbl. § 29, stk. 2).....	390
2.2.3. Dispensation ved etablering af våde enge, Vandmiljøplan II og III m.v.	390
3. Oprettelse af nye landbrugsejendomme (lbl. § 30)	391
3.1. Udstykning af en landbrugsejendom (lbl. § 30, stk. 1 og 2)	391
3.1.1. Udgangspunkt: Forbud mod udstykning.....	391
3.1.2. Udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom	392
3.1.3. Oprettelse af en ny landbrugsejendom med bestående bygninger	393
3.1.4. Oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger	394
3.2. Supplering af nedlagte landbrugsejendomme og fritliggende beboelsesejendomme (lbl. § 30, stk. 3)	395
4. Jordfordelingsloven	398
4.1. Indledning – lovens formål	398
4.2. Lovens administration og sagsrejsning	399
4.3. Jordfordeling	400
4.4. Statens jordkøb m.v.....	401
4.4.1. Køb af jord i fri handel.....	401
4.4.2. Pålæggelse af forkøbsret	402

Bilag

<i>Bilag 1:</i> Oversigt over landbrugslovens struktur- og erhvervsregler	405
<i>Bilag 2:</i> Fortegnelse over administrative forskrifter m.v.....	409
<i>Forkortelser</i>	413
<i>Litteratur</i>	417
<i>Register over domme og andre afgørelser</i>	419
<i>Lovregister</i>	423
<i>Stikordsregister</i>	435

Landbrugsloven

Bekendtgørelse nr. 616 af 1. juni 2010 af lov om landbrugsejendomme

Hermed bekendtgøres lov om landbrugsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1202 af 9. oktober 2007 med de ændringer, der følger af lov nr. 243 af 22. marts 2010:

Kapitel 1

Formål

§ 1. Loven har til formål at

- 1) sikre en forsvarlig og flersidig anvendelse af landbrugsejendomme under hensyn til jordbrugsproduktion, natur, miljø og landskabelige værdier,
- 2) sikre en bæredygtig udvikling af jordbrugserhvervene og en forbedret konkurrenceevne i disse erhverv,
- 3) tilgodese bosætning og udvikling i landdistrikterne og
- 4) bevare selvejet som den overvejende besiddelses- og driftsform i jordbruget samt sikre det fornødne produktionsgrundlag for jordbrugserhvervene.

Kapitel 2

Definitioner

§ 2. Ved en landbrugsejendom forstås i denne lov en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i Kort- og Matrikelstyrelsens matrikelregister.

Stk. 2. En landbrugsejendom er undergivet landbrugspligt, hvorved forstås, at ejendommen er omfattet af reglerne i denne lov.

Stk. 3. Ved en landbrugsbedrift forstås i denne lov 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, jf. dog § 20, stk. 5. Bedriften kan bestå af en eller flere landbrugsejendomme, arealer uden landbrugspligt samt tilforpagtede arealer.

Stk. 4. 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 en person, der er landmanden i et selskab efter lovens § 20. Øvrige aktionærer eller andelshavere i et selskab efter lovens § 20 betragtes efter denne lov ikke som medejere uanset kapitalandelens størrelse. Tilsvarende gælder for en person, der ejer en femtedel eller derover af kapitalen i et selskab efter lovens § 21, nr. 3, jf. § 16, stk. 2, hvis den pågældende som ankermand skal opfylde betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen.

Kapitel 3

Planlægning

§ 3. Statsforvaltningen skal mindst én gang i hver valgperiode i samarbejde med kommunalbestyrelserne udarbejde og offentliggøre en analyse af jordbrugserhvervene, der skal sikre, at de jordbrugsmæssige interesser indgår i de regionale udviklingsplaner, kommuneplanerne og lokalplanerne.

Landbrugsloven

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler for udarbejdelsen og indholdet af jordbrugsanalysen efter stk. 1 og for varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under den regionale udviklingsplanlægning samt kommune- og lokalplanlægningen.

Kapitel 4

Notering som landbrugsejendom

§ 4. En ejendom kan på ejerens begæring noteres som en landbrugsejendom i matrikelregistret, hvis ejendommen er på 2 ha eller derover og ejendommen anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed og er forsynet med en beboelsesbygning.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri lader på grundlag af den seneste vurdering til ejendomsværdi og grundværdi foretage notering af landbrugspligt på arealer, der uden at være omfattet af noteringen i matrikelregistret er vurderet under en landbrugsejendom. Der ses dog bort fra arealer, der er fraskilt ejendommen inden for de seneste 5 år.

Stk. 3. Ministeren kan fravige bestemmelserne i stk. 1 og 2, når særlige forhold taler for det.

§ 5. Kort- og Matrikelstyrelsen skal ændre matrikelregistrets notering af ejendomme som landbrugsejendomme i overensstemmelse med de forandringer, der følger af lovens regler om notering og ophævelse af landbrugspligt, ændring af landbrugsejendomme m.v.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om den dokumentation, der skal forevises Kort- og Matrikelstyrelsen ved forandringer i matrikelregistret, herunder om, at en praktiserende landinspektør kan afgive erklæring om, at lovens regler er opfyldt.

Kapitel 5

Ophævelse eller bortfald af landbrugspligt

§ 6. Landbrugspligten kan ophæves på en hel landbrugsejendom eller ved udstykning, arealoverførsel el.lign. af en del af en landbrugsejendom, jf. dog stk. 2, ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis

- 1) jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse m.v., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, og jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål,
- 2) der foreligger landzonetilladelse til udstykningen efter lov om planlægning og jorden inden 5 år skal anvendes til formålet, idet arealet af hver enkelt parcel til helårs- eller fritidsboliger dog skal være under 2 ha og udgøre en sammenhængende lod,
- 3) arealet inden 5 år agtes anvendt til husdyrproduktion i bestående driftsbygninger eller til opførelse af nye bygninger til husdyrproduktion og der foreligger tilladelse fra kommunen efter planloven og miljøreglerne,
- 4) jorden agtes anvendt til supplering af en parcel i landzone med helårs- eller fritidsbolig og parcellen efter suppleringen er under 2 ha og udgør en sammenhængende lod,
- 5) arealer, der er under 2 ha, ønskes erhvervet af offentlige danske myndigheder,
- 6) arealer, der er over 20 ha, ønskes oprettet som en selvstændig ejendom, der er eller vil blive pålagt fredskovspligt, og som udgør en sammenhængende fredskov,

- 7) jorden agtes anvendt til supplerende arealer med fredskovspligt, hvorved der fremkommer en sammenhængende fredskovsejendom på over 20 ha,
- 8) arealer, der er under 2 ha, ønskes erhvervet af en godkendt fond, forening eller anden juridisk person, jf. § 24, stk. 6, til naturformål af almen samfundsmæssig karakter, idet det er en betingelse,
 - a) at arealet ligger inden for et område, der er fastlagt efter reglerne i § 24, stk. 7, og
 - b) at der tinglyses deklaration, der tager sigte på bevarelse af landskabelige værdier og naturværdier samt almene samfundsmæssige hensyn el.lign., herunder bl.a., at der sikres offentligheden adgang til arealerne, samt at det sikres, at arealet på ny pålægges landbrugspligt, hvis det ikke længere anvendes i overensstemmelse med de generelle retningslinjer, jf. § 24, stk. 7, eller
- 9) arealer, der er under 2 ha, ønskes erhvervet af ejeren af et alment vandforsyningsanlæg med henblik på beskyttelse af drikkevandsressourcer, idet det er en betingelse,
 - a) at arealet ligger inden for et område, der i regionplanen er udlagt som et indsatsområde, og der ifølge indsatsplanlægningen er behov for en særlig indsats til beskyttelse af drikkevand, jf. § 13 eller § 13 a i lov om vandforsyning, og
 - b) at der tinglyses deklaration, der tager sigte på, at arealet på ny pålægges landbrugspligt, hvis der ikke længere er behov for beskyttelse af drikkevandsressourcen det pågældende sted.

Stk. 2. Når landbrugspligten ved udstykning el.lign. ophæves på en del af en landbrugsejendom og den øvrige del

af ejendommen opretholdes med landbrugspligt, er det en betingelse for ophævelse af landbrugspligten efter stk. 1, at ejendommens beboelsesbygning ligger på restejendommen, eller at ejendommen er undtaget fra bygningskravet, jf. §§ 9 og 10.

Stk. 3. Når en landbrugsejendom med beboelsesbygning ved udstykning eller på anden måde nedbringes under 2 ha og beboelsesbygningen ligger på denne del af ejendommen, bortfalder landbrugspligten. Restejendommen med ejendommens beboelsesbygning må dog ikke nedbringes til en størrelse på under 1,5 ha.

Stk. 4. Landbrugspligten kan på ejerens begæring ophæves på en landbrugsejendom, der ved lovens ikrafttræden er under 2 ha, hvis ejendommen er forsynet med en beboelsesbygning.

Stk. 5. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om, at landbrugspligten kan ophæves uden tilladelse i videre omfang end efter stk. 1-4.

§ 7. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan efter ansøgning meddele tilladelse til, at landbrugspligten ophæves, jf. stk. 2-5.

Stk. 2. Ministeren kan meddele tilladelse til, at landbrugspligten ophæves, når særlige forhold taler for det.

Stk. 3. Ministeren kan meddele tilladelse til, at landbrugspligten ophæves på arealer under 2 ha, der ønskes erhvervet af en fond, forening eller anden juridisk person, jf. § 24, til naturformål af almen samfundsmæssig karakter. En tilladelse kan gøres betinget, jf. § 6, stk. 1, nr. 8, og § 7, stk. 5.

Stk. 4. Ministeren kan meddele tilladelse til, at landbrugspligten ophæves på en landbrugsejendom på 2 ha eller derover, der anvendes til væksthusholderi eller planteskole, som drives med et erhvervsmæssigt sigte. Landbrugspligten kan endvidere ophæves, hvis der

Landbrugsloven

er tale om supplerings af en sådan gartneriejendom eller planteskole uden landbrugspligt.

Stk. 5. Ophævelse af landbrugspligt kan betinges af, at arealet på ny pålægges landbrugspligt og afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom efter reglerne i § 29 eller som en bygningsløs landbrugsejendom på over 2 ha, hvis arealet ikke inden en nærmere fastsat frist på mindst 18 måneder er taget i brug til formålet, eller hvis arealet ikke længere anvendes til det omhandlede formål. Ophævelse af landbrugspligt kan ligeledes betinges af, at ejendommens øvrige jorder fraskilles ejendommen og afhændes til sammenlægning med anden landbrugsejendom eller som en bygningsløs ejendom, jf. § 10.

Kapitel 6

Bopælskrav, beboelsesbygninger, bygningsløse landbrugsejendomme, drift m.v.

§ 8. Pligten til fast bopæl ved erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. §§ 12-16 og 20, skal opfyldes af en erhverver i 10 år. Tilsvarende gælder ved erhvervelse af jord til supplerings af en landbrugsejendom, jf. § 29. Pligten skal opfyldes, ved at erhververen eller landmanden i et selskab efter lovens § 20 tager fast bopæl på den pågældende landbrugsejendom eller på en anden landbrugsejendom, som den pågældende eller dennes ægtefælle eller samlever er ejer eller medejer af. Boligen skal være hovedbopæl i skattemæssig forstand.

Stk. 2. Bopælspligten efter stk. 1 kan endvidere opfyldes, ved at en anden person end erhververen eller landmanden i et selskab efter lovens § 20 tager fast bopæl på ejendommen eller på en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af. Erhververen kan i så fald kun opholde sig på

ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift.

Stk. 3. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om kravet om fast bopæl og om, hvornår en person kan betragtes som samlever.

Stk. 4. Ministeren kan dispensere fra stk. 1 og 2, når særlige forhold taler for det.

Stk. 5. For erhvervelser, jf. §§ 12-16 og 20, hvor bindende købsaftale er indgået inden den 1. april 2010, gælder dog fortsat, at pligten til fast bopæl skal opfyldes af en erhverver i 8 år.

§ 8 a. (Ophævet)

§ 9. En landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. § 10.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om størrelse, beliggenhed og karakter af den i stk. 1 nævnte beboelsesbygning.

Stk. 3. Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom skal holdes forsvarligt ved lige. Hvis den ødelægges, forfalder eller tillades fraskilt, skal fornøden beboelse genopføres eller istandsættes inden 2 år, jf. dog § 10.

Stk. 4. Hvis ubenyttede bygninger på en landbrugsejendom virker stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne, kan ministeren meddele ejeren påbud om inden en fastsat frist at bringe disse i en sådan stand, at de ikke længere virker stærkt skæmmende, eller at fjerne bebyggelsen. Det samme gælder, hvis bygninger, som er delvis nedrevet eller ødelagt ved brand eller på anden måde, i et længere tidsrum henstår i en sådan tilstand, at de virker stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne.

Stk. 5. Ministeren kan dispensere fra bestemmelserne i stk. 1 og 3, når særlige grunde taler for det.

Stk. 6. Hvis en landbrugsejendom har

været uden beboelsesbygning i over 2 år eller har været ubeboet og haft en ødelagt eller forfalden beboelsesbygning i over 2 år i strid med bestemmelserne i stk. 1 og 3, kan ministeren fravige kravet om, at en landbrugsejendom skal være forsynet med en beboelsesbygning, og bestemme, at der ikke må opføres nye bygninger på ejendommen, samt at ejendommen ved førstkomende ejerskifte skal afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom efter reglerne i § 29 eller som en bygningsløs landbrugsejendom, jf. § 10.

§ 10. Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, der ejes lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, kan nedrives uden tilladelse eller fraskilles ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis der tinglyses deklaration som nævnt i stk. 2. Der skal dog mindst opretholdes en beboelsesbygning, jf. § 9, for hver 200 ha, der ejes lovligt sammen. Beboelsesbygningen kan fraskilles med et areal under 2 ha uden landbrugspligt, jf. dog § 6, stk. 3, 2. pkt., eller med et areal på 2 ha eller derover som en landbrugsejendom, jf. § 30, stk. 1. Den bygningsløse landbrugsejendom skal være på mindst 2 ha.

Stk. 2. Når beboelsesbygningen nedrives eller fraskilles, skal der tinglyses deklaration på den bygningsløse landbrugsejendom om,

- 1) at der ikke uden særlig tilladelse må opføres bygninger på ejendommen,
- 2) at den til enhver tid skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning, og
- 3) at den kun kan afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom eller som en bygningsløs landbrugsejendom, jf. nr. 2.

Stk. 3. Et areal på 2 ha eller derover kan fraskilles en landbrugsejendom med beboelsesbygning som en bygningsløs

landbrugsejendom ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, når

- 1) jorden afhændes til ejeren af en landbrugsejendom med beboelsesbygning,
- 2) der er indgået aftale om køb af jorden som en bygningsløs landbrugsejendom,
- 3) betingelserne for erhvervelse af jorden som en selvstændig landbrugsejendom er opfyldt,
- 4) betingelsen om, at der skal opretholdes en beboelsesbygning for hver 200 ha, der ejes lovligt sammen, jf. stk. 1, er opfyldt og
- 5) der på ejendommen tinglyses en deklaration som nævnt i stk. 2.

Stk. 4. Der kan endvidere oprettes bygningsløse landbrugsejendomme på 2 ha eller derover, der erhverves af en offentlig myndighed, et vandforsynings-selskab, en fond, forening eller anden juridisk person, jf. §§ 22-24. Oprettelse af en sådan bygningsløs landbrugsejendom kan ske ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis det godtgøres, at betingelserne i §§ 22-24 er opfyldt.

Stk. 5. Ved opgørelse af arealet efter stk. 1 og 3 medregnes ikke arealer, der er pålagt fredskovspligt, og arealer, der er helt uden jordbrugsmæssig værdi, herunder søarealer, strandbredder og lign. Der medregnes heller ikke arealer, hvor der ikke må tilføres gødning efter lovgivningen eller efter en aftale med en offentlig myndighed eller ejeren af et vandforsyningsanlæg, hvis aftalen har en varighed på mindst 20 år.

Stk. 6. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele tilladelse til at fravige reglerne i stk. 1-4, når særlige forhold taler for det.

§ 11. En landbrugsejendom skal drives på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervsmæssige jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder, til natur og miljø og til bevarelse af de landskabelige værdier. Anvendelse til naturformål betrag-

Landbrugsloven

tes også som forsvarlig drift.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte bestemmelser om uddannelseskrav i forbindelse med egentlig erhvervsmæssigt husdyrhold.

Stk. 3. Ingen del af en landbrugs-ejendom må tages i brug til ikke jordbrugsmæssige formål, medmindre en sådan anvendelse er i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om planlægning eller lov om råstoffer.

Kapitel 7

Personers erhvervelse af landbrugs-ejendomme i landzone

A. Fri handel

§ 12. En person kan erhverve adkomst på en eller flere landbrugsejendomme i landzone, hvis erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen opfylder pligten til fast bopæl i § 8, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er erhververen og dennes børn under 18 år i forvejen ejer eller medejer af en eller flere landbrugsejendomme, kan den pågældende erhverve adkomst på yderligere en landbrugsejendom i landzone, hvis reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. §§ 31-33, er opfyldt, når erhververen og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen tilsammen vil være ejer eller medejer af et areal på mere end 150 ha.

Stk. 3. Ved opgørelse af arealet efter stk. 2 medregnes ikke de fradragsarealer, der er anført i § 10, stk. 5.

§ 13. En landbrugsbedrift, der består af flere landbrugsejendomme i landzone, kan helt eller delvis erhverves af en person, der ikke i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom, hvis

- 1) overdrageren har haft lovlig adkomst på alle landbrugsejendomme inden for bedriften og
- 2) erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen opfylder pligten til fast bopæl, jf. § 8.

B. Arv m.v.

§ 14. Ejerens ægtefælle kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone ved hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved arv fra ægtefælle, hvis ejeren har haft lovlig adkomst på ejendommen.

Stk. 2. Andre end ejerens ægtefælle kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone ved arv, hvis

- 1) arveladeren eller dennes ægtefælle har haft lovlig adkomst på den pågældende ejendom i mindst 8 år, og
- 2) erhververen inden 2 år efter erhvervelsen opfylder kravet om fast bopæl, jf. § 8.

C. Familiehandel

§ 15. Adkomst på en landbrugsejendom i landzone kan overdrages til ejerens ægtefælle, samlever, søskende, søskendebørn og svigerbørn eller til en person, der er beslægtet med ejeren i ret op- eller nedstigende linje, hvis

- 1) overdrageren eller dennes ægtefælle har haft lovlig adkomst på den pågældende ejendom i mindst 8 år og
- 2) erhververen inden 2 år efter erhvervelsen opfylder pligten til fast bopæl, jf. § 8.

D. Erhvervelse af en anpart

§ 16. En person kan erhverve adkomst på en anpart i en landbrugsejendom i landzone ved hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved arv fra ægtefælle, hvis overdrageren eller arveladeren har haft lovlig adkomst på den pågældende anpart i ejendommen.

Stk. 2. Herudover kan en person erhverve adkomst på en anpart i en landbrugsejendom i landzone, hvis mindst en af anpartshaverne er ejer af en anpart på en femtedel eller derover af ejendommen og opfylder betingelserne for personlig erhvervelse i §§ 12, 13, 14 eller 15.

E. Dispensation

§ 17. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan dispensere fra bestemmelserne i §§ 12-16, når særlige forhold taler for det, herunder i de i stk. 2 nævnte tilfælde.

Stk. 2. Ministeren kan dispensere fra bestemmelserne i §§ 12-16, når

- 1) erhvervelsen sker med henblik på en anvendelse som anført i § 6, stk. 1, nr. 1 og 2, og ejendommen kan påregnes udlagt til det pågældende formål i nær fremtid,
- 2) erhvervelsen sker i erhvervsøjemed med henblik på en ikkejordbrugsmæssig anvendelse, som i øvrigt må anses for ønskelig ud fra en almindelig samfundsmæssig vurdering,
- 3) erhvervelsen sker med henblik på særlige formål, herunder anvendelse til videnskabelige, undervisningsmæssige, almene sociale, sundhedsmæssige eller almene rekreative formål, eller
- 4) erhvervelsen sker i forbindelse med etablering af vådområder, naturgenopretning eller lign.

Kapitel 8

§ 18. (Ophævet)

§ 19. (Ophævet)

Kapitel 9

Selskabers m.v. erhvervelse af landbrugsejendomme i landzone

§ 20. Et aktieselskab eller et anpartsselskab kan erhverve adkomst på og forblive ejer af en landbrugsejendom i landzone, hvor det samlede areal af de landbrugsejendomme, der er ejet efter erhvervelsen, er under 30 ha, hvis en person har den bestemmende indflydelse i selskabet. Den person, der har den bestemmende indflydelse i selskabet, benævnes landmanden i selskabet. Landmanden i selskabet skal

- 1) indtil selskabets erhvervelse af ejen-

dommen have haft lovlig adkomst på denne eller

- 2) opfylde betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen, jf. §§ 12-15 og 17.

Stk. 2. Et aktieselskab eller et anpartsselskab kan erhverve adkomst på og forblive ejer af en landbrugsejendom i landzone, hvor det samlede areal af de landbrugsejendomme, der er ejet efter erhvervelsen, er 30 ha eller derover, hvis landmanden i selskabet opfylder kravene i stk. 1 og varetager den daglige ledelse af ejendommens drift for selskabet, medmindre ejendommen er bortforpagtet, jf. § 27.

Stk. 3. Landmanden i selskabet kan eje sine aktier eller anparter via et aktieselskab eller anpartsselskab, som vedkommende selv ejer fuldt ud.

Stk. 4. Selskabets vedtægter og aftaler mellem selskabets deltagere må ikke begrænse beføjelserne i selskabet for landmanden i selskabet.

Stk. 5. En landbrugsejendom, der ejes af et selskab efter reglerne i stk. 1 eller 2, og en landbrugsejendom, der ejes personligt af landmanden i selskabet, betragtes i relation til lovens regler om samdrift, udstykning, sammenlægning, erhvervelse og bopælspligt som en landbrugsbedrift tilhørende samme ejer.

Stk. 6. Ved opgørelsen af arealet efter stk. 1 og 2 medregnes ikke de fradragsarealer, der er anført i § 10, stk. 5.

Stk. 7. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler for erhvervelse og drift af landbrug i selskabsform, herunder regler om afhændelse af aktier eller anparter, bopælspligt m.v., og om de beføjelser og opsigelsesvilkår m.v., der skal tilkomme landmanden i selskabet.

Stk. 8. Ministeren kan desuden fastsætte regler om oplysnings- og indberetningspligt med henblik på kontrol og

Landbrugsloven

registrering m.v. i forbindelse med aktie- og anpartsselskabers erhvervelse og besiddelse af landbrugsejendomme.

Stk. 9. Ministeren kan dispensere fra bestemmelserne i stk. 1 og 2, når særlige forhold taler for det.

§ 21. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele tilladelse til, at en juridisk person i andre end de i §§ 20 og 22-24 omhandlede tilfælde kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone, hvis

- 1) erhvervelsen sker med henblik på jordens anvendelse til forsøgs-, forsknings-, eller forædlingsvirksomhed,
- 2) erhvervelsen omhandler væksthushavenerier eller planteskoler, der drives med et erhvervsmæssigt sigte,
- 3) erhververen er et selskab, hvis deltagere opfylder betingelserne i § 16, stk. 2, eller
- 4) særlige forhold i øvrigt taler for det.

Kapitel 10

Offentlige myndigheders og fondes m.v. erhvervelse af landbrugsejendomme eller dele af landbrugsejendomme

§ 22. En offentlig dansk myndighed kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom uden tilladelse. Det samme gælder for kommunale fællesskaber, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse.

Stk. 2. For så vidt angår folkekirkens erhvervelse af adkomst på landbrugsejendomme, kræves dog tilladelse fra kirkeministeren.

Stk. 3. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele tilladelse til, at en udenlandsk offentlig myndighed erhverver en landbrugsejendom, når særlige forhold taler for det.

§ 23. Ejeren af et alment vandforsyningsanlæg kan uden tilladelse erhverve og bevare adkomst på en landbrugsejendom i landzone med henblik på

beskyttelse af drikkevandsressourcer, når det sker i overensstemmelse med en indsatsplan, som er vedtaget efter § 13 eller § 13 a i lov om vandforsyning m.v.

Stk. 2. Ejeren af et alment vandforsyningsanlæg kan også uden tilladelse erhverve og bevare adkomst på et areal på 2 ha eller derover af en landbrugsejendom i landzone som en bygningsløs landbrugsejendom med henblik på beskyttelse af drikkevandsressourcer, jf. stk. 1. På den bygningsløse landbrugsejendom skal der tinglyses deklaration om, at der ikke uden særlig tilladelse må opføres nye bygninger på ejendommen.

Stk. 3. Hvis ejeren af vandforsyningsanlægget ikke længere har behov for ejendommen eller det pågældende areal til beskyttelse af drikkevandsressourcen, skal ejendommen eller det pågældende areal afhændes inden 6 måneder, medmindre der opnås dispensation efter stk. 4.

Stk. 4. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fravige bestemmelserne i stk. 1-3, når særlige forhold taler for det.

§ 24. En fond, forening eller anden juridisk person, der har til formål at støtte almenyttige naturbeskyttelsesformål, kan uden tilladelse erhverve og bevare adkomst på en landbrugsejendom i landzone med henblik på anvendelse til naturformål, hvis

- 1) erhververen har opnået forhåndsgodkendelse, jf. stk. 6,
- 2) landbrugsejendommen i dens helhed ligger inden for områder, der er fastsat efter regler udstedt i medfør af stk. 7, og
- 3) erhververen forpligter sig til
 - a) at anvende ejendommen i overensstemmelse med de generelle retningslinjer, der er fastlagt for den pågældende områdetype, jf. stk. 7,
 - b) at der sikres offentligheden adgang til ejendommens jorder, og

- c) at afhænde ejendommen efter lovens regler, hvis den ikke længere anvendes i overensstemmelse med retningslinjerne m.v., jf. litra a og b.

Stk. 2. En fond, forening eller juridisk person, der opfylder betingelserne i stk. 1, kan også uden tilladelse erhverve og bevare adkomst på et areal på 2 ha eller derover af en landbrugsejendom i landzone som en bygningsløs landbrugsejendom med henblik på anvendelse til naturformål, jf. § 10, stk. 4. På den bygningsløse landbrugsejendom skal der tinglyses deklaration om, at der ikke uden særlig tilladelse må opføres nye bygninger på ejendommen.

Stk. 3. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele tilladelse til, at en fond, forening eller juridisk person, der opfylder betingelserne i stk. 1, nr. 1 og 3, kan få tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom, der ligger uden for de områder, der er fastsat efter regler udstedt i medfør af stk. 7.

Stk. 4. Uanset stk. 1 og 2 kan ministeren meddele tilladelse til, at en fond, forening eller anden juridisk person, der har til formål at støtte almenyttige naturbeskyttelsesformål, kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone eller en del af en landbrugsejendom i landzone til naturformål.

Stk. 5. En tilladelse efter stk. 3 og 4 skal normalt betinges af, at der på ejendommen tinglyses deklaration, der tager sigte på opfyldelse af formålet med erhvervelsen og indeholder vilkår om afhændelse i overensstemmelse med lovens regler, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes. Der kan også stilles krav, der tager sigte på bevarelse af landskabelige værdier og naturværdier samt almene samfundsmæssige hensyn og lign., og krav om, at der sikres offentligheden adgang til arealerne.

Stk. 6. Ministeren kan fastsætte

- 1) regler, hvorefter en fond, forening eller anden juridisk person, der har til formål at støtte almenyttige naturbeskyttelsesformål, kan opnå en forhåndsgodkendelse til at erhverve adkomst på en landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom,

- 2) regler om, at en forhåndsgodkendelse kan tilbagekaldes, og

- 3) regler om oplysningspligt m.v.

Stk. 7. Ministeren kan desuden fastsætte regler om, at fonde, foreninger eller andre juridiske personer kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom uden tilladelse, hvis der er tale om arealer, der ligger i særlige naturområder, og fastsætte generelle retningslinjer for anvendelsen af de pågældende jorder.

Kapitel 11

Fravigelse af vedtægts- eller fundatsbestemmelser

§ 25. Den ansvarlige ledelse for et selskab, en forening eller anden sammenslutning eller fællesskab eller en offentlig eller privat institution eller en fond kan uanset bestemmelserne i vedtægt, fundats el.lign. afhænde ejendomme eller arealer, der benyttes jordbrugsmæssigt.

Stk. 2. I det omfang et selskab m.v. som følge af bestemmelserne i denne lov afskæres fra at erhverve landbrugsejendomme, kan ledelsen anvende midlerne til køb af fast ejendom af anden art eller anbringe dem i overensstemmelse med de regler, der af justitsministeren er fastsat for anbringelse af myndiges båndlagte midler. Det samme gælder for midler, som fremkommer ved salg af ejendomme eller arealer som nævnt i stk. 1.

Stk. 3. For selskaber m.v. under offentligt eller andet særligt foreskrevet tilsyn kræves tilsynets godkendelse af de i stk. 1 og 2 omtalte fravigelser fra vedtægt, fundats el.lign.

Landbrugsloven

Kapitel 12

Samdrift og forpagtning

§ 26. Landbrugsejendomme kan drives sammen, hvis

- 1) ejendommene lovligt ejes af samme ejer, eller
- 2) bestemmelserne om forpagtning i §§ 27 og 28 er opfyldt.

Stk. 2. To eller flere ejere eller forpagtere af landbrugsejendomme kan aftale helt eller delvis at drive deres bedrifter i fællesskab.

§ 27. En person kan forpagte en landbrugsejendom i dens helhed for et tidsrum af højst 30 år. Tilsvarende gælder for et fællesskab af personer, der opfylder betingelserne i § 16, stk. 2, eller et selskab, der opfylder betingelserne i § 20, stk. 1 eller 2, eller et selskab, der har lovlig adkomst på en eller flere landbrugsejendomme med tilladelse efter § 21, nr. 3.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan dispensere fra stk. 1, når særlige forhold taler for det. Tilladelse til forpagtning for et længere tidsrum end 30 år kan dog ikke meddeles.

§ 28. Forpagtning eller leje af en del af en landbrugsejendom kan ske for et tidsrum af højst 30 år, hvis

- 1) forpagtningsforholdet vedrører jorder, eventuelt med bygninger, der indgår i samdrift med en anden landbrugsejendom,
- 2) forpagtningsforholdet alene omfatter vedvarende græsarealer og naturarealer, som benyttes til græsning,
- 3) lejeforholdet alene vedrører avlsbygninger,
- 4) lejeforholdet alene vedrører beboelsesbygninger, eventuelt med tilhørende have el.lign., i det omfang beboelsen ikke er nødvendig for bedriften, eller
- 5) lejeforholdet alene vedrører et areal, der skal anvendes til opførelse af bygninger til jordbrugsmæssig produktion.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan dispensere fra bestemmelserne i stk. 1, når særlige forhold taler for det. Dispensation for et længere tidsrum end 30 år kan dog ikke meddeles.

Kapitel 13

Omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme

§ 29. En landbrugsejendom eller et areal, der fraskilles en landbrugsejendom, kan sammenlægges med en anden landbrugsejendom ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, jf. dog stk. 2, hvis

- 1) ejendommens areal efter sammenlægningen ikke overstiger 200 ha,
- 2) suppleringsjorden ligger inden for en luftlinjeafstand på 2 km for dyrkningsjorder, 5 km for vedvarende græsarealer og 10 km for fradragsarealer, jf. stk. 3, regnet fra ejendommens beboelsesbygning og ved bygningsløse ejendomme fra ejendommens hovedlod og
- 3) pligten til fast bopæl, jf. § 8, er opfyldt inden 6 måneder, hvis der er tale om erhvervelse af suppleringsjord.

Stk. 2. Når erhververen og dennes børn under 18 år ved køb af suppleringsjord tilsammen vil være ejer eller medejer af et areal på mere end 150 ha, gælder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. §§ 31-33.

Stk. 3. Ved opgørelse af arealet efter stk. 1 og 2 medregnes ikke de fradragsarealer, der er anført i § 10, stk. 5.

Stk. 4. Ministeren kan dispensere fra bestemmelserne i stk. 1, når særlige forhold taler for det.

Stk. 5. Ministeren kan fastsætte regler om, at sammenlægning kan ske uden tilladelse i videre omfang end efter stk. 1.

Kapitel 14

Oprettelse af nye selvstændige landbrugsejendomme

§ 30. Når beboelsesbygningen på en

landbrugsejendom fraskilles efter lovens § 10 med et jordtilliggende på 2 ha eller derover, oprettes ejendommen med beboelsesbygning og den bygningsløse ejendom som to selvstændige landbrugsejendomme.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan tillade udstykning af en landbrugsejendom med henblik på oprettelse af nye selvstændige landbrugsejendomme.

Stk. 3. Ministeren kan tillade, at tidligere nedlagte landbrugsejendomme og fritliggende beboelsesejendomme suppleres og oprettes som nye selvstændige landbrugsejendomme.

Kapitel 15

Fortrinsstilling til suppleringsjord

§ 31. Når en erhverver af en landbrugsejendom i landzone i forvejen er ejer eller medejer af en eller flere landbrugsejendomme og det samlede areal af ejendommen og de i forvejen ejede og medejede ejendomme overstiger 150 ha, kan tilladelse til erhvervelsen normalt ikke meddeles, hvis ejeren af en nærliggende landbrugsejendom, der opfylder betingelserne i § 32, har ønske om fortrinsstilling til suppleringsjord.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 finder også anvendelse ved erhvervelse af jord til sammenlægning med en landbrugsejendom, når erhververen efter sammenlægningen vil være ejer eller medejer af et samlet areal på mere end 150 ha.

Stk. 3. Der kan højst opnås fortrinsstilling til 40 pct. af jorderne til den erhvervede landbrugsejendom eller af det erhvervede areal.

Stk. 4. Ved opgørelse af arealet efter stk. 1-3 medregnes ikke de i § 10, stk. 5, anførte fradragsarealer.

§ 32. Der kan kun gøres krav på fortrinsstilling til suppleringsjord, hvis

- 1) den, der ønsker suppleringsjord, ikke efter sammenlægningen vil blive ejer

eller medejer af et samlet areal på mere end 70 ha,

- 2) suppleringsjorden ønskes sammenlagt med en landbrugsejendom, der er forsynet med en beboelsesbygning,
- 3) suppleringsjorden ligger inden for en luftlinjeafstand på 2 km fra beboelsesbygningen på den i nr. 2 nævnte ejendom og
- 4) suppleringsjorden kan sammenlægges med den i nr. 2 nævnte ejendom efter reglerne i § 29, stk. 1, uden dispensation efter § 29, stk. 4.

Stk. 2. Ejeren af en landbrugsejendom, der ønsker fortrinsstilling til suppleringsjord, skal på det tidspunkt, hvor erhververen i § 31, stk. 1 eller 2, har indgået købsaftale,

- 1) have fast bopæl på den ejendom, der ønskes suppleret, eller på en anden landbrugsejendom, den pågældende er ejer eller medejer af, og selv drive sin eller sine landbrugsejendomme,
- 2) opfylde de krav til en jordbrugsuddannelse, der fastsættes af ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri,
- 3) være villig til at betale den aftalte handelspris for jorden, medmindre den afviger væsentligt fra markedsprisen, og
- 4) være ejer af en eller flere landbrugsejendomme, hvis areal tilsammen er på mindst 30 ha, eller som har et arbejdsbehov på mindst 900 timer årligt vurderet på grundlag af produktionens sammensætning, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. En person, der har erhvervet en eller flere landbrugsejendomme med et samlet areal under 30 ha inden den 1. september 2004, kan uanset bestemmelsen i stk. 2, nr. 4, gøre krav på fortrinsstilling til suppleringsjord i en periode frem til den 1. september 2014, hvis den pågældende

- 1) ejer og driver sin eller sine landbrugsejendomme med et dyrket areal på mindst 15 ha,
- 2) selvstændigt som ejer eller forpagter

i mindst 4 år umiddelbart før den 1. september 2004 har drevet en eller flere landbrugsejendomme med et dyrket areal på mindst 15 ha og
3) i øvrigt opfylder betingelserne i stk. 2, nr. 1-3.

Stk. 4. Ved opgørelse af arealet efter stk. 1-3 medregnes ikke de i § 10, stk. 5, anførte fradragsarealer.

§ 33. Bestemmelserne om fortrinsstilling til suppleringsjord i §§ 31 og 32 finder ikke anvendelse ved køb af jord til supplerings af en hovedejendom, jf. stk. 4, der ved supplerings ikke overstiger 150 ha bortset fra fradragsarealer, jf. § 10, stk. 5. Hvis en ejer af en landbrugsejendom efter den 1. november 2006 har suppleret ejendommen efter reglerne om supplerings af hovedejendom i 1. pkt., skal der ved arealgrænsen på 150 ha tillige medregnes landbrugspligtige arealer, som den pågældende efterfølgende har fraskilt ejendommen, men som den pågældende fortsat er ejer eller medejer af.

Stk. 2. Bestemmelserne om fortrinsstilling til suppleringsjord finder ikke anvendelse ved jordomlægnings, der sker i forbindelse med afståelse af jord til offentlige anlæg m.v., og som gennemføres ved jordfordeling efter reglerne i lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsarbejde).

Stk. 3. Bestemmelserne om fortrinsstilling til suppleringsjord finder ikke anvendelse ved supplerings med jorder, der erhverves som erstatning for arealer, der inddrages til etablering af vådområder og lign.

Stk. 4. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte nærmere regler om begrebet en hovedejendom, jf. stk. 1, og om administration af bestemmelserne om fortrinsstilling til suppleringsjord i §§ 31-33.

Kapitel 16

Jordbrugskommissioner og deres drift

§ 34. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri nedsætter inden for hver region en eller flere lokale jordbrugskommissioner bestående af en formand og yderligere 4 medlemmer, jf. dog stk. 3. For hvert medlem udpeges en suppleant.

Stk. 2. Formanden skal have bestået juridisk embedseksamen. 2 medlemmer udpeges efter indstilling fra de stedlige landboforeninger og familiebrugsforeninger under Landbrug & Fødevarer, 1 medlem udpeges efter indstilling fra Friluftsrådet, og 1 medlem udpeges efter indstilling fra Danmarks Naturfredningsforening.

Stk. 3. I sager vedrørende gartnerier og planteskoler m.v. udvides jordbrugskommissionen med et gartnerisagkyndigt medlem, der udpeges efter indstilling fra Dansk Erhvervsgartnerforening, jf. stk. 1, 2. og 3. pkt.

Stk. 4. Ministeren kan fastsætte nærmere regler for nedsættelse af jordbrugskommissionerne og for deres forretningsorden m.v.

§ 35. Statsforvaltningerne yder jordbrugskommissionerne sekretariatsmæssig bistand og afholder de med jordbrugskommissionernes virke forbundne omkostninger.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte nærmere regler for jordbrugskommissionernes virksomhed og statsforvaltningernes og kommunernes opgaver i forbindelse hermed.

§ 36. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om jordbrugskommissionernes varetagelse af opgaver efter loven. Ministeren kan i forbindelse hermed fastsætte regler om kommissionernes behandling af ansøgninger, om varetagelse af tilsyn og kontrol, om indberetning om afgørelser og statistiske oplysninger og om, at afgørelser i sager af større betydning eller prin-

ciptel karakter skal træffes af ministeren.

Stk. 2. Ministeren kan desuden fastsætte regler om adgangen til at klage over kommissionernes afgørelser, herunder om, at klage ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, samt at klage alene kan angå retlige spørgsmål, og om kommissionernes adgang til at genoptage en sag, efter at der er indgivet klage. Ministeren kan i øvrigt give jordbrugskommissionerne nærmere instrukser om opgavevaretagelsen.

Kapitel 17

Fælles bestemmelser om administration af loven

§ 37. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om dispensationer og tilladelser efter denne lov, om administration af loven, herunder om, hvilke oplysninger og erklæringer der skal foreligge ved ansøgninger om tilladelser m.v. i henhold til loven, og om, hvilke oplysninger og erklæringer der skal afgives i forbindelse med erhvervelse, jordomlægning m.v., der kan ske uden tilladelse efter loven.

§ 38. Henlægger ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri sine beføjelser efter loven til en myndighed under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om adgangen til at klage over myndighedens afgørelser, herunder om, at klage ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, samt at klage alene kan angå retlige spørgsmål, og om myndighedens adgang til at genoptage en sag, efter at der er indgivet klage.

Stk. 2. Ministeren kan efter forhandling med vedkommende minister eller kommunale organisation fastsætte regler om en anden offentlig myndigheds eller institutions medvirken ved varetagelse af opgaver efter loven. Ministeren kan i forbindelse hermed fastsætte regler om adgangen til at klage over myn-

dighedens eller institutionens afgørelser, herunder om, at klage ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, samt at klage alene kan angå retlige spørgsmål, og om myndighedens eller institutionens adgang til at genoptage en sag, efter at der er indgivet klage.

§ 39. Tilladelser og dispensationer efter denne lov kan betinges og tidsbegrænses. Betingelser og tidsbegrænsninger er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen uanset tidspunktet for rettens stiftelse og kan af ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri foranlediges tinglyst på ejerens bekostning.

Stk. 2. En tilladelse eller dispensation, der er meddelt efter denne lov, bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at være meddelt.

Stk. 3. Betingelser om tinglysning af deklaration, der er en forudsætning for, at en disposition kan foretages uden tilladelse, jf. §§ 6, 10, 23 og 24, er bindende for indehavere af rettigheder i ejendomme uanset tidspunktet for rettens stiftelse.

§ 40. Tilladelse eller dispensation til at erhverve adkomst på en landbrugs-ejendom i landzone eller til forpagtning af en landbrugsejendom skal søges inden 4 uger efter, at der er indgået aftale om køb eller forpagtning, medmindre ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri efter ansøgning i det enkelte tilfælde beslutter at forlænge fristen.

Stk. 2. Tilladelse til fortsat at bevare adkomst på en landbrugsejendom eller til at fortsætte en forpagtning af en sådan skal søges inden 4 uger, hvis ejeren eller forpagteren ikke længere opfylder betingelserne for fortsat at have adkomst eller for fortsat at kunne forpagte ejendommen, medmindre ministeren efter ansøgning i det enkelte tilfælde beslutter at forlænge fristen. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor ejeren eller

Landbrugsloven

forpagteren ikke længere opfylder de nævnte betingelser.

Stk. 3. Erhvervelse af adkomst på en del af en landbrugsejendom omfattes ikke af ansøgningsfristen i stk. 1, idet ansøgning, der forudsætter gennemførelse af matrikulære forandringer, omfattes af § 21 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

§ 41. Når erhververen ikke opfylder betingelserne for at erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone eller en andel i en sådan landbrugsejendom, kan ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri meddele den pågældende påbud om at afhænde ejendommen inden for en nærmere fastsat frist på mindst 6 måneder og højst 1 år, medmindre ministeren efter ansøgning i det enkelte tilfælde beslutter at forlænge fristen.

Stk. 2. Når en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom i landzone eller en ansøgning om tilladelse til forpagtning af en landbrugsejendom ikke indgives rettidigt, kan ministeren meddele ejeren påbud om at afhænde ejendommen inden for en nærmere fastsat frist på mindst 6 måneder og højst 1 år eller meddele forpagteren påbud om inden en tilsvarende frist at fratræde brugsforholdet. Det samme gælder, hvis tilladelse nægtes eller bortfalder, eller de for tilladelsen stillede vilkår ikke opfyldes. I tilfælde af en ejendoms overtagelse til brugeligt pant kan der under samme omstændigheder meddeles panthavere pålæg om at fravige brugsforholdet.

§ 42. En landbrugsejendom i landzone, der er overtaget på auktion eller til brugeligt pant, skal inden 1 år fra overtagelsesdagen sælges til en person, en fond eller et selskab m.v. i overensstemmelse med lovens regler, medmindre erhververen selv opfylder betingel-

serne for at erhverve adkomst på ejendommen eller brugsforholdet ophører. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan dog forlænge fristen.

§ 43. Et dokument om erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom i landzone skal tinglyses, inden 1 år efter at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen. I tilfælde, hvor erhvervelsen kun kan ske med tilladelse, skal adkomstdokumentet tinglyses, inden 1 år efter at ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri har meddelt tilladelse til erhvervelsen.

Stk. 2. Hvis der ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom i landzone eller ved anmeldelse til tinglysning af en forpagtningskontrakt vedrørende en landbrugsejendom ikke forevises tilladelse fra ministeren eller fornøden dokumentation for, at erhvervelsen eller forpagtningen kan ske uden tilladelse, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af tilladelse eller dokumentation. I de i § 22, stk. 2, omhandlede tilfælde skal der foreligge tilladelse fra kirkeministeren.

Stk. 3. Vilkår, der er optaget i ministerens tilladelse, er ikke til hinder for dokumentets tinglysning uden frist.

Stk. 4. Ministeren kan fastsætte regler for den dokumentation, der skal forevises tinglysningsdommeren.

§ 44. (Ophævet)

Kapitel 18

Kontrol og tilsyn

§ 45. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri har til enhver tid mod behørig legitimation og uden retsken-delse adgang til offentlige eller private ejendomme m.v. med henblik på kontrol af overholdelse af lovens regler eller regler fastsat i medfør af loven.

Stk. 2. Politiet yder om nødvendigt bistand hertil. Ministeren kan efter aftale med justitsministeren fastsætte nærmere regler herom.

Stk. 3. Ministeren kan fastsætte regler om kontrol og tilsyn, herunder om tilsyn med jordbrugskommissionernes opgavevaretagelse.

§ 46. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri påser, at loven og regler, der er udstedt efter loven, overholdes, herunder at påbud og vilkår, der er fastsat i tilladelser, overholdes.

§ 47. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan indhente de oplysninger hos andre offentlige myndigheder, der er nødvendige for at kontrollere, at loven og regler, der er udstedt i medfør af loven, overholdes, bl.a. med henblik på registersamkøring og sammenstilling af oplysninger i kontroløjemed, herunder oplysninger om skatteforhold.

§ 48. De kommunale myndigheder skal give indberetning til ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri, når de får kendskab til overtrædelser af denne lovs bestemmelser. De kommunale myndigheder skal på begæring af ministeren, anklagemyndigheden eller domstolene foretage syn og afgive udtalelser om landbrugsejendommens bygninger og driftsforhold.

§ 49. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri og kommunale myndigheder kan forlange at få udleveret eller indsendt kopi af erhvervelsesdokumenter og andre skriftlige aftaler, som ligger til grund for erhvervelsen, samt dokumentation vedrørende indgåede forpagtningsaftaler.

Stk. 2. Tinglysnings-, lignings- og vurderingsmyndighederne og de kommunale myndigheder skal meddele ministeren de oplysninger, der er nødvendige til lovens gennemførelse.

Kapitel 19

Straffebestemmelser

§ 50. Medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, straffes med bøde den, der

- 1) overtræder § 6, stk. 1 og 2, § 8, stk. 1 og stk. 2, 2. pkt., § 9, stk. 1 og 3, § 10, stk. 1-4, § 11, §§ 12-16, § 20, stk. 1-4, § 23, stk. 1-3, § 24, stk. 1 og 2, § 26, stk. 1, § 27, stk. 1, § 28, stk. 1, § 29, stk. 1, § 40, stk. 1 og 2, § 42 eller § 43, stk. 1,
- 2) tilsidesætter vilkår knyttet til en tilladelse eller dispensation efter § 7, stk. 2-5, § 8, stk. 4, § 9, stk. 5, § 10, stk. 6, § 17, § 20, stk. 9, § 21, § 23, stk. 4, § 24, stk. 3-5, § 27, stk. 2, § 28, stk. 2, § 29, stk. 4, eller § 30, stk. 2 og 3, eller
- 3) undlader at efterkomme påbud efter § 9, stk. 4 og 6, eller § 41.

Stk. 2. På samme måde straffes den, der

- 1) bevarer adkomst på en landbrugsejendom i strid med loven,
- 2) opretholder et forpagtningsforhold eller lejemål i strid med loven.

Stk. 3. I forskrifter, der udstedes i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 20

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 51. Loven træder i kraft den 1. september 2004.^{*)}

§ 52. Ved lovens ikrafttræden ophæves landbrugsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 598 af 15. juli 1999, som ændret ved § 43 i lov nr. 145 af 25. marts 2002, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. § 7, stk. 3, og stk. 5, nr. 1 og 2, i den i stk. 1 nævnte lov forbliver i

Landbrugsloven

kraft indtil videre. Regler udstedt i medfør af disse bestemmelser forbliver ligeledes i kraft. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri fastsætter tidspunktet for ophævelsen af bestemmelserne.

Stk. 3. Regler fastsat i medfør af den i stk. 1 nævnte lov forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af nye regler fastsat i medfør af denne lov eller andre love.

Stk. 4. Loven har virkning for retshandler, der indgås efter den 1. september 2004, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. Lovens §§ 10 og 29 har virkning for ansøgninger, der indkommer til jordbrugskommissionerne eller Kort- og Matrikelstyrelsen efter den 1. september 2004, jf. dog § 53.

Stk. 6. Samdrifts- og forpagtningsforhold, der er etableret inden den 1. september 2004, kan fortsættes af ejeren henholdsvis forpagteren eller disses pårør-

ende, jf. personkredsen i lovens § 15.

§ 53. Tilladelser og dispensationer, der er meddelt efter den hidtidige lovgivning, bevarer deres gyldighed. Det samme gælder de vilkår, der er fastsat i tilladelserne, medmindre ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri gør undtagelse herfra.

§ 54. Loven gælder ikke for Københavns og Frederiksberg Kommuner, Færøerne og Grønland.

§ 55. (Udeladt)

§ 56. (Udeladt)

* * * * *

Lov nr. 243 af 22. marts 2010 indeholder følgende bestemmelse om ikrafttræden:

§ 2. Loven træder i kraft den 1. april 2010.

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, den 1. juni 2010

Henrik Høegh

/ Søren Sørensen

*) *Officiel note til lovbekendtgørelsens § 51:* »Denne bekendtgørelse gengiver ikrafttrædelsesbestemmelsen i lov nr. 243 af 22. marts 2010. De bemærkninger om ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser for de tidligere vedtagne ændringer i loven, der fremgår af lovbekendtgørelse nr. 1202 af 9. oktober 2007, er ikke gengivet i denne bekendtgørelse.«

Driftsloven

Bekendtgørelse nr. 191 af 12. marts 2009 af lov om drift af landbrugsjorder

Herved bekendtgøres lov nr. 434 af 9. juni 2004 om drift af landbrugsjorder, med de ændringer, der følger af § 7 i lov nr. 536 af 24. juni 2005 og § 44 i lov nr. 1336 af 19. december 2008.

Formål, område og definitioner

§ 1. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling af driften af landbrugsjorder ved at forene hensyn til

- 1) bevaring af produktionsgrundlaget og
- 2) bevaring af natur, miljø og landskabelige værdier.

Stk. 2. Loven gælder for alle ubebyggede og ubefæstede arealer, jf. dog stk. 4.

Stk. 3. Loven gælder for ejere og brugere af de arealer, der omfattes af loven, jf. stk. 2, samt virksomheder tilknyttet landbrugsdrift, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler, hvorefter bestemmelser i loven kun gælder for en del af de i stk. 2 nævnte arealer og visse af de i stk. 3 nævnte personer.

§ 2. Ved landbrugsjorder forstås i denne lov ubebyggede og ubefæstede arealer, der kan anvendes til jordbrugsmæssige formål.

Stk. 2. Ved jordbrugsmæssige formål forstås i denne lov anvendelse til dyrknings- og naturformål, som nærmere fastsat i § 4, nr. 1-4.

Stk. 3. Ved plantage forstås i denne lov landbrugsjorder, der dyrkes med plantede eller såede buske eller træer.

Stk. 4. Ved naturarealer forstås i denne lov landbrugsjorder, hvor vegetationen på arealerne overvejende består af naturligt hjemmehørende plantearter.

Stk. 5. Ved lysåbne arealer forstås i denne lov landbrugsjorder, hvor vegetationen på arealerne overvejende består af lavtvoksende plantearter.

Stk. 6. Ved halvkulturarealer forstås i denne lov landbrugsjorder, som er lysåbne og har en naturtilstand, der kræver en ekstensiv landbrugsdrift for at kunne opretholdes i denne tilstand.

Stk. 7. Ved udyrkede arealer forstås i denne lov landbrugsjorder, hvor der ikke foregår nogen form for drift. Rydning af opvækst af træer og buske, herunder ved slåning, betragtes i denne forstand ikke som drift.

Stk. 8. Ved småbiotoper forstås i denne lov små arealer, der fungerer som levesteder for vilde planter og dyr, og som i deres karakter adskiller sig fra de omgivende landbrugsjorder.

Jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur

§ 3. Alle landbrugsjorder i landzone samt arealer i byzone og sommerhusområder, der er noteret med landbrugspligt, skal anvendes til jordbrugsmæssige formål, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Kravet i stk. 1 om anvendelse til jordbrugsmæssige formål gælder ikke for 1) arealer, der anvendes til ikkejordbrugsmæssige formål i overensstemmelse med en lokalplan eller en landzonetil-

Driftsloven

ladelse eller anvendes til anden lovlig ikkejordbrugsmæssig anvendelse,

- 2) fredskovspligtige arealer og
- 3) haver, der inklusive bebyggelse er under 2 ha.

§ 4. Ejere eller brugere af landbrugsjorder, der er omfattet af § 3, stk. 1, jf. § 3, stk. 2, skal anvende landbrugsjorderne på forsvarlig jordbrugsmæssig måde ved anvendelse til følgende jordbrugsmæssige formål:

- 1) Dyrkning af et- eller flerårige afgrøder, herunder plantage, og anvendelse som skov.
- 2) Drift som halvkultur eller henliggen som udyrket og lysåbent areal.
- 3) Kulturtekniske foranstaltninger.
- 4) Småbiotoper og småplantninger til og med 0,5 ha.

§ 5. Ejere eller brugere af landbrugsjorder, der er omfattet af § 3, stk. 1, jf. § 3, stk. 2, skal holde disse fri for opvækst af træer og buske, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Følgende landbrugsjorder er undtaget fra kravet i stk. 1 om friholdelse for opvækst af træer og buske:

- 1) Arealer med plantage og skov eller arealer anmeldt som skov, jf. stk. 3.
- 2) Arealer med læhegn og lignende.
- 3) Arealer med småbiotoper, der består af træer og buske, samt småplantninger til og med 0,5 ha.
- 4) Arealer med anden lovlig beplantning, jf. § 7.
- 5) Klitfredede arealer.
- 6) Arealer, der er meget våde, stejle eller på anden måde vanskelige at rydde med maskiner, eller som er vanskeligt tilgængelige.

Stk. 3. Uanset bestemmelserne i stk. 1 er det tilladt at etablere skov i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser om skovrejsning, når der foretages anmeldelse til en myndighed bestemt af ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri.

§ 6. En ejer eller bruger kan anmelde et areal, der ikke er beskyttet efter § 3 i lov om naturbeskyttelse, som halvkulturareal eller udyrket areal til kommunalbestyrelsen. Ejeren eller brugeren opnår derved ret til at genopdyrke arealet inden for de næste 15 år, uanset at arealet i mellemtiden måtte komme til at opfylde kriterierne for § 3-beskyttelsen, medmindre kommunalbestyrelsen inden 4 uger efter anmeldelsen har oplyst ejeren eller brugeren om, at arealet allerede er beskyttet.

§ 7. Bestemmelserne i §§ 3-5 er ikke til hinder for opretholdelse af andre former for natur end angivet i § 4, hvis de var etableret ved lovens ikrafttræden. Bestemmelserne er heller ikke til hinder for varig ændring i arealanvendelsen til andre former for natur end angivet i § 4, når det er i overensstemmelse med anden lovgivning og med vedtagne og offentliggjorte planer i henhold til anden lovgivning.

Stk. 2. Hvis etablering af andre former for natur efter stk. 1 indebærer beplantning over 0,5 ha, skal der ske anmeldelse til en myndighed bestemt af ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri.

Stk. 3. Naturarealer, jf. stk. 1, kan til enhver tid anvendes til jordbrugsmæssige formål, jf. § 4, igen, medmindre dette vil være i strid med anden lovgivning.

§ 8. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte nærmere regler om anvendelse af landbrugsjorder, jf. §§ 3-7, herunder om fravigelser af reglerne i særlige tilfælde.

Landskabelige værdier

§ 9. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte særlige regler om

- 1) skovplantning, herunder regler om, at der ikke må foretages skovplantning inden for områder, hvor skov-

- plantning er uønsket i henhold til en endeligt vedtaget kommuneplan, og
- 2) kommunalbestyrelsens mulighed for at påbyde en ejer eller bruger at etablere skærmende beplantning om skærmende tekniske anlæg inden for områder, der i en offentliggjort indsatsplan, jf. § 12, er fastlagt som områder, hvor skærmende beplantning er ønskelig af landskabelige hensyn.

Uønskede plantearter

§ 10. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri træffer bestemmelse om, hvilke plantearter der skal anses for uønskede, fordi de kan skade afgrøderne, naturen eller landskabet.

Stk. 2. Ministeren kan fastsætte regler om bekæmpelse og forebyggelse af udbredelse af uønskede plantearter, herunder om

- 1) håndtering og behandling af varer og produkter med indhold af uønskede plantearter,
- 2) transport ad offentlig vej af varer og produkter med indhold af uønskede plantearter,
- 3) rengøring af transportmidler, maskiner, redskaber, emballage og lokaler, der har været anvendt til transport, behandling, håndtering og opbevaring af varer med indhold af uønskede plantearter,
- 4) overdragelse af varer og produkter med indhold af uønskede plantearter,
- 5) behandling af arealer med forekomst af uønskede plantearter og
- 6) pligt til at afgive oplysning om forekomst af uønskede plantearter, herunder ved overdragelse af ejendoms- eller brugsret til arealer eller ved anvendelse af maskiner og redskaber m.v., der tilhører andre.

Stk. 3. I regler udstedt i medfør af stk. 2 kan der fastsættes bestemmelser om, at ministeren kan lade bekæmpelse

eller forebyggelse af udbredelse af uønskede plantearter udføre, såfremt påbud herom ikke er efterkommet af ejeren eller brugeren inden for en nærmere fastsat frist. Ministeren kan herunder fastsætte, at bekæmpelsen sker helt eller delvis for ejerens eller brugerens regning.

Skadedyr

§ 11. Kommuner kan varetage bekæmpelse af muldvarpe og mosegrise. Bekæmpelsen kan finansieres ved betaling, der opkræves hos ejerne af de ejendomme, hvorpå bekæmpelsen gennemføres.

Planlægning

§ 12. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om offentlige myndigheders særlige indsatsplanlægning efter denne lov, herunder med arealudpegning, der skal ligge til grund for varetagelse af opgaver og udnyttelse af beføjelser efter denne lov.

*Kontrol, delegation,
klageadgang m.m.*

§ 13. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om kontrol og tilsyn, som er nødvendige for anvendelsen af loven eller af regler fastsat i medfør af loven.

Stk. 2. Ministeren eller den, ministeren bemyndiger dertil, har til enhver tid mod behørig legitimation adgang til arealer omfattet af loven med henblik på gennemførelse af kontrol og løsning af opgaver i henhold til loven eller regler fastsat i medfør af loven. Politiet yder om nødvendigt bistand hertil.

§ 14. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele de forbud og påbud, der er nødvendige for at sikre overholdelse af loven eller af regler fastsat i medfør af loven.

§ 15. Betalingsforpligtelser, der er fastsat i denne lov eller i regler udstedt i

Driftsloven

henhold til denne lov, og som ikke betales, tillægges en årlig rente svarende til den i renteloven fastsatte referencsats med tillæg fra forfaldsdagen at regne. Den tillagte rente udgør dog mindst 50 kr. For erindringsskrivelser betales et gebyr på 100 kr., som reguleres med tilpasningsprocenten i lov om en satsreguleringsprocent. Beløbet afrundes til nærmeste med 10 delelige kronebeløb.

§ 16. Henlægger ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri sine beføjelser efter loven til en myndighed under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om adgangen til at klage over myndighedens afgørelser, herunder om, at klage ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, og om myndighedens adgang til at genoptage en sag, efter at der er indgivet klage.

Stk. 2. Ministeren kan henlægge vareretagelsen af opgaver i henhold til regler udstedt i medfør af § 8, § 9, nr. 1, § 10, stk. 2 og 3, samt §§ 11, 13 og 14 til kommunale myndigheder. Ministeren kan i forbindelse hermed fastsætte regler om adgangen til at klage over myndighedens afgørelser, herunder om, at klage ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, om at klage alene kan angå retlige spørgsmål, samt om myndighedens adgang til at genoptage en sag, efter at der er indgivet klage.

Stk. 3. Ministeren kan fastsætte regler, der giver klageadgang for Dansk Landbrug, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet ved deres hovedorganisationer.

§ 17. (Ophævet)

Straffebestemmelser

§ 18. Medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, straffes med bøde den, der

- 1) undlader at overholde sine forplig-

telser efter §§ 4 og 5 eller

- 2) overtræder forbud eller undlader at efterkomme påbud meddelt i henhold til § 14.

Stk. 2. I regler, der fastsættes i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i reglerne.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 19. Skønnes en overtrædelse af regler i loven eller af regler udstedt i medfør af loven ikke at ville medføre højere straf end bøde, kan ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri tilkendegive, at sagen kan afgøres uden retslig forfølgning, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angivet frist, der efter begæring kan forlænges, at betale en i tilkendegivelsen angivet bøde.

Stk. 2. Med hensyn til den i stk. 1 nævnte tilkendegivelse finder retsplejelovens regler om krav til indholdet af et anklageskrift og om, at en sigtet ikke er forpligtet til at udtale sig, tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Betales bøden i rette tid, eller bliver den efter stedfunden vedtagelse inddrevet eller afsonet, bortfalder videre forfølgning.

Ikrafttræden m.v.

§ 20. Loven træder i kraft den 1. september 2004.

Stk. 2. Følgende love ophæves:

- 1) Lov nr. 298 af 24. april 1996 om flyvehavre.
- 2) Lov om bekæmpelse af muldvarpe og mosegrise, jf. lovebekendtgørelse nr. 503 af 29. juni 1990.

§ 21. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Driftsloven

* * * * *

Lov nr. 536 af 24. juni 2005 § 7 vedrører § 6, § 7, stk. 1, § 9, nr. 1 og 2, § 16, stk. 2 og § 17 i lov om drift af landbrugsjorder. Loven er en følge af kommunalreformen. Loven træder i kraft 1. januar 2007, jf. § 8.

* * * * *

Lov nr. 1336 af 19. december 2008 § 44 vedrører § 15, stk. 2 og 3 i lov om drift af landbrugsjorder. Loven træder i kraft 1. januar 2009, jf. § 167. Loven er en følge af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, og medfører ophævelse af bestemmelser om inddrivelse i særlovgivningen.

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, den 12. marts 2009

Eva Kjer Hansen

/ Dorte Nielsen

Kapitel I

Landbrugslovens historie, formål, myndigheder m.v.

1. Fremstillingens formål

Landbrugsloven – der undertiden betegnes som »landbrugets grundlov« – er en central del af et lovkompleks, der regulerer jordbrugets drifts- og strukturforhold. Denne lovgivning tilstræber dels at fastholde og fremme en bestemt ejendoms- og besiddelsesstruktur i jordbruget, dels at støtte en fortsat hensigtsmæssig strukturudvikling af de enkelte bedrifter ved jord-supplering, forbedring af jordfordelingen, grundforbedring og investeringer i bygninger, besætning, inventar m.m.

Landbrugsloven har således navnlig en nær sammenhæng med jordfordelingsloven, med dele af natur- og miljølovgivningen og med andre love om jordernes anvendelse – f.eks. planloven og lov om drift af landbrugsjorder.

Igennem de seneste mere end 40 år er landbrugsloven blevet ændret talrige gange som følge af ændrede behov i landbruget og/eller ændrede politiske målsætninger. For første gang siden 1967 blev der i 2004 – i hvert fald formelt set – vedtaget en ny samlet landbrugslov, der ikke blot bestod i ændringer af eksisterende regler, jf. lov nr. 435 af 9. juni 2004 om landbrugsejendomme. I realiteten var der dog på en række punkter tale om en videreførelse af hidtidige regler. Denne »nye« landbrugslov er dog allerede blevet ændret hele fem gange frem til 2010, hvoraf de tre ændringer har været forholdsvis omfattende.¹

Formålet med denne bog er først og fremmest at beskrive retsstillingen efter den gældende landbrugslov efter seneste lovændring i 2010. Endvidere er det formålet – kort – at beskrive forholdet mellem landbrugslovens

1. Se således lov nr. 535 af 24. juni 2005 (konsekvenser af jordfordelingsloven), lov nr. 542 af 24. juni 2006 (kommunalreformen), lov nr. 533 af 8. juni 2006 (husdyrhold og arealkrav m.v.), lov nr. 509 af 6. juni 2007 (ændring af bopælspligt) samt lov nr. 243 af 22. marts 2010 (generel liberalisering).

Kapitel I, I.

regler og anden lovgivning med betydning for arealanvendelsen og for jordbrugets drifts- og strukturforhold, hvor dette har relevans. Bogen tilsigter på den ene side at give et samlet overblik over retsstillingen efter landbrugsloven – herunder til undervisningsmæssig brug – og på den anden side at kunne tjene som håndbog til brug for løsning af konkrete og mere detaljerede spørgsmål.

Inden gennemgangen af landbrugslovens regler i kapitel II-VI gives der i dette kapitel en kort historisk oversigt over retsudviklingen inden for lovgivningen om jordbrugets strukturforhold for at lette forståelsen af baggrunden for reglerne i den gældende landbrugslov. Mange begreber og mange hensyn bag den gældende lov har således deres rod i ældre tiders lovgivning. Det er naturligt at sondre mellem den nationale retsudvikling, der omtales nedenfor i afsnit 2.1.-2.6., og EU-retten, der omtales i afsnit 2.7., selv om de nyere og de gældende nationale regler naturligvis er nært forbundet med EU-rettens.

Derefter omtales i afsnit 3 den gældende lovs formål. I afsnit 4 introduceres de myndigheder, som administrerer reglerne i landbrugsloven, sammen med en kort omtale af reglerne om påklage af jordbrugskommissionernes afgørelser. Endelig omtales reglerne om behandlingen af de jordbrugsmæssige interesser i planlægningen kort i afsnit 5.

Derefter gennemgås i *kapitel II* begreberne landbrugsejendomme og landbrugsbedrifter samt landbrugspligt – herunder pålæggelse henholdsvis ophævelse af landbrugspligt. *Kapitel III* omhandler reglerne om drift af landbrugsejendomme og landbrugsjord (bopælspligt, dyrkningspligt m.v.) med omtale af en række beslægtede love, der har betydning for driften. Dernæst gennemgås reglerne om erhvervelse af landbrugsejendomme (herunder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord) i *kapitel IV* og reglerne om forpagtning af landbrugsejendomme i *kapitel V*. Endelig omtales reglerne om udstykning, sammenlægning m.v. af landbrugsejendomme (ejendomsdannelse) i *kapitel VI*.

2. Kort historisk introduktion²

2.1. Historisk udgangspunkt – fæstesystem og jordfællesskab

2.1.1. Ejer- og brugsforhold

I midten af 1700-tallet var *ejendomsretten til landbrugsjorden* koncentreret på relativt få hænder. Omkring 3/4 af landbrugsjorden tilhørte et fåtal af hovedgårde, som var sædegårde – dvs. gårde, der før 1660 var sæde for en adelig familie, eller som senere var blevet optaget i sædegårdenes klasse. Sædegårdene havde skattelettelser og andre privilegier, men indestod til gengæld for fæstebøndernes skatter. Mange sædegårde var majorater (len, stamhuse og fideikommisgodser). Andre hovedgårde var avls- og ladegårde. Resten af jorden var krongods eller tilhørte købstæder, præstekald og andre. Kun nogle få procent af landbrugsjorden tilhørte selvejerbønder.

På godserne herskede *et fæstesystem*. Et gods bestod normalt af en hovedgård og et antal bøndergårde. En mindre del af godsets jord blev drevet direkte fra hovedgården, mens størstedelen af jorden blev drevet direkte fra bøndergårdene, som var bortfæstede. For fæstet betalte bønderne ved tiltrædelsen en engangsafgift i penge (indfæstningen). I fæsteperioden betalte de en årlig fæsteafgift – landgilden – tiende (en tiendedel af afgrøden til kirken) og forskellige naturalydelse. Hertil kom hoveriet – en pligt til at arbejde på hovedgården i et vist antal dage om året.

DL 3-13 indeholdt enkelte bestemmelser til *beskyttelse af fæstebøndernes stilling*. Bl.a. skulle fæstet være livsfæste, dvs. gives for bondens og hans efterlevende ægtefælles livstid. I praksis forekom dog fæste på åremål eller på opsigelse.

2.1.2. Jordfællesskabet

Bøndergårdene lå oftest samlet i landsbyer, hvor der til hver gård hørte et areal – toften – hvor gårdens bygninger, gårdsplads, køkkenhave m.v. var beliggende. Uden for landsbyen lå de dyrkede markjorder og overdrevet. Overdrevet henlå til græsning og gærdselshugst, eventuelt med skov. Tofte var undergivet den enkelte gårds særråden, mens markjorder og overdrevet var undergivet »jordfællesskabet«. I markjorderne havde hver gård i forhold til sin størrelse part i henholdsvis den bedste, den næstbedste og den ringeste jord, og gårdens tilliggende kunne derved omfatte et betydeligt antal agre, spredt udover landsbyjorden. Dette betød, at jorderne måtte

2. Afsnit 2.1.-2.4. og 2.7. er en revideret videreførelse af *Christian Jørgensen og Helge Wulff: Landbrugsloven i hovedtræk* (3. udg. 2000) kapitel 1. Tilsvarende afsnit findes i *Helge Wulff: Landboret* (1. udg. 1979 og 2. udg. 1992) og i *Jordlovgivning*. En historisk oversigt findes tillige i *Flemming Tolstrup: Landboret* (3. udg. 1968) s. 130 ff. I alle de nævnte værker findes yderligere henvisninger.

Kapitel 1,2.1.2.

dyrkes efter en fælles plan, som blev vedtaget af gårdmændenes flertal. Dette fællesskab kunne den enkelte ikke sætte sig ud over. Med hensyn til overdrevet havde hver gårdmand en medbenyttelsesret i forhold til sin gårds størrelse.

2.1.3. Bondestandens sociale og retlige stilling

Bondestanden bestod ikke blot af fæstebønderne, men også af husmænd, der virkede som landsbyhåndværkere eller landarbejdere og boede til leje i huse og lejligheder under godser og gårde. Fæstebønder og husmænds retsstilling var ringe i sammenligning med andre samfundsklasser. Det var næsten kun mænd af bondestand, der skulle gøre militærtjeneste. Stavnsbåndet forbød endvidere fra 1733 den mandlige bondebefolkning i en periode af livet at flytte fra det gods, hvor den var født.³ Godsejerne havde ret til korporligt at afstraffe ulydige bønder og husmænd, og de havde en magtstilling som lokal øvrighed.

For at beskytte bondestanden skulle bøndergårdene opretholdes, og bondejorden måtte ikke henlægges under hovedgårdsjord, jf. forordning af 28. januar 1682, DL 5-10-48 og forordninger af 16. marts 1725, af 10. februar 1731 og af 14. januar 1740.

2.2. Tiden 1769-1919 – fæsteafløsning og jordsfællesskabets ophævelse

2.2.1. Lovgivning

Den i afsnit 2.1. beskrevne retsorden blev bragt til ophør ved en langstrakt lovreform, som blev påbegyndt med fire forordninger i 1769: Forordning af 6. maj 1769 om hoveriets bestemmelse, forordning af 13. maj 1769 om selvejerbønder, forordning af 6. juni 1769 om bondegårdes opretholdelse samt forordning af 28. juli 1769 om jordsfællesskabets videre ophævelse. Reformerne afsluttedes først omkring 150 år senere. Baggrunden for disse landboreformers iværksættelse var gode konjunkturer for landbruget på verdensmarkedet i midten af 1700-tallet. Dette skabte interesse for at udvikle landbruget, hvilket efter tidens tanker forudsatte størst mulig selvstændighed og handlefrihed for den enkelte producent. De store retlige og sociale forskelle mellem den fåtallige godsejerklasse og de øvrige stænder, der omfattede størstedelen af befolkningen, stred endvidere mod tidens friheds- og lighedsideer.

Målsætningen for 150 års lovgivningsarbejde på jordpolitikens område var herefter at skabe og at bevare en talstærk og selvstændig bondeklasse i Danmark.

3. Om stavnsbåndets indhold og ophævelse se bl.a. *Iben Lillelund og Peter Mortensen* i *Justitia* nr. 3, 1988 med henvisninger.

2.2.2. Ejer- og brugsforhold

Ejendomsretten til landbrugsjorden overgik ved *fæsteafløsningen* til bondestanden, og siden da har dansk landbrug været helt præget af *selvejet*, dvs. en besiddelsesform, hvor en landbrugsejendom ejes af en enkeltperson, der samtidig er den, som driver ejendommen (sammen med sin familie).

Målsætningen blev angivet ved forordning af 13. maj 1769 om selvejerbønder, der fastslog, at det er til gavn for samfundet, at bønderne selv ejer deres jord, fordi jorden dyrkes bedst af den, der ved, at hans indsats kommer ham selv og hans familie til gode.

Midlet til at fremme selvejet var dels bortsalg af krongods til fri ejendom, dels tilskyndelse til frivillig fæsteafløsning. Det blev således tilladt godsejere, der solgte fæstegods til fri ejendom, at forbeholde sig visse »herlighedsrettigheder« over det solgte, f.eks. jagtret, ret til bøder (sagefald), dømmende myndighed (birkeret) og skifteret. Disse godsejere fik endvidere ret til at inddrage en del af godsets bondejord under hovedgårdsjorden, til trods for det i afsnit 2.1.3. omtalte forbud herimod.

Tvangsafløsning var på tale, men først da fæsteforholdene var ved at uddø, blev det ved lov nr. 373 af 30. juni 1919 (fæsteafløsningsloven) pålagt enhver ejer af fæstegårde at sælge gårdene til fri ejendom, såfremt fæsteren inden en fem-års-frist fremsatte ønske herom.

Oprettelse af nye majorater blev forbudt ved § 98 i Grundloven af 1849, og de bestående majorater overgik til den daværende besidders fri ejendom ved lov nr. 563 af 4. oktober 1919 (lensafløsningsloven).

Det blev, inden fæsteafløsningen var tilendebragt, tilstræbt at beskytte fæsterne imod, at godsejerne forringede deres stilling. Der blev derfor indført ufravigelige regler til beskyttelse af fæsterne. Ejere fik bl.a. pligt til at overlevere fæstegårdene med passende besætning og inventar. Uvildige mænd skulle afholde syns- og taksationsforretninger ved fæsteforholdets indgåelse og ophør. Der blev givet bestemte regler for, hvornår en fæstebonde kunne udsættes af fæstegården i tilfælde af misligholdelse, jf. især forordninger af 8. juni 1787 og 19. marts 1790. Gårdene på bondejord blev undergivet fæstetvang, dvs. en pligt for ejeren til at give dem i fæste. Fæstetvangen gjaldt dog kun, såfremt ejerne ikke ville drive deres gårde selv for egen regning, jf. forordning af 19. marts 1790 og plakat af 7. juni 1806 samt lov af 19. februar 1861.

Brugsaftaler vedrørende bondejord skulle indgås som livsfæste eller arvefæste. I en vis periode var det dog tilladt at indgå frie forpagtningsforhold, der ikke var bundet af de ovennævnte regler, men forpagtningsaftalen skulle da gælde for to eller flere personers livstid og mindst for 50 år. Efterhånden bortfaldt fæstetvangen for selvejerejendomme.

Kapitel I, 2.2.2.

Endelig blev *hoverforpligtelsen* nøje bestemt og efterhånden afløst af et årligt pengevederlag, jf. forordninger af 6. maj 1769, af 25. marts 1791 og af 6. december 1799 samt lov af 4. juli 1850. Dette vederlag kunne atter helt afløses ved indbetaling af et engangsbeløb i henhold til lov nr. 505 af 28. september 1918 (grundbyrdeafløsningsloven). En del mindre ejendomme blev ved fæsteafløsningsloven af 1919 undergivet brugerbeskyttelse (fæstehuse, pligthuse og brugshuse).⁴

2.2.3. Opretholdelsespligt

For at bevare en særlig bondestand blev der indført en *opretholdelsespligt* på de fleste landbrug.

I ældre landboret blev der sondret mellem *bondejord*, der var undergivet særlige rådighedsindskrænkninger, og *anden jord*, kaldet »fri jord« (hovedgårds-, købstads- og embedsjorder). *Bondejord* var jord, som i 1769 blev benyttet eller skulle benyttes af bondestanden, medmindre ejeren kunne bevise, at anden anvendelse var tilladt. Bondejord måtte ikke drives under hovedgårdsjord.

Både selvejer- og fæstegårde var undergivet udstyknings- og delingsbegrænsninger i en række love, herunder bl.a. forordning af 13. maj 1769 om selvejerbønder. Man ville hindre, at bedrifterne blev så små, at de ikke kunne tjene til underhold for en gårdmandsfamilie. Sammenlægning og nedlægning krævede tilladelse med henblik på at hindre dannelsen af nye store ejendomme. Samdrift blev modvirket ved et krav om selvstændig drift af de enkelte ejendomme, og dette krav kunne kun anses for opfyldt, hvis gården var forsynet med avlsbygninger, besætning og beboere, ligesom der skulle være særskilt husholdning (»holdes dug og disk«) på gården. Hele afgrøden skulle indavles til gården, ligesom gødningen skulle anvendes på dennes jorder, jf. forordning af 6. juni 1769, plakat af 7. juni 1806 samt cirkulære af 5. januar 1876.

Disse regler gjaldt dog i vidt omfang ikke *fri jord*, hvorfor der på de frie jorder opstod landbrug uden opretholdelsespligt. Lovgivningen udelukkede heller ikke, at der på bondejord kunne etableres avlsbrug uden opretholdelsespligt.

Under den første verdenskrig blev der nedlagt en del brug, og ved lov nr. 173 af 20. marts 1918 blev samtlige avlsbrug derfor pålagt en midlertidig opretholdelsespligt.

Den nævnte lovgivning medvirkede til, at *familiebruget* forblev den dominerende brugstype i dansk landbrug. Ved et familiebrug forstås en bedrift, hvor den overvejende del af arbejdet udføres af bedriftens leder/ejer og dennes familie.

4. Der kan være enkelte af disse ejendomme tilbage, som stadig er undergivet brugerbeskyttelse, jf. *Jordlovgivning* s. 156 og 789.

2.3.4. Opretholdelsespligt

En landbrugsejendom skulle fortsat opretholdes som et *selvstændigt brug* og bl.a. være forsynet med bygninger, hvorfra beboerne drev jorden, således at ingen del af ejendommens areal indgik i en anden ejendoms drift. *Samdrift* af landbrugsejendomme var således ikke tilladt. Forbuddet skulle hindre, at landbrugsejendommene kunne forøges i størrelse og derved miste karakteren af familiebrug. I 1949 indførtes en bestemmelse om, at bestyrelsen af en landbrugsejendom, som ikke var beboet af ejeren, selv skulle bebo og have husholdning på ejendommen.

Familiebruget blev også beskyttet gennem strenge regler om *sammenlægning og nedlægning* af landbrugsejendomme samt *forbud mod udstykning* under en bestemt hovedparcelgrænse, som afhang af ejendommens areal og dens jordbonitet. Arealgrænsen ved sammenlægning var således efter 1949-loven på syv ha ved jorder af god bonitet og på 14 ha ved jorder af ringe bonitet.

2.3.5. Jordfordeling

Selv om udskiftningssagen, jf. afsnit 2.2.4., for længst var løst, var jordfordelingsproblemerne stadig aktuelle. Udskiftningen var mange steder ikke gennemført tilfredsstillende, især ikke i Sønderjylland, hvor nogle ejendomme kunne bestå af et ganske betydeligt antal lodder. Mange steder var jorderne også udlagt i lange smalle parceller eller med krogede skel, og der kunne være en betydelig afstand mellem jord og bygninger. Senere udstykninger og vejanlæg kunne også have bevirket dårlige arronderingsforhold. Alt dette medførte, at der efterhånden blev tilvejebragt en særlig lovgivning til fremme af en bedre jordfordeling.

Udviklingen begyndte med lov nr. 86 af 29. marts 1924 om foranstaltninger til en hensigtsmæssig jordfordeling, der oprindeligt kun vedrørte Sønderjylland, men som i 1941 blev udvidet til at gælde for hele landet. I 1949 kom en ny jordfordelingslov, der bl.a. indførte kommissionskendelser som grundlag for adkomstberigtigelse ved alle større jordfordelingssager. Denne lov blev i 1955 afløst af en ny jordfordelingslov, der indeholdt regler om fremgangsmåden ved jordfordelingsarbejdet, enkelte tvangsbestemmelser og – oprindeligt – regler om økonomisk støtte til lodsejerne i en jordfordelingssag.

2.3.6. Støttelovgivning

Væsentlig betydning havde *husmandslovgivningen*, som havde til formål at støtte jordsupplering af mindre brug og nyoprettelse af små familiebrug i selveje.

Der var efterhånden opstået et betydeligt antal små brug. Nogle af disse stammede fra udskiftningstiden, hvor husmændene ved ejerlavets udskift-

Kapitel I, 2.3.6.

ning kunne få udlagt en jordlod til fri rådighed. Enkelte småbrug var etableret af godsejerne til opfyldelse af vilkår, som administrationen havde stillet for at tillade nedlægning af bøndergårde. De fleste husmandsbrug skyldtes dog den stærke befolkningstilvækst på landet i det 19. århundrede. De var bl.a. blevet oprettet med støtte fra de nyoprettede kreditforeninger, bl.a. husmandskreditforeningerne, som blev stiftet i 1880.

Blandt husmændene opstod en folkelig bevægelse, der blev organiseret i *husmandsforeningerne*. For husmandsbevægelsen var det lille familiebrug i tider med befolkningsoverskud på landet en samfundsgavnlig driftsform, der kunne sikre de unge gode arbejds- og indtægtsforhold ved landbruget (Køge-resolutionen af 8. november 1902) og derved modvirke, at alt for mange var henvist til at søge beskæftigelse i byerne, hvor de i kriseperioder ville være udsat for arbejdsløshed m.m. Husmandsbevægelsen agiterede bl.a. for oprettelse af nye husmandsbrug og for statsstøtte til jordsupplering af bestående (indeklemte) husmandsbrug, som var for små til at beskæftige en familie.

En husmand kunne principielt få støtte til køb af jord på to måder: Han kunne købe jorden selv i det fri marked og hertil få *jordkøbslån* fra statskassen. Han kunne også erhverve jorden fra *Jordfonden*. I så fald betalte han ingen kontant købesum, men forpligtede sig i stedet til at betale fonden en uafsløselig jordrente af grundens værdi.

Desuden kunne en husmand få lån til opførelse af nye bygninger, bygningsudvidelse, indkøb af besætning og inventar m.m. Lånene blev sikret ved pant i ejendommen. Det falder uden for denne fremstilling at give en detaljeret gennemgang af reglerne om støtte til husmandsbrug, som i øvrigt undergik betydelige ændringer i løbet af perioden.

Jordfonden blev oprettet i 1919. Dens midler skulle anvendes til fordel for mindre jordbrugere, og fonden blev administreret af *Statens Jordlovsudvalg*. Fonden skaffede sig den fornødne jord på forskellige måder: Fra majoraternes hovedgårdsjorder, jf. lov nr. 563 af 4. oktober 1919 (lens-afløsningsloven), ved køb af jord i det fri marked og ved køb af præstegårdsjorder, der ifølge lov nr. 537 af 4. oktober 1919 skulle afhændes til oprettelse af husmandsbrug. En del jord fik *Jordfonden* fra sønderjyske domæneejendomme, som tilfaldt den danske stat ved genforeningen i 1920.

Der blev gennemført en støtteordning til fremme af husmandsbrugene. Indtil midt i 1960'erne blev der i alt oprettet ca. 28.000 husmandsbrug, og ca. 12.000 brug fik suppleringsjord. De forskellige love blev i 1934 samlet i én lov, som blev afløst af *statshusmandsloven af 1948*. Denne pålagde alle større landbrug en *forkøbsret* for staten, og der kunne administrativt gives staten forkøbsret til mindre ejendomme.

Endvidere kunne Jordfonden erhverve jord ved, at Landbrugsministeriet betingede en dispensation fra landbrugslovens erhvervelsesbegrænsninger af, at erhververen afstod jord til Jordfonden til oprettelse og supplering af mindre landbrug. Ejere af større landbrug kunne desuden købe deres ejendomme fri fra lovens erhvervelsesbegrænsninger, hvis de inden for en vis frist solgte jord til Jordfonden. Fritagelsen blev noteret i tingbogen (*frikøbt ejendom*). Endelig kunne en tilladelse til nedlæggelse af en landbrugsejendom gøres betinget af, at ansøgeren afstod jord til staten.

Støttelovgivningen fremmede ikke alene oprettelse og supplering af egentlige husmandsbrug. Den omfattede også lån til oprettelse af gartnerier, frugtplantager, havelodskolonier m.v. samt til opførelse af arbejderboliger på landet. Lån til etablering af arbejderboliger kunne ydes både til arbejdere og til ejere, der ønskede at opføre landarbejderboliger på deres ejendomme for egen regning.

I løbet af perioden blev der gennemført en betydningsfuld lovgivning om forbedring af landbrugsarealet. En særlig *mergellov af 1929* (med senere ændringer) gav mergelselskaber en tidsbegrænset adgang til ved ekspropriation at udnytte andenmands mergelleje og til at anvende fremmed ejendom som vejadgang til mergellejet og til sporanlæg og aflæsningsplads. Selskaberne fik fortrinsret med prioritet som for kommunale skatter i medlemmernes ejendomme for mergelgælden. *Grundforbedringsloven af 1933* (med senere ændringer) gav staten hjemmel til ved lån at yde støtte til afvanding, vanding, mergling, inddæmning, inddigning og nykultur af heder og moser. Delvis samme formål blev støttet gennem en særlig *landvindingslov af 1940*.

2.4. Tiden 1960-2004 – strukturtilpasning

2.4.1. Lovgivning

Den tekniske udvikling muliggjorde en mekanisering af landbrugsbedriftenes produktionsapparat, hvilket var påkrævet på grund af afvandring af arbejdskraft fra landbrug til byerhverv. Mekaniseringen krævede imidlertid større bedrifter, for at maskinernes kapacitet kunne udnyttes fuldt ud.

I 1960, hvor den nye strukturudvikling i landbruget var i sin begyndelse, var der ca. 196.000 landbrugsbedrifter med en gennemsnitlig størrelse på 15,8 ha.⁵ Forpagtning til samdrift havde et ganske ubetydeligt omfang.

Dette medførte, at strukturpolitikken måtte tages op til nyvurdering, og at den eksisterende lovgivning måtte revideres. Dette skete ved nedsættelse af *landbokommissionen af 1960*. Kommissionen, der virkede indtil begyndelsen af 1970'erne, tog initiativet til en række betydningsfulde lovarbejder, hvoraf

5. Alle statistiske oplysninger om antal ejendomme, areal m.v. i dette kapitel stammer fra Danmarks Statistik, www.statistikbanken.dk og diverse publikationer.

Kapitel I, 2.4.1.

det vigtigste var tilvejebringelsen af *lov nr. 114 af 4. april 1967 om landbrugsejendomme*, som afløste landbrugsloven af 1949, og som – med talrige ændringer – skulle forblive i kraft, indtil den blev afløst af den nugældende lov af 2004 (med senere ændringer). Mange af 1967-lovens regler blev videreført i 2004-loven, men blev i vidt omfang ophævet ved liberaliseringen i 2010, jf. herom nedenfor afsnit 2.6.

Lovrevisionen i 1967 indeholdt en væsentlig liberalisering af samdrifts- og sammenlægningsreglerne i forhold til den tidligere landbrugslov. Den blev gennemført på grundlag af landbokommissionens betænkning nr. 403 af 1966.

Ændringen i 1971 indeholdt en yderligere liberalisering af samdrifts- og sammenlægningsreglerne. Ændringen var foreslået af landbokommissionen, jf. betænkning nr. 556 af 1970.

Ændringen i 1973 var motiveret af flere forhold. Især ønskede man at modvirke, at landbrugsejendomme blev opkøbt af kapitalstærke bylandmænd i strid med den traditionelle jordpolitik om at bevare en selvejende bondestand, jf. ovenfor. Dernæst ønskede man at forberede Danmarks indtræden i EF og bl.a. at modvirke udenlandske opkøb af landbrugsejendomme.⁶ Ændringen blev udarbejdet af Landbrugsministeriet efter forudgående drøftelse med repræsentanter fra andre ministerier i udvalget vedrørende regulering af landets naturressourcer, jf. udvalgets redegørelse af 30. september 1971.

Ændringen i 1978 blev foretaget på grundlag af forslag fra udvalget vedrørende en fremtidig landbrugspolitik, jf. betænkning nr. 795 af 1977. Ændringen var et led i bestræbelserne på at sikre et konkurrencedygtigt landbrug med en intensiv animalsk produktion, der kunne gøre sig gældende på eksportmarkederne i EF.

Ændringen i 1986 blev gennemført efter forslag i betænkning nr. 1034 af 1985 fra en ny landbokommission af 1984. Denne gang var sigtet nærmest modsat ændringen i 1978. Man ønskede nu at tilgodese andre brugsstørrelser end den intensive, ensidige plante- og husdyrproduktion, der havde vist sig at være en belastning for miljøet, samtidig med at der i EF-området var overproduktion af landbrugsvarer på flere områder. Lovændringen søgte i det hele at varetage såvel erhvervshensyn som hensynet til miljøet og trivslen på landet.

Ændringen i 1989 havde et lidt andet sigte end 1986-ændringen. Under behandlingen af en refinansieringsreform for landbruget blev det vedtaget at ændre landbrugsloven med henblik på at tilgodese det lidt større producerende landbrug og at give landmændene friere dispositionsmuligheder. Lovændringen byggede på betænkning nr. 1152 af 1988 og åbnede bl.a. for adgang til selskabseje i en form, der lå nær ved det personlige selveje.

Ændringen i 1994 var fortrinsvis motiveret af husdyrsundheds- og miljømæssige hensyn, der bl.a. blev gennemført ved arealkrav ved husdyrhold,

6. Om bopælskravet ved erhvervelse af landbrugsejendomme se kapitel III, 1.2.2.

samt hensynet til befolkningsudviklingen på landet. Den blev udarbejdet af Landbrugsministeriet uden forudgående udvalgsbehandling, men delvis på grundlag af et fælles oplæg fra landbrugsorganisationerne.

Ændringen i 1998 ophævede landbrugslovens hjemmel til at udfærdige regler om sædskifte- og gødningsplaner samt et krav om grønne marker. Denne hjemmel blev overført til en særlig gødningslov.⁷

Ændringen i 1999 var især motiveret i ønsket om – ved ændring af samdrifts- og forpagtningsreglerne – at bevare flest mulige bæredygtige landbrugsejendomme og at give bedre muligheder for fleksible og midlertidige strukturtilpasninger. Endvidere blev miljøhensyn styrket ved bl.a. at stramme arealkravet, ligesom målsætningen om selveje blev styrket ved stramning af reglerne om selskabseje. Ændringen blev udarbejdet af Fødevareministeriet uden forudgående udvalgsbehandling, men dog med udgangspunkt i Strukturudviklingsudvalgets betænkning nr. 1351 af 1998 om landbrugets strukturudvikling.

En oversigt over udviklingen i struktur- og erhvervsreglerne fra 1967-2010 findes i bogens bilag I.

2.4.2. Begrebet landbrugsejendom

I 1967-loven blev begrebet landbrugsejendom opretholdt, men det blev knyttet til landbrugsnoteringen i matriklen. På grund af friere samdrifts- og forpagtningsregler er begrebet imidlertid ikke længere identisk med den økonomiske produktionsenhed – bedriften – der kan bestå af flere, såvel ejede som lejede, (dele af) landbrugsejendomme, der drives sammen. Pr. 1. januar 2000 var der således 140.000 noterede landbrugsejendomme efter Kort- og Matrikelstyrelsens landbrugsstatistik, men kun ca. 57.600 landbrugsbedrifter. Se nærmere nedenfor kapitel II, 1.1. om begrebet landbrugsejendom.

2.4.3. Ejer- og brugsforhold

I forbindelse med det lovgivningsarbejde, der er nævnt i afsnit 2.4.1., blev det ved flere lejligheder overvejet, om *selvejet* fortsat burde opretholdes som den grundlæggende driftsform, eller om andre besiddelsesformer frembyder større fordele, idet selvejet bl.a. giver landbruget problemer i forbindelse med generationsskiftet. Ved hvert ejerskifte skal der nemlig ske en nyfinansiering og yderligere belåning af ejendommen med deraf følgende øgede gældsbyrder for den ny ejer. I princippet har der dog været enighed om, at anse selvejet som den mest ønskværdige driftsform.⁸

7. Lov nr. 472 af 1. juli 1998 om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække (senest lovbekendtgørelse nr. 18 af 8. januar 2010).

8. Jf. landbokommissionens betænkning nr. 556 af 1970 og betænkning nr. 795 af 1977 om en fremtidig landbrugspolitik.

Kapitel 1,2.4.3.

Det traditionelle syn på selveje, forpagtning og selskabseje kom klart til udtryk i betænkningen om en fremtidig landbrugspolitik,⁹ hvor det bl.a. blev fremhævet, at selvejet sikrer en spredning af ejendomsretten, og at det er en væsentlig faktor til sikring af landbrugets sociale status. Bortforpagtning blev afvist på grund af forpagterens manglende interesse i langvarige investeringer, faren for rovdrift i forpagtningsperiodens sidste del, risikoen for interessekonflikter mellem ejer og forpagter og usikkerheden for forpagteren med hensyn til forpagtningsforholdets forlængelse.¹⁰ Aktie- og anpartsselskabsformen blev dengang afvist med den begrundelse, at man ikke ønskede at se fremtidens landmænd i en usikker situation som forpagtere og bestyrere, ligesom man ville undgå, at ejendomsretten til landbrugsjorden ved aktiekøb blev koncentreret på få hænder eller tilfaldt udlændinge. Interessentskaber og kommanditselskaber fandtes dog at være af værdi i visse familiesituationer, jf. nedenfor.

Trods den nævnte landbrugspolitiske holdning til *forpagtning* har reglerne om adgang hertil dog været relativt liberale gennem hele perioden. Ved lovændringen i 1994 blev der dog i landbrugsloven af miljømæssige hensyn indføjet et krav om, at ejeren af en landbrugsejendom med husdyrhold skulle eje en vis andel af det areal, der skal til for at opfylde miljøkravene til udbringning af husdyrgødning (*arealkrav*).¹¹ Dette indebar en vis begrænsning af mulighederne for udvidelse af husdyrproduktionen på grundlag af forpagtnings- og gylleudbringningsaftaler.

I overensstemmelse med de synspunkter, der blev fremsat i de ovenfor nævnte betænkninger, indeholdt landbrugsloven et forbud mod *selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme*, som i 1978 blev udvidet til også at være et forbud mod selskabers forpagtning af landbrugsejendomme. Der blev anlagt en meget restriktiv dispensationspraksis.

Selv om nye ejerformer ikke alene kan løse landbrugets generationsskifteproblemer og kapitalbehov, blev det dog efterhånden vanskeligt at begrunde, at landbruget i modsætning til andre erhverv ved lov skulle være afskåret fra selv at prøve værdien af nye ejerformer, og retstilstanden blev derfor efterhånden liberaliseret.

Den første spæde begyndelse skete på grundlag af betænkning nr. 873 af 1979 om *alternative besiddelsesformer i jordbruget*. Dispensationspraksis blev således lempet med hensyn til *interessentskaber, andelsbrug og familiekommanditselskaber*. Det samme gjaldt aktie- og anpartsselskaber, dog kun for så vidt angik gartnerierhvervet og kun på strenge vilkår.

9. Betænkning nr. 795 af 1977, bilagshæfte 2, side 63 ff.

10. Se også *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning – misligholdelse af parternes hovedforpligtelser* (1999) s. 100 ff.

11. Jf. *Jordlovgivning* s. 245 ff, 248 ff og 251 ff.

Ved ændringerne i 1986 og 1989 blev der givet mulighed for at etablere *andelsbrug*. Ved ændringen i 1989 blev der også indført regler om *driftsfællesskaber* (landbrugsfællesskaber), og der blev indført en begrænset mulighed for at lade *aktie- og anpartsselskaber* erhverve og forpagte landbrugsejendomme; dog kun selskaber, hvor landmanden i selskabet havde stemmeflertallet, således at selskaberhvervelser ikke adskilte sig afgørende fra selvejet. Reglerne blev dog ved 1994-loven strammet, således, at landmanden i selskabet skulle eje mindst 10 pct. af selskabskapitalen, og adgangen til selskaberhvervelse blev yderligere – og væsentligt – begrænset ved lovændringen i 1999, idet kredsen af investorer blev begrænset til personer, der var i nær familie med landmanden i selskabet, og investorerne blev omfattet af medejerbegrebet, hvis de ejede 1/5 eller mere af selskabets kapital. Stramningerne var begrundet i hensynet til at modvirke omgåelse af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord.

Reglerne om *personers erhvervelse af landbrugsejendomme* i fri handel blev i 1973 skærpet med et *bopæls- og hovederhvervskrav* og i 1978 tillige med et *uddannelseskrav*. I 1986 og 1989 blev reglerne på ny lempet, idet hovederhvervskravet bortfaldt, og uddannelseskravet blev begrænset til større ejendomme. Et betydeligt antal mindre brug kunne herefter erhverves af ikke-landmænd, såfremt erhververen opfyldte bopælspligten. Baggrunden for ændringerne i 1970'erne var et ønske om at modvirke bylandmænds erhvervelse af landbrugsejendomme. Denne politik blev tillagt mindre betydning i 1980'erne og 1990'erne, og i stedet blev der lagt vægt på at opretholde et antal mindre *fritids- og deltidsbrug*, der tilgodeser befolkningsudviklingen i landdistrikterne og er mindre belastende for miljøet. I 1986 blev der også skabt en adgang til at (re)etablere små landbrugsejendomme med henblik på fritidslandbrug. I 1994 gennemførtes andre lempelser af reglerne. Personer fik både i fri handel og ved familiehandler adgang til at erhverve op til tre ejendomme. Denne ændring var begrundet i ønsket om at modvirke tendensen til etablering af større husdyrhold på de enkelte ejendomme.

2.4.4. Opretholdelsespligt og driftskrav

Landbrugslovens sigte – at *bevare familiebruget* ved at opretholde de bestående landbrugsejendomme – forblev længe uændret, selv om samdrifts- og sammenlægningsreglerne blev lempet væsentligt for at imødekomme erhvervets behov for større bedrifter. *Arealgrænsen ved sammenlægning* af landbrugsejendomme blev således lempet fra 75 ha i 1967-loven til 150 ha i 1994-loven og på ny nedsat til 125 ha i 1999. Ved ændringsloven af 1986 blev der indført en *fortrinsstilling for naboer til suppleringsjord* for at skabe harmoni i deres bedrift. Reglerne er ændret ved de efterfølgende ændringslove.

Kapitel I,2.4.4.

I årene 1960-1998 forsvandt et betydeligt antal landbrugsejendomme ved sammenlægning med andre ejendomme, og atter andre drives sammen som en bedrift. Den gennemsnitlige bedriftsstørrelse er steget fra 15,8 ha i 1960 til ca. 45,8 ha i 1998, og antallet af bedrifter faldt i perioden 1960-1998 fra ca. 196.000 til ca. 57.600 bedrifter. Efter den betydelige liberalisering af samdrifts- og sammenlægningsreglerne ophørte beskyttelse af familiebruget med at være en del af landbrugslovens målsætning.

1949-lovens *bestyrerregel* bortfaldt ved landbrugsloven af 1967, og kravet om, at der skal være avlsbygninger på en landbrugsejendom, er ophævet, fordi en del ejendomme drives uden husdyrhold og ved hjælp af en maskinstation og derfor ikke har behov for driftsbygninger. Derimod var det stadig et krav, at der på hver landbrugsejendom skulle være en beboelsesbygning. Dette krav blev dog i 1989 lempet i situationer, hvor to eller flere landbrugsejendomme ejes og drives sammen.

De tidligere love om landbrugsejendomme stillede ikke krav til landmandens brug af jorden eller til produktionsform. Dette var i princippet landmandens egen sag. I 1960'erne opstod imidlertid et ønske om at bevare værdifulde landbrugsjorder ud fra *ressourcemæssige betragtninger*. I 1967 blev der pålagt landbrugsejendommens jordtilliggende en *dyrkningspligt*. Den blev skærpet i 1978, hvor der samtidig blev indført bestemmelser om landbrugsplanlægning, der tilsigtede, at jordbrugets og skovbrugets arealbehov tilgodeses ved planlægningen af arealudnyttelsen. Se nærmere om de jordbrugsmæssige interesser i planlægningen nedenfor afsnit 5.

I 1980'erne og i 1990'erne steg bekymringerne i offentligheden over det intensive landbrugs virkning på miljøet. Der blev derfor ved en række handlingsplaner truffet forholdsregler med henblik på bl.a. at nedbringe nitratforureningen. Ved NPO-handlingsplanen (1985) blev der således indført et harmonikrav, der især fra 1989-1999 (men kun i begrænset omfang efter 2004-loven) havde betydning for landbrugslovens administration.¹²

I henhold til vandmiljøplan I (1987)¹³ og redegørelse om et bæredygtigt landbrug (1991) blev der i landbrugsloven indført regler om sædskifte- og gødningsplaner samt et krav om grønne marker. Reglerne findes nu i lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække,¹⁴ se kapitel III,3.8.

Som led i disse bestræbelser på at mindske bl.a. nitratforureningen blev der i 1994 indsat yderligere bestemmelser i landbrugsloven om maksimum for dyrehold på den enkelte ejendom og krav til »andel af egen jord« (areal-

12. Om harmonikravet se kapitel III,3.6.2. Om NPO-handlingsplanen henvises til FT 1984-85, tillæg A, sp. 2326 og tillæg B, sp. 2299 og 2380.

13. Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalgs beretning af 30. april 1987 om vandmiljøplanen, FT 1986-87, 1. samling, tillæg B, sp. 1078-1460 og 2573-2596.

14. Senest lovbekendtgørelse nr. 18 af 8. januar 2010.

krav) for landbrugsejendomme med husdyrhold. Der blev tillige indsat hjemmel til at regulere dyrkningen af jorden med henblik på at undgå forurening af vand og jord.

Reglerne om husdyrhold og arealkrav blev skærpet ved 1999-loven.¹⁵

Disse ændringer var i overensstemmelse med Brundtland-kommissionens¹⁶ tanker om en bæredygtig samfundsudvikling og om, at miljøhensyn ikke alene skal varetages gennem en egentlig miljøbeskyttelseslovgivning, men også ved sektorlovgivningen. De nævnte regler blev i 1998 suppleret ved den såkaldte Vandmiljøplan II.¹⁷

2.4.5. Jordfordeling

Jordfordelingsloven blev ændret i 1990, således at der ved almindelige jordfordelingssager blev indført brugerbetaling. Da dette formentlig var grunden til, at der blev rejst færre sager end tidligere, blev brugerbetalingen på ny ophævet i 1996. Den moderne jordfordelingslov blev ikke blot et middel til at gennemføre forbedring af landbrugsstrukturen. Det blev også en metode til at afbøde gener fra offentlige indgreb i et jordbrugsområde ved at gennemføre arealomlægninger i forbindelse med store vejanlæg, nedlæggelse af jernbaneoverkørsler m.v.

Jordfordeling blev fra 1995 også anvendt i forbindelse med ophørsstøtte til jordbrugere.¹⁸ Jordfordeling blev i 2003 kædet sammen med EU's landdistriktspolitik, idet der kunne ydes tilskud til dækning af udgifter ved gennemførelsen af jordfordeling efter landdistriktsstøtteloven, jf. den tidligere bekendtgørelse nr. 672 af 11. juli 2003 om tilskud til jordfordeling mellem ejendomme.¹⁹ Der er fortsat en ikke udnyttet hjemmel til at yde støtte til jordfordeling i landdistriktslovens²⁰ § 2, nr. 2, litra d.

2.4.6. Støttelovgivning

Støttelovgivningen er efter 1960 blevet ændret væsentligt. Statshusmandsloven blev i 1971 afløst af loven om statens fremskaffelse af jord og udlån til jordbrugsmæssige formål (udlånsloven), som ikke indeholdt regler om støtte til oprettelse af nye landbrug. I 1990 blev reglerne om statslån til supplerende af mindre brug ophævet, og loven titel var herefter *jordkøbslo-*

15. Reglerne blev igen lempet i 2006, jf. nedenfor afsnit 2.5.4.

16. Se FN-rapport fra The World Commission on Environment and Development: Our Common Future (1987).

17. Aftale af 17. februar 1998 om en samlet handlingsplan for forbedring af det danske vandmiljø (Vandmiljøplan II).

18. Jf. lovbekendtgørelse nr. 676 af 9. august 1995.

19. Ophævet ved bekendtgørelse nr. 1409 af 13. december 2006.

20. Lov nr. 316 af 31. marts 2007 om udvikling af landdistrikterne.

Kapitel I, 2.4.6.

ven. Jordrente kan ikke længere pålægges, og loven indeholdt regler om afløsning af bestående jordrenteforpligtelser. Den almindelige forkøbsret til større landbrugsejendomme er bortfaldet, mens det stadigvæk er muligt administrativt at pålægge forkøbsret.²¹ *Jordfonden* blev ligeledes ophævet i 1990. Den tidligere hjemmel til at støtte opførelse af arbejderboliger er også ophævet.

En ny *grundforbedringslov*²² indeholdt ikke hjemmel til at yde statsstøtte til grundforbedringsprojekter, men gav blot penge- og realkreditinstitutter, der ydede lån til godkendte projekter, fortrinsret frem for ældre prioriteter. Loven blev ophævet i 1999.

Hovedparten af støtten til jordbruget bygger nu på EU's landbrugsstøttepolitik, se afsnit 2.7.1. nedenfor.

2.4.7. Generationsskifteproblemet

Generationsskifteproblemet har sat sit præg på strukturlovgivningen. I 1973 og 1978 blev landbrugslovens regler om personers erhvervelse af landbrugsejendomme som nævnt skærpet for at modvirke, at bylandmænd efterspurgte landbrugsejendomme med henblik på kapitalanbringelse og lignende. I 1967 blev en lov om støtte til yngre jordbrugere ved førstegangs-erhvervelse af landbrugsejendomme gennemført. Den blev senere udvidet til også at gælde gartnere.²³ Med henblik på at skaffe kapital til at lette generationsskiftet blev Dansk Landbrugs Realkreditfond i 1960 oprettet med den opgave at yde sekundære lån i jordbrugsejendomme.²⁴ Derimod er det gået langt mere trægt med at afhjælpe generationsskifteproblemet gennem lempelse af adgangen for selskaber til at erhverve landbrugsejendomme, jf. ovenfor afsnit 2.4.3.

2.4.8. Administration

Det har været karakteristisk for dansk strukturlovgivning, at afgørelser efter lovgivningen i det væsentlige har været truffet af *centrale myndigheder* – af Landbrugsministeriets departement (indtil 1975) og af Matrikeldirektoratet (indtil 1989)²⁵ – og for støttelovgivningens vedkommende af Statens Jord-

21. Jf. endnu jordfordelingslovens § 12 og herom kapitel VI.4.4.2.

22. Senest lovbekendtgørelse nr. 19 af 6. januar 1989 om grundforbedringslån, der blev ophævet i 1999 ved lov nr. 199 af 7. april 1999.

23. Jf. lov nr. 397 af 14. juni 1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved lån til yngre jordbrugere, der blev ophævet i 2001, jf. bekendtgørelse nr. 947 af 30. oktober 2001.

24. Jf. senest lovbekendtgørelse nr. 68 af 1. februar 1999 om Dansk Landbrugs Realkreditfond, der blev ophævet i 2000 ved lov nr. 348 af 17. maj 2000. Dansk Landbrugs Realkreditfond eksisterer fortsat – siden 2001 som DLR Kredit A/S – men er nu reguleret af den almindelige realkreditlovgivning.

25. Se nærmere *Jørn Priemé: Fra jord til bord, Strukturdirektoratets historie* (1997) s. 121 f, 146 f, 166 ff, 197 ff og 223 ff. Se også *Jordlovgivning* s. 84.

lovsudvalg og dettes administrationskontor, indtil administrationen i 1982 overgik til Jordbrugsdirektoratet. Statens Jordlovsudvalg fik i 1975 tillagt kompetencen til at træffe afgørelse i erhvervelsessager efter landbrugsloven, indtil udvalget blev nedlagt, og denne ordning blev opretholdt ved 1989-loven. Sagerne blev således afgjort centralt efter indstilling fra jordlovsudvalgets stedlige medlemmer, der efter 1971 også var formænd for de lokale jordbrugskommissioner, hvor landbruget var repræsenteret.²⁶ Jordbrugskommissionerne havde således ingen kompetence til at træffe afgørelse – undtagen på enkelte områder (således jordfordeling).

Pr. 1. januar 1989 blev Matrikeldirektoratet sammenlagt med Geodætisk Institut og Søkortarkivet til Kort- og Matrikelstyrelsen, under Boligministeriet. Samtidig blev administrationen af landbrugslovens regler om udstykning og sammenlægning, der hidtil havde været varetaget af Matrikeldirektoratet, overført til Jordbrugsdirektoratet.²⁷ I forbindelse hermed blev der indført en ordning, hvorved en række udstykningssager, hvortil der normalt ville blive meddelt tilladelse efter landbrugsloven, kunne indsendes til notering i Kort- og Matrikelstyrelsen uden tilladelse fra Jordbrugsdirektoratet, når en *landinspektør i et erklæringsskema erklærede, at visse nærmere betingelser var opfyldt*.²⁸

Endelig blev et helt nyt administrativt system etableret i forbindelse med ændringen af landbrugsloven i 1989. Kompetencen til at træffe afgørelse i sager efter landbrugsloven blev med virkning fra den 1. januar 1990 henlagt til *lokale jordbrugskommissioner*, og muligheden for at påklage deres afgørelser til ministeriet blev begrænset til retlige spørgsmål. En ordning, der sikrede landbrugserhvervet en indflydelse på sagsbehandlingen gennem repræsentation i kommissionerne, blev således foretrukket frem for udlægning af afgørelserne til amts- eller primærkommuner.

En vis koordination med de daværende amtsråds administration blev gennemført ved, at kommissionernes sekretariatsopgaver kom til at påhvile amterne, hvorfra kommissionsformændene normalt udgik. Statens Jordlovsudvalg, der blev oprettet med henblik på at administrere lovreformen i 1919, se ovenfor afsnit 2.3.6., blev som nævnt samtidig nedlagt.

Den 1. januar 1995 blev Landbrugsministeriet og Fiskeriministeriet lagt sammen. I forbindelse hermed fik Jordbrugsdirektoratet overdraget administrationen af en række støtteordninger på fiskeriområdet. I konsekvens heraf ændrede direktoratet navn til: *Strukturdirektoratet for Landbrug og*

26. Jf. Jørn Priemé: Fra jord til bord, Strukturdirektoratets historie (1997) s. 197.

27. Se Birgit Kristiansen og Christian Jørgensen i Landinspektøren 1994 s. 52 ff (tema-nummer (bind 37, nr. 1) om Matriklen 1884-1994).

28. Jf. Jørn Priemé: Fra jord til bord, Strukturdirektoratets historie (1997) s. 198.

Kapitel 1,2.4.8.

Fiskeri.²⁹ I april 2000 blev Strukturdirektoratet lagt sammen med EU-direktoratet til *Direktoratet for FødevarerErhverv*,³⁰ der senere er omdannet til *FødevarerErhverv*, der er en selvstændig institution på finansloven.³¹ Se nærmere om landbrugslovens nuværende myndigheder nedenfor afsnit 4.

2.5. Landbrugsloven af 2004 – yderligere strukturtilpasning

2.5.1. Lovgivning

Som følge af en fortsat udvikling i retning af stadig færre og større bedrifter er landbrugets strukturtilpasningsproblemer vokset – navnlig for bedrifter med animalsk produktion, der har fået øget behov for større udbringningsarealer til husdyrgødningen. Antallet af landbrugsejendomme og landbrugsbedrifter var i 2002 faldet til henholdsvis 137.500 og 50.500. Ved landbrugsloven af 2004 var der derfor behov for at *lempe areal- og antalsbegrænsninger* ved erhvervelse og forpagtning af landbrugsejendomme. Arealgrænsen ved sammenlægning af landbrugsejendomme blev således hævet fra 125 ha i 1999-loven til 200 ha i 2004. En yderligere styrkelse af de større bedrifter skete ved en *ophævelse af kravet om selvstændig drift*, således at der frit kan ske samdrift af landbrugsejendomme eller dele heraf, når de ejes eller forpagtes lovligt, jf. kapitel III,1.5. og kapitel V,3.2. Endvidere blev adgangen, til at ejere af mindre landbrugsejendomme kan opnå *fortrinsstilling til suppleringsjord*, begrænset. Dette skete bl.a. ved at indføre mulighed for *supplering af en hovedejendom op til 125 ha*, uden at dette udløste fortrinsstilling.

Landbrugsloven af 2004 var desuden et forsøg på at gennemskrive og forenkle landbrugsloven af 1967, der efterhånden var tydeligt præget af de talrige delændringer. Loven blev således udfærdiget på grundlag af betænkning nr. 1429 af 2003 om forenklinger i jordlovgivningen. Som et led heri blev en del af reglerne om forsvarlig drift udskilt til en særskilt lov om drift af landbrugsjorder,³² ligesom der blev indsat hjemmel til, at visse regler om husdyrhold og arealkrav kunne overføres til anden lovgivning. Hjemmelen blev dog tilbageført til lbl. § 11, stk. 3, ved lov nr. 533 af 8. juni 2006 og blev ophævet i 2010.

29. Se *Jørn Priemé*: Fra jord til bord, Strukturdirektoratets historie (1997) s. 278. Se også den nu ophævede bekendtgørelse nr. 585 af 8. juli 1997 om Strukturdirektoratets opgaver og beføjelser.

30. Se den nu ophævede bekendtgørelse nr. 222 af 31. marts 2000 om Direktoratet for FødevarerErhvervs opgaver og beføjelser.

31. Se bekendtgørelse nr. 401 af 3. maj 2011 om FødevarerErhvervs opgaver og beføjelser.

32. Jf. lov nr. 434 af 9. juni 2004 (driftsloven) se senest lovebekendtgørelse nr. 191 af 12. marts 2009 og nærmere nedenfor kapitel III,2.

2.5.2. Begreberne landbrugsejendom og landbrugsbedrift

Ved landbrugsloven af 2004 blev begrebet landbrugsejendom bevaret i uændret udformning. Derimod blev der som noget nyt i loven introduceret en definition af begrebet »en landbrugsbedrift« som en driftsenhed bestående af én eller flere landbrugsejendomme, arealer uden landbrugspligt og/eller af tilforpagtede arealer, der anvendes til jordbrugsmæssige formål, og som drives af samme fysiske eller juridiske person.

I sammenhæng hermed blev der indsat en mulighed for, at en person, der ikke i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom, samlet kan erhverve en landbrugsbedrift uden at udløse en fortrinsstilling til supplementjord i stedet for at erhverve bedriftens enkelte dele ved flere aftaler om erhvervelse/forpagtning, se herom kapitel IV,2.2.

2.5.3. Ejer- og brugsforhold

Som nævnt betød den fortsatte strukturudvikling i retning af større bedrifter, at der var behov for at lempe areal- og antalsbegrænsninger ved erhvervelse og forpagtning af landbrugsejendomme. Dette behov blev først og fremmest imødekommet ved at ændre begrænsningen til *erhvervelse* af maksimalt tre landbrugsejendomme til, at en landmand kunne erhverve endnu en landbrugsejendom, hvis vedkommende ikke efter erhvervelsen ville være ejer af et samlet areal på mere end 400 ha eller mere end fire landbrugsejendomme (uden arealgrænse).³³

Reglerne om *selskabers* erhvervelse blev lempet, dels ved en udvidelse af den familiekreds, som kunne være investorer i selskabet, dels ved at tillade selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme gennem visse *holdingkonstruktioner*.

På lignende måde blev reglerne om *forpagtning* ændret således, at forpagtning af hele landbrugsejendomme og dele af landbrugsejendomme til samdrift med en anden landbrugsejendom kunne ske uden tilladelse, hvis forpagteren ikke drev mere end et areal på 500 ha, eller højst drev arealer fra fem landbrugsejendomme (uden arealgrænse). Uanset disse grænser, kunne forpagteren dog altid forpagte to (dele af) landbrugsejendomme, ud over hvad forpagteren lovligt ejede.

Som noget nyt blev der indsat hjemmel til, at en fond, der har til formål at støtte almenyttige naturbeskyttelsesformål, uden tilladelse kan erhverve og bevare adkomst på en landbrugsejendom med henblik på anvendelse til naturformål, hvis ejendommen ligger inden for områder udpeget af fødevareministeren, og hvis offentligheden sikres adgang til ejendommens jorder.

33. Opgørelsen heraf skulle ske på grundlag af vægtede ejerandele (pro-rata-princippet), jf. den dagældende lovs § 12, stk. 6 og 7, samt afsnit 3.18. i vejledning nr. 37 af 3. juni 2005 om reglerne i lov om landbrugsejendomme.

Kapitel I, 2.5.4.

2.5.4. Drift af landbrugsjorder

Ved landbrugsloven af 2004 blev reglerne om forsvarlig jordbrugsmæssig drift af landbrugsejendomme ændret således, at alle regler om drift af *jorden* blev udskilt til en særskilt lov om drift af landbrugsjorder, jf. herom nedenfor kapitel III, 2. En følge heraf var bl.a., at anvendelse til naturformål i videre omfang end hidtil betragtes som forsvarlig drift. Landbrugsloven indeholder herefter alene en regel om, at en landbrugsejendom i dens helhed (dvs. bygninger og jord) skal drives på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervsmæssige jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder. Samtidig blev landbrugslovens særlige regler om råstofindvinding ophævet. Råstofindvinding reguleres herefter af råstoflovens almindelige regler.

Landbrugsloven af 1999 indeholdt bl.a. regler om maksimum for husdyrhold på den enkelte ejendom/bedrift og krav om, at producenten selv skulle eje en vis andel af den nødvendige jord til udbringning af husdyrgødning (*arealkravet*). Disse regler blev som de eneste fra 1999-loven opretholdt som gældende også efter ikrafttrædelsen af 2004-loven, idet lovgiver ville lade reglerne fremtidige udformning og eventuelle overførsel til anden lov afvente udmøntningen af Vandmiljøplan III.³⁴ Ved lov nr. 533 af 8. juni 2006 blev reglerne igen indsat i lbl. § 11, stk. 3. Der skete bl.a. en lempelse, idet arealkravet herefter kunne opfyldes på *bedriftsniveau* i stedet for på *ejendomsniveau*.³⁵ Reglerne blev senere ophævet i 2010, jf. kapitel III, 3.6.2.

2.5.5. Jordfordeling og jordkøb

Som en fortsættelse af arbejdet med at forenkle reguleringen af jordbrugets strukturregler skete der i 2005 en *sammenskrivning af jordfordelings- og jordkøbsloven*. Loven moderniserede reglerne om miljø- og naturprojekters gennemførelse i det åbne land, bl.a. således at der skabes bedre mulighed for at opretholde frivillighedsprincippet ved at skaffe berørte lodsejere velbeliggende erstatningsjord. Endvidere blev reglerne ændret således, at de også omfatter gennemførelse af ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i det åbne land – f.eks. naturgenopretning, naturpleje, drikkevandssikring, rekreative områder og internationale forpligtelser. Endelig blev der indført mulighed for at opnå tilskud til udvikling i landdistrikterne, herunder forbedrede leve- og produktionsvilkår ved drift af landbrugsejendomme – f.eks. ved en bedre ejendomsstruktur. Se nærmere om jordfordelingsloven i kapitel VI, 4.

34. Jf. aftale herom af 2. april 2004, der løber indtil 2015. Se nærmere www.vmp3.dk.

35. Jf. bemærkningerne til § 11, stk. 3, i FT 2005-06, lovforslag 160, og bekendtgørelse nr. 1152 af 23. november 2006 om husdyrhold og arealkrav. Se også om de tidligere regler om husdyrhold og arealkrav, bekendtgørelse nr. 824 af 2. oktober 2002 og denne bogs 1. udgave 2005 s. 120 ff.

2.5.6. Administration

Landbrugsloven af 2004 fastholdt de grundlæggende principper for lovens administration med de decentrale jordbrugskommissioner som primære sagsbehandlende myndigheder med mulighed for påklage af retlige spørgsmål til Direktoratet for FødevareErhverv. Dog blev *jordbrugskommissionerne* – med henblik på at styrke varetagelsen af natur- og miljøhensyn – *udvidet med to medlemmer* (fra tre til fem), således at de normalt består af fem medlemmer: En formand, som er jurist, to medlemmer, der skal varetage de jordbrugsmæssige interesser, og som indstilles af de stedlige landboorganisationer under Landbrug & Fødevarer, samt to medlemmer, der skal varetage natur- og miljømæssige hensyn, og som indstilles af Friluftsrådet henholdsvis Danmarks Naturfredningsforening. Der blev derved skabt balance mellem jordbrugets repræsentanter og repræsentanter for natur- og miljøinteresser – bortset fra i sager vedrørende gartneri og planteskoler m.v., hvor kommissionerne udvides med et sjette medlem, der er gartnerisagkyndigt. Se nærmere nedenfor afsnit 4.4.1.

I forbindelse med kommunalreformen, der trådte i kraft den 1. januar 2007, blev jordbrugskommissionerne videreført, men blot tilknyttet de regionale statsforvaltninger i stedet for de nedlagte amtskommuner.

Om den gældende myndighedsstruktur henvises til afsnit 4.

2.6. Tiden 2005-2010 – EU-krav og liberalisering

2.6.1. Lovgivning

Udviklingen i retning af færre og større bedrifter er fortsat, idet der i 2009 kun var 133.025³⁶ landbrugsejendomme og 41.384 landbrugsbedrifter med en gennemsnitlig bedriftsstørrelse på 63 ha. I perioden har der derfor fortsat været fokus på strukturtilpasning og stordrift. 2004-loven er følgelig også blevet ændret flere gange i perioden, jf. nedenfor afsnit 2.6.2.-2.6.5.

Lovændringen i 2005 var konsekvensændringer, som følge af en ny jordfordelingslov og som følge af kommunalreformen.

Ændringen i 2006 omhandlede bl.a. reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord og ophævede den særlige opsigelsesbestemmelse vedrørende leje af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme.

Ved *lovændringen i 2007* blev bopælskravet gjort upersonligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha, således at kravet kunne opfyldes af en lejer eller af en anden tredjemand.

For at skabe et mere vækstorienteret og konkurrencedygtigt landbrugserhverv, blev der – uden forudgående udvalgsarbejde – ved *lovændringen i 2010* foretaget en gennemgribende forenkling af loven og en markant libe-

36. Pr. 1. januar 2011 var der 132.501 landbrugsejendomme.

Kapitel I, 2.6.1.

ralisering. Ændringen var bl.a. begrundet med, at den internationale konkurrence for landbrugsvarer er blevet skærpet i takt med nedbrydningen af handelsbarrierer og afskaffelsen af produktionsrelaterede EU-støtteordninger. Der blev desuden lagt vægt på, at der i en række lande, som dansk landbrug er i umiddelbar konkurrence med, findes store og effektive landbrug, som – ud over at have et lavere omkostningsniveau – også kan drives i væsentligt større enheder end i Danmark, og dermed har flere størrelsesøkonomiske fordele.

Ved en sammenligning af bedriftsstørrelserne i en række EU-lande i 2005 er det imidlertid bemærkelsesværdigt, at den daværende bedriftsstørrelse i Danmark var den tredje største blandt de 27 EU-lande. I Danmark var der i gennemsnit 60 ha pr. bedrift. Dette blev kun overgået af Tjekkiet med 91 ha pr. bedrift og Storbritannien med 65 ha pr. bedrift. Til sammenligning var den gennemsnitlige bedriftsstørrelse i Tyskland 46 ha, i Frankrig 53 ha, i Spanien 24 ha og i Holland 26 ha.³⁷

Lovændringen i 2010 indebar i hovedtræk, at landbrugsejendomme herefter kan erhverves uden krav om uddannelse, egen drift, overholdelse af arealgrænser, antal ejendomme eller afstandskrav, jf. nærmere nedenfor.³⁸ Bopælspligten ved erhvervelse blev opretholdt, men blev – som følge af krav fra EU, jf. nedenfor afsnit 2.6.2. – ændret til en upersonlig forpligtelse, der kan opfyldes af andre end erhververen – f.eks. af en lejer eller en bestyrer.

For at styrke landbrugets muligheder for at tiltrække ny kapital blev reglerne om aktie- og anpartsselskabers erhvervelse af landbrugsejendomme lempet. Der er fortsat krav om, at der skal være en landmand i selskabet, men der er ikke længere faste krav til, hvordan han sikres bestemmende indflydelse i selskabet. Endvidere blev begrænsningerne i, hvem der kan optræde som øvrige investorer i et landmandsselskab, ophævet. Se nærmere nedenfor afsnit 2.6.3. Se også kapitel IV, 3.2.

Reglerne om fortrinsstilling blev i 2010 foreslået ophævet, men blev dog opretholdt med begrænsninger i adgangen til at opnå fortrinsstilling, jf. nedenfor afsnit 2.6.4. Se også kapitel IV, 2.7.

Bevarelsen af selvejet er fortsat nævnt i landbrugslovens formålsbestemmelse, og der stilles da bl.a. også krav om, at der skal være en landmand i aktie- og anpartsselskaber, der erhverver og ejer landbrugsejendomme, som opfylder betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen. Men med ændring af bopælskravet til en upersonlig bopælspligt *kan selvejet* – forstået som landbrug, hvor ejendommen drives af ejeren og dennes familie personligt – *ikke længere siges at være landbrugslovens hovedsigte*.

37. Kilde: Dansk landbrug i tal 2009 – Landøkonomisk oversigt, Landbrug & Fødevarer 2009 s. 165 samt Eurostat.

38. Om ændringsloven fra 2010 se *Morten Blom Andersen* i TfL 2010.17 ff.

Lovændringen i 2010 var en del af aftalen om »Grøn Vækst 2.0.« af 9. april 2010, der tillige omfattede en række tiltag vedrørende vandplaner, kvælstofreduktion, nedsatte jordskatter, forhøjelse af visse afgifter, fremme af vedvarende energi, lov om randzoner m.v.

2.6.2. Bopælspligt og EU-ret

Allerede før 2004-loven er det flere gange blevet overvejet om landbrugslovens regler om bopælspligt var i overensstemmelse med EU-retens regler om fri bevægelighed. Højesteret fandt i U 2001.1249 H (TfL 2001.73 H), at reglerne ikke var i strid med EU-retten, men EF-Domstolen fastslog i dom af 25. januar 2007 (Festersen-sagen),³⁹ at landbrugslovens bopælspligt udgjorde en begrænsning i de frie kapitalbevægelser, der var uforenelig med EF-traktatens artikel 56.

Som følge af EF-Domstolens dom i Festersen-sagen blev bopælskravet for erhvervelse af landbrugsejendomme *under 30 ha* i 2007 ændret således, at den otte-årige bopælspligt, blev gjort *upersonlig*. Bopælspligten kan herefter opfyldes ikke blot af erhververen selv, men også af en person, der anvender ejendommen som helårsbeboelse. Samtidigt blev der indført en regel om, at den erhverver, der ikke selv tager fast bopæl på ejendommen, kun må opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift i den periode, hvor bopælspligten gælder.

Samtidigt blev bopælspligten for den, der som ejer eller forpagter *driver* en landbrugsbedrift, ophævet for landbrugsejendomme under 30 ha. Der blev derved som noget nyt åbnet for *fjerneje* af landbrugsejendomme under 30 ha, da erhververen ikke på noget tidspunkt behøver at bo på ejendommen.

I 2010 blev den upersonlige bopælspligt udvidet til at gælde ved alle erhvervelser – dvs. også for landbrugsejendomme på *30 ha og derover*. Også bopælspligten for den, der som ejer eller forpagter *driver* en landbrugsejendom på 30 ha og derover blev ophævet. I forbindelse hermed blev perioden for opfyldelse af bopælspligten udvidet fra otte til ti år for alle landbrugsejendomme.

2.6.3. Ejer- og brugsforhold

Reglerne om erhvervelse og forpagtning af landbrugsejendomme blev i perioden præget af den stadigt voksende bedriftsstørrelse. Ved ændringen i 2006 blev uddannelseskravet ved *forpagtning* lempet, således at der kunne forpagtes en hel landbrugsejendom på op til 70 ha, uden at opfylde uddannelseskravet. Endvidere kunne ejere af landbrugsejendomme under 30 ha tilforpagte jord til samdrift af indtil 70 ha, uden at skulle opfylde uddannel-

39. Se TfL 2007.47 og nedenfor kapitel III, 1.2.1.

Kapitel 1,2.6.3.

seskravet. Derved fik ejere og forpagtere af mindre landbrugsejendomme mulighed for ved tilforpagtning og drift i mindst fire år at kvalificere sig til at erhverve landbrugsejendomme ud over grænsen på 30 ha.

Ved ændringen i 2006 blev den særlige bestemmelse om opsigelse af lejemål i landbrugsejendommens beboelsesbygninger med kortere varsel end efter lejelovgivningen endvidere ophævet.⁴⁰

Som konsekvens af den lempeligere adgang til at erhverve landbrugsejendomme, jf. straks nedenfor, blev også reglerne om *forpagtning* lempet ved 2010-loven. Den hidtidige arealgrænse på 500 ha for forpagtning af jord til samdrift blev ophævet. Det samme gjaldt uddannelseskravet ved forpagtning over 70 ha og afstandsgrænsen på 15 km ved forpagtning af græs- og naturarealer m.v. *Der er herefter fri adgang til at forpagte hele eller dele af landbrugsejendomme til samdrift*, uanset størrelse og beliggenhed, og uden landbrugsfaglig uddannelse og bopælspligt.

Ved ændringen i 2010 skete der en betydelig liberalisering af reglerne om *erhvervelse* af landbrugsejendomme, idet de hidtidige krav om alder, uddannelse og egen drift ved *personlig erhvervelse* blev ophævet. Endvidere blev den hidtidige begrænsning, hvorefter en landmand maksimalt måtte eje 400 ha eller fire ejendomme, ophævet sammen med afstandsgrænsen på ti km. Det er således blevet muligt at købe et ubegrænset antal landbrugsejendomme, uanset størrelse og beliggenhed, og uden landbrugsfaglig uddannelse. Dog skal erhververen opfylde det upersonlige bopælskrav i ti år fra erhvervelsen/suppleringen. Tilsvarende liberale erhvervelsesregler er ikke set siden før vedtagelsen af 1949-loven.

Liberaliseringen omfattede også reglerne om *aktie- og anpartsselskabers erhvervelse* af landbrugsejendomme, om end kravet om, at der skal være en landmand i selskabet, der opfylder betingelserne for personlig erhvervelse, blev opretholdt. Derimod blev begrænsningerne fra 1999-loven i, hvem der i øvrigt kan være investorer i et selskab, som ejer en eller flere landbrugsejendomme, ophævet. Endvidere blev det fastslået, at landmanden i selskabet skal have *bestemmende indflydelse* i selskabet, og – hvis arealet af de landbrugsejendomme, der er ejet efter erhvervelsen er på 30 ha eller derover – varetage *den daglige ledelse* af ejendommens drift. De hidtidige krav om, at landmanden i selskabet skulle eje aktier eller anparter, der repræsenterede flertallet af stemmerne i selskabet og mindst udgjorde ti pct. af selskabskapitalen, blev ophævet.

40. Se om denne bestemmelse *Jordlovgivning* s. 421 ff, denne bogs 1. udgave 2005 s. 273 ff og *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III* (2007) s. 31 ff – begge med yderligere henvisninger.

For at lette mulighederne for, at selskaber kan etablere sig med en animalsk produktion, blev der i 2010 åbnet mulighed for, at landbrugspligten kan ophæves på arealer, der skal anvendes til bygninger til en husdyrproduktion, samt på de arealer omkring bygningerne, som er nødvendige til den produktion, der foregår i bygningerne. Når landbrugspligten er ophævet, kan enhver – herunder alle selskaber – erhverve de pågældende arealer. Det bliver derved muligt at etablere *jordløse husdyrbrug*, som alle kan erhverve. Det er en betingelse for ophævelsen af landbrugspligten, at kommunen har givet en miljøgodkendelse til den husdyrproduktion, der skal være i bygningerne, samt eventuel landzonetilladelse efter planloven til udstykning og opførelse af driftsbygninger. Endvidere skal harmonireglerne med hensyn til udbringning af husdyrgødning fortsat være opfyldt – enten ved gylleaftaler med nabolandmænd eller ved afsætning af husdyrgødningen til et biogasanlæg, gyllesepareringsanlæg, afbrænding m.v.

Reglerne om *fondes erhvervelse* af landbrugsejendomme uden tilladelse med henblik på anvendelse til naturformål blev udvidet således, at også foreninger og andre juridiske personer (selskaber m.v.), der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, kan købe landbrugsarealer. Endvidere fik sådanne juridiske personer mulighed for at erhverve arealer, der ligger uden for de af fødevareministeren særligt udpegede naturområder. Erhvervelsen af sådanne deciderede landbrugsarealer forudsætter dog tilladelse fra jordbrugskommissionen, og det er normalt en betingelse, at der ikke er ønsker om køb af suppleringsjord fra ejere af nærliggende landbrugsejendomme.

2.6.4. Fortrinsstilling til suppleringsjord

I 2006 blev der foretaget en mindre justering af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord, der i et vist omfang tilgodeså naboer, der ønskede fortrinsstilling. Dels blev der indført en overgangsregel, således at landmænd, der ønskede fortrinsstilling til suppleringsjord, og som havde erhvervet en eller flere landbrugsejendomme med et samlet areal under 30 ha inden den 1. september 2004, kunne opnå fortrinsstilling på lempeligere vilkår end efter 2004-loven. Sådanne naboer skulle ikke opfylde kravet om at være ejer af et areal på tilsammen mindst 30 ha, hvis de ejede og drev landbrugsejendomme med et dyrket areal på mindst 15 ha samt selvstændigt som ejer eller forpagter i mindst fire år umiddelbart før den 1. september 2004 havde drevet en eller flere landbrugsejendomme med et dyrket areal på mindst 15 ha.

Endvidere blev reglerne om suppleringsjord af en hovedejendom strammet, idet der ved arealgrænsen på 125 ha for suppleringsjord af en hovedejendom, uden at det udløste fortrinsstilling til suppleringsjord, som noget nyt skulle

Kapitel I,2.6.4.

medregnes landbrugspligtige arealer, som den pågældende efterfølgende havde fraskilt ejendommen, men var ejer eller medejer af. Ændringen forhindrede, at en hovedejendom blev suppleret op til 125 ha, hvorefter dele af ejendommen ved arealoverførsel blev overført til en anden landbrugsejendom eller udstykket til en selvstændig landbrugsejendom, som den pågældende også ejede, hvorefter hovedejendommen på ny kunne suppleres op til 125 ha.

I 2010 blev det gjort vanskeligere at opnå fortrinsstilling til suppleringsjord. I det oprindelige lovforslag⁴¹ til ændringsloven fra 2010 blev reglerne om fortrinsstilling foreslået helt ophævet, men de blev under folketingsbehandlingen besluttet videreført. I stedet blev arealgrænsen for, hvornår en fortrinsstilling udløses, forhøjet fra 100 ha til 150 ha. Samtidig blev der som noget nyt indsat en begrænsning, hvorefter en nabo, som i øvrigt opfylder betingelserne for at opnå fortrinsstilling, højst kan opnå fortrinsstilling til 40 pct. af jorderne til den landbrugsejendom eller det areal, som den primære erhverver ønsker at købe.

Endvidere blev det muligt at supplere en hovedejendom op til 150 ha (mod tidligere 125 ha), uden at det udløser fortrinsstilling.

2.6.5. Drift af landbrugsjorder

Hjemmelen til at udstede regler om husdyrhold og arealkrav m.v. blev i 2010 igen ophævet i landbrugsloven. Dermed blev bl.a. kravet om, at der ikke inden for en bedrift må være mere end 750 dyreenheder, ophævet, og det blev muligt at etablere større bedrifter under forudsætning af, at miljøreglerne er overholdt.

Ligeledes blev kravet om, at landmanden inden for sin bedrift skal eje en vis del af det areal, der efter miljøreglerne skal være til rådighed for udbringning af husdyrgødning (*arealkravet*), ophævet. Der skete herved – ligesom ved de nye regler om etablering af jordløse husdyrbrug, jf. ovenfor afsnit 2.6.3. – en *afkobling af markdriften fra stalddriften*, som muliggør, at husdyrgødningen kan anvendes til andre formål end gødning på markerne, herunder til produktion af biogas, ligesom de store husdyrproduktionsenheder kan placeres mere hensigtsmæssigt i forhold til transport-, lugt- og nabogener.

2.6.6. Jordfordeling

I 2010 blev jordfordelingsproceduren forenklet, ved at der blev nedsat en *jordfordelingskommission* i hvert af de områder, der er dækket af en jordbrugskommission. De nye kommissioner sammensættes på samme måde som de udvidede jordbrugskommissioner i de hidtidige jordfordelingssager. Jordfordelingskommissionerne kan endeligt afgøre alle indsigelser og krav i

41. Jf. FT 2009-10, lovforslag 39.

forbindelse med en jordfordelingssag ved afsigelse af en jordfordelingskendelse. Endvidere blev der indført et generelt én-kendelsessystem således, at der ikke længere skal afsiges både en foreløbig og en endelig kendelse.

2.7. EU-ret

2.7.1. Tiden 1968-2010

Ifølge artikel 32, stk. 4, jf. artikel 33 og 37, i Traktaten om De Europæiske Fællesskaber (Romtraktaten af 1957)⁴² er medlemsstaterne forpligtet til at gennemføre en *fælles landbrugspolitik*, som bl.a. skal sikre landbefolkningen en rimelig levestandard og tilsigte en forhøjelse af landbrugsindkomsterne. Ifølge EF-kommissionens memorandum af 21. december 1968 (*»Mansholt-planen«*) var det ikke muligt at fjerne forskellene mellem indtægterne i jordbruget og i andre erhverv gennem markeds- og prispolitik alene. Der måtte også ske dybtgående ændringer af medlemsstaternes jordbrugsstruktur.

a) Man indledte med at yde tilskud af EF's landbrugsfond til *gennemførelse af projekter* til forbedring af såvel produktionsstrukturen som strukturen i afsætningsleddene. Bl.a. blev der ydet tilskud til grundforbedrings- og vandingsprojekter, jordfordeling etc.

b) Mansholt-planen blev bl.a. udmøntet i en *jordbrugsreform af 1972*, som gik ud på *at* yde investeringsstøtte til ejere og brugere af moderniseringsegnebedrifter, således at de kunne opnå en arbejdsindtægt, der svarede til arbejdsindtægten uden for jordbruget, *og at* førtidspensionere ejere og brugere af ikke-moderniseringsegnebedrifter på vilkår, at de udtog jorden af produktion eller overlod den til moderniseringsegnebrug. Endelig skulle landmændene sikres vejledning med hensyn til, om de skulle ophøre med landbrug (Rdir 72/159, 72/160 og 72/161).

EF's landbrugsfond refunderede en del af staternes udgifter ved ordningerne. De tre direktiver blev i tidens løb ændret og suppleret med nye ordninger. Moderniseringsdirektivet blev gennemført i Danmark ved moderniseringsloven af 1973,⁴³ mens ophørsdirektivet ikke blev gennemført i Danmark, jf. dog nedenfor om landbrugsreformen af 1992.

I 1980'erne blev situationen i det europæiske landbrug præget af selvforsyning og overproduktion på en lang række områder. Moderniseringsstøtten medvirkede til at fremme denne udvikling ved at begunstige mere effektive bedrifter samtidig med, at de miljømæssige betænkeligheder ved effektive, intensive landbrugsbedrifter blev mere åbenbar. Det viste sig endvidere, at det var nødvendigt at støtte også mindre effektive brug, fordi disses ejere og brugere ikke havde muligheder for at finde arbejde uden for landbruget.

42. Se nu: Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde artikel 38, stk. 4, jf. artikel 39 og 43.

43. Jf. lov nr. 222 af 26. april 1973.

Kapitel 1,2.7.1.

c) EF's strukturpolitik blev derfor taget op til revision i EF-kommisionens dokument nr. 333/1985: »Perspektiver for den fælles landbrugspolitik« (Grønbogen), der blev udmøntet i Rfo 797/85 (*Effektivitetsforordningen*), som afløste de hidtidige regler om investeringsstøtte til moderniseringssegnebedrifter. Forordningen blev senere suppleret med en række andre forordninger. Der var tale om investeringsstøtte til produktionsomstilling, nedsættelse af produktionsomkostningerne, miljøforbedringsforanstaltninger og energiøkonomiske foranstaltninger. Med henblik på løsning af bl.a. problemerne om udnyttelse og bevaring af marginale jorder og landbrugsarealets reduktion kunne der også ydes tilskud til skovplantning, jordbrugsdrift i miljøfølsomme områder og braklægning af jorder. Forordningerne blev gennemført i Danmark ved en lov af 1986 om støtte til forbedring af strukturen og effektiviteten i jordbruget (forbedringsloven).⁴⁴

d) Som led i EF's regionalpolitik og politik om økonomisk og social samhørighed blev der efter vedtagelsen af den europæiske fællesakt indført støtte til *strukturudvikling i særlige landdistrikter*.

e) *Landbrugsreformen af 1992* indeholdt mere gennemgribende foranstaltninger med henblik på at modvirke overproduktion af landbrugsvarer i EF og den deraf følgende belastning af EF-budgettet. Reformen bestod dels i markedsforanstaltninger, dels i ledsageforanstaltninger.

Markedsforanstaltningerne indebar en nedsættelse af prisgarantierne for de vigtigste markafgrøder og indførte som kompensation herfor en *hektarstøtte* for producenterne kombineret med en braklægningsforpligtelse.⁴⁵ Ordningen blev i Danmark gennemført med hjemmel i loven om administration af Det Europæiske Fællesskabs forordninger om markedsordninger for landbrugsvarer m.v.⁴⁶

Ledsageforanstaltningerne omfattede tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger, skovbrugsforanstaltninger (skovrejsning og skovforbedring), læplantning, støtte til økologisk jordbrug samt en ophørsordning for landmænd.⁴⁷

De miljømæssige jordbrugsforanstaltninger blev gennemført med hjemmel i loven om støtte til jordbrugets strukturudvikling m.v. (nu landdistriktsloven). De omfattede en række foranstaltninger med henblik på at forbedre miljø og landskab, herunder en 20-årig udtagningsordning (med

44. Jf. seneste lovbekendtgørelse nr. 192 af 26. marts 1999 om støtte til jordbrugets strukturudvikling og til økologisk produktion inden for jordbrug og fiskeri m.v. (strukturloven), der senere blev afløst af landdistriktsloven, og lov nr. 118 af 3. marts 1999 – økologiloven (nu afløst af lovbekendtgørelse nr. 196 af 12. marts 2009).

45. Jf. Rfo 1765/1992 om indførelse af en støtteordning for producenter af visse markafgrøder, og senere Rfo 1251/1999.

46. Nu lovbekendtgørelse nr. 297 af 28. april 2004. Se også *Jordlovgivning* s. 932 ff.

47. Rfo 2078/92, 2079/92 og 2080/92.

henblik på at beskytte grundvandet), støtte til nedsættelse af kvælstofforbruget og miljøvenlig drift af græsarealer. Ophørsordningen blev gennemført ved en lov om ophørsstøtte til jordbrugere.⁴⁸

f) *Landbrugsreformen af 1999 (Agenda 2000)* omfattede en række foranstaltninger, især en sænkning af garantiprisen for korn, oksekød og mælk mod en delvis kompensation i form af en forøgelse af hektarstøtten og anden støtte og – hvad der især havde betydning for landbrugslovens administration – indførelsen af en såkaldt landdistriktspolitik.⁴⁹ Denne betegnes undertiden som den anden søjle i EU's⁵⁰ fælles landbrugspolitik (første søjle er markedsordningerne).⁵¹

Landdistriktspolitikken omfatter støtte til en række foranstaltninger, der i de enkelte medlemsstater ydes efter en samlet plan. Landdistriktspolitikken omfatter bl.a. flere af de støtteordninger, der er nævnt i det foregående: Forbedringsstøtte, støtte til etablering af yngre jordbrugere, ophørsstøtte, miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger, skovbrugsforanstaltninger m.fl.

Landdistriktspolitikken er i Danmark gennemført med hjemmel i landdistriktsloven,⁵² og for skovbrugsforanstaltningerne med hjemmel i skovloven.⁵³

g) *Landbrugsreformen af 2003* indebar en gennemgribende omlægning af EU's landbrugsstøttepolitik.⁵⁴ Reformen havde bl.a. til hensigt at gøre landbrugsstøtten uafhængig af produktionen med henblik på, at der produceres de varer, der er brug for, i stedet for de varer, som udløser støtte. Støtten blev kædet sammen med krav til miljø, fødevarerikkerhed, dyrevelfærd og god landbrugspraksis som betingelse for at opnå støtte (krydsoverensstemmelse/cross-compliance). Der skete en forenkling af støtteordningerne bl.a. ved at samle flere støtteordninger til den såkaldte *enkeltbetalingsord-*

48. Nu lovbekendtgørelse nr. 676 af 9. august 1995 om ophørsstøtte til jordbrugere med senere ændringer.

49. Rfo 1257/1999 om støtte til udvikling af landdistrikterne fra Den Europæiske Udviklings- og Garantifond for Landbruget (EUGFL), jf. Kfo 1750/1999. Forordningen er senere afløst af Rfo 1698/2005 om støtte til udvikling af landdistrikterne fra Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne (ELFUL), der er gældende til 2013.

50. Betegnelsen EU anvendes efter ikrafttrædelsen af traktat af 7. februar 1992 om Den Europæiske Union med senere ændringer.

51. Om landdistriktspolitikken se bl.a. *Jens Hartig Danielsen: EU-Landbrugsretten – Landbrugets retsforhold I* (2009) s. 141 ff.

52. Lov nr. 316 af 31. marts 2007 om udvikling af landdistrikterne. Se også lovbekendtgørelse nr. 1202 af 10. december 2009 om statsgaranti for lån til yngre jordbrugere m.v.

53. Lovbekendtgørelse nr. 945 af 24. september 2009 med senere ændring.

54. Se Rfo 1782/2003 om fastlæggelse af fællesregler for den fælles landbrugspolitik og ordninger for direkte støtte og om fastlæggelse af visse støtteordninger for landbrugere. Om reformen se bl.a. *Jens Hartig Danielsen: EU-Landbrugsretten – Landbrugets retsforhold I* (2009) s. 17 f og *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III* (2007) s. 68.

Kapitel 1,2.7.1.

ning samtidig med, at mindstepriserne for mælk og korn blev nedsat, og en række andre markedsordninger blev omlagt – bl.a. fra direkte støtte til styrkelse af landdistriktspolitikken.

For den enkelte landmand betød reformen, at der udbetales en basisstøtte pr. hektar, som er uafhængig af, om der dyrkes en bestemt afgrøde. Desuden ydes der et kvægtillæg på baggrund af det antal husdyrpræmier, som landmanden fik udbetalt i årene 2000-2002. Der ydes et mælketillæg på grundlag af den mælkekvote, som producenten havde pr. 31. marts 2005, og et sukker-tillæg på grundlag af den sukkerkvote, der var registreret pr. 8. marts 2006.

Enkeltbetalingsordningen erstattede hektarstøtte-, markfrøstøtte- og husdyrpræmieordningerne. Det er en forudsætning for støtte, at landmanden har rådighed over arealerne som ejer eller forpagter og har opnået betalingsrettigheder ved tildelingen i 2005 og 2008 eller ved senere overdragelse. Endvidere skal regler om miljø, folke-, dyre- og plantesundhed samt dyrevelfærd m.v. overholdes.⁵⁵

Med landbrugsreformen af 2003 blev fødevarekvalitet og overholdelse af miljø-, dyrevelfærds- og fødevarer sikkerhedsstandarder føjet til listen af områder, som omfattes af landdistriktspolitikken. Reformen indebar en reduktion i den direkte EU-støtte til landbruget.⁵⁶

I 2007 blev der oprettet to landbrugsfonde til finansiering af markedsordningerne (Den Europæiske Garantifond for Landbruget (EGFL)) henholdsvis landdistriktspolitikken (Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne (ELFUL)), som træder i stedet for Udviklingssektionen og Garantisektionen.

2.7.2. EU-rettens betydning for national ret

Hvis man sammenligner EU's landbrugsret og den nationale strukturlovgivning, falder det i øjnene, at EU ikke regulerer besiddelsesformerne i landbruget. Ifølge traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde art. 345 berøres de ejendomsretlige ordninger i medlemsstaterne ikke af traktaten. EU-retten sidestiller de to besiddelses- og driftsformer selveje og forpagtning. Dette fremgik allerede af motiverne til moderniseringsdirektivet og af en erklæring af 13. december 1972 fra det økonomiske og sociale råd. Derfor har EU-retten heller ikke haft større betydning for udformning af landbrugsloven.

55. Se nærmere om enkeltbetalingsordningen: FødevareErhvervs Vejledning om Enkeltbetaling 2011 – sådan er reglerne for Enkeltbetaling, (februar 2011). Se også FødevareErhvervs vejledning om krydsoverensstemmelse 2011 (december 2010). Se endvidere www.enkeltbetaling.dk og *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III* (2007) s. 68 ff.

56. Jf. Landdistriktsredegørelse 2004, Fødevareministeriet, december 2004 s. 12 ff.

EU's etableringsret kræver dog, at statsborgere i EU-lande skal have adgang til at erhverve og forpagte landbrugsejendomme i Danmark. Bestemmelserne om bopælspligt i landbrugslovens erhvervelses- og forpagtningsregler har derfor bl.a. været motiveret af ønsket om at modvirke fjerneje. Det samme gælder til dels en restriktiv praksis med hensyn til at ophæve landbrugspligten på rekreative arealer og skovarealer, se nærmere kapitel II, 4.3.1.3. Med EF-domstolens dom i Festersen-sagen, jf. ovenfor ved note 33, har EU's etableringsret ført til ophævelse af den hidtidige personlige bopælspligt og erstattet den med en upersonlig bopælspligt, der kan opfyldes af andre end erhververen.

Det fremgår af foranstående, at EU-retten til gengæld er dominerende med hensyn til støtteforanstaltninger til jordbruget. Dansk jordlovgivning har i mange år indeholdt en omfattende støttelovgivning. I dag er den væsentligste støtte baseret på EU-regler. En særlig dansk statsstøtte er i øvrigt forbudt uden EU-myndighedernes tilslutning, jf. artikel 107, stk. 1, jf. stk. 3, i traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde, idet medlemsstaternes støtte til egne virksomheder kan forvride konkurrencevilkårene.⁵⁷

EU-retten på jordbrugsområdet er endvidere ligesom den danske strukturlovgivning præget af miljøhensyn og er blevet et væsentligt led i dansk *miljøret*.

Endvidere har EU's miljøret stor betydning på andre områder, der har tilknytning til landbrugslovens administration. Det gælder således f.eks. EU's nitratdirektiv,⁵⁸ der har betydning for harmoniarealet.⁵⁹ Se også det såkaldte VVM-direktiv,⁶⁰ IPPC-direktivet⁶¹ samt EU's regler om plantebeskyttelsesmidler.⁶² Sidstnævnte regler omtales ikke yderligere i denne fremstilling.

For en nærmere gennemgang af EU's landbrugslovgivning se *Helge Wulff*: EU-jordbrugsret (2001) samt *Jens Hartig Danielsen*: EU-landbrugsretten – Landbrugets retsforhold I (2009).

57. Se nærmere *Jens Hartig Danielsen*: EU-Landbrugsretten – Landbrugets retsforhold I (2009) s. 133 ff.

58. Rdir 91/676 om beskyttelse af vand mod forurening af nitrater, der stammer fra landbruget med senere ændringer.

59. Se herom kapitel III, 3.6.2.

60. Rdir 85/337 om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet med senere ændringer.

61. Rdir 96/61 om integreret forebyggelse og bekæmpelse af forurening med senere ændringer. Kodificeret ved EP/Rdir 2008/1

62. Se især Rdir 91/414 om markedsføring af plantebeskyttelsesmidler med senere ændringer. Erstattes 14. juni 2011 af EP/Rfo 1107/2009.

3. Landbrugslovens formål (lbl. § 1)

Landbrugsloven omhandler landbrugsejendomme – dvs. faste ejendomme, der i matriklen er noteret som landbrugsejendomme, jf. lbl. § 2, stk. 1, og som på grund af denne notering er undergivet såkaldt landbrugspligt – dvs. er underlagt lovens regler, jf. lbl. § 2, stk. 2, og nærmere nedenfor kapitel II,2. Foruden at regulere, hvornår en fast ejendom kan noteres som landbrugsejendom, og hvornår landbrugspligt kan ophæves, jf. lbl. §§ 4-7, har loven til formål at regulere fysiske og juridiske personers – herunder selskabers og fondes m.v. – adgang til at *erhverve* landbrugsejendomme, jf. lbl. §§ 12-24.

Landbrugsloven indeholder endvidere regler om *samdrift og forpagtning* af landbrugsejendomme, jf. lbl. §§ 26-28, der oprindeligt tilsigtede, at lovens regler om erhvervelse ikke blev omgået ved langvarige forpagtningsaftaler, men som efter ophævelsen af de fleste betingelser for erhvervelse i 2010, kun har begrænset selvstændig betydning, idet også forpagtning kan ske stort set uden begrænsninger. Dertil kommer regler om *omlægning af jorder* mellem landbrugsejendomme, jf. lbl. § 29, samt om *oprettelse af nye selvstændige landbrugsejendomme*, jf. lbl. § 30. Loven er således den centrale lov om regulering af *jordbrugets strukturforhold*.

Endelig indeholder loven regler om *fortrinsstilling til suppleringsjord* for landmænd, der efter erhvervelsen af suppleringsjorden ikke vil blive ejer eller medejer af mere end 70 ha. Fortrinsstillingen kan under visse betingelser og i et vist omfang gøres gældende i forbindelse med en anden landmands (den primære erhververs) erhvervelse af en eller flere landbrugsejendomme og ved erhvervelse af jord til sammenlægning med en landbrugsejendom, når erhververen og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen/sammenlægningen bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha. Fortrinsstillingen, der er reguleret i lbl. §§ 31-33, afbalancerer i et vist omfang de store jordbesidderes interesser i fortsatte bedriftsudvidelser i forhold til mindre jordbesidderes interesser i at kunne strukturudvikle deres bedrifter.

Som en række andre love, der regulerer arealanvendelsen, indeholder landbrugsloven en egentlig formålsbestemmelse, jf. lbl. § 1, der skitserer lovens fire *hovedformål*:

- at sikre en forsvarlig og flersidig anvendelse af landbrugsejendomme under hensyn til jordbrugsproduktion, natur, miljø og landskabelige værdier,
- at sikre en bæredygtig udvikling af jordbrugserhvervene og en forbedret konkurrenceevne i disse erhverv,
- at tilgodese bosætning og udvikling i landdistrikterne og
- at bevare selvejet som den overvejende besiddelses- og driftsform i jordbruget samt sikre det fornødne produktionsgrundlag for jordbrugserhvervene.

Det følger bl.a. heraf, at loven både tilsigter en anvendelse af landbrugsejendommene til jordbrugsproduktion og en arealanvendelse, der tager hensyn til natur, miljø og landskabelige værdier, hensyn til friluftsliv og rekreative værdier samt hensyn til sociale og kulturelle værdier m.v. Landskabelige værdier sikres dog primært efter naturbeskyttelsesloven og lov om drift af landbrugsjorder og ikke efter landbrugsloven, der kun indeholder enkelte bestemmelser herom. Se f.eks. lbl. § 6, stk. 1, nr. 8, litra b, og § 24, stk. 5, om pålæg af servitutter, der søger at bevare landskabelige værdier og naturformål.

Den *forsvarlige og flersidige anvendelse* sikres bl.a. gennem krav om, at landbrugsejendomme skal drives på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervsmæssige jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder m.v., jf. lbl. § 11 og nedenfor kapitel III,1.4.1. Endvidere suppleres landbrugslovens regler af §§ 3 og 4 i driftsloven, hvorefter landbrugsjorder skal anvendes til jordbrugsmæssige formål og anvendes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde, jf. nedenfor kapitel III,2.

En *bæredygtig udvikling* skal bl.a. sikres ved at fremme strukturudviklingen gennem bevarelse af en bred variation af såvel heltidsbrug som deltid- og fritidslandbrug og ved at sikre, at *det fornødne produktionsgrundlag* – dvs. de fysiske og naturgivne ressourcer som f.eks. jord og plante-genetiske ressourcer – for jordbrugserhvervet er til stede. Dette skal ske gennem at hindre jordspekulation og derved sikre, at landmænd, som skal leve af at drive landbrug, bliver i stand til at erhverve de ejendomme, der skal tjene som deres produktionsgrundlag.

I landbrugsloven af 2004 blev *bevarelse af selvejet* som noget nyt direkte indsat i formålsbestemmelsen. Dermed blev ét af hovedformålene med de skiftende love om landbrugsejendomme principielt tydeliggjort. Selvejet er – sammen med strukturreglerne – tillige medvirkende til at sikre *en fordeling af ejendomsretten*, hvilket bl.a. har betydning, da jorden er en begrænset ressource. Bevarelsen af selvejet må afvejes i forhold til hensynet til *erhvervsudviklingen og konkurrenceevnen*. Ved ophævelsen af en række erhvervsbesættelser i 2010, ved den samtidige lempelse af reglerne om selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme, ved stramningen af adgangen til at opnå fortrinsstilling til suppleringsjord, og ved at bopælspligten fuldt ud blev gjort upersonlig, blev selvejets betydning og landbrugslovens evne til at fordele ejendomsretten dog betydeligt afsvækket i forhold til hensynet til erhvervsudviklingen. Selvejet i traditionel forstand, hvor ejeren og dennes familie driver jorden, kan uanset formålsbestemmelsen næppe længere siges at være lovens hovedsigte.

Selvejet har også til formål at sikre *bosætning i landdistrikterne*, ligesom EU's landdistriktspolitik, der understøtter en række aktiviteter i det åbne

Kapitel I,3.

land og styrker livet på landet, bl.a. med henblik på at fastholde et befolkningsgrundlag med helårsbeboelse i landdistrikterne.⁶³ Efter indførelsen af en upersonlig bopælspligt for landbrugsejendomme under 30 ha i 2006 og udvidet til alle landbrugsejendomme i 2010, må det dog antages, at landbrugsloven kun i begrænset omfang medvirker til bosætning på landet, idet fjerneje af landbrugsejendomme fuldt ud er muligt. Det bidrager dog formentlig til bosætning på landet, at landbrugsejendomme kan erhverves uden uddannelseskrav, og at loven bidrager til (re)etablering af små landbrugsejendomme til fritidslandbrug. Endvidere medvirker lbl. § 10, stk. 1, om opretholdelse af beboelsesbygninger pr. 200 ha også til befolkningsudviklingen, da overskydende bygninger udlejes i stedet for at blive revet ned. Se også nedenfor kapitel II,5.2., om lbl. § 6, stk. 3, 2. punktum.

På baggrund af lovændringerne i perioden 2005-2010, jf. ovenfor afsnit 2.6., synes der at være behov for en tilpasning af formålsbestemmelsen til lovens reelle indhold.

Landbrugslovens formålsbestemmelse er ikke udtømmende. Selv om det – i modsætning til tidligere – ikke fremgår udtrykkeligt af formålsbestemmelsen, hviler loven således fortsat på den opfattelse, at *landbrugsjorderne er en begrænset naturressource for fødevarerproduktion*, fordi overgang til anden anvendelse i form af naturgenopretningsprojekter, vådområder, skovrejsning, byudvikling m.v. vanskeliggør eller reelt helt udelukker, at jorderne på ny inddrages til jordbrugsmæssig udnyttelse.⁶⁴ Lovens formålsbestemmelse afspejler derfor også, at landbrugsjorderne bør betragtes som en ressource, der ved integration af landbrug, natur og miljø både kan anvendes til jordbrugsmæssig udnyttelse og – helt eller delvis – kan overgå til naturformål, samt at det er nødvendigt at understøtte og sikre landbrugserhvervens tilgang til de fornødne ressourcer.

4. Landbrugslovens myndigheder (lbl. §§ 34-38)⁶⁵

4.1. Fødevareministeriet – Departementet

Landbrugsloven hører under ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeris (fødevareministerens) ressortområde.

63. Se endvidere Indenrigsministeriets betænkning nr. 1242 af 1992 om landdistrikterne – ændrede vilkår samt Landdistriktsredegørelse 2004, Fødevareministeriet, december 2004 s. 12 ff.

64. Jf. bemærkningerne til 2004-lovens § 1, FT 2003-04, lovforslag L 113. Se også §§ 4-6 i landbrugsplanlægningscirkulæret.

65. Afsnit 4 er en revideret videreførelse af kapitel 2.3. i *Christian Jørgensen og Helge Wulff: Landbrugsloven i hovedtræk* (3. udg. 2000). Se også *Jordlovgivning* s. 82-130.

Centralt administreres landbrugsloven af Fødevareministeriet, FødevareErhverv, jf. afsnit 2.4.8. og nedenfor afsnit 4.2. *Lokalt* administreres landbrugsloven af i alt syv jordbrugskommissioner, jf. nedenfor afsnit 4.4.

Departementet har sædvanlige departementale opgaver med formuleringen af politikken vedrørende jordbrugets strukturforhold og forestår derfor bl.a. lovforberedelse og anden regeludfærdigelse.

4.2. FødevareErhverv

FødevareErhverv, der er optaget på Finansloven som en selvstændig institution, er en myndighed under Fødevareministeriet, der bl.a. bistår ministeriets departement med *lovforberedelse og regeludfærdigelse*. FødevareErhvervs opgaver omfatter både landbrugslov, jordfordelingslov, erhvervsfremme og strukturtilpasning m.v. samt administrationen af EU's markedsordninger.⁶⁶

FødevareErhverv har med hjemmel i bekendtgørelse nr. 401 af 3. maj 2011 udarbejdet en række forskrifter for administration af landbrugsloven, herunder:

- *Landbrugslovsbekendtgørelsen*, der indeholder regler om lovens administration – f.eks. om bopælspligt, selskabers erhvervelse og fortrinsstilling til suppleringsjord. Reglerne er bindende for borgerne og jordbrugskommissionerne.
- *Landbrugslovsbekendtgørelsen*, der indeholder bindende regler for jordbrugskommissionernes dispensationspraksis. Jordbrugskommissionerne har dog mulighed for konkret begrundede fravigelser (skøn).
- *Landbrugslovsvejledningen*, der bl.a. indeholder FødevareErhvervs fortolkning m.v. af begreber i landbrugsloven.
- Erklæringsskemaer, der skal anvendes i forbindelse med erhvervelse eller udstykning m.v. af landbrugsejendomme.

En komplet fortegnelse over de udfærdigede forskrifter m.v. er medtaget som bogens bilag 2.

FødevareErhverv afgør *klagesager* vedrørende jordbrugskommissionernes afgørelser i *retlige* spørgsmål efter landbrugsloven. FødevareErhvervs afgørelser i disse klagesager er endelige og kan ikke påklages til departementet eller til Fødevareministeriets Klagecenter, jf. lbl. § 36, stk. 2.⁶⁷

FødevareErhverv træffer endvidere *afgørelser i visse enkeltsager som »første instans«* vedrørende selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme, herunder bl.a. om selskaber skal have dispensation til at erhverve landbrugs-

66. Jf. kapitel 2 i bekendtgørelse nr. 401 af 3. maj 2011 om FødevareErhvervs opgaver og beføjelser.

67. Jf. § 15, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. Om påklage se også nedenfor afsnit 4.4.2.

Kapitel I, 4.2.

ejendomme i landzone, jf. lbl. § 20, samt om forhåndsgodkendelse af fonde og andre juridiske personer i overensstemmelse med lbl. § 24, stk. 6.⁶⁸ Fødevarerhverv kan også beslutte at træffe afgørelse i *sager af større betydning eller af principiel karakter* i stedet for jordbrugskommissionerne, jf. lbl. § 36, stk. 1, (call-in).

Se fra praksis, hvor Fødevarerhvervsdirektoratet har behandlet sager af større betydning vedrørende den tidligere § 30 a, stk. 4, der svarede til den nugældende § 36, stk. 1: *TjL 2002.66*: Tilladelse til et andelsselskabs erhvervelse af en landbrugsjendom på 65,6 ha i fælleseje mellem landmænd og forbrugere; lagt vægt på, at der var tale om en nyskabelse. *TjL 2002.143*: I en sag om tilladelse til et selskabs erhvervelse af en herregård, der gik tilbage til 1299, og som i mange år havde været åben for offentligheden med museum, restaurant m.v., kunne tilladelse gives, hvis ansøgeren ville acceptere en række nærmere vilkår, herunder om offentlighedens adgang. *TjL 2002.145*: Afslag på en fonds ansøgning om erhvervelse af tre landbrugsejendomme på 273,8 ha, 485,4 ha og 159,9 ha bl.a. med henblik på at stille arealerne til rådighed til andres forskningsformål.

Fødevarerhverv kan som udgangspunkt ikke benytte sin call-in-beføjelse over for en afgørelse, som en jordbrugskommission allerede *har* truffet. Sker det, kan Fødevarerhverv ikke ændre afgørelsen til skade for jordbrugeren, jf. FOB 1999.257 – især s. 270 ff. I enkeltstående tilfælde kan direktoratet formentlig – med hjemmel i almindelige forvaltningsretlige grundsætninger – af egen drift *omgøre* en afgørelse, som en jordbrugskommission har truffet, hvis der er begået retlige fejl – f.eks. overtrædelse af forvaltningsloven m.v.⁶⁹

Udover administrationen af landbrugsloven *varetager Fødevarerhverv jordbrugsinteresserne i de regionale udviklingsplaner samt i kommune- og lokalplanlægningen*, jf. lbl. § 3 og nedenfor afsnit 5.

Fødevarerhverv varetager inden for lovgivningen om jordbrugets strukturforhold tillige administrationen af jordfordelingsloven og landdistriktsloven.⁷⁰

Pr. 1. oktober 2011 sammenlægges Fødevarerhverv med Fiskeridirektoratet og Plantedirektoratet til en ny styrelse under Fødevareministeriet. Den nye styrelse var ved manuskriptets færdiggørelse endnu ikke navngivet.

4.3. Fødevareministeriets Klagecenter

Ved bekendtgørelse nr. 282 af 5. april 2011 er Fødevareministeriets Klagecenter oprettet. Centeret er en myndighed under Fødevareministeriet, som

68. Jf. § 1, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

69. Se omtale af et eksempel herpå i *Jordlovgivning* s. 90 f og 698. Se endvidere *Jens Garde m.fl.*: Forvaltningsret – Almindelige emner (5. udg. 2009) s. 20 og 529 ff.

70. Jf. § 19, henholdsvis § 7 i bekendtgørelse nr. 401 af 3. maj 2011 om Fødevarerhvervs opgaver og beføjelser.

behandler klager over afgørelser truffet i første instans af institutioner under Fødevareministeriet. I bestemmelser, hvor der hidtil har været adgang til at klage over sådanne institutioners afgørelser til fødevareministeren, følger det nu af bekendtgørelsens § 1, at klage i stedet skal indgives til klagecenteret.

I forhold til *landbrugsloven* har Fødevareministeriets Klagecenter ingen funktion, idet der ikke findes bestemmelser, hvorefter FødevareErhvervs – ganske få – afgørelser i første instans kan påklages, jf. § 28, stk. 8, nr. 12, i bekendtgørelse nr. 401 af 3. maj 2011 om FødevareErhvervs opgaver og beføjelser. Derimod er centeret klageinstans i forhold til Plantedirektoratets afgørelser efter *driftsloven*, jf. bekendtgørelsens § 2, nr. 20, og i forhold til afgørelser truffet i henhold til *jordfordelingsloven*, jf. bekendtgørelsens § 2, nr. 31.

4.4. Jordbrugskommissionerne

4.4.1. Organisation og opgaver

Jordbrugskommissionerne er lokale nævn, der *afgør sager efter landbrugsloven*. De har endvidere visse *tilsynsopgaver*. Herudover udfører jordbrugskommissionerne opgaver efter anden lovgivning, og i henhold til jordfordelingslovens § 2, stk. 3, indgår jordbrugskommissionens fem medlemmer i jordfordelingskommissionen. De bistår endvidere ved andre myndigheders udarbejdelse af naturforvaltningsprojekter samt ved offentlige myndigheders jorderhvervelser.

Kommissionerne nedsættes af fødevareministeren, jf. lbl. § 34, stk. 1, mens medlemmerne udpeges af direktøren for FødevareErhverv, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. Statsforvaltningerne afholder udgifterne ved kommissionernes virksomhed og stiller sekretariatsbistand til deres rådighed, jf. lbl. § 35, stk. 1. Der er syv jordbrugskommissioner i Danmark, en i hver af regionerne Nordjylland, Sjælland og Hovedstaden og to i hver af regionerne Midtjylland og Syddanmark. Jordbrugskommissionerne er ikke efter almindelige forvaltningsretlige regler omfattet af det ministerielle over- og underordningsforhold, som f.eks. FødevareErhverv er det.⁷¹ FødevareErhverv har dog visse instruktionsbeføjelser over for jordbrugskommissionerne, jf. lbl. § 36.

En jordbrugskommissions formand skal være jurist, jf. lbl. § 34, stk. 2, og formanden har ofte hovedbeskæftigelse i statsforvaltningen. Kommissionen skal i øvrigt bestå af *to medlemmer* udpeget efter indstilling af de stedlige landboforeninger og familiebrugsforeninger under Landbrug & Fødevarer, *ét medlem* udpeget efter indstilling af Friluftsrådet og *ét medlem* udpeget efter indstilling fra Danmarks Naturfredningsforening, jf. lbl. § 34, stk. 2. I sager om gartnerier og planteskoler udvides jordbrugskommissionen med *et gartne-*

71. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 88 ff.

Kapitel I, 4.4.1.

risagkyndigt medlem – men ikke med yderligere repræsentanter for naturinteresser. I modsætning til den tidligere rådgivende funktion er det gartnerisagkyndige medlem fuldgældigt medlem af jordbrugskommissionen.⁷² Hvis jordbrugskommissionen umiddelbart er indstillet på at træffe en afgørelse, som er fuldt ud begunstigende for den eller de berørte gartnere, kan kommissionen dog undlade at indkalde et gartnerisagkyndigt medlem.

Den samlede jordbrugskommission kan i enighed beslutte, at sager, der ikke vedrører natur- og miljøforhold, kan afgøres af formanden og de medlemmer, der skal varetage de jordbrugsmæssige interesser.⁷³

Jordbrugskommissionerne træffer ved stemmeflerhed afgørelse i enkelt-sager efter landbrugsloven, (medmindre kompetencen er henlagt til Fødevarerhverv), herunder om tilladelser og dispensationer fra lovens bestemmelser og påbud om retablering af lovlig tilstand, jf. lbl. § 36.

4.4.2. Påklage af jordbrugskommissionernes afgørelser

Jordbrugskommissionernes afgørelser kan *påklages* til Fødevarerhverv, men kun for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 15, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v., der er udstedt med hjemmel i lbl. § 36, stk. 2. Retlige spørgsmål angår f.eks. fortolkning af lov og bekendtgørelser, problemer vedrørende magtfordrejning, ligheds- og proportionalitetsprincippet, inhabilitet, overtrædelse af procedureforskrifter etc. Det er også et retligt spørgsmål, om en afgørelse er i overensstemmelse med landbrugslovscirkulæret.⁷⁴ Klagefristen er fire uger.⁷⁵ Derimod kan jordbrugskommissionernes *skøn i konkrete* sager ikke indbringes for Fødevarerhverv.

Klagefristen regnes fra tidspunktet for afgørelsens meddelelse – dvs. fra tidspunktet, hvor afgørelsen kommer frem til den klageberettigede.⁷⁶ Den dag, hvor afgørelsen er kommet frem, medregnes ikke i klagefristen.⁷⁷ En klage skal for at være rettidig være kommet frem til Fødevarerhverv inden kontortids ophør den dag, hvor klagefristen udløber. Dette må ligeledes antages at gælde, hvis klagen indsendes med telefax eller mail.⁷⁸ Udløber fristen en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til førstkommande hverdag.⁷⁹

72. Jf. § 6, stk. 1, 2. punktum, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

73. Jf. § 6, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

74. Om begrebet retlige spørgsmål se *Jordlovgivning* s. 123 ff med henvisninger.

75. Jf. § 15, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

76. Jf. vejledning nr. 11740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven, punkt 211, og *Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.*: Forvaltningsret (2. udg. 2002) s. 972 f.

77. Jf. vejledning nr. 11740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven, punkt 212.

78. Se *Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.*: Forvaltningsret (2. udg. 2002) s. 585 ff om brug af telefax. Om klagefristens beregning se også *Jordlovgivning* s. 119 f.

79. Jf. vejledning nr. 11740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven, punkt 212.

Kapitel I,4.4.2.

*En klage har ikke opsættende virkning.*⁸⁰ En påklaget afgørelse (tilladelse) kan udnyttes, idet jordbrugeren bærer risikoen for, at afgørelsen eventuelt omgøres ved klagesagsbehandling.⁸¹ Såfremt der klages, skal en landinspektør dog sætte en eventuel udstykningssag i bero,⁸² ligesom jordbrugskommissionen skal sætte bebyrdende påbud m.v. i bero, jf. landbrugslovscirkulærets § 70, stk. 5, og TfL 1999.146 V om erstatningsansvar m.v.

I TfL 1999.146 V havde to jordbrugere ikke havde krav på erstatning fra jordbrugskommissionen, hvis afgørelse blev omgjort af det daværende Strukturdirektorat, selv om jordbrugskommissionen ikke havde oplyst, at klagen til direktoratet havde opsættende virkning i forhold til et genafhændelsespåbud.

Jordbrugskommissionen skal ved videresendelse af en klage til Fødevare-Erhverv fremsætte bemærkninger til klagen samt vedlægge kopi af sagens akter. Jordbrugskommissionen skal endvidere underrette parterne i sagen om, at der er indgivet klage. Kopi af jordbrugskommissionens bemærkninger skal sendes til parterne med oplysning om, at disse vil blive lagt til grund for afgørelsen, medmindre parterne har yderligere at tilføje inden en frist på højst fire uger, jf. landbrugslovscirkulærets § 70, stk. 3 og 4.

Loven angiver ikke, hvem der er *klageberettiget*. Efter den almindelige forvaltningsret tilkommer klageretten *enhver med en væsentlig, individuel interesse i sagen*. Se således også § 15, stk. 1, 1. punktum, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. Dette skal her formentlig forstås snævert som udelukkende omfattende afgørelsens adressat og købere, sælgere og forpagtere af den ejendom, som sagen vedrører, men ikke foreninger, brancheorganisationer m.v. I sager, hvor der indgår spørgsmål om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. lbl. §§ 31-33, har naboer, der har fremsat ønske om suppleringsjord, dog klageadgang, jf. landbrugslovscirkulærets § 70, stk. 2.⁸³

I TfL 1999.46/1 fastslog det daværende Strukturdirektorat, at en nabo, der var ejer af en ejendom, hvorfra et areal tidligere var blevet udstykket, ikke var klageberettiget efter landbrugsloven i en sag om tilladelse til at aflyse en deklaration på arealet, om at dette skulle afhændes, når en dambrugsvirksomhed ophørte. Se også TfL 2000.206, hvor en person, der selv havde afgivet tilbud om køb af en

80. Jf. *Jordlovgivning* s. 120 ff, 465 og 783. Om opsættende virkning generelt se *Jens Garde m.fl.*: Forvaltningsret – Almindelige emner (5. udg. 2009) s. 323 ff.

81. Jf. *Jordlovgivning* s. 466.

82. Jf. *Jordlovgivning* s. 465.

83. Se også *Jordlovgivning* s. 114 ff med omtale af afgørelser om klageberettigede. Se generelt om klageberettigelse *Jens Garde m.fl.*: Forvaltningsret – Almindelige emner (5. udg. 2009) s. 307 ff.

Kapitel I,4.4.2.

del af en landbrugsejendom, blev anset som part i en sag om meddelelse af tilladelse til en kommunes køb af den samme del af ejendommen. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord blev ikke anvendt, hvorfor vedkommende ikke havde partsstatus efter disse regler.

Jordbrugskommissionerne kan *genoptage* en sag, efter at der er indgivet klage, uden at afvente klagesagens afgørelse (remonstration).⁸⁴

Om tilbagekaldelse, remonstration, domstolsprøvelse, ombudsmandsprøvelse og myndighedernes erstatningsansvar se *Jordlovgivning* s. 107 ff samt den almindelige forvaltningsretlige litteratur.

4.5. Statsforvaltningerne

Statsforvaltningerne, der hører under Indenrigs- og Sundhedsministeriet, forestår alene varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under den fysiske planlægning sammen med kommunerne efter lbl. § 3, jf. nedenfor afsnit 5.

4.6. Kommunerne

Kommunerne bistår ved varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under den fysiske planlægning efter lbl. § 3 og har desuden visse *tilsyns- og kontrolopgaver*. De skal ifølge lbl. § 48 afgive indberetning til jordbrugskommissionerne, såfremt de får kendskab til overtrædelse af loven, og på begæring foretage syn og afgive udtalelser om landbrugsejendommers bygninger og driftsforhold. Kommunerne varetager endvidere en række opgaver i forhold til anden lovgivning af betydning for driften af landbrugsejendomme, herunder bl.a. i forhold til planloven, naturbeskyttelsesloven og råstofloven.

4.7. Andre myndigheder

Kort- og Matrikelstyrelsen varetager opgaver i forbindelse med landbrugspligtens notering i matriklen, jf. lbl. § 5 og nedenfor kapitel II,3.

Kirkeministeriet meddeler tilladelse til folkekirkens erhvervelse af landbrugsejendomme, jf. lbl. § 22, stk. 2, jf. kapitel IV,4.1.2.

Regionsrådene (regionerne) varetager ikke opgaver efter landbrugsloven, men medvirker ved landbrugsplanlægningen gennem udfærdigelse af regionale udviklingsplaner, jf. nedenfor afsnit 5. Regionerne medvirker også ved anden overordnet planlægning, f.eks. efter råstofloven, jf. kapitel III,1.4.3. og 3.2.

84. Jf. § 15, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. Om remonstration, se bl.a. *Jens Garde m.fl.*: Forvaltningsret – Almindelige emner (5. udg. 2009) s. 295 f. Se også *Jordlovgivning* s. 108 om pligt til at genoptage en sag.

4.8. Kontrol med landbrugslovens overholdelse

Kontrollen med landbrugslovens overholdelse udføres forskelligt alt efter, hvilke regler i loven der er tale om.

Kontrollen med overholdelsen af landbrugslovens *sammenlægnings- og udstykningsregler* gennemføres i forbindelse med den matrikulære ekspedition af sagen.⁸⁵

Kontrol med overholdelsen af *erhvervelsesreglerne* sker især i forbindelse med anmeldelse af adkomstdokumenter til tinglysning, jf. lbl. § 43.⁸⁶ Kontrollens effektivitet sikres bl.a. ved, at lbl. § 43, stk. 1, indeholder et krav om, at dokumenter vedrørende erhvervelse af adkomst på en landbrugs-ejendom i landzone skal tinglyses inden et år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen. Kræver erhvervelsen tilladelse, skal tinglysning ske inden et år fra tilladelsens meddelelse. Da erhververen ikke altid har nogen indflydelse på dokumentets sagsbehandlingstid hos Tinglysningsretten, er det nærliggende – også under hensyn til, at overtrædelse er strafsanktioneret – at det er tilstrækkeligt til at undgå strafansvar, at dokumentet er *anmeldt* til tinglysning inden et år, hvis anmeldelsen senere fører til tinglysning. Det er formentlig endvidere tilstrækkeligt, at anmeldelsen fører til tinglysning med frist – f.eks. til indhentelse af tilladelse efter landbrugsloven.

For så vidt angår overholdelse af *landbrugslovens øvrige bestemmelser*, især samdrifts- og forpagtningsregler, bopælspligt m.v., sker kontrollen bl.a. ved jordbrugskommissionernes og efter omstændighederne FødevarerErhvervs behandling af konkrete sager om dispensation m.v., hvorved myndighederne kan forlange at få forevist erhvervelsesdokumenter og forpagtningsaftaler, jf. lbl. § 49, stk. 1. Endvidere er kommunerne som nævnt ovenfor i afsnit 4.6. forpligtet til at indberette eventuelle overtrædelser af landbrugsloven, som de får kendskab til, til jordbrugskommissionerne eller til FødevarerErhverv, jf. lbl. § 48.

FødevarerErhverv har endvidere hjemmel til at indhente oplysninger med henblik på at øge kontrolmulighederne ved at samkøre andre myndigheders registre med Fødevarerministeriets egne registre (Det Generelle Landbrugsregister (GLR), Det Centrale Husdyrbrugs Register (CHR) og Plantedirektoratets virksomhedsregister), jf. lbl. § 47. Registre af betydning for landbrugslovens administration er navnlig de kommunale registre (bl.a. disses oplysninger om skatteforhold), folkeregistret, selskabsregistret (cvr.dk) samt matriklen og tingbogen.

85. Se nærmere vejledning nr. 60 af 29. juni 2010 om udstykningskontrollen og § 4 i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

86. Se bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

Kapitel I,4.8.

Det Generelle Landbrugsregister, GLR (www.glr-chr.dk), blev oprettet i 1993 og bygger på de data, der allerede foreligger i eksisterende registre, herunder matriklen og det fælleskommunale ejendomsstamregister, ESR. Baggrunden for GLR var Rfo 3508/92, (der senere er afløst af Rfo 73/2009), hvorefter medlemsstaterne skulle etablere et edb-system, der omfatter en database, identifikation af markerne, identifikation og registrering af dyrene, støtteansøgninger og et integreret kontrolsystem.

GLR indeholder oplysninger om den enkelte landmand og hans bedrift, herunder navn, adresse, CPR-nr., ejendomsbetegnelser, ejerforhold, forpagtninger, markplaner, markafgrøder og hektarstøtteansøgninger.

I tilknytning hertil er der etableret et husdyrbrugsregister, CHR, der indeholder oplysninger om den enkelte besætning: Dyreart, besætningsnummer, antal dyr, husdyrsygdomme m.v.⁸⁷

Overtrædelse af landbrugsloven kan *straffes med bøde*, jf. lbl. § 50.⁸⁸ Overtrædelse af erhvervsreglerne kan endvidere medføre *påbud om genafhændelse*, jf. lbl. § 41.

5. Jordbrugsmæssige interesser i planlægningen (lbl. § 3)

De i afsnit 3 omtalte formål med landbrugsloven forsøges bl.a. tilgodeset ved regulering af enkeltaftaler om erhvervelse, forpagtning m.v. af landbrugsejendomme. Imidlertid kræver nogle af formålene – f.eks. sikring af en bæredygtig udvikling – at der sker en mere overordnet prioritering af såvel landbrugsmæssige som andre interesser. Dette sker nu ved varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser i forbindelse med den regionale og kommunale planlægning (tidligere kaldet: *Landbrugsplanlægningen*).

Ifølge planlovens § 11 a, nr. 10, skal *kommunalbestyrelserne* sørge for, at kommuneplanerne indeholder retningslinjer for varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af de *særlig værdifulde landbrugsområder*. Som grundlag herfor foretager *statsforvaltningerne* mindst én gang i hver valgperiode i samarbejde med kommunerne en analyse af jordbrugserhvervene, således at de jordbrugsmæssige interesser kan indgå i planlægningen, jf. lbl. § 3, stk. 1.

Der udarbejdes således ikke egentlige landbrugsplaner, der skal godkendes af ministeren, men de jordbrugsmæssige interesser indgår i kommuneplanlægningen (og i de regionale udviklingsplaner) på lige fod med andre relevante interesser. I stedet foretages den nævnte *jordbrugsanalyse*, der

87. Se Fødevareministeriets departements notat: »Introduktion til GLR/CHR Generelt LandbrugsRegister/Centralt Husdyrbrugsregister« samt www.glr-chr.dk.

88. Se *Jordlovgivning* s. 769 ff.

indeholder oplysninger om jordbrugserhvervet og dets betydning regionalt og lokalt.⁸⁹ Som følge heraf er landbrugsplanlægningen/jordbrugsanalysen ikke formelt bindende for kommunerne i deres administration, men den er retningsgivende for denne. De retningslinjer for varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, som i medfør af planlovens § 11 a, nr. 10, indgår i kommuneplanen, er *bindende for kommunerne* ved udarbejdelse af lokalplaner, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1. *I forhold til den enkelte grundejer* er kommuneplaner – og de deri indeholdte retningslinjer vedrørende de jordbrugsmæssige interesser – *ikke bindende*.

Varetagelsen af de *statslige* jordbrugsmæssige interesser sker i forbindelse med miljøministerens udstedelse af landsplandirektiver i medfør af planlovens § 3. Endvidere varetages de statslige interesser ved, at forslag til regionale udviklingsplaner, kommune- og lokalplaner skal indsendes til FødevarerErhverv, såfremt forslaget berører dets interesser, jf. planlovens § 25, hvorefter *FødevarerErhverv om nødvendigt kan fremsætte begrundede indsigelser mod et lokalplanforslag* efter planlovens § 29, stk. 3, jf. § 28, stk. 1.⁹⁰ Fremsætter FødevarerErhverv indsigelse, kan lokalplanen først vedtages, når der er opnået enighed om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1. FødevarerErhverv kan desuden fremkomme med bemærkninger til et forslag til *en regional udviklingsplan*, der kan indgå i den statslige vurdering og stillingtagen til forslagene til regionale udviklingsplaner, som hører under miljøministeren, jf. planlovens § 29, stk. 1. *FødevarerErhverv kan derimod ikke gøre indsigelse mod et forslag til en kommuneplan*, idet kompetencen hertil ligger hos regionsrådet, jf. planlovens § 29 a, stk. 1, hvorefter regionsrådet kan gøre indsigelser mod kommuneplaner, der strider mod den regionale udviklingsplan. FødevarerErhverv kan dog anmode miljøministeren om at fremsætte indsigelse mod forslag til kommuneplaner og kommuneplantillæg, jf. § 10 i jordbrugsinteressesecirkulæret.⁹¹

89. Om jordbrugsanalysens indhold se § 3 i jordbrugsinteressesecirkulæret.

90. Om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under planlægningen se jordbrugsinteressesecirkulæret.

91. Om landbrugsplanlægning se bl.a. *Helle Tegner Anker: Miljøretlig regulering på landbrugsområdet* (1996) s. 250 f, *Christian Jørgensen og Helge Wulff: Landbrugsloven i hovedtræk* (3. udg. 2000) s. 46 f og *Jordlovgivning* s. 173 f. Se også: Landbruget i planlægningen, Strukturdirektoratet 1996 samt Arealudvalgets 1. delbetænkning (betænkning nr. 1051 af 1985).

Kapitel II

Landbrugsejendomme og landbrugspligt

1. Landbrugsejendomme og -bedrifter (lbl. § 2, stk. 1 og 3)

1.1. Landbrugsejendomme (lbl. § 2, stk. 1)

Som nævnt i kapitel I, 2.4.2. anvendes ordet »landbrugsejendom« som betegnelse for en fast ejendom, der i matriklen er noteret som landbrugsejendom, jf. lbl. § 2, stk. 1. En sådan notering udløser en retsvirkning: At den faste ejendom er undergivet såkaldt *landbrugspligt* efter landbrugsloven, jf. lbl. § 2, stk. 2, og nedenfor *afsnit 2*. Hvornår en fast ejendom kan noteres som landbrugsejendom, er reguleret af lbl. § 4, der omtales nedenfor *afsnit 3*. Ophævelse af landbrugspligt er reguleret i lbl. §§ 6 og 7, jf. *afsnit 4*, mens bortfald af landbrugspligt er reguleret i lbl. § 6, stk. 3, jf. *afsnit 5*.

Hvis man ønsker at undersøge, om en fast ejendom er en landbrugsejendom, må man derfor undersøge matriklen, jf. udstykningslovens § 11, der er et elektronisk kortværk over faste ejendomme i Danmark med tilhørende noteringer af forskellige retlige forhold vedrørende ejendommen, og som for hele landet ajourføres af Kort- og Matrikelstyrelsen, jf. udstykningslovens § 10.¹

Noteringen som landbrugsejendom registreres endvidere i det fælleskommunale ejendomsstamregister (ESR) og i tingbogen, jf. udstykningslovens § 32. Registreringerne i ESR og tingbogen er alene oplysende. Det er kun noteringen i matriklen, der udløser retsvirkninger efter landbrugsloven. Er der uoverensstemmelse mellem registrenes indhold, er matriklens indhold afgørende.

Ifølge udstykningslovens § 2, stk. 1, kan en samlet fast ejendom bestå af ét eller flere matrikelnumre, når det i matriklen er noteret, at matrikelnumrene skal holdes forenet. Som følge heraf kan en fast ejendom, der er noteret som landbrugsejendom, tillige bestå af ét eller flere matrikelnumre.

1. Om matriklen se nærmere bl.a. *Lars Ramhøj: Udstykningsloven med kommentarer* (1992) s. 139, *Poul Daugbjerg og Knud V. Hansen: Ejendomsdata* (2000) s. 16 ff og *Jordlovgivning* s. 158. Se også www.matrikelinfo.dk.

Kapitel II, 1.1.

De fleste landbrugsejendomme er beliggende i landzone, jf. planlovens § 34, stk. 4, men der er ikke i lovgivningen noget til hinder for, at ejendomme beliggende i byzone eller sommerhusområde noteres eller forbliver noterede som landbrugsejendomme. Derimod gælder landbrugslovens bestemmelser om personers og selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme (ibl. kapitel 7 og 9) *kun for landbrugsejendomme, der helt eller delvist er beliggende i landzone*. For landbrugsejendomme i byzone og sommerhusområder foreskriver § 3, stk. 1, i driftsloven dog et krav om forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse, jf. nærmere kapitel III, 2.2.

Arealer, som anvendes jordbrugsmæssigt, men som ikke er noteret som en landbrugsejendom, betegnes almindeligvis som »frie jorder«.² Sådanne arealer er *ikke* omfattet af landbrugslovens bestemmelser, medmindre de er vurderet under en landbrugsejendom og som følge heraf bliver samnoteret med denne efter ibl. § 4, stk. 2. (Se herom afsnit 3.2.). Frie jorder, der er *beliggende i landzone*, er derimod undergivet et krav om forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse efter § 3, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, i driftsloven.

1.2. Landbrugsbedrifter (ibl. § 2, stk. 3)

Historisk har der været sammenhæng mellem den *juridiske* enhed: En noteret landbrugsejendom – og den *økonomiske* driftsenhed, som landmanden drev, idet den overvejende driftsform tidligere var familiebruget, hvor landmanden og hans familie alene drev den ejede ejendom, hvor familien boede, jf. ovenfor kapitel I, 2.3.2. og 2.3.3. Som følge af, *at* mekaniseringen har muliggjort stadig større driftsenheder, *at* de voksende husdyrbedrifter kræver stadig større udbringningsarealer, *og at* forpagtning til samdrift med anden landbrugsejendom er blevet mere og mere udbredt, er der imidlertid i dag ofte forskel på den noterede landbrugsejendom og den økonomiske driftsenhed, der kan omfatte flere ejede landbrugsejendomme og tilforpagtede arealer, som drives sammen. Som konsekvens heraf blev der i landbrugsloven af 2004 indføjet *en definition af den økonomiske driftsenhed*: Den såkaldte *landbrugsbedrift*, jf. ibl. § 2, stk. 3.³

Begrebet landbrugsbedrift (eller jordbrugsbedrift) anvendes i mange sammenhænge, bl.a. i Danmarks Statistiks landbrugsstatistik og i landbrugsstøttelovgivningen. Definitionen i ibl. § 2, stk. 3, er imidlertid udtrykkeligt i lovteksten be-

2. Se om frie jorder *Jordlovgivning* s. 162 f.

3. Definitionen var dog ikke ny, idet den i det væsentlige var en lovfæstelse af definitionen i § 2, stk. 1, i den nu ophævede bekendtgørelse nr. 824 af 2. oktober 2002 om husdyrhold og arealkrav m.v. Om landbrugsbedrifter se *Jacob Carl* i TfL 2008.140 og hertil *Kurt Vagner Jensen* og *Morten Blom Andersen* i TfL 2008.145. Artiklerne omhandler tillige den nu ophævede bestyrerregel.

grænset til landbrugslovens anvendelsesområde og har ikke nødvendigvis – men kan efter omstændighederne have – betydning i forhold til anden lovgivning. Lovgivningens sprogbrug er således – desværre – ikke ensartet.

En landbrugsbedrift kan efter lbl. § 2, stk. 3, bestå af én eller flere landbrugsejendomme eller ejendomme uden landbrugspligt (frie jorder), der drives sammen af samme fysiske eller juridiske person (bedriftsejeren). *En landbrugsbedrift kan således også alene bestå af en ejendom uden landbrugspligt*, f.eks. en pelsdyrfarm på frie jorder. Lovens erhvervsregler og bopælskravet i lbl. § 8, forudsætter dog, at der som udgangspunkt altid skal indgå mindst én landbrugsejendom (eller en del af en sådan) i bedriften, for at disse regler finder anvendelse.

En enkelt landbrugsejendom, der ikke drives sammen med andre arealer, er også en landbrugsbedrift i landbrugslovens forstand. Derudover indgår der i bedriften arealer, som bedriftsejeren *tilforpagter*. Omvendt hører arealer, som ejes af bedriftsejeren, men som er *bortforpagtede*, ikke til bedriften. Til bedriften hører også de »naturarealer«, der er på bedriften – dvs. landbrugsjorder, hvor vegetationen på arealerne overvejende består af naturligt hjemmehørende planter, jf. § 2, stk. 4, i driftsloven. I nogle sammenhænge medregnes arealer uden landbrugsmæssig værdi (fradragsarealer), jf. lbl. § 10, stk. 5, ikke i forhold til landbrugslovens arealgrænser. Om lbl. § 10, stk. 5, se nærmere kapitel IV, 2.1.3.

Uanset at lbl. § 2, stk. 3, efter ordlyden alene omhandler landbrugsejendomme og arealer uden landbrugspligt, må det antages, at *en landbrugsbedrift kan være helt uden jord*, f.eks. en animalsk produktion etableret alene i bygninger på lejet grund eller et »jordløst« husdyrbrug etableret ved ophævelse af landbrugspligten i medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 3, jf. herom afsnit 4.2.4.

I forhold til arealer, som bedriftsejeren ikke ejer, men kun har en benyttelsesret til, kan der opstå tvivl, om disse hører til bedriften. Arealer, som bedriftsejeren har en *egentlig brugsret* til (tilforpagtede arealer), hører som nævnt klart til bedriften. Derimod er arealer, som bedriftsejeren kun har en mere *begrænset rådighedsret* til – f.eks. ved gylleaftaler eller pasningsaftaler – *ikke* en del af bedriften. Det fremgår hverken af loven eller forarbejderne hertil, hvilket omfang en rådighedsret skal have, før et areal regnes til bedriften. Det må formentlig kræves, at bedriftsejeren har en *egentlig brugsret* til arealet, for at dette medregnes, mens arealer, hvorover bedriftsejeren alene har en *servitutret*, ikke medregnes. Om sondringen mellem servitutter og brugsrettigheder se nedenfor kapitel V, 3.4.1.

Det er en forudsætning for, at der foreligger en landbrugsbedrift i den anførte forstand, at de af bedriften omfattede ejendomme *anvendes til jordbrugsmæssige formål*. For så vidt angår jorderne følger det af § 4 i driftslo-

Kapitel II, 1.2.

ven, at de skal anvendes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde ved anvendelse til følgende formål: 1) Dyrkning af ét- eller flerårige afgrøder – herunder plantage og skov, 2) Drift som halvkultur eller henliggen som udyrket og lysåbent driftsareal, jf. driftslovens § 2, stk. 5 og 6, 3) Kulturtekniske foranstaltninger eller 4) Småbiotoper og småplantninger til og med 0,5 ha. Se nærmere jordressourcebekendtgørelsen samt nedenfor kapitel III, 2.2.

Når definitionen af en landbrugsbedrift forudsætter, at det er samme fysiske eller juridiske person, der samdriver alle bedriftens arealer, vil *samdrift af arealer, som ejes af et selskab, med arealer, som ejes af landmanden i selskabet*,⁴ som udgangspunkt ikke udgøre en landbrugsbedrift. Imidlertid henviser lbl. § 2, stk. 3, til § 20, stk. 5, hvorefter en landbrugsejendom, der ejes af et selskab, og en landbrugsejendom, der ejes af landmanden i selskabet, i relation til lovens regler betragtes som en landbrugsbedrift, der tilhører samme ejer. De to ejendomme vil derfor også udgøre en landbrugsbedrift i landbrugslovens forstand. Lovteknisk havde det været mere nærliggende at placere lbl. § 20, stk. 5, i lovens § 2.

2. Landbrugspligtens indhold (lbl. § 2, stk. 2)

Ifølge lbl. § 2, stk. 2, er en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom, undergivet *landbrugspligt, hvilket vil sige, at ejendommen er omfattet af landbrugslovens regler*, herunder om erhvervelse, forpagtning, omlægning af jorder, forsvarlig drift m.v.⁵ Ejere, erhververe, forpagtere og andre rettighedshavere over faste ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme, er således i kraft af noteringen forpligtet til at overholde landbrugslovens regler i forbindelse med erhvervelse, forpagtning, drift etc. Endvidere gælder der en pligt til at anvende ejendommens jorder til jordbrugsmæssige formål, jf. § 3, stk. 1, i driftsloven. Driftsloven indeholder således – ligesom tidligere landbrugslove – en *dyrkningspligt*, der dog også kan opfyldes ved ekstensiv drift og ved anvendelse til naturformål, jf. nedenfor kapitel III, 2.2.

Det nærmere indhold af landbrugspligten omtales i bogens enkelte kapitler. Som eksempler på pligtens indhold skal her blot nævnes, at erhververen af en landbrugsejendom foruden kravet om forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse skal opfylde krav om bopælspligt på ejendommen og som udgangspunkt skal opret-

4. Se om dette begreb nedenfor kapitel IV, 3.2.

5. Om landbrugspligten se bl.a. *Flemming Tolstrup: Landbrugsejendomme – Landbrugspligten* (1958), *Jordlovgivning* s. 156 f og 182 ff, *Helle Tegner Anker i Miljøretten II* s. 668 ff og betænkning nr. 403, 1966 s. 9 og 49.

holde en beboelsesbygning på denne. Landbrugspligten indebærer således en række indskrænkninger i ejerens rådighed over sin ejendom. Der er dog også fordele for ejeren ved, at ejendommen er noteret som landbrugspligtig. Dette betyder bl.a., at de lempeligere regler for byggeri i landzone i planlovens § 36 finder anvendelse.⁶

Landbrugspligten er en offentligretlig rådighedsindskrænkning, der hviler på en landbrugsejendom i dens helhed. Hvis landbrugspligten ønskes ophævet på en del af en ejendom, må arealet udstykkes eller arealoverføres, jf. lbl. § 6, stk. 1, eller § 7, idet en landbrugsejendom som nævnt i afsnit 1.1. er en samlet fast ejendom i udstykningslovens forstand, jf. udstykningslovens § 2. Selv om noteringen som landbrugsejendom som nævnt fremgår af tingbogen, er dette ikke en betingelse for, at landbrugspligtens retsvirkninger indtræder. Retsvirkningerne følger direkte af loven og indtræder ved noteringen i matriklen. En tilladelse til f.eks. udstykning og ophævelse af landbrugspligt fra jordbrugskommissionen får således først fuld retsvirkning ved noteringen i matriklen.⁷ En tilladelse efter landbrugsloven får ingen retsvirkning, hvis udstykning afslås efter f.eks. planloven.

Landbrugsloven er – som følge af dens offentligretlige karakter – *præceptiv*, hvorfor landbrugspligten *ikke kan fraviges ved aftale* – f.eks. mellem en sælger og en køber af en landbrugsejendom. Landbrugspligten går endvidere forud for alle – også ældre – rettigheder i ejendommen og udslettes ikke på en tvangsauktion, uanset størrelsen af højeste bud. Dette skyldes, at landbrugspligten ikke pålægges ejendommen som en offentligretlig servitut, men følger direkte af landbrugslovens regler.⁸ En erhverver i god tro eller en kreditor kan således ikke fortrænge (ekstingvere) landbrugspligten, selv om den undtagelsesvis ikke fremgår af tingbogen.⁹

En landbrugsejendom kan principielt heller ikke ved *hævd* frigøres fra landbrugspligten, da der ikke kan vindes hævd i strid med lovgivningen.¹⁰ Hvis ejeren af en ejendom, der ikke er noteret som landbrugsejendom,

6. Se om disse regler: *Peter Mortensen i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 82 ff, *Planlovskommentaren* s. 299 ff, *Helle Tegner Anker i Miljøretten II* s. 316 ff samt *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 203 ff. Se også nedenfor kapitel III,3.1.1.

7. Se *Jordlovgivning* s. 222.

8. Se *Jordlovgivning* s. 157.

9. Om tinglysning af offentligretlige rådighedsindskrænkninger se *Peter Mortensen: Tinglysning* (3. udg. 2001) s. 175 f, *Knud Illum: Tinglysning* s. 45 ff og *Tinglysningslovskommentaren* s. 25.

10. Jf. *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg. 1951) s. 576, *Knud Illum: Dansk Tingsret* (3. udg. 1976 ved *Vagn Carstensen*) s. 457, *W.E. von Eyben: Dansk Miljøret 4* (1978) s. 388 samt *Bo von Eyben i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – Rådighed og regulering*, (2. udg. 2003) s. 124 og 247.

Kapitel II,2.

f.eks. ved opførelse af bebyggelse, der overskrider skellet, vinder hævd på brug af eller ejendomsret til mindre arealer af naboejendommen, der er noteret som landbrugsejendom, må det dog antages, at landbrugspligten i forbindelse med ejendomsberigtigelsen efter udstykningslovens § 9, nr. 1, ophæves på det areal, hvorover der er vundet hævd.

Som udgangspunkt kan landbrugspligten heller ikke bringes til ophør ved *ekspropriation*. Såfremt ekspropriation sker til ikke-jordbrugsmæssige formål, kræves derfor som udgangspunkt tilladelse efter lbl. § 7 til ophævelse af landbrugspligten. Hertil gælder dog en række undtagelser. *For det første* må det antages, at landbrugspligten må vige, hvis ekspropriation sker med hjemmel i en ekspropriationslov, der nærmere specificerer det pågældende landbrugsareal, idet den nyere og mere specielle lov, da må gå forud for landbrugslovens generelle regler om landbrugspligt. Noget tilsvarende må – *for det andet* – antages, hvis ekspropriationens formål kun kan realiseres ved ekspropriation af netop de pågældende landbrugsarealer.¹¹ *For det tredje* fremgår det af § 2, stk. 3, i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen, at landbrugspligten kan ophæves uden tilladelse, når det over for Kort- og Matrikelstyrelsen dokumenteres, at arealet afstås til vejanlæg, jernbane eller vandløb i overensstemmelse med reglerne i ekspropriationslovgivningen. Se tillige nedenfor afsnit 4.2.10.

Såfremt den eksproprierende myndighed overtager arealer ud over de arealer, som er nødvendige for at realisere ekspropriationens formål (såkaldte restarealer eller afskårne arealer), bevares landbrugspligten på arealerne, der snarest skal afhændes til sammenlægning med anden landbrugsejendom eller som bygningsløse ejendomme, medmindre landbrugspligten kan ophæves efter landbrugslovens regler.¹² Undertiden tillægges sådanne arealer vederlagsfrit en anden landbrugsejendom som et led i det samlede ekspropriationsindgreb. Den eksproprierende myndighed kan som en offentlig myndighed efter lbl. § 22 erhverve adkomst på en landbrugsejendom, uden at skulle indhente tilladelse fra jordbrugskommissionen. Se afsnit 4.2.6. og kapitel IV,4.1.1.

Landbrugspligten i den nugældende udstrækning må anses for at være *en almindelig erstatningsfri regulering* af ejendomsretten, der ikke giver ret til ekspropriationserstatning efter Grundlovens § 73. Dette er i forhold til landbrugsloven af 1949 fastslået af Højesteret i U 1952.797 H, og må stadig anses for at være gældende, selv om der siden dommen er sket en forøgelse af den

11. Jf. *Jordlovgivning* s. 189 i petitafrnittet.

12. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 191 f – tillige om afskårne arealer – samt Tfl. 2003.118, hvor der ikke blev givet tilladelse til at erhverve et afskåret areal fra Vejdirektoratet som en bygningsløs landbrugsejendom, bl.a. fordi ejeren af naboejendommen ønskede at erhverve arealet til sammenlægning med sin landbrugsejendom.

rådighedsindskrænkning, som landbrugspligten indebærer.¹³ Dette skyldes, at forøgelsen er sket gradvist, og at den ekspropriationsretlige vurdering skal foretages skridt for skridt, selv om den samlede byrdeforøgelse er betydelig.¹⁴

*Præstegårde, statens og kommunernes tjenestesteder og de af privatskovbrugets tjenestesteder, der er fredskovspligtige, er normalt ikke noteret som landbrugsejendomme. Sådanne ejendomme kan dog på begæring noteres som landbrugspligtige efter lbl. § 4, stk. 1.*¹⁵

3. Notering som landbrugsejendom (lbl. § 4)

3.1. Ejerens begæring om notering (lbl. § 4, stk. 1)

I en lang årrække har det været Fødevareministeriet (og tidligere Landbrugsministeriet), der pålagde ejendomme landbrugspligt med eller uden ejerens accept. Ved 2004-loven blev myndighedernes hjemmel til at pålægge landbrugspligt uden ejerens accept imidlertid afskaffet. Efter lbl. § 4, stk. 1, kan *alene ejeren* af en ejendom begære denne noteret som landbrugsejendom. Dog kan myndighederne pålægge landbrugspligt i forbindelse med forkøbsret efter jordfordelingsloven.¹⁶ Se også afsnit 3.2. om myndighedernes samnotering af ikke-landbrugspligtige arealer med landbrugspligtige arealer.

En begæring om notering som landbrugsejendom imødekommes, hvis ejendommen er på to ha eller derover, anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri eller lignende jordbrugsvirksomhed og er forsynet med en beboelsesbyg-

13. Se *Jordlovgivning* s. 36 og *Flemming Tolstrup: Landbrugsejendomme – Landbrugspligten* (1958) navnlig s. 33-63.

14. Om sondringen mellem ekspropriation og erstatningsfri regulering se bl.a. *Alf Ross: Dansk Statsforfatningsret* 2 (3. udg. 1983 ved *Ole Espersen*) s. 655 ff, *Orla Friis Jensen i W.E. von Eyben (red.): Dansk Miljøret* 4 – Ekspropriation og andre emner (1978) s. 9 ff, samme i *Grundlovskommentaren* s. 464 ff, *Henrik Zahle: Dansk forfatningsret* 3 – Menneskerettigheder (3. udg. 2003) s. 191 ff, *Bo von Eyben i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 196 ff, *Jens Evald: Landbrugets Retsforhold III – Landbrugsrelateret ret* (2007) s. 129 ff, *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 435 ff samt *Orla Friis Jensen i Miljøretten I* s. 50 ff. Se også *Peter Mortensen* i responsum af 26. august 2010 om Implementering af vandplaner – Er vandplaner og virkemidler ekspropriation i forhold til Grundlovens § 73? s. 7 ff (tilgængeligt på www.jura.ku.dk).

15. Jf. *Jordlovgivning* s. 158 f, 162 f og 699 f samt kapitel I,2.3.2. Se tillige om præstegårde lbl. § 22, stk. 2, og herom kapitel IV,4.1.2.

16. Jf. *Jordlovgivning* s. 906 f om den tidligere jordkøbslov og nedenfor kapitel VI,4.4.2.

Kapitel II,3.1.

ning, jf. lbl. § 4, stk. 1.¹⁷ Begrebet »lignende jordbrugsvirksomhed« kan f.eks. omfatte pelsdyrfarm, hestestutteri, biavl, dambrug, ålebrug m.v.¹⁸ En skov-ejendom kan således også noteres som landbrugspligtig, bl.a. med den konsekvens, at den kan suppleres med arealer fra nærliggende landbrugsejendomme.

I forhold til to-ha-grænsen *medregnes alle ejendommens arealer*, herunder også det udyrkbare areal, som anvendes til beboelse, have, gårdsplads m.v. Heller ikke udyrkbare arealer, sammenlign lbl. § 10, stk. 5, fratrækkes. Ejendommen kan således noteres som en landbrugsejendom, selv om dens dyrkbare areal er mindre end to ha, når ejendommens samlede areal er på to ha eller derover.

En ejendom uden bygninger kan normalt ikke tillades noteret som en landbrugsejendom, jf. dog om bygningsløse ejendomme lbl. § 10 (kapitel III,1.3.2.1.) og landbrugslovscirkulærets § 1, stk. 3 og 4.

3.2. Samnotering af frie jorder som landbrugsejendom ved samvurdering (lbl. § 4, stk. 2)

Vurdering af faste ejendomme til ejendomsværdi og grundværdi sker hvert andet år – for landbrugsejendommens vedkommende i lige år, jf. vurderingslovens § 1. Ved vurdering af landbrugsejendomme sker der undertiden *en samvurdering af matrikelnumre, der er noteret som landbrugspligtige, og matrikelnumre, der ikke er landbrugspligtige, som ét landbrug*, jf. vurderingslovens § 8, stk. 1, hvorefter arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes som én ejendom – dog ikke landbrugsejendomme, der drives sammen.

Grundejeren kan ikke modsætte sig en samvurdering, idet det følger af vurderingslovens § 8, stk. 3, in fine, at et areal, der er vurderet under en landbrugs-ejendom, kun kan vurderes særskilt, når arealet efter 1. september 1960 af fødevareministeren er tilladt fraskilt den pågældende ejendom.

En sådan samvurdering af et ikke-landbrugspligtigt areal med en landbrugsejendom indebærer, at det ikke-landbrugspligtige areal på fødevareministerens¹⁹ foranledning noteres som landbrugspligtigt sammen med landbrugsejendommen ved en såkaldt *samnotering*, jf. lbl. § 4, stk. 2.

17. Det tidligere krav om, at ejeren skulle bo på ejendommen og selv drive den som betingelse for notering, er ikke opretholdt. Et upersonligt bopælskrav følger dog fortsat af lbl. § 8.

18. Jf. landbrugslovscirkulærets § 1, stk. 2, samt *Jordlovgivning* s. 170 og 304. Se også kapitel III,1.4.1.

19. Ajourføringen af matriklen med de matrikelnumre uden landbrugspligt, som efter vurderingsreglerne er vurderet sammen med en landbrugsejendom, foretages af Kort- og Matrikelstyrelsen, jf. lbl. § 5 og Kort- og Matrikelstyrelsens notat af 21. december 2004 i FødevareErhvervsdirektoratets sag, j.nr. 3101-X-05-2127.

Samnotering er ikke en sammenlægning i udstykningslovens forstand, jf. dennes § 8, og kræver derfor ikke – som sammenlægningen, jf. TL § 21 – at de pågældende matrikelnumre er ensartet behæftet med panterettigheder.²⁰ Ved tvangsauktion over en samnoteret ejendom kan der derfor på grund af uensartede pantehæftelser opstå behov for særskilt salg af og ophævelse af landbrugspligten på et matrikelnummer. Den tidligere 1999-lovs § 35, stk. 4, herom er ophævet, men der må om nødvendigt kunne ske ophævelse af landbrugspligten i medfør af lbl. § 7, stk. 2, da særlige forhold taler for det.²¹

Parceller, der udstykkes fra en landbrugsejendom uden landbrugspligt, forbliver normalt samvurderede med ejendommen indtil frasal. Som følge heraf fastslår lbl. § 4, stk. 2, in fine, at der skal ses bort fra arealer, der er fraskilt en landbrugsejendom *inden for de seneste fem år*, således at sådanne arealer ikke igen bliver omfattet af en samnotering, selv om der sker samvurdering, jf. ovenfor. Hvis det fraskilte areal ikke frasælges inden fem år, bliver parcellen dog igen landbrugspligtig i medfør af lbl. § 4, stk. 2.

Hvis der i øvrigt opstår situationer, hvor der er forskellige ejere af de samnoterede arealer, ophæves samnoteringen.

3.3. Dispensation (lbl. § 4, stk. 3)

De i afsnit 3.1. og 3.2. omtalte regler om notering henholdsvis samnotering af arealer som landbrugspligtige kan *fraviges, når særlige forhold taler for det*, jf. lbl. § 4, stk. 3.

For så vidt angår *dispensation fra lbl. § 4, stk. 1, om begæring af notering af landbrugspligt*, er det *jordbrugskommissionerne*, der træffer afgørelse om fravigelse af bestemmelsen, jf. landbrugslovscirkulærets § 1. Der kan f.eks. meddeles tilladelse til, at en ejendom uden beboelsesbygning noteres som en landbrugsejendom, hvis det dokumenteres, at ejendommen lovligt vil blive forsynet med en beboelsesbygning, jf. landbrugslovscirkulærets § 1, stk. 3, eller hvis ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. lbl. §§ 9 og 10, og der tinglyses deklaration i overensstemmelse med lbl. § 10, stk. 2. Se landbrugslovscirkulærets § 1, stk. 4, og nedenfor kapitel III, 1.3.2.1. Der kan også meddeles tilladelse til, at en ejendom, der er blevet fritaget for landbrugspligt efter lbl. § 7, stk. 4, fordi ejendommen anvendes til *væksthusgartneri eller planteskole*, på ny noteres som en landbrugsejendom, hvis ejeren opfylder lovens erhvervelsesbetingelser, og betingelserne i lbl. § 4, stk. 1, i øvrigt er opfyldt, jf. landbrugslovscirkulærets § 1, stk. 2.

20. Jf. *Tinglysningslovskommentaren* s. 232, *Lars Ramhøj*: Udstykningsloven med kommentarer (1992) s. 20 f og *Knud Illum*: Tinglysning s. 202 f.

21. Se *Jordlovgivning* s. 790 ff.

Kapitel II, 3.3.

Der kan derimod ikke dispenseres fra arealgrænsen på to ha, jf. TfL 2007.76, idet dette ikke giver mening, når ejeren umiddelbart ville kunne begære landbrugspligten ophævet igen, jf. lbl. § 6, stk. 3.

For så vidt angår *dispensation fra lbl. § 4, stk. 2, om samnotering*, er det Kort- og Matrikelstyrelsen, der kan træffe afgørelse om fravigelse af bestemmelsen.²² Kort- og Matrikelstyrelsens afgørelser herom kan ikke påklages til anden myndighed.²³ Dispensation kan som hidtil komme på tale i forbindelse med *fredskovsarealer*, der er vurderet under en landbrugsejendom, uden at være omfattet af noteringen i matriklen, og som opfylder betingelserne for ophævelse af landbrugspligt, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 6. Se herom nedenfor afsnit 4.2.7.

4. Ophævelse af landbrugspligt

4.1. Indledning

Når en fast ejendom er blevet noteret som landbrugsejendom, er landbrugspligten en tidsubegrænset forpligtelse for den til enhver tid værende ejer. Der kræves således normalt aktive skridt, før landbrugspligten kan ophæves igen, og det kræves normalt, at der foreligger omstændigheder, som betyder, at landbrugsjorden skal anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål, og ikke senere igen skal anvendes til jordbrugsmæssige formål.

Der er ikke i loven hjemmel til, at myndighederne uden ejerens begæring ophæver landbrugspligten. Såvel ophævelse som notering af landbrugspligt kræver således, at ejeren tager skridt hertil. Dette skyldes bl.a., at noteringen indebærer visse fordele for ejeren – f.eks. adgang til at bygge i visse tilfælde uden landzonetilladelse. Landbrugspligten kan dog i enkelte tilfælde *ophøre automatisk* (bortfalde), jf. lbl. § 6, stk. 3, og nærmere nedenfor afsnit 5.

Ophævelse af landbrugspligt kan først og fremmest ske i en række tilfælde på baggrund af en *erklæring fra en praktiserende landinspektør*, om at betingelserne i lbl. § 6 er opfyldt. Foreligger en sådan erklæring, ophæves landbrugspligten, uden at myndighederne kan modsætte sig dette, og uden at der skal søges om tilladelse hos jordbrugskommissionen, jf. dog nedenfor afsnit 4.2.1. om de nærmere regler om landinspektørerklæringer. Derved lettes administrationen betydeligt. Se nærmere nedenfor afsnit 4.2.

Er betingelserne i lbl. § 6 derimod ikke opfyldt, kræver ophævelse af landbrugspligten *tilladelse* efter lbl. § 7, jf. herom nedenfor afsnit 4.3.

22. Jf. § 4, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

23. Jf. § 15, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

Lbl. §§ 6 og 7 omhandler udstykning og arealoverførsel m.v. af landbrugsejendomme, hvorved der sker *ejendomsdannelse af ikke-landbrugspligtige ejendomme*, mens lbl. §§ 29 og 30 omhandler *ejendomsdannelse af landbrugspligtige ejendomme*, jf. nedenfor kapitel VI, 2. og 3.

4.2. Ophævelse af landbrugspligt på grundlag af en landinspektørerklæring (lbl. § 6)

Reglerne om ophævelse af landbrugspligt tager udgangspunkt i, at ophævelse kan ske, *når ejendommen eller dens jorder varigt skal inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse* såsom bebyggelse til bymæssige formål m.v., der udelukker, at jorderne senere igen kan inddrages til jordbrugsmæssige formål. Hvis den jordbrugsmæssige udnyttelse derimod kan genoptages, når den ikke-jordbrugsmæssige aktivitet er tilendebragt, vil landbrugspligten normalt ikke kunne ophæves. Den pågældende aktivitet må i stedet søges realiseret på grundlag af lejeaftaler eller lignende.²⁴ Dertil kommer særlige regler for fondes og andre juridiske personers erhvervelse til naturformål m.v. og for almene vandforsyningsanlægs erhvervelse af jorder til drikkevandsbeskyttelse, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 8 og 9.

Lbl. § 6, stk. 1, nr. 1-9, opregner ni tilfælde, hvor landbrugspligten kan ophæves *alene på grundlag af en landinspektørerklæring*. Disse tilfælde omtales nærmere i afsnit 4.2.2.-4.2.9. Enkelte andre tilfælde, hvor landbrugspligten tillige kan ophæves på grundlag af en landinspektørerklæring, jf. lbl. § 6, stk. 5, omtales i afsnit 4.2.10.

Arealgrænsen på to ha i lbl. § 6, stk. 1, nr. 2, 4, 5, 8 og 9, er ikke udtryk for en arealmæssig begrænsning ved erhvervelse til de i loven nævnte formål. Grænsen på to ha er alene afgørende for, om jorden kan fraskilles uden landbrugspligt (under to ha) eller med landbrugspligt (over to ha), jf. lbl. § 10, stk. 4, om bygningsløse landbrugsejendomme og lbl. § 30 om oprettelse af nye landbrugsejendomme med beboelsesbygning.²⁵

For at sikre at der ikke ved ophævelse af landbrugspligt på en del af en landbrugsejendom ved en landinspektørerklæring opstår en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, medmindre dette lovligt kan ske efter lbl. §§ 9 og 10, er det ifølge lbl. § 6, stk. 2, en betingelse for *ophævelse af landbrugspligten på en del* af en landbrugsejendom, når landbrugspligten på den øvrige del opretholdes, at beboelsesbygningen ligger på den landbrugspligtige del (restejendommen), medmindre der er tale om en ejendom, som efter lbl. §§ 9 og 10 er undtaget fra bygningskravet.

24. Jf. f.eks. TfL 2001.234 vedrørende parkeringsarealer omtalt nedenfor afsnit 4.2.3.

25. Jf. betænkning nr. 1429, 2003 om forenklinger i jordlovgivningen s. 112. Se også bemærkningerne til § 7, stk. 3, i lovforslag nr. 113, FT 2003-04.

Kapitel II, 4.2.

Hvis der er tale om fraskillelse af en beboelsesbygning på en landbrugs-ejendom, hvor der findes to eller flere beboelsesbygninger, eller hvis der er tale om udskiftning af en beboelsesbygning med en beboelse, der overføres fra en anden ejendom, skal landinspektøren *desuden* vurdere, om den tilbageblevne beboelsesbygning er passende for ejendommen, og om beboelsen ligger hensigtsmæssigt i forhold til ejendommens jorder, jf. § 11 i landbrugslovsbekendtgørelsen. Hvis landinspektøren er i tvivl om, hvorvidt en beboelsesbygning kan fraskilles, skal han anmode jordbrugskommissionen om en udtalelse eller om en afgørelse i sagen.

Kravene til en passende beboelsesbygning (størrelse og karakter) og til en hensigtsmæssig beliggenhed omtales nærmere i forbindelse med bopælskravet i lbl. § 8, se kapitel III, 1.2.4.2. Se også landbrugslovsvejledningens afsnit 3.4. om stuehus.

Overtrædelse af lbl. § 6, stk. 1 og 2, kan *straffes med bøde*, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 1.²⁶

4.2.1. Kort om afgivelse af landinspektørerklæringer

Såfremt betingelserne i lbl. § 6, stk. 1, for ophævelse af landbrugspligten er opfyldt, kan ejeren anmode en landinspektør om at udfærdige en erklæring herom. Erklæringen skal udfærdiges af en praktiserende landinspektør²⁷ på et særligt erklæringsskema, der er udarbejdet af FødevareErhverv, jf. § 2, stk. 1 og 5, i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen.²⁸ Ejeren af en landbrugsejendom kan således ikke *selv* afgive en gyldig erklæring om landbrugspligtens ophævelse.

Landinspektøren skal i visse tilfælde sammen med erklæringen indsende oversigtskort over de berørte arealer og kopi af erklæringen til jordbrugskommissionen samtidig med, at han sender den matrikulære sag til Kort- og Matrikelstyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1. Når betingelserne for afgivelse af erklæring er opfyldt, skal jordbrugskommissionen ikke foretage nogen egentlig sagsbehandling, men den kan kontrollere oplysningerne, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1. Også FødevareErhverv kan efter omstændighederne foretage en sådan kontrol.

Hvis landinspektøren er i tvivl, om der er grundlag for at afgive landinspektørerklæring, skal han forelægge spørgsmålet for jordbrugskommissionen, der derefter træffer afgørelse vedrørende de parceller, som tvivlen vedrører, jf. bekendtgørelsens § 5. Jordbrugskommissionen træffer også afgørelse, hvis dens egen kontrol af oplysningerne rejser tvivl om grundlaget for afgivelsen af erklæringen, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2.

26. Om straf se endvidere *Jordlovgivning* s. 771 ff.

27. Dvs. en person, der har beskikkelse efter § 1 i landinspektørloven.

28. Erklæringsskemaerne findes på FødevareErhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk. Se også landbrugslovsvejledningens afsnit 6.

Ved ophævelse af landbrugspligt på arealer, der pålægges *fredskovspligt*, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, skal landinspektøren endvidere i visse situationer inden to måneder fra registreringen i matriklen sørge for, at der tinglyses en deklaration, der sikrer, at arealet igen pålægges landbrugspligt, hvis fredskovspligten ophæves på det pågældende areal, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2. Se også afsnit 4.2.7.

Ved ophævelse af landbrugspligt i forbindelse med *juridiske personers erhvervelse til naturformål og vandforsyningsanlægs erhvervelse til beskyttelse af drikkevand*, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 8 og 9, skal landinspektøren endvidere inden to måneder fra registreringen af den matrikulære ændring lade tinglyse en deklaration, der bl.a. tager sigte på bevarelse af landskabelige værdier, henholdsvis på at arealet på ny pålægges landbrugspligt, når der ikke længere er behov for drikkevandsbeskyttelsen, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 3.²⁹ Se også nedenfor afsnit 4.2.8. og 4.2.9.

Deklarationen skal tinglyses forud for al pantegæld, jf. lbl. § 39, stk. 3, hvorefter betingelser om tinglysning af deklaration, der er en forudsætning for, at en disposition kan foretages uden tilladelse, jf. bl.a. lbl. § 6, er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen uanset tidspunktet for rettens stiftelse.³⁰ Dette harmonerer med, at den landbrugspligt, som ophæves på betingelse af opfyldelse af deklarationens vilkår, også går forud for alle rettigheder, jf. ovenfor afsnit 2.

Det bemærkes, at landinspektørerklæringsbekendtgørelsen i sine henvisninger til lbl. § 6, stk. 1, ikke tager højde for, at der ved 2010-loven er indsat et nyt nr. 3. Bekendtgørelsens henvisninger til dele af § 6, stk. 1, er derfor blevet forrykket med et nummer.

4.2.2. Udbygning af bysamfund (lbl. § 6, stk. 1, nr. 1)

Der har i en årrække efter tidligere landbrugslove været hjemmel til at ophæve landbrugspligten på arealer, der inden en kortere årrække skal inddrages til byudviklingsformål m.v., som udelukker senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål.³¹ En sådan regel er videreført i lbl. § 6, stk. 1, nr. 1, hvoraf det fremgår, at landbrugspligten kan ophæves på arealer, der inden fem år skal anvendes til udbygning af bysamfund, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse m.v., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, forudsat at jorden er beliggende 1) i byzone, 2) i sommerhusområde eller 3) i landzone, hvor jorden ved endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål.

29. Deklarationer skal have et nærmere fastsat indhold. Deklarationsformularer kan hentes på FødevareErhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk.

30. Se også *Jordlovgivning* s. 717 ff.

31. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 193 ff.

Kapitel II, 4.2.2.

Nye *byzoner* udlægges ved lokalplaner, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 1, jf. § 34, stk. 2, nr. 4, hvorved arealer fra landzone eller sommerhusområde overføres til byzone. Eksisterende byzoner kan dog være udlagt ved ældre byudviklingsplaner, bygningsvedtægter eller byplanvedtægter, jf. planlovens § 34, stk. 2, nr. 1-3.

Nye *sommerhusområder* udlægges også ved lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 1, jf. § 34, stk. 3, nr. 2, hvorved arealer fra landzone eller byzone overføres til sommerhusområde. Eksisterende sommerhusområder kan dog være udlagt ved ældre bygningsvedtægter eller byplanvedtægter, jf. planlovens § 34, stk. 2, nr. 1.

Områder, der ikke ved de nævnte planer er gjort til byzone eller sommerhusområde, er *landzone*, jf. planlovens § 34, stk. 4.

Vedtagelse af en lokalplan, der overfører en landbrugspligtig ejendom til byzone eller sommerhusområde, medfører normalt i sig selv ingen konflikt med landbrugspligten. Lokalplanen er bindende for ejeren af ejendommen, men påvirker ikke hidtidig lovlig (jordbrugsmæssig) virksomhed, jf. planlovens § 18.³² Ejeren skal således fortsat respektere landbrugspligten. Først hvis ejeren ønsker at ændre anvendelsen af sin jord, får lokalplanen betydning. Såfremt ejeren ønsker at anvende jorden til et ikke-jordbrugsmæssigt formål, der er omfattet af lokalplanen, er det nødvendigt at ophæve landbrugspligten, idet en sådan anvendelse, der udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssigt formål, normalt er i strid med landbrugspligten.

En kommune har efter planlovens § 15 vidtgående beføjelser til at regulere arealanvendelsen ved lokalplan. Adgangen hertil omfatter også regulering af landbrugsejendomme, men det følger af planlovens § 15, stk. 5, at lokalplaner for landzonearealer uden for landsbyer ikke kan omfatte landbrugsejendommers størrelse og afgrænsning, bebyggelsens beliggenhed og anvendelse samt udformningen m.v. af ubebyggede arealer. En lokalplan, der omfatter ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter på en landbrugsejendom, der fortsat skal anvendes til jordbrugsmæssige formål, bør derfor normalt kun omfatte de bygninger og anlæg, som vedrører den ikke-jordbrugsmæssige aktivitet, og der bør ved planlægningen lægges vægt på, at der ikke sker indgreb i adgangen til omlægninger i ejendomsstrukturen, driften af landbrugsejendomme og mulighederne for fortsat udbygning og modernisering af jordbrugets produktionsanlæg, jf. § 6, stk. 2 og 4, i jordbrugsinteressesecirkulæret.

De kommunale myndigheder varetager de jordbrugsmæssige interesser i forbindelse med lokalplanlægningen. Det samme gør *jordbrugskommissionerne i samarbejde med Fødevarerhverv*, jf. § 2, stk. 1, § 10 og § 11 i jordbrugsinteressesecirkulæret. Kommunalbestyrelsen skal efter planlovens § 25 fremsende lokalplanforslaget til Fødevarerhverv, hvis lokalplanen helt eller delvis omfatter landbrugspligtige arealer eller andre arealer, der udnyttes jordbrugsmæssigt, jf. § 12, stk. 1, i jordbrugsinteressesecirkulæret. Fødevarerhverv kan eventuelt gøre indsigelse mod lokalplanen i medfør af planlovens § 29, stk. 4, jf. kapitel I, 5. I så fald kan lokalplanen ikke vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem kom-

32. Se også Peter Mortensen i *Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – Rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 99 f, Peter Pagh: *Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 231 f samt *Planlovskommentaren* s. 199 og 201. Se endvidere kapitel III, 3.1.2.

munen og FødevarerErhverv, jf. planlovens § 28, stk. 1. Kan der ikke opnås enighed, kan spørgsmålet indbringes for *miljøministeren*, der er ressortminister for planloven, jf. planlovens § 28, stk. 2.³³

Sammenkoblingen med lokalplaner betyder, at når der er vedtaget en lokalplan, som udlægger arealer til bebyggelse m.v., der udelukker en senere jordbrugsmæssig anvendelse, kan landbrugspligten ophæves uden tilladelse, når jorden inden fem år skal inddrages til det planlagte formål. En lokalplan, der f.eks. udlægger et areal til golfbane, losseplads m.v., giver derimod ikke grundlag for, at landbrugspligten kan ophæves ved en erklæring fra en landinspektør, da disse formål falder uden for de i lbl. § 6, stk. 1, nr. 1, nævnte.

Ophævelse af landbrugspligten forudsætter normalt, at jorderne *varigt* skal inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse såsom bebyggelse til bymæssige formål m.v., der udelukker, at jorderne senere igen kan inddrages til jordbrugsmæssige formål.

4.2.3. Landzonetilladelse til udstykning m.v. (lbl. § 6, stk. 1, nr. 2)

Opførelse af ny bebyggelse m.v. i landzone kræver – bortset fra bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervet, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 – tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Det samme gælder udstykning, medmindre den sker efter lbl. § 10, stk. 1 og 3, til samdrift med bestående landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1. Hvis en landzonetilladelse er opnået, og et areal på baggrund af tilladelsen inden fem år skal anvendes til formålet – f.eks. bebygges med anlæg m.v., f.eks. beboelse, erhvervs- og industriformål eller offentlige anlæg, herunder bygningsanlæg til f.eks. vandværker, rensningsanlæg, transformerstationer, naturgasanlæg m.v. – kan landbrugspligten på arealet ophæves ved en landinspektørerklæring, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder, hvis der er tale om en virksomhed af ikke-jordbrugsmæssig karakter som f.eks. rideskole, hestepension, dyrehospital, dyreklinik, hundekennel m.v., jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 6.2. I modsætning til tidligere er det *ikke* et krav, at arealet skal anvendes til formål, der udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål. *Bestemmelsen kan således anvendes i videre omfang end hidtil.*

Fra tidligere praksis kan nævnes eksempler, hvor landbrugspligten ikke blev tilfaldt ophævet, men hvor der efter de nugældende regler – hvis der foreligger en landzonetilladelse til udstykning – vil kunne ske ophævelse af landbrugspligt på grundlag af en landinspektørerklæring: *TfL 2001.234*, hvor ophævelse af landbrugspligt på et areal, der af en motorsportsforening lejlighedsvis skulle anven-

33. Om lokalplaner og landbrugsejendomme se også *Jordlovgivning* s. 193 ff.

Kapitel II, 4.2.3.

des til parkering, ikke blev tilladt, da formålet kunne nås ved en lejeaftale vedrørende arealet. *TfL 2002.297*: Landbrugspligt på arealer, der skulle anvendes til fiskesøer, blev ikke ophævet.

Bestemmelsen adskiller sig fra lbl. § 6, stk. 1, nr. 1, ved alene at vedrøre *arealer*, hvor der er søgt og opnået *landzonetilladelse* til udstykning, og som ligger *uden for lokalplanlagte områder*. Nr. 1 vedrører derimod tilfælde, hvor anvendelsen *ikke* forudsætter en konkret landzonetilladelse, og hvor byggeriet m.v. *udelukker* en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål.

Bestemmelsen omfatter også *fraskillelse af en eksisterende helårs- eller fritidsbolig*, jf. punkt 2.3. i erklæringsskemaet til landinspektørerklæring.

Sammenkoblingen med landzonetilladelser efter planloven indebærer, at landzonemyndigheden (kommunen) ved udstykning m.v. af arealer til bebyggelse og dertil hørende fællesarealer må træffe afgørelse om størrelsen af de arealer, der inddrages til bebyggelse med tilhørende udenomsarealer, herunder gårdsplads, parkeringsarealer, have, afskærmende beplantning m.v. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige hensyn sker i forbindelse med landzonetilladelse efter planloven til bebyggelse m.v. på baggrund af retningslinjer for region-, kommune- og lokalplanlægningen, der fastsættes i samarbejde mellem Fødevareministeriet og Miljøministeriet.

Ved udstykning af *parceller til helårs- og fritidsboliger* uden for planlagte områder, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 1, gælder der et krav om, at parcellen skal være under to ha og udgøre en sammenhængende lod, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 2, in fine. Dette skyldes, at der ved udstykning af arealer på to ha eller derover er tale om oprettelse af en ny landbrugsejendom, hvilket kræver tilladelse, jf. lbl. § 30, stk. 3.

Ved *en sammenhængende lod*³⁴ forstås et areal, der ikke er opdelt på nogen måde – f.eks. gennemskåret af veje, vandløb, jernbanespor m.v.

Ved *udstyknin g til øvrige nævnte formål* som f.eks. erhvervs- og industriformål, offentlige anlæg m.v. gælder der *ingen arealgrænse på to ha*.

4.2.4. Jordløse husdyrbrug (lbl. § 6, stk. 1, nr. 3)

I medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 3, kan landbrugspligten ophæves på arealer, hvor der er eller skal opføres *bygninger, som inden fem år skal anvendes til husdyrproduktion*, hvis der foreligger de nødvendige tilladelser efter planloven og miljøreglerne. Der kan dermed oprettes såkaldt »jordløse husdyrbrug«. Foruden de arealer, som ligger *under* bygningerne, kan landbrugspligten ophæves på *omkringliggende* arealer, der er *nødvendige for husdyrproduktionen* i bygningerne, f.eks. gårdsplads, gylleopbevaring etc., uanset

34. Om begrebet lod ved jordomlægning efter lbl. § 29 se nedenfor kapitel VI, 2.1.2.

disse udenomsarealers størrelse. Dog anses arealer til udbringning af husdyrgødning (harmoniarealer, jf. kapitel III,3.6.2.) ikke for »nødvendige« i bestemmelsens forstand.

Formålet med bestemmelsen, der blev indsat ved lovændringen i 2010, er at lette mulighederne for, at animalsk produktion kan etableres i selskabsform. I lbl. §§ 20 og 21 er der forholdsvis stramme restriktioner for selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme, jf. kapitel IV,3. Ved ophævelse af landbrugspligten skabes der adgang til fri selskabserhvervelse af jordløse husdyrbrug, hvilket kan lette finansieringen af kapitalkrævende husdyrbrug.

Det fremgår ikke af lbl. § 6, stk. 1, nr. 3, dens forarbejder eller andre kilder, hvad der skal forstås ved »husdyrproduktion«. I praksis må det dog antages, at bestemmelsen omfatter alle traditionelle husdyr i moderne landbrugsdrift, herunder også nyere arter som strudse og lamaer etc.

Ifølge ordlyden af bestemmelsen skal der foreligge tilladelse efter bl.a. miljøreglerne. Det fremgår ikke, om der heri ligger, at landbrugspligten kun kan ophæves ved husdyrhold, der kræver tilladelse eller godkendelse efter husdyrgodkendelsesloven – dvs. mere end 15 dyreenheder, jf. straks nedenfor samt i kapitel III,3.6.3. – eller om bestemmelsen også kan anvendes ved *mindre dyrehold, der ikke kræver tilladelse efter miljøreglerne.*

Hvis lbl. § 6, stk. 1, nr. 3, også omfatter husdyrhold, der ikke kræver tilladelse efter husdyrgodkendelsesloven, er det endvidere tvivlsomt, om der kan indfortolkes den samme »bundgrænse« som følger af husdyrgodkendelseslovens § 3, nr. 1, hvorefter husdyrbrug i denne lovs forstand er dyrehold med mere end tre dyreenheder. Det er således usikkert, om landbrugspligten kan ophæves for en husdyrproduktion med mindre end tre dyreenheder. I praksis har dette dog næppe den store betydning.

Harmonireglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsen med hensyn til udbringning af gødning skal være opfyldt af det jordløse husdyrbrug. Dette må ske ved gylleaftaler med nabolandmænd eller ved afsætning af husdyrgødningen til et biogasanlæg, gyllesepareringsanlæg, afbrænding m.v., jf. nærmere kapitel III,3.6.2. Udbringning af husdyrgødningen kan også ske på tilforpagtede arealer. Men, lbl. §§ 27 og 28 sætter visse begrænsninger herfor. *Forpagtning af dele af en landbrugsejendoms arealer* kan alene ske til samdrift med en anden landbrugsejendom, jf. lbl. § 28, stk. 1, nr. 1. Ejeren af det jordløse brug skal således også eje en landbrugsejendom for at benytte denne mulighed, hvilket navnlig for selskaber indebærer, at lbl. §§ 20 og 21 alligevel skal overholdes. *Forpagtning af hele landbrugsejendomme* kan af personer ske frit, jf. lbl. § 27, stk. 1, 1. punktum, mens kun selskaber, der opfylder betingelserne i lbl. § 20, stk. 1 og 2, eller § 21, nr. 3, for erhver-

Kapitel II,4.2.4.

velse af landbrugsejendomme, kan forpagte hele landbrugsejendomme, jf. lbl. § 27, stk. 1, 2. punktum. Der er således fortsat begrænsede muligheder for at drive husdyrhold i selskabsform.

Efter *planloven* kræver etablering af jordløse husdyrbrug tilladelse til udstykningen af arealet, jf. planlovens § 35, stk. 1. Hvis der skal opføres nye bygninger på det udstykkede areal, kræver dette også landzonetilladelse. Undtagelsesreglen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, om bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige, finder *ikke* anvendelse, da landbrugspligten på det jordløse husdyrbrug, netop er ophævet.

Efter husdyrgodkendelseslovens §§ 10-12 kræver etablering af husdyrbrug med mere end 15 dyreenheder kommunalbestyrelsens tilladelse eller godkendelse. Endvidere kan etablering af husdyrhold med mere end 15 dyreenheder være udelukket i nærheden af visse beskyttede naturtyper, jf. husdyrgodkendelseslovens § 7. Ved etablering af husdyrbrug med mere end tre dyreenheder i visse områder kan det endvidere være nødvendigt med en dispensation, jf. husdyrgodkendelseslovens §§ 6 og 8, jf. § 9. Om reglerne i husdyrgodkendelsesloven se nærmere kapitel III,3.6.3.

En stor del af de bestående *pelsdyrfarme* er etableret på arealer, der er fraskilt en landbrugsejendom uden landbrugspligt, idet arealerne er pålagt deklaration om, at ubenyttede bygninger skal fjernes, og arealerne skal sammenlægges med en landbrugsejendom, når anvendelsen som pelsdyrfarm ophører.³⁵ Deklarationen har ofte været en forudsætning eller betingelse for at opnå landzonetilladelse til pelsdyrfarmen. Andre pelsdyrfarme er etableret på lejede arealer af en landbrugsejendom.³⁶ Lbl. § 6, stk. 1, nr. 3, om jordløse husdyrbrug betyder, at der ikke længere kan stilles vilkår om tinglysning af deklaration i forbindelse med udstykning og ophævelse af landbrugspligt. Det kan dog som udgangspunkt ikke forventes, at allerede tinglyste deklarationer kan aflyses, medmindre betingelserne i deklarationen opfyldes, idet der efter lbl. § 7, stk. 5, fortsat kan stilles vilkår om, at et areal, der ikke længere anvendes til det pågældende formål, skal afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom eller som en bygningsløs landbrugsejendom, jf. landbrugslovscirkulærets § 3, stk. 2, § 9, stk. 4, § 10, stk. 3, § 11, stk. 2, § 12, stk. 3, § 14, stk. 2, og § 17, stk. 4.

Se fra tidligere praksis *TjL 2008.52*, hvor der på en to ha stor landbrugsejendom i 1987 blev meddelt zonetilladelse til etablering af en pelsdyrfarm, betinget af, at der blev tinglyst en deklaration på ejendommen om, at bure og/eller haller m.v. skulle fjernes og arealet ryddeliggøres, hvis anvendelsen til pelsdyrfarm ophørte. I 1988 blev der endvidere i forbindelse med ophævelse af landbrugs-

35. Jf. *Jordlovgivning* s. 251 note 17.

36. Jf. *Jordlovgivning* s. 252 note 19.

pligten på arealet tinglyst en deklaration om afhændelse til sammenlægning med en landbrugsejendom senest et år efter pelsdyrfarmens eventuelle ophør. I 2002 anmodede jordbrugskommissionen under henvisning til deklarationen fra 1987 ejeren om at fjerne pelsdyrfarmen og ryddeliggøre arealet, idet amtet fra kommunen havde fået oplyst, at pelsdyrfarmen var ophørt. Ejeren påklagede afgørelsen, idet han gjorde gældende, at pelsdyrfarmen fortsat var i drift. FødevareErhvervsdirektoratet fandt, at afgørelsen – der byggede på en besigtigelse af ejendommen – lå inden for rammerne af jordbrugskommissionens skøn. Afgørelsen er også omtalt nedenfor, sidst i kapitel III, 1.2.3.2.

Se endvidere *TjL 2010.130*, om en ejendom med pelsdyrproduktion, hvor der i 1971 var blevet tinglyst en deklaration om, at jorderne senest ved næste ejerskifte skulle sammenlægges med en landbrugsejendom. I forbindelse med et ejerskifte til ejerens søn, som i forvejen ejede halvdelen af pelsdyrproduktionen, ansøgte ejeren om at få deklarationen afløst, mod at der i stedet blev tinglyst deklaration om, at arealerne skulle afhændes til sammenlægning med bestående landbrugsejendom, når anvendelsen til pelsdyrproduktion ophørte. Jordbrugskommissionen meddelte afslag. FødevareErhvervsdirektoratet fandt, at det var en retlig fejl, at jordbrugskommissionen bl.a. ikke havde foretaget en vurdering og bedømmelse af de ændringer på bedriften m.v. og øvrige ændrede forhold, som havde fundet sted siden 1971. Direktoratet fastslog, at deklarationen skulle erstattes af en ny deklaration, hvorefter ejendommen skulle afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, når anvendelsen til pelsdyrfarm ophørte.

4.2.5. Supplering af en parcel med helårs- eller fritidsbolig

(Ibl. § 6, stk. 1, nr. 4)

En parcel³⁷ i landzone, der er bebygget med en helårs- eller en fritidsbolig, kan suppleres med jord fra en landbrugsejendom, hvis parcellen efter suppleringen er under to ha og udgør en sammenhængende lod. Landbrugspligten på jorden fra landbrugsejendommen kan i så fald ophæves ved landinspektørerklæring, jf. Ibl. § 6, stk. 1, nr. 4.

Reglen skal ses i sammenhæng med reglerne i planloven, hvorefter der ikke kræves tilladelse ved overførelse af arealer fra en landbrugsejendom til en boligejendom som have, hvis der ikke i øvrigt sker en ændret anvendelse af arealet, da planlovens § 35, stk. 1, ikke omfatter arealoverførsel.³⁸ En boligparcel i landzone kan således ved arealoverførsel suppleres op til to ha, uden at det kræver tilladelse efter planloven eller efter landbrugsloven. Supplering op på to ha eller derover kræver derimod tilladelse efter Ibl. § 30, stk. 3, medmindre arealgrænsen i særlige tilfælde fraviges i medfør af Ibl. § 7, stk. 2.

37. Udtrykket »parcel« anvendes i Ibl. § 6, stk. 1, nr. 4, som betegnelse for en ejendom, der er registreret i matriklen, og som ønskes suppleret. I andre sammenhænge anvendes udtrykket ofte om et areal, der er under udstykning.

38. Se KFE 1992.190 og *Planlovskommentaren* s. 274 f.

Kapitel II, 4.2.5.

Det tidligere krav om, at boligparcellen skulle være *fritliggende* – dvs. 100 m eller længere væk fra andre beboelsesbygninger – blev ophævet ved lovændringen i 2010. Herefter kan *alle* parceller med helårs- eller fritidsboliger i landzone suppleres op til to ha.

Ved en *sammenhængende lod* forstås – som i § 6, stk. 1, nr. 2 – et samlet areal, der ikke er opdelt på nogen måde. Et areal, der er delt af f.eks. en privat fællesvej, et vandløb eller et jernbanespor, er således ikke en sammenhængende lod i lovens forstand.

Reglen gælder *kun for parceller i landzone med helårs- eller fritidsbolig*. Supplering af andre parceller, hvorved landbrugspligten ophæves, kræver tilladelse, jf. afsnit 4.3.1.1. – f.eks. en ubebygget boligparcel i byzone eller sommerhusområde eller en erhvervsvirksomhed i landzone.

4.2.6. Offentlige danske myndigheders erhvervelse (lbl. § 6, stk. 1, nr. 5)

Efter lbl. § 22, stk. 1, kan offentlige danske myndigheder erhverve en landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom uden tilladelse. Hvis arealet er under to ha, men pålagt landbrugspligt, kan landbrugspligten uden videre ophæves ved en landinspektørerklæring, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 5. Om hvilke myndigheder, der er omfattet af reglen, som må afgrænses på samme måde som lbl. § 22, stk. 1, se nedenfor kapitel IV, 4.1.

Ved offentlige danske myndigheders erhvervelse af arealer på *to ha eller derover* kan udstykning ligeledes gennemføres uden tilladelse på grundlag af en landinspektørerklæring ved oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning i medfør af lbl. § 10, stk. 4. Se nedenfor kapitel III, 1.3.2.2. I særlige tilfælde kan arealgrænsen på to ha fraviges i medfør af lbl. § 7, stk. 2, ved ophævelse af landbrugspligten.

Fra praksis kan nævnes *TfL 2007.212* om et menighedsråd, der som offentlig myndighed ønskede at sammenlægge arealer fra tre præstegårdsejendomme med en beboelsesejendom på 692 m² til et samlet areal på 0,9 ha. Endvidere ønskedes de tre præstegårdsejendomme ved nogle nærmere angivne arealoverførsler samlet til to præstegårdsejendomme uden bygninger. Ejendommene var ikke noteret som landbrugsejendomme, men såfremt dette havde været tilfældet, ville dispositionerne kunne have været gennemført i medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 5. FødevareErhverv meddelte derfor Kirkeministeriet, at der i relation til reglerne i landbrugsloven ikke var noget til hinder for, at Kirkeministeriet meddelte tilladelse til de ansøgte arealoverførsler, jf. lbl. § 22, stk. 2. Se i øvrigt om de særlige regler om præstegårdsejendomme, der omtales i kapitel IV, 4.1.2.

4.2.7. Arealer med fredskovspligt (lbl. § 6, stk. 1, nr. 6 og 7)

I medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 6, kan landbrugspligten ved landinspektørerklæring ophæves på arealer, der er over 20 ha, som ønskes udstykket og

oprettet som en selvstændig ejendom, hvis arealet er eller vil blive pålagt fredskovspligt og udgør en sammenhængende fredskov.

En væsentlig del af Danmarks skove er beliggende på landbrugsejendomme, men der findes også selvstændige skovejendomme uden landbrugspligt. Størstedelen af skovene er undergivet fredskovspligt, jf. skovlovens § 3, hvilket bl.a. indebærer, at arealet skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer, og at hugst bortset fra tynding ikke må finde sted, før bevoksningen eller det enkelte træ er hugstmoden, jf. skovlovens § 8. Efter skovlovens § 10 kan dele af fredskovspligtige arealer dog holdes uden træbevoksning, bl.a. når det er nødvendigt for skovdriften, eller det er bestemt i en fredning. Åbne naturarealer kan etableres på op til ti pct. af arealet. Sammenhængende fredskovspligtige arealer må ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel, jf. skovlovens § 12.³⁹

Formålet med lbl. § 6, stk. 1, nr. 6, er dels *at fremme skovplantning*, dels *at hindre at ophævelse af landbrugspligt på fredskovsarealer anvendes til at omgå bopælspligten* ved erhvervelse af landbrugsejendomme, jf. lbl. § 8. Arealgrænsen på 20 ha hindrer således, at mindre ejendomme kan overgå til fjerneje som fritidsbeboelse, jagtejendom og lignende.

Reglen indeholder ikke noget krav om, at samtlige 20 ha skal være tilplantet med skov. I det omfang, der efter skovloven kan være åbne, ubevoksede arealer i en skov med fredskovspligt, kan landbrugspligten også ophæves på disse.⁴⁰ Fredskovsarealerne følger således definitionen i skovloven. Det er en forudsætning, at der er tale om en sammenhængende skovstrækning, jf. skovlovens § 12, således at der ikke senere efter skovloven kan forventes tilladelse til opdeling af skoven i flere enheder, der hver for sig er mindre end 20 ha. Se landbrugslovsvejledningens afsnit 6.6.

Efter skovloven anses et fredskovspligtigt areal, der gennemskæres af en vej, der krydses af et enkelt jernbanespor eller af et vandløb, eller som opdeles af andre mindre topografiske skel, f.eks. en smal mark eller eng, som en *sammenhængende lod*. Sådanne adskillelser må derfor også accepteres efter landbrugsloven. Der er således – mindre hensigtsmæssigt – tale om *en anden begrebsbestemmelse* end efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 2 og 4, jf. ovenfor afsnit 4.2.3. og 4.2.5.

Landbrugspligten kan efter bestemmelsen også ophæves på *arealer, der endnu ikke er beplantet med skov*, og på skovbevoksede arealer, der er uden fredskovspligt, forudsat at landinspektøren indhenter tilladelse hos Stats-

39. Om skove og landbrugspligt se også *Jordlovgivning* s. 208 ff samt *Helge Wulff*: Skovloven i hovedtræk (1998) s. 42 f.

40. Se skovlovens § 10 og petitafsnittet lige ovenfor.

Kapitel II, 4.2.7.

skovdistriktet til, at arealet pålægges fredskovspligt, jf. punkt 2.7. i erklæringsskemaet om ophævelse af landbrugspligt. Det vil herefter være *skovmyndighedernes ansvar* at tilse, at arealerne tilplantes med skov, og at eventuelle utilplantede arealer i givet fald kræves afhændet til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom.⁴¹ Landinspektøren skal dog i visse situationer sørge for, at der tinglyses deklaration i medfør af landbrugsloven, der sikrer, at arealerne igen pålægges landbrugspligt, hvis fredskovspligten ophæves, jf. afsnit 4.2.1.

Betingelsen om fredskovspligt skal dokumenteres opfyldt over for Kort- og Matrikelstyrelsen ved ansøgningen om ophævelse af landbrugspligten.

De nævnte regler gælder tilsvarende for arealer, der agtes anvendt til *supplering af arealer, der allerede er pålagt fredskovspligt*, forudsat at der efter suppleringen fremkommer en sammenhængende fredskovsejendom på mere end 20 ha, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 7.

For *skovarealer, der ikke er fredskovspligtige*, og for fredskovspligtige arealer *under 20 ha*, kan landbrugspligten alene ophæves med tilladelse efter lbl. § 7, stk. 2 – normalt efter reglerne om anvendelse til private rekreative formål – hvor praksis er restriktiv, jf. TfL 2007.26 om et areal på 16,2 ha, hvor landbrugspligten ikke blev ophævet, omtalt nedenfor afsnit 4.3.1.3. Udstykning af sådanne skovarealer kræver tilladelse efter planloven.

Udstykning af en skovejendom efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, kræver derimod ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 2.⁴²

Arealgrænsen på 20 ha kan dog fraviges i særlige tilfælde, hvor der er tale om opkøb med henblik på samling af mindre parcellskove til større driftsenheder, jf. § 9, stk. 2, i landbrugslovscirkulæret.

4.2.8. Juridiske personers erhvervelse til almene naturformål (lbl. § 6, stk. 1, nr. 8)

I medfør af lbl. § 24 kan fonde, foreninger og andre juridiske personer, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, under visse betingelser erhverve adkomst på en landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom uden tilladelse med henblik på anvendelse til naturformål. Se nærmere kapitel IV, 4.3.⁴³ Efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 8, kan landbrugspligten på således erhvervede arealer, der er under to ha, ophæves på grundlag af en landinspektørerklæring. Det er dog en forudsætning, at area-

41. Se TfL 2002.63 om et område, hvor skovrejsning var uønsket, omtalt nedenfor afsnit 4.3.1.3.

42. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 2, er ikke blevet konsekvensændret efter ændringen af landbrugsloven i 2010 og henviser fortsat til lbl. § 6, stk. 1, nr. 5 og 6.

43. Reglerne om fonde, foreninger og andre juridiske personer blev lempet ved lovændringen i 2010, jf. nedenfor kapitel IV, 4.3.

let er beliggende inden for ét af de områder, hvor fonde kan erhverve arealer til naturformål, jf. lbl. § 24, stk. 7, og nærmere nedenfor kapitel IV,4.3.2.2. Det er endvidere en forudsætning, at landinspektøren lader *tinglyse en deklaration* på arealet med prioritet forud for al pantegæld, jf. lbl. § 39, stk. 3, jf. § 24, stk. 5.

Ifølge deklarationen skal fonden forpligte sig til at anvende det erhvervede areal i overensstemmelse med den offentlige planlægning m.v., der gælder for det pågældende område, og til at sikre offentligheden adgang til det erhvervede areal i det omfang, det er nævnt i § 22, stk. 2, i landbrugslovsbekendtgørelsen. Endvidere fastslår deklarationen, at arealet skal afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden seks måneder fra det tidspunkt, hvor arealet ikke længere anvendes i overensstemmelse med deklarationen. Se endvidere § 22 i landbrugslovsbekendtgørelsen.

Hvis de erhvervede arealer er over to ha, anvendes normalt reglerne om oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 4. Se nedenfor kapitel III,1.3.2.2. I særlige tilfælde kan landbrugspligten ophæves (over to ha) efter lbl. § 7, stk. 2.

4.2.9. Vandforsyningsanlægs erhvervelse til beskyttelse af drikkevand (lbl. § 6, stk. 1, nr. 9)

Efter lbl. § 23 kan ejeren af et alment vandforsyningsanlæg uden tilladelse erhverve en landbrugsejendom eller en del af en landbrugsejendom med henblik på beskyttelse af nærmere fastlagte drikkevandsressourcer. Se nærmere nedenfor kapitel IV,4.2. Efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 9, kan landbrugspligten på de således af vandforsyningsanlægget erhvervede arealer, der er under to ha, ophæves på grundlag af en landinspektørerklæring. Det er dog en forudsætning, at arealet er beliggende i et område, der er udlagt som et indsatsområde, hvor der er behov for en særlig indsats til beskyttelse af drikkevand.

Udpegningen af indsatsområder sker i *en vandplan*, jf. miljømålslovens § 3, stk. 1. Der udarbejdes en vandplan for hvert af landets fire vanddistrikter, jf. miljømålslovens § 2, stk. 1, og lovens bilag 1.

For hvert indsatsområde, som er udpeget i vandplanen, skal kommunalbestyrelsen i medfør af vandforsyningslovens § 13 udarbejde en *indsatsplan* på baggrund af en nærmere kortlægning af arealanvendelse, forureningstrusler og naturlig beskyttelse af de pågældende vandressourcer. Indsatsplanen skal indeholde en detaljeret redegørelse for behovet for beskyttelse samt retningslinjer og tidsplan for myndighedernes indsats til opnåelse af beskyttelsen. Se nærmere bekendtgørelse nr. 1430 af 13. december 2006 om indsatsplaner med senere ændring. Kommuneplanen må ikke stride imod vandplanen, jf. planlovens § 11, stk. 4, nr. 4.

Kapitel II, 4.2.9.

Hvis kommunalbestyrelsen eller ejeren af et alment vandforsyningsanlæg finder, at retningslinjerne eller prioriteringen i vandplanen ikke er tilstrækkelig til at sikre kommunens eller vandforsyningsanlæggets interesser, kan de pågældende selv vedtage en indsatsplan, jf. vandforsyningslovens § 13 a. Denne må dog ikke stride mod regionplanlægning, vandplanen eller indsatsplaner vedtaget i medfør af vandforsyningslovens § 13, jf. § 13 a, stk. 2.

For at gennemføre en indsatsplan kan kommunalbestyrelsen indgå aftale med ejeren eller andre rettighedshavere over en ejendom om dyrkningspraksis eller om andre restriktioner i arealanvendelsen, jf. vandforsyningslovens § 13 d, stk. 1. Sådanne aftaler er ikke i strid med driftslovens § 4 om forsvarlig jordbrugs-mæssig anvendelse, jf. nærmere kapitel III, 2.2.

Endvidere skal landinspektøren lade *tinglyse en deklaration* på ejendommen, hvorefter arealet skal afhændes til sammenlægning med en landbrugs-ejendom i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden seks måneder fra det tidspunkt, hvor der ikke længere er behov for beskyttelse af drikkevandsressourcen det pågældende sted. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantgæld, jf. lbl. § 39, stk. 3, jf. § 23, stk. 2.

Hvis de erhvervede arealer er over to ha, anvendes normalt reglerne om oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelse, jf. lbl. § 10, stk. 4. Se nedenfor kapitel III, 1.3.2.2. I særlige tilfælde kan landbrugspligten ophæves (over to ha) efter lbl. § 7, stk. 2.

4.2.10. Ophævelse af landbrugspligt i andre tilfælde (lbl. § 6, stk. 5)

Foruden de i lbl. § 6, stk. 1, nr. 1-9, nævnte tilfælde, hvor landbrugspligten kan ophæves *alene på grundlag af en landinspektørerklæring*, kan fødevarerministeren med hjemmel i lbl. § 6, stk. 5, fastsætte *andre tilfælde*, hvor det tillige er uproblematisk og praktisk hensigtsmæssigt, at landbrugspligten kan ophæves uden tilladelse. Et sådant tilfælde fremgår af § 2, stk. 3, i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen, hvorefter landbrugspligten på et areal kan ophæves uden tilladelse, når det over for Kort- og Matrikelstyrelsen dokumenteres, at *arealet afstås til vejanlæg, jernbane eller vandløb i overensstemmelse med reglerne i ekspropriationslovgivningen eller efter aftale*, jf. udstykningslovens §§ 25, 27 og 28. Ved registrering af sager om ekspropriation m.v. i matriklen kræves således ikke vedlagt landinspektørerklæring efter landbrugsloven, jf. udstykningslovens § 24, hvorefter kontrollen med, at udstykningslovens §§ 18-20 overholdes ved matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller kendelse om jordfordeling,

påhviler vedkommende myndighed.⁴⁴ Dette er en videreførelse af hidtidig praksis.⁴⁵ Se tillige ovenfor afsnit 2.

Et andet tilfælde er ophævelse af landbrugspligten på arealer under to ha, som i en landzonelokalplan er *udlagt til jordbrugsparcel* – dvs. helårsbolig kombineret med hobbypræget jordbrug og dyrehold m.v.⁴⁶ – og som inden fem år skal anvendes hertil, jf. landinspektørerklæringsbekendtgørelsens § 2, stk. 2.

4.3. Ophævelse af landbrugspligt på grundlag af ansøgning om tilladelse (lbl. § 7)

Såfremt betingelserne i lbl. § 6, stk. 1, jf. stk. 5, for ophævelse af landbrugspligten på baggrund af en landinspektørerklæring ikke er opfyldt, kræver ophævelsen (bortset fra tilfælde af automatisk bortfald i medfør af lbl. § 6, stk. 3, jf. nedenfor afsnit 5), at jordbrugskommissionen ansøges om tilladelse hertil, jf. lbl. § 7, stk. 1. Landbrugspligten kan efter en konkret vurdering ophæves, *når særlige forhold taler for det*, jf. lbl. § 7, stk. 2, der er en videreførelse af de hidtidige regler og den hidtidige restriktive praksis, der modvirker oprettelsen af nye frie jorder, jf. landbrugslovscirkulærets § 5, stk. 2.⁴⁷ Ved vurderingen skal der bl.a. tages hensyn til planlægningen, og ophævelse af landbrugspligten vil som følge heraf kun undtagelsesvis ske på arealer, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsjorder.⁴⁸

Ved fraskillelse af jord fra en landbrugsejendom, jf. nedenfor afsnit 4.3.1.-4.3.3., er det som udgangspunkt en betingelse, at ejendommens beboelsesbygning ligger på restejendommen, medmindre ejendommen er undtaget fra bygningskravet, jf. ovenfor afsnit 4.2. og landbrugslovsvejledningen afsnit 3.4. Se også nedenfor afsnit 4.3.1.4. om dispensation.

Der er i lbl. § 7, stk. 5, *hjemmel til, at der i tilladelser til ophævelse af landbrugspligt i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler kan fastsættes betingelser*, f.eks. om at arealet på ny skal pålægges landbrugspligt, hvis arealet ikke inden en nærmere fastsat frist er taget i brug til det formål, der begrundede landbrugspligtens ophævelse.

Om udstykning på grund af uensartede pantehæftelser se ovenfor afsnit 3.2. og kapitel IV, 6.1.1.

Overtrædelse af vilkår, der er knyttet til en tilladelse efter lbl. § 7, stk. 2-5, kan *straffes med bøde*, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 2.

44. Jf. *Jordlovgivning* s. 833.

45. Se herom *Jordlovgivning* s. 190-193.

46. Se Matrikeldirektoratets skrivelse af 13. september 1978, omtalt i *Mogens Ginne-
rup-Nielsen m.fl.: Landbrugsloven med kommentarer* (1984) s. 107.

47. Om hidtidig praksis, se *Jordlovgivning* s. 199 ff og nedenfor.

48. Om planlægningsmæssige hensyn se bl.a. TfL 2002.63 omtalt nedenfor i afsnit 4.3.1.3.

4.3.1. Ophævelse af landbrugspligt, når særlige forhold taler for det (lbl. § 7, stk. 2)

4.3.1.1. Ikke-jordbrugsmæssige formål

Som nævnt ovenfor i afsnit 4.1. forudsætter ophævelse af landbrugspligt som udgangspunkt, at arealet inden fem år skal anvendes til formål, der varigt udelukker anvendelse til jordbrugsmæssige formål. Dispensation vil derfor oftest blive givet i forbindelse med sådanne formål. Det gælder navnlig ved supplerende af parceller, der anvendes til erhverv, industri, offentlige formål m.v., jf. landbrugslovscirkulærets § 7, stk. 4. Der skal ved vurderingen af, om tilladelse skal gives, bl.a. lægges vægt på, *at* der er tale om arealer til bebyggelse, have, parkering, lagerplads, afskærmende beplantning og lignende formål, *at* parcellen får en naturlig afgrænsning i marken i forhold til eksisterende skel, veje, hegn, mindre træbevoksninger, vandhuller, skrænter m.v., herunder at parcellen normalt kun omfatter én lod, *og at* de jordbrugsmæssige interesser tilgodeses ved, at der tages hensyn til jordernes bonitet og til, at der ikke opstår en uhensigtsmæssig arrondering af landbrugsjorderne, jf. landbrugslovscirkulærets § 7, stk. 4.

Der kan bl.a. ske ophævelse af landbrugspligten på *arealer, der senere påtænkes inddraget til bymæssige formål*, sammenlign lbl. § 6, stk. 1, nr. 1, men hvor jorden ikke inden fem år skal tages i brug til formålet, hvis de jordbrugsmæssige interesser tilgodeses.⁴⁹ Der fastsættes i så fald normalt en frist på seks-otte år, inden for hvilken arealerne skal være taget i anvendelse til det ansøgte formål, og der stilles betingelse om, at arealerne i modsat fald skal afhændes til sammenlægning med bestående landbrugsejendom.⁵⁰

Som følge af det anførte ophæves landbrugspligten som udgangspunkt *ikke*, hvis *arealet kun midlertidigt påtænkes anvendt til ikke-jordbrugsmæssige formål*, som f.eks. råstofindvinding, losseplads, golfbane, campingplads etc. Der kan dog gives tilladelse, hvis der er tale om anvendelse af længere varighed – f.eks. varige kolonihaver⁵¹ – eventuelt samtidig med indgåelse af aftaler om tilbagekøb af arealet, når den ikke-jordbrugsmæssige anvendelse ophører, til sammenlægning med bestående landbrugsejendom. Det tillægges tillige vægt, om anvendelsen kan ske på grundlag af en lejeaftale.⁵²

Hvis der er tale om udstykning af arealer, hvor der er søgt og opnået landzonetilladelse til udstykning, og som ligger uden for lokalplanlagte områder, kan landbrugspligten dog ophæves på grundlag af en landinspektørerklæring, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 2. Se ovenfor afsnit 4.2.3.

49. Jf. landbrugslovscirkulærets §§ 4 og 5 samt jordbrugsinteressesecirkulærets § 4.

50. Jf. *Jordlovgivning* s. 200 f.

51. Jf. kolonihavelovens § 3.

52. Jf. nærmere landbrugslovscirkulærets § 3 samt *Jordlovgivning* s. 205.

Ved opstilling af *vindmøller* kan der normalt forventes tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på det nødvendige areal til vindmøllen, hvis der indgås aftale om tilbagekøb af arealet, og der tinglyses en deklaration om, at arealet skal ryddes for vindmølleanlæg m.v. og afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom, når anvendelsen til vindmølleanlæg ophører.⁵³ Det samme gælder ved *elforsyningsvirksomheders erhvervelse af landbrugsjord til etablering af vindmølleparker eller vindmølleklynger*, jf. landbrugslovscirkulærets § 12.

For så vidt angår *supplering af en parcel i landzone med helårs- eller fritidsbolig*, som ikke er omfattet af lbl. § 6, stk. 1, nr. 4, kan supplering op til to-ha-grænsen med ophævelse af landbrugspligten ske, selv om ejendommen ikke udgør en sammenhængende lod. Tilladelse til ophævelse af landbrugspligten ved supplering af en parcel op over to ha kan normalt kun tillades i særlige tilfælde, jf. landbrugslovscirkulærets § 7, stk. 1.

4.3.1.2. Fortsat jordbrugsmæssig anvendelse

Landbrugspligten kan normalt *ikke* ophæves på et areal, der ønskes udstykket til fortsat jordbrugsmæssig anvendelse. Dette princip er dog fraveget ved 2004-loven for så vidt angår *væksthusgartnerier* og *planteskoler*, jf. lbl. § 7, stk. 4, (se afsnit 4.3.3.) og ved lovændringen i 2010 for så vidt angår *jordløse husdyrbrug*, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 3 (se afsnit 4.2.4.).

Frilandsgartneri eller dyrkning af juletræer, åle- og sneglefarme samt lignende produktioner må ske som et led i bestående landbrugsejendommens almindelige drift. Oprettelse af et *dambrug* kan dog ventes tilladt ved ophævelse af landbrugspligten ved udstykning af det nødvendige areal, når dambruget ikke opfylder betingelserne for at kunne noteres som landbrugsejendom i lbl. § 4, f.eks. fordi der ikke ønskes opført beboelsesbygning.⁵⁴ Tilsvarende gælder ved udvidelse af eksisterende dambrug.

Heller ikke *mindre naturarealer*, f.eks. moser, heder, enge, overdrev og småskove m.v., der udgør en naturlig del af ejendommens jorder, kan forventes udstykket uden landbrugspligt, da disse ofte ligger omgivet af ejendommens dyrkningsjorder, og en fraskillelse derfor kan medføre ulemper for en rationel landbrugsdrift og for fremtidige strukturomlægninger.⁵⁵ Udstykning af sådanne arealer til selvstændigt matrikulerede ejendomme kan også føre til en belastning af landskabet i form af bebyggelse, hegning, beplantning m.v.⁵⁶

53. Jf. Strukturdirektoratets notat af 17. juli 1998, j.nr. 93S-414-00075 om udstykning/arealoverførsel af vindmøller.

54. Jf. nærmere landbrugslovscirkulærets § 14, stk. 1.

55. Se Tfl. 1999.46/2, hvor ophævelse af landbrugspligten ikke blev tilladt på en engparcel på 3,8 ha under hensyn til arealets størrelse og beliggenhed.

56. Se de specielle bemærkninger til § 7, stk. 2. FT 2003-04, lovforslag nr. 113.

Kapitel II, 4.3.1.3.

4.3.1.3. Rekreativ udnyttelse

Ophævelse af landbrugspligten med henblik på *privat rekreativ udnyttelse* til f.eks. jagt, fiskeri eller naturgrund kan kun tillades, når ganske særlige forhold taler for det. Det gælder også, selv om jorden ikke har dyrkningsmæssig værdi.⁵⁷

Se fra praksis: *FOB 1982.179*,⁵⁸ hvor Ombudsmanden ikke kritiserede en restriktiv praksis med hensyn til ophævelse af landbrugspligt på rekreative arealer. *TfL 1999.187*, hvor jordbrugskommissionen meddelte afslag på ophævelse af landbrugspligt på 2,2 ha af en landbrugsejendom, der skulle bruges som modelflyveplads, da formålet kunne opnås ved fortsat leje af arealet eller tilsvarende arealer. Se tilsvarende *TfL 2001.234*. I *TfL 1999.190* blev ophævelse af landbrugspligt på 12,4 ha til spejderformål ikke tilladt. I *TfL 1999.192* blev landbrugspligten ikke ophævet på en englod på 1,7 ha med det formål at sikre en lystfiskerforenings fiskeret til en å, da arealet kunne anvendes til fiskeriet, uden at landbrugspligten blev ophævet.

Derimod kan landbrugspligten ophæves, når særlige forhold taler for det, med henblik på *rekreative formål af almen samfundsmæssig karakter*. Der gælder særlige bestemmelser om *juridiske personers* erhvervelse af arealer til naturformål af almen samfundsmæssig karakter, jf. lbl. § 7, stk. 3, (omtalt nedenfor afsnit 4.3.2.), § 6, stk. 1, nr. 8, (omtalt ovenfor afsnit 4.2.8.) og § 24 (se nedenfor kapitel IV, 4.3.)⁵⁹ samt om *offentlige myndigheders* erhvervelse, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 5, (omtalt ovenfor afsnit 4.2.6.). For andre almene rekreative projekter er hjemmelen for tilladelse lbl. § 7, stk. 2, eller lbl. § 21, nr. 4.

Se fra praksis: *TfL 2000.106*, hvor landbrugspligten på 3,3 ha af en landbrugsejendom blev tilladt ophævet, betinget af, at der blev tinglyst deklaration om, at arealet skulle henligge med græs, at offentligheden skulle sikres adgang, og at arealet skulle tilbageføres til landbrug efter endt brug. Arealet ønskedes erhvervet af et interessentskab af parcellhusejere, der ville sikre arealets tilstand som græsningsareal og som rekreativt areal for interessenterne. *TfL 2002.63*, hvor landbrugspligten ikke blev tilladt ophævet på en 175,5 ha stor ø, som ejeren ville tilplante med skov og pålægge fredskovspligt, da det ville være i strid med strandbeskyttelseslinien og regionplanen, hvorefter skovrejsning i området var uønsket. *TfL 2007.26*, hvor landbrugspligten ikke blev ophævet på et fredskovspligtigt areal på 16,2 ha; heller ikke selv om resten af ansøgerens landbrugsejendom inklusiv beboelsesbygningen var blevet eksproprieret i forbindelse med anlæg af en motorvej, og ansøgeren derfor ønskede at flytte til byen. *MAD 2007.1017*, hvor Naturklagenævnet meddelte afslag på udstykning af eksisterende bygningsparcel med henblik på udflytning af et hobbylignende landbrug.

57. Jf. landbrugslovscirkulærets § 13 og *Jordlovgivning* s. 205 f.

58. Refereret i *Jordlovgivning* s. 199 ff.

59. Disse regler blev lempet ved lovændringen i 2010, jf. nedenfor kapitel IV, 4.3.

4.3.1.4. Øvrige tilfælde

Spørgsmål om ophævelse af landbrugspligt, når særlige forhold taler for det, har endvidere i praksis foreligget i forskellige tilfælde i forhold til *beboelsesbygninger*, herunder udskiftning af en bestående beboelsesbygning på en landbrugsejendom med en ny beboelsesbygning. Se således *TfL 1999.231*, hvor der ikke blev givet tilladelse til at ophæve landbrugspligten på en bygningsparcel, der lå indeklemmt i en landsby og adskilt fra ejendommens jorder, *da* bygningerne var velegnede i forhold til ejendommens størrelse, *da* der ikke var et øjeblikkeligt driftsmæssigt behov, *og da* der ikke var tale om en normal udflytning, hvor de miljømæssige hensyn kunne tilgodeses. Ansøgeren havde ønsket at opføre en ny bolig på en af ejendommens marker. Se også *TfL 2010.124*, hvor ansøgeren ønskede at supplere en beboelsesejendom, der bestod af 1,6 ha frijord med et areal på 1,4 ha fra en landbrugsejendom mod ophævelse af landbrugspligten på de 1,4 ha. Suppleringen skulle ske ved et mageskifte, således at landbrugsejendommen fik tilført 1,9 ha frijord, der skulle gøres landbrugspligtig. Der blev meddelt afslag.

Hvis der er tale om udstykning af arealer med allerede opførte beboelsesbygninger, *uden at der derved oprettes en ny landbrugsejendom*, vil *landzonetilladelse* normalt kun blive meddelt, hvis det sandsynliggøres, at der ikke på ny vil blive behov for en ekstra bolig på den oprindelige ejendom.

Se fra praksis: *MAD 1996.784*, hvor der blev meddelt afslag på udstykning af eksisterende landbrugsbygninger i en landsby og opførelse af nye bygninger på åben mark tæt på et fredet område, *KFE 2002.94* (NKO 240/2002) med en række eksempler på praksis vedrørende udstykning af bygninger og *NKO 358/2005* vedrørende udstykning af landbrugsejendommens bygninger i landsbyer med henblik på etablering af nye bygningssæt uden for landsbyen. Se også *MAD 2007.1017* omtalt ovenfor, sidst i afsnit 4.3.1.3.

I medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, kan der uden landzonetilladelse opføres en yderligere bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper (*aftægts- og medhjælperboliger*). Efterfølgende kan der kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til udstykning af en sådan bolig, jf. planlovens § 36, stk. 3.

Som et helt særligt eksempel på anvendelsen af lbl. § 7, stk. 2, kan endelig nævnes *TfL 2009.328*, hvor der blev meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på en landbrugsejendom på 25 ha. Afgørelsen var begrundet i, at der var tale om en så speciel ejendom, at landbrugspligten ikke sikrede en opfyldelse af nogen af formålene i lbl. § 1. Dette skyldtes bl.a., at jorderne som følge af en

Kapitel II, 4.3.1.4.

fredningskendelse samt klitfrednings- og strandbeskyttelsesbestemmelser var uegnede til jordbrugsmæssig drift, samt at ejendommens beboelsesbygning lå i byzone inde i en by.

4.3.2. Ophævelse af landbrugspligt ved juridiske personers erhvervelse til almene naturformål (lbl. 7, stk. 3)

Lbl. § 7, stk. 3, indeholder en særlig hjemmel til, at landbrugspligten kan ophæves på arealer under to ha, når disse erhverves af en juridisk person til naturformål af almen samfundsmæssig karakter. Bestemmelsen har kun selvstændig betydning i tilfælde, hvor betingelserne for at afgive landinspektørerklæring i lbl. § 6, stk. 1, nr. 8, (jf. ovenfor afsnit 4.2.8.) ikke er opfyldt – f.eks. hvis den juridiske person ønsker at erhverve et areal, som ikke ligger inden for de områder, der er fastlagt i medfør af lbl. § 24, stk. 7.⁶⁰ Der vil også kunne gives tilladelse til en juridisk person, der i øvrigt opfylder betingelserne i lbl. § 24, men som ikke har opnået forhåndsgodkendelse efter lbl. § 24, stk. 6.

Hvis arealet er på to ha eller derover, kan der på tilsvarende måde (og under tilsvarende betingelser) gives tilladelse til udstykning og oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning i medfør af lbl. § 10, stk. 4. Se nedenfor kapitel III, 1.3.2.2.

Se fra praksis: *TfL 2011.60*, der omhandlede et andelsselskab, der ejede 2,34 ha, hvoraf hovedparten var fredskov. Selskabets formål var at fremme plantningssagen, ligesom andelshaverne til stadighed tilstræbte at opretholde skoven som et rekreativt område for beboerne i lokalområdet – bl.a. med en festplads i skoven, som kunne benyttes af alle. Selskabet søgte om tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på et areal på 1,3 ha i forbindelse med erhvervelse af arealet til sammenlægning med selskabets øvrige ejendom. Jordbrugskommissionen meddelte afslag med henvisning til, at selskabet havde en så privat karakter, at der ikke var grundlag for at meddele tilladelse. FødevarerErhverv kunne ikke behandle jordbrugskommissionens skønsmæssige afgørelse, men anmodede dog jordbrugskommissionen om at behandle sagen på ny, idet der ved ændringsloven fra 2010 er åbnet mulighed for, at ikke alene fonde, men også foreninger og andre juridiske personer, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, kan købe landbrugsejendomme eller dele af landbrugsejendomme til naturformål.

4.3.3. Ophævelse af landbrugspligt for væksthushavnerier og planteskoler (lbl. § 7, stk. 4)

I lbl. § 7, stk. 4, findes en særlig hjemmel til, at der kan meddeles tilladelse til, at landbrugspligten ophæves på en landbrugsejendom, der er på to ha

60. Se nærmere § 20 i landbrugslovsbekendtgørelsen, landbrugslovscirkulærets § 10, stk. 1, samt nedenfor kapitel IV, 4.3.2.2.

eller derover, når ejendommen anvendes til væksthushavteri eller plante-skole, som drives med et erhvervsmæssigt sigte – herunder tilsigter at skaf-fe ejeren et driftsmæssigt overskud, jf. landbrugslovscirkulærets § 17, stk. 2. Landbrugspligten kan også ophæves i forbindelse med *supplering* af en sådan ejendom, der ikke i forvejen er pålagt landbrugspligt, jf. landbrugs-lovscirkulærets § 17.

Ejere af væksthushavterier og planteskoler kan som følge af bestemmelsen selv vælge, om ejendommen skal være omfattet af landbrugslovens regler, el-ler få ophævet landbrugspligten på en landbrugsejendom med et areal på over to ha, hvis ejeren finder, at loven er til hinder for ønskede dispositioner.

En havteriejendom, hvor landbrugspligten er ophævet, vil – f.eks. ved salg – igen kunne noteres som en landbrugsejendom efter lbl. § 4, stk. 1, forudsat *at* mindst to ha anvendes til landbrug, havteri m.v., *at* erhververen opfylder lovens erhvervelsesbetingelser, *og at* ejendommen er forsynet med en beboelsesbygning, jf. afsnit 3.1.

Selv om det ikke klart fremgår af ordlyden, må det indfortolkes i ordene »anvendes til«, at lbl. § 7, stk. 4, kun omfatter en *bestående* havteri- eller planteskeleproduktion. Bestemmelsen kan således *ikke* anvendes på en ejendom, som *planlægges anvendt* til havteri eller planteskele, eller på en ejendom, der anvendes hertil, men som er under to ha, og hvor produktionen *planlægges udvidet*.⁶¹

5. Automatisk bortfald af landbrugspligt (lbl. § 6, stk. 3)

5.1. Arealgrænsen på to ha

Landbrugspligt kan efter omstændighederne *bortfalde automatisk*. Dette er tilfældet, hvis en landbrugsejendoms areal ved udstykning eller på anden måde nedbringes under to ha, og beboelsesbygningen ligger på denne del af ejendommen. I så fald følger det af lbl. § 6, stk. 3, 1. punktum, at land-brugspligten bortfalder.

For landbrugspligtige arealer, der ved 2004-lovens ikrafttræden den 1. september 2004 var under to ha, sker der dog ikke automatisk bortfald af landbrugspligten, jf. lbl. § 6, stk. 4, men ejeren kan begære landbrugspligten ophævet. Reglen skyldes, at noteringen i visse tilfælde kan være en fordel for grundejeren – f.eks. som følge af de lempeligere bebyggelsesregler i planlovens § 36. Denne gunstige retsstilling bevares således. Derimod er den hidtidige mulighed for, at ejeren kunne vælge at opretholde landbrugspligten i intervallet mellem 0,5 ha og to ha, ophævet for fremtidige nedbringelser under to ha.

61. Jf. de specielle bemærkninger til § 7, stk. 5, FT 2003-04, Lovforslag nr. 113.

Kapitel II, 5.1.

Efter bestemmelsen er det en betingelse, at beboelsesbygningen ligger på parcellen under to ha. Derimod forudsættes landbrugspligten *opretholdt* på landbrugsejendomme *uden* beboelsesbygning, selv om en sådan ejendom ved udstykning eller lignende nedbringes under to ha, jf. landbrugslovs-cirkulærets § 15, stk. 2.

Se fra tidligere praksis *TjL 2000.94*, der omhandlede en landbrugsejendom, der efter en sammenlægning i 1994 havde to bygningssæt. Jordbrugskommissionen meddelte afslag på en ansøgning om ophævelse af landbrugspligten på en parcel på 1,8 ha med ét af ejendommens to bygningssæt. Strukturdirektoratet ophævede afgørelsen, da der i forbindelse med sammenlægningen uden tilladelse kunne have været fraskilt en bygningsparcel uden landbrugspligt fra en af de sammenlagte ejendomme, hvis bygningsparcellen havde været under to ha. Dette er også muligt efter den gældende lbl. § 6, stk. 3.

Reglen om bortfald af landbrugspligt er koordineret med reglen om notering af landbrugspligt i lbl. § 4, stk. 1, (se ovenfor afsnit 3.1.), således at der gælder en fælles arealgrænse på to ha i begge tilfælde. Hvis landbrugspligten på en ejendom under to ha er ophævet, kan ejendommen derfor ikke igen noteres som landbrugsejendom, jf. lbl. § 4, stk. 1, medmindre den suppleres op over to ha, jf. lbl. § 30, stk. 3.

Arealgrænsen på to ha *kan som udgangspunkt ikke fraviges* (således at en ejendom, der er større end to ha, anses for at være under to ha) ved fradrag af arealer, f.eks. af dårlig bonitet, sammenlign lbl. § 10, stk. 5. Dog kan veje, der endnu ikke er udskilt i matriklen, og private fællesveje, der tjener som færdselsareal for anden ejendom, fradrages i forbindelse med ansøgning om ophævelse af landbrugspligten efter lbl. § 7, stk. 2, jf. landbrugslovs-cirkulærets § 15, stk. 1. Arealgrænsen kan endvidere i særlige tilfælde fraviges ved dispensation efter lbl. § 7, stk. 2.

Lbl. § 6, stk. 3, gælder ikke ved fraskillelse af arealer under to ha, hvorpå der ligger *andre boliger* end stuehuset – f.eks. en medhjælperbolig. For sådanne parceller opretholdes landbrugspligten derfor, medmindre der i øvrigt er grundlag for at ophæve denne efter lbl. § 6, stk. 1, eller § 7.

5.2. Arealgrænsen på 1,5 ha

Der kan ikke ske fraskillelse af parcellen med beboelsesbygningen, hvis arealet nedbringes under 1,5 ha, jf. lbl. § 6, stk. 3, 2. punktum. Dette skyldes, at nedlagte landbrug med et vist jordtilliggende anses for at være mere attraktive som helårsboliger. Reglen har således til hensigt at styrke bosætningen på landet. 1,5-ha-reglen gælder – uanset placeringen i § 6 om ophævelse af landbrugspligt – ved nedbringelse af ejendommens areal både *ved*

fraskillelse med ophævelse af landbrugspligt efter lbl. §§ 6 og 7, ved fraskillelse af jord som en bygningsløs ejendom efter lbl. § 10 samt ved jordomlægninger efter lbl. § 29.

1,5-ha-reglen gælder derimod ikke i situationer, hvor f.eks. to landbrugsejendomme, der er ejet af samme ejer, og som hver for sig er forsynet med en beboelsesbygning, sammenlægges til en landbrugsejendom, og hvor der fraskilles et areal på under 1,5 ha med en beboelsesbygning efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 2, jf. TfL 2005.199 og afsnit 4.2.3.

Der kan efter omstændighederne dispenseres fra 1,5-ha-grænsen i medfør af lbl. § 7, stk. 2, f.eks. hvis bygningslodden er naturligt afgrænset med et areal, som er mindre end 1,5 ha, eller hvis nedbringelsen under 1,5 ha sker i forbindelse med en jordomlægning efter lbl. § 29.⁶²

Se *TfL 2005.130*, hvor jordbrugskommissionen meddelte afslag på en ansøgning om ophævelse af landbrugspligten på en restejendom på 1,2 ha med bygningerne i forbindelse med, at der overførtes 4,0 ha fra en landbrugsejendom på 5,4 ha til en anden landbrugsejendom, da bygningslodden ikke var en særskilt lod under 1,5 ha, og da arealoverførslen kunne gennemføres, således at arealgrænsen på 1,5 ha blev overholdt.

I praksis har muligheden for dispensation dog næppe den store betydning, idet en ejendom, der er nedbragt under 1,5 ha ikke længere er landbrugspligtig og dermed heller ikke længere er omfattet af landbrugsloven. Der kan derfor – uden at landbrugsloven er til hinder for det – ske yderligere udstykning m.v. af ejendommen.

62. Jf. landbrugslovscirkulærets § 16 og § 61, stk. 7.

Drift af landbrugsejendomme og landbrugsjord

1. Drift af landbrugsejendomme (jord og bygninger m.v.)

1.1. Oversigt

Som omtalt i kapitel II,2. hører det til de væsentligste retsvirkninger af, at en fast ejendom i matriklen er noteret som landbrugsejendom, at ejendommen er undergivet reglerne i landbrugsloven – herunder regler om, hvordan ejendommen skal drives. Landbrugsloven indeholder således nogle regler, der regulerer, hvordan en landbrugsejendom må udnyttes. Blandt de væsentligste krav er, at erhververen af en landbrugsejendom som udgangspunkt i ti år skal tage *fast bopæl* på ejendommen, jf. lbl. § 8 og nedenfor afsnit 1.2. Endvidere skal der som udgangspunkt på en landbrugsejendom *opretholdes en beboelsesbygning*, hvorfra bopælspligten kan opfyldes, og hvorfra ejendommen sædvanligvis drives af ejeren, en bestyrer eller en forpagter etc. I visse tilfælde kan beboelsesbygningerne dog *nedrives eller fraskilles*. Se således lbl. §§ 9 og 10 og nedenfor afsnit 1.3. Dertil kommer et krav om, at en landbrugsejendom i dens helhed skal *drives på forsvarlig måde* under hensyn til dens erhvervsmæssige, jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder m.v., jf. lbl. § 11 og nedenfor afsnit 1.4.

En meget betydningsfuld retsvirkning af landbrugspligten er den såkaldte *dyrkningspligt* – dvs. en forpligtelse for ejere og brugere af en landbrugsejendom til at anvende denne jordbrugsmæssigt forsvarligt. Denne forpligtelse følger imidlertid ikke længere af landbrugsloven. Reglerne om dyrkningspligten gælder i et vist omfang fortsat, men blev i 2004 *overført til lov om drift af landbrugsjorder* (driftsloven), hvori alle landbrugslovens tidligere regler om driften af jorderne er blevet samlet tillige med en række andre regler om drift af landbrugsjord – herunder frie jorder. I forbindelse med flytningen af reglerne blev det præciseret, at dyrkningspligten også kan opfyldes ved *anvendelse til naturformål og til ekstensive driftsformer*. Se om driftsloven nedenfor afsnit 2.

Kapitel III, 1.1.

Foruden de nævnte regler indeholder *anden lovgivning* en række regler, som har betydning for driften af landbrugsejendomme. Dette gælder f.eks. planlovens regler om landzonebåndet og lokalplanbestemmelser om anvendelse, og det gælder naturbeskyttelseslovens regler – navnlig lovens § 3 om forbud mod ændring af tilstanden af visse naturtyper og reglerne om fredning. For landbrug med husdyr gælder der desuden en række regler fortrinsvis om miljøkrav i husdyrgodkendelsesloven. Hertil kommer forskellige *frivillige begrænsninger*, som ejeren af en landbrugsejendom med eller uden økonomisk tilskud kan have indgået aftaler om med naboer, offentlige myndigheder m.v. og ladet tinglyse som en byrde på ejendommen – f.eks. aftaler om etablering af vådområder, om anvendelse af gødning og pesticider m.v. De væsentligste af disse regler uden for landbrugsloven og uden for driftsloven samt visse aftalte begrænsninger omtales kort nedenfor i afsnit 3.

1.2. Bopælspligten (ibl. § 8)

1.2.1. Indledning og baggrund

Som anført ovenfor har *det personlige selveje* i mange år været et bærende princip i dansk landbrugslovgivning. Princippet har været *nært forbundet med et krav om fast og varig bopæl* for den, der erhverver en landbrugsejendom. Landbrugslovgivningen har således i adskillige år – indtil 2010 – indeholdt et krav om, at jorderne til en landbrugsejendom skal drives af beboere på ejendommen, jf. ovenfor kapitel 1,2. Kravet har først og fremmest været gældende ved *personers* erhvervelse af landbrugsejendomme, men det har også været fastholdt ved anparts- og selskabserhvervelser, hvor det har været ankermannen henholdsvis landmanden i selskabet, der har skullet opfylde bopælskravet. Bopælspligten eksisterer fortsat i den gældende landbrugslov, men den blev i 2010 helt adskilt fra princippet om det personlige selveje, idet erhververens bopælspligt nu i stedet kan opfyldes af en hvilken som helst person, der tager fast bopæl på den erhvervede landbrugsejendom eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af. Det er desuden helt uden betydning, om den, der opfylder bopælspligten, har nogen tilknytning til driften eller ej, jf. ibl. § 8, stk. 2, og nærmere nedenfor afsnit 1.2.3. *Bopælspligten er således blevet upersonlig*, og når bopælspligten ved erhvervelse er opfyldt efter ti år, gælder der ikke længere noget krav om bopæl under den fortsatte drift af ejendommen. Det hidtidige krav om, at en landbrugsejendom skal drives af beboere på ejendommen, er således ophævet. Der er dermed åbnet for *fjerneje* af landbrugsejendomme – herunder for personer, der er bosat uden for Danmark, og der er tillige åbnet for, at ejeren kan varetage driften fra en fjern bopæl.

Kapitel III, 1.2.1.

I forbindelse med ændringen af landbrugsloven i 2010, der gjorde den upersonlige bopælspligt generel for alle erhvervelser, er der ikke anført nogen begrundelse for, hvorfor – det nu meget udvandede – bopælskrav fortsat er opretholdt. De ovenfor under a)-d) anførte momenter kan vel i et vist omfang fortsat anføres til støtte for en bopælspligt, men de har mistet megen af deres vægt. Størst betydning har formentlig fortsat hensynet til at begrænse jordspekulation samt understøttelse af lovgivningen om erhvervelse af fast ejendom, der ikke er helårsboliger. Derimod er koblingen til selvejet og familiebruget som nævnt ophørt, og liberaliseringen af erhvervsreglerne, jf. nedenfor kapitel IV, har gjort det betydeligt lettere for enkeltpersoner at erhverve mange ejendomme som følge af ophævelse af afstands- og arealgrænser.

Ændringen fra den personlige bopælspligt ved erhvervelse og den fortsatte bopælspligt ved drift til en upersonlig forpligtelse alene ved erhvervelse blev påbegyndt i 2007 og havde sin rod i en tvivl om bopælspligtens overensstemmelse med EU-rettens regler om den frie etableringsret i artikel 43 i EF-traktaten (nu artikel 49 i traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde).

Af artikel 49 i traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde følger et forbud mod restriktioner, som hindrer statsborgere i en EU-medlemsstat i frit at etablere sig på en anden medlemsstats område. Denne *etableringsfrihed* omfatter bl.a. adgang til at optage og udøve selvstændig erhvervsvirksomhed, f.eks. som landmand, på de vilkår, som i etableringslandets lovgivning er fastsat for landets egne statsborgere. Etableringsretten medfører således, at erhvervsdrivende, der er statsborgere i én medlemsstat, kan etablere selvstændig virksomhed i en anden medlemsstat på samme vilkår, som gælder for denne medlemsstats egne statsborgere.

Landbrugslovens bopælspligt har altid været gældende for både danske og udenlandske statsborgere og har derfor *formelt* ikke været diskriminerende, da udlændinge har kunnet erhverve landbrugsejendomme med samme bopælspligt som danskere. Imidlertid omfatter etableringsretten også restriktioner, der ikke formelt, men *reelt eller indirekte* virker diskriminerende. Herunder falder regler om bopælspligt, idet det alt andet lige er lettere for en dansker at opfylde en bopælspligt på en dansk landbrugsejendom, end det er for f.eks. en italiener. Restriktioner, der indirekte diskriminerer, kan dog opretholdes efter EU-retten, hvis der er tvingende almene grunde til det, og restriktionerne ikke er unødvendigt restriktive.⁴

4. Om etableringsretten se bl.a. *Hjalte Rasmussen: EU-ret i kontekst* (5. udg. 2003) kapitel 11 og *Karsten Engsig Sørensen og Poul Runge Nielsen: EU-retten* (5. udg. 2010) kapitel 10.

Hvis en byboer, der ejer en selvstændig ejendom med et *parcelhus*, hvor han bor, erhverver en landbrugsejendom og sammenlægger denne med sin parcelhusejendom til en samlet landbrugsejendom, kan den pågældende som udgangspunkt opfylde bopælskravet ved at have fast bopæl i parcelhuset på den sammenlagte landbrugsejendom, jf. lbl. § 8, stk. 1. En sådan sammenlægning omfattes ikke af afstandsregler i landbrugsloven og udstykningsloven.

For at modvirke forsøg på omgåelse blev reglerne herom ved 1994-loven strammet,³⁴ således at der blev stillet krav om, at parcelhuset skal ligge inden for en afstand på 2 km fra beboelsesbygningen (stuehuset) på landbrugsejendommen for, at parcelhuset kan godkendes som en bolig til opfyldelse af bopælskravet (*parcelhusreglen*), jf. § 11, stk. 2, 2. punktum i landbrugslovsbekendtgørelsen. Afstanden på to km svarer til afstandsreglen ved jordomlægninger i lbl. § 29, stk. 1, nr. 2.

Den bestående beboelse på den erhvervede ejendom (stuehuset) er således fortsat omfattet af opretholdelses- og vedligeholdelsespligten i lbl. § 9, stk. 1 og 2, medmindre parcelhuset opfylder det strengere beliggenhedskrav for udskiftning af beboelsesbygningen i landbrugslovsbekendtgørelsens § 11, stk. 2, jf. ovenfor.

Byboeren kan dog lovligt blive boende i et parcelhus, der ikke er sammenlagt med den erhvervede landbrugsejendom, hvis han lader en tredjemand opfylde bopælspligten på landbrugsejendommen, jf. lbl. § 8, stk. 2, og straks nedenfor. Det medfører dog visse begrænsninger i erhververens mulighed for lovligt ophold på ejendommen, jf. ovenfor afsnit 1.2.3.2.

b) Tredjemands opfyldelse af bopælspligten

Hvis bopælspligten skal opfyldes af en tredjemand i medfør af lbl. § 8, stk. 2, skal tredjemanden opfylde bopælspligten enten på den erhvervede ejendom eller på en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af. I modsætning til erhververen personligt, kan en tredjemand således *ikke* opfylde bopælspligten på en landbrugsejendom, som erhververens *ægtefælle eller samlever* er ejer eller medejer af.

Bortset herfra kan tredjemand opfylde bopælspligten i de samme beboelsesbygninger, som erhververen selv, jf. ovenfor under a) samt landbrugslovsbekendtgørelsens § 11, stk. 1-3. Hvis erhververen *i udlandet* ejer en ejendom, der kan sidestilles med en landbrugsejendom, jf. landbrugslovs-cirkulærets § 20, stk. 2, kan tredjemand også opfylde bopælspligten på denne ejendom.

34. Jf. *Jordlovgivning* s. 269 og 531 samt bemærkninger til § 7, stk. 5, nr. 5, i 1994-loven.

Kapitel III, 1.2.5.

1.2.5. Dispensation (lbl. § 8, stk. 4)

I medfør af lbl. § 8, stk. 4, kan der dispenseres fra lbl. § 8, stk. 1 og 2, når særlige forhold taler for det.

Før ændringen af landbrugsloven i 2010 var der hjemmel for dispensation fra bopælskravet *ved erhvervelse* i de dagældende lbl. § 17, stk. 1 og 2, da det var erhvervelsesreglerne, der indeholdt kravene om bopæl. Bopælskravet ved erhvervelse følger principielt fortsat af erhvervelsesreglerne, der som hidtil henviser til lbl. § 8, men den særlige dispensationsregel vedrørende bopælskravet i lbl. § 17, stk. 2, i 2004-loven er ophævet. Dispensationer gives herefter udelukkende i medfør af lbl. § 8, stk. 4, jf. bl.a. landbrugslovscirkulærets §§ 21-29. Den ændrede hjemmel for dispensation indebærer i sig selv ingen ændring af dispensationsadgangen.

I afsnit 1.2.5.1.-1.2.5.5. gennemgås de enkelte dispensationstilfælde.

1.2.5.1. Tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten

Der kan som udgangspunkt kun gives midlertidig dispensation fra bopælspligten. Der kan således kun i ganske særlige tilfælde meddeles tilladelse til, at en landbrugsejendom kan erhverves med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten.

En tidsubegrænset dispensation kan bl.a. komme på tale, *hvis en landbrugsejendom gennem længere tid har været i slægtens eje* og ønskes overdraget til en slægtning, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 3. Et sådant »generationsskifte« kan ske enten ved arv i medfør af lbl. § 14, stk. 2, eller ved familiehandel i levende live i medfør af lbl. § 15. *Udgangspunktet* er, at hvis en arving eller en erhverver, der i øvrigt opfylder betingelserne i lbl. § 14 eller § 15, ikke har til hensigt at opfylde bopælspligten i lbl. § 14, stk. 2, nr. 2, eller i § 15, nr. 2, skal der meddeles tilladelse til erhvervelsen betinget af, at ejendommen genafhændes inden to år efter arveudlægget eller erhvervelsen, jf. landbrugslovscirkulærets § 27. *Undtagelse* herfra kan således gøres ved arveudlæg/overdragelse til en slægtning, når ejendommen i længere tid har været i slægtens eje. Som et eksempel på dispensation se TfL 2008.59, der er nærmere omtalt i kapitel IV, 2.6.4.3.

Ved en *slægtning* forstås i denne sammenhæng en person, der opfylder betingelserne for at være *en legal arving efter arveloven*, jf. landbrugslovscirkulæret § 23, stk. 1. Dette betyder, at personer, der opfylder betingelserne i arvelovens brøkdelsregler i §§ 1-4 og § 9 for at være livsarvinger eller ægtefælle kan opnå tidsubegrænset dispensation. Det er derimod ikke klart, om *legatarer*, der arver i henhold til testamente, tillige er omfattet. Legatarer er ikke nødvendigvis sprogligt omfattet af ordet »slægtning«, som anvendes i § 9, stk. 3, i landbrugslovsbekendtgørelsen, men da lbl. § 14,

stk. 2, om erhvervelse af en landbrugsejendom ved arv antages at omfatte både arvinger og legatarer, jf. kapitel IV, 2.3.2., kunne det forekomme nærliggende, at dette også var tilfældet i forhold til dispensation fra bopælspligten. Da der imidlertid lægges vægt på, at ejendommen har været i *slægtens* eje, synes det mest nærliggende, at der må lægges vægt på det *familieskab*, som en legatar ikke har (medmindre legataren tillige er legal arving). Legatarer kan derfor næppe opnå dispensation.

En landbrugsejendom anses som udgangspunkt for at have været i slægtens eje i længere tid, når den har været i *slægtens eje i mindst tre generationer eller i mindst 75 år*, jf. landbrugslovscirkulærets § 23, stk. 2, 1. punktum.

Uanset, at betingelserne om legal arving og slægtens eje i længere tid formelt begge er opfyldt, må det konkret vurderes, om der kan meddeles tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten. Ved afgørelsen heraf skal der bl.a. lægges vægt på, om omstændighederne ved overdragelsen (generationsskiftet) udelukker forsøg på omgåelse. Omgåelse kan f.eks. foreligge, hvor to eller flere generationsskifter er sket inden for en meget kort periode, eller hvor der inden for de seneste år er sket en væsentlig supplering af ejendommen.

Se fra praksis *TfL 2004.109*: Ejeren af en landbrugsejendom afgik ved døden. Derefter blev ejendommen erhvervet i lige sameje af afdødes svigerdatter og afdødes datters enkemand. Ejendommen havde været i slægtens eje siden 1874. Jordbrugskommissionen meddelte afslag efter 1999-loven på dispensation fra bopælskravet, da ankermannen (enkemanden) overnattede uden for ejendommen op til ti gange om måneden. Forholdet kunne dog lovliggøres ved ansøgning om dispensation efter 2004-loven, da ejendommen havde været i slægtens eje i mere end 75 år.

Der vil også i ganske særlige tilfælde kunne meddeles tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten, hvis det f.eks. *på grund af ejendommens beliggenhedsforhold* er umuligt at opfylde bopælspligten en stor del af året, jf. landbrugslovscirkulærets § 24.

Fra administrativ praksis kan bl.a. nævnes: *TfL 2006.160*, hvor en landbrugsejendom var beliggende på en ø, som det store dele af året var vanskeligt at komme til. Erhververen og hans familie var de eneste, der i givet fald ville komme til at bo på øen, og ejendommens landbrugsjord lå brak. Proportionalitetsprincippet førte derfor til en tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten. Anderledes derimod *TfL 2006.167*, hvor der ikke blev givet dispensation fra bopælspligten i forhold til en landbrugsejendom på 8,7 ha. Ejendommen blev anvendt til frugtplantage og var beliggende på en ø. Beboelsesbygningen kunne anvendes til helårsbeboelse, og der var ikke øvrige forhold, der kunne begrunde dispensation. Se endvidere *TfL 2010.174* om en landbrugsejendom uden drifts-

Kapitel III, 1.2.5.1.

bygninger, og hvor landbrugsdriften var standset før 1975. Der var ingen landbrugs- eller dyrkningsmæssige ressourcer på ejendommens arealer, hvoraf ¼ var registreret som beskyttet naturområde. Hele ejendommen lå desuden i et Natura 2000-område, hvor det overordnede formål var at genskabe et klitlandskab. Jordbrugskommissionen afslog en tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten, men FødevarerErhverv ophævede afgørelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling, bl.a. fordi kommissionen ikke havde foretaget en vurdering ud fra proportionalitetsprincippet under hensyn til de konsekvenser, som et afslag havde for ansøgeren.

1.2.5.2. Udsættelse af bopælspligtens indtræden

I medfør af landbrugslovens erhvervelsesregler skal erhververen inden seks måneder eller to år opfylde bopælspligten, jf. ovenfor afsnit 1.2.2. Hvis der ved erhvervelsen er visse hindringer for bopælspligtens opfyldelse, kan der meddeles dispensation med en udsættelse af pligtens indtræden, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 2. Udsættelse kan navnlig komme på tale, hvor erhververen er *midlertidigt forhindret* i at opfylde bopælspligten som følge af 1) istandsættelse af boligen eller 2) på grund af uddannelse, uanset om det er jordbrugsmæssig uddannelse eller anden uddannelse.³⁵

Ifølge landbrugslovsbekendtgørelsen gælder begge dispensationsmuligheder generelt – dvs. både i forhold til 6-måneders-fristen i lbl. § 12, stk. 1, og § 13, nr. 2, og i forhold til to-års-fristen i lbl. § 14, stk. 2, nr. 2, og § 15, nr. 2. I landbrugslovscirkulærets § 21 er situationerne imidlertid opdelt således, at udsættelse af bopælspligten på grund af istandsættelse eller ombygning af beboelsesbygningen alene er relateret til seks-måneders-fristen i lbl. § 12, stk. 1, og § 13, nr. 2, mens udsættelse på grund af uddannelse eller arbejdsforhold alene er relateret til to-års-fristen i lbl. § 14, stk. 2, nr. 2, og § 15, nr. 2. I praksis vil istandsættelse og ombygning da formentlig også være mest relevant i forhold til den kortere seks-måneders-frist, da to-års-fristen formentlig sjældent vil give problemer i forhold til istandsættelse og ombygninger, sammenlign også landbrugslovscirkulærets § 21, stk. 1, hvorefter bopælspligten i disse tilfælde normalt ikke bør udsættes i mere end ét år. Derimod kan det ikke udelukkes, at uddannelse eller arbejdsforhold også kan være relevante i forhold til seks-måneders-fristen. Det må antages, at jordbrugskommissionerne – uanset formuleringen af landbrugslovscirkulærets § 21 – *kan udsætte opfyldelsen af bopælspligten i forhold til begge frister og med begge begrundelser* med hjemmel i den generelle bestemmelse i landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 2, og i overensstemmelse med landbrugslovscirkulærets § 18.

Ligeledes kan der meddeles udsættelse af bopælskravet i lbl. § 14, stk. 2, nr. 2, *hvis arveladerens ægtefælle fortsat ønsker at bo på ejendommen*, selv

35. Jf. *Jordlovgivning* s. 561.

om ejendommen er faldet i arv til en anden person.³⁶ En sådan tilladelse skal normalt betinges af, at arvingen straks tager bopæl på ejendommen, når arveladers ægtefælle fraflytter ejendommen efter udløbet af to-årsfristen for bopælspligtens opfyldelse. Tilsvarende gælder i forhold til lbl. § 15, hvis overdrageren eller dennes ægtefælle fortsat ønsker at bo på ejendommen. Et tilsvarende resultat kan dog også nås uden dispensation ved anvendelse af reglerne om upersonlig bopælspligt i lbl. § 8, stk. 2, jf. afsnit 1.2.3. Dette er formentlig baggrunden for, at denne dispensationsmulighed ikke længere er omtalt i landbrugslovscirkulæret.

Se fra praksis *TjL 2000.135*, hvor jordbrugskommissionens afgørelse blev ophævet og sagen hjemvist, fordi kommissionen ikke havde taget stilling til betydningen af, at arveladerens samlever fortsat ønskede at bo på ejendommen.

Længden af udsættelsen af bopælspligten fastsættes på baggrund af forholdene i den konkrete situation. Hvis årsagen til udsættelsen er istandsættelse eller ombygning af beboelsesbygningen, bør udsættelsen dog normalt ikke overstige ét år, jf. landbrugslovscirkulærets § 21, stk. 1, sidste punktum.

Se fra praksis *TjL 1999.60*, hvor der blev givet afslag på en 5-årig dispensation fra bopælspligten på en landbrugsejendom på 2,7 ha, der var erhvervet ved arv. Erhververen havde henvist til, at hans ægtefælle led af allergi ved ophold på ejendommen, og at sygdommen forventedes at blive bedre.

1.2.5.3. Suspension af bopælspligten

Hvis der i løbet af de ti år, hvor erhververen skal opfylde bopælspligten, indtræder *særlige forhold, der midlertidigt hindrer bopælspligtens opfyldelse*, vil bopælspligten efter omstændighederne kunne suspenderes, jf. landbrugslovscirkulærets § 28. Suspension indebærer, at bopælspligten ikke skal opfyldes i den periode, hvor den midlertidige hindring foreligger, men at perioden ikke fradrages (afkortes) i de ti år, som bopælspligten samlet skal opfyldes i. En egentlig *afkorting* af 10-års-perioden kan normalt kun tillades i ganske særlige tilfælde, f.eks. hvis helbredsmæssige forhold taler for det, jf. landbrugslovscirkulærets § 28, 2. punktum, hvor der kun er kortere tid tilbage af perioden, og hvor f.eks. sygdom eller plejehjemsophold permanent eller i lang tid vil hindre bopæl på ejendommen.

Da bopælspligten ikke indebærer, at den, der skal opfylde pligten, skal opholde sig på ejendommen hver dag, er der mulighed for, at vedkommende i kortere perioder ikke bor på ejendommen, uden at der er behov for at anvende suspensionsreglen. Det vil f.eks. kunne være tilfældet ved kortere

36. Jf. *Jordlovgivning* s. 561.

Kapitel III, 1.2.5.3.

hospitalsophold eller lignende. Suspensionsreglens anvendelsesområde må derfor antages at være tilfælde, hvor der er behov for et længere fravær fra ejendommen. Formentlig vil reglen kunne anvendes ved en enkeltstående udstationering, ved et fængselsophold, eller ved længere hospitalsophold eventuelt med efterfølgende genoptræning eller rekreationsophold, der ikke muliggør ophold på landbrugsejendommen. Endvidere vil reglen kunne anvendes, hvis ejendommens beboelsesbygning brænder ned. Bopælspligten vil da kunne suspenderes i den tid, det tager at genopføre bygningen.

Se fra praksis *Jordlovgivning* s. 586 f bl.a. med omtale af en sag, hvor bopælspligten blev suspenderet i to år, mens erhververen midlertidigt var ansat to år som lægese-kretær i Grønland. Dispensationen var betinget af, at jorderne blev bortforpagtet.

1.2.5.4. Dispensation fra bopælspligten i en begrænset periode på højst tre år

I forbindelse med indførelsen af den upersonlige bopælspligt i lbl. § 8, stk. 2, er der opstået nogle nye tilfælde, hvor der kan være behov for en kortere dispensation fra bopælspligten. Dette vil navnlig være tilfældet, hvor det *ikke har været muligt at udleje beboelsesbygningen på markedsvilkår*. I så fald vil der kunne meddeles dispensation fra bopælspligten i en begrænset periode på højst tre år, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens 9, stk. 4, og landbrugslovscirkulærets § 19, når erhververen har:

- 1) dokumenteret, at det inden for en sammenhængende periode på tre måneder ved mindst tre annonceringer med minimum tre ugers mellemrum i mindst én landsdækkende avis eller via internettet samt endvidere i mindst én lokalavis ikke har været muligt at udleje beboelsesbygningen³⁷ på markedsvilkår,
- 2) dokumenteret, at den leje, hvortil beboelsesbygningen er udbudt, ikke overstiger det normale huslejeniveau i det pågældende område, og
- 3) redegjort for de eventuelle henvendelser, der har været på annonceringen, og om baggrunden for, at ingen af disse henvendelser har ført til udlejning af beboelsesbygningen.

37. Ifølge ordlyden af landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 4, nr. 1, er det »ejendommen«, som skal være forsøgt udlejet på markedsvilkår. Da det imidlertid følger af samme bekendtgørelses § 8, stk. 3, at bopælspligten skal opfyldes fra en *beboelsesbygning* på ejendommen, må det antages, at det er beboelsesbygningen og ikke hele ejendommen, der skal have været forsøgt udlejet. Se således også bekendtgørelsens § 9, stk. 4, nr. 3.

Hvis der på grundlag af den nævnte dokumentation meddeles dispensation fra bopælspligten, skal dispensationen – medmindre særlige grunde taler imod det – gøres betinget af, at erhververen overholder lbl. § 8, stk. 2, sidste punktum, og kun opholder sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 5.

Hvis det efter udløbet af den tidsbegrænsede dispensation fortsat ikke er muligt at udleje beboelsesbygningen, kan der indsendes fornyet ansøgning om forlængelse af dispensationsperioden, hvis det kan dokumenteres, at det fortsat ikke er muligt at udleje ejendommen. Ellers må ejeren selv tage fast bopæl og opfylde bopælspligten, eller i stedet genafhænde ejendommen.

1.2.5.5. Dispensation fra bopælspligten i øvrigt

Foruden de i afsnit 1.2.5.1.-1.2.5.4. nævnte særlige dispensationstilfælde kan der i en række øvrige tilfælde dispenseres med hjemmel i lbl. § 8, stk. 4, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 1, og landbrugslovscirkulærets § 18. I det følgende omtales nogle udvalgte tilfælde, hvor dispensation kan komme på tale.

Praksis vedrørende dispensation fra bopælspligten har altid været forholdsvis *restriktiv*. Det må den forventes fortsat at være også efter indførelsen af den upersonlige bopælspligt i lbl. § 8, stk. 2. Dog vil praksis ikke kunne gøres mere restriktiv ved, at dispensation fra erhververens bopælspligt nægtes med henvisning til, at erhververen blot kan lade en tredjemand opfylde bopælspligten. Det er som udgangspunkt erhververen personligt, der skal opfylde bopælspligten. Erhververen kan *vælge* at sætte en anden i sit sted, men hvis erhververen i øvrigt selv opfylder betingelserne for dispensation, kan denne ikke nægtes, fordi en tredjemand kunne have opfyldt bopælspligten.

a) Forpagtere, bestyrere og forvaltere

En *bestyrer* eller en *forvalter* af en landbrugsejendom, der ifølge sin ansættelseskontrakt er forpligtet til at bo på den ejendom, som han bestyrer eller forvalter, kan meddeles tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom med dispensation fra bopælspligten, jf. landbrugslovscirkulærets § 22. Det samme gælder en *forpagter*, der kontraktligt er forpligtet til at bo på den forpagtede ejendom.³⁸ Selv om det ikke fremgår udtrykkeligt af cirkulærets § 22, må det i ordene »forpagter, bestyrer eller forvalter af en landbrugsejendom« ligge, at det ikke er tilstrækkeligt til at begrunde en dispensation, at erhververen er forpligtet til at bo i en tjenestebolig på en ejendom, der

38. Den tidligere bopælspligt for forpagtere af en landbrugsejendom i dens helhed blev ophævet ved ændringen af loven i 2010. En forpagters eventuelle pligt til at bo på den forpagtede ejendom må derfor følge af en aftale med bortforpagteren.

Kapitel III, 1.2.5.5.

ikke drives som landbrug – f.eks. en tjenestebolig for en lærer eller en præst. Dispensation må således forudsætte oplysninger om, i hvilket omfang ansøgeren driver ejendommen jordbrugsmæssigt som forvalter eller bestyrer.³⁹ Ved vurderingen af dispensationsansøgningen skal der bl.a. lægges vægt på, om ansøgeren forpligter sig til at opfylde bopælspligten i mindst ti år – enten på den erhvervede ejendom eller på den ejendom, som vedkommende bestyrer, forvalter eller forpagter, jf. landbrugslovscirkulærets § 22, sidste punktum.

Den, der har eller tager *fast bopæl på en skovejendom uden landbrugspligt*, kan normalt opnå tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom med dispensation fra bopælspligten. Der lægges bl.a. vægt på, om skovejendommen hidtil har været drevet sammen med den erhvervede landbrugsejendom, jf. landbrugslovscirkulærets § 25.

b) Andet erhverv end landbrug

Der kan forekomme tilfælde, hvor erhververen af en landbrugsejendom ønsker at have landbrugsejendommen som sin eneste faste bopæl, men hvor erhververen på grund af andet erhverv m.v. er forhindret i at bo på ejendommen hele året – f.eks. handelsrejsende, langturschauffører, sømænd, soldater og lignende. I så fald kan der meddeles dispensation fra bopælskravet, hvis den pågældende og dennes eventuelle ægtefælle, samlever eller børn under 18 år ikke har nogen anden bolig, hverken i Danmark eller i udlandet, jf. landbrugslovscirkulærets § 26, stk. 1.

Tilsvarende kan der meddeles dispensation fra bopælskravet, hvis erhververen *varetager et offentligt hverv* som minister, medlem af Folketinget eller af Europa-parlamentet, jf. landbrugslovscirkulærets § 26, stk. 2.

c) Særlige familiemæssige og sociale hensyn

Selv om der ikke længere findes en udtrykkelig bestemmelse om det i landbrugslovscirkulæret, må det antages, at jordbrugskommissionerne – med hjemmel i landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 1, og i overensstemmelse med landbrugslovscirkulærets § 18 – som hidtil kan meddele dispensation fra bopælspligten ved erhvervelse, *hvis ganske særlige familiemæssige eller sociale hensyn taler for det*. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor en landbrugsejendom er blevet solgt på tvangsauktion, og hvor auktionskøberen er i nær familie med den hidtidige ejer af ejendommen, der fortsat skal bo på ejendommen og forestå driften. En tilladelse vil normalt blive gjort betinget af, at der tinglyses deklaration om, at ejendommen genafhændes, når den hidtidige

39. Se således *Jordlovgivning* s. 584.

ejer fraflytter ejendommen, medmindre bopælspligten derefter opfyldes.⁴⁰ Behovet for dispensation i disse tilfælde er dog blevet væsentligt mindre efter indførelsen af den upersonlige bopælspligt. Dette er formentlig baggrunden for, at reglerne herom er udgået af landbrugslovscirkulæret.

d) Tilfælde, hvor dispensation normalt er udelukket

I visse tilfælde vil dispensation fra bopælspligten normalt være udelukket, som følge af, at erhververen – eventuelt efter aftale med overdrageren – selv har bragt sig i den situation, der forhindrer, at bopælskravet opfyldes. Det er f.eks. tilfældet, *hvis* ejendommens beboelsesbygning er udlejet, *hvis* ejendommen er bortforpagtet i dens helhed, *hvis* sælgeren eller en tidligere ejer har forbeholdt sig bopælsret for sig selv eller andre, *eller hvis* der består et aftægtsforhold vedrørende beboelsesbygningen, jf. landbrugslovscirkulærets § 29, stk. 1, der dog kun nævner bortforpagtning. Opregningen er ikke udtømmende.

I de nævnte tilfælde må erhververen i stedet for dispensation fra bopælspligten forsøge at bringe det retsforhold, der hindrer bopælspligtens opfyldelse, til ophør, eller – hvis dette ikke er muligt – genafhænde ejendommen. Se kapitel V, 4.2.1. om opsigelse af forpagtningsaftaler m.v. Dispensation er dog ikke udelukket, hvis jordbrugskommissionen skønner, at der i øvrigt er grundlag for det efter retningslinjerne i landbrugslovscirkulærets §§ 21-28, jf. § 29, stk. 2.

Fra praksis kan til sammenligning nævnes *TfL 2005.128*, der dog omhandlede en ansøgning om dispensation fra det dagældende krav om egen drift. Erhververens opfyldelse af kravet var udelukket, fordi ejendommen var bortforpagtet ved en uopsigelig forpagtningsaftale. Bortforpagteren var død, og dødsboet forsøgte at sælge ejendommen. Jordbrugskommissionen – hvis skønsmæssige afgørelse FødevareErhvervsdirektoratet ikke kunne behandle – meddelte afslag på dispensation fra kravet om egen drift. Noget tilsvarende ville gælde, hvis sagen havde drejet sig om opfyldelse af bopælspligten, og dette havde været udelukket på grund af forpagtningsaftalen, jf. ovenfor.

Det bemærkes, at hvis det retsforhold, der forhindrer erhververen i selv at opfylde bopælspligten, indebærer, at en tredjemand (en lejer, sælgeren, en forpagter, en aftægtsnyder etc.) faktisk har fast bopæl på ejendommen, er der ikke behov for dispensation, jf. *lbl.* § 8, stk. 2.

40. Jf. *Jordlovgivning* s. 569 f med omtale af tre afgørelser fra tidligere praksis og side 591 om ægtefællers og samleveres erhvervelse på tvangsauktion. Se også *TfL 1999.60* og *TfL 2000.135*, der er omtalt ovenfor afsnit 1.2.5.2.

Kapitel III, 1.2.5.5.

e) Dispensation efter lbl. § 17, stk. 1

Efter lbl. § 14, stk. 1, kan en ægtefælle erhverve adkomst på en landbrugs-ejendom ved arv m.v. fra en ægtefælle, der har haft lovlig adkomst på ejendommen *uden at skulle opfylde bopælspligten*, jf. kapitel IV, 2.3.1.

En *samlever* kan efter lbl. § 14, stk. 2, jf. § 17, stk. 1, opnå dispensation til at arve en landbrugsejendom *uden bopælspligt*, hvis arveladeren (den afdøde samlever) har haft lovlig adkomst på den pågældende ejendom i mindst otte år, jf. kapitel IV, 2.3.2. og 2.6.4.3.

Ved *anpartserhvervelse* efter lbl. § 16 kan der ligeledes dispenseres fra bopælskravet i særlige situationer, der omtales under »partsprincippet« i kapitel IV, 2.6.6.2

f) Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål

Der kan som hidtil dispenseres fra bopælskravet, hvis erhvervelsen sker til et af de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål, jf. nærmere nedenfor kapitel IV, 2.6.7.⁴¹

1.3. Bygningskrav (lbl. §§ 9-10)

1.3.1. Opretholdelse af en passende beboelsesbygning (lbl. § 9)

1.3.1.1. Pligt til at opretholde en beboelsesbygning (lbl. § 9, stk. 1)

Landbrugslovens regler om bopælspligt ved erhvervelse ville let kunne blive uvirksomme, hvis det frit var muligt at nedrive beboelsesbygninger på landbrugsejendomme eller blot lade dem forfalde, så de derved blev ubeboelige. For at sikre bopælspligtens opfyldelse kræver lbl. § 9, stk. 1, at *en landbrugsejendom som udgangspunkt skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning*.⁴² I visse tilfælde kan en landbrugsejendom dog være bygningsløs, f.eks. hvis ejendommen er ejet sammen med andre landbrugs-ejendomme, der er forsynet med beboelsesbygning, jf. nærmere lbl. § 10 og herom nedenfor afsnit 1.3.2. Lbl. § 9 omfatter ikke *avls- eller driftsbygninger*. Der er intet krav om, at der skal være sådanne bygninger på en landbrugsejendom. Eksisterende avlsbygninger kan fjernes eller udlejes til ikke-jordbrugsmæssige formål, men tilladelse efter planlovens § 35, jf. § 37, kan være påkrævet. Se om planloven nedenfor afsnit 3.1.

Ved en *passende beboelsesbygning* forstås en bygning, der har en sådan størrelse og karakter, at den kan anvendes til helårsbeboelse for en familie

41. Jf. *Jordlovgivning* s. 599 ff. Den tidligere bestemmelse i landbrugslovscirkulærets § 49 om dispensation i disse tilfælde er ophævet, men der er fortsat hjemmel for dispensation i landbrugslovsbekendtgørelsens § 9, stk. 1, sammenholdt med landbrugslovscirkulærets § 18.

42. Det er denne beboelsesbygning, der er udgangspunkt for afstandsreglen vedrørende suppleringsjord ved jordomlægninger, jf. lbl. § 29, stk. 1, nr. 2, og § 32, stk. 1, nr. 3. Se herom nedenfor kapitel VI, 2.1.2. og IV, 2.7.4.4.

Lbl. § 26, stk. 2, kan også anvendes, hvor en landmand ejer én eller flere landbrugsejendomme i personlig eje, og hvor han samtidig er landmand i et § 20-selskab, der ejer én eller flere landbrugsejendomme. Landmandens egne og selskabets ejendomme kan da drives lovligt sammen efter lbl. § 26, stk. 2, sammenlign lbl. § 20, stk. 5.

Ifølge landbrugslovscirkulærets § 57 og landbrugslovsvejledningens afsnit 9.4., 2. afsnit, skal der – som hidtil – være tale om *et reelt samarbejde* mellem de deltagende landmænd, for at der er tale om et driftsfællesskab. Tidligere havde dette f.eks. betydning i tilfælde, hvor der ikke var et reelt samarbejde, men blot var tale om, at én landmand forpagtede de øvrige landmænds bedrifter eller lignende, idet lbl. §§ 27 og 28 i så fald skal overholdes. Men, da lbl. §§ 27 og 28 efter lovændringen i 2010 giver fri adgang til forpagtning i op til 30 år ad gangen, jf. ovenfor, har kravet om reelt samarbejde formentlig ikke længere nogen praktisk betydning. Det kan dog muligvis fortsat have betydning i forbindelse med et landbrugsfællesskabs dispensation til erhvervelse af en landbrugsejendom i selskabsform efter lbl. § 20, stk. 9. Se kapitel IV, 3.2.6.

Deltagerne i et driftsfællesskab kan uden tilladelse drive ejendomme sammen via et *driftsselskab*, hvor de enkelte deltagere alle ejer aktier eller anparter – eventuelt gennem en holdingkonstruktion.

For så vidt angår *forpagtningsaftaler*, kræver det ikke tilladelse, hvis et driftsfællesskab forpagter jorderne fra de ejendomme, der drives sammen i fællesskabet. *Driftsfællesskabet* kan desuden forpagte dele af en landbrugsejendom, der ejes af en landbruger *uden for* driftsfællesskabet uden tilladelse efter lbl. § 28, stk. 2. En *person*, der deltager i driftsfællesskabet, kan forpagte dele af landbrugsejendomme, der ejes af landbrugere *uden for* driftsfællesskabet til samdrift med sin landbrugsejendom efter lbl. § 28, stk. 1, og lade det forpagtede indgå i den fælles drift efter lbl. § 26, stk. 2, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 9.4.

Også lbl. § 26, stk. 2, er i princippet overflødig, da den reelt blot fastslår parternes almindelige aftalefrihed med hensyn til at drive ejede og forpagtede landbrugsejendomme i fællesskab.

Overtrædelse af lbl. § 26, stk. 1, (men ikke stk. 2), kan *straffes med bøde*, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 1. Overtrædelse af § 26, stk. 1, kan reelt kun ske, hvis der sker samdrift af ejendomme, som ikke ejes (eller forpagtes) lovligt – navnlig fordi bopælskravet ikke er opfyldt. Men, da overtrædelse af bopælspligten, erhvervsreglerne og forpagtningsreglerne er undergivet selvstændigt strafansvar i lbl. § 50, stk. 1, nr. 1, har straffen for overtrædelse af den reelt overflødige bestemmelse i lbl. § 26, stk. 1, heller ikke selvstændig betydning.

2. Drift af landbrugsjord

2.1. Baggrund, formål og administration

En væsentlig nyskabelse i forbindelse med vedtagelsen af 2004-landbrugsloven var den samtidige vedtagelse af en ny lov nr. 434 af 9. juni 2004 om drift af landbrugsjorder (*driftsloven*). Lovens hovedformål er at sikre en bæredygtig udvikling af driften af landbrugsjordene ved at forene hensyn til bevaring af produktionsgrundlaget med hensyn til bevaring af natur, miljø og landskabelige værdier. Loven samler en række bestemmelser om anvendelsen af jord m.v. – herunder bl.a. reglerne om bekæmpelse af flyvehavre og de vigtige regler fra landbrugsloven om *dyrkningspligt* og *forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse* af jorden. Loven vedrører *alene anvendelse af jord, men ikke af bygninger*. Der henvises derfor til afsnit 1.4. ovenfor om lbl. § 11, der vedrører driften af en landbrugsejendom som en helhed – dvs. jord, bygninger og produktionsapparat. Selv om driften af en ejendoms jorder sker i overensstemmelse med driftslovens regler, kan driften være i strid med lbl. § 11, stk. 1 eller 3, hvis ejendommens bygninger ikke anvendes forsvarligt under hensyn til de erhvervsmæssige, jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder – f.eks. fordi de anvendes i strid med planloven, sammenlign lbl. § 11, stk. 3.

Driftsloven gælder principielt for alle ubebyggede og ubefæstede arealer,⁷⁸ men den har umiddelbart størst praktisk betydning for *landbrugsjorder*, der i lovens § 2, stk. 1, defineres som ubebyggede og ubefæstede arealer, der kan anvendes til jordbrugsmæssige formål – dvs. alle arealer, hvor der kan vokse planter – uanset om arealerne er i offentlig eller privat eje. I modsætning til reglerne i landbrugsloven omfatter driftsloven både *landbrugspligtige arealer* og jorder, der ikke er noteret som landbrugspligtige i matriklen – de såkaldte *frijorder*. Se herom kapitel II, 1.1.

Af betydning for landbrugsejendomme indeholder driftsloven navnlig regler om *dyrkningspligt* og om *forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse*, jf. lovens §§ 3 og 4 og herom afsnit 2.2., om *rydningspligt*, jf. lovens § 5 og herom afsnit 2.3., samt om *skovplantning*, jf. lovens § 9 og herom afsnit 2.4. Desuden indeholder driftsloven regler om *bekæmpelse af uønskede plantearter* som f.eks. flyvehavre og kæmpebjørneklo, jf. lovens § 10 og herom afsnit 2.5.

Driftsloven administreres overordnet af Plantedirektoratet.⁷⁹ Dog administrerer kommunalbestyrelserne reglerne om bekæmpelse af kæmpebjørneklo, om skærmende beplantning ved skæmmende tekniske anlæg, om skovplantning samt om arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (driftslovens § 6).

78. Der gælder dog visse undtagelser i driftlovens § 3, stk. 2. Se herom nedenfor afsnit 2.2.

79. Jf. bekendtgørelse nr. 124 af 26. februar 2008 om Plantedirektoratets opgaver og beføjelser, navnlig § 1, stk. 2, § 11, stk. 1, nr. 8, § 12, nr. 1, litra h, og nr. 4.

Kommunalbestyrelserne fører endvidere *kontrol og tilsyn* med rydningspligten efter driftslovens § 5, skovplantning efter driftslovens § 9, nr. 1, og skærmende beplantning efter driftslovens § 9, nr. 2, samt med bekæmpelse af kæmpebjørneklo, jf. driftslovens § 10, mens Plantedirektoratet varetager kontrol og tilsyn vedrørende flyvehavre, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 864 af 10. september 2009 om flyvehavre med senere ændring.

Plantedirektoratets afgørelser efter loven kan *påklages* til Fødevareministeriets Klagecenter.⁸⁰ Klager til ministeriet fremsendes gennem Plantedirektoratet. Kommunalbestyrelsernes afgørelser vedrørende bekæmpelse af kæmpebjørneklo kan påklages til Plantedirektoratet.⁸¹ Det samme gælder kommunernes afgørelser vedrørende skærmende beplantning.⁸² Klager til Plantedirektoratet fremsendes gennem kommunen.

2.2. Dyrkningspligt og forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse (driftslovens §§ 3, 4 og 6)

Ifølge driftslovens § 3, stk. 1, skal som udgangspunkt *alle landbrugsjorder*, jf. lovens § 2, stk. 1, samt landbrugspligtige arealer i byzone og sommerhusområder, *anvendes til jordbrugsmæssige formål*, jf. nærmere nedenfor. *Undtaget* fra kravet om anvendelse til jordbrugsmæssige formål er dog *haver og parker* under to ha,⁸³ *fredskovspligtige arealer* samt *arealer, der anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål* i overensstemmelse med en lokalplan eller landzonetilladelse eller anvendes til andre lovlige ikke-jordbrugsmæssige formål, herunder kirkegårde, skydebaner, lufthavnsarealer, militære øvelsesterræner, golfbaner etc., der har eksisteret i mange år, uden at der er udarbejdet lokalplan eller lignende, jf. driftslovens § 3, stk. 2.⁸⁴ Se også ovenfor afsnit 1.4.2. om forholdet mellem planlovens bestemmelser om landzonetilladelse (og lokalplaner) og lbl. § 11.

80. Jf. § 16 i bekendtgørelse nr. 124 af 26. februar 2008 som ændret ved bekendtgørelse nr. 404 af 3. maj 2011 om Plantedirektoratets opgaver og beføjelser.

81. Jf. § 6, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 862 af 10. september 2009 om bekæmpelse af kæmpebjørneklo.

82. Jf. § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 863 af 10. september 2009 om skærmende beplantning ved skæmmende tekniske anlæg.

83. Haver og parker, der pr. 1. september 2004 havde et areal på to ha eller derover, er også undtaget. Ved senere etablering af haver og parker på to ha eller mere kan Plantedirektoratet dispensere fra kravet om jordbrugsmæssig anvendelse, jf. § 3, stk. 3, i jordressourcebekendtgørelsen. Arealgrænsen på to ha svarer til grænsen for notering af landbrugspligt, jf. lbl. § 4, stk. 1, og kapitel II, 3.1.

84. Som uddybet ved § 3 i jordressourcebekendtgørelsen. Se også Jordbrugsdirektoratets skrivelse af 26. oktober 1994 (j.nr. 93S-446-015-00285) omtalt i *Jordlovgivning* bl.a. s. 276, hvorefter *kolonihaver* og *nyttehaver*, der lovligt er etableret før 1967, kan anvendes uden tidsbegrænsning.

Kapitel III,2.2.

Ved *jordbrugsmæssige formål* forstås anvendelse til dyrknings- og naturformål, som fastsat i driftslovens § 4, jf. lovens § 2, stk. 2. Det følger heraf, at landbrugsjorder og landbrugspligtige arealer i byzone og sommerhusområder skal anvendes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde ved anvendelse til ét eller flere af følgende jordbrugsmæssige formål, jf. driftslovens § 4, nr. 1-4, og § 4 i jordressourcebekendtgørelsen:

- 1) *Dyrkning af ét- eller flerårige afgrøder*, herunder plantage med plantede eller såede buske og træer – f.eks. frugtbuske eller -træer, planteskole, juletræer eller pyntegrønt. Arealer med *selvsåede* træer og buske er ikke plantage.
 - 2) Anvendelse som *skov*. Der kan både være tale om dyrket skov og om naturskov uden drift. Se nedenfor afsnit 2.4.
 - 3) *Drift som halvkultur*. Herved forstås landbrugsjorder, som er lysåbne – dvs. overvejende bevokset med lavtvoksende planter – og har en naturtilstand, der kræver en ekstensiv landbrugsdrift – f.eks. græsning eller høslæt – for at opretholde denne tilstand, jf. driftslovens § 2, stk. 6. På grund af den ekstensive landbrugsdrift kan visse halvkulturarealer være eller blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorefter der ikke må foretages ændringer i tilstanden af visse heder, moser, enge m.v. med den retsvirkning, at arealet ikke længere kan inddrages til dyrkning etc., se nærmere nedenfor afsnit 3.2.1. Hvis et halvkulturareal endnu ikke er blevet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, kan ejeren eller brugeren anmelde arealet til kommunalbestyrelsen med den virkning, at ejeren/brugeren kan genopdyrke arealet inden for de efterfølgende 15 år, selv om arealet i mellemtiden kommer til at opfylde betingelserne i naturbeskyttelseslovens § 3, jf. driftslovens § 6. En anmeldelse kan således udskyde indtrædelsen af § 3-beskyttelsen. Kommunen kan dog inden fire uger efter anmeldelsen meddele ejeren/brugeren, at arealet allerede må anses for beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.⁸⁵
- Driftslovens § 6 ændrer ikke undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 3, i bekendtgørelsen nr. 1172 af 20. november 2006 om beskyttede naturtyper, hvorefter arealer, der på grundlag af en aftale med en offentlig myndighed udvikler sig til en § 3-naturtype (uden anmeldelse efter driftsloven), er undtaget fra § 3-beskyttelsen indtil et år efter aftalens udløb, medmindre andet er fastsat i aftalen.
- 4) *Henliggen som udyrket areal* uden nogen form for drift (braklægning) – bortset fra eventuel rydning af opvækst. Også udyrkede arealer kan være eller blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Driftslovens § 6 gælder også for udyrkede arealer. Se om § 6 ovenfor under nr. 3.

85. Se også § 10 i jordressourcebekendtgørelsen. Anmeldelse til kommunalbestyrelsen sker på et særligt skema, som findes på Plantedirektoratets hjemmeside: pdir.fvm.dk.

- 5) *Henliggen som lysåbent areal*, hvor vegetationen overvejende består af lavtvoksende plantearter. Etablering af lysåben natur i skove med fredskovspligt reguleres ikke af driftsloven, men af skovloven. Ifølge skovlovens § 10, nr. 4, kan op til ti pct. af det fredskovspligtige areal henligge som åbne naturarealer. I medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 6, kan landbrugspligten ophæves på lysåbne arealer, der indgår i skove med fredskovspligt, jf. kapitel II, 4.2.7.
- 6) *Kulturtekniske foranstaltninger* som læhegn, grøfter, markveje og lignende.
- 7) *Småbiotoper og småplantninger* med et areal på 0,5 ha eller derunder. Herved forstås små arealer, der fungerer som levesteder for vilde planter og dyr, og som i deres karakter adskiller sig fra de omgivende landbrugsjorder. Betegnelsen småbiotoper bruges typisk om små arealer med buske, træer, vandhuller, skrænter, diger, vejrabatter og lignende. Småplantninger kan f.eks. være et hjørne af en mark, som det er upraktisk at dyrke, og hvor en plantning samtidig kan gavne vildtet.

* * * * *

Af driftslovens § 4 følger således – svarende til den tidligere landbrugslov – en *dyrkningspligt*, jf. § 4, nr. 1, der dog også kan opfyldes ved ekstensiv drift og ved anvendelse til de ovennævnte naturformål.⁸⁶ Dyrkningspligten giver fortsat mulighed for *frit afgrødevalg*, for så vidt valget ikke begrænses af anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven.

Dyrkningspligten og pligten til forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse *påhviler såvel ejere som brugere* af landbrugsjorder og tillige juridiske personer, jf. driftslovens § 1, stk. 3, og § 4. Det afgørende i forhold til driftsloven er, hvem der har ansvaret for den praktiske anvendelse eller drift af det pågældende areal (brugeren).⁸⁷ Er en landbrugsejendom bortforpagtet, er det således forpagteren, der i forhold til myndighederne er ansvarlig for overholdelsen af driftsloven.

Undladelse af at overholde driftslovens § 4 – f.eks. ved en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse – kan *straffes med bøde*, jf. driftslovens § 18, stk. 1, nr. 1.

2.3. Rydningspligt (driftslovens § 5)

Driftsloven indførte som en nyskabelse en forpligtelse for ejere og brugere af landbrugsjorder, der er omfattet af pligten til anvendelse til jordbrugs-

86. Om de hidtidige regler se *Jordlovgivning* s. 273 ff.

87. Jf. § 2 i jordressourcebekendtgørelsen.

Kapitel III, 2.3.

mæssige formål, til at holde jorderne ryddet for opvækst af træer og buske for at hindre, at udyrkede arealer skifter varigt karakter ved tilgroning med selvsåede buske og træer, jf. driftslovens § 5.

Rydningens pligten omfatter dog ikke arealer:

- 1) med plantage,
- 2) med skov eller anmeldt som skov,
- 3) med læhegn og lignende,
- 4) med småbiotoper, der består af træer og buske, samt småplantninger til og med 0,5 ha (eller over 0,5 ha, hvis beplantningen er etableret med tilladelse i et tilsagn vedrørende miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger),
- 5) med solitære træer og buske,
- 6) med anden lovlig beplantning, jf. driftslovens § 7,
- 7) der er klitfredede, jf. naturbeskyttelseslovens § 8, og
- 8) der er meget våde, stejle eller på anden måde vanskelige at rydde med maskiner, eller som er vanskeligt tilgængelige.⁸⁸

Særligt vedrørende *skove* kan der opstå afgrænsningsproblemer i forhold til rydningspligten. Dette skyldes bl.a., at skovloven giver mulighed for at rejse skov ved selvsåede planter. For at klarlægge om et areal er selvsået skov eller blot er uryddet, skal der ske en anmeldelse om skovrejsning til kommunalbestyrelsen, hvorved rydningspligten kan bortfalde, jf. driftslovens § 5, stk. 3.⁸⁹ Skovrejsningen skal i givet fald være i overensstemmelse med landsplandirektivets og kommuneplanens bestemmelser om skovrejsning og kan kun ske i det omfang, det er tilladt efter anden lovgivning. Se afsnit 2.4.

Rydningens pligten indebærer, at ejere og brugere af landbrugsjorder skal vedligeholde arealer ved slåning, slæt eller afgræsning efter behov, idet *opvækst af træer og buske ikke må være mere end fem år gamle*, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 5, stk. 1. Pligten gælder dog *ikke* hedevegetation af dværgbuske, fredede arealer, hvor rydning ville være i strid med fredningsvilkårene, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2, samt arealer, som er omfattet af et tilsagn om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger, når krav til vedligeholdelsen fremgår af tilsagnet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2.

Slåning og anden rydning af opvækst må som udgangspunkt ikke finde sted i perioden 1. marts til 31. oktober, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 5, stk. 4. Høslæt må ske fra 1. juli til 30. april. Dog må arealer, der er om-

88. Jf. driftslovens § 5, stk. 2, og § 6, stk. 1, i jordressourcebekendtgørelsen.

89. Se også § 8 i jordressourcebekendtgørelsen. Anmeldelse til kommunen foretages på et skema, som kan hentes på Plantedirektoratets hjemmeside: pdir.fvm.dk.

fattet af bekendtgørelsen om enkeltbetalingsordningen⁹⁰ eller af bekendtgørelsen om miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger⁹¹ kun slås i de perioder, som til enhver tid måtte være angivet i disse bekendtgørelser eller i tilsagn efter disse, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 5, stk. 2. Hedearealer⁹² må kun slås eller ryddes fra 1. august til 30. april, og høslæt på sådanne arealer må kun finde sted fra 1. juli til 30. april, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 5, stk. 3. På alle arealer er *ekstensiv slåning eller rydning* ved brug af motorsav, buskrydder eller lignende håndbårne redskaber dog *tilladt hele året*, jf. jordressourcebekendtgørelsen § 5, stk. 5

En positiv forpligtelse for en grundejer til at rydde opvækst som foreskrevet i driftslovens § 5, stk. 1, er et *indgreb i grundejerens ejendomsret* (aktuelle drift) og kan derfor være ekspropriation, jf. Grundlovens § 73. Generelt betragtet vil rydningspligten dog i mange tilfælde formentlig udgøre mindre intense indgreb. Dertil kommer, at der i driftslovens § 5, stk. 2, nr. 6, er indsat en generel undtagelse, hvorefter rydningspligten ikke gælder i tilfælde, hvor denne ofte vil være særligt byrdefuld – f.eks. på meget våde eller stejle arealer eller arealer, der er vanskelige at rydde med maskiner. Endvidere kan Plantedirektoratet efter ansøgning fritage andre arealer for rydningspligten, hvis denne er uforholdsmæssig byrdefuld, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 6, stk. 3. Rydningspligten vil derfor formentlig kun i helt særlige tilfælde udgøre ekspropriation.⁹³ Efter driftslovens vedtagelse har der så vidt ses ikke været rejst sager om ekspropriation.

2.4. Skovplantning (driftslovens § 5, stk. 3, og § 9, nr. 1)

Rydningspligten i driftslovens § 5, stk. 1, er ikke til hinder for, at ejere eller brugere etablerer skov. I medfør af planlovens § 11 a, nr. 11, skal kommunalbestyrelserne i kommuneplanen udpege beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket. Skovplantning skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens (og eventuelle landsplandirektivets) bestemmelser om skovrejsning, og der skal indsendes en anmeldelse af skov-

90. Bekendtgørelse nr. 1497 af 15. december 2010 om direkte støtte til landbrugere efter enkeltbetalingsordningen.

91. Bekendtgørelse nr. 140 af 10. marts 2005 om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger med senere ændring. Ordningen er ophørt, men flere projekter, hvortil der er givet tilskud, løber fortsat.

92. Sammenlign naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 1. Ved hede forstås sædvanligvis en udyrket landstrækning med mager jordbund, oftest bevokset med lyng og forskellige andre mindre buskvækster

93. Om de almindelige kriterier for vurdering af se henvisninger ovenfor i kapitel II, note 14.

Kapitel III,2.4.

plantningen til kommunen – også, hvis der etableres *selvsået* skov – jf. driftslovens § 5, stk. 3, og jordressourcebekendtgørelsens § 8, stk. 1.⁹⁴

Genplantning af hidtidige skovarealer efter hugst inden for en periode, der er normal i forbindelse med skovdrift, kræver ikke anmeldelse efter driftsloven, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 7, stk. 2. Tilplantning med henblik på dyrkning af pyntegrønt og juletræer i kort omdrift samt med henblik på dyrkning af flerårige energiafgrøder af vedtypen anses ikke som skovplantning, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 7, stk. 1. I områder, hvor skovplantning i henhold til planlægningen er uønsket, må der dog ikke foretages skovplantning eller tilplantning (selvsåning er ikke omfattet) med henblik på dyrkning af flerårige energiafgrøder af vedtypen, der høstes med længere mellemrum end hvert femte år, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 9, stk. 1.

Anmeldelsen af skovplantning bevirker, at rydningspligten bortfalder, medmindre kommunen inden fire uger efter anmeldelsen fremsender en afvisning – f.eks. begrundet i, at arealet ligger i områder, hvor skovplantning er uønsket eller med henvisning til andre regler, som skovplantningen er i strid med – f.eks. naturbeskyttelsesloven. Er en anmeldelse om skovrejsning ikke udnyttet fem år efter indsendelsen, bortfalder den, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 8, stk. 4.

I områder, hvor skovplantning er uønsket ifølge landsplandirektiv eller kommuneplan, må der ikke foretages skovplantning – bortset fra etablering af skov ved selvsåning, jf. nedenfor. Kommunen kan dog, hvor særlige forhold taler for det, meddele tilladelse til skovplantning med henblik på dyrkning af visse energiafgrøder i sådanne områder, jf. jordressourcebekendtgørelsens § 9, stk. 2. Dispensation i andre tilfælde kræver ændring af kommuneplanen.

Se fra tidligere praksis: *TjL 1999.50*, hvor Strukturdirektoratet stadfæstede amtsrådets afslag på tilladelse til at plante ca. 10 ha skov på en landbrugsejendom på 50,6 ha, der lå i et område, som var udpeget som naturområde, og hvor skovplantning ifølge regionplanen var uønsket.

Efter ordlyden af planlovens § 11 a, nr. 11, synes kommunens kompetence til at udpege områder, hvor der ikke må etableres skov, indskrænket til at angå skov, der etableres ved plantning, jf. formuleringen: »områder, hvor skovtilplantning er uønsket« (fremhævet her). Den øvrige del af nr. 11

94. Fritliggende småplantninger til og med 0,5 ha anses dog for at være småbiotoper, der ikke skal anmeldes, jf. driftslovens § 5, stk. 2, nr. 3. Anmeldelse af skovplantning indgives til kommunen på et særligt skema, der kan hentes hos Plantedirektoratet: pdir.fvm.dk.

handler om »skovrejsningsområder«. Som følge af forskellen i sprogbrugen er det nærliggende at antage, at skovrejsning ved naturlig tilgroning (dvs. selvsåning i modsætning til plantning) ikke kan udelukkes ved kommuneplan. Hvis denne antagelse er korrekt, må anmeldelse af skovrejsning ved selvsåning efter driftslovens § 5, stk. 3, kunne ske – og vil være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser – selv om skoven er beliggende i et område, hvor skovtilplantning er uønsket, og skoven må være fritaget for rydningspligten efter driftslovens § 5, stk. 1, medmindre andre bestemmelser – f.eks. i naturbeskyttelseslovens regler om beskyttelseslinjer – er til hinder for den selvsåede skovrejsning.

Om skovrejsning for driftsloven se den nu ophævede bekendtgørelse nr. 822 af 2. oktober 2002 om skovplantning på landbrugsejendomme samt *Jordlovgivning* s. 279 f.

2.5. Bekæmpelse af uønskede plantearter (driftslovens § 10)

I medfør af driftslovens § 10, stk. 1, kan fødevareministeren træffe bestemmelse om, hvilke plantearter der anses for uønskede, fordi de kan skade afgrøderne, naturen eller landskabet. Ministeren forudsættes at føre en optegnelse over uønskede arter. Uanset, at der føres en længere liste over invasive arter⁹⁵ har bemyndigelsen hidtil kun givet sig udslag i tiltag mod bekæmpelse af flyvehavre og kæmpebjørneklo.⁹⁶

2.5.1. Bekæmpelse af flyvehavre

Flyvehavre (*Avena fatua*) er en ukrudtsplante af græsfamilien, der kendes på dens åbne aks med små kerner og lange stakke, hårde dækblade og tidligt affaldende frugter. Forekomst af flyvehavre kan mindske høstudbyttet væsentligt, og bekæmpelse er derfor påbudt efter driftsloven. Bekæmpelse af flyvehavre har siden 1956 været lovreguleret.⁹⁷ Principperne i loven er videreført i bekendtgørelse nr. 864 af 10. september 2009 om flyvehavre med senere ændring.

Ejere og brugere af såvel dyrkede som udyrkede arealer har pligt til at holde arealerne fri for flyvehavreplanter, jf. bekendtgørelsens § 1. Pligten omfatter såvel privatejede som offentligt ejede arealer. Hvis pligten ikke overholdes, kan Plantedirektoratet påbyde ejeren eller brugeren at fjerne

95. Se bl.a. Miljøministeriets Handlingsplan for invasive arter (2008) og Naturstyrelsens hjemmeside: www.naturstyrelsen.dk/Naturbeskyttelse/invasivearter.

96. Se bekendtgørelse nr. 864 af 10. september 2009 om flyvehavre med senere ændring og bekendtgørelse nr. 862 af 10. september 2009 om bekæmpelse af kæmpebjørneklo. Se endvidere *Peter Mortensens* kommentar til driftsloven i *Karnovs Lovsamling* samt *Helle Tegner Anker* i *Miljøretten* II s. 677 f.

97. Se senest lov nr. 298 af 24. april 1996 om flyvehavre, der blev ophævet ved driftslovens § 20, stk. 2, nr. 1.

Kapitel III, 2.5.1.

forekomsten af flyvehavre inden en nærmere fastsat frist, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 1. Hvis heller ikke påbuddet efterkommes, kan Plantedirektoratet lade bekæmpelsen udføre for ejerens eller brugerens regning, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 2, uden retskendelse og mod behørig legitimation, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2 og 3, jf. driftslovens § 13, stk. 2, og § 14.

Da bekæmpelsespligten påhviler såvel ejeren som brugeren, skal overdrageren/udlejerens ved salg, bortforpagtning, udlejning eller anden overdragelse af arealer skriftligt meddele erhververen/forpagteren, om der forekommer flyvehavre på arealet, således at erhververen/forpagteren kan overtage bekæmpelsespligten, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Maskiner eller redskaber, der har været anvendt til diverse arbejder på en ejendom med forekomst af flyvehavre, skal renses, så de er fri for flyvehavre, før de fjernes fra ejendommen, og før de anvendes igen, jf. § 5 i bekendtgørelse nr. 864 af 10. september 2009 om flyvehavre.

Princippet om, at pligten til at gennemføre bekæmpelse og forebyggelse påhviler den, der er bekendt med eller har mistanke om forekomst af flyvehavre på sin ejendom eller i varer og produkter, er således opretholdt.

Se fra praksis efter den tidligere lov om flyvehavre: *TjL 2001.207 V*, hvor der på en landbrugsejendom på 10,6 ha var fundet flyvehavre. Tiltalte blev idømt en bøde på 5.500 kr. fastsat på grundlag af et notat fra Plantedirektoratet, der tog udgangspunkt i et beløb på 600 kr. pr. ha svarende til omkostningerne ved en fuldstændig bekæmpelse af flyvehavre for arealer med flere kolonier/udbredt forekomst af flyvehavre. Da tiltalte uden held havde forsøgt bekæmpelse, blev der foretaget et fradrag på 200 kr. pr. ha for kemisk bekæmpelse med godkendt middel og 50 kr. pr. ha for lugning.

2.5.2. Bekæmpelse af kæmpebjørneklo

Kæmpebjørneklo (*Heracleum pubescens*) er en to-årig skærmpolte. Den bliver det andet år to-fire meter høj, nogle gange endnu højere. De seneste 30 år har planten bredt sig eksplosivt langs vandløb, i parker og haver, i enge og moser, på strandenge, i sommerhusområder, på naturfredningsarealer, langs veje og jernbaner. Kæmpebjørneklos voldsomme vækst giver en række gener, bl.a. fordi den indeholder giftstoffet furocoumarin, som kan fremkalde vabler og/eller voldsomt eksem-lignende udslet, når det kommer i kontakt med huden. Den store bladfyldte gør desuden planten i stand til helt at udkonkurrere andre plantearter. Rene bestande af kæmpebjørneklo har endvidere et ekstremt fattigt dyreliv.

Mens flyvehavre kan kræves bekæmpet overalt af enhver ejer eller bruger, gælder der *ikke en almindelig forpligtelse til at bekæmpe kæmpebjørneklo*. Påbud om bekæmpelse af kæmpebjørneklo forudsætter således, at

kommunen har offentliggjort og vedtaget en indsatsplan, der angiver indsatsområdet og en eller flere frister, inden for hvilke bekæmpelse hvert år skal have fundet sted, samt vejledning i hvilke bekæmpelsesmetoder, der hensigtsmæssigt kan anvendes, jf. § 1, § 2, stk. 2, og § 3 i bekendtgørelse nr. 862 af 10. september 2009 om bekæmpelse af kæmpebjørneklo. Planen kan omfatte hele kommunen eller kan afgrænses til en del af arealet, for eksempel til et vandløbsopland, og kan omhandle alle arealer omfattet af driftsloven.

Kommunen kan i henhold til en endeligt vedtaget og offentliggjort indsatsplan pålægge ejere eller brugere af arealer, hvor der findes kæmpebjørneklo, at bekæmpe planten, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 1. Hvis indsatsplanen ikke overholdes, kan kommunen påbyde den pågældende ejer eller bruger at foretage bekæmpelsen, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, og driftslovens § 14. Om nødvendigt kan myndigheden mod behørig legitimation få adgang til arealer og foretage bekæmpelsen, jf. driftsloven § 13, stk. 2. Der er ikke hjemmel til at pålægge ejeren/brugeren at betale for den offentlige bekæmpelse. Hvis en myndighed skal foretage bekæmpelse på privat ejendom, skal lodsejeren have et passende varsel ved individuel skriftlig henvendelse. Private lodsejeren kan ikke pålægges særlige bekæmpelsesmetoder ved bekæmpelse på egne arealer, idet bekæmpelsesmetoder ikke reguleres efter loven. Dog kan f.eks. kemisk bekæmpelse være forbudt på visse arealer i medfør af anden lovgivning. Se f.eks. NKO nr. 510/10 om bekæmpelse af kæmpebjørneklo og bekæmpelsesmetoder i et naturområde omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Undladelse af at efterkomme et påbud kan *straffes med bøde*, jf. bekendtgørelsens § 7.

3. Kort oversigt over anden regulering af driften af landbrugsejendomme

Uden for landbrugsloven og driftsloven findes en række lovbestemmelser – f.eks. i planloven og naturbeskyttelsesloven – som tillige har betydning for driften af landbrugsejendomme. Det falder uden for denne fremstilling at gennemgå alle disse omfattende regler i detaljer. I det følgende gives dog en kort oversigt over nogle af de væsentligste bestemmelser.⁹⁸ Undertiden

98. Se nærmere i Landbruget i Planlægningen – Planlægningens og arealreguleringens betydning for landbruget, Strukturdirektoratet, 1996. Se endvidere bl.a. *Miljøretten II* om arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse samt *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) kapitel 4. En række væsentlige regler er desuden omtalt i *Naturbeskyttelseslovskommentaren* og i *Planlovskommentaren*. Se endvidere yderligere henvisninger i de enkelte afsnit nedenfor.

Kapitel III,3.

foreligger der endda egentlig *regelkrydsning*, idet lovbestemmelserne fastlægger en regulering af driften, der som udgangspunkt er i strid med eller indskrænker reglerne om dyrkningspligt og forsvarlig erhvervsmæssig jordbrugsmæssig drift. Se f.eks. nedenfor afsnit 3.3.3. vedrørende visse fredningskendelser. Som følge af, at også ekstensive driftsformer og henliggen som natur kan opfylde dyrkningspligten, jf. ovenfor afsnit 2.2., foreligger der dog regelkrydsning i færre tilfælde end tidligere. Se således nedenfor afsnit 3.4. om de dyrkningsfri bræmmer efter vandløbslovens § 69, stk. 1, der – i modsætning til tidligere⁹⁹ – ikke er i modstrid med dyrkningspligten.

3.1. Planloven

3.1.1. Landzonebåndet (planlovens §§ 35 og 36)

I medfør af planlovens § 35, stk. 1, om det såkaldte *landzonebånd* må der som udgangspunkt ikke i landzone uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Da de fleste landbrugsejendomme er beliggende i landzone, er de umiddelbart omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen omfatter dog kun *ændret* anvendelse og er derfor ikke til hinder for en fortsættelse af jordbrugsmæssig udnyttelse i overensstemmelse med driftsloven. Dertil kommer, at planlovens § 36 indeholder en række vidtgående undtagelser netop for landbrugsejendomme. Blandt de vigtigste undtagelser er planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvorefter *byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt* for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom, ikke kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Ibrugtagelse af sådan bebyggelse kan endvidere ske uden tilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 4. Det er således muligt at opfylde kravet om en beboelsesbygning i lbl. § 9, stk. 1, jf. ovenfor afsnit 1.3.1.1., og at opføre nødvendige driftsbygninger uden landzonetilladelse. Dog kræves landzonetilladelse til bygningernes beliggenhed og udformning, hvis de opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 36, stk. 2, der ligeledes indeholder særlige regler om gyllebeholdere.¹⁰⁰ Når bebyggelse kan ske i overensstemmelse med planloven (eventuelt med dispensation), er anvendelsen normalt også i overensstemmelse med landbrugslovens, jf. lbl. § 11, stk. 3, og herom ovenfor afsnit 1.4.2.

99. Jf. om den tidligere retsstilling *Jordlovgivning* s. 298.

100. Om planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og stk. 2, se *Peter Mortensen i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 84 ff, *Planlovskommentaren* s. 299 ff og 311 ff, *Helle Tegner Anker i Miljøretten II* s. 316 ff, *Jordlovgivning* s. 239 f og 259 f samt *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 203 ff. Se tillige vejledning nr. 9563 af 16. oktober 2002 om landzoneadministration, planlovens §§ 34-38.

Kapitel III, 3.1.1.

Planlovens §§ 35 og 36 gælder ikke i forhold til *husdyrbrug*. Dette skyldes, at husdyrgodkendelsesloven indeholder regler i §§ 10-12, hvorefter etablering, udvidelse eller ændring af husdyrbrug over 15 dyreenheder kræver tilladelse eller godkendelse, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.6.3. I tilknytning hertil indeholder husdyrgodkendelseslovens § 22, stk. 2, en regel der fastslår, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med vurderingen af ansøgningen om tilladelse eller godkendelse i medfør af husdyrgodkendelseslovens §§ 10-12 skal vurdere beliggenheden og udformningen af byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt, og som opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Hvis byggeriet ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt, skal kommunalbestyrelsen efter husdyrgodkendelseslovens § 22, stk. 1, sikre, at de landskabelige værdier ikke tilsidesættes.¹⁰¹

Der kan endvidere uden landzonetilladelse opføres *en ny (ekstra) bolig* på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte (som aftægtsbolig) eller til en medhjælper, selv om en ekstra bolig ikke er erhvervsmæssig nødvendig for ejendommens drift, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 12. Bestemmelsen gælder dog ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, jf. planlovens § 36, stk. 4. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til frastykning af en sådan ekstra bolig, jf. planlovens § 36, stk. 3.

Arealoverførsel til en bestående ejendom kræver ikke tilladelse efter planloven, hvis der er tale om en uændret anvendelse. Det gælder f.eks. jordomlægninger mellem landbrugsejendomme, jf. lbl. § 29, og supplerings af en boligejendom til udvidelse af have, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 4, og herom kapitel II, 4.2.5.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 1, indeholder desuden bestemmelser om, at *udstykning og oprettelse af en landbrugsejendom* uden beboelsesbygning til samdrift med en landbrugsejendom efter lbl. § 10, stk. 1 og 3, kan ske uden landzonetilladelse. Det samme gælder *udstykning af en skov- eller landbrugs-ejendom* efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6 og 7 (§ 36, stk. 1, nr. 2).¹⁰² Endvidere kræver *indvinding af råstoffer* i jorden heller ikke tilladelse efter planloven, jf. dennes § 36, stk. 1, nr. 6, men tilladelse kan være nødvendig efter råstofloven, jf. nedenfor afsnit 3.2. Endelig kan *bygninger, der ikke længere er nødvendige for den landbrugsmæssige drift*, uden tilladelse – men mod anmeldelse til kommunalbestyrelsen – tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og én bolig, jf. planlovens § 37, jf. § 38.

101. Om husdyrgodkendelseslovens § 22 se Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom (2009) s. 208 ff.

102. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 2, er ikke blevet konsekvensrettet efter ændringen af landbrugsloven i 2010. Den henviser således fortsat til lbl. § 6, stk. 1, nr. 5 og 6, der ved ændringen blev nr. 6 og 7.

Kapitel III, 3.1.2.

3.1.2. Lokalplaner (planlovens § 15)

I medfør af planlovens kapitel 5 kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplaner, der med høj detaljeringsgrad indeholder bestemmelser om anvendelsen af fast ejendom – herunder landbrugsejendomme i landzone, jf. nærmere planlovens § 15. En lokalplan kan derfor principielt have et indhold, der strider mod dyrkningspligten eller bestemmelser i landbrugsloven. En lokalplan kan imidlertid ikke pålægge den enkelte grundejer en handlepligt.¹⁰³ Da hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte efter vedtagelse af en lokalplan, der udlægger ejendommen til et andet formål, er der således ikke umiddelbart regelkrydsning med dyrkningspligten m.v. Dertil kommer, at en *lokalplan for landzonearealer uden for landsbyer* – dvs. samlede bebyggelser i landzone, der er omfattet af en lokalplan, eller som er entydigt afgrænset i en kommuneplan – der fastlægger arealerne til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke kan indeholde bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning, om bebyggelsens beliggenhed på grundene, om anvendelse af de enkelte bygninger eller om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, jf. planlovens § 15, stk. 5. Endelig indgår de jordbrugsmæssige interesser bl.a. ved lokalplanlægningen, jf. lbl. § 3 og nærmere kapitel I,5.

3.1.3. Planlægning i kystnærhedszonen

Den 3 km brede kystnærhedszone omfatter landzoner og sommerhusområder i kystområderne, som angivet på bilaget til planloven, jf. lovens § 5 a, stk. 2. For at søge at friholde kystområder for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, gælder der i planlovens kapitel 2 a nogle særlige regler om planlægning i kystnærhedszonen, der er mere restriktive end de almindelige planlægningsregler. Således gælder bl.a., at der i kystnærhedszonen kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er *en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering*, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1. Placering af nye anlæg i kystnærhedszonen er således ikke udelukket, men de skal som udgangspunkt placeres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. I forhold til landbrugsbyggeri kan bestemmelserne navnlig have betydning ved opførelse af bygninger, der også i øvrigt kræver tilladelse, fordi de opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer eller ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for driften, jf. ovenfor afsnit 3.1.1., og derfor kræver landzonetilladelse. Hvis byggeriet skal foregå i kystnærhedszonen, kan en funktionel begrundel-

103. Jf. Peter Mortensen i *Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 99, *Planlovskommentaren* s. 199, *Jordlovgivning* s. 193 ff, 240 ff, 288 og 292 ff og Peter Pagh: *Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 231 f.

se herfor være, at byggeriet har en særlig afhængighed af eller tilknytning til jorden på landbrugsejendommen, f.eks. udvidelse af produktionen på en eksisterende landbrugsbedrift. Begrundelsen skal være afvejet mod kystnærhedszonens natur- og landskabsinteresser. Privatøkonomiske interesser, grundejerforhold eller behov for gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier er ikke i sig selv planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser.

3.2. Råstofloven

Råstofindvinding er reguleret i råstofloven, der omfatter sten, grus, sand, ler, kalk, kridt, tørv, muld og lignende forekomster, jf. råstoflovens § 2. Loven gælder derimod ikke for råstoffer, der er omfattet af lov om anvendelse af Danmarks undergrund,¹⁰⁴ f.eks. kulbrinter, svovl, stensalt, kalisalt, brom og ædle luftarter som helium samt geotermisk energi. Sådanne råstoffer er omfattet af undergrundslovens koncessionssystem, der falder uden for denne fremstilling.¹⁰⁵

Efter råstoflovens § 7, stk. 2, kræver *ikke-erhvervsmæssig* råstofindvinding på mere end 200 m³ årligt anmeldelse til kommunalbestyrelsen, inden indvindingen påbegyndes. Kommunen kan inden fire uger stille vilkår for indvindingen. Ikke-erhvervsmæssige indvindinger på 200 m³ eller mindre er ikke reguleret af råstofloven og kan foretages uden tilladelse, medmindre andre regler – f.eks. i naturbeskyttelsesloven – er til hinder for det, jf. nærmere ovenfor afsnit 1.4.3. med henvisninger.

Erhvervsmæssig råstofindvinding og etablering af anlæg på indvindingsstedet kræver altid kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. råstoflovens § 7, stk. 1, jf. ovenfor afsnit 1.4.3. Der stilles normalt krav om, at indvinding og efterbehandling skal ske efter en godkendt plan, og at der stilles fornøden sikkerhed for udførelse af efterbehandlingsarbejder, jf. råstoflovens § 10, stk. 1. Vilkårene for efterbehandling fastsættes på baggrund af planlægningen for området, idet arealerne ofte efterbehandles til naturformål, medmindre arealerne kan genanvendes til jordbrug.

Kommunalbestyrelsens tilladelser og vilkår gives i overensstemmelse med den *råstofplan*, som regionsrådet udarbejder, jf. råstoflovens § 5 a, stk. 5. Regionsrådet udfører en *kortlægning* af råstofforekomsterne på landjorden og udarbejder på grundlag heraf en plan for indvinding af og forsyning med råstoffer for en periode på mindst 12 år, jf. råstoflovens § 5 og § 5 a, stk. 1. I råstofplanen fastlægger regionsrådet overordnede retningslinjer for råstofindvindingen, herunder udlæg af graveområder og råstofinteresseom-

104. Senest lovbekendtgørelse nr. 889 af 4. juli 2007.

105. Se i stedet *Bent Ole Gram Mortensen og Anita Rønne i Miljøretten VI* s. 210 ff.

Kapitel III, 3.2.

råder, jf. råstoflovens § 5 a, stk. 2. Om proceduren for råstofplanens tilvejebringelse se nærmere råstoflovens § 6 a.¹⁰⁶

3.3. Naturbeskyttelsesloven

3.3.1. Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3)

Som nævnt ovenfor i afsnit 2.2. under nr. 3 indeholder naturbeskyttelseslovens § 3 en bestemmelse, hvorefter der ikke må foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m² eller af vandløb eller dele af vandløb, der er udpeget som beskyttede¹⁰⁷ – bortset fra sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb. Endvidere må der ikke foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, når sådanne naturtyper enkeltvis, tilsammen eller i forbindelse med de nævnte søer er større end 2.500 m² i sammenhængende areal. Der må heller ikke foretages ændring i tilstanden af moser og lignende, der er mindre end 2.500 m², når de ligger i forbindelse med de nævnte søer eller vandløb. Forbuddet er ikke til hinder for fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse, men ophører denne, bliver arealet omfattet af forbuddet mod ændringer i tilstanden, der bl.a. hindrer jordbearbejdning, gødsning m.v.

Den naturtypebeskyttelse, som følger af naturbeskyttelseslovens § 3, gælder, uanset om arealet er landbrugspligtigt eller ej, og beskyttelsen omfatter også arealer, der som følge af ejerens (undladte) anvendelse af arealerne, bliver til en af de i bestemmelsen nævnte naturtyper. Et areal kan således »vokse sig ind i« § 3-beskyttelsen, hvilket giver anledning til vanskelige afgrænsninger i forhold til fortsat lovlig drift, når der er tale om driftsformer med lange omdriftstider og ekstensive driftsformer. Se dog ovenfor afsnit 2.2. om den mulige 15-årige undtagelse ved anmeldelse af arealet som halvkulturareal eller udyrket areal til kommunalbestyrelsen i medfør af § 6 i driftsloven.

Da drift som halvkulturareal og henliggen som udyrket og lysåbent areal er forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse efter driftslovens § 4, nr. 2, er § 3-beskyttelsen normalt ikke i strid med dyrkningspligten, men § 3-beskyttelsen er en ofte vidtgående og byrdefuld, erstatningsfri regulering for den enkelte jordbruger.¹⁰⁸

106. Om råstofindvinding se nærmere *Råstoflovskommentaren*, Anne-Marie Rasmussen og Jette Haugaard i *Miljøretten III* s. 557 ff, Lisbeth Mørks kommentar til råstofloven i Karnovs Lovsamling samt *Jordlovgivning* s. 284 ff.

107. De udpegede arealer kan ses på Danmarks Miljøportal: www.miljoeportal.dk/Arealinformation/.

108. Om naturbeskyttelseslovens § 3 og den omfattende praksis, der knytter sig til den, se bl.a. *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 84 ff, Helle Tegner Anker i *Miljøretten II* s. 361 ff og Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom (2009) s. 275 ff. Se endvidere bekendtgørelse nr. 1172 af 20. november 2006 om beskyttede naturtyper, der undtager visse arealer fra § 3-beskyttelsen. Se også Miljøministeriets vejledning nr. 10188 af 24. juni 2009.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra § 3-beskyttelsen i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, hvorved der bl.a. skal tages hensyn til arealets eventuelle beliggenhed i et internationalt naturbeskyttelsesområde, jf. afsnit 3.3.3.

3.3.2. Beskyttelseslinjer og byggelinjer

Naturbeskyttelsesloven fastlægger nogle *beskyttelseslinjer* omkring udvalgte beskyttelsesværdige naturtyper og landskabselementer, f.eks. søer, skove og kirker. Reglerne indebærer, at der gælder et forbud mod at foretage forandringer i de af linjerne omfattede arealers tilstand i en bestemt afstand til den beskyttede natur m.v. Beskyttelseslinjerne beskytter således ikke selve naturtypen – der dog som oftest er beskyttet af andre regler – men alene *udenomsarealer* i en bestemt afstand fra naturtypen.

Naturbeskyttelsesloven indeholder regler om *byggelinjer*, der alene forbyder *bebyggelse* inden for det af linjerne omfattede areal. Regler om byggelinjer findes i naturbeskyttelseslovens § 17, der forbyder placering af bebyggelse, campingvogne m.v. inden for en afstand af 300 meter fra *skove* – herunder privatejede skove på 20 ha eller derover. Byggelinjer findes endvidere i naturbeskyttelseslovens § 19, hvorefter der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra *kirker*, der ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Endvidere indeholder naturbeskyttelsesloven regler om *beskyttelseslinjer*, der generelt *forbyder forandringer i tilstanden* – herunder også ved bebyggelse. Beskyttelseslinjer findes i følgende bestemmelser:

- *Naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 2, nr. 2.* Der må ikke foretages ændringer af *klitfredede arealer*, jf. naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 1. Klitfredet er bl.a. arealer, som ligger mellem strandbredden langs Skagerrak og Vesterhavet og klitfredningslinjen, som er fastlagt ved bekendtgørelse og registreret på ejendommene i tingbogen og matriklen, jf. naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 3 og 4. Beskyttelseslinjen omfatter som udgangspunkt arealer inden for en afstand af 300 meter; dog tilpasset efter lokale forhold, sammenlign naturbeskyttelseslovens § 69 a, stk. 3. Der må heller ikke på arealerne placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Klitfredningslinjen afgrænser således et bælte langs de nævnte strandbredder, hvor der ikke må foretages forandringer i tilstanden. Forbuddet gælder dog ikke landbrugsmæssig drift, herunder græsning, på arealer, der hidtil lovligt har været udnyttet landbrugsmæssigt (bortset fra tilplantning), sædvanlig hegning af disse arealer, genplant-

Kapitel III, 3.3.2.

ning af skovarealer, byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 5.¹⁰⁹

- *Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1.* Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af *strandbredder og andre arealer*, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Strandbeskyttelseslinjen er pålagt ved bekendtgørelse og er registreret på ejendommene i tingbogen og matriklen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 2 og 3. Beskyttelseslinjen omfatter som udgangspunkt arealer inden for en afstand af 300 meter; dog tilpasset efter lokale forhold, sammenlign naturbeskyttelseslovens § 69 a, stk. 3. Forbuddet gælder dog ikke landbrugsmæssig drift bortset fra tilplantning, genplantning af skovarealer, sædvanlig hegning på jordbrugsejendomme, eller byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4.¹¹⁰
- *Naturbeskyttelseslovens § 16.* Der må ikke foretages bebyggelse m.v., beplantning eller terrænændringer inden for en afstand af 150 meter fra *søer* med en vandflade på mindst tre ha og *vandløb med beskyttelseslinje* efter tidligere lovgivning. Bestemmelsen suppleres af vandløbslovens § 69, stk. 1, om en dyrkningsfri bræmme på to meter, jf. herom nedenfor afsnit 3.4. Se også afsnit 3.5. om randzonenloven.¹¹¹
- *Naturbeskyttelseslovens § 18.* Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealer inden for en afstand af 100 m fra de *fortidsminder*, som er optaget på bilaget til museumsloven. Endvidere følger det af museumslovens § 29 f, at der ikke inden for en afstand af to meter fra fortidsminder må foretages jordbehandling, gødes eller plantes.¹¹²
- *Sten- og jorddiger*, der tidligere har været beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, er nu beskyttet af museumslovens § 29 a, stk. 1, hvorefter der ikke må foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger. For sten-

109. Om klitfredning se Helle Tegner Anker i *Miljøretten II* s. 371 ff og *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 254 ff.

110. Om strandbeskyttelse m.v. se Helle Tegner Anker i *Miljøretten II* s. 375 ff og *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 279 ff.

111. Om beskyttelseslinjer vedrørende søer og vandløb se Helle Tegner Anker i *Miljøretten II* s. 381 ff og *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 330 ff.

112. Om beskyttelsen af fortidsminder se Helle Tegner Anker i *Miljøretten II* s. 517 ff og *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 354 ff.

Kapitel III, 3.3.3.

og jorddiger, der tillige er fortidsminder, gælder alene de ovennævnte regler om fortidsminder. Den nærmere afgrænsning af, hvilke sten- og jorddiger, som er beskyttet, fremgår af bekendtgørelse nr. 1511 af 14. december 2006 om beskyttede sten- og jorddiger og lignende.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra skovbyggelinjen i naturbeskyttelseslovens § 17, fra beskyttelseslinjen for søer og vandløb i naturbeskyttelseslovens § 16 samt – i særlige tilfælde – fra beskyttelseslinjen for fortidsminder i naturbeskyttelseslovens § 18, jf. lovens § 65, stk. 2 og 3, og fra beskyttelsen af sten- og jorddiger i museumslovens § 29 a, stk. 1, jf. lovens § 29 j, stk. 2. *Miljøministeren* kan dispensere fra beskyttelseslinjerne vedrørende klitfredede arealer samt strandbredder m.v. i naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15, jf. § 65, stk. 1.

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 57 kan Miljøministeren bestemme, at ejendomme i landzone eller sommerhusområder, der er særligt egnede til opfyldelse af naturbeskyttelseslovens formål, pålægges *forkøbsret* for staten. Forkøbsretten tinglyses på ejendommen, jf. lovens § 57, stk. 2. Om forkøbsret se også kapitel IV, 2.7.1.2. og VI, 4.4.2.

3.3.3. Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

En række arealer i Danmark er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde – dvs. EU-fuglebeskyttelsesområder, EU-habitatområder og Ramsarområder. Ramsarområder er i Danmark tillige udpeget som fuglebeskyttelsesområder. Habitatdirektivet¹¹³ beskytter udvalgte naturtyper, planter og dyr med undtagelse af fugle, der beskyttes af fuglebeskyttelsesdirektivet.¹¹⁴ Efter direktiverne skal medlemsstaterne bl.a. udpege og forvalte Natura 2000-områder, der beskytter særligt værdifulde naturområder. Forvaltningen sker især på grundlag af miljømålsloven, skovloven og naturbeskyttelsesloven.

Staten udarbejder Natura 2000-planer, jf. miljømålslovens § 37, stk. 1, mens kommunerne udarbejder en handleplan til gennemførelse af Natura 2000-planerne inden for kommunens område, jf. miljømålslovens § 37 a. Gennemførelsen af handleplanerne sker med hjemmel i den almindelige arealanvendelseslovgivning – herunder bl.a. naturbeskyttelseslovens kapitel 2 a.

Afgrænsningen af de udpegede Natura 2000-områder er fastlagt i bilagene til bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 med senere ændringer om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt

113. Rdir 92/43 med senere ændringer.

114. Rdir 79/409 med senere ændringer.

Kapitel III, 3.3.3.

beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen).¹¹⁵ Inden for de udpegede områder gælder der bl.a. en *anmeldelsesordning*, hvor de aktiviteter, som er nævnt i bilag 2 til naturbeskyttelsesloven, skal anmeldes til kommunalbestyrelsen, inden de iværksættes, med henblik på at kommunen vurderer aktiviteternes virkning på beskyttelsesområdet, jf. naturbeskyttelseslovens § 19 b. En ønsket aktivitet kan iværksættes, hvis kommunalbestyrelsen ikke senest fire uger efter modtagelsen af anmeldelsen har truffet afgørelse om at ville foretage en nærmere vurdering af aktiviteten, jf. § 19 b, stk. 4. Anmeldelsesordningen gælder dog ikke aktiviteter, der er omfattet af forbuddene i naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttede naturtyper), § 8 (klitfredning), § 15 (strandbeskyttelse) eller § 18 (fortidsminder). Det samme gælder aktiviteter, som i øvrigt kræver tilladelse efter naturbeskyttelses-, miljø- eller planlovgivningen, eller hvis konsekvenser efter denne lovgivning er vurderet eller skal vurderes forud for iværksættelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 19 b, stk. 3. At de nævnte aktiviteter ikke er omfattet af anmeldelsesordningen betyder *dels*, at de kun kan iværksættes, hvis der opnås tilladelse hertil efter de nævnte bestemmelser i anden lovgivning, *dels* at hindringerne for de pågældende aktiviteter heller ikke er omfattet af reglen om billighedserstatning i naturbeskyttelseslovens § 19 g, stk. 1, jf. nærmere herom nedenfor.

Endvidere indeholder naturbeskyttelseslovens § 19 c regler om, at kommunalbestyrelsen kan indgå *aftaler* med ejeren eller brugeren af internationale naturbeskyttelsesområder med henblik på, at driften af og andre foranstaltninger på arealet realiserer Natura 2000-planen. Såfremt aftaler ikke (i tilstrækkeligt omfang) kan indgås, eller hvis indgåede aftaler ikke overholdes, skal kommunen *pålægge ejeren af arealet, den drift, der er nødvendig for at realisere Natura 2000-planen*, jf. naturbeskyttelseslovens § 19 d. Ejeren har i så fald krav på *erstatning* for det tab, som han påføres af et sådant pålæg, jf. naturbeskyttelseslovens § 19 g. Ejeren har endvidere krav på erstatning for tab ved, at kommunen i medfør af § 19 b efter anmeldelse af en aktivitet meddeler, at den vil foretage en nærmere vurdering af aktiviteten. Der er tale om en såkaldt billighedserstatning, der udbetales, uanset om påbuddet/afgørelsen opfylder betingelserne for at være ekspropriation.¹¹⁶

115. Nærmere oplysninger med såvel kortmateriale som udpegningsgrundlag for de udpegede områder findes på Naturstyrelsens hjemmeside: www.naturstyrelsen.dk/Naturbeskyttelse/Natura2000/.

116. Se om bestemmelserne *Helle Tegner Anker* i TfL 2005.53 ff, *Lars Jensen* i TfL 2005.69 ff begge med henvisninger, *Helle Tegner Anker* i *Miljøretten II* s. 441 ff og i Festskrift til Orla Friis Jensen – Fast Ejendoms Ret, synsvinkler & synspunkter (2007) s. 41 ff, *Peter Pagh*: Omsætning og regulering af fast ejendom (2009) s. 296 ff samt *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 373 ff. Se også *Peter Mortensen* i responsum af 29. oktober 2010 om Skærpelse af ammoniakreduktionskravet – Udløser skærpelsen erstatning efter naturbeskyttelseslovens regler om Natura 2000-reglerne? (tilgængeligt på www.jura.ku.dk).

At et areal er beliggende i et internationalt naturbeskyttelsesområde har endvidere betydning ved kommunalbestyrelsens behandling af dispensationssager vedrørende naturbeskyttelseslovens § 3, jf. § 65, stk. 3. I så fald kan kommunen ikke meddele dispensation, hvis denne kan indebære forringelse af områdets naturtyper og levestederne for arterne eller kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.¹¹⁷

3.3.4. Fredning

I medfør af naturbeskyttelseslovens kapitel 6 kan der gennemføres fredning af landarealer. En fredning kan bl.a. gå ud på bevarelse af den hidtidige tilstand (status-quo-fredning), således at dyrkning, beplantning, bebyggelse m.v. forbydes. Der kan endvidere være tale om fredninger som led i naturgenopretningsprojekter, der forudsætter tilvejebringelse af en bestemt tilstand eller forbyder dyrkning af marginaljorder, dræning, jordbehandling, anvendelse af gødning og bekæmpelsesmidler etc.

En fredning, der *muliggør* fortsat forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse, er ikke i strid med landbrugsloven eller driftsloven og kræver derfor ikke tilladelse. En sådan overensstemmelse mellem dyrkningspligten og en fredning vil i et vist omfang kunne foreligge bl.a. som følge af, at henliggen som udyrket og lysåbent areal er forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse, jf. driftslovens § 4, nr. 2. Endvidere vil modstrid mellem fredningsinteresser og jordbrugsinteresser ofte være løst i forbindelse med arealudlægning efter kommuneplanlægningen.

Det kan dog forekomme, at en fredning *umuliggør* fortsat forsvarlig landbrugsdrift – f.eks. fordi fredningen ligefrem forudsætter ophævelse af landbrugspligt (regelkrydsning). I så fald kræves tilladelse til ophævelse af landbrugspligten efter lbl. § 7.¹¹⁸

Fredning sker ved fredningsnævnets kendelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 40. Kommunalbestyrelserne påser overholdelsen af fredningsbestemmelserne, jf. naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 1.

117. Jf. § 7, stk. 1, jf. § 8, stk. 3, nr. 3, i bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder. Se endvidere *Helle Tegner Anker i Miljøretten II* s. 289 ff.

118. Om forholdet mellem fredning og landbrugspligt se nærmere *Jordlovgivning* s. 295 ff med gengivelse af et par ældre afgørelser fra Matrikeldirektoratet. Om fredning i øvrigt se bl.a. *Naturbeskyttelseslovskommentaren* s. 707 ff, *Helle Tegner Anker i Miljøretten II* s. 405 ff samt *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 260 ff.

3.3.5. Offentlighedens adgang til naturen

3.3.5.1. Udyrkede arealer

I takt med en øget interesse for udnyttelsen af det åbne land og naturen til rekreative formål opstår i stigende grad spørgsmål om offentlighedens adgang til naturen i forhold til bl.a. jordejernes interesser i at dyrke jorden, beskytte jagtinteresser m.v. Naturbeskyttelseslovens kapitel 4 indeholder nogle generelle regler om offentlighedens adgang til naturen, som kort beskrives her. Endvidere henvises til kapitel IV, 4.3.2.3. om offentlig adgang til landbrugsarealer, som erhverves af fonde og andre juridiske personer, der har almennyttige naturbeskyttelsesformål.

Udgangspunktet i dansk ret er mark- og vejfredslovens § 17, hvorefter den, som uden ejerens tilladelse eller anden hjemmel færdes på anden mands grund, straffes med bøde. Udgangspunktet er således *et forbud mod færdsel uden tilladelse*.¹¹⁹ Dette modificeres dog i væsentlig grad af naturbeskyttelseslovens regler.

Af naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 1, følger det således, at *udyrkede arealer* er åbne for færdsel til fods og for ophold, hvis der er lovlig adgang dertil.¹²⁰ Naturbeskyttelseslovens udgangspunkt er således fri fladefærdsel på udyrkede arealer. For *privatejede* udyrkede arealer er der dog kun adgang fra kl. 6 til solnedgang, og ophold må ikke finde sted inden for 150 m fra beboelses- og driftsbygninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 3. Er de privatejede, udyrkede arealer *hegnede i deres helhed*, gælder den frie adgang ikke, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 4, men der er adgang til hegnede, udyrkede arealer, hvor der ikke er græssende husdyr, gennem låger, led, stenter og lignende, medmindre der er opsat forbudsskilte, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 5.¹²¹ Endvidere kan ejeren forbyde adgang på dage, hvor der holdes jagt, eller i områder, hvor der foregår intensivt landbrugsarbejde, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 2.¹²²

119. Se »Mark- og vejfred«, rapport fra udvalget vedrørende forenkling af lov om mark- og vejfred (marts 2004).

120. Den åbne adgang til færdsel omfatter også udyrkede græsningsarealer, jf. *Veit Koester* i Karnovs Lovsamling (online) note ad naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 1, »Udyrkede arealer«.

121. Heller ikke dyrkningsfrie bræmmer langs vandløb m.v., jf. nedenfor afsnit 3.4., er åbne for færdsel, medmindre de grænser op til arealer, der er åbne for offentlighedens adgang, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 4. Der er heller ikke offentlig adgang til udlagte randzoner efter randzonenloven, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 4, (når ændringen af denne bestemmelse træder i kraft sammen med randzone-loven) og nedenfor afsnit 3.5.

122. Se nærmere § 20 i bekendtgørelse nr. 1314 af 20. november 2006 om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i naturen.

For *offentligt ejede, udyrkede arealer* er der fri fladefærdsel uden tidsbe-
grænsning, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 1, men adgang ved jagt og
landbrugsarbejde kan forbydes, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 2.

Kommunalbestyrelserne påser overholdelsen af naturbeskyttelseslovens
regler, jf. lovens § 73, stk. 1. Overtrædelse af mark- og vejfredslovens § 17 påta-
les kun efter den forurettedes begæring (privat påtale), jf. lovens § 31, stk. 2.

3.3.5.2. Skove

For *privatejede skove* er udgangspunktet fri færdsel til fods og på cykel, men
kun ad stier og veje, fra kl. 6 til solnedgang, jf. naturbeskyttelseslovens § 23,
stk. 1 og 5. For skove mindre end 5 ha kan ejeren ved skiltning efter mark- og
vejfredslovens § 17 fastsætte yderligere indskrænkninger i offentlighedens
adgang, jf. naturbeskyttelseslovens § 23, stk. 6. Om adgangen til cykling og
ridning findes særlige regler i naturbeskyttelseslovens § 23, stk. 8 og 9. End-
videre kan ejeren forbyde adgang på dage, hvor der holdes jagt, eller i områ-
der, hvor der foregår intensivt skovningsarbejde, jf. naturbeskyttelseslovens
§ 23, stk. 3.

For *offentligt ejede skove* er der som udgangspunkt fri fladefærdsel –
dvs. også uden for stier og veje – jf. naturbeskyttelseslovens § 23, stk. 1,
samt stk. 7 vedrørende offentlige stiftelser. Også her kan adgang forbydes
på dage, hvor der holdes jagt, eller i områder, hvor der foregår intensivt
skovningsarbejde, jf. naturbeskyttelseslovens § 23, stk. 3.

3.3.5.3. Veje og stier

For så vidt angår *færdsel ad veje m.v.* følger det af mark- og vejfredslovens
§ 17, at den som færdes ad en privat vej, hvor det ved færdselstavle eller
andet lovligt opslag er tilkendegivet, at færdsel eller færdsel af den pågæl-
dende art er forbudt, straffes med bøde.¹²³ Adgangen til færdsel ad veje og
stier i det åbne land kan, for så vidt angår færdsel til fods eller på cykel, af
ejeren ved skiltning efter mark- og vejfredslovens § 17 dog kun helt eller
delvis forbydes, hvis færdslen er til gene for den erhvervsmæssige udnyttel-
se af ejendommen, hvis den i særlig grad generer privatlivets fred, eller
hvis der er behov for beskyttelse af plante- og dyreliv, jf. naturbeskyttelses-
lovens § 26, stk. 1.

123. At manglende forbudsskiltning medfører, at færdsel er tilladt, antages af *Finn Holm-Jørgensen* i U 2000 B 590 og i U 2001 B 90, samt af *Helle Tegner Anker* i *Miljøretten II* s. 394, men herimod *Lars Ramhøj* i U 2000 B 446 f og 450 f. Se til-
lige TfL 2003.133, hvor Naturklagenævnet påbød et gods at holde en privat vej på
godset åben for offentlighedens adgang.

Kapitel III, 3.3.5.4.

3.3.5.4. Strande, klitfredede arealer m.v.

Endvidere indeholder naturbeskyttelseslovens § 22 regler om adgangen til *strande m.v.*, hvorefter strandbredder og andre kyststrækninger er åbne for færdsel til fods, kortvarigt ophold og badning på arealer mellem daglig lavvandslinje og den sammenhængende landvegetation, der ikke er domineret af salttålede planter eller anden strandbredsvegetation. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 25, stk. 1, er *klitfredede arealer* åbne for færdsel til fods og kortvarigt ophold, hvis der i øvrigt er lovlig adgang dertil. Endelig indeholder §§ 25-28 i bekendtgørelse nr. 1314 af 20. november 2006 om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i naturen en række *generelle regler* for, hvad personer, der gør brug af den offentlige adgang, må foretage sig på arealerne.

3.4. Vandløbsloven

I medfør af vandløbslovens § 69, stk. 1, må dyrkning, jordbehandling, plantning, terrænændring, anbringelse af hegn og opførelse af bygværker i landzone ikke foretages i en bræmme på to meter langs naturlige vandløb og søer eller langs vandløb og søer, der i vandplanen efter miljømålsloven mindst har miljømålet god tilstand eller godt økologisk potentiale – dog ikke ved isolerede søer under 100 m². Bestemmelsen indebærer således, at der i de såkaldte *dyrkningsfrie bræmmer* langs de nævnte vandløb og søer ikke må foretages sædvanlig jordbrugsmæssig drift, selv om de omhandlede vandløb og søer er beliggende på en landbrugsejendom. Da henliggen som udyrket og lysåbent areal ifølge driftslovens § 4, nr. 2, er forsvarlig jordbrugsmæssig anvendelse, jf. ovenfor afsnit 2.2., er der ingen regelkonflikt i forhold til dyrkningspligten.

De dyrkningsfrie bræmmer efter vandløbslovens § 69, stk. 1, er erstatningsfri regulering, jf. U 1998.1669 H (TfL 1999.7 H).¹²⁴

Langt mere vidtgående regler om dyrkningsfrie bræmmer findes i lov om randzoner, jf. næste afsnit.

3.5. Lov om randzoner

I 2010 indførtes lov om randzoner som en del af aftalen om Grøn Vækst 2.0.¹²⁵ Fødevareministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden, hvilket ikke var sket ved manuskriptets færdiggørelse. Af lovens § 1, stk. 1, følger, at der i en randzone på indtil ti meter fra bredden af åbne vandløb i landzone og fra bredden af søer med et overfladeareal på mere end 100 m² i landzone ikke må foretages gødskning, sprøjtning, dyrkning eller anden

124. Se om dommen bl.a. *Michael Hansen Jensen* i TfL 1999.1 ff med henvisninger.

125. Om Grøn Vækst 2.0. se kapitel 1, 2.6.1.

jordbearbejdning. Dette gælder dog ikke for arealer, der anvendes til skov, have, park eller lignende og heller ikke for ikke-målsatte vandløb beliggende i marskområder m.v., jf. randlovens § 1, stk. 2 og 3. Bredden på ti meter er således den maksimale randzone, men fødevareministeren kan i medfør af § 1, stk. 4, fastsætte regler om bredden af randzonen – herunder om en smallere zone. Den endelige bredde vil først blive fastlagt, når en kortlægning af bredstrækningerne langs alle omfattede vandløb og søer er afsluttet. Den endelige bredde vil blive fastlagt således, at det samlede landbrugsareal i randzonerne vil udgøre ca. 50.000 ha. Bredden af randzonerne beregnes fra vandløbets eller søens øverste kant – dvs. overgangen fra det skrånende terræn mod vandløbet eller søen til det flade terræn, der normalt kan jordbearbejdes, jf. randzonenlovens § 4. Hvis der ikke kan identificeres en øverste kant, beregnes randzonens bredde fra overgangen mellem bevoksning af vand- og sumplanter og egentlige landplanter.

Uanset forbuddet i randzonenlovens § 1, stk. 1, må der i randzonerne ske dyrkning af *vedvarende græs og flerårige energiafgrøder*, hvis dyrkningen foregår uden anvendelse af gødskning og sprøjtning, og hvis det i øvrigt ikke er i strid med anden lovgivning, jf. randzonenlovens § 2. Flerårige energiafgrøder må dog kun dyrkes i randzonen, hvis der dyrkes tilsvarende afgrøder på de landbrugsarealer, der grænser op til randzonen.

Randzonenloven gælder ikke for de arealer, der er omfattet af to meter bræmmer langs visse vandløb i medfør af vandløbslovens § 69, jf. ovenfor afsnit 3.4. For vandløb, hvor der er udlagt to meter bræmmer efter vandløbslovens § 69, gælder randzonenloven således alene for den del af den samlede indtil ti meter brede zone, regnet fra bredden af vandløbet eller søen, der ikke er omfattet af bestemmelsen i vandløbsloven, jf. randzonenlovens § 3.

Hvis det samlede areal af randzoner på en bedrift omfatter mere end fem pct. af bedriftens samlede areal på tidspunktet for lovens ikrafttræden, kan fødevareministeren efter ansøgning tillade en forholdsmæssig reduktion af bredden af randzonen på den pågældende bedrift, således at det samlede areal af randzoner kommer til at udgøre fem pct. Reduktionen forbliver gældende uanset efterfølgende ændringer af bedriften, herunder ved hel eller delvis overdragelse eller bortforpagtning af bedriften eller ved en udvidelse heraf, jf. randzonenlovens § 5. Begrebet »bedrift« har ifølge bemærkningerne¹²⁶ til randzonenloven samme indhold som i lbl. § 2, stk. 3, jf. nærmere kapitel I, 1.2.

Fødevareministeren kan *dispensere* fra anvendelsesrestriktionerne i randzonenlovens § 1, stk. 1, når særlige grunde taler for det, jf. randzonenlovens § 6. Dispensationsbestemmelsen forventes administreret restriktivt, men vil kun-

126. Se de specielle bemærkninger til § 5, FT 2010-11, lovforslag nr. 158.

Kapitel III, 3.5.

ne anvendes i situationer, hvor et udlæg af randzonearealer vil ramme den enkelte landbruger uforholdsmæssigt hårdt, f.eks. på arealer med særlige højværdiafgrøder, juletræer, væksthuse, forsøgsanlæg eller på områder, der er undergivet anden anvendelse, uden at disse er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i randzonenlovens § 1, stk. 2.

I første omgang ventes administrationen af loven og kontrollen med dens overholdelse henlagt til Plantedirektoratet.

Overtrædelse af anvendelsesrestriktionerne i randzonerne kan straffes med bøde, jf. randzonenlovens § 10.

Der er samtidig med vedtagelsen af randzonenloven sket en ændring af naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 4, der indebærer, at der *ikke er offentlig adgang til randzonerne*. Naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 4, hvorefter arealer udlagt som to meter bræmmer efter vandløbsloven er undtaget fra hovedreglen om offentlighedens adgang til udyrkede arealer, udvides således til også at gælde udyrkede arealer udlagt som randzone. Se også ovenfor afsnit 3.3.5.

Ifølge bemærkningerne¹²⁷ til randzonenloven er det hensigten, at der skal indføres en støtteordning under landdistriktsprogrammet med hjemmel i landdistriktsloven¹²⁸ til kompensation af de landbrugere, der som følge af loven skal udlægge randzoner på landbrugsarealer. Under støtteordningen vil en landmand kunne søge om en ét-årig kompensation for den del af randzonearealet, der har status som landbrugsareal, og som ikke er omfattet af de eksisterende regler om to meter bræmmer i medfør af vandløbslovens § 69. Støttesatserne fastsættes i en bekendtgørelse.

Støtteordningen kræver EU-kommissionens godkendelse og kan først indføres, når de endelige statslige vandplaner foreligger, og når der foreligger et detaljeret kortgrundlag, som kan danne grundlag for støtteordningen.

Med støtteordningen og den ovennævnte mulighed for dispensation, hvor randzonerne rammer uforholdsmæssigt hårdt, er det nærliggende, at indførelsen af randzoner kun i helt særlige tilfælde vil kunne udgøre ekspropriation. Se i øvrigt ovenfor afsnit 3.4. om de dyrkningsfrie bræmmer efter vandløbsloven.

3.6. Husdyrgodkendelsesloven og andre regler om husdyrhold

3.6.1. Indledning og dyreenheder

Hvis der er eller skal være husdyr på en landbrugsejendom, stiller dette som udgangspunkt en række krav til indretningen og driften af ejendommen

127. Se afsnit 6 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 158, FT 2010-11.

128. Se herom nedenfor afsnit 3.9.

navnlig med hensyn til dyrevelfærd¹²⁹ og miljøbeskyttelse i forbindelse med bortskaffelse af husdyrgødningen. I forhold til reglerne om husdyrgødning og miljøgodkendelse, jf. nedenfor, er udgangspunktet dog, at der ikke gælder særlige krav til husdyrhold med tre dyreenheder eller mindre (ikke-erhvervsmæssige dyrehold), sammenlign husdyrgodkendelseslovens § 3, nr. 1, hvorefter der ved husdyrbrug i loven forstås ejendomme, hvorpå der er et dyrehold af mere end tre dyreenheder.

En *dyreenhed* er en beregningsenhed, der for hver husdyrart beskriver antal dyr pr. dyreenhed ud fra gødningsproduktionen af lager, jf. § 3, nr. 11, i husdyrgødningsbekendtgørelsen. Opgørelsen af antallet af dyreenheder på en landbrugsbedrift foretages efter de omregningsfaktorer, som fremgår af bilag 1 til husdyrgødningsbekendtgørelsen. Heraf fremgår bl.a., at for så vidt angår malkekøer af tung race uden opdræt svarer en årsko til 1,33 dyreenheder, for så vidt angår søer med grise svarer en årssø til 0,23 dyreenheder og for så vidt angår høner til ægproduktion svarer et årssø til 0,006 dyreenheder. Udtrykt på en anden måde svarer f.eks. 250 dyreenheder til 188 årssøer af tung race uden opdræt eller til 1.087 årssøer med grise eller til 41.667 årshøner med ægproduktion.

På ejendomme med tre dyreenheder eller derunder vil husdyrholdet ofte bestå af heste. Af bilag 1 til husdyrgødningsbekendtgørelsen fremgår f.eks., at en årsshest på 300-500 kg svarer til 0,34 dyreenheder. Inden for grænsen på tre dyreenheder kan der således være otte heste af den pågældende størrelse på en landbrugsbedrift.

3.6.2. Harmonikrav

Husdyrgødningsbekendtgørelsens §§ 27-29 indeholder de såkaldte harmoniregler, der skal sikre, at der er overensstemmelse (harmoni) mellem antallet af husdyr på en landbrugsbedrift og det areal, som på bedriften eller i kraft af aftaler er til rådighed til udbringning af husdyrgødning. På en landbrugsbedrift må der ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsens § 27, stk. 1, højst udbringes en husdyrgødningsmængde svarende til 1,4 dyreenheder pr. ha pr. planperiode (1. august-31. juli). På en landbrugsbedrift *med kvæg, får eller geder* må der dog udbringes gødning svarende til 1,7 dyreenheder pr. ha pr. planperiode fra dyr på egen bedrift, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 2. På en landbrugsbedrift, hvor mindst 2/3 af husdyrholdet er *kvæg*, må der udbringes gødning svarende til 2,3 dyreenheder pr. ha pr. planperiode, jf. bekendtgørel-

129. Se f.eks. lov nr. 432 af 9. juni 2004 om hold af dyr med senere ændringer og lovebekendtgørelse nr. 1343 af 4. december 2007 af dyrevæmsloven med senere ændringer. Disse regler, der ikke vedrører *ejendommens* drift, behandles ikke yderligere her. Se endvidere ovenfor afsnit 1.4.4. om lbl. § 11, stk. 2, om uddannelseskra-
v i forbindelse med erhvervsmæssigt dyrehold.

Kapitel III, 3.6.2.

sens § 27, stk. 3, når betingelserne i husdyrgødningsbekendtgørelsens bilag 2 overholdes. Plantedirektoratet fører tilsyn med overholdelse af reglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsens §§ 27-30, jf. bekendtgørelsens § 34.

Ud fra antallet af dyr på en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift kan *harmoniarealet* således beregnes på følgende måde: Findes der f.eks. på en ejendom 50 årsmalkekøer af tung race uden opdræt, svarer dette til 50 årdsdyr x 1,33 dyreenhed pr. årsko = 67 dyreenheder, jf. afsnit 3.6.1. Da der på en landbrugsbedrift med kvæg må udbringes gødning svarende til 1,7 dyreenheder pr. ha, udgør harmoniarealet 67 dyreenheder: 1,7 dyreenhed pr. ha = 39,4 ha. Hvis mindst 2/3 af husdyrholdet er kvæg, må der dog udbringes gødning svarende til 2,3 dyreenheder pr. ha, hvorfor harmoniarealet da kun vil være 67 dyreenheder: 2,3 = 29,1 ha. Som det fremgår af husdyrgødningsbekendtgørelsens titel, gælder reglerne om harmoniareal ikke for husdyrhold med tre dyreenheder eller derunder.

Ved en *landbrugsbedrift* forstås i husdyrgødningsbekendtgørelsen en driftsenhed, der anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed, jf. bekendtgørelsens § 2, nr. 12. Bedriften kan omfatte både ejede og forpagtede arealer og både landbrugspligtige og frie jorder. Om begrebet landbrugsbedrift i lbl. § 2, stk. 3, se ovenfor kapitel II, 1.2.

Hvis der inden for en landbrugsbedrift findes ejede og forpagtede arealer (eventuelt suppleret af aftaler om afsætning af husdyrgødningen, jf. nedenfor), som er tilstrækkelige til at dække harmoniarealet, er husdyrgødningsbekendtgørelsen opfyldt, uanset hvordan fordelingen er mellem ejede og forpagtede arealer samt afsætningsaftaler. Tidligere gjaldt der et krav (arealkravet), om at en vis procentdel af harmoniarealet skulle være *ejet* af husdyrproducenten. Disse regler blev ophævet i 2010, jf. ovenfor afsnit 1.4.4. og kapitel I, 2.5.4. Efter gældende regler kan hele harmoniarealet således f.eks. bestå af forpagtede jorder, eller harmonikravene kan f.eks. være opfyldt alene ved aftaler om afsætning af husdyrgødningen udenfor bedriften, jf. nedenfor. Eksempelvis kan der etableres et *jordløst husdyrbrug* i frastykkede bygninger med ophævet landbrugspligt, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 3, og herom kapitel II, 4.2.4., hvor harmonikravene opfyldes alene ved afsætningsaftaler. Ved ændringen i 2010 skete der således en *afkobling af markdriften fra stalddriften*, som muliggjorde, at husdyrgødning kan anvendes til andre formål end gødning på markerne. Endvidere betød ændringen, at navnlig store husdyrproduktionsenheder kan placeres mere hensigtsmæssigt i forhold til lugt- og nabogener m.v.¹³⁰

130. Se de specielle bemærkninger til § 1, nr. 5, i lovforslag nr. 39, FT 2009-10.

Hvis en bedrift har en større mængde husdyrgødning til rådighed, herunder gødning modtaget fra andre bedrifter, end der må udbringes på bedriftens ejede eller forpagtede areal, skal der, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsens § 29, foreligge skriftlige aftaler, der sikrer, at overskydende husdyrgødning afsættes:

- 1) til en registreret virksomhed, der anvender gødning, jf. gødningsanvendelseslovens § 2 – herunder f.eks. andre husdyrbrug, der har overskydende udbringningsarealer,
- 2) til et biogasanlæg, fællesanlæg eller forarbejdningsanlæg,
- 3) som forarbejder husdyrgødning, jf. lov om gødning og jordforbedringsmidler,¹³¹
- 4) til et miljøgodkendt anlæg, der kan forbrænde affald i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 162 af 11. marts 2003 om anlæg, der forbrænder affald med senere ændringer, eller
- 5) til eksport.

3.6.3. Tilladelses- og godkendelsesregler m.v.

Ifølge husdyrgodkendelsesloven kræver etablering, udvidelse eller ændring af husdyrbrug tilladelse eller godkendelse. For husdyrbrug med mere end 15 og op til 75 dyreenheder, kræver etablering, udvidelse eller ændring en *tilladelse* fra kommunalbestyrelsen, jf. husdyrgodkendelseslovens § 10. For husdyrbrug med mere end 75 dyreenheder kræves en *godkendelse* fra kommunalbestyrelsen efter lovens § 11 (op til 250 dyreenheder) eller § 12 (mere end 250¹³² dyreenheder).

I modsætning til kommunens tilladelser til de mindre husdyrbrug indebærer en *godkendelse*, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af det ansøgte, og at kommunen skal varetage en række yderligere hensyn, jf. nærmere husdyrgodkendelseslovens §§ 23-25 samt § 8 og § 11 i bekendtgørelse nr. 294 af 31. marts 2009 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug.

For husdyrbrug, som ikke udvides eller ændres, gælder der i husdyrgodkendelseslovens §§ 39-43 regler om revurdering af vilkårene for en godkendelse efter lovens §§ 11 eller 12 efter en fredningsperiode på otte år (retsbeskyttelsesperioden), hvor vilkårene for en godkendelse ikke kan ændres. Under visse særlige omstændigheder kan der dog foretages revurdering og meddeles påbud i fredningsperioden, jf. lovens § 40, stk. 2, og §§ 42-43.

131. Jf. lovbekendtgørelse nr. 417 af 3. maj 2011.

132. I husdyrgodkendelseslovens § 12, stk. 1, nr. 1-4, er der for visse husdyrhold fastsat en anden grænse end 250 dyreenheder.

Kapitel III, 3.6.3.

Reglerne i husdyrgodkendelseslovens §§ 10-12 og §§ 39-43 er en – i det væsentlige – uændret videreførelse af reglerne om godkendelse, revurdering m.v. af listevirksomheder i miljøbeskyttelseslovens¹³³ kapitel 5, der tidligere også omfattede husdyrbrugene. Reglerne trådte endvidere i stedet for planlovens VVM-regler, der tidligere omfattede større husdyrbrug. De omfattende og komplicerede regler i husdyrgodkendelsesloven falder uden for rammerne af denne fremstilling.¹³⁴

3.6.4. Regler om placering m.v. af anlæg til husdyrbrug

Foruden reglerne om tilladelse og godkendelse indeholder husdyrgodkendelsesloven en række regler om, hvor anlæg til husdyrbrug lovligt kan etableres (eventuelt efter opnået tilladelse/godkendelse). Af husdyrgodkendelseslovens § 6 følger det således, at etablering af nye samt udvidelser og ændringer af eksisterende husdyrbrug for mere end tre dyreenheder, der medfører forøget forurening, ikke er tilladt:

- 1) i eller mindre end 50 meter fra et eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde,
- 2) i eller mindre end 50 meter fra et område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lignende eller
- 3) mindre end 50 meter fra en nabobeboelse.

Endvidere følger det af husdyrgodkendelseslovens § 7, at etablering af anlæg for mere end 15 dyreenheder ikke er tilladt, hvis anlægget ligger helt eller delvis inden for, eller mindre end 300 meter fra en række beskyttede naturtyper.

Ifølge husdyrgodkendelseslovens § 8 må stalde og lignende samt gødningsopbevaringsanlæg for husdyrbrug for mere end tre dyreenheder og ensilageopbevaringsanlæg ikke etableres inden for visse nærmere fastsatte afstande til vandforsyningsanlæg, vandløb og søer, veje, levnedsmiddelvirksomheder, beboelse på samme ejendom samt naboskel.

Endvidere indeholder husdyrgødningsbekendtgørelsens kapitel 4-7 en række regler om kapacitet af gødningsanlæg samt om forsvarlig opbevaring af forskellige gødningstyper og ensilage.

133. Jf. lovbekendtgørelse nr. 879 af 26. juni 2010. Loven implementerer således også IPPC-direktivet, jf. bl.a. afsnit 2.1. og afsnit 4 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 55 af 26. oktober 2006 til husdyrgodkendelsesloven af 2006 samt de specielle bemærkninger til §§ 39-43. IPPC-direktivet er Rdir 96/61 af 24. september 1996 om integreret forebyggelse og bekæmpelse af forurening med senere ændringer.

134. Om husdyrgodkendelsesloven og dens forhistorie se *Helle Tegner Anker* i *Miljøretten IV* s. 639 ff. Om praksis efter loven se *Helle Tegner Anker* i *MAD* 2009.15 ff.

3.7. Frivillige aftaler om driften

Ejeren af en landbrugsejendom kan vælge frivilligt at pålægge ejendommen restriktioner for driften – f.eks. om reduceret eller undladt brug af gødning og/eller bekæmpelsesmidler, vedvarende græs m.v. Aftalerne kan indgås såvel med private som med offentlige myndigheder – f.eks. som led i etableringen af våde enge, beskyttelse af drikkevandsressourcer, naturpleje etc. – og kan tinglyses som byrde på ejendommen, således at også kommende ejere skal respektere aftalen. Endvidere kan en ejer ensidigt pålægge sin ejendom en sådan byrde – f.eks. ved en tinglyst deklaration med kommunalbestyrelsen eller en anden offentlig myndighed som påtaleberettiget.

I det omfang sådanne aftaler indgås i praksis, vil der sjældent være konflikt med landbrugspligt, dyrkningspligt m.v., idet aftalerne sjældent udelukker en forsvarlig landbrugsmæssig drift, men blot indskrænker denne til driftsformer, der er mere skånsom for miljøet, eller som har til formål at bevare landskabelige værdier m.v. Det kan dog ikke udelukkes, at der indgås aftaler, der indskrænker ejerens driftsmuligheder i en sådan grad, at der ikke kan ske en forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse. Sådanne aftaler vil være i strid med driftslovens §§ 3 og 4 og eventuelt i strid med lbl. § 11, medmindre tilladelse til ophævelse af landbrugspligten kan opnås efter lbl. §§ 6 og 7. Endvidere kan landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, være nødvendig, hvis der er tale om en ændring i forhold til en hidtidig jordbrugsmæssig drift. Kan lovliggørende tilladelser ikke opnås, vil aftalen være *privatrelligt ugyldig* som stridende mod loven, jf. DL 5-1-2.

Se endvidere nedenfor afsnit 3.9. om landdistriktstøtte til frivillige aftaler om etablering af braklagte randzoner og vådområder.

3.8. Gødningsanvendelsesloven

Gødningsanvendelsesloven har til formål at regulere jordbrugets anvendelse af gødning og om nødvendigt kræve etablering af plantedække for at begrænse udvaskningen af kvælstof, jf. gødningsanvendelseslovens § 1.

Den, der driver virksomhed med planteavl, husdyravl, skovbrug eller kombinationer heraf, skal anmelde sin virksomhed til registrering i Plantedirektoratets virksomhedsregister, hvis virksomhedens årlige momsregistrerede omsætning overstiger 50.000 kr., og virksomhedens samlede husdyrsætning overstiger ti dyreenheder, husdyrtætheden overstiger 1,0 dyreenhed pr. ha eller virksomheden modtager mere end 25 tons husdyrgødning eller anden organisk gødning i planperioden (som udgangspunkt perioden: 1. august til 31. juli, jf. lovens § 4), jf. gødningsanvendelseslovens § 2, stk. 2.

Den registrerede virksomhed skal for hver planperiode i en *markplan* planlægge den dyrkningsmæssige anvendelse af dens jorder og etablering af plantedække. Virksomheden skal beregne forbruget af kvælstof (*kvæl-*

Kapitel III, 3.8.

stofkvoten) på grundlag af den planlagte anvendelse af jorderne. Beregningen sker på grundlag af *normtal*, der fastsættes af Plantedirektoratet, jf. lovens § 6, stk. 3, og den årlige bekendtgørelse om kvælstofprognosen, og skal angives i virksomhedens *gødningsplan*. Kvælstofkvoten angiver den maksimale mængde kvælstof, som virksomheden må udbringe i planperioden, jf. *gødningsanvendelseslovens* § 5. Ved en planperiodes udløb skal virksomheden udarbejde et *gødningsregnskab* for perioden, der viser virksomhedens forbrug af kvælstof.¹³⁵

Tidligere har der i medfør af *gødningsanvendelseslovens* § 18 været fastsat et krav om, at mindst 65 pct. af de dyrkede eller udtagne arealer skulle holdes bevokset med plantedække (såkaldte *grønne marker*). Da der for tiden frivilligt er etableret grønne marker på mere end 65 pct. af det dyrkede areal, er der ikke fastsat regler om grønne marker.

Derimod skal jordbrugsvirksomheder, som udbringer kvælstofmængder svarende til 0,8 dyreenheder pr. hektar og derover, etablere mindst 14 pct. *efterafrøder*.¹³⁶ For øvrige virksomheder, der dyrker et areal på ti ha eller derover, gælder et krav om efterafrøder på ti pct. Som et led i aftalen om *Grøn Vækst 2.0.*, vil der i forbindelse med implementering af EU's vandrammedirektiv og vandplanerne blive stillet krav om yderligere arealer med efterafrøder.

3.9. Landdistriktsstøtte til bæredygtig anvendelse af jordbrugsarealer m.v.

I medfør af landdistriktslovens § 2, nr. 4, kan fødevareministeren (Fødevare-Erhverv) yde tilskud til *bæredygtig anvendelse af jordbrugsarealer, som bl.a. omfatter miljøvenligt jordbrug, herunder økologisk jordbrugsproduktion*.

Der kan bl.a. ydes tilskud til *etablering og drift af vådområder*, der kan reducere kvælstofbelastningen og medvirke til at gennemføre de statslige vandplaner. Der kan ydes tilskud til *kommunale vådområdeprojekter*,¹³⁷ herunder til forundersøgelser, til anlæg, bl.a. ved køb af projektjord i henhold til jordfordelingsloven, og til jordfordeling. Tilskud kan kun ydes til projekter, der opfylder de kriterier, der fremgår af § 3 i bekendtgørelse nr. 853 af 30. juni 2010 om kriterier for vurdering af kommunale vådområdeprojekter. Der kan også ydes tilskud til anlæggelse af *private vådområdeprojekter*.

135. Blanketter til *gødningsregnskab m.v.* findes på Plantedirektoratets hjemmeside: pdir.fvm.dk.

136. Jf. § 30 i bekendtgørelse nr. 928 af 16. juli 2010 om jordbrugets anvendelse af gødning i planperioden 2010/2011 og om plantedække.

137. Jf. nærmere bekendtgørelse nr. 951 af 30. juli 2010 om tilskud til kommunale vådområdeprojekter.

jekter.¹³⁸ I forhold til såvel kommunale som private projekter kan der desuden gives tilskud til fastholdelse af etablerede vådområder.¹³⁹

Ejere og forpagtere af jordbrugsbedrifter kan endvidere søge tilskud til, at græs- og naturarealer under bedriften – herunder arealer der omlægges til græsarealer – plejes med forpligtelse til afgræsning eller slæt med henblik på at sikre, at arealer inden for og uden for Natura 2000-områder drives som græs- og naturarealer med en ekstensiv landbrugsmæssig drift for at beskytte og forbedre landskabs- og biotopforholdene og biodiversiteten, herunder potentielle yngle- og rasteområder for visse arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Ordningen forventes at omfatte indtil ca. 110.000 ha inden for Natura 2000-områder og ca. 40.000 ha uden for Natura 2000-områder.¹⁴⁰

Frem til 27. april 2011 var det muligt at søge tilsagn om tilskud til *fem-årige braklagte randzoner* langs alle søer over 100 m² og langs alle åbne vandløb. Den braklagte randzone, der skal beskytte vandmiljøet mod tilførsel af fosfor, kvælstof og plantebeskyttelsesmidler skulle i hele dens længde være mindst ti meter og højst 20 meter bred. Randzonerne må ikke anvendes til produktion, herunder afgræsning. Tilskudsordningen er afløst af lov om randzoner og den hertil knyttede tilskudsordning, jf. ovenfor afsnit 3.5.

Efter den nu ophørte ordning om støtte til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ-ordningen)¹⁴¹ er der tidligere (indtil 2008) bl.a. ydet tilskud til arealer, der er beliggende inden for særligt følsomme landbrugsområder (SFL-områder), til følgende miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger: 1) Nedsættelse af kvælstoftilførslen, 2) etablering af efterafgrøder, 3) miljøvenlig drift af græs- og naturarealer, 4) etablering af ekstensive randzoner og 5) etablering af braklagte randzoner.¹⁴² Da de forskellige ordninger kan have en varighed på op til 20 år, vil en række af disse fortsat være gældende endnu en årrække.

Der kan endvidere bl.a. ydes tilskud til *omlægning til økologisk jordbrugsproduktion*.¹⁴³ Tilskud for et areal er bl.a. betinget af, at jordbrugsbedriften i hele tilsagnsperioden er autoriseret af Plantedirektoratet til økologisk jord-

138. Jf. nærmere bekendtgørelse nr. 952 af 30. juli 2010 om tilskud til private virksomheder m.fl. til vådområdeprojekter.

139. Jf. nærmere bekendtgørelse nr. 1019 af 26. august 2010 om tilskud til fastholdelse af vådområder.

140. Se nærmere bekendtgørelse nr. 59 af 27. januar 2011 om tilskud til pleje af græs- og naturarealer.

141. Jf. nærmere bekendtgørelse nr. 140 af 10. marts 2005 om miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger med senere ændringer.

142. Nærmere oplysninger om de projekter, der er ydet tilskud til, findes på Fødevare-Erhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk.

143. Jf. nærmere bekendtgørelse nr. 94 af 28. januar 2010 om tilskud til omlægning til økologisk jordbrug med senere ændring.

Kapitel III,3.9.

brugsproduktion, og at tilsagnshaver i hele tilsagnsperioden som ejer eller forpagter driver arealet efter den økologiske produktionsmetode. Økologisk jordbrugsproduktion forudsætter normalt et større jordareal pr. dyreenhed (1,4 dyreenhed pr. ha) end traditionelt drevne kvægbrug (2,3 dyreenheder pr. ha), jf. § 27, stk. 4, 2. punktum, jf. stk. 1, i husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Se endvidere ovenfor afsnit 3.5. om en kommende støtteordning i forbindelse med lov om randzoner.

Erhvervelse af landbrugsejendomme

1. Oversigt over landbrugslovens erhvervelsesregler

1.1. Historie og baggrund

Som anført ovenfor i bl.a. kapitel I,2.3.3. har der i skiftende landbrugslove siden 1949 været regler, som har begrænset adgangen til at erhverve landbrugsejendomme. Formålet med disse regler har bl.a. været at *hindre koncentration af ejendomsretten til landbrugsjorden på få hænder* og at *sikre det personlige selveje*. Endvidere har reglerne om erhvervelse af landbrugsejendomme i kombination med bl.a. regler om uddannelseskra­v og bopæls­pligt i perioder medvirket til, at ejendomsretten til landbrugsjorden i vidt omfang har været forbeholdt personer med en tilstrækkelig landbrugsfaglig indsigt til at udnytte jorden landbrugsmæssigt forsvarligt, og til at jorderne er blevet drevet af ejendommens ejere/beboere.¹ Ved ændringen i 2010 blev uddannelseskra­vet ophævet, og bopæls­pligten blev gjort fuldt ud upersonlig. Dermed kan enhver – uanset uddannelse – erhverve en landbrugsejendom af en vilkårlig størrelse og lade en vilkårlig tredjemand opfylde bopæls­pligten. Ejendommen skal dog fortsat drives på forsvarlig måde under hensyn til dens erhvervsmæssige udnyttelsesmuligheder m.v., jf. lbl. § 11, stk. 1, og i overensstemmelse med driftsloven, jf. kapitel III,1.4. og 2. Samtidig blev areal- og antalsbegrænsninger ophævet, således at der principielt ikke længere er nogen begrænsninger for, hvor mange landbrugsejendomme én person kan eje. I realiteten har erhvervelsesreglerne derfor stort set mistet deres betydning, bortset fra de særlige begrænsninger for selskabers erhvervelse samt reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord. Reglerne i landbrugslovens kapitel 7 om personers erhvervelse af landbrugsejendomme kunne derfor have været ophævet eller yderligere reduceret i forbindelse med den betydelige liberalisering i 2010, men fordelen ved den valgte lovgivningsteknik er dog, at den hidtidige paragrafnummerering er bevaret.

1. En oversigt over indholdet af erhvervelsesreglerne fra 1967-loven til 2010 findes i bogens bilag 1.

Kapitel IV, 1.2.

1.2. Hvilke erhvervelser er reguleret?

Landbrugsloven regulerer alle typer af erhvervelse af landbrugsejendomme, uanset hvem der erhverver ejendommen (personer, selskaber, offentlige myndigheder etc.) og uanset erhvervelsesmåden (aftale, arv, auktion etc.), jf. nedenfor.

For *fysiske personers erhvervelse* gælder landbrugslovens kapitel 7 (lbl. §§ 12-17). I kapitlet sondres mellem erhvervelse *i fri handel* (lbl. §§ 12 og 13), ved *arv og bodeling* (lbl. § 14), ved *familiehandel* (lbl. § 15) – dvs. hvor erhververen er overdragerens ægtefælle, samlever, søskende, søskendebørn og svigerbørn eller beslægtet i ret op- eller nedstigende linje – samt erhvervelse af *ideelle anparter* (i modsætning til fysiske dele) af en landbrugsejendom (lbl. § 16). Endvidere findes en dispensationsbestemmelse i lbl. § 17, der suppleres af lbl. § 8, stk. 4, om dispensation fra bopælspligten. Reglerne om personers erhvervelse behandles i *afsnit 2*.

For *selskaber* (juridiske personer) gælder lovens kapitel 9.² Den praktiske hovedregel herom er lbl. § 20, hvorefter *aktie- og anpartsselskaber* kan erhverve landbrugsejendomme uden tilladelse, hvis en række betingelser opfyldes. For *andre selskaber m.v.* og for *aktie- og anpartsselskaber*, der ikke opfylder lbl. § 20, gælder lbl. § 21, hvorefter erhvervelse som udgangspunkt kræver tilladelse. Reglerne om selskabers m.v. erhvervelse efter lbl. §§ 20 og 21 behandles i *afsnit 3*.

For *visse andre juridiske personer m.v.* end *aktie- og anpartsselskaber* gælder lovens kapitel 10 (lbl. §§ 22-24), hvori lbl. § 22 gælder for *offentlige myndigheders* erhvervelse, lbl. § 23 gælder for *almene vandforsyningsanlæg*, der ønsker at erhverve en landbrugsejendom med henblik på at beskytte drikkevandsressourcer, og lbl. § 24 gælder for *fonde, foreninger og andre juridiske personer*, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, og som ønsker at erhverve en landbrugsejendom med henblik på anvendelse til naturformål. Reglerne om disse andre juridiske personer behandles i *afsnit 4*.

I en række af landbrugslovens regler – bl.a. reglerne om bopælspligt og om fortrinsstilling til suppleringsjord – har det betydning, om en landmand er ejer eller medejer af en landbrugsejendom. Landbrugsloven indeholder sin egen definition af, hvad der skal forstås ved *medejer* i loven, jf. lbl. § 2, stk. 4. Det nærmere indhold af dette medejerbegreb behandles i *afsnit 5*.

2. Lovens tidligere kapitel 8 er blevet ophævet. Det indeholdt regler (§ 18) om, hvad der forstås ved medejer i landbrugslovens forstand. Disse regler er flyttet til § 2, stk. 4, jf. nedenfor afsnit 5, samt regler (§ 19) om frikøbte ejendomme og familieejendomme, der er ophævet. Notering i tingbogen om, at en landbrugsejendom er frikøbt eller en familieejendom, udslettes på foranledning af FødevarerErhverv, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 31. De ophævede regler er beskrevet i *Jordlovgivning* s. 571 ff.

Landbrugslovens regler gælder som nævnt, *uanset på hvilken måde erhvervelsen sker*. For *personers erhvervelse* følger dette direkte af reglerne i lovens kapitel 7, der som ligeledes nævnt er inddelt efter de forskellige erhvervelsesmåder: Fri handel, arv, familiehandel og erhvervelse af anparter. Mindre tydeligt er det i forhold til *selskaber og andre juridiske personers erhvervelse*, idet lovens kapitel 9 og 10 blot omhandler tilfælde, hvor selskaber og andre juridiske personer »erhverver adkomst på ... en landbrugsejendom«. I de fleste tilfælde sker sådanne juridiske personers erhvervelse i praksis formentlig ved erhvervelse i fri handel, men der er f.eks. intet til hinder for, at juridiske personer efter almindelige regler uden for landbrugsloven kan erhverve en landbrugsejendom i henhold til et testamente eller på en tvangsauktion. Det må antages, at erhvervelse af adkomst på sådanne måder tillige omfattes af lovens bestemmelser.

Ingen af landbrugslovens erhvervelsesregler omtaler udtrykkeligt *erhvervelse på en tvangsauktion*. Det må imidlertid antages, at *reglerne også gælder for sådanne erhvervelser*, hvilket også er forudsat i lbl. § 42, hvorefter en landbrugsejendom, der er overtaget på auktion, skal afhændes inden ét år fra overtagelsesdagen, medmindre erhververen selv opfylder erhvervelsesbetingelserne.³ Se nærmere nedenfor afsnit 6.1.1.

1.3. Hvilke landbrugsejendomme er reguleret?

Erhvervelsesreglerne gælder kun for *landbrugsejendomme, der helt eller delvis ligger i landzone* – ikke for ejendomme, hvor samtlige arealer ligger i byzone eller sommerhusområde, jf. landbrugslovsvejledningen afsnit 3.8. Dog gælder denne begrænsning ikke lbl. § 22 om offentlige danske myndigheders erhvervelse af landbrugsejendomme. For de øvrige erhvervelsesregler er det afgørende således, om en del af ejendommen ligger i landzone. Erhvervelse af landbrugsejendomme, der helt er beliggende i *byzone eller sommerhusområde*, kan ske, uden at særlige erhvervelsesregler i landbrugsloven skal overholdes.⁴ Landbrugsejendomme i byzone og sommerhusområde skal dog medregnes ved lovens bestemmelser om arealgrænser, jf. f.eks. lbl. § 29, stk. 2, og herom nedenfor kapitel VI, 2.1.4.⁵ Jordbrugsbedrifter i *udlandet* medregnes ikke.

Afgrænsningen mellem byzone, landzone og sommerhusområde reguleres af planlovens § 34, hvorefter landzone er alle ejendomme, der ikke ved lokalplan

3. Jf. endvidere *Jordlovgivning* s. 520 med note 18, s. 564 og s. 732 f.

4. Jf. *Jordlovgivning* s. 508. Andre af landbrugslovens regler finder dog anvendelse på sådanne landbrugsejendomme – f.eks. lbl. § 6 om ophævelse af landbrugspligt og lbl. § 29 om sammenlægning.

5. Se således landbrugslovsvejledningens afsnit 3.8.

Kapitel IV, 1.3.

(eller ved ældre planer) er overført til enten byzone eller sommerhusområde. Det er således kommunens lokalplanlægning, der er afgørende for en landbrugsejendoms zonestatus.⁶

Landbrugslovens kapitel 7, 9 og 10 omhandler erhvervelse af *hele* landbrugsejendomme samt *ideelle anparter* af landbrugsejendomme, jf. lbl. § 16. Erhvervelse af en *fysisk del* af en landbrugsejendom reguleres af andre regler: Hvis delen erhverves til *sammenlægning* med en anden landbrugsejendom, gælder lbl. § 29 (se kapitel VI,2.). Hvis delen skal udgøre *en ny selvstændig landbrugsejendom*, gælder lbl. § 30 (se kapitel VI,3.). Hvis delen isoleret eller sammen med en anden ejendom skal *anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål*, må landbrugspligten ophæves efter lbl. §§ 6 og 7 (se kapitel II,4.2., 4.3. samt 5.).

1.4. Indledning om fortrinsstilling til suppleringsjord

Landbrugslovens regler om erhvervelse af landbrugsejendomme har nær sammenhæng med lovens kapitel 15 om *fortrinsstilling til suppleringsjord*, jf. herom i detaljer nedenfor afsnit 2.7. Efter lbl. § 31 kan en erhverver af en landbrugsejendom i visse tilfælde ikke få tilladelse til erhvervelsen, hvis han efter erhvervelsen vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha,⁷ og en ejer af en nærliggende landbrugsejendom (»en nabo«) opfylder betingelserne i lbl. § 32 for at have fortrinsstilling til suppleringsjord samt fremsætter ønske om at købe suppleringsjorden. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord kan således være til hinder for erhvervelse af en landbrugsejendom, selv om erhvervelsen i øvrigt ville kunne ske uden tilladelse. Selv om ordlyden af lbl. § 31, stk. 1, kan give indtryk af, at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord gælder ved alle erhvervelser, hvor erhververen bliver ejer af mere end 150 ha, kan det på grundlag af formuleringen af andre af lovens regler udledes, at *reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord kun finder anvendelse i de tilfælde, hvor der i erhvervelsesreglerne henvises til reglerne om fortrinsstilling i kapitel 15*. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord gælder således alene i følgende tilfælde: Ved *erhvervelse i fri handel*, jf. lbl. § 12, stk. 2, ved køb af suppleringsjord til *sammenlægning*, jf. lbl. § 29, stk. 2, samt i tilfælde, hvor der i andre af lovens bestemmelser henvises til lbl. § 12, stk. 2 – dvs. i lbl. § 16, stk. 2, (*ankermænd* ved personers erhvervelse af anparter af en landbrugsejen-

6. Se nærmere Peter Mortensen i *Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 80 f, Peter Pagh: *Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 193 samt *Planlovskommentaren* s. 263 f.

7. Ved arealgrænsen på 150 ha medregnes landbrugsejendomme, der ejes af erhververens børn under 18 år, jf. nedenfor afsnit 2.1.2.

dom), i lbl. § 20, stk. 1, nr. 2, (*landmanden* i et aktie- eller anpartsselskab) og i lbl. § 21, nr. 3, (*selskab*, der opfylder lbl. § 16, stk. 2, om anpartserhvervelse). Se også nedenfor afsnit 2.7.3.

1.5. Erhvervelse og tinglysning på grundlag af erklæringsskema

Erhvervelse af landbrugsejendomme *uden tilladelse* sker såvel for fysiske som juridiske personer *på grundlag af et erklæringsskema*, hvori erhververen erklærer at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbetingelser. Erklæringsskema er dog ikke nødvendigt ved erhvervelse fra en ægtefælle ved overtagelse til hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved arv og heller ikke ved offentlige myndigheders erhvervelse af landbrugsejendomme, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme. Dette skyldes, at disse erhvervelser kan ske uden opfyldelse af nogen betingelser.

Der skal benyttes *særlige erklæringsskemaer*, der findes på FødevareErhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk, jf. § 1, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

Hvis alle oplysninger vedrørende forholdene omkring erhvervelsen besvares bekræftende i erklæringsskemaet, kan adkomstdokumentet (skødet) tinglyses. Overholdelse af landbrugslovens erhvervelsesregler kontrolleres således i forbindelse med anmeldelse af adkomstdokumenter til tinglysning. Ved *tinglysning* af adkomst skal erhververen afgive erklæring om opfyldelse af lovens erhvervelsesregler eller vedlægge en dispensation fra jordbrugskommissionen eller fra FødevareErhverv,⁸ jf. lbl. § 43, stk. 2, og § 1, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme. Hvis erklæring eller dispensation mangler, tinglyses adkomstdokumentet med frist til fremskaffelse heraf, jf. lbl. § 43, stk. 2, og TL § 15, stk. 3.

Hvis lovens erhvervelsesbetingelser ikke er opfyldt, kan *erklæringsskemaet benyttes som ansøgning*, der må suppleres med oplysninger om særlige forhold, som eventuelt kan begrunde en dispensation. Ansøgning sendes til jordbrugskommissionen.

Hvis en erhverver af en landbrugsejendom ikke kan opnå en nødvendig tilladelse til erhvervelsen af ejendommen, bevirker dette ikke, at købsaftalen vedrørende ejendommen er ugyldig i forholdet mellem sælger og erhverve-

8. FødevareErhverv kan således meddele dispensation efter lbl. § 20, stk. 9, og i call-in-sager, jf. § 1, stk. 3, og § 14 i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.

Kapitel IV, 1.5.

ren. At erhververen ikke opfylder landbrugslovens erhvervelsesbetingelser, er sælgeren uvedkommende, medmindre ejendommens overdragelse er betinget af, at erhververen opnår tilladelse efter landbrugsloven.⁹

Adkomstdokumentet skal *tinglyses*, jf. lbl. § 43, stk. 1, inden et år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen. Dette sikrer *kontrol med overholdelsen af erhvervelsesreglerne*. Kræver erhvervelsen tilladelse, skal tinglysning ske inden et år fra tilladelsens meddelelse. Se nærmere ovenfor kapitel I, 4.8. Om den fysiske kontrol med overholdelse af den upersonlige bopælspligt se i øvrigt FødevareErhvervsdirektoratets notat af 9. maj 2008 optrykt i TfL 2008.123 f. Notatet omhandler retsstillingen, dengang da den upersonlige bopælspligt kun var gældende ved erhvervelse af ejendomme under 30 ha, men indholdet må antages fortsat at være gældende, efter at den upersonlige bopælspligt er gjort generel.

Tinglysning forudsætter en *skriftlig købsaftale* i et digitalt dokument, der er underskrevet med en digital signatur (NemID), jf. TL § 7, stk. 3.¹⁰

1.6. Øvrige regler

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. finder ikke anvendelse ved salg af landbrugsejendomme, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. lovens § 1, stk. 2. Dette indebærer bl.a., at ordningen med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring ikke finder anvendelse.¹¹

Tidligere indeholdt landbrugslovens § 19 en regel, hvorefter den tidligere forordning af 13. maj 1769 § 5, 1. punktum, og senere bestemmelser om *selvejerbønders testationsret* fandt tilsvarende anvendelse med hensyn til testamentariske dispositioner over landbrugsejendomme med tilbehør. Bestemmelsen, der videreførte særlige begunstigelser, som fraveg de i øvrigt gældende arveretlige regler, udgik af landbrugsloven i 2004, da retsstillingen efter den hidtidige landbrugslovs § 19 allerede fulgte af den dagældende arvelovs § 79.¹² Ved § 104, nr. 2, i lov nr. 515 af 6. juni 2007 (den gældende arvelov) blev § 5, 1. punktum, i forordning af 13. maj 1769 ophævet pr. 1. januar 2008. I forarbejderne til § 104 er ophævelsen begrundet med, at den nye arvelovs § 5 sammenholdt med arvelovens §§ 50 og 59, hvorefter det kan bestemmes, at en livsarving skal have sin tvangsarv udbetalt kontant, giver så gode muligheder for at gennemføre et generationsskifte af bl.a. en landbrugsvirksomhed, at der ikke er behov for særlige

9. Jf. *Jordlovgivning* s. 516 og *Peter Mortensen i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – Rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 44.

10. Se *Peter Mortensen: Digital tinglysning* (4. udg. 2007) s. 228 f.

11. Om ansvar for mangler ved salg af nedlagte landbrugsejendomme se *Hans Henrik Edlund i TfL 1999.69 ff.* Se i øvrigt *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugsretsforhold II* (2007) s. 3 ff med henvisninger.

12. Lovbekendtgørelse nr. 727 af 13. august 2001.

regler om landbrugsvirksomheder. Hvis et testamente er oprettet i henhold til forordningen af 1769, og testator dør efter den nye arvelovs ikrafttræden, er der behov for at fortolke testamentet konkret, således at testators ønske så vidt muligt opfyldes inden for rammerne af de nye regler.¹³

Om de særlige regler om *udlændinges erhvervelse af landbrugsejendomme* m.v. se nedenfor afsnit 2.1.4.

1.7. Strafansvar

Overtrædelse af erhvervelsesreglerne i lbl. §§ 12-16, § 20, stk. 1-4, § 23, stk. 1-3, samt § 24, stk. 1 og 2, *straffes med bøde*, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 1. Det samme gælder tilsidesættelse af vilkår, som er knyttet til en tilladelse eller dispensation efter lbl. § 8, stk. 4, § 17, § 20, stk. 9, § 21, § 23, stk. 4, eller § 24, stk. 3-5, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 2. Med bøde straffes også den, der bevarer adkomst på en landbrugsejendom i strid med loven, jf. lbl. § 50, stk. 2, nr. 1.¹⁴

2. Personers erhvervelse

2.1. Hovedreglen om erhvervelse af landbrugsejendomme i fri handel (lbl. § 12)

Landbrugslovens *hovedregel om personers erhvervelse* er lbl. § 12, der omhandler erhvervelse af ejendomsret til hele landbrugsejendomme i landzone i *fri handel*, ved gave, ved magelæg (bytte) samt på tvangsauktion. Lbl. § 12 omhandler dog *ikke* erhvervelser, hvor køberen er sælgerens ægtefælle eller anden nærbeslægtede, idet sådanne erhvervelser er omfattet af lbl. § 15 om familiehandel – se herom nedenfor afsnit 2.4.

Der gælder forskellige regler, alt efter om erhververen *ikke* i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom – dvs. regler om erhvervelse af *ejendom nr. 1* (se afsnit 2.1.1.) – eller erhververen og dennes børn under 18 år i forvejen *er* ejer eller medejer af én eller flere landbrugsejendomme – dvs. erhvervelse af *yderligere ejendomme* (se afsnit 2.1.2.). Om *dispensation* fra lbl. § 12 se nedenfor afsnit 2.6.2.

13. Om de tidligere regler se *Jordlovgivning* s. 632 ff med henvisninger. Se endvidere *Svend Danielsen: Arveloven med kommentarer* (5. udg. 2005) s. 687 ff med henvisninger og *Anne Louise Bormann m.fl.: Arveloven af 2008 med kommentarer* (2008) s. 542.

14. Jf. *Jordlovgivning* s. 779 ff.

2.1.1. Erhvervelse af ejendom nr. 1 (lbl. § 12, stk. 1)

Hvis erhververen af en landbrugsejendom i landzone og erhververens børn under 18 år ikke inden erhvervelsen er ejer eller medejer¹⁵ af en landbrugs-ejendom, jf. lbl. § 12, stk. 1, kan ejendommen erhverves *uden tilladelse*, hvis blot erhververen inden seks måneder efter erhvervelsen opfylder kravet om *fast bopæl*. Det er uden betydning, om erhververens *ægtefælle eller samlever* i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom. Kravet om fast bopæl følger af lbl. § 8, jf. ovenfor kapitel III, 1.2., hvor indholdet af bopælskravet er uddybet nærmere. Erhververen skal opfylde bopælspligten i ti år fra erhvervelsen, enten personligt, jf. lbl. § 8, stk. 1, eller ved at en tredjemand tager fast bopæl på den erhvervede ejendom, jf. lbl. § 8, stk. 2. Efter de ti år gælder der ikke længere et bopælskrav, hvorfor ejendommen derefter i princippet kan være ubeboet. Erhververen kan opfylde bopælskravet på den erhvervede ejendom eller på en ægtefælles eller samlevers landbrugsejendom, jf. lbl. § 8, stk. 1, 2. punktum, uanset afstanden til denne ejendom. En tredjemand kan derimod – når der er tale om erhvervelse af ejendom nr. 1 – kun opfylde bopælspligten på den erhvervede ejendom, jf. lbl. § 8, stk. 2, 1. punktum.

Af lbl. § 12, stk. 1, fremgår det ikke længere, at erhververen skal være fyldt 18 år. Imidlertid gælder den almindelige myndighedsalder fortsat efter værgemålsloven. Det følger således af værgemålslovens § 1, stk. 2, at en *mindreårig* (under 18 år) ikke selv kan råde over sin formue eller forpligte sig ved retshandler. Erhvervelse af en landbrugsejendom (eller anden fast ejendom) er omfattet af reglen, idet købsaftalen vil pålægge den mindreårige køber en række formueretlige forpligtelser, samt indebærer råden over den mindreåriges formue. En mindreårig kan derfor ikke – selv om bopælspligten opfyldes – erhverve en landbrugsejendom, medmindre dette godkendes af såvel værgeren som statsforvaltningen, jf. § 6 i bekendtgørelse nr. 927 af 5. september 2006 om værgemål.¹⁶ Samme regler gælder i øvrigt for personer, der er 18 år eller ældre, hvis de er under *værgemål*, *hvor den retlige handleevne er frataget*, jf. værgemålslovens § 6 (umyndige).

Lbl. § 12, stk. 1, omhandler tillige erhvervelse af yderligere ejendomme, jf. ordlyden »en eller flere landbrugsejendomme«. Men, ved erhvervelse af yderligere ejendomme gælder tillige lbl. § 12, stk. 2, der behandles nærmere i næste afsnit.

15. Hvorvidt erhververen eller dennes børn er medejere afgøres i forhold til reglerne om erhvervelse af ejendom nr. 1 efter lbl. § 2, stk. 4, jf. herom nedenfor afsnit 5.2.

16. Om umyndiges erhvervelse af landbrugsejendomme i øvrigt se *Jordlovgivning* s. 520 f samt værgemålsloven. Se endvidere *Svend Danielsen: Værgemålsloven med kommentarer* (2006).

Ved erhvervelse af en landbrugsejendom med et areal på 30 ha eller mere som ejendom nr. 1 gjaldt der tidligere et krav om, at erhververen skulle have en *jordbrugsuddannelse* samt et krav om, at erhververen skulle *drive ejendommen selv* (kravet om egen drift). Begge disse krav blev ophævet ved ændringen af landbrugsloven i 2010. Et krav om jordbrugsuddannelse og om egen drift gælder fortsat, hvis ejeren af en landbrugsejendom ønsker fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. lbl. § 32, stk. 2, nr. 1 og 2, og nedenfor afsnit 2.7.4.6. og 2.7.4.7.

2.1.2. Erhvervelse af yderligere ejendomme (lbl. § 12, stk. 2)

Hvis erhververen af en landbrugsejendom og erhververens børn under 18 år ved erhvervelsen i forvejen er ejer eller medejer af én eller flere landbrugs-ejendomme, kan han *erhverve endnu en landbrugsejendom* i landzone *uden tilladelse*, hvis erhververen opfylder betingelserne i lbl. § 12, stk. 2, jf. stk. 1.

Det afgørende efter lbl. § 12, stk. 2, er, om erhververen selv og dennes børn under 18 år er ejer eller medejer af en landbrugsejendom. Ejendomme, som erhververens *ægtefælle eller samlever* er ejer eller medejer af, *medregnes således ikke*. Heller ikke jordbrugsbedrifter, som erhververen ejer *i udlandet*, regnes med. I forhold til udlændinge betyder dette, at de (afhængig af reglerne i deres hjemland) uden tilladelse kan erhverve en landbrugs-ejendom i Danmark, forudsat at de opfylder bopælskravet, hvilket kan gøres af en tredjemand. For erhververe, der ikke er statsborgere i et EU- eller et EØS-land, gælder dog yderligere regler, jf. nedenfor afsnit 2.1.4. Eksempelvis kan en hollandsk landmand – uanset om han i forvejen ejer landbrug i Holland – erhverve en landbrugsejendom i Danmark uden tilladelse, hvis betingelserne i lbl. § 12, stk. 1, opfyldes. Bopælspligten kan også opfyldes på en jordbrugsbedrift, som landmanden eller hans ægtefælle/samlever er ejer eller medejer af i Holland, hvis jordbrugskommissionen finder, at den udenlandske jordbrugsbedrift svarer til en dansk landbrugsbedrift, jf. landbrugslovscirkulærets § 20, stk. 2, og kapitel III, 1.2.4. under litra b. Alternativt kan bopælspligten opfyldes ved, at en tredjemand tager fast bopæl på den erhvervede danske landbrugsejendom.

Hvornår erhververen og dennes børn under 18 år er *medejer* af en landbrugsejendom skal afgøres efter lbl. § 2, stk. 4, jf. herom nedenfor afsnit 5.2. Der er imidlertid ikke overensstemmelse mellem lbl. § 2, stk. 4, og lbl. § 31 på den ene side og lbl. § 12, stk. 2, på den anden side. Ifølge lbl. § 2, stk. 4, medregnes ejerandele, som tilhører en persons børn under 18 år, ikke, når det skal afgøres, om vedkommende er medejer af en landbrugsejendom.

Hvis en landmand f.eks. ejer 1/6 af en landbrugsejendom, mens hans børn under 18 år ejer 1/6 af den samme ejendom, (således at de tilsammen ejer 1/3 af ejendommen), anses landmanden efter lbl. § 2, stk. 4, ikke som medejer af ejendommen, da børnenes sjettedel ikke medregnes.

Kapitel IV, 2.1.2.

Lbl. § 31, stk. 1, om fortrinsstilling til suppleringsjord er i princippet i overensstemmelse hermed, idet der ifølge bestemmelsen skal lægges vægt på, om en erhverver selv er ejer eller medejer af mere end 150 ha. Erhververens børn under 18 år er ikke nævnt i bestemmelsen. Imidlertid følger det som nævnt af lbl. § 12, stk. 2, at fortrinsstilling ved erhvervelse af yderligere en ejendom udløses, hvis erhververen *og dennes børn under 18 år* tilsammen bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha. Dette har den konsekvens, at *børnenes ejendomme skal medregnes i forhold til reglerne om fortrinsstilling*, selv om dette ikke fremgår af lbl. § 31. Det fremgår også af lbl. § 29, stk. 2, at reglerne om fortrinsstilling skal bringes i anvendelse ved køb af jord til supplerende af en ejendom, når erhververen og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen tilsammen vil være ejer eller medejer af mere end 150 ha.

Reglerne kan undertiden have lidt særprægede konsekvenser. Hvis en far f.eks. ejer en landbrugsejendom på 100 ha, og hans søn under 18 år ejer en landbrugsejendom på 60 ha, vil faderens køb af en landbrugsejendom på 40 ha udløse fortrinsstilling til suppleringsjord, fordi sønnens ejendom regnes med, jf. lbl. § 12, stk. 2, jf. § 31. Men, hvis det i stedet er sønnen, som køber en landbrugsejendom på 40 ha, udløser det ikke fortrinsstilling, da faderens ejendom ikke skal regnes med i forhold til sønnen. Det afgørende er, om erhververen – i dette tilfælde sønnen – har børn under 18 år, der ejer landbrugsejendomme.

Ved erhvervelse af yderligere landbrugsejendomme skal erhververen opfylde de samme krav, som gælder ved erhvervelse af ejendom nr. 1, dvs. inden seks måneder *opfylde bopælskravet* og være *fylt 18 år* og ikke umyndig, jf. værgemålsloven. Når en landmand er ejer eller medejer af flere landbrugsejendomme, hvoraf en eller flere er forsynet med beboelsesbygning, kan han frit vælge, hvilken beboelsesbygning han vil opfylde bopælskravet fra. Bopælspligten kan også opfyldes på en landbrugsejendom, som erhververens ægtefælle eller samlever er ejer eller medejer af, jf. lbl. § 8, stk. 1, 2. punktum, og den kan opfyldes af en tredjemand på én af erhververens landbrugsejendomme, jf. lbl. § 8, stk. 2.

De tidligere krav om, at erhververen – såfremt han efter erhvervelsen af den yderligere ejendom blev ejer eller medejer af 30 ha eller derover – tillige skulle opfylde et uddannelseskrav og et krav om egen drift, blev ophævet ved ændringen af landbrugsloven i 2010. Det samme var tilfældet for afstandsgrænsen på 10 km samt areal- og antalsbegrænsninger.¹⁷

17. Se herom denne bogs 1. udgave 2005 s. 149 ff.

Ved erhvervelse i fri handel af yderligere en landbrugsejendom i landzone uden tilladelse er det endvidere en betingelse, *at erhververen og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen tilsammen ikke er ejere eller medejere af mere end 150 ha.*¹⁸ Hvis erhververen efter erhvervelsen på den angivne måde bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha, kan erhververen kun erhverve adkomst på den yderligere ejendom, hvis regler om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. lbl. §§ 31-33, er opfyldt. Overskrides 150-ha-grænsen, kan erhvervelsen således kun ske, hvis der *enten* ikke er naboer, som opfylder betingelserne for at erhverve suppleringsjord, *eller* hvis ingen af de fortrinsstillede naboer ønsker at gøre brug af fortrinsstillingen. Se nedenfor afsnit 2.7. om betingelserne for at opnå fortrinsstilling til suppleringsjord.

Ved beregningen af arealgrænsen på 150 ha skal der ses bort fra *fradragsarealer*, som nævnt i lbl. § 10, stk. 5, jf. § 12, stk. 3. Se nærmere om fradragsarealer nedenfor afsnit 2.1.3.

Der gælder dog *en væsentlig undtagelse fra arealgrænsen på 150 ha*, idet en landmand (uanset arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 12, stk. 2) kan erhverve yderligere landbrugsejendomme eller dele heraf i fri handel, hvis erhvervelsen sker til *supplering af en hovedejendom*, og hovedejendommen efter suppleringen ikke overstiger 150 ha, bortset fra fradragsarealer, jf. lbl. § 33, stk. 1. Ved arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 33, stk. 1, skal der ikke medregnes arealer af øvrige landbrugsejendomme, som den pågældende er ejer eller medejer af. Hvis ejeren f.eks. ejer en landbrugsejendom på 50 ha og en hovedejendom på 100 ha, kan erhververen således supplere hovedejendommen op til 150 ha, således at han i alt bliver ejer af 200 ha, uden at det udløser fortrinsstilling til suppleringsjord. Se nærmere om hovedejendomme i afsnit 2.7.5.1.

Se desuden om andre undtagelser fra arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 12, stk. 2, i afsnit 2.7.5.2.-2.7.5.5.

2.1.3. Særligt om fradragsarealer (lbl. § 10, stk. 5)

For de regler i landbrugsloven, hvor landbrugsejendommens areal har betydning, er det som hovedregel kun hensigten, at arealer med jordbrugsmæssig værdi skal medregnes.¹⁹ Det lægges således ikke en landmand til last, at han tilfældigvis er ejer af en landbrugsejendom, hvoraf større eller mindre dele ikke er egnede til jordbrugsmæssig drift. I overensstemmelse hermed fastslår lbl. § 10, stk. 5, at der – bl.a. ved arealgrænsen i lbl. § 12, stk. 2, jf. stk. 3 – ikke skal medregnes følgende tre typer af arealer:

18. Ved ændringen af landbrugsloven i 2010 blev arealgrænsen forøget fra 100 ha, samtidig med at det blev fastslået, at ejendomme, som erhververens børn under 18 år er ejer eller medejer af, skal medregnes.

19. Der er dog undtagelser. Se f.eks. lbl. § 4, stk. 1, om to-ha-grænsen for notering af landbrugspligt. Ved denne arealgrænse medregnes også fradragsarealer, jf. kapitel II, 3.1.

Kapitel IV, 2.1.3.

1) *Arealer, der er pålagt fredskovspligt*, jf. skovlovens § 3. Dvs. arealer, som a) miljøministeren har besluttet skal være fredskovspligtige, b) der i matriklen eller tingbogen er noteret som majoratsskov, samt c) der ejes eller erhverves af stat, kommuner eller folkekirke, hvor der enten er skov, eller hvor skov etableres eller indfinder sig, samt tilhørende arealer uden træbevoksning. Fredskovspligten indebærer som hovedregel, at arealet skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer, jf. skovlovens § 8, nr. 1, hvilket udelukker sædvanlig jordbrugsmæssig drift. For fredskovspligtige arealer er der heller ikke pligt til jordbrugsmæssig anvendelse, jf. driftslovens § 3, stk. 2, nr. 2, og herom kapitel III, 2.2.

2) *Arealer, der er helt uden jordbrugsmæssig værdi* – f.eks. sø- og andre vandarealer, strandbredder, heder, klitter, klippearealer og lignende. Offentlige veje, der ikke er udskilt i matriklen, og private fællesveje kan også fradrages. Arealer kan have jordbrugsmæssig værdi, selv om de ikke henregnes til dyrkningsjorder. *Vedvarende græsningsarealer* har således jordbrugsmæssig værdi og kan derfor ikke fradrages.²⁰ *Randzoner* langs søer og vandløb, der er pålagt i medfør af randzonenloven, jf. kapitel III, 3.5., må ikke tilføjes gødning, jf. randzonenlovens § 1, stk. 1, hvorfor de som følge heraf kan fradrages, jf. nedenfor under nr. 3 og sammenlign TfL 2010.126 omtalt nedenfor. *Naturarealer*, der senere kan geninddrages til dyrkning, græsning eller anden jordbrugsmæssig anvendelse, kan heller ikke fradrages. Det må antages, at *dyrkningsfri bræmmer* efter vandløbslovens § 69, jf. kapitel III, 3.4., hvor jordbehandling ikke må foretages, ikke kan fradrages, da bestemmelsen ikke udelukker udbringning af (husdyr)gødning.

Se fra praksis: *TfL 1999.185*, hvor et areal, der var afvandet fra en tidligere sø, ikke kunne fradrages, da arealet var egnet til udbringning af husdyrgødning, selv om det i perioder ikke var farbart med almindelige landbrugsmaskiner.

Arealer, der nok er udyrkbare, men som udgør *en naturlig bestanddel* af en landbrugsejendom – f.eks. læbælter, hegn, diger, skrænter, markveje, grøfter, vandhuller (under 2.500 m²), bræmmer langs vandløb, bebyggede arealer, gårdsplads, have m.v. – kan ikke fradrages.²¹ Arealer, som kun *midlertidigt* er ude af jordbrugsmæssig drift – f.eks. på grund af råstofindvinding eller braklægning – kan heller ikke fradrages.

3) *Arealer, der ikke må tilføres gødning* som følge af lovgivningen eller på grund af aftaler med offentlige myndigheder eller et vandforsyningsanlæg,

20. Se *Jordlovgivning* s. 483.

21. Se afsnit 3.7., 4. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

hvor aftalen har en varighed på mindst 20 år. Afgørende er således, at der er tale om *stedseverende dyrkningsrestriktioner i henhold til lovgivning eller mindst 20-årige aftaler*, der tager sigte på at opfylde frivillige aftaler med offentlige myndigheder eller lignende om beskyttelse af natur og miljø. Se f.eks. ovenfor under nr. 2 om randzoner og kapitel III, 3.5.5. Der kan f.eks. være tale om arealer, hvor der i forbindelse med etablering af våde enge eller beskyttelse af drikkevandsressourcer m.v. indgås frivillige aftaler, om at arealerne ikke må tilføres gødning. Hvis der kun er et mindre åremål – under ti år – tilbage af aftalen, kan arealet dog ikke fradrages.²²

Kun arealer, *der ikke må tilføres gødning*, kan fradrages. En aftale om *begrænsning* af anvendelsen af gødning, er ikke tilstrækkelig, jf. TfL 2001.152. Det samme gælder aftaler om andre forbud eller begrænsninger – f.eks. vedrørende anvendelsen af pesticider.

Arealer, der i henhold til aftale i begrænset omfang må afgræsses med husdyr eller anvendes til høslæt, kan kun fradrages, hvis anvendelsen alene tager sigte på naturpleje. Dette vil normalt være tilfældet, hvis afgræsningen er i overensstemmelse med en 20-årig aftale om miljøvenlig drift af græs eller om ændret afvanding, jf. kapitel III, 3.9.²³

Se fra praksis: *TfL 2010.177*, hvor ejeren af et areal havde indgået aftale med kommunen, hvorefter ejeren i en 20-årig periode forpligtede sig til at udtage arealet af almindelig markdrift, men således at der i et vist omfang kunne ske afgræsning af heste og drøvtyggere. Arealerne måtte ikke omlægges, anvendes til frøproduktion, tilføres gødning ud over det, som de græssende dyr efterlader, tilføres plantebeskyttelsesmidler eller vandes, bortset fra vanding med et engvandingsanlæg. Arealet opfyldte betingelserne for at være et fradragsareal. Se tilsvarende *TfL 2010.126* om en 20-årig aftale om gødningsforbud. I sagen udtalte FødevarerErhverv, at det ikke efter den dagældende lbl. § 12, stk. 5, der er videreført i den nu gældende lbl. § 10, stk. 5, var et krav, at der skulle være aftalt et dyrkningsforbud.

* * * * *

Erhvervelse, der kun kan ske uden tilladelse eller uden annoncering efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord, hvis erhververen fraregner fradragsarealer, kan gennemføres på grundlag af ejerens egen arealopgørelse, hvis den er attesteret af en praktiserende landinspektør, der opgør fradragsarealerne. Opgørelsen skal indeholde dokumentation for, at erhvervelsen eller jordomlægningen kan ske uden tilladelse, samt udtrykkeligt oplyse størrelse og karakter af de enkelte delarealer, herunder hvilken type arealer der er tale om, jf. § 6 i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen.

22. Se afsnit 3.7., 5. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

23. Se afsnit 3.7., sidst i 5. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

Kapitel IV, 2.1.3.

Hvis der er tvivl, om et bestemt areal opfylder betingelserne for at være fradragsareal, skal jordbrugskommissionen træffe afgørelse herom, jf. § 11 i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v., samt § 5 i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen. Se i øvrigt landbrugslovsvejledningens afsnit 3.7.

Lbl. § 10, stk. 5, om fradragsarealer er ved henvisninger tillige gjort anvendelig for andre af landbrugslovens bestemmelser end ved afgørelse af, om der er en beboelsesbygning for hver 200 ha efter lbl. § 10, stk. 1 og 3, samt ved erhvervelse efter lbl. § 12, stk. 2. Se således lbl. § 20, stk. 6, § 29, stk. 3, § 31, stk. 4, § 32, stk. 4, og § 33, stk. 1. Endvidere anvendes begrebet fradragsarealer i lbl. § 29, stk. 1, nr. 2, med henvisning til lbl. § 29, stk. 3, og dermed til definitionen i lbl. § 10, stk. 5.

2.1.4. Udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark

Tidligere – jf. senest 1999-lovens § 16 – var det en betingelse for erhvervelse af en landbrugsejendom, at erhververen var dansk statsborger eller i medfør af reglerne i EU eller ifølge traktat havde ret til at erhverve landbrugsejendomme i Danmark. I praksis betød dette, at statsborgere i et EU- eller EØS-land uden tilladelse kunne erhverve landbrugsejendomme i Danmark.²⁴ Der gælder ikke længere i landbrugsloven et krav om statsborgerskab. Dansk lovgivning indeholder dog fortsat visse regler om udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark, der tillige kan have betydning i forbindelse med erhvervelse af landbrugsejendomme.

Udgangspunktet er, at enhver myndig, fysisk person eller juridisk person har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark. Dette skyldes, at dansk ret beskytter den private ejendomsret og aftalefriheden. En ejer af en fast ejendom kan således som udgangspunkt frit vælge, hvem han vil sælge den til, og handler med fast ejendom er som udgangspunkt et rent privat anliggende mellem køber og sælger. I visse tilfælde har overdragelse af fast ejendom imidlertid konsekvenser for andre end køber og sælger, hvorfor der – af beskyttelseshensyn – gælder indskrænkninger i det nævnte udgangspunkt. Disse beskyttelseshensyn er baggrunden for, at der er fastsat visse begrænsninger i udlændinges erhvervelse af fast ejendom.

2.1.4.1. Erhvervelseslovens regler

Siden Grundloven af 1915 har der været forudset et behov for at regulere udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom i Danmark, jf. Grundloven

24. Jf. nærmere *Jordlovgivning* s. 521 f. EØS-landene var og er (foruden EU-landene): Norge, Island og Liechtenstein. Schweiz er ikke med i EØS-aftalen, men har indgået tilsvarende særskilte aftaler med EU.

af 1915 § 50, stk. 2. I den gældende Grundlovs § 44, stk. 2, fremgår således fortsat, at regler om udlændinges erhvervelse af fast ejendom fastsættes ved lov. Sådanne regler er fastsat i *erhvervelsesloven*,²⁵ der dog ikke udtrykkeligt er rettet mod udlændinge. I medfør af erhvervelseslovens § 1, stk. 1, kan personer, der ikke har bopæl i Danmark – og som heller ikke tidligere har haft bopæl i Danmark i sammenlagt fem år – kun erhverve adkomst på fast ejendom beliggende i Danmark med justitsministerens tilladelse. Det samme gælder selskaber, foreninger m.v., der ikke har hjemsted i Danmark, og for udenlandske offentlige myndigheder, jf. erhvervelseslovens § 1, stk. 2. Erhvervelsesloven gælder tillige ved erhvervelse af ideelle anparter og af fysiske dele af en fast ejendom.

Erhvervelsesloven, der blev gennemført i 1959, har som formål at give personer, der er bosat i Danmark, fortrinsstilling til at erhverve fast ejendom. Loven var navnlig begrundet i, at arealer til opførelse af sommerhuse blev anset som en begrænset ressource, der burde forbeholdes herboende personer.²⁶ Loven er dog ikke begrænset til sommerhuse, men gælder alle faste ejendomme – *herunder landbrugsejendomme*. Om sommerhuse se også nedenfor afsnit 2.1.4.2. og 2.1.4.3.

Som følge af erhvervelseslovens formål (at give fortrin for personer bosat i Danmark) og for at undgå diskrimination er det ifølge loven uden betydning, hvilken *nationalitet* (statsborgerskab) erhververen af en fast ejendom har. Det afgørende er alene, om vedkommende har – eller i sammenlagt fem år har haft – *bopæl i Danmark*. En dansk statsborger, der ikke opfylder bopælsbetingelsen, skal således også have justitsministerens tilladelse til erhvervelsen.

Se fra praksis utrykt Østre Landsrets kendelse af 1. juli 1999 omtalt i *Fuldmægtigen 1999.154*, hvor et skøde til en køber med et ikke-dansklydende navn blev tinglyst med frist til afgivelse af erklæring efter reglerne i erhvervelsesloven, selv om køberen ifølge skødet var bosat på en nærmere angiven adresse i Danmark. Landsretten fastslog, at skødet skulle lyses uden frist, da køberen, »der er amerikansk statsborger, efter det foreliggende har bopæl her i landet«.

Erhvervelseslovens bopælskrav er ikke alene et krav om ophold i Danmark i et bestemt antal år. Det afgørende er, at vedkommende har (eller har haft) sit faste og varige hjem i Danmark. Et kort ophold kan således være til-

25. Se om loven bl.a. *Peter Mortensen i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – rådighed og regulering* (2. udg. 2003) s. 34 ff, *Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom* (2. udg. 2000) s. 44 ff, *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 111 ff samt *Birgit Kristiansen og Christian Jørgensen i Maankäyttö 2008.19 ff* (tidsskrift udgivet af Finlands Lantmäterijoenjörers Förbund).

26. Jf. indledningen til de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 21, FT 1959-60.

Kapitel IV, 2.1.4.1.

strækkeligt, hvis vedkommende har til hensigt at blive i landet i lang tid eller for bestandigt, mens et længerevarende ophold (under fem år) kan være utilstrækkeligt, hvis formålet ikke er fast og varig bopæl. Længerevarende ophold for at arbejde eller studere opfylder ikke lovens krav, hvis det er hensigten at forlade Danmark efter arbejdets eller studiets ophør. Denne restriktive fortolkning af bopælskravet fremgår ikke af erhvervslovens § 1, stk. 1, der blot handler om »bopæl«, men det afgørende er ifølge forarbejderne²⁷ fast og varig bopæl. Se endvidere U 1998.29 H, hvor det ikke var tilstrækkeligt til at kræve justitsministerens tilladelse, at en tysk statsborger, der erhvervede et sommerhus i Danmark i 1996, kun havde været tilmeldt folkeregisteret i Danmark siden 1993.

Betingelsen om fem års bopæl kan både opfyldes ved fem års sammenhængende bopæl og ved ophold i flere perioder, der tilsammen har været mindst fem år. Midlertidige ophold – f.eks. på ferie – kan dog ikke medregnes. Bopælskravet kan være opfyldt, selv om erhververen har haft bopæl i Danmark i mindre end fem år, hvis opholdet i Danmark må vurderes således, at erhververen har taget fast og varig bopæl i Danmark, jf. kendelsen fra Østre Landsret omtalt i petitaafsnittet ovenfor.

Erhvervsloven regulerer som udgangspunkt alene erhvervelse af ejendomsret, jf. lovens § 1, samt brugeligt pant,²⁸ jf. § 4. Imidlertid er forsøg på omgåelse af loven ved langvarige brugsaftaler og andre aftaler også omfattet af loven, jf. § 9, hvorefter sådanne aftaler samt andre retshandler vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå loven regler, er ugyldige.²⁹

Erhvervslovens bopælskrav er ikke ændret siden vedtagelsen i 1959. Imidlertid har der på grund af Danmarks indtræden i EF/EU været behov for at ændre reglerne for statsborgere i EU-lande, idet disse i kraft af artikel 45 og artikel 49 i traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde har en fri ret til at tage arbejde eller etablere sig som selvstændige erhvervsdrivende i et andet medlemsland. Det samme gælder for selskaber m.v. med hjemsted i et EU-land. En begrænsning af EU-borgeres og -selskabers ret til at erhverve fast ejendom med henblik på at udøve erhverv eller skaffe helårsbolig ville således være i strid med den fri bevægelighed. Det er der-

27. Se specielle bemærkninger til § 1 i lovforslag nr. 21, FT 1959-60: »Herved forstås, at den pågældende skal have sit faste og varige hjem inden for rigets grænser.«

28. Om brugeligt pant se *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III* (2007) s. 109 ff, *Jens Anker Andersen: Brugeligt pant* (2. udg. 1994), *Michael Kistrup m.fl.: Fogedsager* (4. udg. 2009) s. 648 ff samt *Bernhard Gomard m.fl. (red.): Kommenteret retsplejelov bind II* (8. udg. 2008) s. 470 ff.

29. Se f.eks. U 1962.140 H, U 1972.794 V og U 1996.1292 V. Om omgåelse se også afsnit 2.7.1.4. med henvisninger.

for også fastsat i § 1 i bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS), at *EU-borgere m.v.*, der er arbejdstagere eller selvstændigt erhvervsdrivende i Danmark samt selskaber m.v., der er lovligt etableret i en medlemsstat, og som driver virksomhed her, *kan erhverve fast ejendom uden tilladelse, hvis ejendommen skal tjene til helårsbolig eller til erhvervsmæssige formål.*

Adgangen for EU-borgere til at erhverve fast ejendom i Danmark uden tilladelse omfatter alene *helårsboliger og ejendom til brug for erhvervsudøvelse* – herunder *landbrugsejendomme* med henblik på at drive erhvervsmæssigt jordbrug – jf. bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 § 3. *EU-borgeres erhvervelse af sommerhuse til privat brug kræver tilladelse*, hvis de ikke opfylder erhvervslovens bopælskrav. Dette er som udgangspunkt i strid med EU-rettens diskriminationsforbud, men i en protokol til Maastricht-traktaten (sommerhusprotokollen), der er videreført ved senere traktatændringer, er det fastsat, at Danmark, uanset traktatens bestemmelser, kan opretholde den hidtidige lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger (sommerhuse). Dermed kan erhvervslovens oprindelige formål opretholdes. Se i øvrigt nedenfor afsnit 2.1.4.2. og 2.1.4.3. om de supplerende regler om sommerhuse i sommerhusloven og planloven.

Hvis betingelsen om fast bopæl i fem år eller de nævnte særlige EU-regler ikke opfyldes, herunder hvis den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen ikke er reel, kræves der justitsministerens tilladelse til erhvervelse af fast ejendom i Danmark efter erhvervsloven.

Se fra praksis bl.a.: *U 1999.516 Ø*, hvor en arkitekt, der var tysk statsborger, ikke kunne erhverve en fast ejendom, der var indrettet til arkitektvirksomhed, uden tilladelse. Der blev lagt vægt på, at hans aktiviteter for at skaffe arkitektopgaver hos danske kommuner ikke var reel forretningsaktivitet, og at hans virksomhed var af marginal karakter. Endvidere må det kræves, at den erhvervsvirksomhed, der skal udøves, er lovlig, jf. *U 1996.147 V*, hvor en tysk statsborgers erhvervsvirksomhed ikke lovligt kunne drives fra ejendommen uden planlovstilladelse. Da tilladelse ikke forelå, var virksomheden ikke lovlig. Da ejendommen heller ikke var helårsbolig, var et genafhændelsespåbud meddelt med rette.

Tilladelse efter erhvervsloven fritager ikke erhververen fra at skulle opfylde eventuelle krav i anden lovgivning, herunder krav om erhvervslovs-tilladelse. Såfremt en statsborger fra et land udenfor EU opnår tilladelse efter erhvervsloven til at købe en landbrugsejendom i Danmark, skal han således *ligeledes opfylde kravene til erhvervelse i landbrugsloven* – det vil navnlig sige kravet om fast bopæl, jf. bl. § 8 og ovenfor kapitel III, 1.2.

Kapitel IV, 2.1.4.1.

Ved en udlændings anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom skal erhververen, jf. erhvervelseslovens § 6, stk. 1, såfremt han ikke har bopæl i Danmark eller afgiver erklæring på tro og love om, at han tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt fem år, forevise tilladelse til erhvervelsen fra justitsministeren. Hvis tilladelse ikke forevises, tinglyses med frist, jf. TL § 15, stk. 3, til at fremskaffe tilladelsen. Tilladelse er dog ikke nødvendig ved erhvervelse ved arv, ved overtagelse til hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved erhvervelse ved gave til slægtninge i ret op- og nedstigende linje, jf. erhvervelseslovens § 2.

Tilladelse til erhvervelse skal søges inden seks måneder fra overdragelsestidspunktet, jf. erhvervelseslovens § 3. Hvis tilladelse ikke opnås, kan justitsministeren *påbyde ejendommen genafhændet* med en frist på mindst seks måneder og højst et år, jf. erhvervelseslovens § 8. Se f.eks. U 2007.99 H.

Undladelse af rettidigt at søge erhvervelsestilladelse og undladelse af at efterkomme et eventuelt genafhændelsespåbud *kan straffes med bøde*, jf. erhvervelseslovens § 10.

2.1.4.2. Sommerhuslovens regler

De i afsnit 2.1.4.1. omtalte regler i erhvervelsesloven suppleres for så vidt angår sommerhuse af reglerne i sommerhusloven, der gælder både for danskere og udlændinge – herunder EU- og EØS-borgere. Af sommerhuslovens § 8, stk. 1, følger det således, at selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater ikke kan erhverve fast ejendom uden miljøministerens tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. *Selskabers m.v. erhvervelse af sommerhuse kræver således tilladelse, medmindre formålet er erhverv.* Erhvervelse med henblik på udlejning til ferieformål kræver ikke tilladelse efter sommerhuslovens § 8, men den erhvervsmæssige udlejning af sommerhuse kræver miljøministerens tilladelse, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 1, jf. § 2. Fondes og andre juridiske personers erhvervelse af arealer til naturformål kræver ligeledes tilladelse fra miljøministeren, jf. nedenfor afsnit 4.3.1.

Sommerhuslovens § 8 sikrer, at selskaber m.v., der ikke er omfattet af tilladelseskrauet i erhvervelsesloven, skal have tilladelse til at erhverve fast ejendom, der ikke tjener til erhverv. *Derved sikres også, at fysiske personer ikke omgår erhvervelseslovens regler ved at danne et selskab, der køber den faste ejendom.*

Som følge af sommerhuslovens § 8 skal købsaftalen – når et selskab eller lignende erhverver fast ejendom (herunder landbrugsejendomme) – indeholde en erklæring om, at erhvervelsen kan ske uden tilladelse, jf. sommer-

huslovens § 8, stk. 2. Hvis erklæringen mangler, og der ikke fremsendes en tilladelse til erhvervelsen, tinglyses købsaftalen med frist til indhentelse af tilladelse, jf. sommerhuslovens § 8, stk. 3, jf. TL § 15, stk. 3.

2.1.4.3. Planlovens regler

Som nævnt i afsnit 2.1.4.1. kan bl.a. EU-borgere i Danmark erhverve fast ejendom, der skal anvendes til helårsbolig. I forhold til sommerhuse suppleres disse regler af planlovens § 38 a, hvorefter fremgår, at en ejendom, der ligger i et sommerhusområde, jf. planlovens § 34, stk. 3, *ikke må benyttes til anden anvendelse end boligformål*, jf. planlovens §§ 40 og 41, medmindre andet er fastsat i en lokalplan. Af planlovens § 40, stk. 1, følger, at en bolig i et sommerhusområde ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, bortset fra kortvarige ferieophold m.v. af højst 3-4 ugers varighed. Planlovens § 41 indeholder særlige regler om *pensionisters ophold i sommerhuse*, som vedkommende har ejet i otte år. Disse regler indebærer, at EU-borgere m.v., der efter erhvervelsesloven kan erhverve helårsboliger i Danmark, ikke kan erhverve en bolig i et sommerhusområde, da en sådan ikke må bebos hele året.³⁰

2.2. Erhvervelse af en landbrugsbedrift (lbl. § 13)

De tidligere landbrugslove før 2004 har haft som udgangspunkt, at landbrugsejendomme blev overdraget én ejendom ad gangen. Såfremt en landmand fra samme sælger ønskede at erhverve flere ejendomme (en landbrugsbedrift) samtidigt – f.eks. i forbindelse med et generationsskifte – betød dette, at erhververen i forhold til ejendom nr. 2 og følgende bl.a. risikerede, at reglerne om fortrinsstilling kunne gøres gældende, hvis arealgrænsen derfor blev overskredet ved erhvervelse af den yderligere ejendom, med den virkning at dele af bedriften ikke kunne overdrages på grund af naboers ønsker om suppleringsjord. Dette ville også være resultatet af lbl. § 12, stk. 2, hvis der ikke ved landbrugsloven af 2004 var blevet indsat en bestemmelse i lbl. § 13, hvorefter erhvervelse af en landbrugsbedrift bestående af flere landbrugsejendomme i landzone kan ske ved *én samlet overdragelse* i stedet for ved én overdragelse for hver ejendom efter lbl. § 12. Reglen giver således mulighed for at overdrage en samlet bedrift, uden at der skal ske opdeling af bedriften af hensyn til reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord.

Erhvervelse af en landbrugsbedrift kan ske uden tilladelse, hvis følgende fire betingelser alle er opfyldt:

1) *Landbrugsbedriften består af flere landbrugsejendomme i landzone.* Begrebet landbrugsbedrift er defineret i lbl. § 2, stk. 3, jf. kapitel II, 1.2. Begrebet omfatter bl.a. landbrugsejendomme, der *ikke* ligger i landzone,

30. Se i øvrigt Kammeradvokatens redegørelse af 20. oktober 2004 om planlovens § 41 og sommerhusprotokollen.

Kapitel IV, 2.2.

arealer uden landbrugspligt samt forpagtede arealer. Lbl. § 13 omfatter derimod efter ordlyden *ikke* disse ejendomme/arealer. At landbrugsbedriften og overdragelsen *tillige* omfatter sådanne arealer kan dog ikke hindre reglens anvendelse på den del af bedriften, der består af lovligt ejede landbrugsejendomme i landzone. Tilsvarende kan det ikke antages at hindre anvendelsen af lbl. § 13, at erhververen indtræder i overdragerens aftaler vedrørende forpagtede arealer.

2) *Overdrageren har haft lovlig adkomst på alle landbrugsejendomme inden for bedriften*, der er beliggende i landzone, jf. lbl. § 13, nr. 1. Lovlig adkomst forudsætter, at en landbrugsejendom er erhvervet i overensstemmelse med reglerne i landbrugsloven (eller reglerne i tidligere landbrugslove), og at erhvervelsesbetingelserne er opfyldt – herunder eventuelt reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord. Krævede den tidligere ejers erhvervelse dispensation fra landbrugslovens regler, er adkomsten kun lovlig, hvis dispensation er opnået. Skulle den tidligere ejer opfylde vilkår i forbindelse med erhvervelsen – herunder f.eks. bopælskravet – afhænger adkomstens lovlighed af, om vilkårene er opfyldt. Er de opfyldt, er adkomsten naturligvis lovlig, og *vilkårene overføres ikke til erhververen*, da erhvervelsen efter lbl. § 13 sker uden krav om opfyldelse af sådanne vilkår. Erhververen skal blot opfylde kravene i lbl. § 13. *Er vilkårene ikke opfyldt*, er adkomsten alligevel lovlig, hvis fristen for vilkårenes opfyldelse endnu ikke er udløbet ved erhvervelsen efter lbl. § 13 – f.eks. seks-måneders-risten for bopælskravets opfyldelse, jf. lbl. § 12, stk. 1. Er fristen for vilkårenes opfyldelse derimod udløbet, og er vilkårene endnu ikke opfyldt, er adkomsten ikke lovlig.³¹ Er adkomsten ulovlig, må erhververen søge dispensation efter lbl. § 17 eller opfylde de almindelige erhvervelsesbetingelser i lbl. § 12, eller overdrageren må lovliggøre sin adkomst inden overdragelsen.

3) *Erhververen er ikke i forvejen ejer eller medejer af en landbrugsejendom*. Lbl. § 13 omhandler alene erhververens landbrugsejendomme. Det er således ikke til hinder for bestemmelsens anvendelse, at erhververens ægtefælle eller samlever er ejer eller medejer af landbrugsejendomme. Erhververens børn under 18 år er ikke nævnt i lbl. § 13, og det følger heller ikke af lbl. § 2, stk. 4, at erhververen anses for at være medejer af landbrugsejendomme, som hans børn under 18 år ejer eller er medejer af. Børnenes landbrugsejendomme vil således *ikke* være til hinder for anvendelse af lbl. § 13.³² At erhververen ejer jordbrugsbedrifter i udlandet har – ligesom i loven i øvrigt – ingen betydning.

31. Se nærmere om lovlig adkomst, *Jordlovgivning* s. 549 f og afsnit 3.11. i landbrugslovsvejledningen.

32. Dette er en konsekvens af en ændring af begrebet medejer ved ændringen af landbrugsloven i 2010.

4) *Erhververen inden seks måneder efter erhvervelsen opfylder kravet om fast bopæl*, jf. lbl. § 13, nr. 2, jf. § 8. Dette svarer til bopælskravet i lbl. § 12, stk. 1. Hvis der er flere passende beboelsesbygninger på landbrugsejendommene inden for bedriften, kan erhververen vælge, hvorfra han vil opfylde bopælspligten. Bopælspligten kan ligeledes opfyldes fra en ægtefælles/samlevers landbrugsejendom, jf. lbl. § 8, stk. 1. Bopælspligten kan også opfyldes af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2.

Endelig er det et krav, at *erhververen er fyldt 18 år*. Dette krav følger imidlertid ikke længere af landbrugsloven, men mindreåriges og umyndiges erhvervelse af en landbrugsbedrift kræver samtykke efter værgemålsloven, jf. ovenfor afsnit 2.1.1.

* * * * *

Anvendelse af lbl. § 13 forudsætter, at *hele landbrugsbedriften overdrages samlet*. Der kan dog i medfør af lbl. § 17, stk. 1, jf. landbrugslovscirkulærets § 40, stk. 1, meddeles tilladelse til, at ejendommene overdrages enkeltvis eller i anparter³³ over en længere årrække i forbindelse med et planlagt generationsskifte, der ikke behøver at ske ved arv eller familiehandel. Det vil normalt være en betingelse for tilladelsen, at erhververen ikke erhverver andre landbrugsejendomme i den periode (på normalt ikke over ti år), hvor generationsskiftet gennemføres – bortset fra ejendomme, som erhverves ved arv, jf. landbrugslovscirkulærets § 40, stk. 2. Endvidere antages det, at lbl. § 13 kan anvendes i tilfælde, hvor ejeren af f.eks. fem landbrugsejendomme ønsker en samlet overdragelse af f.eks. tre af ejendommene. Overdrageren kan således selv vælge, hvordan hans landbrugsbedrift skal være sammensat ved overdragelsen.

Om overdragelse af en landbrugsbedrift i *anparter* se lbl. § 16, stk. 2, og nedenfor afsnit 2.5. Om overdragelse i *selskabsform* se lbl. § 20 og nedenfor afsnit 3.2.

Parterne kan naturligvis også vælge at overdrage ejendommene enkeltvis i fri handel efter lbl. § 12, men i så fald skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord iagttages, hvis erhververen ved én af erhvervelserne (bortset fra den første) bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha, jf. lbl. § 12, stk. 2, og herom ovenfor afsnit 2.1.2.

Om *dispensation* fra lbl. § 13, se nedenfor afsnit 2.6.3.

33. Se f.eks. TfL 2008.129/2 omtalt nedenfor i afsnit 2.6.3.3.

Kapitel IV, 2.3.

2.3. Arv, uskiftet bo, deling af fællesbo m.v. (lbl. § 14)

Erhvervelse af en landbrugsejendom ved arv m.v. kan ske efter mere lempelige regler end erhvervelse i fri handel. Erhvervelse ved arv m.v. reguleres af lbl. § 14, hvori *stk. 1* regulerer *ægtefællers* erhvervelse ved arv, deling af fællesbo m.v. (se afsnit 2.3.1.), mens *stk. 2* regulerer *andres* erhvervelse ved arv (se afsnit 2.3.2.).

2.3.1. Ægtefæller (lbl. § 14, stk. 1)

Lbl. § 14, stk. 1, fastslår, at en ægtefælle kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom uden tilladelse i følgende tilfælde:

- *Arv* fra ægtefælle, herunder såvel efter loven, jf. arvelovens kapitel 2, som ved testamente, jf. arvelovens kapitel 9 ff.
- *Hensiddende i uskiftet bo*, jf. arvelovens kapitel 4.
- *Deling af fællesbo* i tilknytning til separation eller skilsmisse, jf. skifte-lovens kapitel VI. Deling vil også kunne ske ved *ægtepagt*, jf. lov om ægteskabets retsvirkninger³⁴ kapitel 4. Der skal være tale om *en fuldstændig deling* af fællesboet, ellers må erhvervelsen af landbrugsejendommen sidestilles med en familieoverdragelse, der i stedet er omfattet af lbl. § 15, jf. herom afsnit 2.4.

Se fra praksis *TfL 2010.178*, hvor to ægtefæller, som var interessenter i et interessentskab søgte om tilladelse til, at interessentskabet kunne erhverve en del af en landbrugsejendom på 242,7 ha efter lbl. § 21, nr. 3. Lovliggørelse skulle ifølge ansøgningen ske ved, at den ene ægtefælle ved ægtepagt overdrog sine tre landbrugsejendomme på 124,4 ha, 46,6 ha og 22,7 ha til den anden ægtefælle, som i forvejen ejede to landbrugsejendomme på i alt 22,6 ha, jf. lbl. § 14. Ejerandelen i interessentskabet ville herefter blive 81 pct. til den ene ægtefælle og 19 pct. til den anden, således at sidstnævnte ikke ville blive medejer i landbrugslovens forstand. Jordbrugskommissionen meddelte afslag på det ansøgte, da den fandt, at de af ægtepagten omhandlede overdragelser af tre landbrugsejendomme skulle betragtes isoleret i forhold til ægtepagtens øvrige bestemmelser om oprettelse af kombinationssæreje. FødevareErhverv lagde derimod vægt på, at ægtefællerne havde haft almindeligt formuefællesskab, indtil de ved ægtepagten foretog en fuldstændig deling af alle fællesboets aktiver og oprettede et kombinationssæreje. I den forbindelse blev de tre landbrugsejendomme overdraget som gave. At ægtepagten var inddelt på den måde, at §§ 1-3 omhandlede deling af fællesejet, og ægtepagtens §§ 4-6 omhandlede overdragelsen af tre landbrugsejendomme som gave, var ikke afgørende. Ægtepagten medførte som helhed en fuldstændig deling af fællesboet, hvilket er det afgørende efter lbl. § 14, stk. 1.

34. Jf. lovbekendtgørelse nr. 37 af 5. januar 1995 med senere ændringer. Se også *Jordlovgivning* s. 551.

Der stilles *ingen krav til ægtefællen* ved erhvervelse af adkomst i medfør af bestemmelsen, hvorfor adkomst f.eks. kan erhverves uden tilladelse, uanset om ægtefællen opfylder betingelserne i lbl. § 12 (bopælspligten). Erhvervelsen kan ske, uden at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord finder anvendelse, da lbl. § 14 ikke henviser til disse regler. Såfremt der har været stillet vilkår for den tidligere ejers erhvervelse, overføres disse *ikke* til ægtefællen, da erhvervelsen efter lbl. § 14, stk. 1, sker uden krav om opfyldelse af vilkår.³⁵

Den eneste betingelse for erhvervelsen efter lbl. § 14, stk. 1, er, at den hidtidige ejer skal have haft *lovlig adkomst* på landbrugsejendommen indtil ægtefællens erhvervelse. Om indholdet af dette krav, se ovenfor afsnit 2.2. under nr. 2, vedrørende samlet erhvervelse af en landbrugsbedrift, hvor et tilsvarende krav gælder.

Om *dispensation* fra lbl. § 14, stk. 1, se nedenfor afsnit 2.6.4.1.

2.3.2. Andre arvinger end ægtefæller (lbl. § 14, stk. 2)

Lbl. § 14, stk. 2, omfatter erhvervelse af en landbrugsejendom ved arv for alle andre personer end ægtefæller. Også *papirløst samlevende*, der arver en landbrugsejendom ved testamente, er omfattet af lbl. § 14, stk. 2, (og ikke sidestillet med ægtefæller efter stk. 1). Det må således anses for bevidst, at samlevere ved landbrugsloven af 2004 udtrykkeligt blev indføjet i lbl. § 15 om familiehandel, men ikke i lbl. § 14, stk. 1, om arv. Samlevere vil dog efter omstændighederne kunne opnå dispensation til erhvervelse efter lbl. § 14, stk. 1, jf. § 17, stk. 1, og nedenfor afsnit 2.6.4.1.

Ved *en samlever* forstås en person, der lever i et ægteskabslignende forhold, som har bestået i mindst to år, eller hvor de samlevende har fælles børn, jf. § 10 i landbrugslovsbekendtgørelsen, og ovenfor kapitel III, 1.2.4.2. Det er således en forudsætning, at de pågældende bor sammen og har samme adresse i folkeregisteret.

Lbl. § 14, stk. 2, omhandler alene *arv*, herunder såvel legal arv efter arvelovens almindelige regler som arv ved testamente (legatarer).

En arving kan efter lbl. § 14, stk. 2, erhverve en landbrugsejendom uden tilladelse, hvis *begge* af følgende to betingelser er opfyldt:

1) Arveladeren eller dennes ægtefælle skal have haft *lovlig adkomst på den pågældende ejendom i mindst otte år*. Hvad der forstås ved lovlig adkomst, fremgår af afsnit 2.2. under nr. 2, vedrørende samlet erhvervelse af en landbrugsbedrift, hvor et tilsvarende krav gælder. I modsætning til ægtefællers erhvervelse efter stk. 1 skal arveladeren eller dennes ægtefælle have haft lovlig adkomst på ejendommen i dens helhed i en *sammenhængende*

35. Jf. Jordlovgivning s. 550.

Kapitel IV, 2.3.2.

periode på mindst otte år, der ligger *umiddelbart* før arvingens erhvervelse. Hvis ejendommen inden for de seneste otte år før erhvervelsen er blevet suppleret, har overdrageren eller dennes ægtefælle ikke i otte år haft lovlig adkomst på hele ejendommen, og erhvervelsen kræver derfor dispensation efter lbl. § 17, stk. 1.³⁶ Derimod må betingelsen om lovlig adkomst i mindst otte år anses for opfyldt, hvis arveladeren og dennes ægtefælle *tilsammen har haft lovlig adkomst i mindst otte år*, f.eks. ved at ægtemanden har haft lovlig adkomst i fem år, hvorefter han dør, og den længstlevende hustru arver landbrugsejendommen og bevarer lovlig adkomst på denne i mindst tre år. Se således TfL 2009.162, der dog handlede om det tilsvarende krav i lbl. § 15, nr. 1.³⁷

2) *Arvingen skal inden to år efter erhvervelsen opfylde kravet om fast bopæl*, jf. lbl. § 8. Der gælder således en længere frist for opfyldelse af bopælskravet end ved erhvervelse i fri handel efter lbl. § 12 (seks måneder). Som følge af henvisningen til lbl. § 8 kan bopælskravet både opfyldes på den arvede ejendom og på en anden landbrugsejendom, som den pågældende er ejer eller medejer af, eller som ejes af erhververens ægtefælle eller samlever, jf. lbl. § 8, stk. 1. Bopælskravet kan også opfyldes af en tredje mand, jf. lbl. § 8, stk. 2.

Om *dispensation* fra lbl. § 14, stk. 2, se nedenfor afsnit 2.6.4.2.-2.6.4.3.

2.4. Familiehandel (lbl. § 15)

Hvis en landbrugsejendom sælges og købes af personer, der er i nær familie med hinanden – ved *såkaldt familiehandel* – kan erhvervelsen ske efter mere lempelige regler end i fri handel, jf. lbl. § 15. Erhvervelsen kan således ske efter de samme regler, som gælder ved arv efter lbl. § 14, stk. 2 – dvs. at overdrageren eller dennes ægtefælle skal have haft lovlig adkomst på ejendommen i mindst otte år,³⁸ og at erhververen inden to år skal opfylde kravet om fast bopæl, jf. lbl. § 8. Som eneste yderligere krav til erhvervelse uden tilladelse ved familiehandler gælder – ikke længere ifølge landbrugsloven, men ifølge værgemålsloven – at erhververen skal være fyldt 18 år og ikke umyndig.

De nævnte mere lempelige regler gælder ved overdragelse af en landbrugsejendom i landzone *til sælgerens ægtefælle, samlever, søskende, søskendebørn og svigerbørn samt til en person, der er beslægtet med sælgeren i ret op- eller nedstigende linje*. Reglerne gælder også ved salg på *tvangsauktion*, hvis erhververen er omfattet af den nævnte personkreds, jf. afsnit 3.10., 2. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

36. Jf. *Jordlovgivning* s. 553 og afsnit 3.11., 4. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

37. Se også forarbejderne til 1989-loven (FT 1988-89, tillæg A, sp. 5115) omtalt i *Jordlovgivning* s. 553.

38. Se herom ovenfor afsnit 2.2. under nr. 2 vedrørende det tilsvarende krav i lbl. § 13, nr. 1, og afsnit 2.3. vedrørende det tilsvarende krav i lbl. § 14, stk. 2, nr. 1.

Ved *en samlever* forstås en person, der lever i et ægteskabslignende forhold, som har bestået i mindst to år, eller hvor de samlevende har fælles børn, jf. § 10 i landbrugslovsbekendtgørelsen, og ovenfor kapitel III, 1.2.4.2. Det er således en forudsætning, at de pågældende bor sammen og har samme adresse i folkeregisteret.

Andre personer end de udtrykkeligt nævnte – f.eks. stedbørn – omfattes ikke af bestemmelsen. Dog må adoptivbørn stilles som biologiske børn, jf. adoptionslovens § 16.

Om *dispensation* fra lbl. § 15, se nedenfor afsnit 2.6.5. Om udlændinges erhvervelse ved arv og familiehandel se erhvervelseslovens § 2, og ovenfor afsnit 2.1.4.1.

2.5. Erhvervelse af anpart (lbl. § 16)

2.5.1. Indledning – landbrugsloven og den almindelige selskabsret

Mens erhvervelse af *en fysisk del* af en landbrugsejendom efter landbrugsloven kun kan ske ved, at den pågældende del af ejendommen udstykkes og oprettes som en selvstændig landbrugsejendom, jf. lbl. § 30, sammenlægges med en anden landbrugsejendom, jf. lbl. § 29, eller ved at landbrugspligten på den pågældende del ophæves, jf. lbl. §§ 6 og 7, kan *erhvervelse af en såkaldt ideel anpart af en landbrugsejendom* ske uden tilladelse, hvis betingelserne i lbl. § 16 opfyldes af erhververen. I modsætning til den fysiske andel vedrører en ideel anpart ikke en bestemt fysisk del af ejendommen, men giver ret til en bestemt andel i ejendommens værdi ved salg.³⁹

Lbl. § 16 gælder erhvervelse af anpart, *uanset størrelsen af anparten* – dvs. også for anpart, der er under 1/5, selv om dette er grænsen for at anse en person for medejer af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 2, stk. 4, og nedenfor afsnit 5.2. Der stilles dog et særligt krav om, at en ankermand i et anpartseje omkring en landbrugsejendom skal eje en anpart på 1/5 eller derover, jf. lbl. § 16, stk. 2, og herom nedenfor afsnit 2.5.2.

Hovedreglen om overdragelse af ideelle anpart i *fri handel* findes i lbl. § 16, stk. 2 (nedenfor afsnit 2.5.2.), mens stk. 1 indeholder mere lempelige regler ved erhvervelse af en anpart ved *arv, deling af fællesbo eller uskiftet bo* (nedenfor afsnit 2.5.3.). Anpartserhvervelse, som ikke opfylder betingelserne i lbl. § 16 kræver tilladelse efter lbl. § 17, stk. 1, jf. herom nedenfor afsnit 2.6.6. Dispensation fra bopælskravet gives dog efter lbl. § 8, stk. 4, jf. herom kapitel III, 1.2.5.

39. Om ideelle anpart se bl.a. *Peter Mortensen: Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom* (4. udg. 2007) s. 46 f og *Søren Friis Hansen og Jens Valdemar Krenchel: Dansk selskabsret 3 – Interessentskaber* (2004) s. 169 ff; navnlig s. 173 f samt *Noe Munck og Lars Hedegaard Kristensen: Selskabsformerne – lærebog i selskabsret* (6. udg. 2010) s. 55 ff.

Kapitel IV, 2.5.1.

Lbl. § 16 omfatter også situationen, hvor en person, der ejer en anpart i en landbrugsejendom, erhverver én eller flere yderligere anparter i ejendommen og derved bliver eneejer af ejendommen. Derimod er en situation, hvor *et anpartseje opløses* ved, at en person, der ikke i forvejen ejer en anpart, erhverver samtlige anparter, således at vedkommende derved bliver eneejer, *ikke* omfattet af lbl. § 16, men derimod af lbl. § 12 om køb af en hel landbrugsejendom.⁴⁰

Landbrugslovens regler om ideelle anparter m.v. *er ikke i overensstemmelse med almindelige selskabsretlige regler*. Hvis to personer erhverver en landbrugsejendom i fællesskab for at drive denne landbrugsmæssigt, stiftes der ifølge almindelige selskabsretlige regler herved – som følge af den erhvervsmæssige drift – et *interessentskab*, sammenlign lov om visse erhvervsdrivende virksomheder § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1.⁴¹ Er der ikke et erhvervsmæssigt formål med erhvervelsen, betegnes parternes fællesskab i den almindelige selskabsret som et *sameje*. To personers erhvervelse af en landbrugsejendom i fællesskab for at drive denne landbrugsmæssigt kan efter landbrugsloven ske uden tilladelse, hvis betingelserne i lbl. § 16 opfyldes. I landbrugslovens terminologi omfattes erhvervelsen imidlertid ikke af lbl. § 21, der regulerer interessentskabers erhvervelse af landbrugsejendomme.⁴² Erhvervelsen anses derimod i landbrugsloven for at være *et sameje* og betegnes i visse situationer som et *andelsbrug* eller som et *boligfællesskab*.⁴³ I modsætning til de almindelige selskabsretlige regler tillægger landbrugsloven således *ikke* formålet (den erhvervsmæssige drift) betydning for sondringen mellem sameje og interessentskab. Efter landbrugsloven er det afgørende derimod, om erhververen af ejendommen (skødehaver) er et interessentskab som sådant (lbl. § 21) eller en flerhed af fysiske personer (lbl. § 16).⁴⁴

En gruppe personer, der kan erhverve en landbrugsejendom efter lbl. § 16, stk. 2, vil dog også kunne få tilladelse fra jordbrugskommissionen til at erhverve ejendommen i selskabsform, jf. lbl. § 21, nr. 3. Der vil i så fald normalt blive stillet krav om, at ankermanden ejer mindst 1/5 af selskabskapitalen.⁴⁵

40. Jf. *Jordlovgivning* s. 610.

41. Se bl.a. Søren Friis Hansen og Jens Valdemar Krenchel: *Dansk selskabsret* 3 (2004) s. 168 f med henvisninger.

42. Et interessentskabs erhvervelse af en landbrugsejendom kræver altid tilladelse efter lbl. § 21. Tilladelse kan bl.a. meddeles, hvis interessenterne opfylder betingelserne for personlig erhvervelse efter lbl. § 16, stk. 2, jf. lbl. § 21, nr. 3.

43. Jf. *Jordlovgivning* s. 610 med note 153.

44. Jf. *Jordlovgivning* s. 613 f og 638.

45. Jf. afsnit 3.12.2., 3. afsnit i landbrugslovsvejledningen og nærmere nedenfor afsnit 3.3.4.

Forskellen mellem landbrugsloven og den almindelige selskabsret er mindre hensigtsmæssig, da den giver en erhverver mulighed for selv at vælge, om erhvervelsen skal reguleres af lbl. § 16 eller § 21, ved at angive personer eller et selskab som erhverver, uanset hvilket resultat der følger af de formueretlige og selskabsretlige regler.

2.5.2. Hovedreglen: Erhvervelse af anparter i fri handel

(lbl. § 16, stk. 2)

Hovedreglen om etablering af såkaldte »andelsbrug« og »boligfællesskaber«, ved at deltagerne i fri handel hver får skøde på sin ideelle anpart i en landbrugsejendom, findes i lbl. § 16, stk. 2. Bestemmelsen gælder både i tilfælde, hvor erhververe, der ikke i forvejen ejer landbrugsejendomme, sammen køber en landbrugsejendom, og i tilfælde, hvor erhververne i forvejen hver for sig ejer én eller flere landbrugsejendomme. Deltagerne i *et driftsfællesskab* (landbrugsfællesskab), der kan omfatte to eller flere landmænd, som hver for sig ejer én eller flere landbrugsejendomme i personlig eje, som de driver sammen, kan således i medfør af lbl. § 16, stk. 2, erhverve yderligere landbrugsejendomme i fællesskab (anpartseje), se nærmere kapitel V, 3.2. om lbl. § 26, stk. 2. Lbl. § 16, stk. 2, kan også anvendes, hvor én landmand ejer en landbrugsejendom, som han »udbyder i anparter«, som andre landmænd køber.

Lbl. § 16, stk. 2, omfatter i øvrigt *alle tilfælde af erhvervelse af anparter i en landbrugsejendom, der ikke er omfattet af ægtefællereglen i lbl. § 16, stk. 1*. Omfattet er således også erhvervelse af anparter i en landbrugsejendom *ved arv*; både legal arv efter arveloven og testamentarisk arv i alle tilfælde, bortset fra ægtefællers arv, der er omfattet af lbl. § 16, stk. 1. Der gælder – i modsætning til lbl. § 14, stk. 2 – ikke noget krav om, at arveladeren skal have haft lovlig adkomst på anparten i mindst otte år. Omfattet er tillige overdragelser, hvor overdrager og erhverver er i *familie* med hinanden, samt hvor en familiekreds erhverver anparter i en landbrugsejendom. I modsætning til lbl. § 15, nr. 1, gælder der ikke noget krav om, at overdrageren skal have haft lovlig adkomst på anparten i mindst otte år.

Etablering af de nævnte »andelsbrug«, »boligfællesskaber« og »landbrugsfællesskaber« kan ske uden tilladelse, hvis blot mindst én af anparts-haverne – den såkaldte »*ankermann*« – er ejer af en anpart på 1/5 eller derover af landbrugsejendommen og opfylder betingelserne i lbl. §§ 12, 13, 14 eller 15 for erhvervelse af ejendommen. Dette indebærer, at *bopælskravet*, jf. lbl. § 8, skal opfyldes i mindst ti år fra det tidspunkt, hvor ankermannen efter de enkelte erhvervelsesbestemmelser er forpligtet til at tage fast bopæl

Kapitel IV, 2.5.2.

på ejendommen (efter seks måneder eller to år). Også ankermændens bopælspligt er upersonlig og kan opfyldes af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2.

Der gælder *ingen krav om bopælspligt eller lignende til de øvrige anpartshavere*, men hver gang en af de øvrige anpartshavere udskiftes med en ny anpartshaver, skal ankermænden opfylde bopælspligten for en ny ti-årig periode, jf. sidst i dette afsnit.

Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord kan heller ikke bringes i anvendelse i forhold til de øvrige anpartshavere. Hvis en person, der i forvejen ejer en landbrugsejendom på 150 ha, erhverver en anpart i en landbrugsejendom, hvor en anden person er ankermand, udløser erhvervelsen således *ikke* fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. § 23, stk. 6, i landbrugslovsbekendtgørelsen – heller ikke selv om der erhverves en anpart på 1/5 eller mere af ejendommen, således at erhververen skal betragtes som medejer efter lbl. § 2, stk. 4. Hvis den pågældende derimod skal være ankermand, skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord opfyldes, jf. nedenfor. Hvem af flere anpartshavere, der skal være ankermand, bør derfor afgøres med omhu.

Henvisningen til lbl. § 12 betyder, at hvis ankermænden skal opfylde betingelserne for personlig erhvervelse i fri handel, skal han opfylde *lbl. § 12* enten i kraft af, *a)* at han allerede har lovlig adkomst på den ejendom, som sælges i anparter, eller *b)* ved at han på tidspunktet, hvor deltagerne køber ejendommen i anparter, opfylder lbl. § 12, eller *c)* ved at han hidtil har opfyldt betingelserne som ankermand i samejet.

Hvis ankermænden skal opfylde lbl. § 12, betyder det endvidere, at også lbl. § 12, stk. 2, skal opfyldes. Reglerne om *fortrinsstilling til suppleringsjord* skal derfor bringes i anvendelse, hvis ankermænden og dennes børn under 18 år ved køb af suppleringsjord eller erhvervelse af yderligere ejendomme udover ejendom nr. 1 (i fri handel) vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha eller overskrider arealgrænsen på 150 ha ved supplerings af en hovedejendom, jf. afsnit 2.7.5.1.

Ankermænden kan ved *arv og familieoverdragelser* opfylde de lempeligere erhvervelsesbetingelser i lbl. §§ 13, 14 eller 15. Ankermænden kan således f.eks. være en person, der har opnået lovlig adkomst på landbrugsejendommen helt uden selv at opfylde nogen erhvervelsesbetingelser, fordi vedkommende har erhvervet ejendommen ved arv fra sin ægtefælle, jf. lbl. § 14, stk. 1.

Henvisningen til lbl. § 13 betyder, at lbl. § 16, stk. 2, kan anvendes til anpartsoverdragelse af en landbrugsbedrift, jf. lbl. § 13. En far, der ønsker at gennemføre et glidende generationsskifte, kan således f.eks. overdrage en anpart af samtlige ejendomme inden for sin landbrugsbedrift til en søn, der

kan indtræde som ankermand efter lbl. § 13 ved at afgive erklæring om opfyldelse af lovens erhvervelsesbetingelser. En senere overdragelse af anparter fra far til søn kan dog ikke ske efter lbl. § 13, der forudsætter, at erhververen (sønnen) ikke i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom. En sådan overdragelse af anparter kan efter omstændighederne i stedet ske efter lbl. §§ 14 eller 15 eller med jordbrugskommissionens tilladelse.⁴⁶

Kravet om, at ankermanden skal opfylde lovens erhvervelsesregler, skal opfyldes *ved enhver erhvervelse af en anpart* – herunder opfylde bopælskravet for en ny ti-årig periode ved enhver anpartserhvervelse. Hvis ankermanden på et tidspunkt *udskiftes*, skal den nye ankermand ligeledes opfylde betingelserne i lbl. §§ 12, 13, 14 eller 15. Dette betyder, at bopælskravet skal opfyldes for en ny ti-årig periode.

Om *dispensation* fra lbl. § 16, stk. 2, se nedenfor afsnit 2.6.6.2.

2.5.3. Særregel: Ægtefællers erhvervelse af anparter ved uskiftet bo, arv eller deling af fællesbo m.v. (lbl. § 16, stk. 1)

For *ægtefællers erhvervelse* af en anpart af en landbrugsejendom *ved hensidende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved arv* gælder en særlig lempelig regel i lbl. § 16, stk. 1. Den eneste betingelse for, at ægtefællen i disse tilfælde kan erhverve anparten uden tilladelse, er, at arveladeren/overdrageren havde lovlig adkomst på den pågældende anpart i ejendommen på tidspunktet for overdragelsen/arvefaldet. Bestemmelsen svarer til lbl. § 14, stk. 1, vedrørende erhvervelse af en hel landbrugsejendom i de samme tilfælde. Der henvises derfor til afsnit 2.3.1. herom ovenfor. Hvad der ligger i kravet om lovlig adkomst er omtalt ovenfor i afsnit 2.2. under nr. 2.

Lbl. § 16, stk. 1, omhandler ikke *papirløse samlevende*, der derfor ikke kan erhverve anparter efter stk. 1. Samlevende kan enten erhverve efter reglerne i stk. 2, hvor der gælder et krav om en ankermand, eller søge dispensation, jf. lbl. § 17, stk. 1.

Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord finder ikke anvendelse ved erhvervelse efter lbl. § 16, stk. 1.

Om *dispensation* fra lbl. § 16, stk. 1, se nedenfor afsnit 2.6.6.1.

2.6. Dispensation fra lbl. §§ 12-16 (lbl. § 17)

2.6.1. Indledning

Lbl. § 17, stk. 1, indeholder en generel hjemmel til at dispensere fra reglerne om personers erhvervelse af landbrugsejendomme i lbl. §§ 12-16, når særlige forhold taler for det. I lbl. § 17, stk. 2, er der udtrykkeligt omtalt nogle situationer, hvor dispensation særlig kan blive aktuel, men *opregnin-*

46. Jf. afsnit 3.12.2., 2. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

Kapitel IV, 2.6.1.

gen er ikke udtømmende. Der er alene tale om en eksemplifikation af, hvornår den generelle dispensationshjemmel i lbl. § 17, stk. 1, bl.a. kan anvendes. I forhold til erhvervelsesreglerne har navnlig bopælspligten betydning. Hjemmelen for at dispensere fra bopælspligten findes – i modsætning til tidligere – ikke i lbl. § 17, men i lbl. § 8, stk. 4, der er omhandlet i kapitel III, 1.2.5.

2.6.2. Dispensation fra lbl. § 12, stk. 1 og 2

2.6.2.1. Aldersbetingelsen

Da der som nævnt ikke længere i landbrugsloven findes et krav om, at erhververen af en landbrugsejendom skal være fyldt 18 år, er der heller ikke behov for at dispensere fra aldersgrænsen efter landbrugsloven. Dette ændrer dog ikke ved, at en mindreårig (eller anden umyndig) efter værgemålsloven ikke kan erhverve fast ejendom uden samtykke fra værger og statsforvaltningen. I den forstand er tilladelse således fortsat nødvendig, jf. ovenfor afsnit 2.1.1.

2.6.2.2. Bopælskravet

Der kan i et vist omfang dispenseres fra kravet om, at erhververen af en landbrugsejendom inden seks måneder efter erhvervelsen skal opfylde kravet om fast bopæl på ejendommen i ti år. Dispensationshjemmelen findes imidlertid ikke i lbl. § 17, men i lbl. § 8, stk. 4. Mulighederne for at opnå dispensation er derfor behandlet i kapitel III, 1.2.5.

2.6.2.3. Fortrinsstilling til suppleringsjord (lbl. § 12, stk. 2)

Hvis en erhverver og dennes børn under 18 år i forvejen ejer eller er medejer af en eller flere landbrugsejendomme, og de tilsammen efter erhvervelsen vil være ejer eller medejer af landbrugsejendomme, hvis samlede areal overstiger 150 ha, eller overskrider arealgrænsen på 150 ha ved supplerings af en hovedejendom, jf. afsnit 2.7.5.1., skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord bringes i anvendelse, jf. lbl. § 12, stk. 2. Hvis jordbrugskommissionen efter undersøgelse af ønsker om suppleringsjord finder, at der ikke er ejere af nærliggende landbrugsejendomme, som ønsker suppleringsjord, og som opfylder betingelserne for fortrinsstilling, *eller at* reglerne om fortrinsstilling ikke skal bringes i anvendelse, jf. lbl. §§ 31-33, skal jordbrugskommissionen meddele tilladelse til erhvervelsen efter lbl. § 17, stk. 1, jf. § 31, stk. 1, forudsat at de øvrige erhvervelsesbetingelser i lbl. § 12 (bopælspligten) opfyldes, jf. landbrugslovscirkulærets § 37, stk. 1.

Lbl. §§ 31-33 om fortrinsstilling til suppleringsjord kan i enkelte tilfælde fraviges, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 1, og landbrugslovscirkulærets § 41, jf. § 37, stk. 2. Se herom nedenfor afsnit 2.7.5.

2.6.3. Dispensation fra lbl. § 13 (landbrugsbedrift)

2.6.3.1. Overdragerens lovlige adkomst (lbl. § 13, nr. 1)

Der kan formentlig kun i helt særlige tilfælde forventes dispensation fra lbl. § 13, nr. 1, hvorefter overdrageren af bedriften skal have haft lovlig adkomst på alle landbrugsejendomme inden for bedriften. Dispensation kan derimod være blevet givet i forbindelse med overdragerens erhvervelse af ejendommene.

2.6.3.2. Bopælskrav (lbl. § 13, nr. 2)

Der kan i et vist omfang dispenseres fra kravet om, at erhververen af en landbrugsejendom inden seks måneder efter erhvervelsen skal opfylde kravet om *fast bopæl* på ejendommen i ti år. Dispensationshjemmelen findes imidlertid ikke i lbl. § 17, men i lbl. § 8, stk. 4. Mulighederne for at opnå dispensation er derfor behandlet i kapitel III, 1.2.5.

2.6.3.3. Planlagt generationsskifte

Udgangspunktet i lbl. § 13 om overdragelse af en landbrugsbedrift er, at erhververen erhverver alle ejendommene i bedriften på én gang. Såfremt bedriften overdrages som et led i et generationsskifte, kan det imidlertid være hensigtsmæssigt, at ejendommene overdrages i etaper og eventuelt i anparter, bl.a. for at lette erhververens finansieringsbyrde. Der kan derfor meddeles tilladelse til, at erhvervelse efter lbl. § 13 sker i etaper og eventuelt i anparter⁴⁷ i forbindelse med et planlagt generationsskifte, jf. landbrugslovscirkulærets § 40, stk. 1 og 3. Dispensationen bevirker, at overdragelse af bedriften sker efter lbl. § 13 – og ikke efter f.eks. lbl. § 12 – hvorfor reglerne om fortrinsstilling ikke skal bringes i anvendelse ved erhvervelsen.

En dispensation til overdragelse i etaper skal normalt betinges af, at generationsskiftet gennemføres i sin helhed inden en frist på normalt højst ti år, og at erhververen af bedriften ikke erhverver andre landbrugsejendomme i den periode, hvor overdragelsen finder sted – bortset fra ejendomme, som erhververen eventuelt arver efter lbl. § 14 – jf. landbrugslovscirkulærets § 40, stk. 2.

Ved generationsskifte af en landbrugsbedrift er det ikke nødvendigt, at generationsskiftet omfatter hele bedriften, jf. landbrugslovscirkulærets § 40, stk. 3. Generationsskiftet kan f.eks. omfatte nogle landbrugsejendomme, der udgør en produktionsenhed, mens overdrageren beholder en mindre ejendom til beboelse og fritidslandbrug. Det er som nævnt også muligt at overdrage anparter i bedriftens ejendomme i forbindelse med generationsskiftet.

47. Jf. lbl. § 16 og landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 6. Se desuden afsnit 2.5.2. og 2.6.6.2.

Kapitel IV, 2.6.3.3.

Se fra praksis *TfL 2008.129/2*, hvor en søn – uden tilladelse og ved afgivelse af erhvervelseserklæring – kunne erhverve sin faders landbrugsbedrift bestående af to landbrugsejendomme på 15,3 henholdsvis 130,8 ha. Faderen beholdt selv en bygningsparcel på ca. 5 ha af landbrugsejendommen på 15,3 ha.

2.6.3.4. Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål

Der kan også dispenseres fra lbl. § 13, hvis erhvervelsen sker til et af de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål, jf. nærmere landbrugslovscirkulærets § 41 og nedenfor afsnit 2.6.7.

2.6.4. Dispensation fra lbl. § 14 (arv m.v.)

2.6.4.1. Familiekredsen (lbl. § 14, stk. 1)

Lbl. § 14, stk. 1, omhandler alene en *ægtefælles* arv m.v. Efter omstændighederne kan der dog meddeles dispensation fra familiekredsen, således at bestemmelsen også anvendes ved *arv m.v. fra en samlever*, hvis denne har haft lovlig adkomst på en eller flere landbrugsejendomme, jf. landbrugslovscirkulærets § 38, stk. 1. Der skal lægges vægt på, om ejendommen *i længere tid har været i slægtens eje, og om ansøgeren har en nær personlig tilknytning til ejendommen*, jf. landbrugslovscirkulærets § 38, stk. 3.

Ved en samlever forstås en person, der lever i et ægteskabslignende forhold, der har bestået i mindst to år, eller hvor de samlevende har fælles børn, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 10. Se også ovenfor kapitel III, 1.2.4.2.

2.6.4.2. Otte års ejertid (lbl. § 14, stk. 2, nr. 1)

Kravet i lbl. § 14, stk. 2, nr. 1, (og i lbl. § 15, nr. 1) om lovlig adkomst for overdrageren eller dennes ægtefælle i mindst otte år kan fraviges, når særlige forhold taler for det, og omstændigheder udelukker, at der foreligger forsøg på omgåelse. Dispensation kan bl.a. komme på tale, hvis den landbrugsejendom, der overdrages, *er blevet suppleret inden for de seneste år*, således at den supplerede ejendom som følge heraf ikke har været ejet i mindst otte år, jf. landbrugslovscirkulærets § 39.

Der kan *normalt ikke* forventes dispensation i tilfælde, hvor overdrageren eller dennes ægtefælle nok har været ejer i mindst otte år, men hvor adkomsten ikke har været lovlig efter landbrugsloven. I sådanne tilfælde må der søges om tilladelse til at bevare adkomst på ejendommen, eller de ulovlige forhold må lovliggøres. Først når tilladelse er opnået eller lovliggørelse er sket, begynder otte-års-perioden at løbe.

Hvis arveladeren og dennes ægtefælle tilsammen har haft lovlig adkomst i mindst otte år, f.eks. ved at ægtemanden har haft lovlig adkomst i fem år, hvorefter han dør, og den længstlevende hustru arver landbrugsejendommen og derefter har haft lovlig adkomst i mindst tre år, er dispensation ikke nødvendig. Se således *TfL 2009.162* og ovenfor afsnit 2.3.2.

2.6.4.3. Bopælskrav (lbl. § 14, stk. 2, nr. 2)

Dispensation fra bopælskravet i lbl. § 14, stk. 2, nr. 2, kan som udgangspunkt ske efter de samme retningslinjer, som gælder i forhold til erhvervelse i fri handel, jf. lbl. § 12, jf. § 8, stk. 4. Dispensationspraksis er nærmere beskrevet i kapitel III, 1.2.5.

Se fra praksis: *TfL 2008.59*, hvor en person havde fået arveudlagt en landbrugs-ejendom på 41,6 ha efter sin mor, jf. lbl. § 14, stk. 2. Jordbrugskommissionen meddelte afslag på en tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten. Jordbrugskommissionens skøn var udøvet inden for lovens rammer og kunne ikke prøves af FødevareErhvervsdirektoratet.

2.6.4.4. Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål

Der kan også dispenseres fra lbl. § 14, hvis erhvervelsen sker til et af de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål, jf. nærmere landbrugslovscirkulærets § 41 og nedenfor afsnit 2.6.7.

2.6.5. Dispensation fra lbl. § 15 (familiehandel)

2.6.5.1. Familiekredsen (lbl. § 15, 1. led)

Efter omstændighederne kan der meddeles dispensation fra den familiekreds, der er nævnt i lbl. § 15 – f.eks. hvis der er tale om overdragelse til eller fra stedbørn og plejebørn m.v., jf. landbrugslovscirkulærets § 38, stk. 2. Der skal lægges vægt på, om ejendommen *i længere tid har været i slægtens eje, og om ansøgeren har en nær personlig tilknytning til ejendommen*, jf. landbrugslovscirkulærets § 38, stk. 3.

2.6.5.2. Lovlig adkomst i mindst otte år samt bopælskrav (lbl. § 15, nr. 1 og 2)

Kravet om otte års ejertid i lbl. § 15, nr. 1, og bopælskravet i lbl. § 15, nr. 2, svarer til kravene i lbl. § 14, stk. 2, nr. 1 og 2. Der kan dispenseres fra lbl. § 15, nr. 1 og 2, efter de samme retningslinjer, som gælder for dispensation fra lbl. § 14, stk. 2, nr. 1 og 2. Der henvises derfor til afsnit 2.6.4.2. for så vidt angår lovlig adkomst. Dispensation fra bopælskravet sker med hjemmel i lbl. § 8, stk. 4. Dispensationspraksis er derfor nærmere beskrevet i kapitel III, 1.2.5. Se bl.a. *TfL 2004.109* om en ejendom, der havde været i slægtens eje i mere end 75, omtalt nærmere i kapitel III, 1.2.5.1.

2.6.5.3. Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål

Der kan også dispenseres fra lbl. § 15, hvis erhvervelsen sker til et af de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål, jf. nærmere landbrugslovscirkulærets § 41 og nedenfor afsnit 2.6.7.

2.6.6. Dispensation fra lbl. § 16 (anparter)

2.6.6.1. Dispensation fra lbl. § 16, stk. 1 (ægtefællers arv m.v.)

Ved erhvervelse af en anpart i en landbrugsejendom ved arv m.v. efter lbl. § 16, stk. 1, er det eneste krav, at overdrageren skal have haft lovlig adkomst på ejendommen. Der kan formentlig kun i helt særlige tilfælde forventes dispensation fra dette krav.

Lbl. § 16, stk. 1, omhandler alene ægtefæller, jf. ovenfor afsnit 2.5.3. En *samlever* kan dog normalt meddeles tilladelse til at erhverve en anpart i en landbrugsejendom efter de retningslinjer, der gælder for ægtefællers erhvervelse i lbl. § 16, stk. 1, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 4, dvs. uden bopælspligt.

Ved en *samlever* forstås en person, der lever i et ægteskabslignende forhold, der har bestået i mindst to år, eller hvor de samlevende har fælles børn, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 10. Se også kapitel III, 1.2.4.2.

2.6.6.2. Dispensation fra lbl. § 16, stk. 2 (andre anpartserhvervelser)

Krav til ankermænden

Der kan *normalt kun i særlige situationer* meddeles dispensation fra kravet i lbl. § 16, stk. 2, om at der skal være en ankermænd, der skal eje en anpart på mindst 1/5 af ejendommen, jf. landbrugslovscirkulærets § 44, stk. 1.

Det kan forekomme, at anpartshavere, der i øvrigt opfylder betingelserne i lbl. § 16, stk. 2, på grund af deres antal eller andre særlige forhold ikke eller kun med betydelige vanskeligheder kan opfylde lovens krav om, at ankermænden skal eje en anpart på mindst 1/5 af ejendommen. I så fald kan der normalt – eventuelt midlertidigt, hvis vanskelighederne kan forventes at ophøre efter nogen tid – dispenseres fra størrelsen af ankermændens anpart, jf. landbrugslovscirkulærets § 43, stk. 1.⁴⁸

For så vidt angår de erhvervelsesbetingelser, som ankermænden skal opfylde i henhold til lbl. §§ 12, 13, 14 eller 15, kan der gives dispensation efter de samme regler som gælder for personers erhvervelse af en hel landbrugsejendom henholdsvis en bedrift, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 5 og 6, samt ovenfor afsnit 2.6.2.-2.6.5.

Se fra praksis: *TJL 2001.40*, hvor en landmand i 1999 søgte om tilladelse til at erhverve en anpart på 50 pct. i en landbrugsejendom fra sin faster bl.a. med dispensation fra familiekredsen, da fasteren ikke var beslægtet i ret op- eller nedstigende linje, og fra bopælspligten for en ny ankermænd. Ansøgeren ejede i forvejen en anpart på 50 pct. af ejendommen og ville efter erhvervelsen blive eneejer. Jordbrugskommissionen meddelte afslag, bl.a. fordi den ikke fandt, at ejendommen havde været i slægtens eje i længere tid. FødevareErhvervsdirektoratet op-

48. Jf. *Jordlovgivning* s. 627 med omtale af praksis.

hævde afgørelsen og hjemviste sagen, *da* bopælskravet kunne opfyldes på en anden landbrugsejendom, som ansøgeren var ejer eller medejer af, *da* der normalt ikke ved erhvervelse af den sidste anpart i en landbrugsejendom indtræder en ny otte-årig (nu: ti-årig) bopælspligt, *da* det ikke var til hinder for at opfatte ansøgeren som ankermand, at hans faster havde været ankermand ved erhvervelse af anparter i 1974 og 1984, *og da* der ikke kunne gives afslag på dispensation fra familiekrederen, når der tidligere var givet tilladelse til, at ansøgeren og fasteren kunne erhverve ejendommen i sameje.

Dispensation fra erhvervelsesbetingelserne kan endvidere normalt gives, hvis ankermandens erhvervelse var lovlig efter de regler, der var gældende på erhvervestidspunktet. Se TfL 2000.144 omtalt nedenfor under »partsprincippet«.

Partsprincippet

Dispensation fra lbl. § 16, stk. 2, kan normalt opnås, når der er tale om overdragelse af en anpart i en landbrugsejendom til en person, der i forvejen ejer en anpart i ejendommen, og erhververen opfylder den bopælspligt, der måtte påhvile overdrageren. Dette kaldes for *partsprincippet*, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 1.⁴⁹ Såfremt overdragelsen indebærer, at ankermanden udskiftes, er det dog ikke tilstrækkeligt til opfyldelse af bopælskravet, at den nye ankermand forinden har været medejer af den pågældende ejendom i en periode på ti år, medmindre vedkommende i denne periode har haft fast bopæl på ejendommen, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 4, stk. 3. Er dette ikke tilfældet, må den nye ankermand opfylde bopælspligten i (den manglende del af) en ti-års-periode.

Jordbrugskommissionen kan bestemme, at *reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke finder anvendelse ved erhvervelser med dispensation efter partsprincippet*, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 3. Jordbrugskommissionen kan endvidere i særlige tilfælde bestemme, at reglerne om fortrinsstilling ikke skal bringes i anvendelse – f.eks. hvis en person ved erhvervelse af én eller flere anparter vil blive eneejer af en landbrugsejendom, som hidtil har været ejet i anparter.

Se fra praksis om partsprincippet: *TfL 2000.144*, hvor der efter partsprincippet (praksisændring i 2000) blev meddelt dispensation fra bopælspligten, da ansøgeren siden 1973 havde været lovlig medejer af en landbrugsejendom og i 1973 havde opfyldt erhvervelsesreglerne, da der ikke dengang gjaldt en bopælspligt. FødevarerErhvervsdirektoratet udtalte, at der normalt kan dispenseres fra erhvervelsesreglerne, hvis erhvervelsen var lovlig efter de regler, der gjaldt på erhvervestidspunktet. I *TfL 2003.279* udtalte FødevarerErhvervsdirektoratet bl.a., at der ved overdragelse af en anpart mellem søskende normalt kan forventes dispensa-

49. Jf. *Jordlovgivning* s. 623 ff og s. 658 med omtale af ældre praksis.

Kapitel IV, 2.6.6.2.

tion fra bopælskravet efter partsprincippet. Jordbrugskommissionen kunne derfor ikke afslå tilladelse til erhvervelse af en anpart, hvorved erhververen ville blive eneejer af ejendommen, med den begrundelse, at ingen af anpartshaverne havde haft bopæl på ejendommen, når sælgeren af anparten havde opfyldt bopælskravet på en anden landbrugsejendom. Jordbrugskommissionens afgørelse blev ophævet og tilladelse meddelt. Se også *TfL 2003.44*.

Jordbrugskommissionen kan *afslå* dispensation efter partsprincippet, hvis en fravigelse af erhvervelsesbetingelserne for ankermanden vil kunne tilsidesætte formålet med bopælskravet – f.eks. i forbindelse med generationsskifte, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 2, nr. 1. Hvis f.eks. en søn har været medejer af en landbrugsejendom i mere end ti år uden at have fast bopæl på ejendommen, mens hans far som ankermand har opfyldt bopælskravet, vil der ved et generationsskifte, hvor sønnen køber faderens anpart af ejendommen og bliver eneejer, ikke kunne forventes dispensation fra bopælskravet ved anvendelse af partsprincippet.⁵⁰

Dispensation kan også afslås, hvis der ved anvendelse af partsprincippet, kan ske tilsidesættelse af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ved erhvervelse af yderligere landbrugsejendomme, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 2, nr. 2.

Dispensation til de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål

Der kan endvidere meddeles tilladelse til erhvervelse af en anpart i en landbrugsejendom, når erhvervelsen sker *til ét af de i lbl. § 17, stk. 2, nævnte formål*, jf. landbrugslovscirkulærets § 45, jf. § 41. Se nærmere om dispensation i disse tilfælde, nedenfor afsnit 2.6.7.

Der kan ikke forventes tilladelse til, at et selskab erhverver en anpart i en landbrugsejendom (eventuelt midlertidigt), der i øvrigt er i personligt eje, jf. TfL 2007.206 og nedenfor i afsnit 3.3.4.⁵¹

2.6.7. Dispensation i øvrigt fra lbl. §§ 12-16 (lbl. § 17, stk. 2)

I afsnit 2.6.2.-2.6.6. er omtalt en række typiske tilfælde, hvor der vil kunne dispenseres fra erhvervelsesreglerne i lbl. §§ 12-16. Der er imidlertid netop tale om typiske tilfælde, der ikke dækker alle situationer. Der kan derfor – i medfør af lbl. § 17, stk. 2 – tillige dispenseres i nogle særlige situationer, hvor forholdene taler for det. I disse situationer – der omtales nedenfor – kan de ovenfor i afsnit 2.6.2.-2.6.6. omtalte retningslinjer i landbrugslovscirkulærets §§ 37-40 fraviges ud fra en konkret vurdering af forholdene i den enkelte sag, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 1. Det samme gæl-

50. Jf. *Jordlovgivning* s. 625.

51. Se modsat i *Jordlovgivning* s. 626 og 678.

der retningslinjerne vedrørende dispensation fra bopælskravet i landbrugslovscirkulærets §§ 18-29, jf. ovenfor kapitel III, 1.2.5.5.

Lbl. § 17, stk. 2, nr. 1-4, er ikke udtømmende, idet der i lbl. § 17, stk. 1, er en generel hjemmel til at dispensere, når særlige forhold taler for det, jf. ovenfor afsnit 2.6.1.

Ved vurdering af, om der efter lbl. § 17, stk. 2, kan dispenseres fra erhvervsreglerne, skal der bl.a. lægges vægt på følgende, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 2:

- at tilgodese de hensyn, der generelt søges varetaget ved administration af landbrugsloven,
- at der foreligger særlige samfundsmæssige forhold, der taler for, at ejendommen erhverves til det pågældende formål,
- at de påtænkte aktiviteter er godkendt og anbefalet af andre myndigheder, og ejendommens karakter og størrelse gør den velegnet til formålet, samt
- at det godtgøres, at ejendommen i nær fremtid – dvs. inden fem år, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 1 og 2 – skal anvendes til det pågældende formål.

Tilladelser efter lbl. § 17, stk. 2, skal, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 3, normalt tidsbegrænses og betinges af:

- at arealer, der ikke er nødvendige for den påtænkte anvendelse, fraskilles til sammenlægning med bestående landbrugsejendomme eller afhændes som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, normalt inden ét år efter erhvervelsen,
- at jorderne drives jordbrugsmæssigt – eventuelt ved bortforpagtning – indtil de tages i brug til det påtænkte formål, og
- at der tinglyses deklaration om, at ejendommen skal genafhændes, hvis den ikke inden en af jordbrugskommissionen nærmere fastsat frist (normalt ikke over fem år), anvendes til formålet, eller hvis den omhandlede anvendelse ophører.

2.6.7.1. Erhvervelse med henblik på anvendelse til ikke-jordbrugsmæssige formål (lbl. § 17, stk. 2, nr. 1)

I medfør af lbl. § 17, stk. 2, nr. 1, kan der dispenseres fra erhvervsreglerne i lbl. §§ 12-16, når erhvervelsen sker med henblik på en anvendelse som anført i lbl. § 6, stk. 1, nr. 1 og 2, og ejendommen kan påregnes udlagt til det pågældende formål inden fem år. *Lbl. § 6, stk. 1, nr. 1*, omhandler anvendelse til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyg-

Kapitel IV, 2.6.7.1.

gelse m.v., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, og jorden ligger i byzone, sommerhusområde eller landzone, som i lokalplan er udlagt til de nævnte formål, jf. nærmere kapitel II, 4.2.2. *Lbl.* § 6, stk. 1, nr. 2, omhandler tilfælde, hvor der foreligger landzonetilladelse til udstykningen m.v. efter planloven, og jorden inden fem år skal anvendes til formålet, jf. nærmere kapitel II, 4.2.3.

Tilladelse vil navnlig kunne meddeles i tilfælde, hvor en landbrugsejendom ønskes erhvervet med henblik på, at den i nær fremtid helt eller delvist skal anvendes til bymæssige formål m.v., og dele af ejendommen ligger i byzone, sommerhusområde eller inden for et landzonalokalplanområde, jf. *lbl.* § 6, stk. 1, nr. 1, eller inden for et område, der i kommuneplanen er udlagt til bymæssige formål m.v., jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 4.

2.6.7.2. Erhvervelse i ikke-jordbrugsmæssigt erhvervsøjemed

(*lbl.* § 17, stk. 2, nr. 2)

I medfør af *lbl.* § 17, stk. 2, nr. 2, kan der dispenseres fra erhvervelsesreglerne, når erhvervelsen sker i erhvervsøjemed med henblik på en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, som i øvrigt må anses for ønskelig ud fra en almindelig samfundsmæssig vurdering. Dispensation kan navnlig meddeles, *når* ejendommen helt eller delvis skal anvendes til udnyttelse af råstofforekomster, og tilladelse til råstofindvinding kan forventes meddelt i nær fremtid, *eller når* ejendommen helt eller delvis skal drives som en virksomhed af ikke-jordbrugsmæssig karakter, som f.eks. golfbane, rideskole, hestepension eller anvendes til større almene rekreative formål jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 5.

Om *råstofindvinding* se endvidere kapitel III, 1.4.3. og 3.2. Om *ikke-jordbrugsmæssig anvendelse* se endvidere kapitel III, 1.4.1. og III, 2.2.

Se fra praksis: *TfL* 2005.273, hvor en tømrer erhvervede en landbrugsejendom på 2,5 ha til anvendelse af ejendommens bygninger til tømrervirksomheden. Erhververen skulle blive boende i en ejerlejlighed, der lå ca. 640 m fra landbrugsejendommens beboelsesbygning. Jordbrugskommissionen meddelte dispensation fra bopælspligten, idet kommissionen lagde vægt på ejendommens begrænsede størrelse og på, at anvendelsen til tømrervirksomhed var ønskelig ud fra en samfundsmæssig vurdering. Dispensationen blev gjort betinget af, at kommunen meddelte landzonetilladelse til den ændrede anvendelse af bygningen, jf. planlovens § 35, stk. 1, og herom kapitel III, 3.1.1.

2.6.7.3. Erhvervelse med henblik på videnskabelige, undervisningsmæssige eller almene formål (lbl. § 17, stk. 2, nr. 3)

I medfør af lbl. § 17, stk. 2, nr. 3, kan der dispenseres fra erhvervelsesreglerne, når erhvervelsen sker med henblik på særlige formål – herunder anvendelse til videnskabelige, undervisningsmæssige, almene sociale, sundhedsmæssige eller almene rekreative formål, og der foreligger særlige forhold, der taler for jordens anvendelse på den ansøgte måde, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 6. Ved vurderingen af, om tilladelse bør meddeles, skal der lægges vægt på de i landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 2, nr. 1-4, anførte momenter. Disse er omtalt ovenfor i afsnit 2.6.7. i de fire første »pinde«.

2.6.7.4. Erhvervelse i forbindelse med etablering af vådområder, naturgenopretning m.v. (lbl. § 17, stk. 2, nr. 4)

I medfør af lbl. § 17, stk. 2, nr. 4, kan der dispenseres fra erhvervelsesreglerne, hvis erhvervelsen sker i forbindelse med etablering af vådområder, naturgenopretning eller lignende. Tilladelse kan meddeles i forbindelse med aftaler med offentlige myndigheder om *etablering eller genopretning af vådområder* med henblik på gennemførelse af Vandmiljøplan II eller III. Tilladelse kan også meddeles i forbindelse med aftaler med offentlige myndigheder eller almene vandforsyningsanlæg om *forbud mod tilførsel af gødning* for at beskytte drikkevandet i overensstemmelse med en indsatsplan, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 7. Se endvidere kapitel II, 4.2.9. Tilladelse kan desuden meddeles, hvis der er tale om erhvervelse af arealer til naturformål, jf. lbl. § 24 og landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 8, jf. § 56.

Dispensation fra lbl. § 12, stk. 1 og 2, kan gives i forbindelse med, at en landmand erhverver yderligere en landbrugsejendom som *erstatningsjord* for arealer, der er inddraget til de ovennævnte formål, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 9. Der kan dog normalt ikke dispenseres ved erhvervelse af jord til erstatning for arealer, der i forvejen er fradragsarealer efter lbl. § 10, stk. 5. Se herom afsnit 2.1.3.

Hvis der ikke er tale om erhvervelse af erstatningsjord, kan der kun i ganske særlige tilfælde dispenseres fra lbl. § 12, jf. landbrugslovscirkulærets § 41, stk. 10, jf. stk. 1.

Dispensation forudsætter normalt, at der er indgået aftaler af mindst 20 års varighed, og at dispensationsansøgningen behandles senest otte år efter aftalens indgåelse.

Se også *TfL 2000.197*, der indeholder FødevareErhvervsdirektoratets skrivelse til samtlige jordbrugskommissioner vedrørende *reglerne om køb af erstatningsjord* med fravigelse af landbrugslovens erhvervelsesregler. Skrivelsen retter sig mod 1999-lovens regler med tilhørende cirkulære, men angiver retningslinjer for dis-

Kapitel IV, 2.6.7.4.

pensation, som fortsat er gældende. Skrivelsen indeholder bl.a. *en deklaration til tinglysning* i forbindelse med erhvervelse af erstatningsjord. Se endvidere *TfL 2001.154*, der indeholder direktoratets midtvejsevaluering af Vandmiljøplan II, og som omtales nærmere nedenfor kapitel VI, 2.2.3.

I *TfL 2001.238* havde en landmand indgået aftale med amtet om at udtage 26,9 ha agerjord af driften samt at standse en pumpestation for derved at danne en sø på ca. 11 ha med tilhørende sump og våde enge. Der blev endvidere indgået en 20-årig aftale efter ordningen med miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger, hvorved 12,8 ha blev udlagt til miljøvenlig drift med græs. Jordbrugskommissionen meddelte tilladelse til erhvervelse af 35,5 ha, betinget af tinglysning af en deklaration om, at erstatningsjorden skulle afhændes, hvis vådområdeprojektet ikke var gennemført inden tre år.

2.7. Fortrinsstilling til suppleringsjord (lbl. §§ 31-33)

2.7.1. Indledning

2.7.1.1. Begrebet fortrinsstilling

Nær sammenhæng med reglerne om personers erhvervelse af landbrugsejendomme har reglerne i lbl. §§ 31-33 om den såkaldte *fortrinsstilling til suppleringsjord*, der i visse tilfælde begrænser en landmands adgang til at erhverve yderligere en landbrugsejendom uden tilladelse, selv om reglerne om personers erhvervelse ikke i sig selv er til hinder herfor.

Grundprincippet i reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord er, at en person (sædvanligvis kaldet »den primære ansøger«) – der i forvejen er ejer eller medejer⁵² af en eller flere landbrugsejendomme – ved erhvervelse af yderligere en landbrugsejendom i fri handel *ikke lovligt* kan erhverve denne, selv om han opfylder betingelserne i lbl. § 12, stk. 1, *hvis* en ejer af en nærliggende landbrugsejendom (sædvanligvis kaldet »naboen«, selv om hans ejendom kan ligge indtil to km væk) opfylder visse betingelser og gør en fortrinsstilling til køb af suppleringsjord gældende. En række betingelser skal være opfyldt, før en nabo kan gøre en fortrinsstilling gældende, jf. nærmere i de følgende afsnit. *De væsentligste betingelser* er bl.a., at den primære ansøger og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen af yderligere en landbrugsejendom (eller efter erhvervelse af suppleringsjord til sammenlægning) bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha,⁵³ at naboen ikke efter sammenlægningen af suppleringsjorden bliver ejer eller medejer af mere end 70 ha, og at suppleringsjorden ligger inden for en luftlinjeafstand på to km fra beboelsesbygningen på naboen landbrugsejendom, som sup-

52. Endvidere medregnes landbrugsejendomme, som den primære ansøgers børn under 18 år er ejer eller medejer af, jf. nærmere afsnit 2.7.3.1.

53. Ved erhvervelse til sammenlægning kan den primære ansøger dog supplere sin *hovedejendom* op til 150 ha, uden at naboer kan gøre krav på en fortrinsstilling, jf. lbl. § 33, stk. 1, og afsnit 2.7.5.1.

pleringsjorden skal sammenlægges med. Derudover skal naboen personligt opfylde visse krav om uddannelse m.v. Som følge af de nævnte arealgrænser kan reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ses som *et redskab til at sikre eksistensen af landbrugsbedrifter af forskellig størrelse*. Reglerne om fortrinsstilling giver således mindre jordbesiddere bedre muligheder for at supplere og strukturudvikle deres bedrift i konkurrence med større jordbesiddere i området, og reglerne medvirker til at sprede ejendomsretten til jorden på flere hænder i overensstemmelse med landbrugslovens mangeårige formål, jf. kapitel I.

Hvis en nabo opfylder betingelserne i lbl. § 32, siges han at have en fortrinsstilling til at erhverve suppleringsjord forud for den primære ansøger. *Fortrinsstillingen kan kun gøres gældende i forhold til de arealer, der søges erhvervet af den primære ansøger* – ikke i forhold til andre landbrugsjendomme, som den primære ansøger ejer.⁵⁴ Fortrinsstillingen kan endvidere *højest gøres gældende til 40 pct. af de erhvervede arealer*, jf. lbl. § 31, stk. 3. Naboen har alene en fortrinsstilling og ikke en fortrinsret til at købe suppleringsjord. Dette betyder, at *naboen ikke har noget retskrav* på at købe jorden.⁵⁵ Fortrinsstillingen bevirker, at sælgeren af jorden ikke lovligt kan sælge til den primære ansøger, hvis naboen opfylder betingelserne for fortrinsstilling og gør denne gældende. Men *sælgeren er ikke forpligtet til at sælge til naboen*. Sælgeren kan vælge at sælge jorden til en helt tredje person eller at undlade at sælge.⁵⁶ Hvis jorden sælges til en tredje person, må det i forhold til denne nye køber afgøres, om naboen fortsat opfylder betingelserne for at gøre en fortrinsstilling gældende.

Se fra praksis TjL 2008.322, hvor den primære ansøger erhvervede en landbrugsejendom på 28,3 ha. I forbindelse hermed fik en nabo tillagt fortrinsstilling til 15 ha suppleringsjord. Den primære ansøger solgte herefter 20 pct. af ejendommen til sin søn, der derved blev ankermand i samejet. Herefter meddelte jordbrugskommissionen naboen, at fortrinsstillingen var bortfaldet. Fødevarerhverv fandt, at jordbrugskommissionens afgørelse var i overensstemmelse med gældende ret, og at der ikke var grundlag for at statuere forsøg på omgåelse.⁵⁷

54. Jf. § 23, stk. 4, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

55. Se f.eks. afgørelse fra Folketingets Ombudsmand af 16. marts 1995 refereret i *Jordlovgivning* s. 466.

56. Sammenlign TfL 2010.66, hvor en landmand havde søgt om dispensation i forbindelse med indtræden som landmand i et selskab, der ejede landbrugsejendomme. Da jordbrugskommissionen i forbindelse med behandlingen af dispensationsansøgningen gav en nabo fortrinsstilling til suppleringsjord, trak landmanden sin ansøgning tilbage. Fortrinsstillingen var dermed også bortfaldet.

57. Se også TfL 1999.48, hvor sagen blev hjemvist til jordbrugskommissionen, fordi denne ikke i forhold til den nye erhverver havde foretaget en ny vurdering af reglerne om fortrinsstilling. Se tillige TfL 2009.168, TfL 2009.171 og TfL 2010.69.

Kapitel IV, 2.7.1.1.

Hvis den nye køber f.eks. ikke bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha, har naboen ikke (længere) nogen fortrinsstilling. Fortrinsstillingen afskæres dog kun, hvis der er tale om *en reel overdragelse til tredjemand*. Uanset at en tidligere bestemmelse (dagældende § 32) om omgåelse ikke er medtaget i den nugældende landbrugslov, er der fortsat efter almindelige regler adgang til at gribe ind over for proformaaftaler m.v., jf. landbrugslovscirkulærets § 72 og afsnit 10.2. i landbrugslovsvejledningen. Se nærmere om omgåelse nedenfor afsnit 2.7.1.4.

Da der som nævnt ikke er noget retskrav på fortrinsstilling, vil der *normalt heller ikke være grundlag for, at naboen rejser et erstatningskrav mod jordbrugskommissionen, hvis fortrinsstillingen ikke opnås*. Hvis jordbrugskommissionen ved sit afslag overholder gældende regler, er der ikke noget ansvarsgrundlag, og da der ikke er et retskrav, lider naboen normalt heller ikke noget relevant tab ved den nægtede fortrinsstilling, jf. landsrettens dom i TfL 2001.145 V.⁵⁸

2.7.1.2. Forholdet til tilbudspligt og forkøbsret

En fortrinsstilling til suppleringsjord må ikke forveksles med tilbudspligt eller forkøbsret, som kendes fra anden lovgivning og fra privatretlige aftaler.

Regler om *tilbudspligt* findes bl.a. i lejelovens § 100, hvorefter udlejeren i ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse, skal tilbyde lejerne i ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Tilbudspligt gælder for ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Reglerne gælder endvidere for andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder. Til forskel fra landbrugslovens regler om fortrinsstilling, der kun finder anvendelse, hvis naboen opfylder betingelserne i lbl. § 32, indebærer lejelovens tilbudspligt, at en udlejningsejendom, der er omfattet af tilbudspligten, *altid* skal tilbydes lejerne, inden ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte til andre end lejerne, jf. lejelovens § 102, stk. 1.⁵⁹ Reglerne i lbl. §§ 31-33 indeholder *ikke en forpligtelse* for sælger til at tilbyde suppleringsjord til en nabo, der opfylder betingelserne for at have fortrinsstilling, før arealerne sælges til den primære ansøger. Sælger kan vælge at sælge til en tredje person, over for hvem naboen ikke kan gøre fortrinsstilling gældende.

58. Om offentlige myndigheders erstatningsansvar for skadeforvoldelse se bl.a. *Henning Skovgaard*: Offentlige myndigheders erstatningsansvar (1983), *Bernhard Gomard* i U 2004 B 383 ff og *Malene Værum Westmark*: Offentligretligt erstatningsansvar for skadevoldende retsakter (2010); alle med henvisninger. Se også *Jordlovgivning* s. 110 ff.

59. Visse overdragelser er dog undtaget, jf. nærmere lejelovens § 102, stk. 2.

Kapitel IV, 2.7.1.3.

Regler om *forkøbsret* findes bl.a. i *jordfordelingslovens* § 12, hvorefter fødevareministeren kan lægge forkøbsret for staten på såvel landbrugsejendomme som landbrugsjord og udyrkede arealer, der ikke udgør en del af en landbrugsejendom til fremskaffelse af fast ejendom til de formål, der er nævnt i jordfordelingslovens § 1, nr. 1-5, jf. kapitel VI, 4.1. Om forkøbsretten se kapitel VI, 4.4.2.

Regler om forkøbsret findes også i *naturbeskyttelseslovens* § 57, hvorefter miljøministeren kan bestemme, at ejendomme i landzone eller sommerhusområder, der er særligt egnede til opfyldelse af naturbeskyttelseslovens formål, pålægges forkøbsret for staten. Se kapitel III, 3.3.2.

Forkøbsret efter både jordfordelingslov og naturbeskyttelsesloven tinglyses som en byrde på de omfattede ejendomme.

Forkøbsret kan også være pålagt ved *servitut i henhold til privat aftale*.

De ovennævnte forkøbsrettigheder adskiller sig fra fortrinsstilling til suppleringsjord i landbrugsloven ved, at staten (eller den private berettigede) opnår *en egentlig ret* til at købe jorden forud for andre, uanset hvem jorden ønskes solgt til. Dette er som nævnt ikke tilfældet for den nabo, der opnår fortrinsstilling efter landbrugsloven, idet denne nabo kun kan købe jorden, hvis sælgeren vælger at sælge til naboen. Hvis sælgeren sælger til en anden erhverver, over for hvem naboen ikke har fortrinsstilling, kan naboen ikke modsætte sig dette.

2.7.1.3. Oversigt over reglernes indhold

Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord findes som nævnt i lbl. §§ 31-33. *Lbl. § 31* fastslår, *hvornår reglerne om fortrinsstilling overhovedet kan komme i funktion*: Når den primære ansøger ved *erhvervelse af yderligere en landbrugsejendom i fri handel* (lbl. § 31, stk. 1) eller ved *erhvervelse af jord til sammenlægning* med en landbrugsejendom (lbl. § 31, stk. 2) vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha. Se nedenfor afsnit 2.7.3.

Lbl. § 32 indeholder *de betingelser, som naboen skal opfylde* for at kunne gøre en fortrinsstilling gældende. Der stilles både krav til ansøgerens bedrift (areal, beliggenhed m.v., jf. lbl. § 32, stk. 1) og til hans person (uddannelse, bopæl m.v., jf. lbl. § 32, stk. 2). Se nedenfor afsnit 2.7.4.

Endelig indeholder *lbl. § 33* nogle *undtagelsestilfælde* (hovedejendom, offentlige anlæg, vådområder m.v.), hvor lbl. §§ 31 og 32 ikke gælder, selv om betingelserne heri er opfyldt. Se nedenfor afsnit 2.7.5.

Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord er her behandlet i tilknytning til reglerne om *personers* erhvervelse, fordi de først og fremmest har betydning i forhold til disse regler, navnlig som følge af henvisningen i lbl. § 12, stk. 2, som også lbl. § 16, stk. 2, henviser til. Reglerne om fortrinstil-

Kapitel IV, 2.7.1.3.

ling har dog også betydning ved *selskabers* erhvervelse, idet både lbl. § 20 og § 21 i visse tilfælde kræver, at erhvervelsesreglerne i lbl. § 12 er opfyldt af »landmanden i selskabet«, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2.2.1. Endvidere gælder reglerne om fortrinsstilling ved køb af suppleringsjord til sammenlægning, jf. lbl. § 29, stk. 2, og nedenfor kapitel VI, 2.1.4.

I medfør af 1999-loven blev der i en række tilfælde tinglyst deklaration om *hvilende fortrinsstilling*. Det fulgte af deklarationerne, at bestemmelserne om fortrinsstilling til suppleringsjord skulle bringes i anvendelse for den berørte ejendom, hvis den eller dens jorder sammenlægges med en anden landbrugsejendom, som den pågældende ejer, eller som dennes ægtefælle eller børn under 18 år er ejer eller medejer af, eller hvis ejendommens beboelsesbygning fraskilles eller nedrives. En ejer af en landbrugsejendom, hvor der er tinglyst deklaration om hvilende fortrinsstilling, kan efter lovændringen i 2010 i medfør af § 30 i landbrugslovsbekendtgørelsen *få deklarationen ophævet* og aflyst af tingbogen uden tilladelse fra den påtaleberettigede.

2.7.1.4. Særligt om omgåelse

Landbrugsloven indeholdt som nævnt tidligere en bestemmelse (dagældende § 32), hvorefter lovens regler også fandt anvendelse på aftaler, hvorved lovens regler søges omgået. En tilsvarende bestemmelse findes ikke længere i loven. Den er da også overflødig, idet der også efter almindelige regler er mulighed for at gribe ind over for proformaaftaler m.v., jf. landbrugslovs-cirkulærets § 72 og afsnit 10.2. i landbrugslovsvejledningen.

Ved omgåelse forstås i almindelighed, at to parter forsøger at komme uden om en ufravigelig lovbestemmelse ved at indgå en aftale, der fremtræder, som om den ikke er omfattet af lovens ord, men dog af dens mening. En sådan aftale er ugyldig som følge af omgåelse af den ufravigelige regel.⁶⁰ I forhold til landbrugsloven har langt de fleste sager – i hvert fald i nyere tid – om omgåelse handlet om reglerne om fortrinsstilling. Eksempelvis kan en primær ansøger bringe sig ned under arealgrænsen på 150 ha ved at sælge noget af sin jord til tredjemand, inden han indgår aftale om erhvervelse af suppleringsjord. Derved undgår han, at købet af suppleringsjord udløser et krav om annoncering efter ønske om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. afsnit 2.7.1.1. og 2.7.5.4. Et omgåelsesforsøg kan i så fald f.eks. gå ud på, at den primære ansøger indgår en aftale med tredjemand – f.eks. den primære ansøgers ægtefælle – om at tredjemand køber en del af

60. Om omgåelse se *Jens Feilberg Jørgensen: Omgåelse af retsregler* (1966), navnlig side 160 f om ældre praksis efter landbrugsloven, *Jordlovgivning* s. 762 ff, *Jens Evald* i TfL 2000.1 ff og *Jens Evald: Retsmisbrug i formueretten* (2001) s. 149 ff med henvisninger. Se endvidere *Jens Evald* i TfL 2006.246 ff om overdragelse af landbrugsejendomme mellem ægtefæller.

ansøgerens jord. Aftalen fremtræder på papiret, som om der er sket et salg, men specielle vilkår i eller udenfor aftalen indebærer, at der ikke reelt er tilsigtet en overdragelse til tredjemand, således at realiteten vil blive, at den primære ansøger efter erhvervelsen af suppleringsjorden vil blive ejer af mere end 150 ha, selv om der ikke er annonceret efter suppleringsjord. Der kan f.eks. være særlige vilkår om finansieringen af handlen, som indebærer, at »køberen« reelt ikke betaler for ejendommen, eller der kan være fastsat vilkår og betingelser for handlen, der først kan opfyldes efter meget lang tid, således at det er tvivlsomt, om ejendomsretten nogensinde vil gå over til køberen. Hvis jordbrugskommissionen – f.eks. efter klage fra en nabo – finder, at der foreligger omgåelse, vil den primære ansøger kunne meddeles et genafhændelsespåbud i forhold til den ulovligt erhvervede suppleringsjord.

Se fra den omfattende praksis eksempler, hvor der *ikke forelå omgåelse*: *TfL 2000.133*, hvor en nabos fortrinsstilling blev afskåret ved et mageskifte af jorder mellem sælgeren og den primære ansøger, der bevirkede, at naboen ikke længere opfyldte afstandsbetingelsen (der dengang var 1 km). Mageskiftet var *ikke* omgåelse. *TfL 2009.168*, hvor den primære ansøgers salg af landbrugsejendommen til sin far ikke var omgåelse, da faderen opfyldte betingelserne for erhvervelse af landbrugsejendommen og havde tiltrådt pantehæftelser som adkomsthaver og debitor. Der var ikke oplysninger om begrænsninger i faderens rådighed over ejendommen. *TfL 2009.171*, hvor den primære ansøger solgte det pågældende areal til tredjemand. Da der ikke var bestemmelser i købsaftalen, som begrænsede køberens rådighed over ejendommen, forelå der ikke omgåelse, selv om der ikke var oprettet skøde, og selv om overdragelsen ikke var tinglyst. Se nu *lbl. § 43, stk. 1*, om tinglysning af adkomst, og herom kapitel I, 4.8. *TfL 2010.69*, hvor der hverken i ægtepagt eller købsaftale, hvorved den primære ansøger solgte landbrugsejendommen til sin ægtefælle, var tegn på omgåelse.

Som *eksempler på omgåelse* kan nævnes *TfL 1999.120*, hvor den primære ansøgers videresalg af ejendommen blev anset for at være omgåelse, jf. den tidligere landbrugslovs § 32, fordi den primære ansøger – bl.a. som følge af aftaler med køberen om tilbagekøbsret, forpagtningsafgift, der modsvarede renter af et gælds-brev, samt forbud mod pantsætning – fortsat var den reelle ejer af ejendommen. *TfL 2008.61*, hvor der bl.a. blev lagt vægt på, at den primære ansøger havde bevaret brugsret til såvel jord som bygninger på den solgte ejendom og i øvrigt havde en tilbagekøbsret til ejendommen. *TfL 2008.133*, hvor den primære ansøger solgte en anpart på 81 pct. af en landbrugsejendom på 146,1 ha ved ægtepagt til sin hustru og et areal på 17,1 ha til sin 87 ½-årige far. FødevareErhvervsdirektoratet fandt, at overdragelsen til faderen savnede landbrugsretlig realitet og var en usædvanlig jordbrugsmæssig disposition. Der blev lagt vægt på faderens alder, og på at faderen 15 år tidligere havde afhændet – den nu tilbagekøbte – landbrugsejendom til sønnen som led i et generationsskifte. Endvidere var der ikke fastsat vilkår for faderens betaling af købesummen. Da handlerne var indgået i tæt forbindelse med sagen om fortrinsstilling, og da der kun havde været ind-

Kapitel IV, 2.7.1.4.

ledt forhandlinger med én af de to fortrinsstillede naboer, fandt direktoratet, at både overdragelsen til faderen og til hustruen var omgåelse. *TfL 2009.72*, hvor den primære ansøgers salg af en landbrugsejendom til sin ægtefælle var omgåelse. FødevareErhverv hjemviste derfor sagen til fornyet behandling i jordbrugskommissionen med henblik på at vurdere, om en nabo havde krav på fortrinsstilling. Da naboen imidlertid i mellemtiden var blevet ejer af 110 ha, var det korrekt at nægte ham fortrinsstilling. *TfL 2010.67*, hvor den primære ansøgers salg af en ejendom var omgåelse, bl.a. som følge af, at der ikke var angivet en frist for berigtigelse af købesummen, at der ikke var angivet en frist for gælds-overtagelsen i skødet, at der ikke gik en pengestrøm fra køber til sælger, at køberen ikke kunne videresælge ejendommen til tredjemand uden først at indfri et gælds-brev til den primære ansøger, at det alene var den primære ansøger, der afholdt udgifterne ved handelen, at parterne havde til hensigt at drive ejendommen i fællesskab, og at den primære ansøger bevarede råderetten over ejendommen, indtil købesummen var berigtiget. Se også *TfL 2011.49* om genoptagelse af en sag om fortrinsstilling efter påstand om, at der var tale om omgåelse, bl.a. fordi ejendommen ikke var blevet yderligere belånt i forbindelse med den primære ansøgers erhvervelse.⁶¹

Om omgåelse af andre bestemmelser i landbrugsloven se *Jordlovgivning* s. 764.

2.7.2. Proceduren ved undersøgelse af naboers fortrinsstilling m.v.

2.7.2.1. Den primære ansøgers ansøgning

En landmand (*den primære ansøger*), der ønsker at erhverve yderligere en landbrugsejendom i fri handel, og derved alene eller sammen med sine børn under 18 år vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha, kan ikke erhverve den yderligere ejendom uden tilladelse, jf. lbl. § 31, stk. 1, medmindre ejendommen erhverves til supplerende af en hovedejendom indtil 150 ha, jf. lbl. § 33, stk. 1, og nedenfor afsnit 2.7.5.1. Den primære ansøger må derfor ansøge jordbrugskommissionen om tilladelse til erhvervelsen. Det påhviler den primære ansøger at afgive de relevante og korrekte oplysninger, og jordbrugskommissionen skal påse, at ansøgeren fremlægger en forsvarlig dokumentation for oplysningerne, jf. *TfL 1999.124* (fødevareministerens svar til Folketingets Udvalg for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri). Efter modtagelse af ansøgningen foretager jordbrugskommissionen for den primære ansøgers regning *annoncering* i lokale aviser⁶² efter naboer, der ønsker fortrinsstilling, jf. § 28, stk. 1, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

61. Se også fra ældre praksis: *TfL 1999.48*, *TfL 1999.52*, *TfL 1999.57*, *TfL 1999.120*, *TfL 1999.183*, *TfL 2000.96*, *TfL 2001.30*, *TfL 2001.34*, *TfL 2001.145/1* og *TfL 2002.255 FO*.

62. Der foretages endvidere offentlig bekendtgørelse på statsforvaltningernes hjemmeside: www.statsforvaltning.dk/suppleringsjord.

Jordbrugskommissionen kan dog bestemme, at der ikke skal foretages undersøgelse af, om der er ønsker om fortrinsstilling, hvis der er tale om en ubetydelig overskridelse af arealgrænsen, suppleret med et ubetydeligt areal m.v., jf. nærmere landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, og nedenfor afsnit 2.7.5.5. samt fra tidligere praksis *TfL 2004.35*.

2.7.2.2. Naboers erklæringsskema

Naboer, der er interesseret i suppleringsjord, skal dernæst inden fire uger efter annonceringstidspunktet indsende et særligt *naboerklæringsskema* til jordbrugskommissionen, jf. § 28, stk. 1, i landbrugslovsbekendtgørelsen.⁶³ Er oplysningerne i naboerklæringsskemaet utilstrækkelige, kan jordbrugskommissionen fastsætte en frist på højst fire uger til fremsendelse af fornøden dokumentation, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 3. Overskrides fristen, eller er dokumentationen fortsat mangelfuld, kan naboen ikke opnå fortrinsstilling, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 4.

Se fra praksis: *TfL 2007.21*, hvor en korrekt udfyldt naboerklæring ikke var modtaget inden fristens udløb, hvorfor afgørelsen om fortrinsstilling blev ophævet. Se også *TfL 2006.46*, hvor jordbrugskommissionen den 26. august 2005 meddelte tilladelse til, at den primære erhverver kunne erhverve ca. 33 ha af en landbrugsejendom, da der ikke ved ansøgningsfristens udløb var modtaget ansøgninger om fortrinsstilling til suppleringsjord. Den 2. september 2005 modtog jordbrugskommissionen imidlertid en ansøgning om fortrinsstilling. Ansøgningen var indleveret personligt den 24. august 2005 af en nabo og var blevet datostempet den pågældende dag af amtet. Tilladelsen til den primære erhverver blev herefter tilbagekaldt, hvilket FødevareErhvervsdirektoratet tiltrådte, *da* der var sket væsentlige sagsbehandlingsfejl, *da* tilbagekaldelsen⁶⁴ var sket kort tid efter, at tilladelsen var givet, *og da* den primære erhverver endnu ikke havde disponeret i tillid til tilladelsen. I *TfL 2010.132* var dokumentation for bl.a. uddannelse og egen drift ikke indsendt rettidigt, hvorfor jordbrugskommissionen med rette havde givet afslag på en ansøgning om fortrinsstilling til suppleringsjord.

Hvis jordbrugskommissionen bliver opmærksom på forhold, som ikke er belyst i naboerklæringen, har kommissionen pligt til at søge disse forhold oplyst (*vejledningspligt*), jf. landbrugslovscirkulærets § 64. Vejledningspligten gælder såvel over for den primære ansøger som over for naboer, der ønsker fortrinsstilling.

Se f.eks. *TfL 2008.126*, hvor jordbrugskommissionen ikke havde opfyldt sin vejledningspligt i forhold til en nabo, der ikke havde medsendt dokumentation for

63. Om afskæring af fortrinsstilling på grund af for sent indkommet naboerklæring, se *TfL 1999.178*, *TfL 2000.87* og *TfL 2000.138*. Se også petitaafsnittet nedenfor.

64. Om tilbagekaldelse se bl.a. *Jordlovgivning* s. 107.

Kapitel IV, 2.7.2.2.

opfyldelse af lbl. § 32. Dokumentationen blev derfor først fremsendt efter fristens udløb, hvorfor fortrinsstilling blev nægtet. Fødevarerhvervsdirektoratet hjemviste sagen til fornyet behandling.⁶⁵

Jordbrugskommissionen kan indhente supplerende oplysninger, og kommissionen kan f.eks. gøre opmærksom på, at den ønskede opdeling af ejendommen ikke er mulig i henhold til anden lovgivning, jf. *TfL 1999.38*, hvor en opdeling ikke ville være lovlig efter naturbeskyttelsesloven. Jordbrugskommissionen kan også sætte *en frist* til dokumentation af oplysninger, jf. *TfL 2004.103*, hvor der blev fastsat en frist til en nabos dokumentation af, at han havde ret til at færdes ad en privat fællesvej. Se også *TfL 2004.147*, hvor en nabo den 20. august 2003 blev tillagt fortrinsstilling til 3,7 ha. Den 8. september 2003 klagede naboen over afgørelsen og gjorde gældende, at han reelt havde et harmonibehov på 50,7 ha, selv om han i ansøgningen kun havde oplyst et harmonibehov på 42,4 ha. Jordbrugskommissionen fastholdt afgørelsen, hvilket Fødevarerhvervsdirektoratet tiltrådte, *da* den var truffet på grundlag af de af naboen fremsendte oplysninger, *da* jordbrugskommissionen havde givet den fornødne vejledning ved fremsendelsen af skemaet om naboerklæring, *og da* der ikke var grundlag for at genoptage sagen.

2.7.2.3. Jordbrugskommissionens afgørelse

På grundlag af de således indsamlede oplysninger træffer jordbrugskommissionen afgørelse om, hvorvidt en eller flere naboer har fortrinsstilling.

Selv om en nabo opfylder betingelserne for at have fortrinsstilling, kan jordbrugskommissionen bestemme, at ønsket ikke imødekommes, hvis naboen kun vil kunne få fortrinsstilling til et ubetydeligt areal, jf. § 29, stk. 3, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

Hvis en nabo opfylder betingelserne for at have fortrinsstilling, meddeler kommissionen den primære ansøger afslag på ansøgningen om erhvervelse og tillige påbud om genafhændelse inden seks måneder, hvis der allerede er indgået endelig aftale om køb af ejendommen. Samtidig meddeles den primære ansøger og de fortrinsstillede naboer en frist på fire uger til at træffe aftale om afhændelse af jord til de(n) fortrinsstillede, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 29, stk. 1. *De(n) fortrinsstillede kan højst opnå fortrinsstilling til 40 pct. af jorderne til den erhvervede ejendom eller af det erhvervede areal, jf. lbl. § 31, stk. 3*, der blev indsat ved lovændringen i 2010.

Hvis den primære ansøger og naboer med fortrinsstilling ikke kan opnå enighed om, hvilke arealer fortrinsstillingen omfatter, afgøres dette af jordbrugskommissionen.

65. Om jordbrugskommissionens forpligtelse til *partshøring* se TfL 2009.332.

Kapitel IV, 2.7.2.3.

Se *TfL 2001.137 B*, hvor den primære ansøger fremsendte ét forslag til det areal, som naboen kunne købe, mens naboen fremsendte et andet forslag. Da parterne ikke kunne blive enige, fastslog jordbrugskommissionen, at naboen havde fortrinsstilling til 7,3 ha af den *vestlige* del af den nordvestlige lod af ejendommen. Da naboen ønskede fortrinsstilling til den *nordlige* del af den nordvestlige lod, påklagede han afgørelsen. Klagen blev afvist, da afgørelsen beroede på jordbrugskommissionens skøn. Derefter anlagde naboen retssag mod jordbrugskommissionen. Byretten frifandt jordbrugskommissionen, da der ikke var grundlag for at antage, at den havde taget mere hensyn til den primære ansøger end til naboen. Retten lagde endvidere vægt på, at jordbrugskommissionens tre medlemmer havde en særlig landbrugsmæssig sagkundskab. Se også *TfL 2009.326*, hvor jordbrugskommissionen udpegede et areal, som den fortrinsstillede nabo ikke ønskede. Dette var i overensstemmelse med gældende regler, hvorfor naboen ikke fik medhold i sin klage.

Kan parterne ikke nå til enighed om pris m.v., skal de inden fire-ugersfristens udløb oplyse til jordbrugskommissionen, hvad de mener, at *handelsprisen* bør være, jf. § 29, stk. 1, i landbrugslovsbekendtgørelsen. Er der fortsat ikke enighed, træffer jordbrugskommissionen afgørelse om den pris, der skal være afgørende for bevarelse af fortrinsstilling og eventuelt tillige om afgrænsning af suppleringsjorden, jf. § 29, stk. 6, i landbrugslovsbekendtgørelsen og nedenfor afsnit 2.7.4.8. Hvis afgørelsen om fortrinsstilling for naboen påklages, suspenderes fire-ugers-fristen. Som udgangspunkt løber en ny fire-ugers-frist fra FødevareErhvervs afgørelse i klagesagen, jf. bekendtgørelsens § 29, stk. 8. Overskrides fire-ugers-fristen, bortfalder fortrinshstillingen, jf. *TfL 2001.87*. Efter fastsættelse af handelsprisen meddeles endnu en fire-ugers-frist, hvor parterne skal forhandle sig til enighed om handelsvilkårene. Senest to uger efter udløbet af denne frist skal de fortrinsstillede naboer endvidere *stille sikkerhed for betaling af den fastsatte pris* – f.eks. i form af en bankgaranti – medmindre parterne forinden har truffet bindende aftale om køb, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 29, stk. 6. Se om bortfald af fortrinsstilling på grund af for sen sikkerhedsstillelse: *TfL 2001.84*.

Se også *TfL 2009.337*, hvor jordbrugskommissionen i forbindelse med den primære ansøgers erhvervelse tildelte en nabo fortrinsstilling til 20,1 ha, uden at kræve sikkerhedsstillelse. Den primære ansøger klagede, og krævede, at naboen skulle stille bankgaranti for den samlede købesum for suppleringsjorden. Jordbrugskommissionens afgørelse var begrundet i det særlige og meget atypiske forløb (den primære ansøger havde bl.a. solgt en del af ejendommen til sin far, og var politianmeldt for ikke at efterkomme et genafhændelsespåbud), hvor naboen allerede havde stillet en bankgaranti for den samlede købesum på 4,5 mio. kr. FødevareErhverv fandt, at afgørelsen var i overensstemmelse med gældende regler, og lå inden for rammerne for jordbrugskommissionens skøn over, om der var tilstrækkelig sikkerhed.

Kapitel IV, 2.7.2.3.

TfL 2009.334 omhandlede en klage over jordbrugskommissionens fastsættelse af prisen, overtagelsesdatoen samt at tidsfristen for udfærdigelse af købsaftale og sikkerhedsstillelse var for kort. FødevareErhverv fandt, at en frist på fire til seks uger til udfærdigelse af købsaftale og garantistillelse var i overensstemmelse med gældende regler. Derimod fandt FødevareErhverv, at jordbrugskommissionen ikke lovligt kunne fastsætte overtagelsesdagen og fordelingen af udgifterne, da dette var en del af handelsvilkårene, som skal forhandles mellem parterne.

Naboer, som ikke vil betale den aftalte eller af jordbrugskommissionen fastsatte handelspris, eller som ikke rettidigt stiller sikkerhed, mister deres fortrinsstilling, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 29, stk. 7.

Hvis jordbrugskommissionen efter undersøgelse af ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord finder, *at der ikke er naboer, som opfylder betingelserne for fortrinsstilling*, meddeler kommissionen den primære ansøger tilladelse til erhvervelsen, hvis de øvrige erhvervelsesbetingelser er opfyldt. Det samme gælder, hvis fortrinsstillede naboer har fået deres berettigede ønsker om suppleringsjord opfyldt, idet den primære ansøger herefter opfylder betingelserne for at erhverve den øvrige del af ejendommen.

2.7.2.4. Aftaler m.v. om fortrinsstilling

Det kan *aftales* mellem den primære ansøger og én eller flere naboer, at reglerne om fortrinsstilling ikke skal finde anvendelse. Aftalen er dog naturligvis kun bindende for de naboer, som har indgået aftalen. Hvis en nabo, der ikke er part i aftalen, ønsker fortrinsstilling og opfylder betingelserne herfor, kan aftalen ikke forhindre ham heri. Indholdet af sådanne aftaler må forstås ud fra almindelige aftaleretlige regler, herunder om fortolkning og udfyldning.

Se fra praksis *TfL 1999.63*, hvor en nabos erklæring om, at han ikke ønskede fortrinsstilling til suppleringsjord, afgivet inden annonceringen efter ønsker om fortrinsstilling, var bindende. Naboen havde forudsat, at afkaldet var betinget af, at alle naboer gav afkald på suppleringsjord, hvilket ikke skete, men betingelsen fremgik ikke af naboen's erklæring. Jordbrugskommissionens meddelelse af fortrinsstilling blev ophævet, da erklæringen var bindende.

Se i øvrigt *TfL 2009.174*, hvor en nabo havde klaget over, at jordbrugskommissionen havde meddelt ham afslag på fortrinsstilling. Den 4. august 2008 frafaldt naboen klagen. Den 6. august 2008 – efter udløbet af klagefristen – meddelte naboen, at han annullerede sin tilbagekaldelse af klagen. FødevareErhvervsdirektoratet fandt, at klagen var indkommet for sent.

2.7.3. Hvornår udløses fortrinsstilling? (Ibl. § 31)

De grundlæggende betingelser for, at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord kan bringes i anvendelse, findes i Ibl. § 31. Bestemmelsens *stk. 1*

omhandler tilfælde, hvor den primære ansøger *erhverver yderligere en landbrugsejendom* i landzone (se afsnit 2.7.3.1.), mens *stk. 2* fastslår, at reglerne i *stk. 1* også gælder, når den primære ansøger *erhverver jord til sammenlægning* med en landbrugsejendom (se afsnit 2.7.3.2.). *Stk. 3* fastslår, at der ved opgørelse af arealgrænserne i *stk. 1* og *2* skal ses bort fra fradragsarealer, som nævnt i *lbl. § 10, stk. 5*. Se herom ovenfor afsnit 2.1.3.

Tages ordlyden af *lbl. § 31, stk. 1*, bogstavelig, kunne man få det indtryk, at reglerne om fortrinsstilling skal anvendes i alle tilfælde af erhvervelse af landbrugsejendomme, hvor arealgrænsen overskrides – bortset fra de udtrykkelige undtagelser i *lbl. § 33*. Som anført ovenfor afsnit 1.4. har dette imidlertid ikke været hensigten. Som dér anført *finder reglerne om fortrinsstilling alene anvendelse, når erhvervelsesreglerne henviser til reglerne om fortrinsstilling*. Herefter gælder fortrinsreglerne *ved erhvervelse i fri handel*, jf. *lbl. § 12, stk. 2, ved køb af suppleringsjord til sammenlægning*, jf. *lbl. § 29, stk. 2, for ankermanden ved personers anpartserhvervelse*, jf. *lbl. § 16, stk. 2, for landmanden i et aktie- eller anpartsselskab*, jf. *lbl. § 20, stk. 1, nr. 2*, samt *ved selskaber m.v., der opfylder lbl. § 16, stk. 2, jf. lbl. § 21, nr. 3*. Reglerne om undersøgelse af ønsker om fortrinsstilling anvendes desuden i forbindelse med fondes og andre juridiske personers erhvervelse af arealer til naturformål, jf. *lbl. § 24, stk. 3*. Se nærmere nedenfor afsnit 4.3.3.

Reglerne om fortrinsstilling gælder derimod ikke ved personers erhvervelse af en landbrugsbedrift, jf. *lbl. § 13*, ved personers erhvervelse ved arv m.v., jf. *lbl. § 14*, ved personers familiehandel, jf. *lbl. § 15*, ved ægtefællers erhvervelse af anparter ved arv eller bodeling, jf. *lbl. § 16, stk. 1*, ved erhvervelse af anparter, hvor erhververen ikke er ankermand, jf. *lbl. § 16, stk. 2*, ved erhvervelse foretaget af andre juridiske personer end § 20-selskaber, jf. *lbl. § 21*, bortset fra *nr. 3*, samt ved erhvervelse foretaget af offentlige myndigheder, vandforsyningsanlæg og visse fonde, jf. *lbl. §§ 22-24*. Se således landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 9.

Se fra tidligere praksis *TfL 2000.139*, hvor en søn i 1985 havde købt en landbrugsejendom af sine forældre. Senere solgte han ejendommen til sin søster og dennes samlever. Da søsteren døde i 1996, blev samleveren eneejer af ejendommen. Sønnen ønskede derefter at købe ejendommen tilbage fra samleveren. Da samlivsforholdet mellem søsteren og samleveren havde ægteskabslignende karakter, var overdragelsen til sønnen/broderen en familiehandel, der ikke udløste fortrinsstilling til suppleringsjord.

Kapitel IV, 2.7.3.

Reglerne om fortrinsstilling gælder desuden ikke i situationer, hvor den pågældende *ansøger er lovlig ejer af de ejendomme, der ønskes sammenlagt*, jf. § 23, stk. 5, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

Reglerne om fortrinsstilling *gælder heller ikke ved mageskifte*, hvor to eller flere landbrugsbedrifter afgiver og modtager arealer af nogenlunde samme størrelse og bonitet, uanset om der afgives og modtages hele eller dele af landbrugsejendomme, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 8.⁶⁶ Se fra praksis *TfL 2008.217* omtalt i kapitel VI, 2.7.5.4.

En primær erhverver, der i forvejen ejer en landbrugsejendom på 200 ha, kan erhverve fradragsarealer, jf. lbl. § 10, stk. 5, som en yderligere landbrugsejendom eller som suppleringsjord til sammenlægning med sin landbrugsejendom, uden at reglerne om fortrinsstilling skal bringes i anvendelse, da naboerne ikke kan gøre krav på fortrinsstilling til fradragsarealer.

En nabo kan heller ikke gøre krav på fortrinsstilling til fradragsarealer i forbindelse med, at jordbrugskommissionen foretager annoncering om ønsker om fortrinsstilling, fordi den primære erhverver overskrider arealgrænsen på 150 ha.

Se fra praksis *TfL 2009.324*, hvor jordbrugskommissionen meddelte afslag på fortrinsstilling til 34 ha hedeareal, da dette var omfattet af reglerne om fradragsarealer. Det ændrede ikke herved, at den nabo, der ønskede fortrinsstilling til arealet, henviste til, at arealet havde værdi for hans landbrugsejendom, der blev anvendt til stutleri og ridecenter, idet arealet var kuperet og derfor kunne anvendes til træning og uddannelse af heste ved ridning i terræn.

Reglerne om fortrinsstilling gælder heller ikke, når der er tale om *erhvervelse af et areal, hvor landbrugspligten er blevet ophævet uden betingelser*, jf. TfL 2010.181, om erhvervelse i 2008 af et areal uden landbrugspligt. Arealet var i 1991-92 overført til en ejendom med henblik på udvidelse af en møbelfabrik. Arealet var omfattet af en lokalplan, og landbrugspligten var i 1991-92 blevet ophævet på baggrund af en landinspektørerklæring om, »at parcellen ligger inden for områder, der ligger i byzone, i sommerhusområde eller inden for en endeligt vedtaget eller godkendt landzonelokalplan, og at parcellen inden 5 år skal anvendes til bebyggelse mv., der udelukker en senere jordbrugsmæssig anvendelse«. Udvidelse af møbelfabrikken var ikke sket, og arealet var i mellemtiden blevet dyrket landbrugsmæssigt.

66. Dette svarer til hidtidig praksis, jf. *Jordlovgivning* s. 486.

2.7.3.1. Den primære ansøgers erhvervelse af yderligere en landbrugsejendom (lbl. § 31, stk. 1)

Efter lbl. § 31, stk. 1, gælder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord kun, når en erhverver af en landbrugsejendom i landzone (den primære ansøger) ved erhvervelsen i forvejen er ejer eller medejer af én eller flere landbrugsejendomme. *Erhvervelse af ejendom nr. 1*, jf. lbl. § 12, stk. 1, *udløser således ikke en fortrinsstilling til suppleringsjord*, selv om ejendommens areal overstiger 150 ha, jf. dog i det følgende afsnit.

Det fremgår ikke af lbl. § 31, stk. 1, men følger af lbl. § 29, stk. 2, samt af lbl. § 12, stk. 2, hvortil en række andre erhvervelsesregler henviser, at landbrugsejendomme, som den primære ansøgers børn under 18 år er ejer eller medejer af, tillige skal medregnes. Hvis den primære ansøger f.eks. ønsker at købe ejendom nr. 1 på 125 ha, og hans søn under 18 år allerede ejer en andel på $\frac{1}{4}$ af en anden landbrugsejendom på 30 ha, er arealgrænsen på 150 ha overskredet, da sønnen er medejer af landbrugsejendommen på 30 ha, jf. lbl. § 2, stk. 4. Der skal derfor annonceres efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord, *selv om der er tale om erhvervelse af ejendom nr. 1*.

Der skal derimod ikke annonceres efter ønsker om fortrinsstilling, hvis et barn under 18 år erhverver en landbrugsejendom nr. 1, selv om faderen i forvejen er ejer eller medejer af en eller flere landbrugsejendomme. I denne situation er barnet den primære erhverver, og der skal derfor medregnes arealer, som den primære erhververs eventuelle børn er ejer eller medejer af.

At børnenes landbrugsejendomme skal medregnes er ikke en nyskabelse, idet reglen fremgik af den tidligere § 18, stk. 5,⁶⁷ men det havde været hensigtsmæssigt, om kravet var fremgået direkte af lbl. § 31, stk. 1, og ikke gennem kædehenvisninger i erhvervelsesreglerne.

Som udgangspunkt kan en landmand erhverve yderligere en landbrugsejendom i fri handel uden tilladelse, hvis betingelserne i lbl. § 12, stk. 1, er opfyldt. Imidlertid følger det af lbl. § 12, stk. 2, (se ovenfor afsnit 2.1.2.), at én af disse betingelser er, at der ikke er naboer, som har en fortrinsstilling til suppleringsjord og gør denne gældende, når landmanden og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen samlet vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha. I så fald kræves tilladelse til erhvervelsen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom til *supplering af en hovedejendom* gælder dog en særlig arealgrænse på 150 ha, jf. lbl. § 33, stk. 1, og nærmere nedenfor

67. Efter de tidligere regler var faderen dog medejer af sønnens landbrugsejendom, således at faderen ved erhvervelse af ejendommen på 125 ha ville blive ejer eller medejer af ejendom nr. to.

Kapitel IV, 2.7.3.1.

afsnit 2.7.5.1. I forlængelse heraf fastslår lbl. § 31, stk. 1, at tilladelse til erhvervelsen normalt ikke meddeles, hvis en nabo opfylder betingelserne for at have fortrinsstilling til suppleringsjord i lbl. § 32 (se nedenfor afsnit 2.7.4.) og har ønske om at udnytte denne fortrinsstilling. Der er ikke i landbrugsloven hjemmel til at give dispensation til den primære ansøgers erhvervelse, hvis betingelserne i lbl. § 32 er opfyldt, og der ikke foreligger en af undtagelserne i lbl. § 33. Se dog nedenfor i afsnit 2.7.5.4. om tilfælde, hvor den primære ansøger afhænder arealer samtidig med erhvervelse af en landbrugsejendom eller af suppleringsjord. Men, sælgeren kan som nævnt lade være med at sælge til den primære ansøger med den virkning, at nabosens fortrinsstilling ikke kan gøres gældende.

Ifølge lbl. § 31, stk. 1, er det alene landbrugsejendomme, som den primære ansøger – og dennes børn under 18 år, jf. ovenfor – ejer eller er medejer af, der skal regnes med ved opgørelsen af arealet. Derimod *medregnes ikke* landbrugsejendomme, som erhververens *ægtefælle eller samlever* ejer eller er medejer af. Ægtefæller kan således hver især erhverve suppleringsjord op til grænsen på 150 ha, uden at naboer vil kunne gøre fortrinsstilling gældende.

Hvis den primære ansøger erhverver *en anpart i en landbrugsejendom* efter lbl. § 16, stk. 2, og erhververen og dennes børn under 18 år derved vil blive ejer eller medejer af mere end én landbrugsejendom, gælder reglerne om fortrinsstilling dog kun i de situationer, *hvor den primære ansøger som ankermand selv skal opfylde lovens erhvervelsesbetingelser*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 6. Dette skyldes, at det er ankermanden, der ifølge lbl. § 16, stk. 2, skal opfylde lbl. § 12 ved erhvervelse i fri handel. De øvrige anpartshavere skal ikke opfylde lbl. § 12, hvorfor reglerne om fortrinsstilling heller ikke finder anvendelse for disse efter lbl. § 12, stk. 2.

Ved opgørelsen af arealet i forhold til 150-ha-grænsen medregnes ikke fradragsarealer, jf. lbl. § 31, stk. 4, jf. § 10, stk. 5, og ovenfor afsnit 2.1.3.

Hvis jordbrugskommissionen efter undersøgelse af ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. afsnit 2.7.2.3. ovenfor, finder, at der ikke er ejere af nærliggende landbrugsejendomme, der opfylder betingelserne for en fortrinsstilling, meddeler jordbrugskommissionen tilladelse til den primære ansøgers erhvervelse efter lbl. § 17, stk. 1, jf. landbrugslovscirkulærets § 37, stk. 1. Det er en forudsætning for tilladelsen, at den primære ansøger opfylder de øvrige erhvervelsesbetingelser, eller at der kan dispenseres efter lbl. § 17, stk. 1, eller lbl. § 8, stk. 4. Tilsvarende gælder, hvis jordbrugskommissionen finder, at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke skal bringes i anvendelse, jf. lbl. § 33 og landbrugslovsbekendtgørelsens § 27.

Hvis jordbrugskommissionen finder, at en eller flere naboer, der har fremsat ønske om fortrinsstilling, opfylder betingelserne for en fortrinsstilling, meddeler kommissionen afslag på den primære ansøgers erhvervelse, jf. afsnit 2.7.2.3.

2.7.3.2. Den primære ansøgers erhvervelse af jord til sammenlægning (lbl. § 31, stk. 2)

Lbl. § 31, stk. 1, omhandler som nævnt tilfælde, hvor den primære ansøger erhverver yderligere en landbrugsejendom. Det fremgår imidlertid af lbl. § 31, stk. 2, at reglerne i stk. 1 tillige finder anvendelse, *når den primære ansøger erhverver jord til sammenlægning*, jf. lbl. § 29, med en landbrugsejendom, som han ejer i forvejen.

Efter lbl. § 29, stk. 1, kan sammenlægning ske på baggrund af en landinspektørerklæring uden tilladelse, hvis betingelserne i lbl. § 29, stk. 1, er opfyldt. Se nærmere kapitel VI, 2.1. Af lbl. § 29, stk. 2, følger imidlertid, at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord gælder, når erhververen ved køb af suppleringsjord og erhververens børn under 18 år vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha. Det følger heraf og af lbl. § 31, stk. 2, at sammenlægning ikke kan ske uden tilladelse, når 150-ha-grænsen overskrides, samt at tilladelse til sammenlægningen ikke kan meddeles, når en nabo opfylder betingelserne i lbl. § 32 og ønsker at gøre fortrinsstillingen gældende. Ved *supplering af en hovedejendom* gælder dog en arealgrænse på 150 ha, hvorefter hovedejendommen altid kan suppleres op til 150 ha, uden at naboer kan gøre krav på fortrinsstilling, uanset arealet af de øvrige ejendomme, som erhververen er ejer eller medejer af, jf. lbl. § 33, stk. 1, og afsnit 2.7.5.1.

Heller ikke ved opgørelsen af arealet i forhold til 150-ha-grænsen i lbl. § 31, stk. 2, eller i lbl. § 33, stk. 1, medregnes fradragsarealer, jf. lbl. § 31, stk. 4, og § 33, stk. 1, jf. § 10, stk. 5. Om fradragsarealer se ovenfor afsnit 2.1.3.

Hvis den primære erhverver og dennes børn under 18 år ved køb af jord – eventuelt af en hel landbrugsejendom – til sammenlægning med sin landbrugsejendom ikke vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha, eksklusive fradragsarealer, kan sagen således gennemføres uden tilladelse *på grundlag af en landinspektørerklæring*, jf. kapitel VI, 2.1. Hvis erhvervelsen sker med henblik på suppleringsjord af den primære erhververs *hovedejendom*, kan sagen ligeledes gennemføres uden tilladelse på grundlag af en landinspektørerklæring, hvis hovedejendommen ikke efter suppleringen vil overstige arealgrænsen på 150 ha, jf. lbl. § 33, stk. 1, afsnit 2.7.5.1. og kapitel VI, 2.1.

I situationer, hvor ovennævnte arealgrænser overskrides, kan sagen kun gennemføres *på grundlag af en tilladelse* fra jordbrugskommissionen efter

Kapitel IV, 2.7.3.2.

lbl. § 29, stk. 4, idet jordbrugskommissionen skal træffe afgørelse om fortrinsstilling til suppleringsjord. Se afsnit 2.7.2.3. og 2.7.5. samt om dispensation efter lbl. § 29, stk. 4, i kapitel VI, 2.2.

Lbl. § 31, stk. 2, (og lbl. § 29, stk. 2) omfatter kun tilfælde, hvor den primære ansøger *erhverver* jord til sammenlægning. Hvis en landmand *i forvejen er lovlig ejer* af de ejendomme, der skal indgå i jordomlægningen, gælder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 5. Reglerne gælder heller ikke, hvis den primære erhverver i forvejen – som ankermand efter lbl. § 16, stk. 2, eller som landmanden i selskabet efter lbl. § 20, stk. 1 – er lovlig medejer af de ejendomme, der indgår i jordomlægningen.

Tidligere kunne en tinglyst deklaration om *hvilende fortrinsstilling* på en af de ejendomme, der indgik i jordomlægningen, dog føre til, at reglerne om fortrinsstilling skulle bringes i anvendelse.⁶⁸ Dette er imidlertid ikke længere tilfældet, idet en ejer af en landbrugsejendom, hvor der er tinglyst deklaration om hvilende fortrinsstilling, kan *få deklarationen ophævet* og aflyst af tingbogen uden tilladelse fra den påtaleberettigede, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 30 og afsnit 2.7.1.3. med petit.

Ved erhvervelse til suppleringsjord af en landbrugsejendom, der ejes i sameje efter lbl. § 16 eller af et selskab efter lbl. § 20, gælder reglerne om fortrinsstilling kun, hvis ankermanden henholdsvis landmanden i selskabet vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha med landbrugspligt, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 7.

2.7.4. Betingelser for naboers fortrinsstilling (lbl. § 32)

2.7.4.1. Indledning

En nabo har fortrinsstilling til suppleringsjord, hvis den primære ansøger ved erhvervelsen overskrider 150-ha-grænsen i lbl. § 31, stk. 1 eller 2, (eventuelt 150-ha-grænsen for en hovedejendom i lbl. § 33, stk. 1), jf. ovenfor afsnit 2.7.3., og naboen tillige opfylder betingelserne i lbl. § 32. Naboen kan både være en fysisk og en juridisk person. I forhold til juridiske personer er det ankermanden/landmanden i selskabet, der skal opfylde betingelserne i lbl. § 32, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 8.

Se fra praksis: *TjL 1999.55*: To personer, A og B, ejede en landbrugsejendom i lige sameje, (jf. nu lbl. § 16, stk. 2). De gjorde i forbindelse med den primære ansøgers erhvervelse af en landbrugsejendom en fortrinsstilling til suppleringsjord gældende. Jordbrugskommissionen afviste fortrinsstillingen, da B tillige ejede andre land-

68. Se herom bogens 1. udgave 2005 s. 194.

brugsejendomme med et samlet areal på mere end 70 ha. Strukturdirektoratet (nu: FødevareErhverv) fandt derimod, at A var ankermand i samejet, hvorfor der i relation til fortrinsstillingen kunne ses bort fra, at B ikke opfyldte betingelserne.

Kravene i lbl. § 32, stk. 2, om fast bopæl, uddannelseskrav, vilje til betaling af den aftalte handelspris samt ejendomsret til én eller flere landbrugsejendomme, hvis areal tilsammen er mindst 30 ha, eller som har et arbejdsbehov på mindst 900 timer, jf. de følgende afsnit, skal senest være opfyldt på *det tidspunkt, hvor den primære ansøger har indgået købsaftale*, jf. indledningen til § 32, stk. 2. Betingelserne i lbl. § 32, stk. 1, nr. 1-3, skal ligeledes være opfyldt på ovennævnte tidspunkt. Dette fremgår imidlertid ikke af loven, men følger – mindre hensigtsmæssigt – af landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 2. Opfyldes betingelserne først senere, giver det ikke grundlag for fortrinsstilling.⁶⁹ Se dog nedenfor afsnit 2.7.4.2. om arealgrænserne på 70 henholdsvis 30 ha i forhold til aftaletidspunktet.

Se *TfL 2005.43*, hvor jordbrugskommissionen den 30. april 2004 meddelte en nabo fortrinsstilling til 37,8 ha. Den 13. maj 2004 gjorde den primære ansøger jordbrugskommissionen opmærksom på, at naboens ejendom ikke blev drevet af naboen selv, men indgik i samdrift med naboens faders landbrugsejendom. Herefter bragte naboen samdriftsforholdet til ophør. Jordbrugskommissionen omgjorde afgørelsen til et afslag på fortrinsstilling, da betingelserne herfor ikke havde været opfyldt på tidspunktet for den primære ansøgers erhvervelse.

Hvis der endnu ikke er indgået aftale om køb af suppleringsjord, er det ifølge bemærkningerne til 2004-loven forholdene på *ansøgningstidspunktet*, der er afgørende. Dvs. tidspunktet for den primære ansøgers indgivelse af ansøgning om tilladelse til erhvervelsen, jf. lbl. § 31, stk. 1.⁷⁰ I forhold til fastsættelsen af handelsprisen kan dette give vanskeligheder, idet der – når der ikke er indgået aftale om køb – endnu ikke foreligger en aftalt handelspris. Jordbrugskommissionen må derfor fastsætte den afgørende pris, jf. afsnit 2.7.2.3. og 2.7.4.8.

Hvis den primære ansøger og naboen erhverver deres landbrugsejendomme *samme dag*, har naboen fortrinsstilling, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, jf. TfL 2002.60.

Når den primære ansøger overskrider arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 31, stk. 1 eller 2, (eventuelt 150-ha-grænsen for en hovedejendom i lbl. § 33, stk. 1), har en nabo fortrinsstilling til suppleringsjord, når *samlige* de i afsnit 2.7.4.2.-2.7.4.8. omhandlede betingelser er opfyldt.

69. Se om den tvivl, der kunne herske om det relevante tidspunkt efter de tidligere regler, *Rasmus Skovsgaard Haugaard* i TfL 2001.190 f og TfL 2002.97 f samt *Christian Jørgensen* og *Peter Mortensen* i TfL 2001.196 f og TfL 2002.102 f.

70. Dette fremgår mindre hensigtsmæssigt ikke af lovteksten, men af de specielle bemærkninger til lbl. § 32, stk. 2, jf. FT 2003-04, lovforslag nr. 113.

2.7.4.2. Arealgrænser på 70 ha og 30 ha (lbl. § 32, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, nr. 4)

Naboen *må på den ene side ikke* efter erhvervelsen af suppleringsjorden samlet blive ejer eller medejer af *mere end 70 ha*, jf. lbl. § 32, stk. 1, nr. 1, og *skal på den anden side* i forvejen være ejer af én eller flere landbrugsejendomme, der tilsammen har et areal på *mindst 30 ha*, eller som har et arbejdsbehov på mindst 900 timer årligt vurderet på grundlag af produktions sammensætning, jf. lbl. § 32, stk. 2, nr. 4. Det er formentlig et krav, at naboen skal være *eneejer* af arealet på mindst 30 ha, således at arealet ikke ejes i sameje med andre. Se nedenfor med petit.

I forhold til *70-ha-grænsen* medregnes ikke landbrugsejendomme, som naboens *ægtefælle eller samlever* ejer eller er medejer af. Ægtefæller, som begge opfylder kravene i lbl. § 32, kan således hver gøre fortrinsstilling gældende op til grænsen på 70 ha. Heller ikke landbrugsejendomme, som naboens børn under 18 år er ejer eller medejer af, medregnes. Ved opgørelsen af arealet medregnes *ikke fradragsarealer*, jf. lbl. § 32, stk. 4, jf. § 10, stk. 5, og afsnit 2.1.3.

I forhold til *30-ha-grænsen* medregnes landbrugsejendomme, som naboen er ejer af. Hvis naboen selv ejer mindre end 30 ha, kan det således ikke bringe arealet op over 30-ha-grænsen, at hans ægtefælle, samlever eller børn under 18 år ejer landbrugsejendomme, der sammen med naboens egne arealer overstiger 30 ha. Heller ikke i forhold til denne arealgrænse skal der ved opgørelsen af arealet medregnes fradragsarealer, jf. lbl. § 32, stk. 4, jf. § 10, stk. 5. Naboens fortrinsstilling kræver således, at der er mindst 30 ha ejet areal, når fradragsarealerne ikke er medregnet, eller at arbejdsbehovet er på mindst 900 timer årligt. Arbejdsbehovet opgøres på grundlag af standardnormtimer, jf. bilag 2 til bekendtgørelse nr. 1441 af 15. december 2009 om statsgaranti for lån til yngre jordbrugere m.v.⁷¹

Tidligere fremgik det af naboerklæringsskemaet og af afsnit 3.19., 7. afsnit, i landbrugslovsvejledningen (vejledning nr. 37 af 3. juni 2005), at naboen også kunne medregne landbrugsejendomme, som han var *medejer* af. Dette har aldrig fremgået af lbl. § 32, stk. 2, nr. 4, og det er fjernet fra naboerklæringsskemaet og den gældende landbrugslovsvejledning, jf. dennes afsnit 3.14., 10. afsnit. Det må herefter formentlig antages, at naboen ikke kan medregne landbrugsejendomme, som han kun er medejer af. Herefter kan betingelsen i nr. 4 ikke længere anses for opfyldt i f.eks. en situation, hvor to ægtefæller ejer en landbrugsejendom i sameje efter lbl. § 16, eller hvis naboen f.eks. er eneejer af en landbrugsejendom på ti ha og ejer af en andel på 1/5 af en landbrugsejendom på 25 ha, idet naboen ikke vil kunne medregne den ejendom, som han kun er medejer af.⁷²

71. Se således de specielle bemærkninger til § 32, stk. 2, nr. 4, i FT 2003-04, lovforslag nr. 113.

72. I modsætning til tidligere, jf. denne bogs 1. udgave 2005, s. 201.

Retsstillingen – der må anses for at være en følge af, at loven ikke helt konsekvent anvender betegnelserne »ejer« henholdsvis »ejer og medejer af« – giver anledning til nogle overraskende resultater. Hvis den ejendom, der ønskes suppleret ved hjælp af fortrinsreglerne, ejes af ægtefæller i sameje, kan *ankermanden* gøre krav på fortrinsstilling, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 8. Hvis ægtefællerne desuden ejer en anden landbrugsejendom i sameje, kan denne ikke medregnes ved arealgrænsen på 30 ha. Men, hvis ankermænden derimod ejer denne ejendom som eneejer, kan den medregnes ved arealgrænsen på 30 ha.

Det er *arbejdsbehovet* på de(n) ejede ejendom(me), der er afgørende. Der kan derfor ikke medregnes arbejdstimer, der anvendes ved driften af tilfornpagtede jorder m.v., jf. afsnit 3.14., 10. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

Se fra praksis *TfL 2008.319*, hvor jordbrugskommissionen ikke fandt, at kravet om normtimer i lbl. § 32, stk. 2, nr. 4, var opfyldt, som følge af produktionens sammensætning. Ansøgeren havde bl.a. oplyst, at der på ejendommen, der havde et areal på 2,6 ha var et dyrehold bestående af fire moderfår, en vædder, tre lam, otte modergedder, tre bukke og syv kid. Ansøgeren havde endvidere oplyst, at han i gennemsnit havde 100-120 moder- og faderdyr, stort som småt fra stor hest til lille due/dværgkanin og bi. Ansøgeren gjorde endvidere opmærksom på, at han selv lavede alt arbejde vedrørende dyrene og planterne. Jordbrugskommissionen anførte bl.a., at særlige driftsformer – f.eks. økologisk drift – ikke i sig selv kan begrunde en fravigelse af opgørelsen efter normtimesatserne, men at driftsformen kan indgå i jordbrugskommissionens skøn. FødevarerErhverv fandt, at jordbrugskommissionen havde udøvet sit skøn inden for lovgivningens rammer, og afviste derfor klagen.

I lbl. § 32, stk. 3, findes dog en *overgangsregel*, der lemper de krav, som stilles til en nabo, som ønsker fortrinsstilling til suppleringsjord, hvis vedkommende har erhvervet en eller flere landbrugsejendomme med et samlet areal under 30 ha inden 1. september 2004, hvor de skærpede regler om fortrinsstilling i 2004-loven trådte i kraft.⁷³ Ifølge lbl. § 32, stk. 3, kan en person, der inden den 1. september 2004 har erhvervet en eller flere landbrugsejendomme med et samlet areal under 30 ha, i en periode frem til den 1. september 2014, uanset lbl. § 32, stk. 2, nr. 4, gøre krav på fortrinsstilling til suppleringsjord, hvis den pågældende 1) ejer og driver sin(e) landbrugsejendom(me) med et dyrket areal på mindst 15 ha, 2) selvstændigt som ejer eller forpagter i mindst fire år umiddelbart før den 1. september 2004 har drevet en eller flere landbrugsejendomme med et dyrket areal på mindst 15 ha og 3) i øvrigt opfylder betingelserne i lbl. § 32, stk. 2, nr. 1-3.

73. Overgangsreglen blev dog først indsat ved lov nr. 533 af 8. juni 2006 § 1, nr. 9.

Kapitel IV, 2.7.4.2.

Som anført i afsnit 2.7.4.1. er *det afgørende tidspunkt* for vurderingen af fortrinsstillingen det tidspunkt, hvor den primære ansøger har indgået købsaftale eller har indgivet ansøgning om tilladelse til erhvervelsen. Dette gælder imidlertid *ikke* i forhold til arealgrænserne på 70 henholdsvis 30 ha, idet det følger af § 29, stk. 4, i landbrugslovsbekendtgørelsen, at fortrinsstillingen bortfalder, hvis den primære erhverver og dennes børn under 18 år ikke længere overskrider arealgrænsen på 150 ha – f.eks. ved frasalg af jord.⁷⁴ Det samme gælder, hvis en nabo, der har opnået fortrinsstilling, erhverver jord fra anden ejendom, hvorved arealgrænsen på 70 ha overskrides. Fortrinsstilling kan således bringes til ophør ved arealændringer frem til det tidspunkt, hvor parterne har indgået bindende aftale om handelsvilkårene, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 29, stk. 6. Arealændringer, der sker derefter, ændrer ikke på fortrinsstillingen.

Se fra praksis: *TfL 2009.72*, hvor en nabo den 8. juni 2005 blev meddelt fortrinsstilling til suppleringsjord og på dette tidspunkt også opfyldte betingelserne herfor. Den primære ansøger trak derefter sin ansøgning tilbage og afhændede en landbrugsejendom til sin ægtefælle, således at han ikke længere overskred arealgrænsen, der udløste fortrinsstilling. Sagen blev forelagt FødevareErhvervsdirektoratet, der den 21. december 2007 fandt, at salget af landbrugsejendommen var en proformarethandel, der havde til formål at omgå reglerne om fortrinsstilling. Sagen blev derfor hjemvist til jordbrugskommissionen, der imidlertid nægtede naboen fortrinsstilling, idet naboen nu var ejer af 110 ha, og dermed overskred 70 ha-grænsen. Dette var berettiget, uanset at naboen oprindeligt opfyldte kravene til at opnå fortrinsstilling. Se tilsvarende *TfL 2009.272*.

2.7.4.3. Sammenlægning med en landbrugsejendom med beboelsesbygning (lbl. § 32, stk. 1, nr. 2)

Naboen skal – for at opnå fortrinsstilling – *sammenlægge suppleringsjorden med en landbrugsejendom, der er forsynet med en beboelsesbygning*, jf. lbl. § 32, stk. 1, nr. 2. Efter ordlyden er det tilstrækkeligt, at suppleringsjorden »ønskes« sammenlagt med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Det må dog antages, at en sådan sammenlægning også reelt skal finde sted, for at fortrinsstillingen er lovligt gjort gældende. Ellers vil jordbrugskommissionen efterfølgende kunne ophæve afgørelsen om fortrinsstilling. Sammenlægningen skal kunne gennemføres efter lbl. § 29, stk. 1 og 2, *uden at dispensation er nødvendig*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 23, stk. 4, og nedenfor kapitel VI, 2.1. Om en fortrinsstilling kan gøres gældende afhænger således ikke af skønsmæssige kriterier i en dispensationssag.

74. Jf. f.eks. *TfL 2008.322*. Derimod er 150-ha-grænsen for en hovedejendom i lbl. § 33, stk. 1, knyttet til tidspunktet for den primære ansøgers indgåelse af købsaftale, jf. § 26, stk. 2, i landbrugslovsbekendtgørelsen og nedenfor afsnit 2.7.5.1.

Det er *kun ejere af landbrugspligtige ejendomme*,⁷⁵ der kan gøre en fortrinsstilling til suppleringsjord gældende, men der er ikke noget krav om, at landbrugsejendommen, som ønskes suppleret, ligger i landzone. Supplering på grundlag af en fortrinsstilling kan således også ske af landbrugsejendomme, der ligger helt eller delvist i byzone eller sommerhusområde. En person, der ejer en pelsdyrfarm eller et gartneri uden landbrugspligt, kan derimod *ikke* gøre krav på fortrinsstilling, selv om betingelserne for notering som landbrugsejendom efter lbl. § 4 er opfyldt – heller ikke, hvis notering af landbrugspligt sker efterfølgende.

Af lbl. § 32, stk. 1, nr. 2, følger det således, at det *kun er landbrugsejendomme, der kan drives som en selvstændig enhed med bygninger, som kan suppleres på baggrund af en fortrinsstilling*, jf. afsnit 3.14., 3. afsnit, i landbrugslovsvejledningen. En landbrugsejendom, der lovligt er uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, kan således ikke suppleres efter reglerne om fortrinsstilling.

2.7.4.4. Inden for to km fra beboelsesbygningen (lbl. § 32, stk. 1, nr. 3)

Suppleringsjorden skal ligge *inden for en luftlinjeafstand på to km* fra beboelsesbygningen på den ejendom, som suppleringsjorden skal sammenlægges med, jf. lbl. § 32, stk. 1, nr. 3. Det må antages, at afstanden skal beregnes på samme måde som efter lbl. § 29, stk. 1, nr. 2 – dvs. fra det punkt på beboelsesbygningen, der ligger nærmest suppleringsjorden og til det nærmeste punkt på den lod, der ønskes fortrinsstilling til, jf. kapitel VI, 2.1.2. Det er således ikke længere et krav, at *vejafstanden* skal være under to km (tidligere en km). Det må dog fortsat være et krav, at *naboen kan dokumentere en vejadgang til arealet* – uanset længden af denne. Sammenlign naboerklæringsskemaet, hvori naboen skal erklære, at han har eller kan etablere fornøden vejadgang, og skal vedlægge dokumentation for vejadgangen, medmindre den fremgår klart af matrikelkort m.v. Vejadgangen kan etableres ad offentlig vej, på grundlag af private vejrettigheder over anden mands ejendom eller via naboens egne jorder.

Hvis vejadgangen til suppleringsjorden (alene) skal ske ad *offentlig vej*, kan der være tale om, at det ved erklæring fra vejmyndigheden dokumenteres, at der kan etableres ny markoverkørsel til suppleringsjorden. Se om tilladelse til nye overkørsler, lov om offentlige veje § 70.

Ved *private veje* over anden mands ejendom er det udgangspunktet, at det er ejeren af den pågældende ejendom, hvor vejen ligger, der bestemmer over vejen. Vejretten kan derfor dokumenteres ved aftale i form af accept fra ejeren af den ejendom, hvorpå vejen ligger. Vejretten kan også dokumenteres ved oplysning om, at vejen er optaget på matrikelkortet i overens-

75. Jf. Jordlovgivning s. 469.

Kapitel IV, 2.7.4.4.

stemmelse med forholdene i marken, jf. vejadgangskravet i udstykningslovens § 18, stk. 1, og § 1, stk. 1, i lov om private vejrettigheder.⁷⁶ Vejretten kan endvidere bl.a. dokumenteres ved en tinglyst servitut om vejret, hvoraf det fremgår, hvem der har vejret, og hvilken færdsel der må udøves, eller ved at der foreligger en dom, f.eks. om hævde, eller et andet tilsvarende entydigt retsgrundlag.⁷⁷

Hvis naboen i forvejen ejer en lod, der grænser til suppleringsjorden, og naboen har privat vejadgang til denne lod, antages det i almindelighed, at adgangsvejen kan benyttes til almindelig landbrugsfærdsel også til det tilkøbte areal. Det gælder dog ikke, hvis der vil blive tale om en væsentlig forøgelse af færdslen, f.eks. hvis en lille englod suppleres med et større dyrkningsareal.⁷⁸

Hvis adgangen til et areal skal ske ad en *privat fællesvej*, der er optaget på matrikelkortet, kan vejretten enten dokumenteres ved erklæring fra ejeren af den ejendom, hvorover vejen fører, om anerkendelse af vejretten, eller – hvis en sådan erklæring ikke kan opnås – sandsynliggøres ved en erklæring fra ejeren af den ejendom, hvorfra arealet afgives, om, at han har vejret ad fællesvejen til arealet, og erklæring fra en landinspektør om, at han ikke finder grund til at tvivle på, at der til arealet hører denne vejret.⁷⁹

Se fra tidligere praksis: *TjL 1999.49* (adgangsvej, der var gennemskåret af en bæk, var uegnet til landbrugskørsel), *TjL 1999.174* (vejadgang ved etablering af en bro over et vandløb efter erhvervelse af suppleringsjorden), *TjL 1999.188* (adgangsvej gennem skov, der ved besigtigelse fremstod som pløje og ælte, var ikke farbar for landbrugsmaskiner), *TjL 2000.50* (ikke tinglyst vejret til privat vej, der endvidere var tilgroet og spærret af en jordvold, således at kun gående trafik kunne passere), *TjL 2000.193* (tilsagn om vejret trukket tilbage; ejendommen lå ikke i skel med suppleringsjorden), *TjL 2002.165 FO* (ikke vejadgang via markvej, der ikke var optaget i matriklen, og som sælgeren ikke ville opretholde), *TjL 2004.103* (frist til dokumentation af færdselsret ad privat fællesvej) og *TjL 2005.41* (sælger og den primære ansøger ville ikke give naboen vejadgang til arealet).

Se også *TjL 2000.133* omtalt i afsnit 2.7.1.1. med petit. I sagen førte et mageskifte mellem sælgeren og den primære ansøger til, at naboen fik længere end en km (nu to km) til suppleringsjorden.

76. Se også §§ 5-10 i bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010 om matrikulære arbejder.

77. Se også *Lars Ramhøj* i U 2000 B 442 ff og næsten identisk i Landinspektøren 2001 s. 314 ff.

78. Jf. U 1968.420 H, U 2005.31 V og *Lars Ramhøj* i Landinspektøren 2001 s. 323.

79. Jf. § 6, stk. 1, nr. 2, i bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010 om matrikulære arbejder.

2.7.4.5. Fast bopæl på den ejendom, som suppleres

(Ibl. § 32, stk. 2, nr. 1)

Naboen skal have *fast bopæl* på den ejendom, som ønskes suppleret, eller på en anden landbrugsejendom, som han selv ejer eller er medejer af, jf. Ibl. § 32, stk. 2, nr. 1. Bestemmelsen henviser ikke til Ibl. § 8, der omfatter bopælspligten ved erhvervelse i henhold til Ibl. §§ 12-16 og § 20. Dette betyder, at naboens bopælspligt *ikke* kan opfyldes på en ægtefælles eller samlevers landbrugsejendom. Endvidere er naboens bopælspligt *personlig* og kan *ikke* opfyldes af en tredjemand efter reglerne i Ibl. § 8, stk. 2. Naboens bopælskrav skal opfyldes senest på tidspunktet for den primære ansøgers indgåelse af købsaftale eller på ansøgningstidspunktet, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.7.4.1. Hvis naboen ikke efter Ibl. § 8 har bopælspligt på den landbrugsejendom, som ønskes suppleret, fordi bopælspligten har været opfyldt i ti år, må naboen *igen tage fast bopæl på ejendommen* (eller en anden landbrugsejendom, som han ejer) *inden tidspunktet for den primære ansøgers indgåelse af købsaftale*, for at være berettiget til fortrinsstilling til suppleringsjord. Hvis bopælspligten på den ejendom, som ønskes suppleret, opfyldes af en tredjemand (f.eks. en lejer), kan det være til hinder for naboens opfyldelse af bopælspligten i Ibl. § 32, stk. 2, nr. 1. I så fald må naboen – inden den primære ansøgers erhvervelse – opsigelse lejeaftalen med tredjemand for at kunne opnå fortrinsstilling. Se om opsigelse kapitel V, 3.4.3.3.

Det fremgår ikke af Ibl. § 32, stk. 2, nr. 1, hvad der skal forstås ved fast bopæl, men det er nærliggende, at begrebet har samme indhold som i Ibl. § 8, jf. herom kapitel III, 1.2.4.

2.7.4.6. Naboen skal selv drive sine landbrugsejendomme

(Ibl. § 32, stk. 2, nr. 1)

En nabo skal for at kunne opnå fortrinsstilling til suppleringsjord *selv drive de(n) landbrugsejendom(me), som han ejer*, jf. Ibl. § 32, stk. 2, nr. 1. Kravet om egen drift er ikke opfyldt, hvis naboen helt eller delvist har bortforpagtet den jord, som han ejer, jf. § 25, stk. 1, 2. punktum, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

Se f.eks. *TfL 2009.164*, hvor en landmand ejede en landbrugsejendom på 50 ha, hvoraf et tidligere tørveskifte på ca. 3.000 m² var beliggende midt inde i en nabos mark. Der havde siden erhvervelsen af landbrugsejendommen kun været en mundtlig aftale om, at naboen kunne bruge de 3.000 m² efter behov. Naboen havde arealet i omdrift, men betalte ikke for brugen. Ejeren af landbrugsejendommen på 50 ha var som følge heraf afskåret fra at opnå fortrinsstilling til suppleringsjord. Se tilsvarende afgørelser i *TfL 2005.271*, *TfL 2006.169* og *TfL 2010.128*.

Kapitel IV, 2.7.4.6.

Naboen må altså først tilgodese sit behov for mere jord ved at opsigse eventuelle forpagtningsaftaler. Som nævnt er det forholdene på tidspunktet for indgåelse af den primære ansøgers købsaftale, der er afgørende, jf. afsnit 2.7.4.1. Hvis naboen har bortforpagtet jord på dette tidspunkt, er fortrinsstilling således udelukket, selv om naboen efterfølgende opsiges forpagtningsaftalerne.

Dog er fortrinsstilling ikke udelukket, hvis en landbrugsejendom er bortforpagtet til et selskab, der opfylder lbl. § 20, og hvor naboen er landmand i selskabet, jf. § 25, stk. 2, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

Kravet om egen drift indebærer, at naboen skal drive sin(e) landbrugsejendom(me) *for egen regning og risiko*, jf. § 25, stk. 1, 1. punktum, i landbrugslovsbekendtgørelsen.⁸⁰ Det hindrer således ikke fortrinsstilling, at naboen har ansat en bestyrer eller lignende, når blot driften foregår for naboen's regning og risiko (og naboen har fast bopæl på ejendommen, jf. ovenfor afsnit 2.7.4.5.). Kravet om egen drift er også opfyldt, hvis naboen driver en eller flere af sine landbrugsejendomme i fællesskab med andre landbrugere efter lbl. § 26, stk. 2, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 25, stk. 4.

Egen drift forudsætter, at *arealerne drives i overensstemmelse med reglerne i driftsloven*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 25, stk. 2, og kapitel III, 2.

2.7.4.7. Jordbrugsuddannelse (lbl. § 32, stk. 2, nr. 2)

Naboen skal opfylde de krav til en jordbrugsuddannelse, som fastsættes af fødevareministeren (FødevareErhverv), jf. lbl. § 32, stk. 2, nr. 2. Bemyndigelsen er udnyttet ved § 24 i landbrugslovsbekendtgørelsen, der fastsætter et uddannelseskra, der i det væsentlige svarer til det uddannelseskra, der var gældende ved erhvervelse af en landbrugsejendom på 30 ha eller derover før lovændringen i 2010.⁸¹ Naboen kan opfylde uddannelseskraet både i kraft af en teoretisk jordbrugsuddannelse og gennem opnået praktisk erfaring som landmand. Kraet kan opfyldes på en af følgende seks måder, hvis naboen:

- 1) har gennemgået en jordbrugsuddannelse til driftsleder (grønt bevis⁸²), produktionsleder, udvidet driftsleder (grønt diplom, virksomhedsleder) eller agrarøkonom,⁸³ eller har erhvervet gartnerfagets grønne bevis,

80. Spørgsmålet om, for hvis regning og risiko driften foregår, har også betydning i forhold til reglerne om forpagtning af landbrugsejendomme. Se nærmere nedenfor kapitel V, 2.

81. Om det tidligere uddannelseskra ved erhvervelse se denne bogs 1. udgave 2005 s. 146 f.

82. Uddannelseskraet om grønt bevis m.v. kan også opfyldes ved uddannelser, der indtil den 1. januar 1992 var fastsat af jordbrugets erhvervsorganisationer, henholdsvis den af De danske Landboforeninger og Dansk Familielandbrug fastlagte landmandsuddannelse og den af Dansk Erhvervsgartnerforening fastlagte gartneruddannelse, jf. § 24, stk. 2, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

83. Se bekendtgørelse nr. 649 af 30. juni 2000 om landbrugets overbygningsuddannelser.

- 2) har gennemgået uddannelse som jordbrugstekniker, jordbrugsteknolog,⁸⁴ landbrugstekniker, gartneritekniker, skovtekniker eller skovbrugsingeniør,
- 3) har gennemgået uddannelse som agronom, jordbrugsøkonom, hortonom eller forstkandidat eller en bacheloruddannelse inden for disse uddannelser,
- 4) selvstændigt og aktivt som lovlig ejer eller forpagter i mindst fire år inden for de sidste ti år, heraf mindst to år her i landet, har drevet en jordbrugsbedrift med et dyrket areal på mindst 30 ha eller med et arbejdsbehov på mindst 900 timer årligt opgjort efter de normtimesatser, der er fastsat i bilag 2 til bekendtgørelse nr. 1441 af 15. december 2009 om statsgaranti for lån til yngre jordbrugere m.v.

En person, der er *medejer* af en landbrugsejendom, kan opnå godkendelse af uddannelseskravene bedømt efter arbejdsbehov, hvis vedkommende har deltaget aktivt i driften af ejendommen eller bedriften i et omfang, der i forhold til ejendommens eller bedriftens størrelse og antallet af medejere svarer til de anførte krav, jf. § 24, stk. 5, i landbrugslovsbekendtgørelsen. Reglen om forholdsmæssig fordeling blandt medejerne gælder dog ikke i forhold til ankermanden, jf. *TfL 2010.71*, idet ankermanden i en landbrugsejendom, der ejes i sameje med andre, i relation til lovens regler om samdrift, forpagtning, udstykning, sammenlægning og erhvervelse betragtes på lige fod med en person, der ejer en hel landbrugsejendom.

En person, der i medfør af lbl. § 26, stk. 2, driver sin bedrift i *fællesskab* med en eller flere andre ejere eller forpagtere af landbrugsejendomme, kan opnå godkendelse af uddannelseskravene bedømt efter arbejdsbehov, hvis den jordbrugsbedrift, vedkommende har indskudt i fællesskabet, har et dyrket areal på mindst 30 ha eller har et arbejdsbehov på mindst 900 timer årligt, eller hvis det kan dokumenteres, at vedkommende har arbejdet mindst 900 timer årligt på den samlede bedrift, jf. § 24, stk. 6, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

- 5) har gennemført et godkendt landbrugs- eller gartneriskolekursus på mindst fem måneder eller et grundskolekursus på mindst tre måneder og desuden i mindst tre år inden for de sidste ti år, heraf mindst to år her i landet, aktivt har drevet en jordbrugsbedrift som nævnt ovenfor under nr. 4, *eller*
- 6) har gennemgået en uddannelse som faglært landmand⁸⁵ og i perioden før eller efter uddannelsen har været beskæftiget som arbejdstager⁸⁶ ved praktisk jordbrug i mindst fire år inden for de sidste ti år, heraf mindst to år her i landet.

84. Se bekendtgørelse nr. 712 af 6. juli 2009 om erhvervsakademiuddannelse inden for jordbrug (jordbrugsteknolog AK).

85. Blev i 2008 afløst af landmandsuddannelsen, jf. bilag 4 i bekendtgørelse nr. 884 af 7. juli 2010 om uddannelserne i den erhvervsfaglige fællesindgang dyr, planter og natur.

86. Se TfL 2001.231 omtalt i petit-afsnittet nedenfor.

Kapitel IV, 2.7.4.7.

I landbrugslovsbekendtgørelsens § 24, stk. 7, findes endvidere en *overgangsregel*, hvorefter en person, der har erhvervet en landbrugsejendom inden 1. september 2004 (ikrafttrædelsen af 2004-loven), indtil 31. august 2014 vil kunne opfylde uddannelseskravet, når den pågældende selvstændigt som ejer eller forpagter i mindst fire år inden for de seneste ti år, herunder mindst to år her i landet, har drevet en jordbrugsbedrift med et dyrket areal på mindst 15 ha.

Uddannelser, der er gennemført i udlandet, kan af jordbrugskommissionen godkendes, hvis de må betragtes som ligeværdige med de ovenfor under nr. 1-3, 5 og 6 nævnte uddannelser. I tvivlstilfælde skal der ske forelæggelse for Videnskabsministeriets Styrelse for International Uddannelse, jf. § 24, stk. 4, i landbrugslovsbekendtgørelsen. Tilsvarende kan det ovenfor under nr. 4-6 nævnte krav om mindst to års beskæftigelse ved jordbrug her i landet efter en konkret vurdering erstattes af to års beskæftigelse ved jordbrug i et andet land.

Fra praksis efter 1999-loven kan nævnes følgende afgørelser, der fortsat må anses for relevante efter gældende ret: *TfL 2001.78* (retlig fejl, da jordbrugskommissionen ikke havde søgt sagen tilstrækkeligt oplyst), *TfL 2001.231* (begrebet arbejdstager forudsætter ansættelse i en reel, lønnet stilling), *TfL 2002.155* (græsareal medregnet som dyrkningsjord), *TfL 2004.36* (tidsforbrug ved skovning m.v. kan medregnes i arbejdsbehovet, men ikke tidsforbrug ved kløvning af brænde) samt *TfL 2004.150* (ikke fortrinsstilling til suppleringsjord, da arbejdsbehov var under 600 normtimer, der var kravet efter 1999-loven (900 timer efter gældende ret). Naboen havde opgjort arbejdsbehovet til 650 arbejdstimer på årsbasis fordelt på 175 timer til markdrift og 475 timer til syv heste. Jordbrugskommissionen fastholdt, at arbejdsbehovet var ca. 400 timer årligt, herunder syv gange 35 normtimer = 245 normtimer årligt til hestene. FødevarerErhvervsdirektoratet afviste klagen, idet det beroede på jordbrugskommissionens skøn, om der var særlige forhold, der kunne begrunde et yderligere timeforbrug udover normtimerne).

2.7.4.8. Naboen skal være villig til at betale den aftalte handelspris (Ibl. § 32, stk. 2, nr. 3)

Naboen skal som udgangspunkt være villig til at *betale den handelspris* for suppleringsjorden, der er *aftalt mellem sælgeren og den primære ansøger*, medmindre denne pris afviger væsentligt fra markedsprisen, jf. Ibl. § 32, stk. 2, nr. 3. Naboen skal derfor som hovedregel betale den aftalte handelspris for jorden. I modsætning til tidligere er det derfor som udgangspunkt ikke nødvendigt, at jordbrugskommissionen udøver et skøn over den pris, som naboen skal betale. Det kan dog i visse situationer være aktuelt, at jordbrugskommissionen må vurdere, hvad prisen skal være. Det er f.eks. tilfældet, hvor sælgeren og den primære ansøger har aftalt prisen usædvanligt højt for at undgå, at naboer kan erhverve suppleringsjord, og det er

f.eks. tilfældet, hvis den primære ansøger har erhvervet en hel ejendom med bygninger, og der i forhold til naboen skal fastsættes en pris for en del af arealet (suppleringsjorden), eller hvis der inden for ejendommen er tale om arealer af meget forskellig bonitet. Det er endvidere tilfældet, hvis parterne ikke kan blive enige om, hvad den aftalte handelspris er.

Hvis der er *uenighed om prisen*, fastlægger jordbrugskommissionen skønsmæssigt den pris, der skal være afgørende for en fortrinsstilling, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 29, stk. 6, og ovenfor afsnit 2.7.2.3.

Hvis en nabo gør gældende, at *den aftalte pris afviger væsentligt fra markedsprisen*, fastsættes den afgørende pris skønsmæssigt af jordbrugskommissionen, og dette skøn kan ikke påklages. I givet fald må markedsprisen fastsættes ud fra en række prisfaktorer, der dels umiddelbart fremgår af forholdene i marken (f.eks. jordernes bonitet, beliggenhed, afvandings- og dræningstilstand, jagt- og fiskerirettigheder etc.), dels skyldes andre faktorer, der kan være af mere skjult karakter (f.eks. værdien af en mælkekvote, sukkerkvote, råstofforekomst, herlighedsværdi, forventningsværdi etc.). Det kan også indgå ved jordbrugskommissionens fastsættelse af markedsprisen, at der er tale om en særlig stærk efterspørgsel efter suppleringsjord (f.eks. i områder med stor husdyrproduktion), eller at overdragelse af suppleringsjord til en fortrinssillet nabo vil medføre en værdiforringelse af restejendommen.⁸⁷ Værdien af betalingsrettigheder ifølge enkeltbetalingsordningen kan ligeledes indgå ved forhandlinger om prisniveauet.

Da naboen skal betale den aftalte handelspris, medmindre den afviger *væsentligt* fra markedsprisen, må det antages, at der skal være *et forholdsvis tydeligt misforhold mellem det aftalte og den skønnede markedspris*, før jordbrugskommissionen lovligt kan fastsætte en pris, der er lavere end den aftalte handelspris.

Hvis det er nødvendigt, at jordbrugskommissionen fastsætter handelsprisen, skal prisen som udgangspunkt fastsættes på grundlag af det prisniveau, der var gældende på tidspunktet for aftalen med den primære ansøger. Hvis sagen er trukket i langdrag, f.eks. på grund af klagesag, retssag m.v., kan der dog være forhold, der taler for, at der ved prisfastsættelsen bør tages hensyn til den handelspris, der må anses for at være gældende på det tidspunkt, hvor jordbrugskommissionen skal fastsætte prisen.⁸⁸ Det må indgå i vurderingen både, at naboen som udgangspunkt bør kunne erhverve jorden til den pris, der var gældende ved aftalen med den primære ansøger,

87. Se om sådanne prisfaktorer i *Jordlovgivning* s. 471 ff, idet der dog ved prisfastsættelsen ikke længere er tale om to faser (fase A og B). Se navnlig s. 472 og 473 om mælke- og sukkerkvoter og s. 474 om råstofindvinding.

88. Jf. Strukturdirektoratets skrivelse af 27. maj 1998, j.nr. 93S-432-00028 (ikke offentliggjort).

Kapitel IV, 2.7.4.8.

og at den primære ansøger – måske nogle år senere (efter klagesag m.v.) – kan afhænde jorden til anden side til den på dette tidspunkt gældende markedspris, dvs. med de prisstigninger, der måtte være fremkommet i mellemtiden, jf. f.eks. Tfl 2002.255 FO.

Se fra tidligere praksis de følgende afgørelser. De stammer fra 1999-loven, hvorefter naboen skulle være villig til at betale sædvanlig handelspris, og altså ikke nødvendigvis den aftalte pris. Afgørelserne illustrerer dog, efter hvilke retningslinjer jordbrugskommissionen også efter gældende ret fastsætter markedsprisen, hvis dette er nødvendigt, f.eks. fordi parterne ikke kan blive enige om den aftalte pris, eller fordi den aftalte pris afviger væsentligt fra markedsprisen. Se således *Tfl 2002.223*, hvor jordbrugskommissionen – på grund af manglende enighed mellem den primære ansøger og en nabo med fortrinsstilling – fastsatte prisen på suppleringsjorden til 70.000 kr. pr. ha. Kommissionen lagde bl.a. vægt på, at prisniveauet ved en række handler fra 1999-2001 havde ligget på 32-68.000 kr. pr. ha. Den primære ansøger havde givet 90-95.000 kr. pr. ha. FødevareErhvervsdirektoratet ophævede jordbrugskommissionens afgørelse, da handelsprisen (med den primære ansøger) lå inden for rammerne af sædvanlig handelspris, da jorden var beliggende i et område med stor husdyrtæthed. Jordbrugskommissionen burde endvidere have taget stilling til, at den primære ansøger i sit høringssvar havde oplyst, at en nabos ejendom ved en ny handel var solgt for 80-100.000 kr. pr. ha. Se også *Tfl 2002.108 Ø*, hvor Strukturdirektoratet (nu: FødevareErhverv) blev frifundet, da fastsættelsen af den sædvanlige handelspris er skønsmæssig, og derfor ikke kan prøves af direktoratet. Sagen hjemvist til jordbrugskommissionen, da det var uklart, om kommissionen ved prisfastsættelsen havde taget hensyn til værdiforringelsen af restejendommen. Se tilsvarende *Tfl 2002.53* og *Jordlovgivning* s. 474.

Jordbrugskommissionen meddeler parterne en ny frist på fire uger, hvor parterne skal forhandle sig til enighed om handelsvilkårene. Samtidig meddeles *en frist for naboen til at stille sikkerhed for betaling af den fastsatte pris i form af bankgaranti eller lignende*, jf. § 29, stk. 6, i landbrugslovsbekendtgørelsen. Sikkerheden skal svare til den af kommissionen fastsatte pris og skal være gældende i mindst et år. Stilles sikkerheden ikke inden den fastsatte frist, bortfalder fortrinsstillingen, jf. Tfl 2001.84.

2.7.5. Undtagelser (lbl. § 33)

Som nævnt ovenfor finder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord som udgangspunkt anvendelse, når den primære ansøger ved erhvervelsen af yderligere en ejendom opfylder betingelserne i lbl. § 31, jf. afsnit 2.7.3., og når en nabo opfylder betingelserne i lbl. § 32, jf. afsnit 2.7.4. I følgende tre tilfælde gælder reglerne om fortrinsstilling dog alligevel ikke, selv om betingelserne i lbl. §§ 31 og 32 er opfyldt: 1) Ved den primære ansøgers

køb af jord til *supplering af en hovedejendom*, der ved suppleringen ikke overstiger 150 ha (se afsnit 2.7.5.1.), 2) ved jordomlægninger, der sker i forbindelse med *afståelse af jord til offentlige anlæg m.v.*, som gennemføres ved jordfordeling eller ved ekspropriation (se afsnit 2.7.5.2.) samt 3) ved supplering med jorder, der erhverves som erstatning for arealer, der inddrages til etablering af *vådområder og lignende* (se afsnit 2.7.5.3.). Denne liste af *undtagelsestilfælde*, som følger af lbl. § 33, er *udtømmende*. Der er ikke i landbrugsloven hjemmel til i videre omfang at dispensere fra reglerne om fortrinsstilling. Der kan dog fastsættes regler om administrationen af reglerne om fortrinsstilling, jf. lbl. § 37 og § 33, stk. 4, herunder at reglerne ikke skal bringes i anvendelse, når der er tale om ubetydelige arealer (se afsnit 2.7.5.4. og 2.7.5.5.).

2.7.5.1. Supplering af en hovedejendom (lbl. § 33, stk. 1 og 4)

Ved lbl. § 33, stk. 1, suppleres arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 31 med en arealgrænse ligeledes på 150 ha, når der er tale om supplering af en hovedejendom, jf. lbl. § 33, stk. 1. Dette betyder, at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke finder anvendelse ved køb af jord til supplering af en hovedejendom, der efter suppleringen ikke overstiger 150 ha, bortset fra fradragssarealer, som nævnt i lbl. § 10, stk. 5, jf. afsnit 2.1.3. Ved arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 33, stk. 1, skal der *ikke medregnes arealer af øvrige landbrugsejendomme*, som den primære ansøger er ejer eller medejer af (dvs. modsat arealgrænsen på 150 ha i lbl. § 31, stk. 1 og 2, jf. afsnit 2.7.3.). Lbl. § 33, stk. 1, gælder både ved køb af jordarealer og ved køb af en hel landbrugsejendom til sammenlægning. Landbrugsejendomme, som erhververens børn under 18 år er ejer eller medejer af, skal heller ikke medregnes.

En hovedejendom kan opfattes som den centrale ejendom i den primære ansøgers bedrift. Ved en hovedejendom forstås således som udgangspunkt en landbrugsejendom, der er forsynet med beboelsesbygning, og hvor den primære ansøger enten har sin bopæl, eller hvor den væsentligste del af hans produktion foregår. Udgangspunktet er, at hovedejendommen er den landbrugsejendom, hvor landmanden bor i beboelsesbygningen. Der kan dog være tale om en hovedejendom, selv om landmanden ikke har bopæl på ejendommen – f.eks. fordi han har fast bopæl på sin ægtefælles eller samlevers landbrugsejendom, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 1 og 3, eller fordi bopælspligten opfyldes af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2. Som følge heraf kan ægtefæller og samlevende eje hver sin hovedejendom, der kan suppleres efter lbl. § 33, stk. 1.

Ved landbrugsejendomme, der ejes i sameje efter lbl. § 16 eller i selskabsform efter lbl. § 20, er hovedejendommen normalt den landbrugsejen-

Kapitel IV, 2.7.5.1.

dom, *hvor ankermannen eller landmanden i selskabet har sin bopæl*. Også i disse tilfælde kan bopælskravet dog opfyldes på en ægtefælles/samlevers landbrugsejendom, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, 3. punktum.

Hvis to eller flere personer i sameje ejer flere landbrugsejendomme med bygninger, kan der i princippet forekomme *flere hovedejendomme*, hvis der er mere end én person, der opfylder betingelserne i lbl. § 16, stk. 2, for at være ankermand, og hver ankermand bor på den ejendom, som vedkommende er ankermand for.

Hvis der ikke umiddelbart kan udpeges en hovedejendom på baggrund af disse regler – f.eks. fordi en landmand ejer flere landbrugsejendomme med beboelsesbygninger, hvor han f.eks. har bopæl på den først erhvervede landbrugsejendom, og hvor den væsentligste del af produktionen er etableret på en senere erhvervet landbrugsejendom, eller fordi landmanden tillige er ejer eller medejer af en landbrugsejendom, der ejes i sameje eller i selskabsform – *træffer jordbrugskommissionen afgørelse* om, hvilken landbrugsejendom der er hovedejendommen – normalt i overensstemmelse med landmandens ønske, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 4. Har én af den primære ansøgers landbrugsejendomme tidligere været suppleret efter lbl. § 33, stk. 1, om hovedejendomme, kan der kun i særlige tilfælde udpeges en anden hovedejendom.

Eksempel: En landmand ejer to landbrugsejendomme på 20 ha henholdsvis 75 ha. Ejendommen på 75 ha er forsynet med en beboelsesbygning, mens der ikke er bygninger på ejendommen på 20 ha. Landmanden, der har bopæl på sin samlevers landbrugsejendom, ønsker at erhverve yderligere en landbrugsejendom på 60 ha.

Hvis ejendommen på 60 ha erhverves som en *selvstændig ejendom nr. 3*, udløser erhvervelsen fortrinsstilling efter lbl. § 31, stk. 1, da arealgrænsen på 150 ha overskrides (i alt 155 ha).

Hvis ejendommen derimod erhverves til *sammenlægning med ejendommen på 75 ha* (forudsat at afstandsgrænsen på to km i lbl. § 29, stk. 1, nr. 2, er opfyldt), vil erhvervelsen kunne ske, uden at det udløser fortrinsstilling til suppleringsjord. Ejendommen på 75 ha må nemlig som udgangspunkt anses for at være landmandens hovedejendom – selv om han bor på ægtefællens ejendom – og denne kan derfor suppleres op til 150 ha efter lbl. § 33, stk. 1.

Sker erhvervelsen til *sammenlægning med ejendommen på 20 ha*, udløses også fortrinsstilling, da denne ejendom ikke er hovedejendommen. Derfor gælder hovedreglen (150 ha) i lbl. § 31, stk. 1, jf. stk. 2.

Hvis en landmand er ejer af én landbrugsejendom med bygninger, er denne ejendom pr. definition landmandens hovedejendom. Ved supplerung af ejendommen er det derfor kun det areal, som grænsen på 150 ha overskrides med, der ved annoncering skal udbydes som suppleringsjord. Landmanden kan ikke selv vælge, om ejendommen skal suppleres efter de almindelige regler (lbl. § 31), eller om ejendommen skal suppleres efter hovedejendomsreglen, jf. *TfL 2007 208/2*.

Supplering af en hovedejendom kan – som nævnt ovenfor i afsnit 2.7.3.2. – ske på grundlag af en landinspektørerklæring, hvis arealgrænsen på 150 ha ikke overskrides. Hvis ansøgeren ejer flere landbrugsejendomme med beboelsesbygning, skal jordbrugskommissionen dog træffe afgørelse om, hvilken ejendom, der er hovedejendom.⁸⁹ Landinspektøren har ved afgivelsen af erklæring bl.a. ansvar for, at betingelserne for supplering er opfyldt *på det tidspunkt, hvor der er indgået bindende aftale om køb af suppleringsjord*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 2.⁹⁰

Hvis sagen *ikke* kan gennemføres på grundlag af en landinspektørerklæring, skal ansøgningen om dispensation indsendes til jordbrugskommissionen inden fire uger efter købsaftalens indgåelse, jf. lbl. § 40, stk. 1.

Da tidspunktet for bindende aftale om køb af suppleringsjord er afgørende, kan en primær ansøger, der *har* indgået aftale om køb af suppleringsjord, således ikke efterfølgende nedbringe sin hovedejendoms jordtilliggende, f.eks. ved fraskillelse af jord, som en ejendom uden bygninger, for at kunne sammenlægge suppleringsjorden med sin hovedejendom inden for arealgrænsen på 150 ha. Derimod er der ikke noget til hinder for, at hovedejendommens areal nedbringes *inden* køb af suppleringsjord. Dette kan ske ved arealoverførsel til andre af landmandens landbrugsejendomme efter reglerne i lbl. § 29, hvilket ikke udløser fortrinsstilling, da arealerne ejes i forvejen, jf. ovenfor afsnit 2.7.3.2. En væsentlig reduktion af hovedejendommens areal vil dog efter omstændighederne kunne føre til, at den ikke længere kan anses for hovedejendom. Da det ifølge landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, er tilstrækkeligt til at gøre en ejendom til hovedejendom, at landmanden har sin bopæl på ejendommen, er det dog muligt, at landmanden i medfør af lbl. § 10, stk. 1, fraskiller bygningerne til en selvstændig ejendom på to ha eller derover med landbrugspligt. Hvis landmanden tager bopæl på bygningsejendommen, vil denne kunne være hovedejendom, og derefter suppleres op efter hovedejendomsreglen i lbl. § 33, stk. 1, uden at udløse fortrinsstilling.

Hvis hovedejendommen efter den 1. november 2006⁹¹ mindst én gang har været suppleret efter lbl. § 33, stk. 1, skal der ved arealgrænsen på 150 ha tillige medregnes landbrugspligtige arealer, som den primære ansøger efterfølgende har fraskilt ejendommen, og som han fortsat er ejer eller medejer af, jf. lbl. § 33, stk. 1, 2. punktum. Reglen hindrer såkaldt »rullende supplering« af hovedejendommen uden fortrinsstilling ved, at arealet af en hoved-

89. Jf. afsnit 8.3., 6. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

90. Se tillige afsnit 8.3., 8. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

91. Det afgørende er tidspunktet for suppleringsregistrering (approbation) i Kort- og Matrikelstyrelsen.

Kapitel IV, 2.7.5.1.

ejendom formindskes, f.eks. ved at overføre areal til en anden landbrugs-ejendom, som ejeren af hovedejendommen også ejer, hvorefter ejendommen på ny kan suppleres op til 150 ha ved tilkøb af yderligere arealer, uden at naboer kan gøre fortrinsstilling gældende.

2.7.5.2. Afståelse til offentlige anlæg ved jordfordeling eller ekspropriation (lbl. § 33, stk. 2)

Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord finder heller ikke anvendelse ved erhvervelse af landbrugsejendomme eller arealer heraf (jordomlægninger), der sker i forbindelse med *afståelse af jord til offentlige anlæg m.v., når jordomlægningen enten sker ved jordfordeling eller ved ekspropriation*, jf. lbl. § 33, stk. 2.⁹² Undtagelsesbestemmelsen finder f.eks. anvendelse ved jordomlægninger efter jordfordelingsloven⁹³ i forbindelse med naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter, skovtilplantning og større anlægsarbejder m.v. samt jordomlægninger, der gennemføres ved ekspropriation, f.eks. ved den eksproprierende myndigheds afhændelse af eksproprierede afskårne arealer i forbindelse med vejanlæg og lignende. Bestemmelsen gælder alle jordomlægninger i forbindelse med jordfordeling og ekspropriation, uanset om den pågældende ejendom afstår jord til det offentlige anlæg m.v., når blot der fra andre ejendomme afstås jord til offentligt anlæg m.v., jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 6.

I de specielle bemærkninger til lbl. § 33, stk. 2,⁹⁴ er det forudsat, at de myndigheder, der forestår jordfordelingen eller ekspropriationen, i forbindelse med gennemførelse af anlægsprojektet skal tilstræbe at tilgodese ønsker om suppleringsjord fra jordbrugere, der opfylder betingelserne for en fortrinsstilling, selv om de på grund af lbl. § 33, stk. 2, ikke kan gøre krav på en fortrinsstilling.⁹⁵

Lbl. § 33, stk. 2, gælder kun ved jordomlægninger *i forbindelse med jordfordeling eller ekspropriation*. Heraf følger, at jordomlægninger, der af en landmand ønskes gennemført *inden* jordfordelingen/ekspropriationen foretages, udløser fortrinsstilling efter reglerne i lbl. §§ 31 og 32, selv om jordfordelingen/ekspropriationen er nært forestående. Dette harmonerer med det almindelige princip om, at vurderingen af naboers eventuelle fortrinsstilling skal ske på tidspunktet for den primære ansøgers erhvervelse, jf. lbl. § 32, stk. 2, og ovenfor afsnit 2.7.4.1.

92. Se også § 26, stk. 6, i landbrugslovsbekendtgørelsen og TfL 2003.228, der til dels handlede om de nu ophævede regler om hvilende fortrinsstilling.

93. Se herom kapitel VI.4.

94. Se FT 2003-04, lovforslag nr. 113 til det dagældende § 33, stk. 3.

95. Jf. også afsnit 5.2., 4. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

Se også *TjL 2002.41*, hvor der skulle foretages annoncering efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord i forbindelse med arealoverførsel af ca. 14 ha, som følge af, at der ville blive eksproprieret 18-20 ha i forbindelse med anlæg af en motorvej. Ekspropriationen var endnu ikke foretaget, og der ville først blive foretaget detailbesigtigelse af strækningen to år senere. FødevareErhvervsdirektoratet henviste til det almindelige princip om, at vurderingen af, om der er fortrinsstilling til suppleringsjord, skal ske på grundlag af forholdene på tidspunktet for erhvervelsen. Se nu *lbl.* § 32, stk. 2.

Undtagelsesreglen i *lbl.* § 33, stk. 2, *gælder ved jordfordeling kun, når denne sker i forbindelse med afståelse af jord til offentlige anlæg m.v.* En jordfordeling mellem grundejere uden sådanne offentlige formål – f.eks. med det formål at forbedre de deltagende ejendommers arrondering – vil derimod udløse fortrinsstilling efter reglerne i *lbl.* §§ 31 og 32, medmindre jordfordelingen alene resulterer i omlægninger, hvor ejendommene afgiver og modtager arealer af nogenlunde samme størrelse og bonitet (mageskifte), jf. *landbrugslovsbekendtgørelsens* § 26, stk. 8, og afsnit 2.7.5.4. Se desuden *landbrugslovsbekendtgørelsens* § 28, stk. 2, om annoncering om suppleringsjord.

Se forudsætningsvis *TjL 2004.33*, hvor FødevareErhvervsdirektoratet bl.a. anførte, at der i en jordfordelingssag kun kunne søges om fortrinsstilling til de arealer, der omlægges ved jordfordelingen. Der kunne derfor ikke gøres fortrinsstilling gældende over for et areal, der indgik i jordfordelingen, men som ikke blev omlagt ved jordfordelingen.

2.7.5.3. Erstatningsarealer ved etablering af vådområder og lignende (*lbl.* § 33, stk. 3)

Ifølge *lbl.* § 33, stk. 3, finder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke anvendelse ved erhvervelse af jorder, der er *erstatning for arealer, der inddrages til etablering af vådområder og lignende*. Bestemmelsen omfatter f.eks. etablering af våde enge og genopretning af vådområder til gennemførelse af Vandmiljøplan II⁹⁶ (og senere Vandmiljøplan III) eller arealer, der erhverves til erstatning for arealer, der inddrages til statslige eller kommunale projekter, der har til formål at gennemføre EU's vandrammedirektiv eller Natura 2000-direktiver, jf. *landbrugslovsbekendtgørelsens* § 26, stk. 7. Omfattet er tillige *frivillige aftaler*, der indgås i forbindelse med etablering af våde enge eller beskyttelse af drikkevandsressourcer m.v., hvorefter arealerne ikke må tilføres gødning.

96. Se cirkulære nr. 132 af 15. juli 1998 om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder.

Kapitel IV, 2.7.5.3.

Anvendelse af undtagelsesbestemmelsen forudsætter, at det varigt eller i mindst 20 år forhindres, at arealerne tilføres gødning, samt at erhvervelsen af erstatningsarealerne sker inden otte år efter inddragelsen af arealerne til de omfattede formål. Ved senere erhvervelse betragtes de erhvervede arealer ikke som erstatning for de afgivne. Endvidere er det en forudsætning, at erstatningsarealerne er af nogenlunde samme størrelse som de afgivne arealer, men uanset deres bonitet.

I praksis sikres overholdelse af 20-års-fristen i tilfælde, der ikke er omfattet af et Vandmiljøplan II/III-projekt, normalt ved tinglysning af en deklaration på de pågældende arealer/ejendomme.⁹⁷

Hvis de arealer, som anvendes til etablering af vådområder og lignende, er fradragsarealer, som nævnt i lbl. § 10, stk. 5, kan der *ikke* erhverves erstatningsarealer, uden at bestemmelserne om fortrinsstilling finder anvendelse. Lbl. § 33, stk. 3, gælder ikke i disse tilfælde, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 7, 3. punktum. Se om fradrags arealer afsnit 2.1.3.

Det er tvivlsomt, om der er hjemmel for – som det sker i landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 7 – at undtage fradragsarealer, da muligheden hverken fremgår af ordlyden af lbl. § 33, stk. 3, der blot omhandler »arealer« – i modsætning til f.eks. § 33, stk. 1, der udtrykkeligt omhandler »fradragsarealer« – eller af lbl. § 10, stk. 5. Endvidere er der som nævnt ikke hjemmel til at fravige lbl. §§ 31-33.

Se desuden kapitel III, 3.9. om etablering af vådområder m.v. og kapitel VI, 2.2.3. om jordomlægninger mellem landbrugsejendomme.

2.7.5.4. Samtidig erhvervelse og afhændelse af arealer, mageskifte m.v.

Ifølge lbl. § 31, stk. 1, skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord anvendes, når en erhverver af en landbrugsejendom og dennes børn under 18 år i forvejen er ejer eller medejer af en eller flere landbrugsejendomme, og det samlede areal af den erhvervede ejendom og i forvejen ejede og medejede ejendomme efter erhvervelsen overstiger 150 ha.

Imidlertid kan der forekomme tilfælde, hvor den primære ansøger i forbindelse med erhvervelse af en landbrugsejendom eller suppleringsjord tillige *afhænder* arealer/landbrugsejendomme, *således at reglerne om fortrinsstilling af den grund ikke skal anvendes*. Dette kan forekomme, *dels* hvor den primære ansøger ved afhændelsen bringer sine ejede/medejede arealer under 150-ha-grænsen, *jf. nedenfor under a)*, *dels* hvor den primære ansøger efter erhvervelsen af en landbrugsejendom eller suppleringsjord

97. Se FødevarerErhvervsdirektoratets skrivelse af 26. september 2000 (TfL 2000.197) med udkast til deklaration samt TfL 2001.238 om erhvervelse af erstatningsjord ved genoprettelse af et vådområde.

overskrider 150-ha-grænsen, men i forbindelse med erhvervelsen tillige *afhænder* arealer/landbrugsejendomme, således at den primære ansøgers samlede jordtilliggende *nedbringes*, jf. *nedenfor under b)*. Udgangspunktet er, at retsstillingen skal bedømmes efter forholdene på tidspunktet for den primære ansøgers erhvervelse af arealer/landbrugsejendomme, jf. afsnit 2.7.4.1. Som det fremgår nedenfor, kan jordbrugskommissionen dog i visse tilfælde fravige dette udgangspunkt.

a) Den primære ansøger bringer sig ved afhændelse af arealer under 150-ha-grænsen

Ifølge *landbrugslovsbekendtgørelsens* § 27, stk. 2, skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord anvendes ved erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom *med henblik på afhændelse* af en eller flere af erhververens andre landbrugsejendomme, når arealet af de landbrugsejendomme, som erhververen og dennes børn under 18 år herefter vil være ejer eller medejer af, *overstiger 150 ha*, eksklusive fradragsarealer. Hvis den primære ansøger ved en senere afhændelse af andre arealer bringer sit jordtilliggende under 150 ha, udløser erhvervelsen således ikke fortrinsstilling. Selv om det ikke fremgår af bekendtgørelsens § 27, stk. 2, må dette dog forudsætte, at jordbrugskommissionen ved meddelelse af tilladelse til den primære ansøgers erhvervelse uden annoncering efter ønsker om fortrinsstilling stiller som betingelse, at afhændelse af de arealer, som bringer ansøgeren under 150-ha-grænsen, sker inden en vis kortere frist efter erhvervelsen af den yderligere landbrugsejendom, jf. lbl. § 39, stk. 1. I modsat fald er der ingen sikkerhed for, at der reelt afhændes de nødvendige arealer. Der har hidtil været praksis for at meddele dispensation fra reglerne om fortrinsstilling i sådanne situationer – f.eks. hvor en landmand i forvejen ejer en landbrugsejendom, hvorpå han bor, men hvor han ønsker at flytte til en ny erhvervet landbrugsejendom.⁹⁸ Såfremt erhververen afhænder den først erhvervede ejendom inden for en kortere frist, udløser købet af den nye ejendom ikke fortrinsstilling til suppleringsjord, selv om arealet af de to ejendomme tilsammen overstiger 150 ha.

Eksempel: Landmand A ejer i 2011 landbrugsejendomme med et areal på tilsammen 250 ha. I 2011 køber han suppleringsjord på ti ha. A tilkendegiver samtidigt, at han »på et tidspunkt« vil afhænde én af sine landbrugsejendomme på 150 ha. Hvis A senere afhænder ejendommen på 150 ha, vil han have nedbragt sit samlede jordtilliggende til 110 ha, hvorfor 150-ha-grænsen ikke er overskredet. Der skal dog alligevel foretages annoncering efter ønsker om fortrinsstilling

98. Den tidligere *flytteregel*, jf. *Jordlovgivning* s. 596, er bortfaldet ved lovændringen i 2010 som følge af, at afstandsgrænsen på 10 km ved erhvervelse blev ophævet.

Kapitel IV, 2.7.5.4.

til suppleringsjord, da det ikke nærmere fremgår, om, og i givet fald hvornår, A er forpligtet til at afhænde landbrugsejendommen på 150 ha. Sammenlign *T/L 2002.41*, der er omtalt i afsnit 2.7.5.2., hvor køb af suppleringsjord til erstatning for et eksproprieret areal krævede annoncering efter ønsker om fortrinsstilling, da ekspropriationen endnu ikke var foretaget, og først ville ske om nogle år.

Hvis A derimod f.eks. tilkendegiver, at han »inden seks måneder efter erhvervelsen af de 10 ha« vil afhænde landbrugsejendommen på 150 ha, kan jordbrugskommissionen meddele tilladelse til erhvervelsen, uden annoncering efter ønsker om fortrinsstilling, hvis kommissionen betinger tilladelsen af, at landbrugsejendommen på 150 ha er afhændet inden seks måneder, jf. lbl. § 39, stk. 1.

Ifølge *landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 3*, skal reglerne om fortrinsstilling tillige anvendes ved erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom, hvor erhververen *har afhændet* en del af den erhvervede landbrugsejendom eller en del af erhververens andre landbrugsejendomme, når arealet af de landbrugsejendomme, som erhververen og dennes børn under 18 år herefter vil være ejer eller medejer af, overstiger 150 ha, eksklusive fradragsarealer. Hvis den primære ansøger således allerede har afhændet arealer, således at han ved erhvervelsen af yderligere arealer ikke overskrider 150-ha-grænsen, skal der ikke annonceres efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord. For at der kan tages hensyn til arealer, som den primære ansøger *har* afhændet, må det antages, at afhændelsen skal være sket senest *samtidig* med erhvervelsen af de nye arealer.

Eksempel: Landmand A ejer en landbrugsejendom på 130 ha. Han køber 30 ha suppleringsjord. Da A efter erhvervelsen vil blive ejer af mere end 150 ha, skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord anvendes. Men, hvis A senest samtidig med erhvervelsen af de 30 ha har afhændet mindst 10 ha *enten* af den landbrugsejendom, som han i forvejen ejede, *eller* af de 30 ha, som han erhverver, er arealgrænsen på 150 ha ikke overskredet. Reglerne om fortrinsstilling skal i så fald derfor heller ikke anvendes, jf. *landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 3*.

b) Den primære ansøger nedbringer ved erhvervelse og afhændelse netto sine samlede jordbesiddelser, men overskrider fortsat 150-ha-grænsen

I de under a) anførte eksempler fører den primære ansøgers afhændelse af jord til, at hans samlede jordbesiddelser kommer under 150-ha-grænsen. Det kan imidlertid også forekomme, at den primære ansøger afhænder mere jord, end han erhverver – således at han netto nedbringer det jordtilliggende, som han ejer. I så fald skal der heller ikke annonceres efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord – *heller ikke, selv om den primære ansøger og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen vil være ejer eller medejer af mere end 150 ha*. Dette skyldes, at formålet med reglerne om for-

trinsstilling til suppleringsjord bl.a. er, at forebygge, at landmænd med større bedrifter *udvider* deres jordtilliggende på bekostning af nærliggende landmænd med mindre bedrifter, som har behov for suppleringsjord. Reglerne om fortrinsstilling finder ikke anvendelse, hvis den primære ansøger *nedbringer* sin bedrift.

Se fra praksis: *TfL 2008.217*, hvor det var en retlig fejl, at jordbrugskommissionen havde meddelt afslag på A's ansøgning om at erhverve 3,42 ha fra B's landbrugsejendom uden annoncering efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord. Der var mellem A og B samtidig indgået aftale om, at B skulle erhverve 8,96 ha fra A's landbrugsejendom. Da A herved netto nedbragte sit landbrugsareal ved den ansøgte arealoverførsel, skulle reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke anvendes. FødevareErhvervsdirektoratet anførte bl.a.: »Det er et grundlæggende princip ..., at ... reglerne om fortrinsstilling kun finder anvendelse i forbindelse med erhvervelse, ... Det fremgår heraf forudsætningsvis, at der skal være tale om en nettoerhvervelse, altså en *nettoforøgelse* i ha af ansøgerens ejendom/ejendomme, før reglerne om fortrinsstilling skal bringes i anvendelse. Af § 29, stk. 7, i bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme [nu: landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 8], fremgår det endvidere, at reglerne om fortrinsstilling ikke skal finde anvendelse ved mageskifte, hvor der afgives og modtages arealer af nogenlunde samme størrelse. Efter en fortolkning af denne bestemmelse fremgår det forudsætningsvis, at det ikke har været lovgivers intention, at fortrinsstillingsreglerne skulle anvendes i situationer, hvor det modtagne areal er *mindre* end det afgivne areal, men derimod kun hvor dette er større eller væsentligt større end det afgivne areal.« (fremhævelser i original).

Bedømt efter ordlyden af landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 2 og 3, er bestemmelserne ikke fuldt ud i overensstemmelse med den omtalte afgørelse, idet der efter bestemmelserne alene skal lægges vægt på, om 150-ha-grænsen overskrides efter erhvervelsen af yderligere landbrugsejendomme/suppleringsjord. Det må dog formentlig antages, at landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 2 og 3, alene tager sigte på de i praksis mest almindeligt forekommende tilfælde, hvor den primære ansøger ved erhvervelse – eventuelt i forbindelse med afhændelse af andre arealer – *forøger* sin samlede jordbesiddelse. *Bestemmelserne er således næppe udtømmende*, jf. eksemplet omtalt nedenfor.

Det synes også at fremgå af landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 8, hvorefter reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord ikke finder anvendelse ved jordomlægninger, hvor to eller flere landbrugsbedrifter afgiver og modtager arealer af nogenlunde samme størrelse og bonitet – dvs. hvor der sker et mageskifte mellem bedrifterne. Bestemmelsen omfatter både mageskifte af arealer og af hele ejendomme, og det må antages, at den gælder, uanset om 150-ha-grænsen i øvrigt er overskredet, jf. den netop omtalte *TfL 2008.217*.

Kapitel IV, 2.7.5.4.

TfL 2008.217 omfatter ikke kun samtidige handler, hvor der samtidigt afgives arealer af nogenlunde samme størrelse (og bonitet), jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 8. Fødevareerhvervsdirektoratet anførte således i afgørelsen helt generelt, »...at der skal være tale om en nettoerhvervelse, altså en *nettoforøgelse* i ha af ansøgerens ejendom/ejendomme, før reglerne om fortrinsstilling skal bringes i anvendelse.« (Fremhævet i original). Det må derfor formentlig antages, at der heller *ikke* skal annonceres efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord i tilfælde, hvor den primære ansøger *samtidig* med erhvervelsen af nye arealer, tillige afhænder arealer til en anden, end den han erhverver arealer fra, uanset om ansøgeren og dennes børn under 18 år i øvrigt samlet er ejer eller medejer af mere end 150 ha. Endvidere er det tilsyneladende uden betydning, om der er (stor) forskel i størrelse og bonitet af de arealer, som erhverves henholdsvis afhændes, når blot det samlede jordtilliggende *nedbringes*.

Eksempel: Hvis landmand A, der ejer 300 ha, fra B erhverver en landbrugsejendom på 10 ha, men *samtidigt* afhænder en anden af sine landbrugsejendomme på 150 ha, skal der *ikke* annonceres efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord, selv om A vil være ejer af mere end 150 ha (i alt: 160 ha). Det gælder uanset ordlyden af landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 3. Dette skyldes, at A netto har afgivet 140 ha af sine jordbesiddelser. Det er i den forbindelse uden betydning, om A ved en samtidig handel afhænder ejendommen på 150 ha til den person, som han har købt de 10 ha af (B), eller om han afhænder de 150 ha til en anden person. (Derimod kan det tænkes, at reglerne om fortrinsstilling om suppleringsjord skal anvendes i forhold til den, der erhverver ejendommen på 150 ha).

Det er ikke klart, *hvornår* den primære ansøger skal have afhændet arealer, for at disse kan fradrages i forbindelse med en erhvervelse af nye arealer. Hvis erhvervelse og afhændelse sker *samtidigt* – dvs. samme dato, og måske endda i samme mageskiftedokument, kan afhændede arealer givetvis fradrages. Ligeledes må der kunne tages hensyn til arealer, som den primære ansøger *agter at afhænde*, når jordbrugskommissionen betinger tilladelse til erhvervelse uden anvendelse af fortrinsreglerne af, at afhændelse sker inden en nærmere fastsat kortere frist. Tvivlen opstår således navnlig, hvor den primære ansøger *har afhændet arealer nogen tid forud for erhvervelsen* af en ny landbrugsejendom eller nye arealer.

Eksempel: Landmand A ejer i 2009 landbrugsejendomme med et areal på tilsammen 300 ha. Sommeren 2010 sælger han én af sine landbrugsejendomme på 150 ha, således at han derefter samlet ejer 150 ha. I 2011 køber han suppleringsjord på ti ha. Da A efter erhvervelsen bliver ejer af i alt 160 ha, skal der som udgangspunkt foretages annoncering efter ønsker om fortrinsstilling til supplerings-

jord. I eksemplet vil dette også gælde, selv om A ved afhændelsen i 2010 og erhvervelsen i 2011 netto har nedbragt sine jordbesiddelser med 140 ha. Hvis afhændelsen af de 150 ha derimod var sket i tættere tilknytning til erhvervelsen af de ti ha, havde fortrinsreglerne ikke skullet anvendes.

Hvis reglerne om fortrinsstilling ikke skal anvendes som følge af, at den primære ansøger netto nedbringer sine samlede jordbesiddelser, må det således formentlig forudsætte, at afhændelsen af arealer sker *samtidigt med eller umiddelbart forinden* erhvervelsen af yderligere arealer. Dette harmonerer med, at det er tidspunktet for den primære ansøgers erhvervelse, der er afgørende for, om fortrinsreglerne finder anvendelse, jf. ovenfor.

2.7.5.5. Ubetydelige arealer m.v.

Reglerne om fortrinsstilling bringes ikke i anvendelse i mere *bagatelartede sager*. Jordbrugskommissionen afgør ved et skøn, hvornår reglerne ikke finder anvendelse. Dette kan navnlig være tilfældet i følgende situationer, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 1:

- den primære ansøgers ubetydelige overskridelse af arealgrænsen på 150 ha,⁹⁹
- suppleringsaf en landbrugsejendom med et ubetydeligt areal, selv om arealgrænsen på 150 ha er overskredet, (uanset hvor stor overskridelsen af grænsen i øvrigt er), jf. *TyL 2004.35*, hvor der ikke blev annonceret efter ønsker om suppleringsjord ved erhvervelse af 2,25 ha til sammenlægning med en landbrugsejendom på 122,6 ha (arealgrænsen var dengang 100 ha),
- erhvervelse af en landbrugsejendom, hvor der kun vil kunne gøres fortrinsstilling gældende til et ubetydeligt areal,
- mindre forskelle i arealstørrelse og bonitet ved jordomlægninger med henblik på kompensation for etablering af våde enge eller genopretning af vådområder, jf. ovenfor afsnit 2.7.5.3.,
- særlige lokale forhold, herunder lokalplaner og lignende, der kan begrunde, at der ikke er ejere af nærliggende landbrugsejendomme, der kan gøre krav på en fortrinsstilling til suppleringsjord,¹⁰⁰ eller
- særlige forhold, som kan begrunde, at der dispenseres fra reglerne i lbl. § 12, jf. § 17, og ovenfor afsnit 2.6.2.

99. Jf. *Jordlovgivning* s. 467.

100. Jf. *Jordlovgivning* s. 468 med omtale af et eksempel vedrørende Statens Planteavlsvforsøgs køb af jord til offentlige formål efter forudgående orienteringsmøde.

Kapitel IV, 2.7.5.5.

Efter formuleringen af disse seks punkter i landbrugslovsbekendtgørelsens § 27, stk. 1, (»ubetydeligt«, »mindre«, »særlige« m.v.) skal *undtagelsen fortolkes restriktivt*.¹⁰¹

Reglerne om fortrinsstilling kan tillige fraviges i forbindelse med dispensation ved anpartserhvervelse efter lbl. § 16 efter *partsprincippet*, jf. landbrugslovscirkulærets § 42, stk. 3, og ovenfor afsnit 2.6.6.2.

Se fra praksis *TfL 2009.274*, hvor jordbrugskommissionen fandt, at det forhold, at den ejendom, som den primære ansøger ville erhverve, var under udstykning som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelsebygning, ikke kunne begrunde, at den blev fratrasket i forbindelse med opgørelsen af det areal, som ansøgeren var ejer af. Der skulle derfor annonceres efter ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord. Fødevarerhverv stadfæstede afgørelsen.

3. Selskabers m.v. erhvervelse (lbl. §§ 20-21)

3.1. Indledning – *tinglysning af selskabers adkomst*

Som anført bl.a. i kapitel I,3. hører det fortsat til landbrugslovens formål at bevare det personlige selveje som en væsentlig besiddelses- og driftsform i dansk landbrug. Dette afspejler sig i reglerne om bopælspligt, der dog ved ændringen i 2010 fik langt mindre betydning for selvejet, da bopælspligten generelt blev gjort upersonlig, således at pligten kan opfyldes af en vilkårlig tredjemand, jf. nærmere kapitel III,1.2.3. Uanset målet om personligt selveje er juridiske personer (f.eks. aktie- og anpartsselskaber) dog ikke helt udelukket fra at erhverve landbrugsejendomme, men reglerne om sådanne erhvervelser er forholdsvis restriktive og indeholder krav om, at reglerne for personlig erhvervelse – herunder om bopælspligt – skal opfyldes, selv om en landbrugsejendom ejes i selskabsform og altså af en juridisk person, der principielt ikke kan opfylde sådanne krav. Da selskabet som sådan ikke kan opfylde reglerne, stilles der derfor som udgangspunkt krav om, at en person, der har bestemmende indflydelse i selskabet – den såkaldte »*landmand i selskabet*« – opfylder erhvervelsesbetingelserne, jf. nedenfor afsnit 3.2.2. *Dermed tilnærmes reglerne om selskabers erhvervelse til det personlige selveje.*

I praksis er lbl. § 20 hovedreglen om selskabers erhvervelse. Bestemmelsen omhandler alene aktie- og anpartsselskaber, der kan erhverve en landbrugsejendom uden tilladelse, når betingelserne i bestemmelsen er opfyldt

101. Se også *Jordlovgivning* s. 468.

(såkaldte landmandsselskaber). For andre juridiske personer¹⁰² – og for aktie- og anpartsselskaber, der ikke opfylder betingelserne i lbl. § 20 – gælder i stedet lbl. § 21, hvor udgangspunktet er lbl. § 21, nr. 4, hvorefter erhvervelsen kræver *tilladelse*, der som udgangspunkt kun gives, *når særlige forhold taler for det*. Hertil gælder dog nogle særlige undtagelser i lbl. § 21, nr. 1-3, (se nærmere afsnit 3.3.). Herudover gælder der særlige regler for *danske offentlige myndigheder* (lbl. § 22 – se afsnit 4.1.), *almene vandforsyningsanlæg* (lbl. § 23 – se afsnit 4.2.) og for *fonde og andre juridiske personer*, der har til formål at støtte almenyttige naturbeskyttelsesformål (lbl. § 24 – se afsnit 4.3.).

Reglerne for juridiske personers erhvervelse har siden 2004-loven ikke givet adgang til, at en juridisk person, jf. lbl. §§ 20-24, erhverver en anpart i en landbrugsejendom, hvor de øvrige anparter ejes i personligt eje.¹⁰³

Ved *tinglysning* af et landmandsselskabs adkomst på en landbrugsejendom skal selskabet afgive erklæring på et *erklæringsskema* om opfyldelse af erhvervelsesbetingelserne.¹⁰⁴ Hvis det i erklæringsskemaet oplyses, at alle betingelser for erhvervelse efter lbl. § 20 er opfyldt, kan skemaet sendes til FødevarerErhverv, der herefter afgiver erklæring om opfyldelse af landbrugslovens regler. Denne erklæring medsendes til Tinglysningsretten i forbindelse med begæringen om tinglysning af adkomsten for selskabet.¹⁰⁵

Hvis der *ikke kan afgives erklæring* om, at betingelserne i lbl. § 20 er opfyldt, kan erklæringsskemaet anvendes som *ansøgning om dispensation* efter lbl. § 20, stk. 9. I så fald må skemaet suppleres med oplysninger om de særlige forhold, der kan begrunde en dispensation. Hvis *skemaet benyttes som dispensationsansøgning for så vidt angår de personlige erhvervelsesbetingelser* i lbl. § 20, stk. 1, nr. 1 og 2, *sendes skemaet til jordbrugskommissionen*, der træffer afgørelse om, hvorvidt landmanden i selskabet kan opnå dispensation i medfør af lbl. § 17 eller § 8, stk. 4. Hvis jordbrugskommissionen dispenserer efter lbl. § 17 eller § 8, stk. 4, kan selskabet erhverve ejendommen uden tilladelse efter lbl. § 20, når selskabet afgiver erklæring om opfyldelse af erhvervelsesbetingelserne. Vedrører ansøgningen *dispensation fra andre regler* i lbl. § 20, *sendes ansøgningen til FødevarerErhverv*, som varetager den øvrige administration vedrørende selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme, jf. afsnit 3.2.6.¹⁰⁶

102. Om almindelige selskabsretlige regler – herunder om forskellige selskabsformer – se ovenfor afsnit 2.5.1. og *Jordlovgivning* s. 635 ff med henvisninger.

103. Se om de tidligere regler *Jordlovgivning* s. 626 og 678.

104. Skemaet findes på FødevarerErhvervs hjemmeside: www.ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk.

105. Se således § 1 i bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme og afsnit 4.1. i landbrugslovsvejledningen.

106. Jf. § 1, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v., afsnit 4.5., i landbrugslovsvejledningen og § 46 i landbrugslovscirkulæret.

Kapitel IV, 3.1.

Et selskab kan også erhverve adkomst på en landbrugsbedrift, hvis landmanden i selskabet opfylder lbl. § 13. Ved erhvervelse af en landbrugsbedrift benyttes et særligt erklæringsskema. Skemaet indsendes som omtalt ovenfor.

3.2. Landmandsselskaber (lbl. § 20)

Den praktiske hovedregel vedrørende selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme er som nævnt lbl. § 20, der omhandler *aktie- og anpartsselskabers* erhvervelse. Efter denne bestemmelse kan aktie- og anpartsselskaber uden tilladelse – på baggrund af et erklæringsskema – erhverve adkomst på en landbrugsejendom, såfremt der i selskabet er en person – den såkaldte *landmand i selskabet* – der for det første indtil selskabets erhvervelse af landbrugsejendommen har haft lovlig adkomst til denne, eller som opfylder betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen, jf. lbl. §§ 12-15, eventuelt med dispensation efter lbl. § 17 eller lbl. § 8, stk. 4.

Lbl. § 20, stk. 1, nr. 2, henviser kun til dispensationsbestemmelsen i lbl. § 17, men ikke til lbl. § 8, stk. 4, om dispensation fra bopælskravet, hvilket ellers må antages at være den vigtigste dispensationsgrund i forhold til erhvervelsesreglerne efter lovændringen i 2010. Dette må antages at bero på en manglende konsekvensændring af lbl. § 20 i forbindelse med, at dispensationshjemmelen vedrørende bopælskravet i 2010 blev flyttet fra lbl. § 17 til § 8, stk. 4. I landbrugslovscirkulærets § 46, stk. 1, er det da også anført, at dispensation vil kunne ske efter lbl. § 8. Endvidere anføres i landbrugslovsvejledningens afsnit 4.5.1., 1. afsnit, at der kan dispenseres fra bopælspligten – idet der dog henvises til lbl. § 17, men ikke til § 8.

For det andet skal landmanden i selskabet have *bestemmende indflydelse i selskabet*, hvis det samlede areal af de landbrugsejendomme, der ejes efter erhvervelsen, er under 30 ha, jf. lbl. § 20, stk. 1. Hvis det samlede areal er 30 ha eller derover, skal landmanden i selskabet *for det tredje* yderligere *varetage den daglige ledelse af ejendommens drift*, medmindre den erhvervede ejendom er bortforpagtet, jf. lbl. § 20, stk. 2, jf. stk. 1.¹⁰⁷

Som følge af kravet om en landmand i selskabet kaldes selskaber, der opfylder disse erhvervelsesbetingelser, undertiden for *landmandsselskaber*.

Indtil lovændringen i 2010 gjaldt der et krav om, at landmanden i selskabet skulle være ejer af mindst 10 pct. af selskabskapitalen. Kravet blev indført ved lovændringen i 1994 for at styrke landmandens indflydelse i selskabet.¹⁰⁸ Dette krav er ophævet, jf. nedenfor afsnit 3.2.2.1. under nr. 3. Der gjaldt desuden visse krav til *den øv-*

107. Kravet om den daglige driftsledelse er heller ikke til hinder for, at ejendommen drives i et driftsfællesskab efter lbl. § 26, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 5.

108. Jf. *Jordlovgivning* s. 653.

Kapitel IV, 3.2.

rige investorkreds i selskabet om, at de skulle være i et vist familieforhold til landmanden i selskabet eller være pensionskasser og/eller livsforsikringsselskaber. Reglerne blev indført ved lovændringen i 1999, da det havde vist sig, at § 20-selskaber i visse tilfælde var blevet misbrugt til at omgå lovens generelle erhvervsbetingelser, herunder reglerne om fortrinsstilling.¹⁰⁹ Disse regler er også ophævet, hvorfor *enhver kan være investor i et landmandsselskab*, og eje op til 100 pct. af selskabskapitalen, uden at dette hindrer selskabets erhvervelse af landbrugsejendomme.

De nærmere betingelser i lbl. § 20 for landmandsselskabers erhvervelse af landbrugsejendomme behandles i dette afsnit (3.2.). *Såfremt betingelserne i lbl. § 20 ikke er opfyldt*, og der ikke kan opnås dispensation i medfør af lbl. § 20, stk. 9 – herunder fordi selskabet ikke er et aktie- eller et anpartsselskab – kræver erhvervelsen tilladelse efter lbl. § 21, der behandles nedenfor i afsnit 3.3., medmindre der foreligger en af de særlige situationer, der er omfattet af lbl. §§ 22-24 (nedenfor afsnit 4.1.-4.3.).

I visse tilfælde kan en erhvervelse ske både med dispensation efter lbl. § 20 og efter lbl. § 21 – f.eks. væksthusholdninger eller planteskolers erhvervelse i selskabsform, jf. lbl. § 21, nr. 2. Hvis erhververen f.eks. ansøger i medfør af lbl. § 21, nr. 2, må jordbrugskommissionen lægge dette til grund, og kan ikke i stedet henvise ansøgeren til at anvende lbl. § 20, jf. TfL 2004.107.

Den senest tilgængelige samlede opgørelse af antallet af landbrugsejendomme i selskabseje er fra 1. januar 2005, hvor der siden 1. september 1989 var anmeldt 1.484 § 20-selskaber, der samlet ejede 1.753 landbrugsejendomme eller 68.945 ha.¹¹⁰ Heraf var 770 enkeltmandsejede og 281 var familieselskaber. Størrelsesmæssigt fordelte selskaberne sig således:

1989-2005		
Areal (ha)	Antal ejendomme	Pct.
0-5	321	18
5-30	830	47
30-50	219	13
50-75	143	8
75-100	99	6
100-150	70	4
150-200	25	1
>200	46	3
I alt	1.753	100

Kilde: Direktoratet for FødevareErhverv, Arealkontoret.

109. Jf. denne bogs 1. udgave 2005 s. 219.

110. For ældre opgørelser se denne bogs 1. udgave 2005 s. 214 og *Jordlovgivning* s. 669

Kapitel IV, 3.2.

I perioden 1. januar 1989 til 1. januar 2005 blev der således i gennemsnit erhvervet 110 landbrugsejendomme årligt af § 20-selskaber.

De seneste års selskaberhvervelser fordeler sig således:

Areal (ha)	2008		2009		2010	
	Antal ejd.	Pct.	Antal ejd.	Pct.	Antal ejd.	Pct.
0-5	61	24	43	20	63	23
5-10	36	14	36	16	40	15
10-20	45	18	34	16	60	22
20-50	58	23	45	21	47	17
50-75	23	9	27	12	19	7
75-100	10	4	17	8	18	7
100-150	10	4	8	4	13	5
150-200	4	2	5	2	6	2
> 200	2	1	4	2	3	1
<i>I alt:</i>	<i>249</i>	<i>100</i>	<i>219</i>	<i>100</i>	<i>269</i>	<i>100</i>
Heraf A/S:	56	24	38	18	60	25
Heraf ApS:	175	76	169	82	178	75

Kilde: FødevareErhverv, Juridisk Kontor. Af alle selskaberhvervelser i 2008-2010 var kun én foretaget af et udenlandsk selskab (Holland).

I årene 2008-2010 blev der således i gennemsnit erhvervet 246 landbrugsejendomme årligt af § 20-selskaber.

Selskabseje benyttes således fortsat oftest ved mindre ejendomme, og det er i overvejende grad anpartsselskaber, som benyttes. Dette tyder på, at selskabsformen fortsat har mindre betydning som en måde at tilføre kapital til (større) landbrug. Dette skyldes muligvis, at investorer udenfor familiekredsen hidtil kun i begrænset omfang har kunnet deltage.

3.2.1. Almindelige betingelser for selskabers erhvervelse uden tilladelse (ibl. § 20, stk. 1)

Lbl. § 20 omhandler alene aktie- og anpartsselskaber – dvs. selskaber, der opfylder selskabslovens betingelser for etablering af sådanne selskaber, jf. navnlig selskabslovens § 4, stk. 2, om selskabskapital og definitionerne i selskabslovens § 5, nr. 1 og 2. Det er ikke noget krav, at selskabet har hjemsted i Danmark. Lbl. § 20 omfatter tillige *udenlandske* aktie- og anpartsselskaber med vedtægtsmæssigt hjemsted i andre lande inden for EU eller i EØS-lande, forudsat at selskaberne er *registreret med en filial i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 12, stk. 1. Dette gælder også for SE-selskaber, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 2. Om SE-selskaber (Societas Europaea) se lovbekendtgørelse nr. 654 af 15. juni

2006 om det europæiske selskab.¹¹¹ Andre udenlandske selskaber skal have tilladelse efter lbl. § 21, for at erhverve landbrugsejendomme i Danmark.

Landbrugsejendomme kan erhverves af aktie- og anpartsselskaber i en såkaldt *holdingkonstruktion*, hvor der er to led af aktie- eller anpartsselskaber i ejerkæden, jf. nærmere lbl. § 20, stk. 3, og nedenfor afsnit 3.2.4. Derimod kan *partnerselskaber ikke* erhverve landbrugsejendomme i medfør af lbl. § 20, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 12, stk. 3, (der dog omhandler kommanditaktieselskaber, jf. petitaafsnittet straks nedenfor), selv om de opfylder selskabslovens definition af et aktieselskab, og selv om selskabslovens regler om aktieselskaber finder anvendelse på partnerselskaber med de fornødne tilpasninger, jf. selskabslovens § 358. Partnerselskabers erhvervelse kræver således tilladelse efter lbl. § 21.

Landbrugslovsbekendtgørelsens § 12, stk. 3, omhandler endnu *kommanditaktieselskaber*. Efter ikrafttrædelse af selskabsloven pr. 1. marts 2010, jf. bekendtgørelse nr. 172 af 22. februar 2010, anvendes i stedet betegnelsen partnerselskab. Et *partnerselskab* er et kommanditselskab, jf. § 2, stk. 2, i lov om visse erhvervsdrivende virksomheder, *hvor kommanditisterne i selskabet har indskudt en bestemt kapital, som er fordelt på aktier*, jf. selskabslovens § 5, nr. 19. Ifølge § 2, stk. 2, i lov om visse erhvervsdrivende virksomheder forstås ved et kommanditselskab en virksomhed, hvor en eller flere deltagere – komplementarene – hæfter personligt, uden begrænsning, og – hvis der er flere – solidarisk for virksomhedens forpligtelser, mens en eller flere deltagere – kommanditisterne – hæfter begrænset for virksomhedens forpligtelser. Partnerselskaber er forpligtigede og eneberettigede til i deres navn at benytte ordet »kommanditaktieselskab«, »partnerselskab« eller forkortelsen »P/S«, jf. selskabslovens § 359. Som nævnt følger det af selskabslovens § 358, at selskabslovens regler om aktieselskaber finder anvendelse på partnerselskaber med de fornødne tilpasninger. Dog gælder der visse yderligere oplysningskrav – herunder om komplementarenes navn, indskud m.v. – jf. nærmere selskabslovens § 359.

Ifølge lbl. § 20, stk. 1, 1. punktum, skal betingelserne i stk. 1 både være opfyldt, for at aktie- eller anpartsselskabet kan *erhverve* ejendommen, og for at selskabet lovligt kan *forblive ejer* af ejendommen. Det samme gælder efter lbl. § 20, stk. 2. Der gælder således et krav om, at betingelserne i stk. 1 skal være opfyldt *i hele selskabets ejertid*. Dette er ikke til hinder for, at der sker ændringer i selskabets forhold i løbet af ejertiden, *men ændringerne må ikke bevirke, at stk. 1 ikke længere opfyldes*. Hvis et selskab ikke længere opfylder betingelserne i stk. 1, skal selskabet inden en frist på mindst seks måneder og højst ét år afhænde ejendommen, medmindre der opnås tilladelse til at bevare ejendomsretten, jf. lbl. § 41.

111. Se nærmere Jan Schans Christensen og Sanne Dahl Laursen: Det europæiske selskab (2007) og Erik Werlauff: SE-selskabet – det europæiske aktieselskab (2002).

Kapitel IV, 3.2.1.

Tidligere indeholdt lbl. § 20 en regel, hvorefter selskabet inden seks måneder skulle afhænde ejendommen. Denne regel udgik ved lovændringen i 2010. Den almindelige regel om genafhændelse i lbl. § 41 gælder dog uændret. Ændringen betyder således, at afhændelsesfristen tidligere udtrykkeligt var fastsat til seks måneder, mens den efter lbl. § 41 kan fastsættes skønsmæssigt til mellem seks måneder og højst et år.

Kravet om afhændelse kan afværges, hvis selskabet søger og opnår *dispensation efter lbl. § 20, stk. 9*. Opnås dispensation ikke, meddeles påbud om afhændelse. Om dispensation se afsnit 3.2.6.

Påbud om afhændelse bliver som regel aktualiseret af de oplysninger, som selskaberne skal indsende til FødevarerErhverv om ændring i ejerforholdene m.v. Se nærmere herom §§ 17-19 i landbrugslovsbekendtgørelsen og nedenfor afsnit 3.2.5. Påbud om afhændelse meddeles af FødevarerErhverv, når der er tale om et selskab, der har erhvervet en landbrugsejendom efter lbl. § 20, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 10.3. Det gælder også situationer, hvor jordbrugskommissionen har givet afslag på dispensation efter lbl. § 8, stk. 4, eller § 17.

Der er således ikke noget til hinder for, at *landmanden i selskabet udskiftes* med en ny person, der opfylder betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen. *Også selskabsdeltagere* (investorer), der ikke er landmand i selskabet *kan udskiftes*. Dette kan ske frit, da de øvrige investorer ikke længere (siden lovændringen i 2010) skal opfylde særlige krav efter landbrugsloven.

Sker der en *udvidelse af selskabskapitalen*, skal betingelserne i lbl. § 20, stk. 1, fortsat opfyldes, således at landmanden i selskabet også efter udvidelsen har en bestemmende indflydelse i selskabet. Den bestemmende indflydelse, som landmanden i selskabet har ved erhvervelsen, kan således ikke efterfølgende »udvandes« f.eks. ved udvidelse af selskabskapitalen og salg af kapitalandele på en måde, så landmanden i selskabet derved mister råderet over halvdelen af stemmerettighederne i selskabet og derved mister den bestemmende indflydelse. Se nærmere om begrebet bestemmende indflydelse nedenfor afsnit 3.2.2.1. under nr. 3. Det samme gælder i tilfælde, hvor landmandsselskabet fortsætter efter en *fusion* med et andet selskab.

Ifølge ordlyden af lbl. § 20, stk. 1 og 2, omhandler bestemmelserne alene aktie- og anpartsselskabers erhvervelse af *en* landbrugsejendom. Et § 20-selskab kan imidlertid også erhverve adkomst på *flere* landbrugsejendomme – herunder en *landbrugsbedrift*, der består af flere ejendomme. Dette er da også indirekte forudsat i forhold til arealgrænsen på 30 ha i lbl. § 20, stk. 2, der opgøres som det samlede areal af de ejendomme, der er ejet efter erhvervelsen af yderligere en landbrugsejendom. Adkomst på flere landbrugsejendomme forudsætter, at landmanden i selskabet opfylder betingelserne

for personlig erhvervelse af den yderligere ejendom eller bedriften, jf. henvisningen til lbl. §§ 12-15 og 17 i lbl. § 20, stk. 1, nr. 2, hvortil også lbl. § 20, stk. 2, henviser. Henvisningen i stk. 1, nr. 2, til (bl.a.) lbl. § 13 betyder navnlig, at et § 20-selskab, der ejer flere landbrugsejendomme, der drives med én og samme landmand i selskabet, kan udskifte landmanden i selskabet ved anvendelse af lbl. § 13 – og dermed uden at reglerne om fortrinsstilling skal bringes i anvendelse.

3.2.2. Betingelser, der skal opfyldes af landmanden i selskabet

3.2.2.1. Fælles betingelser for alle erhvervelser (lbl. § 20, stk. 1)

For at opfylde landbrugslovens formål om det personlige selveje som en væsentlig driftsform gælder der i lbl. § 20, stk. 1, nr. 1 og 2, nogle krav til den såkaldte »landmand i selskabet«, der skal sikre, at landbrugsejendommen trods selskabsejet i et vist omfang drives personligt af en person, der har bestemmende indflydelse i selskabet. For at et aktie- eller anpartsselskab kan erhverve en landbrugsejendom og forblive ejer af denne uden tilladelse, skal der således være en landmand i selskabet, som er en person, der opfylder de nedennævnte betingelser. Landmanden i selskabet skal *altid* opfylde betingelse nr. 3 samt *enten* betingelse nr. 1 *eller* betingelse nr. 2:

1) Landmanden i selskabet har selv haft lovlig adkomst på ejendommen

Landmanden i selskabet skal indtil selskabets erhvervelse af ejendommen selv have haft lovlig adkomst på denne, jf. lbl. § 20, stk. 1, nr. 1, *eller* opfylde betingelse nr. 2) nedenfor.

Hvis landmanden i selskabet har erhvervet ejendommen efter erhvervelsesregler, der indeholder et *bopælskrav* (f.eks. lbl. § 12, stk. 1), skal dette krav opfyldes i mindst ti år fra erhvervelsen, jf. lbl. § 8, stk. 1, og kapitel III, 1.2.2. og 1.2.3. Da det er bopælskravet ved personlig erhvervelse, der skal opfyldes af landmanden i selskabet, kan kravet også opfyldes af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2. Selv om ejendommen nu erhverves af et landmandsselskab, *regnes fristen alligevel fra tidspunktet for den personlige erhvervelse*. Hvis den personlige erhvervelse er sket tidligere end ti år før selskabets erhvervelse, udløser selskabserhvervelsen således ikke et nyt bopælskrav, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 3, 2. punktum.

Se således *TjL 2002.44*, hvor en landmand i 1996 havde suppleret sin landbrugsejendom med 29,2 ha, hvorved han efter de dagældende erhvervelsesregler skulle opfylde bopælspligten og kravet om egen drift i otte år. I 1997 solgte landmanden ejendommen til et aktieselskab, hvor landmanden var landmand i selskabet. Kravet om bopæl (og det dagældende krav om egen drift) skulle opfyldes i den resterende del af otte-års-perioden.

Kapitel IV, 3.2.2.1.

Hvis landmanden i selskabet har erhvervet landbrugsejendommen på et tidspunkt, hvor bopælspligten kun skulle opfyldes i otte år – f.eks. i 2003 – og han allerede har opfyldt bopælspligten i denne periode (udløb i 2011), har landmanden haft lovlig adkomst på ejendommen, hvorfor der ikke kan stilles krav om, at bopælspligten skal opfyldes i ti år (frem til 2013) efter de nugældende regler.

2) Landmanden i selskabet opfylder betingelserne for personlig erhvervelse

Hvis betingelsen i nr. 1 ikke er opfyldt – f.eks. fordi ejendommen ikke tidligere har været ejet af landmanden i selskabet, eller fordi landmanden ikke har haft lovlig adkomst – kan selskabet alligevel erhverve adkomst og forblive ejer af en landbrugsejendom, hvis landmanden i selskabet *i stedet* opfylder betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen i lbl. §§ 12-15 og § 17,¹¹² jf. lbl. § 20, stk. 1, nr. 2.

I det omfang der efter reglerne om personlig erhvervelse gælder et bopælskrav, regnes den ti-årige periode, hvori kravet skal opfyldes, fra tidspunktet for *selskabets* erhvervelse, når landmanden i selskabet ikke hidtil har været lovlig ejer af ejendommen, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 3, 1. punktum. Hvis landmanden i selskabet *udskiftes*, skal den nye landmand i selskabet opfylde en eventuel bopælspligt i de følgende ti år efter indtrædelsen, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 4, 2. punktum. Udskiftningen bevirker således, at der løber en ny ti-årig periode. Da bopælspligten for den nye landmand i selskabet følger af, at vedkommende skal opfylde de personlige erhvervelsesbetingelser i lbl. §§ 12-15, må bopælspligten også for den nye landmand i selskabet kunne opfyldes af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2.

Det er ikke en betingelse, at landmanden i selskabet direkte opfylder betingelserne for at erhverve den pågældende landbrugsejendom uden tilladelse. Da lbl. § 20, stk. 1, nr. 2, henviser til lbl. § 17, kan også landmænd, der ved en tilladelse kan opnå *dispensation fra de almindelige erhvervelsesbetingelser*, indtræde som landmand i § 20-selskaber. Dette må også antages at gælde dispensation fra bopælskravet efter lbl. § 8, stk. 4, jf. ovenfor afsnit 3.2., første petitaafsnit.

Lbl. § 20 indeholder ikke særskilt hjemmel til dispensation fra reglerne for personers erhvervelse, sammenlign lbl. § 20, stk. 9. Jordbrugskommissionen¹¹³ kan derfor kun vurdere, om den person, der skal være landmand i selskabet, vil kunne få tilladelse til personlig erhvervelse af ejendommen

112. Om betydningen af den manglende henvisning til lbl. § 8, stk. 4, om dispensation fra bopælskravet, se ovenfor afsnit 3.2., første petitaafsnit.

113. Som nævnt ovenfor i afsnit 3.1. og ifølge § 1, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. er det jordbrugskommissionerne, der har dispensationskompetencen i disse sager.

efter lbl. § 17 henholdsvis lbl. § 8, stk. 4. Dispensation meddeles efter de samme retningslinjer, som gælder for dispensation ved personers erhvervelse, jf. landbrugslovscirkulærets § 46 og ovenfor afsnit 2.6.

Fra *hidtidig dispensationspraksis* kan nævnes: *TjL 2001.43*, hvor et anpartsselskab ansøgte om tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom på 11,1 ha med selskabets eneanpartshaver som landmand i selskabet med dispensation fra bopælspligten. Eneanpartshaveren havde haft lovlig adkomst på en anpart af ejendommen i otte år. Jordbrugskommissionen meddelte afslag, da ejendommen indtil selskabets erhvervelse havde været ejet af eneanpartshaveren med en ideel anpart på 3/5, mens hans datter og svigersøn hver ejede en anpart på 1/5, hvorfor ejendommen ikke havde været i eneanpartshaverens personlige eje; FødevareErhvervsdirektoratet kunne ikke tilsidesætte jordbrugskommissionens skøn, men anmodede kommissionen om at vurdere, om der kunne dispenseres efter den tidligere § 17 a (nu: lbl. § 15, jf. § 17) om familiehandel.

Hvis landmanden i selskabet (herunder i forbindelse med udskiftning af landmanden) skal opfylde erhvervelsesbetingelserne i lbl. § 12, stk. 2, udløser erhvervelsen *fortrinsstilling til suppleringsjord*, når dette følger af reglerne i lbl. §§ 31-33, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 4, og landbrugslovscirkulærets § 46, stk. 1.¹¹⁴ Hvis erhvervelsen sker i henhold til lbl. § 13, skal reglerne om fortrinsstilling derimod ikke anvendes.

Ved *udskiftning af landmanden i selskabet* skal den nye deltager opfylde betingelserne i lbl. § 12 eller § 17 henholdsvis § 8, medmindre den nye deltager er i familie med den tidligere deltager, eller der er tale om arv, jf. lbl. §§ 14 og 15. Et § 20-selskab, der ejer flere landbrugsejendomme, der drives med én og samme landmand i selskabet, kan desuden udskifte landmanden i selskabet ved anvendelse af lbl. § 13 og derved undgå at udløse fortrinsstilling til suppleringsjord.

3) *Landmanden i selskabet skal have den bestemmende indflydelse i selskabet* Endelig følger det af lbl. § 20, stk. 1, at *landmanden i selskabet skal have den bestemmende indflydelse i selskabet*. Det fremgår ikke af loven, hvornår en landmand har bestemmende indflydelse, men det er i bemærkningerne¹¹⁵ til lbl. § 20, stk. 1, anført, at begrebet skal forstås efter samme principper som selskabslovens § 7 om forholdet mellem moder- og datterselskaber.¹¹⁶ Af selskabslovens § 7, stk. 1, følger bl.a., at bestemmende indflydelse er *beføjelsen til at styre (datter)virksomhedens økonomiske og driftsmæssige be-*

114. Om fortrinsstilling, se ovenfor afsnit 2.7.

115. De specielle bemærkninger til § 1, nr. 21, i FT 2009-10, lovforslag nr. 39.

116. Se således også landbrugslovsvejledningens afsnit 4.1., 2. afsnit.

Kapitel IV, 3.2.2.1.

slutninger. Hvornår et moderselskab har bestemmende indflydelse er nærmere beskrevet i selskabslovens § 7, stk. 2 og 3, der har dannet model for landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, hvoraf det fremgår, hvornår landmanden i selskabet i hvert fald har bestemmende indflydelse. *Det kan ikke antages, at bekendtgørelsens opregning er udtømmende.* Bestemmende indflydelse kan således også foreligge på andre måder end beskrevet i bekendtgørelsen. Se således nedenfor om selskabslovens § 7, stk. 4.

Ifølge landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 1, har landmanden i selskabet *for det første* bestemmende indflydelse, når denne direkte – eller gennem et andet selskab, som vedkommende alene ejer, jf. lbl. § 20, stk. 3 om holdingselskaber – *ejer kapitalandele, der udgør mere end halvdelen af stemmerettighederne i selskabet.*¹¹⁷ Dermed gentager bekendtgørelsen reelt blot det hidtidige lovkrav (i det tidligere lbl. § 20, stk. 1, nr. 1) om, at landmanden i selskabet skulle eje aktier eller anparter, der repræsenterede flertallet af stemmerne i selskabet. Et sådant krav fremgår imidlertid ikke længere af loven. Det kan derfor ikke antages, at landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 1, indeholder et egentligt krav om, at landmanden for at have bestemmende indflydelse skal eje et antal kapitalandele, der giver stemmeflertal. Det må antages, at nr. 1 eksemplificerer, hvornår landmanden bl.a. har bestemmende indflydelse. Det følger da også af landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 2, litra a-d, at kravet om bestemmende indflydelse tillige kan opfyldes, selv om landmanden ikke ejer kapitalandele. Se nærmere om litra a-d nedenfor.

I landbrugslovsvejledningens afsnit 4.1., 3. afsnit,¹¹⁸ anføres det, at »Det følger endvidere direkte af lovens § 20, stk. 1, sammenholdt med § 20, stk. 3, at *det er en forudsætning, at »landmanden i selskabet« selv, evt. via et selskab, skal eje en anpart af selskabets kapital.* Dette gælder som et hovedprincip i lovens § 20. Det er således *ikke tilstrækkeligt, at betingelserne om bestemmende indflydelse i § 13, stk. 2, i bekendtgørelsen om reglerne i lov om landbrugsejendomme er opfyldt.*« (Fremhævet her). Her stilles således direkte et krav om, at landmanden i selskabet skal eje kapitalandele i selskabet, uanset at et sådant krav ikke længere frem-

117. Ifølge ordlyden af landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 1, er det afgørende, at landmanden »...ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne...«. Da stemmeretten imidlertid følger af ejendomsret til kapitalandele (aktier eller anparter) i selskabet, jf. selskabslovens § 46, må der i reglen ligge, at landmanden skal være ejer af *kapitalandele*, der giver ham stemmeflertallet.

118. Landbrugslovsvejledningens afsnit 3.13., nr. 2, synes også at bygge på en forudsætning om, at landmanden i selskabet skal være ejer af aktier eller anparter.

går af lbl. § 20, stk. 1.¹¹⁹ Vejledningen henviser til lbl. § 20, stk. 3, hvorefter landmanden i selskabet kan eje sine aktier eller anparter via et holdingselskab. Denne bestemmelse omhandler selvfølgelig situationer, hvor landmanden i selskabet reelt ejer kapitalandele i selskabet (via et holdingselskab) – men bestemmelsen foreskriver ikke, at landmanden *skal* eje sådanne andele for at kunne være landmand i selskabet. Det er således nærliggende – efter at kravet om ejendomsret til mindst ti pct. af selskabskapitalen er udgået af lbl. § 20, stk. 1 – at forstå stk. 3 således, at landmanden kan benytte et holdingselskab, *såfremt* han måtte eje aktier eller anparter i holdingselskabet. Se i øvrigt om lbl. § 20, stk. 3, nedenfor afsnit 3.2.4.

Indholdet af landbrugslovsvejledningen kan siges at have en vis støtte i bemærkningerne¹²⁰ til lbl. § 20, hvor det bl.a. anføres: »Med denne model vil det være en forudsætning, at der skal være en person ..., der har den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. princippet i § 7 i selskabsloven *Herved fastholdes de hidtidige principper for selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme.* Landmanden kan også eje sine aktier eller anparter via et selskab, hvor vedkommende selv ejer hele kapitalen.« (fremhævet her). Her nævnes også landmandens mulighed for at benytte et holdingselskab, men det er uklart, hvad der menes med, at »de hidtidige principper for selskabers erhvervelse« fastholdes – bortset fra, at der skal være en landmand i selskabet med en ikke uvæsentlig indflydelse i selskabet. Derimod er kravet om ejendomsret til ti pct. af selskabskapitalen ikke længere medtaget i lovtæksten. Endvidere henviser bemærkningerne til princippet i selskabslovens § 7, hvoraf det klart følger, at stemmeflertal ikke behøver at følge af en ejendomsret til kapitalandele i selskabet. Efter de hidtidige principper i landbrugsloven var det derimod netop et krav, at landmandens flertal af stemmerne skulle følge *direkte* af den stemmeret, som var tillagt de aktier eller anparter, som landmanden ejede.¹²¹ Af Fødevareministerens svar på spørgsmål nr. 5 vedrørende lovændringen i 2010 (FT 2009-10, lovforslag nr. 39) fremgår endvidere følgende: »For så vidt angår tilpasningen af kravet til landmanden i selskabets kontrollerende ejerandel ændres denne rent teknisk fra et krav om en ejerandel på 10 % af kapitalen repræsenterende et flertal af stemmerne i selskabet til i stedet at være et krav om at have den bestemmende indflydelse. Begrebet bestemmende indflydelse anvendes her parallelt med anvendelsen i den kommende selskabslovs § 7. Dette indebærer, at den bestemmende indflydelse efter omstæn-

119. Se i samme retning *Morten Haahr Jensen* i TfL 2011.10 ff, hvor det anføres: »Der stilles endvidere fortsat krav om, at »landmanden« *via sin andel af selskabskapitalen* har bestemmende indflydelse i selskabet...« (fremhævet her). Forfatteren kommenterer ikke, at det ikke længere i lbl. § 20 er et krav, at landmanden ejer en andel af selskabskapitalen. Forfatteren anfører dog videre: »...der stilles ikke krav om, at den bestemmende indflydelse skal være i form af ejerskab af mindst halvdelen af stemmerettighederne.« Alligevel anføres det yderligere: »Bestemmende indflydelse kan også være skabt via aftaler mellem selskabsdeltagere...«, hvorved det overses, at landmanden kan indgå aftaler med selskabsdeltagere uden selv at eje andele i selskabet.

120. Specielle bemærkninger til § 1, nr. 21, i FT 2009-10, lovforslag nr. 39.

121. Jf. denne bogs 1. udgave 2005 s. 216 under nr. 1.

Kapitel IV, 3.2.2.1.

dighederne kan være mindre end et absolut stemmeflertal, idet det afgørende moment er selve indflydelsen snarere end den formelle stemmeandel.« Dette suppleres af Fødevareministerens svar på spørgsmål 25: »Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 5 oplyse den mindste ejerandel, der skal til, for at være landmanden i selskabet?« I svaret anføres: »Der er således ikke noget krav om ejerskab til en bestemt ejerandel.« (Fremhævet her). Svaret kan dog både læses således, at landmanden i selskabet slet ikke behøver at eje en andel af selskabskapitalen, og således at landmanden skal eje en eller anden andel, men at der ikke gælder noget krav til størrelsen heraf.

Det afgørende må herefter formentlig antages at være, om landmanden i selskabet *efter en konkret vurdering* er den, som har beføjelsen til at styre selskabets økonomiske og driftsmæssige beslutninger.¹²² En sådan beføjelse kan opnås gennem stemmeflertal som følge af ejede kapitalandele i selskabet, *men den kan også opnås på andre måder.*

I øvrigt behøver det forhold, at landmanden i selskabet har stemmeflertallet, ikke at betyde, at landmanden dermed også har bestemmende indflydelse i selskabet. Der kan f.eks. være indgået aftaler med andre investorer om, at disse råder over landmandens stemmer. Begrebet bestemmende indflydelse skal som nævnt forstås i overensstemmelse med selskabslovens § 7 om forholdet mellem moder- og datterselskaber. Ifølge selskabslovens § 7, stk. 2, foreligger der således også bestemmende indflydelse, når moderselskabet direkte eller indirekte gennem en dattervirksomhed ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne i en virksomhed, men det er tillige tilføjet: »...medmindre det i særlige tilfælde klart kan påvises, at et sådant ejerforhold ikke udgør bestemmende indflydelse.« Uden en tilsvarende tilføjelse i landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 1, kan man få det indtryk, at det er tilstrækkeligt, at landmanden ejer stemmeflertallet, uanset om han reelt råder over stemmer, der giver flertal. Dette er dog næppe retsstillingen.

Det fremgår endvidere af landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 2, at bestemmende indflydelse *for det andet* (bl.a.) kan opnås ved, at landmanden i selskabet opfylder en af de under a)-d) nævnte betingelser:

- a) Landmanden har *råderet over mere end halvdelen af stemmerettighederne i selskabet* i kraft af en aftale med andre investorer – dvs. uden at landmanden selv ejer nogle eller så mange kapitalandele, at det giver flertal.
- b) Landmanden har *beføjelse til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold i selskabet* i henhold til vedtægterne eller en aftale. Landmanden

¹²². Se således også udtrykkeligt selskabslovens § 7, stk. 2, og de specielle bemærkninger til § 1, nr. 21, i FT 2009-10, lovforslag nr. 39: »Det afgørende for vurderingen af, om der foreligger bestemmende indflydelse, er således, om den pågældende har beføjelsen til at styre selskabets økonomiske og driftsmæssige beslutninger.«

kan således – uden selv at eje nogen kapitalandele i selskabet – i kraft af vedtægtsbestemmelser eller aftale med selskabet være den, der styrer selskabets finansielle og driftsmæssige forhold.

- c) Landmanden har *beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne i det øverste ledelsesorgan*, og dette organ besidder den bestemmende indflydelse i selskabet. Det øverste ledelsesorgan er bestyrelsen, der varetager den overordnede og strategiske ledelse, jf. selskabslovens § 115. Hvis der efter selskabslovens § 11, stk. 1, nr. 2, er valgt en ledelsesstruktur uden bestyrelse, er direktionen dog det øverste ledelsesorgan, og direktionen varetager den overordnede og strategiske ledelse, jf. selskabslovens § 117, stk. 2.
- d) Landmanden har *råderet over det faktiske flertal af stemmerne på generalforsamlingen eller i et tilsvarende organ* og derved besidder den faktiske bestemmende indflydelse over selskabet. Ifølge bemærkningerne¹²³ til den tilsvarende bestemmelse i selskabslovens § 7, stk. 3, nr. 4, er det ikke tilsigtet, at der kan opnås bestemmende indflydelse alene på baggrund af de fremmødte stemmer på den enkelte generalforsamling. *Der skal være tale om en mere permanent rådighed over stemmer*. Men, hvis det dog af tidligere generalforsamlinger fremgår, at f.eks. 40 pct. af de samlede stemmerettigheder er tilstrækkelig til at opnå bestemmende indflydelse – og landmanden i selskabet har over 40 pct. af stemmerne, må det alligevel antages, at landmanden har bestemmende indflydelse.

Landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, har ikke indarbejdet selskabslovens § 7, stk. 4, der fastslår, at det ved vurderingen af, om et moderselskab har bestemmende indflydelse, skal tages i betragtning, om der findes – samt virkningen af – *potentielle stemmerettigheder*, herunder tegningsretter og købsoptioner på kapitalandele, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres. Men, da landbrugslovens begreb svarer til selskabslovens § 7, og da landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, som nævnt næppe kan anses for at være udtømmende, må sådanne potentielle stemmerettigheder også have betydning i forhold til lbl. § 20. Dette indebærer, at potentielle stemmerettigheder skal medtælles, også selv om de ikke er materialiseret, hvis den manglende materialisering alene skyldes en ensidig beslutning om ikke at udløse disse. Derimod skal/kan stemmerettigheder, der er betinget af endnu ikke indtrufne forhold, ikke medregnes.

* * * * *

123. Se de specielle bemærkninger til § 7, stk. 3, nr. 4, i FT 2008-09, lovforslag nr. 170.

Kapitel IV, 3.2.2.1.

I bemærkningerne til § 20 er det anført, at der »...i særlige situationer kan dispenseres fra kravet om, at der skal være én person, der har den bestemmende indflydelse i selskabet.« Uanset ordlyden af lbl. § 20, stk. 1: »den bestemmende indflydelse«, åbner bemærkningerne således for, *at den bestemmende indflydelse efter omstændighederne kan deles mellem flere personer.* Den forudsatte dispensationsadgang har imidlertid ikke fundet udtryk i landbrugslovsbekendtgørelsen, og i landbrugslovsvejledningens afsnit 4.1., 2. afsnit, er det ligefrem anført: »Det ligger i forståelsen af begrebet »den bestemmende indflydelse« som formuleret i lovens § 20, stk. 1, at denne indflydelse ikke kan deles. Der kan således kun i relation til landbrugslovens regler være en person, som har den bestemmende indflydelse.« Vejledningen harmonerer således ikke med bemærkningerne, men da vejledningen er udstedt af FødevarerErhverv, der har dispensationskompetencen efter lbl. § 20, stk. 9, må muligheden for at opnå dispensation til en deling af den bestemmende indflydelse anses for udelukket.

Se også FødevarerErhvervs skrivelse af 5. juli 2010 (j.nr. 3101-x-10-5556), hvor det bl.a. anføres: »Der ligger i forståelsen af begrebet »den bestemmende indflydelse« som formuleret i lovens § 20, stk. 1, at denne indflydelse ikke kan deles, eller for den sags skyld optræde som en kombination af forskellige delmængder af indflydelse.

I det eksempel, De angiver i Deres mail, hvor kompetencen til at udnævne bestyrelsesflertallet er adskilt fra stemmeflertallet i selskabet, vil der således ikke være tale om en samlet bestemmende indflydelse i et sådant selskab, med mindre der er tale om en delegeret kompetence, i hvilket tilfælde den bestemmende indflydelse kan udfindes ved at gå tilbage i delegationskæden. ...

Med hensyn til formuleringen i landbrugslovsbekendtgørelsens ... § 13, stk. 2, er der tale om en opregning af måder, hvorpå en bestemmende indflydelse kan etableres, svarende til den tilsvarende opregning i selskabslovens § 7 alene med de nødvendige sproglige tilpasninger, der følger af, at bestemmelsen i landbrugsloven skal anvendes på en fysisk person, den såkaldte landmand i selskabet. Der er ved bestemmelsen i landbrugslovsbekendtgørelsens § 13 ikke tilsigtet eller gennemført nogen udvidelse af begrebet bestemmende indflydelse i forhold til den fortolkning af begrebet, der ligger i bestemmelsen i selve lovens § 20, stk. 1, ...

Det er derfor FødevarerErhvervs klare forståelse af loven som formuleret, at begrebet den bestemmende indflydelse i lovens § 20, stk. 1, ikke kan deles i delkomponenter, og følgelig derfor kun kan indehaves af én person.«

Derimod vil der kunne dispenseres fra kravet om, at der skal være en person, som har den bestemmende indflydelse i selskabet – f.eks. hvis flere personer ønsker at etablere et landbrugsfællesskab i selskabsform, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 4.5.2., 2. afsnit. Se nedenfor afsnit 3.2.6.

3.2.2.2. Yderligere betingelse ved ejendomsret til 30 ha eller derover (lbl. § 20, stk. 2)

I medfør af lbl. § 20, stk. 2, skal landmanden i selskabet – foruden de ovenfor i afsnit 3.2.2.1. omtalte betingelser (lbl. § 20, stk. 1) – tillige *varetage den daglige ledelse af ejendommens drift for selskabet*, hvis det samlede areal af de landbrugsejendomme, der er ejet af selskabet efter erhvervelsen, er 30 ha eller derover. Kravet gælder således også, hvis selskabet kun er ejer af én landbrugsejendom, når denne har et areal på 30 ha eller derover.

Ved opgørelsen af arealet af de ejede ejendomme medregnes ikke fradragssarealer, som anført i lbl. § 10, stk. 5, jf. lbl. § 20, stk. 6. Se om fradragssarealer afsnit 2.1.3.

Det fremgår ikke af landbrugsloven, hvad der skal forstås ved daglig ledelse af ejendommens drift, men det må antages, at begrebet indebærer, at landmanden skal *varetage den daglige driftsledelse af ejendommen og træffe beslutninger om sædvanlige dispositioner, herunder om nyanskaffelser og investeringer af normal landbrugsmæssig karakter*, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 4.1., 7. afsnit.¹²⁴

Det må antages, at den daglige driftsledelse skal varetages af landmanden i selskabet personligt, og at ledelsesbeslutninger hverken helt eller delvist kan delegeres til andre ved fuldmagt.¹²⁵ Kravet om varetagelse af den daglige ledelse af ejendommens drift er dog *ikke til hinder for, at ejendommen bortforpagtes eller drives i et driftsfællesskab* efter lbl. § 26, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 13, stk. 5. Hvis ejendommen er bortforpagtet, skal landmanden i selskabet *ikke* varetage den daglige ledelse af ejendommens drift. Denne varetages af forpagteren.¹²⁶

124. Dette svarer i det væsentlige til indholdet af den tidligere § 15, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 1038 af 24. oktober 2008 om reglerne om lov om landbrugs-ejendomme, der skulle opfyldes, hvis der var andre investorer i selskabet end landmanden selv.

125. En bestemmelse herom i den tidligere landbrugslovsvejledningens afsnit 4.3., nr. 2, er dog ikke medtaget i den gældende landbrugslovsvejledning.

126. Adgangen til selskabets bortforpagtning er ikke længere begrænset til bortforpagtning til landmanden i selskabet, jf. § 8, stk. 5, i den tidligere bekendtgørelse nr. 421 af 3. juni 2005 om reglerne i lov om landbrugsejendomme. Bortforpagtning kan således efter gældende ret også ske til tredjemand.

3.2.3. Vedtægter og aftaler mellem selskabets deltagere m.v.

(Ibl. § 20, stk. 4)

Inden for den almindelige selskabsret gælder der i vidt omfang aftalefrihed. Dette indebærer, at der i vedtægter, ejeraftaler¹²⁷ og andre aftaler m.v. kan aftales bestemmelser, som er bindende for bl.a. landmanden i selskabet, og som reelt afskærer eller begrænser landmandens muligheder for at have bestemmende indflydelse henholdsvis for at varetage den daglige ledelse af ejendommens drift, uanset om landmanden i øvrigt ejer kapitalandele i selskabet eller ej. For at hindre, at der indgås sådanne aftaler, er det i Ibl. § 20, stk. 4, fastsat, at landmandsselskabets vedtægter og aftaler mellem selskabets deltagere – herunder *aftaler mellem selskaberne* i en holdingkonstruktion, jf. nedenfor afsnit 3.2.4. – ikke må begrænse beføjelserne for landmanden i selskabet. Baggrunden herfor er således, at landmanden i selskabet skal kunne bevare den bestemmende indflydelse (og eventuelt tillige den daglige driftsledelse).

3.2.3.1. Aftaler vedrørende den bestemmende indflydelse

Som anført ovenfor i afsnit 3.2.2.1. skal landmanden i selskabet altid have den *bestemmende indflydelse* i selskabet, jf. Ibl. § 20, stk. 1. Som ligeledes anført (afsnit 3.2.2.1. under nr. 3) kan den bestemmende indflydelse følge af vedtægter eller aftaler, der giver landmanden i selskabet rådighed over stemmeflertallet, eller aftaler, der på anden måde giver landmanden beføjelser til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold i selskabet. I hvilket omfang vedtægter og aftaler reelt kan give landmanden den bestemmende indflydelse er gennemgået i afsnit 3.2.2.1., hvortil der henvises.

Spørgsmålet er imidlertid, i hvilket omfang der kan indgås aftaler, hvor efter der f.eks. kan ændres på stemmeflertallet i selskabet? Hvis landmanden i selskabet har stemmeflertallet *i kraft af, at han selv ejer kapitalandele* i selskabet, følger det af landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, at landmanden i selskabet i forbindelse med andre aktionærers eller anparts-haveres ret til overtagelse af aktier eller anparter (såkaldt *indløsningsret*) skal være sikret et varsel på mindst 12 måneder.

127. Efter vedtagelsen af selskabsloven anvendes sædvanligvis betegnelsen »ejeraftaler« i stedet for de tidligere »aktionæroverenskomster«. Begrebsændringen skyldes blot, at aftaler kan indgås både i relation til aktie- og anpartsselskaber, hvorfor ejeraftaler er mere dækkende. Om vedtægter og ejeraftaler efter selskabsloven se i øvrigt *Peer Schaumburg-Müller og Erik Werlauff: Vedtægter og ejeraftaler* (2010) med henvisninger. Om aktionæroverenskomster og andre aftaler se også *Jordlov-givning* s. 660 ff samt *Søren Friis Hansen og Jens Valdemar Krenchel: Lærebog i selskabsret II* (2. udg. 2007) s. 169 ff med yderligere henvisninger.

Hvis bestemmelser om indløsning findes i et selskabs vedtægter, følger det af selskabslovens § 69, at vedtægterne skal indeholde oplysning om betingelserne for indløsningen og om, hvem der har ret til at forlange den. I så fald skal varslet på 12 måneder fremgå af vedtægterne. Indløsningsbestemmelser behøver ikke at fremgå af vedtægterne. De ses f.eks. jævnligt i direktørkontrakter.¹²⁸ Varslet skal dog under alle omstændigheder fremgå af vedtægterne, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Er der aftalt et kortere varsel end 12 måneder, har landmanden altid krav på et varsel på 12 måneder, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 1,¹²⁹ bortset fra tilfælde, hvor landmandsselskabet ikke opfylder betingelserne for at erhverve eller forblive ejer af ejendommen, og der derfor er meddelt genafhændelsespåbud i medfør af lbl. § 41 med et kortere varsel end 12 måneder.

Hvis der i vedtægter eller andre aftaler findes bestemmelser, der giver de andre investorer i selskabet mulighed for at indløse landmandens kapitalandele med et kortere varsel end 12 måneder, kan selskabserhvervelsen således ikke ske uden tilladelse, og en allerede etableret erhvervelse kan ikke lovligt opretholdes, hvis sådanne bestemmelser indføres efter selskabserhvervelsen. Det kan imidlertid være vanskeligt at kontrollere, om et kortere varsel er aftalt, idet selskabets vedtægter ikke automatisk indsendes til FødevareErhverv, men kun på begæring, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 19, stk. 2. Se også nedenfor afsnit 3.2.6. om dispensation.

Men, som anført i afsnit 3.2.2.1., behøver landmanden i selskabet ikke selv at eje kapitalandele i dette. Landmanden kan f.eks. alene i kraft af aftaler med investorer i selskabet have stemmeflertallet i selskabet. I sådanne aftaler vil der også kunne være fastsat bestemmelser, hvorefter de øvrige investorer kan fratage landmanden i selskabet muligheden for at råde over deres stemmer. For sådanne aftaler er der ikke i landbrugslovsbekendtgørelsen fastsat frister for tilbagetagelsen af stemmeret. Da der gælder aftalefrihed, må det derfor antages, at et kortere varsel end 12 måneder i disse tilfælde *ikke* kan være til hinder for selskabets erhvervelse uden tilladelse henholdsvis opretholdelse af lovlig adkomst. Det må dog antages, at der kan være fastsat et så kort varsel – eller andre vilkår – at landmanden i selskabet som følge heraf reelt ikke har den bestemmende indflydelse.

128. Se også *Jordlovgivning* s. 663 f.

129. En sådan præceptiv regel, der tilsidesætter parternes aftale, burde fremgå af lovteksten i stedet for af bekendtgørelsen. Dette var tidligere tilfældet, idet den præceptive regel blev indført ved 1999-loven for at styrke landmandens stilling i selskabet. Dengang fremgik hjemmelen direkte af lovens § 20, stk. 5, sidste punktum, som forudsat i bemærkningerne til 1999-loven.

Kapitel IV, 3.2.3.1.

Det bemærkes, at landbrugslovsbekendtgørelsens § 14 og landbrugsvejledningens afsnit 4.3. muligvis bygger på en forudsætning om, at landmanden i selskabet altid skal være ejer af kapitalandele i selskabet. Imidlertid er det ikke sandsynligt, at et sådant krav kan opretholdes efter ændringen af landbrugsloven i 2010, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.1., under nr. 3 i det første petitaafsnit. Hvis landmanden i selskabet ikke behøver at eje kapitalandele, er det vanskeligt at se, hvorfor der gælder en 12-måneders-frist ved salg af andele, når der ikke gør det ved andre dispositioner, der berører landmanden i selskabet den bestemmende indflydelse.

3.2.3.2. Aftaler vedrørende den daglige ledelse af ejendommens drift

Hvis det samlede areal af de landbrugsejendomme, som selskabet ejer efter erhvervelsen, er 30 ha eller derover, skal landmanden varetage den daglige ledelse af ejendommens drift, jf. lbl. § 20, stk. 2, og ovenfor afsnit 3.2.2.2. I den daglige driftsledelse ligger som nævnt bl.a. kompetencen til at foretage nyanskaffelser og normale landbrugsmæssige investeringer. Hvis landmanden *personligt* skal kunne foretage disse dispositioner, (hvilket efter landbrugsloven ikke er et krav, jf. straks nedenfor) er det efter selskabsloven nødvendigt, at han har *tegningsret* i selskabet, da et aktie- eller anpartsselskab alene forpligtes ved aftaler, som indgås af en tegningsberettiget, jf. selskabslovens § 135, stk. 2.

Ifølge selskabslovens § 135, stk. 2, tilkommer tegningsretten det samlede centrale ledelsesorgan, et medlem af bestyrelsen eller en direktør. Landmanden i selskabet kan derfor have tegningsret (og varetage den daglige ledelse) i kraft af, at han er medlem af bestyrelsen, hvis en sådan findes, eller i kraft af, at han er medlem af direktionen som direktør, der enten er ansat af bestyrelsen eller af et tilsynsråd. I selskabsloven er direktør betegnelse for den, der varetager den daglige ledelse, jf. lovens § 111, stk. 1, nr. 1.

Der gælder imidlertid ikke i landbrugsloven noget krav om, at det er landmanden personligt, der skal foretage nyanskaffelser og normale landbrugsmæssige investeringer. Han skal blot *træffe beslutning* om sådanne dispositioner, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.2. Den praktiske udførelse af nyanskaffelser og investeringer m.v. kan således f.eks. være overladt til en ansat direktør med tegningsret. *Det er derfor ikke længere noget krav, at landmanden i selskabet skal have tegningsret.*¹³⁰ Der er dog omvendt ikke noget til hinder for, at landmanden i selskabet *har* tegningsret, således som det er tilfældet i et stort antal enkeltmandsejede § 20-selskaber.

130. Det tidligere krav herom i § 15, stk. 1, nr. 2, i den tidligere bekendtgørelse nr. 1038 af 24. oktober 2008 om reglerne i lov om landbrugsejendomme er derfor heller ikke medtaget i den gældende landbrugslovsbekendtgørelse.

Hvis landmanden i selskabet er ansat som direktør, kan det af ansættelseskontrakten følge, at landmandens stilling som direktør kan blive opsagt med den virkning, at landmanden fratræder som daglig leder af driften af ejendommen. I forbindelse hermed følger det af landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, at landmanden skal være sikret et opsigelsesvarsel på mindst 12 måneder. Det fremgår dog af bekendtgørelsens § 14, stk. 1, 2. punktum,¹³¹ at der kan ske opsigelse med et kortere varsel på grund af grov misligholdelse, såfremt Fødevarerhverv finder, at særlige forhold kan begrunde en dispensation. Betingelsen om mindst 12 måneders varsel skal fremgå af selskabets vedtægter, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, nævner ikke udtrykkeligt, at den omfatter landmandens ansættelse som direktør (samt indløsningsret, jf. ovenfor afsnit 3.2.3.1.). Det må dog antages, at det er sådanne (og tilsvarende) ansættelsesforhold, der sigtes til, når bestemmelsen omhandler landmandens »opsigelse«. Den må dog formentlig også finde anvendelse på andre aftaler mellem selskabet og landmanden, der sikrer at landmanden opfylder kravene i lbl. § 20, stk. 1 og 2.

Landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, 2. punktum, er ikke helt i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler. Bestemmelsen handler ifølge ordlyden om *opsigelse*, men ifølge almindelige formueretlige regler vil en direktørs grove misligholdelse af en ansættelsesaftale føre til, at aftalen af arbejdsgiveren (selskabet) kan *ophæves*. Forskellen på opsigelse og ophævelse er, at opsigelsen normalt sker med et vist varsel, mens ophævelse som følge af misligholdelse indebærer, at hæveerklæringen – som andre påbud – får virkning allerede fra det tidspunkt, hvor den kommer frem til den misligholdende part (direktøren). Medkontrahenten (selskabet) er fra dette tidspunkt ikke længere forpligtet til at betale løn m.v. i henhold til aftalen, ligesom direktørens beføjelser til at disponere ophører.¹³² Retsvirkningen af ophævelsen på grund af misligholdelse indtræder således straks, uden varsel. Når det i landbrugslovsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, 2. punktum, er anført, at kortere varsel end 12 måneder kræver, at Fødevarerhverv finder, at særlige forhold kan begrunde en dispensation, må dette derfor forstås således, at ansættelsesforholdet med en direktør efter de formueretlige regler om misligholdelsesbeføjelser kan ophæves med virkning straks i tilfælde af grov misligholdelse, uanset om Fødevarerhvervs dispensation foreligger eller ej. Hvis dispensation ikke opnås, er selskabets fortsatte bevarelse af adkomst på landbrugsejendommen imidlertid ikke lovlig, hvorfor der kan påbydes genafhændelse. Hvis dispensation opnås, er selskabets adkomst fortsat lovlig, forudsat at der findes en ny landmand i selskabet, der opfylder lbl. § 20.

131. Se også landbrugslovsvejledningens afsnit 4.3., 3. afsnit.

132. Se f.eks. *Henry Ussing: Obligationsretten – Almindelige del* (4. udg. ved *Anders Vinding Kruse* 1967) s. 84.

Kapitel IV, 3.2.3.2.

Der gælder dog ikke noget krav om, at landmanden i selskabet skal være ansat som direktør, ligesom der heller ikke længere¹³³ gælder noget krav om, at landmanden i selskabet skal være medlem af bestyrelsen (det øverste ledelsesorgan).

Da der ikke længere gælder et krav om, at landmanden i selskabet skal eje kapitalandele i dette, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.1. under nr. 3, og da landmanden derfor ikke nødvendigvis har stemmeret på generalforsamlingen, kan der ikke stilles krav om, at der ikke i vedtægtsbestemmelser (eller andre aftaler) må indsættes regler om, at visse beslutninger på *generalforsamlingen* kun kan træffes med kvalificeret flertal eller lignende. Dette gælder også bestemmelser om, at *alle* beslutninger på generalforsamlingen skal træffes ved kvalificeret flertal.¹³⁴

Det tidligere krav i bekendtgørelse nr. 421 af 3. juni 2005 om reglerne i lov om landbrugsejendomme § 9, stk. 1, nr. 1, om, at det af selskabets vedtægter skulle fremgå, at *selskabets formål bl.a. er at drive jordbrug*, er ikke længere gældende.¹³⁵

Der gælder ikke udover de nævnte tilfælde begrænsninger i selskabsdeltagernes adgang til at indgå ejeraftaler m.v. Sådanne aftaler kan fortsat indgås i det omfang, de ikke begrænser beføjelserne for landmanden i selskabet. Denne aftalefrihed gælder også for bestemmelser i selskabets vedtægter, som regulerer forholdet mellem parterne. Da en betydelig del af de eksisterende § 20-selskaber er enkeltmandsejede, jf. de statistiske oplysninger ovenfor i afsnit 3.2., har sådanne aftaler imidlertid næppe den store praktiske betydning.

3.2.4. Holdingselskaber (ibl. § 20, stk. 3)

Under 1999-loven var der ikke mulighed for at etablere landmandsselskaber gennem holdingkonstruktioner.¹³⁶ Da sådanne selskabskonstruktioner

133. Ifølge den tidligere bekendtgørelse nr. 421 af 3. juni 2005 om reglerne i lov om landbrugsejendomme § 9, stk. 1, nr. 5, var det således et krav, at landmanden i selskabet var medlem af bestyrelse og direktion, hvis sådanne var nedsat. Dermed kunne landmanden i selskabet hindre, at en samlet bestyrelse traf beslutninger angående den daglige drift.

134. Se om den modsatte retsstilling tidligere i denne bogs 1. udgave 2005 s. 225. Den tidligere bestemmelse herom i den tidligere landbrugslovsvejlednings afsnit 4.3., nr. 3, er da heller ikke medtaget i den gældende vejledning.

135. Se herom denne bogs 1. udgave 2005 s. 223 f.

136. Under 1994-loven kunne indtil 90 pct. af selskabskapitalen (dvs. bortset fra de ti pct., som gav landmanden i selskabet stemmeflertal) ejes af investorer, der ikke skulle opfylde betingelserne i den dagældende § 20. Disse 90 pct. kunne ejes af et selskab, således at sådanne holdingkonstruktioner var lovlige.

efter regler uden for landbrugsloven kan have en række fordele,¹³⁷ blev der ved 2004-loven skabt en vis adgang til, at landbrugsejendomme kan ejes i selskabsform gennem et holdingselskab. *Landmanden i selskabet* kan således – i det omfang han ejer kapitalandele i selskabet – eje sine kapitalandele i selskabsform gennem et holdingselskab, der fuldt ud ejes af landmanden i selskabet, jf. lbl. § 20, stk. 3.

Holdingselskaberne kan kun være aktie- eller anpartsselskaber, og der kan ikke etableres konstruktioner med mere end to led af selskaber i den *vertikale* ejerkæde, således at selskab A ejer selskab B, der ejer f.eks. 90 pct. af selskabskapitalen i selskab C, som ejer en landbrugsejendom. Derimod kan selskab A og B i fællesskab (og eventuelt flere selskaber, der både kan være aktie- og anpartsselskaber) eje f.eks. 90 pct. af selskabskapitalen i selskab C – f.eks. med 45 pct. til hver. (Den *horisontale* ejerkæde).

Foruden at holdingselskabet (moderselskabet), som anført i lbl. § 20, stk. 3, skal være ejet *fuldt ud* af landmanden i selskabet, forudsætter etableringen af en lovlig holdingkonstruktion, *at* der er fuld gennemsigtighed i selskabskonstruktionen, således at bl.a. landmandens ejerskab af andre landbrugsejendomme til enhver tid kan kontrolleres, *at* der som nævnt ovenfor ikke indgår mere end to led af selskaber i den vertikale ejerkæde, *samt at* aktierne i alle aktieselskaber skal noteres på navn, jf. selskabslovens § 48, stk. 2, 1. punktum. Betingelserne fremgår af landbrugslovsbekendtgørelsens § 15, nr. 1-3.

For de øvrige investorer i selskabet gælder der ingen begrænsninger med hensyn til etablering af holdingkonstruktioner.

Da landmanden i selskabet som anført ovenfor i afsnit 3.2.2.1. under nr. 3, ikke behøver at være ejer af kapitalandele, forekommer lbl. § 20, stk. 3, ikke længere som nødvendig. Hvis landmanden i selskabet ikke behøver at være ejer af kapitalandele, er det vanskeligt at begrunde, hvorfor der lægges begrænsninger på hans adgang til at erhverve andele, når alle andre investorer kan benytte holdingkonstruktioner helt uden begrænsninger. Det samme gælder betingelserne i landbrugslovsbekendtgørelsens § 15, nr. 1-3. Eksempelvis er det vanskeligt at se formålet med et krav om notering af aktier på navn – herunder hvorfor det kun gælder aktier og ikke kapitalandele generelt, dvs. også anparter i anpartsselskaber. Kravet blev indført i forbindelse med 1989-loven for at lette kontrollen med omsætning af aktierne.¹³⁸

137. Se herom bl.a. Erik Werlauff: Selskabsret (5. udg. 2003) s. 576 ff.

138. Jf. *Jordlovgivning* s. 666 ved note 86.

Kapitel IV, 3.2.5.

3.2.5. Selskabers indberetningspligt (Ibl. § 20, stk. 8)

Et aktie- eller anpartsselskab, der har erhvervet en landbrugsejendom under 1989-loven eller senere landbrugslove, skal ved *udskiftning af landmanden i selskabet* indsende *indberetning* til Fødevarerhverv, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 17, stk. 1.

Indberetning skal ske på et særligt skema, der kan hentes på Fødevarerhvervs hjemmeside: www.ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 17, stk. 4, og landbrugslovsvejledningens afsnit 4.4.

Indberetning skal tillige ske ved enhver ændring af ejerforholdene, herunder ændring af selskabets kapital, af regler om kapitalklasser og om stemmeret, hvis ændringen medfører, at den hidtidige landmand i selskabet ikke længere opfylder landbrugslovens erhvervelsesbetingelser og kravet om bestemmende indflydelse.

Indberetning skal ligeledes ske, når aktier eller anparter, der ejes personligt af landmanden i selskabet, overdrages til et selskab, der fuldt ud ejes af den pågældende (holdingkonstruktion), jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 17, stk. 2. Se om holdingkonstruktioner i afsnit 3.2.4.

Ved indberetningen skal det ved erklæring dokumenteres, at selskabet opfylder kravet om, at der skal være en landmand i selskabet, der opfylder lovens erhvervelsesbetingelser og har bestemmende indflydelse i selskabet, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 17, stk. 3, jf. § 13, stk. 2.

En tilsvarende indberetningspligt gælder ved *omdannelse* af et selskab til et andet selskab eller ved *fusion* med et andet selskab, hvis omdannelsen/fusionen ikke medfører tinglysning af ny adkomst på ejendommen, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 18, stk. 1.

Et selskab, der har erhvervet en landbrugsejendom efter Ibl. § 20, skal efter anmodning fra Fødevarerhverv indsende ajourførte oplysninger om de nævnte forhold samt øvrige oplysninger om selskabet, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 19, stk. 1, jf. §§ 16 og 17. Selskabet skal endvidere efter anmodning fra Fødevarerhverv sende kopi af gældende vedtægter og aftaler, der angår den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 19, stk. 2.

De nævnte indberetninger skal ske senest fire uger efter den relevante ændring henholdsvis efter Fødevarerhvervs anmodning, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 17, stk. 1, sidste punktum og bekendtgørelsens § 19, stk. 2.

3.2.6. Dispensation (lbl. § 20, stk. 9)

FødevarerErhverv kan i medfør af lbl. § 20, stk. 9, dispensere fra reglerne i lbl. § 20, stk. 1 og 2, når særlige forhold taler for det. Der kan således ikke dispenseres fra reglerne i lbl. § 20, stk. 3-6.

Dispensationsbestemmelsen kan f.eks. anvendes til at dispensere fra kravet om, at der skal være en person, der har den bestemmende indflydelse i selskabet. Dette kan være aktuelt, hvis flere personer ønsker at etablere et landbrugsfællesskab i selskabsform. Derimod kan der ikke dispenseres således, at den bestemmende indflydelses forskellige delelementer fordeles på flere personer, jf. ovenfor sidst i afsnit 3.2.2.1.

Der kan endvidere dispenseres fra landbrugslovsbekendtgørelsens §§ 12-19, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 4.5.2., 3. afsnit – f.eks. fra reglen i bekendtgørelsens § 14, stk. 1, om at landmanden i selskabet skal være sikret et opsigelsesvarsel på mindst 12 måneder, jf. ovenfor afsnit 3.2.3.1. og 3.2.3.2.

FødevarerErhverv kan ikke i medfør af lbl. § 20, stk. 9, dispensere fra reglerne om personers erhvervelse (bopælskravet), som skal opfyldes af landmanden i selskabet. Dispensationskompetencen ligger her hos jordbrugskommissionen, jf. lbl. § 8, stk. 4, og § 1, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. I tilfælde, hvor jordbrugskommissionens tilladelse er nødvendig, fordi de personlige erhvervelsesbetingelser ikke er opfyldt, kan erklæringsskemaet vedrørende selskabers erhvervelse sendes som ansøgning til såvel jordbrugskommissionen som FødevarerErhverv. Der vil da ske en koordinering af sagsbehandlingen mellem jordbrugskommissionen og FødevarerErhverv, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 4.5.2., 6. afsnit.

3.3. Andre selskaber (lbl. § 21)

3.3.1. Indledning og afgrænsning

Juridiske personer, der ikke er omfattet af lbl. § 20 (visse aktie- og anpartsselskaber), lbl. § 22 (offentlige myndigheder), lbl. § 23 (almene vandforsyningsanlæg) eller lbl. § 24 (fonde og andre juridiske personer med naturbeskyttelsesformål), kan alene erhverve landbrugsejendomme i landzone i overensstemmelse med lbl. § 21, hvorefter *erhvervelsen kræver tilladelse*, der som udgangspunkt kun gives, når særlige forhold taler for det, jf. lbl. § 21, nr. 4. Lbl. § 21 omfatter *alle former for danske og udenlandske juridiske personer*, herunder aktie- og anpartsselskaber, der ikke falder under lbl. § 20 (f.eks. udenlandske aktie- og anpartsselskaber, der ikke har hjemsted i EU, eller som har hjemsted i EU, men ikke har registreret en dansk filial i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, jf. ovenfor afsnit 3.2.1.), kommanditselskaber, partnerselskaber (kommanditaktieselskaber), andelsselskaber,

Kapitel IV, 3.3.1.

foreninger eller andre sammenslutninger og fællesskaber, fonde, der ikke er omfattet af lbl. § 24 etc. *Udenlandske offentlige myndigheder* er ikke omfattet af lbl. § 21, men kan erhverve en landbrugsejendom med tilladelse efter lbl. § 22, stk. 3, jf. nedenfor afsnit 4.1.3. For alle disse juridiske personer fastholdes det historiske udgangspunkt således i den forstand, at fravigelse af det personlige selveje kun kan ske med tilladelse i særlige tilfælde og med en restriktiv dispensationspraksis.

Om udenlandske selskabers, fondes m.v. erhvervelse af fast ejendom i Danmark se ovenfor afsnit 2.1.4.

Der har hersket nogen tvivl om, hvorvidt *kommanditselskaber* kan opnå tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom i medfør af lbl. § 21. I det tidligere cirkulære nr. 26 af 22. februar 2000 om landbrugsloven § 90, var det anført, at et kommanditselskab i medfør af lbl. § 21 kunne opnå tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom, når det skete som led i et generationsskifte.¹³⁹ I bemærkningerne til 2004-loven¹⁴⁰ blev det imidlertid anført: »Det foreslås endvidere, at de nuværende bestemmelser om, at et kommanditselskab i visse situationer kan erhverve landbrugsejendomme, ikke skal være gældende fremover.« Der er ikke i bemærkningerne anført nogen nærmere begrundelse for dette, og en ændring har heller ikke fundet vej til lovteksten. Af fødevareministerens besvarelse af spørgsmål 12 vedrørende 2004-loven fremgik det da også fortsat: »Der vil således f.eks. efter § 21, nr. 3, kunne meddeles tilladelse til, at et ... kommanditselskab erhverver en landbrugsejendom.« På grundlag heraf må det antages, at et kommanditselskab – herunder i forbindelse med et generationsskifte – kan opnå tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom, når særlige forhold taler for det, jf. lbl. § 21, nr. 4.

Lbl. § 21 omfatter erhvervelse af *hele* landbrugsejendomme beliggende i landzone, men derimod *ikke erhvervelse af anparter*, der blev udeladt ved 2004-loven.¹⁴¹ Erhvervelse af *fysiske dele* af en landbrugsejendom forudsætter udstykning eller lignende, jf. lbl. §§ 6, 7, 10, 29 og 30.

Sker erhvervelsen efter lbl. § 21 til *jordbrugsmæssige formål* (herunder skovbrug), kan der normalt kun meddeles tilladelse til de i lbl. § 21, nr. 1-3, nævnte formål, medmindre der foreligger særlige forhold, som f.eks. almene samfundsmæssige hensyn til bevaring af fredede bygningsværker og landskaber. Hvis det pågældende selskab i forvejen er ejer af en landbrugsejendom, skal der ved vurderingen bl.a. lægges vægt på de samme forhold, som ved dispensation efter lbl. § 17 kan begrunde fravigelse af lbl. § 12, jf.

139. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 688 ff og betænkning nr. 1429, 2003 s. 92, der dannede grundlag for 2004-loven.

140. Se de specielle bemærkninger til § 21, sidste afsnit i FT 2003-04, lovforslag nr. 113.

141. Om den tidligere retsstilling se *Jordlovgivning* s. 626 og 678.

afsnit 2.6.2., og som kan begrunde dispensation i særlige tilfælde, jf. afsnit 2.6.7. Der kan endvidere lægges vægt på, om der i området er efterspørgsel efter landbrugsejendomme af den pågældende størrelse og karakter, eller om der er efterspørgsel efter suppleringsjord.¹⁴²

Sker erhvervelsen efter lbl. § 21 til *ikke-jordbrugsmæssige formål*, kan der gives dispensation efter de retningslinjer, der gælder for dispensation efter lbl. § 17, stk. 2, jf. ovenfor afsnit 2.6.7.¹⁴³

Hvis der på den ejendom, som erhverves efter lbl. § 21, findes arealer, som ikke er nødvendige for den pågældende anvendelse, vil erhvervelsestilladelsen normalt blive gjort betinget af, at disse *unødvendige arealer fraskilles til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom eller afhændes som en bygningsløs landbrugsejendom*, jf. landbrugslovscirkulærets § 47, stk. 4, nr. 1.

En erhvervelsestilladelse efter lbl. § 21 er »personlig« for den juridiske person, der har opnået tilladelsen, således at et ejerskifte med hensyn til landbrugsejendommen indebærer, at den nye ejer som udgangspunkt ikke kan indtræde i tilladelsen, men selv må søge om tilladelse efter lbl. § 21, hvis den nye ejer er en juridisk person, som er omfattet af lbl. § 21. Ved *selskabsomdannelse* – f.eks. ved fusioner – kan det undertiden være vanskeligt at vurdere, om der efterfølgende er tale om en juridisk person, der er så forskellig fra den, der oprindeligt har opnået tilladelse, at en ny tilladelse er fornøden. Der må i disse tilfælde foretages en konkret vurdering af, om omdannelsen indebærer, at det »nye« selskab ikke længere opfylder vilkårene for erhvervelsen eller strider mod hensynene i lbl. § 21.¹⁴⁴

Hovedreglen for de juridiske personer, der ikke er særligt reguleret i lbl. § 20 samt i §§ 22-24, findes i lbl. § 21, nr. 4, hvorefter tilladelse til erhvervelse kan meddeles, når særlige forhold taler for det (se herom afsnit 3.3.5.). Herudover anfører lbl. § 21, nr. 1-3, tre specifikke tilfælde, hvor tilladelse til erhvervelse endvidere vil kunne gives. Disse tilfælde – der må ses som en eksemplifikation af hovedreglen i nr. 4 – omtales nedenfor i afsnit 3.3.2.-3.3.4.

3.3.2. Tilladelse til forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed

(lbl. § 21, nr. 1)

Der kan efter lbl. § 21, nr. 1, gives tilladelse til, at en juridisk person erhverver en landbrugsejendom til forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed, *hvor ejendommen drives jordbrugsmæssigt*. Forsøgsvirksomhed

142. Jf. landbrugslovscirkulærets § 47, stk. 2, jf. §§ 37 og 41, samt *Jordlovgivning* s. 685 f.

143. Jf. landbrugslovscirkulærets § 47, stk. 3, (der dog henviser til lbl. § 17, stk. 1), jf. § 41, og *Jordlovgivning* s. 684 f.

144. Se nærmere herom *Jordlovgivning* s. 674 ff.

Kapitel IV, 3.3.2.

m.v. med ikke-jordbrugsmæssigt formål er derimod omfattet af lbl. § 21, nr. 4. Ved vurderingen af, om tilladelse kan gives, skal der bl.a. lægges vægt på, om den pågældende anvendelse vanskeligt kan ske på grundlag af en lejeaftale, og om der er behov for de pågældende forsøgsaktiviteter m.v. i relation til gennemførte eller igangværende forsøg – f.eks. ved statens forsøgsstationer, jf. landbrugslovscirkulærets § 48, stk. 1. Der kan stilles betingelser om, at forsøgsvirksomhed m.v. foretages i et vist samarbejde med offentlige forsøgs- og forskningsinstitutter.

Se fra den hidtidige dispensationspraksis: *TjL 1999.125*, hvor en fond, der som formål havde uddannelse i praktisk landbrug og fremme af landbrugs- og naturvidenskabelig forskning, ikke fik tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom på 79,3 ha, da størrelsen af fondens øvrige ejendomme (knap 530 ha) og husdyrhold samt naboers ønske om suppleringsjord ikke kunne begrunde yderligere tilkøb af jord, navnlig da fonden ikke havde harmonibehov. Se også *TjL 2002.145* refereret i afsnit 3.3.5.¹⁴⁵

3.3.3. Tilladelse til væksthusholdninger og planteskoler (lbl. § 21, nr. 2)

Efter lbl. § 21, nr. 2, kan juridiske personer erhverve væksthusholdninger eller planteskoler, der drives *med et erhvervsmæssigt sigte*. Bestemmelsen gælder alene *eksisterende* væksthusholdninger og planteskoler. Der kan således ikke i medfør af nr. 2 meddeles tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom med henblik på *etablering* af et væksthusholdning eller en planteskole.

Der kan normalt meddeles tilladelse til, at et aktie- eller anpartsselskab erhverver landbrugsejendomme til anvendelse til væksthusholdning eller planteskole, hvis selskabet har en ansvarlig leder af bedriften, der opfylder bopælspligten. Driftslederen behøver – ligesom efter lbl. § 20 – ikke at eje noget af selskabskapitalen, jf. landbrugslovscirkulærets § 49, stk. 1.

En tilladelse efter lbl. § 21, nr. 2, skal normalt betinges af, at arealer, der ikke anvendes til væksthusholdning eller planteskole, fraskilles til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. landbrugslovscirkulærets § 49, stk. 2, nr. 1.

Der kan etableres *holdingkonstruktioner*, således at deltagerne kan deltage i selskabet med ét eller flere andre selskaber, der fuldt ud ejes af de pågældende, navngivne personer, der deltager i selskabet. Holdingkonstruktionen er således ikke – til forskel fra tidligere dispensationspraksis – begrænset til kun at finde anvendelse i forbindelse med generationsskifte, jf. landbrugslovscirkulærets § 49, stk. 1.

Om *ophævelse af landbrugspligten* på væksthusholdninger og planteskoler se lbl. § 7, stk. 4, og ovenfor kapitel II, 4.3.3.

145. Se også *Jordlovgivning* s. 679 ff med referat af yderligere ældre afgørelser.

3.3.4. Tilladelse til andelsbrug m.v. i selskabsform (lbl. § 21, nr. 3)

Etablering af andelsbrug, boligfællesskaber og landbrugsfællesskaber kan ske såvel i anpartsform som i selskabsform. Mens lbl. § 16, stk. 2, hjemler erhvervelse i anpartsform, hjemler lbl. § 21, nr. 3, erhvervelse i selskabsform. Etablering i selskabsform kræver tilladelse, men denne vil normalt blive givet, hvis deltagerne i selskabet opfylder betingelserne i lbl. § 16, stk. 2 – også hvis der kræves og kan meddeles tilladelse til erhvervelsen efter lbl. § 17,¹⁴⁶ jf. landbrugslovscirkulærets § 50, stk. 1, og ovenfor afsnit 2.5.2 og 2.6.6. Hvorvidt lbl. § 16 eller § 21 skal anvendes, afgøres efter landbrugsloven ud fra om erhververen af ejendommen (skødehaver) er et interessentskab som sådant (lbl. § 21) eller en flerhed af fysiske personer (lbl. § 16), jf. nærmere ovenfor afsnit 2.5.1.

En tilladelse efter lbl. § 21, nr. 3, skal normalt betinges af, at den person, der skal opfylde betingelserne som ankermand i lbl. § 16, stk. 2, i hele selskabets ejertid skal eje mindst 1/5 af selskabets kapital, samt betinges af at der ved enhver ændring af ejerforholdene, der medfører, at den nævnte betingelse ikke længere opfyldes, skal afgives erklæring til jordbrugskommissionen om, at betingelserne i lbl. § 16, stk. 2, er eller vil blive opfyldt, jf. landbrugslovscirkulærets § 50, stk. 2.

Der kan ikke forventes tilladelse til, at et selskab erhverver en anpart i en landbrugsejendom, der i øvrigt er i personlig eje, jf. *TjL 2007.206*, hvor der blev givet *afslag* på en ansøgning om tilladelse til, at en bedrift blev erhvervet med en anpart på 75 pct., ejet af landmanden personligt, mens de resterende 25 pct. skulle ejes af et anpartsselskab, hvor landmanden altid havde været landmanden i selskabet. Lbl. § 21 omhandler efter lovændringen i 2004 ikke længere erhvervelse af en anpart.¹⁴⁷

Se fra praksis i øvrigt *TjL 2006.244* om en selskabskonstruktion, hvor tre landmænd hver oprettede et holdingselskab, som hver enkelt ejede 100 pct., hvorefter holdingselskaberne stiftede et aktieselskab, der erhvervede en landbrugsejendom. Erhvervelsen skulle behandles efter lbl. § 21, og kunne tillades, hvis betingelserne for anvendelse af holdingkonstruktioner i lbl. § 20, stk. 3, var opfyldt. Erhvervelsen kunne derimod ikke ske efter lbl. § 20, da de tre landmænd alle ønskede at være landmand i selskaberne. Derimod er der ikke noget til hinder for, at der er mere end en ankermand efter lbl. § 16, stk. 2. *TjL 2007.208/1* fastslog, at de personer, der opfylder lbl. § 16, stk. 2, som udgangspunkt skal eje kapitalen i det selskab, der skal erhverve en landbrugsejendom. Der kan dog – som efter lbl. § 20, stk. 3 – anvendes en holdingkonstruktion, hvor selskabskapitalen ejes af et eller flere selskaber, der ejes fuldt ud af de personer, der opfylder betingel-

146. Dispensation fra bopælskravet meddeles dog efter lbl. § 8, stk. 4, jf. kapitel III, 1.2.5.

147. Om den tidligere retsstilling se *Jordlovgivning* s. 626 og 678.

Kapitel IV, 3.3.4.

serne i lbl. § 16, stk. 2, hvis selskabskapitalen kun ejes af personer, der opfylder lovens erhvervelsesbetingelser, og der ikke indgår mere end ét lag af selskaber over det selskab, der ejer landbrugsejendommen. Selskabernes vedtægter må ikke stride mod landbrugsloven, og der skal som efter lbl. § 20 være gennemsigtighed i selskabskonstruktionen.¹⁴⁸ I *TfL 2010.134* ansøgte en andelsboligforening, der ejede en beboelsesejendom, om tilladelse til at erhverve en tilgrænsende landbrugsejendom på 17,4 ha. Landbrugsejendommen var ejet af et kommanditselskab, som havde fem deltagere, hvoraf én var ankermand og boede i landbrugsejendommens stuehus. De andre fire var andelshavere i boligforeningen. Det var hensigten, at der skulle ske en ligedeling af ejerskabet på landbrugsejendommen, og andelsboligforeningen søgte bl.a. om dispensation fra det dagældende krav om ejerskab af 10 pct. af selskabets kapital. Der blev meddelt afslag, da dispensation fra kravet om ankermand kræver ganske særlige forhold, som jordbrugskommissionen ikke skønnede forelå.¹⁴⁹ Se også *TfL 2010.178* omtalt ovenfor i afsnit 2.3.1.

3.3.5. Tilladelse, når særlige forhold taler for det (lbl. § 21, nr. 4)

Lbl. § 21, nr. 4, er som nævnt i afsnit 3.3.1. i praksis den vigtigste dispensationsregel. Efter formuleringen »særlige forhold« er praksis forholdsvis restriktiv.

Der kan både meddeles tilladelse til et selskabs erhvervelse af en landbrugsejendom med henblik på *jordbrugsmæssig* anvendelse og med henblik på anvendelse til *ikke-jordbrugsmæssige* formål, f.eks. bymæssige formål, råstofindvinding eller formål af almen samfundsmæssig karakter. Der kan endvidere gives tilladelse til *jordbrugsmæssig anvendelse, der er motiveret af andre hensyn end jordbrugsmæssig drift*, f.eks. hensyn af almen samfundsmæssig karakter til bevaring af fredede bygninger og landskaber.

For *elforsyningsvirksomheders* erhvervelse med henblik på etablering af en *vindmøllepark* eller etablering af et *luftledningsanlæg* er praksis mindre restriktiv, idet tilladelse normalt skal gives, hvis den fornødne planlægning er foretaget, og de fornødne myndighedstilladelser foreligger, jf. nærmere landbrugslovscirkulærets §§ 51 og 52.¹⁵⁰

Se fra den hidtidige righoldige praksis: *Afslag: TfL 1999.190*: En forældrereds bag en spejderforening fik afslag på ansøgning om tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom på 18,4 ha til spejderformål. *TfL 2002.145*: En fond fik afslag på en ansøgning om tilladelse til at erhverve tre landbrugsejendomme på 273,8 ha, 485,4 ha og 159,9 ha bl.a. med henblik på at stille arealer til rådighed til andres forskningsformål og tilvejebringe bolig for forskere, da fonden ikke selv skulle gennemføre forskningsvirksomhed, men alene stille arealerne til rådighed for sådanne aktiviteter. Aktiviteterne kunne derfor ske på grundlag af lejeaftaler. Endvidere var der ikke dokumenteret konkrete forskningsprojekter af et større

148. Om yderligere krav ved benyttelsen af holdingkonstruktioner se *TfL 2009.271*.

149. Om ældre dispensationspraksis se *Jordlovgivning* s. 682 ff.

150. Se også *Jordlovgivning* s. 696 f.

omfang. (Call-in-sag, jf. kapitel I, 4.2.). *TfL 2003.271*: Jordbrugskommissionen meddelte afslag på overdragelse af en landbrugsejendom på 9,0 ha til en fond, der havde til formål at støtte udvikling og forskning i miljø, vedvarende energi, alternativ energi samt i rationel kvælstofudnyttelse. FødevareErhvervsdirektoratet fandt, at ansøgningen måtte afgøres efter den dagældende lbl. § 21, stk. 2, nr. 4 (nu § 21, nr. 4), da den ikke faldt ind under de øvrige undtagelsesbestemmelser. Herefter beroede afgørelsen på jordbrugskommissionens skøn. *TfL 2004.111*: Jordbrugskommissionen meddelte afslag på en ansøgning om at erhverve og bevare adkomst på en landbrugsejendom på ca. 8,9 ha for et tidsrum af indtil tre år med det formål at videreføre et projekt med bevaring af gamle husdyrracer, da den tidligere projektansvarlige ikke kunne stå som ejer af ejendommen som følge af en tvangsauktion. Udgangspunktet ved dispensationer efter lbl. § 21 er, at erhververen selv skal anvende ejendommen til det ansøgte formål, men denne regel kan fraviges, når særlige forhold taler for det. FødevareErhvervsdirektoratet hjemviste derfor sagen til fornyet behandling i jordbrugskommissionen.

Tilladelser: *TfL 2002.66*: Tilladelse til at en andelsforening (a.m.b.a.) erhvervede en landbrugsejendom på 65,6 ha for at etablere et landbrug i fælleseje mellem forbrugere og landmænd. *TfL 2002.143*: Tilladelse til at et anpartsselskab kunne erhverve en landbrugsejendom bestående af en herregård med 216,2 ha landbrugsjord med dispensation fra bopælskravet og det dagældende krav om egen drift, hvis ansøgeren ville acceptere en række nærmere vilkår, herunder om landmanden i selskabet, om afhændelse af visse arealer, om offentlighedens adgang m.v. Herregården gik tilbage til 1299 og havde i mange år været åben for offentligheden bl.a. med museum og restaurant i bygningerne. De nævnte tilladelser var *call-in-sager*, jf. kapitel I, 4.2.¹⁵¹

4. Offentlige myndigheders m.v. erhvervelse (lbl. §§ 22-24)

4.1. Offentlige myndigheder (lbl. § 22)

4.1.1. Danske offentlige myndigheder

Danske offentlige myndigheder – dvs. stat, regioner eller kommuner – kan erhverve hele eller dele af landbrugsejendomme uden tilladelse, jf. lbl. § 22, stk. 1, uanset om ejendommen er beliggende i byzone, sommerhusområde eller i landzone. I modsætning til landbrugslovens øvrige erhvervsregler er lbl. § 22, stk. 1, således *ikke begrænset til landbrugsejendomme beliggende i landzone*. Det er en forudsætning, at myndigheden driver ejendommen i overensstemmelse med landbrugslovens og driftslovens regler.

Erhvervelse af *en del* af en landbrugsejendom forudsætter dog, at der gennemføres udstykning eller lignende, jf. lbl. §§ 6, 7, 10, 29 og 30. Offentlige danske myndigheders erhvervelse af dele af landbrugsejendomme *under to ha* kan ske uden tilladelse i forbindelse med ophævelse af land-

¹⁵¹. Se endvidere *Jordlovgivning* s. 684 ff med omtale af tidligere praksis.

Kapitel IV, 4.1.1.

brugspligten på ejendommen, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 5. Hvis en offentlig myndighed erhverver arealer på to *ha eller derover*, oprettes arealet normalt som en selvstændig landbrugsejendom uden bygninger, jf. lbl. § 10, stk. 4, og § 30, stk. 1.

For så vidt angår *kommunal* aktivitet skal denne ske i overensstemmelse med *legalitetsprincippet* og med hjemmel i *kommunalfuldmagten*.¹⁵² En kommunes erhvervelse af en landbrugsejendom skal derfor ske med et formål, som kommunen lovligt kan varetage i henhold til kommunalfuldmagten. Erhvervelse af fast ejendom kan f.eks. lovligt ske, hvis erhvervelsen varetager planlægningsmæssige formål, hvis formålet er byggemodning etc.¹⁵³ Hvis en kommunes erhvervelse af en landbrugsejendom er i strid med kommunalfuldmagten, kan kommunen af den regionale statsforvaltning blive pålagt at afhænde ejendommen igen. Lbl. § 22, stk. 1, om erhvervelse uden tilladelse efter landbrugsloven kan ikke ændre på dette.

Fra praksis kan bl.a. nævnes: *TfL 2000.195*, hvor en kommune i 1999 erhvervede 45 ha af en landbrugsejendom. Formålet var at udleje arealet til et forskningscenter, der skulle udnytte det til forsknings- og udviklingsaktiviteter indenfor jordbruget. Baggrunden for kommunes køb var, at forskningscentret ikke selv havde bevillingsmæssige muligheder for at købe arealet. Jordbrugskommissionen meddelte tilladelse til erhvervelsen efter den dagældende landbrugslovs § 21, stk. 2, nr. 1, betinget af, at kommunen genafhændede arealet til forskningscentret inden 3 år. (Tilladelse havde principielt ikke været nødvendig efter gældende ret). Derefter klagede en nabo til Tilsynsrådet (i dag: Den regionale statsforvaltning). Tilsynsrådet fandt, at købet var ulovligt, da der ikke var andre hindringer for, at forskningscentret kunne have erhvervet arealet ved direkte aftale med sælgeren, end at centeret ikke havde de nødvendige økonomiske midler. Endvidere fandt tilsynsrådet, at kommunen havde varetaget individuelle interesser over for forskningscentret på en måde, som ikke er hjemlet i lovgivningen. Tilsynsrådet påbød kommunen at bringe forpagtningsaftalen med forskningscentret til ophør for at muliggøre kommunens afhændelse af arealet. Herefter ophævede FødevareErhvervsdirektoratet tillige jordbrugskommissionens tilladelse til erhvervelsen, jf. *TfL 2000.206*. Se endvidere Indenrigsministeriets skrivelse i sagen optrykt i *TfL 2002.250*.

Der har tidligere været nogen tvivl om, hvorvidt også *kommunale fællesskaber*, hvori flere kommuner samarbejder i medfør af kommunestyrelses-

152. Se *Jordlovgivning* s. 672. Om kommunalfuldmagten se bl.a. *Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.*: Forvaltningsret (2. udg. 2002) s. 675 ff, *Karsten Revsbech*: Kommunernes opgaver (2005) s. 19 ff og *Steen Rønsholdt*: Kommunalret i grundtræk (2008) s. 52 ff.

153. Om kommuners køb af fast ejendom se bl.a. *Mogens Heide-Jørgensen*: Den kommunale interesse – studier over kommunalrettens udvikling (1993) s. 92 ff og *Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.*: Forvaltningsret (2. udg. 2002) s. 712 ff.

lovens § 60, stk. 1, kunne erhverve landbrugsejendomme uden tilladelse.¹⁵⁴ Ved 2004-loven er det præciseret i lbl. § 22, stk. 1, 2. punktum, at kommunale fællesskaber sidestilles med offentlige myndigheder. Reglen omfatter alene de fællesskaber, som bygger på aftaler om samarbejde mellem kommuner i medfør af § 60 i kommunestyrelsesloven.

Andre kommunale samarbejder – f.eks. aktie- eller anpartsselskaber, hvor kommunale myndigheder indskyder kapital – kan kun erhverve en landbrugsejendom med tilladelse efter lbl. § 21, idet afgørelsen af, om der kan meddeles tilladelse, må bero på en konkret vurdering af formålet med erhvervelsen i den enkelte sag. Det samme gælder formentlig halvoftentlige og selvejende offentlige institutioner og andre offentlige virksomheder i selskabsform.¹⁵⁵

Kommunale fællesskaber organiseres ofte som privatretlige andelsselskaber eller interessentskaber,¹⁵⁶ der som udgangspunkt ville være omfattet af lbl. § 16 eller § 21. Et sådant fællesskabs erhvervelse af en landbrugsejendom kunne derfor kræve tilladelse. Som følge af den udtrykkelige hjemmel i lbl. § 22, stk. 1, 2. punktum, er tilladelse dog alligevel ikke nødvendig.¹⁵⁷

Eksproprierende myndigheder må betragtes som en offentlig myndighed i landbrugslovens forstand. Overskydende arealer, som erhverves ved ekspropriationen, kan derfor beholdes af myndigheden som landbrugsejendomme uden beboelsesbygning, hvis der er tale om arealer på mere end to ha, og der sker notering i matriklen som landbrugsejendom.¹⁵⁸ Se også kapitel II, 2.

Der skal *ikke* – i modsætning til ved personers erhvervelse – ved offentlige myndigheders *erhvervelse* af landbrugsejendomme tinglyses en deklaration på ejendommen, *om* at der ikke uden særlig tilladelse må opføres bygninger på ejendommen, *om* at ejendommen til enhver tid skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning, *samt om* at ejendommen kun må afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom eller som en bygningsløs landbrugsejendom. Ved myndighedens *videresalg* af ejendommen uden bygninger bør salget derimod betinges af, at der tinglyses en deklaration, der svarer til den standarddeklaration, som gælder ved oprettelse af bygningsløse landbrugsejendomme, jf. lbl. § 10, stk. 2.¹⁵⁹

154. Jf. Jordlovgivning s. 673.

155. Jf. Jordlovgivning s. 672 f.

156. Jf. Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.: Forvaltningsret (2. udg. 2002) s. 672.

157. Om kommunale fællesskaber i øvrigt se Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.: Forvaltningsret (2. udg. 2002) s. 671 ff.

158. Jf. afsnit 5.2., 1. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

159. Jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 5.1., 4. afsnit, og afsnit 5.2., 5. afsnit.

Kapitel IV, 4.1.1.

Ved *statslige* myndigheders *salg* af landbrugsjorder skal arealerne afhændes efter landbrugslovens regler, jf. Finansministeriets Budgetvejledning 2011, afsnit 2.2.16.3.¹⁶⁰

De *jordkøbsnævn*, der udøver beføjelser efter jordfordelingsloven, jf. dens § 25, stk. 3, og kapitel VI, 4.2., må formentlig ligeledes betragtes som en offentlig myndighed i landbrugslovens forstand.¹⁶¹

4.1.2. Særligt om folkekirken

Lbl. § 22, stk. 2, indeholder en særlig undtagelse til hovedreglen i lbl. § 22, stk. 1, hvorefter offentlige danske myndigheder kan erhverve en (del af en) landbrugsejendom uden tilladelse. Det følger af undtagelsen, at *folkekirkens erhvervelse af adkomst på landbrugsejendomme kræver kirkeministerens* – men derimod ikke fødevareministerens – *tilladelse*. Bestemmelsen skal sikre, at kirkeministeren har kontrol med menighedsrådenes erhvervelse af landbrugsejendomme. Reglerne har sammenhæng med § 22, stk. 1, i lov om folkekirkens økonomi, hvorefter landbrugslovens bestemmelser om landbrugsejendommens opretholdelse og drift som selvstændige brug finder anvendelse på et præsteembedes jorder, hvis disse egner sig til landbrugsmæssig drift. Kirkeministeren kan dog gøre undtagelse fra disse regler.

Der er mellem Kirkeministeriet og Fødevareministeriet indgået *en aftale*,¹⁶² hvorefter Kirkeministeriet som hovedregel administrerer folkekirkens erhvervelse af landbrugsjord efter landbrugsloven. *Kirkeministeriet* træffer således afgørelse vedrørende folkekirkens *erhvervelse* af landbrugsejendomme og landbrugspligtig jord samt vedrørende *driften* af præstegårde, der ikke er noteret som landbrugsejendomme, herunder om salg og bortforpagtning. De fleste præstegårde er ikke noteret i matriklen som landbrugsejendomme.¹⁶³ Menighedsrådenes beslutning om *afhændelse eller bortforpagtning* af præstegårdsjord m.v. skal godkendes af provstiudvalget, jf. § 2, stk. 1, og § 3, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 411 af 3. maj 2006 om præsteembedernes faste ejendomme.

Aftalen, der omtales nærmere nedenfor, bygger på forslag, der er fremsat i Foranklingsudvalgets Delbetænkning I (betænkning nr. 1386, 2000), og på reglerne i landbrugsloven af 2004. Ved aftalen bortfalder de tidligere regler om præstegårdenes opretholdelse som selvstændige brug m.v.¹⁶⁴

160. Jf. *Jordlovgivning* s. 146 ff og 917. Se også cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010 om salg af statens faste ejendomme.

161. Om jordkøbsnævnenes kompetencer se kapitel 3 i bekendtgørelse nr. 1220 af 18. oktober 2007 om jordkøbsnævn.

162. Se landbrugslovsvejledningens afsnit 5.3.

163. Jf. *Jordlovgivning* s. 158 og 171 f.

164. Jf. Kirkeministeriets cirkulære nr. 13 af 15. januar 1968 og *Jordlovgivning* s. 699. Om den gældende aftale se vejledning nr. 41 af 16. maj 2006 om præstegårdsbrug m.v.

Ved *afhændelse af et præstegårdsbrug*¹⁶⁵ med et samlet jordtilliggende på mere end to ha som en samlet ejendom (med bygninger) skal erhververen opfylde landbrugslovens erhvervelsesregler, og ejendommen skal i forbindelse med overdragelsen noteres i matriklen som landbrugsejendom.

Beboelses- og driftsbygninger på en præstegård kan fraskilles med et areal mellem 1,5 og to ha uden landbrugspligt eller med et areal på over to ha med notering i matriklen som en landbrugsejendom, forudsat at rest-ejendommen, der beholdes af præsteembedet, noteres i matriklen som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning. Der skal pålægges deklaration om, at der ikke uden jordbrugskommissionens tilladelse må opføres nye bygninger på jorderne, og at de i tilfælde af salg skal afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning efter landbrugslovens regler.¹⁶⁶ Fraskillelsen kan foretages af en landinspektør på baggrund af en tilladelse fra de kirkelige myndigheder, hvis de nævnte betingelser er opfyldt.¹⁶⁷ Er betingelserne ikke opfyldt, skal landinspektøren indhente en udtalelse fra jordbrugskommissionen. Fraskillelse af arealer til ikke-jordbrugsmæssige formål – f.eks. udvidelse af kirkegårde – kan ske, uden at sagen forelægges jordbrugskommissionen.

Jord, der ejes af et præsteembede, og som udnyttes landbrugsmæssigt, skal *bortforpagtes* efter reglerne i landbrugsloven, jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 411 af 3. maj 2006 om præsteembedernes faste ejendomme. Ved *bortforpagtning af præstegårdsbrug* eller dele heraf skal forpagteren derfor opfylde landbrugslovens regler om forpagtning, jf. bl.a. §§ 27 og 28 samt herom nedenfor kapitel V.

Hvis menighedsrådene ønsker de nævnte regler fraveget, skal de kirkelige myndigheder indhente en udtalelse fra jordbrugskommissionen, om denne kan anbefale fravigelsen. Hvis kommissionen ikke finder grundlag for en fravigelse, kan sagen indbringes for FødevareErhverv og Kirkeministeriet. Kirkeministeriet træffer afgørelse i sagen – eventuelt efter en drøftelse med FødevareErhverv.¹⁶⁸

4.1.3. Udenlandske offentlige myndigheder

Udenlandske offentlige myndigheders adgang til at erhverve landbrugsejendomme har ikke i de tidligere landbrugslove været udtrykkeligt reguleret. Det har dog været muligt modsætningsvis at udlede, at sådanne myn-

165. Se herom § 1, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 411 af 3. maj 2006 om præsteembedernes faste ejendomme. Om præstegårde se også *Jordlovgivning* s. 699 ff.

166. Jf. afsnit 5.3.1., 2. og 3. afsnit, i landbrugslovsvejledningen. Se også § 6 i bekendtgørelse nr. 411 af 3. maj 2006 om præsteembedernes faste ejendomme.

167. Jf. TfL 2007.212, der er omtalt ovenfor i kapitel II, 4.2.6.

168. Se afsnit 5.3.2. i landbrugslovsvejledningen.

Kapitel IV, 4.1.3.

digheder skulle have tilladelse til erhvervelsen, hvilket i givet fald skulle ske efter regler svarende til den nugældende lbl. § 21, nr. 4.¹⁶⁹ En udtrykkelig hjemmel herfor er nu indsat i lbl. § 22, stk. 3, hvorefter *udenlandske offentlige myndigheder kan erhverve landbrugsejendomme med tilladelse*, når særlige forhold taler for det. Ved vurderingen af, om tilladelse skal meddeles, skal der bl.a. lægges vægt på, at der er tale om erhvervelse til offentlige eller almennyttige formål, jf. landbrugslovsbekendtgørelses § 54.

Om udenlandske myndigheders erhvervelse af fast ejendom i øvrigt se erhvervslovens § 1 og ovenfor afsnit 2.1.4.1.

4.2. Almene vandforsyningsanlæg (lbl. § 23)

En klassisk interessekonflikt i dansk arealanvendelseslovgivning er forholdet mellem beskyttelsen af drikkevandsressourcer mod pesticidrester, gødning m.v. på den ene side og sikringen af de erhvervsmæssige udnyttelsesmuligheder i landbruget på den anden side. Drikkevandsressourcerne har i en længere periode primært været beskyttet ved aftaler om f.eks. dyrkningsbegrænsninger og forbud mod tilførsel af gødning, uden at erhvervelse af landbrugsjorder har været nødvendig. *Denne mulighed for frivillig aftalemæssig beskyttelse af drikkevandsressourcer eksisterer stadig.*

Ved 2004-loven blev der imidlertid yderligere i lbl. § 23, stk. 1, indsat hjemmel til, at et alment vandforsyningsanlæg uden tilladelse efter landbrugsloven kan *erhverve og bevare adkomst* på en landbrugsejendom (eller en del af en sådan, jf. stk. 2), når det sker for at beskytte drikkevandsressourcer, og når det sker i overensstemmelse med en indsatsplan efter vandforsyningslovens § 13 eller § 13 a.

Lbl. § 23 omfatter *almene vandforsyningsanlæg* – dvs. private og offentlige anlæg, som forsyner eller har til formål at forsyne mindst ti ejendomme med drikkevand, jf. vandforsyningslovens § 3, stk. 3.

Hvis et alment vandforsyningsanlæg efter lbl. § 23 erhverver adkomst til et areal eller en landbrugsejendom, kan adkomsten kun bevares, *så længe der er behov for arealet eller ejendommen til at beskytte drikkevandsressourcen*. Er dette ikke længere tilfældet – f.eks. fordi vandboringen lukkes – skal arealet afhændes inden seks måneder, jf. lbl. § 23, stk. 3, medmindre der opnås dispensation efter lbl. § 23, stk. 4.

Ved *tinglysning* af et alment vandforsyningsanlægs adkomst på en (del af en) landbrugsejendom skal anlægget afgive *erklæring på et erklæringsskema* om opfyldelse af erhvervsbetingelserne.¹⁷⁰ Hvis det i erklæringsskemaet oplyses, at

169. Jf. Jordlovgivning s. 672.

170. Skemaet findes på FødevarerErhvervs hjemmeside: www.ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk.

alle betingelser for erhvervelse efter lbl. § 23 er opfyldt, kan skemaet Fødevare-Erhverv, der efter kontrol sender en bekræftelse på, at der er afgivet behørig erklæring om opfyldelse af landbrugslovens regler. Bekræftelsen medsendes til Tinglysningsskemaet i forbindelse med tinglysning af adkomsten.¹⁷¹

Hvis der ikke kan afgives erklæring om, at betingelserne i lbl. § 23 er opfyldt, kan erklæringsskemaet anvendes som ansøgning om dispensation efter lbl. § 23, stk. 4. I så fald må skemaet suppleres med oplysninger om de særlige forhold, der kan begrunde en dispensation. Hvis skemaet benyttes som dispensationsansøgning, indsendes det til jordbrugskommissionen.

4.2.1. Erhvervelse af hele landbrugsejendomme (lbl. § 23, stk. 1)

Af kravet i lbl. § 23, stk. 1, om at beskyttelsen af drikkevandsressourcen skal ske i overensstemmelse med en indsatsplan, som er vedtaget efter vandforsyningslovens § 13 eller § 13 a, følger, at den erhvervede landbrugsejendom *i dens helhed* skal ligge inden for et område, der i en vandplan udfærdiget i medfør af kapitel 3 i lov om miljømål m.v. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder er udpeget som et beskyttet område, jf. miljømålslovens § 7, nr. 1, jf. § 8, og der skal ifølge planlægningen være behov for en *særlig* indsats til beskyttelse af drikkevand i området efter reglerne i vandforsyningsloven. Det er således ikke tilstrækkeligt, at arealet blot ligger inden for et indsatsområde.¹⁷² Efter vandforsyningslovens § 13 skal kommunalbestyrelsen vedtage en indsatsplan for hvert af de indsatsområder, der efter miljømålsloven er fastlagt i vandplanen. Endvidere kan kommunalbestyrelsen eller ejeren af et alment vandforsyningsanlæg i medfør af vandforsyningslovens § 13 a, stk. 1, vedtage en indsatsplan for et område, hvis de finder, at retningslinjerne eller prioriteringen i vandplanen er utilstrækkelige til at sikre kommunens eller vandforsyningsanlæggets interesser. En sådan indsatsplan må dog ikke stride mod kommuneplanlægningen, vandplanen, vandforsyningsplanen eller indsatsplaner efter vandforsyningslovens § 13, jf. lovens § 13 a, stk. 2. Se også kapitel II, 4.2.9.

Hvis ejendommen er beliggende inden for et sådant indsatsområde, og der er et særligt behov for at beskytte drikkevandsressourcer, *kan erhvervelsen ske uden tilladelse*. Ellers kræves dispensation efter lbl. § 23, stk. 4, jf. nedenfor afsnit 4.2.3.

171. Se således § 1 i bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

172. Jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 5.5., 1. afsnit.

Kapitel IV, 4.2.2.

4.2.2. Erhvervelse af dele af landbrugsejendomme (lbl. § 23, stk. 2)

Almene vandforsyningsanlæg kan endvidere i medfør af lbl. § 23, stk. 2, erhverve *dele* af en landbrugsejendom på to ha eller derover¹⁷³ som en bygningsløs landbrugsejendom, jf. lbl. § 10, stk. 4, uden tilladelse, når formålet er beskyttelse af drikkevandsressourcer, som anført i afsnit 4.2.1., forudsat at der tinglyses en deklaration om, at der ikke uden særlig tilladelse må opføres bygninger på ejendommen.¹⁷⁴ Det fremgår ikke udtrykkeligt, om arealer, der erhverves i medfør af lbl. § 23, stk. 2, også i deres helhed skal være beliggende inden for et område, der i en vandplan er udpeget som indsatsområde. Det må antages, at henvisningen til stk. 1 i lbl. § 23, stk. 2, 1. punktum, skal forstås således, *at kravet om beliggenhed inden for et indsatsområde også gælder ved erhvervelse af arealer efter stk. 2.*¹⁷⁵

4.2.3. Dispensation (lbl. § 23, stk. 4)

Hvis det areal, som et alment vandforsyningsanlæg ønsker at erhverve, ikke opfylder de ovennævnte betingelser i lbl. § 23, stk. 1 og 2, kan dispensation meddeles efter lbl. § 23, stk. 4, *når særlige forhold taler for det.*

Hvis ejeren af et vandforsyningsanlæg ønsker at erhverve en landbrugsejendom, hvor kun *en del af jorderne ligger inden for et indsatsområde*, vil der normalt blive stillet krav om, at de øvrige jorder afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom. Der kan dog gives tilladelse til erhvervelsen af hele arealet, hvis arronderingsmæssige forhold m.v. gør det naturligt at beholde de pågældende arealer under ejendommen, jf. landbrugslovscirkulærets § 55, stk. 3. En tilladelse vil normalt blive gjort betinget af, at der tinglyses en *deklaration om afhændelse*, når ejendommen ikke længere skal benyttes til beskyttelse af drikkevandsressourcen, jf. lbl. § 23, stk. 3, og landbrugslovscirkulærets § 55, stk. 2, nr. 2.

4.3. Juridiske personer med almennyttige naturbeskyttelsesformål (lbl. § 24)

4.3.1. Afgrænsning (lbl. § 24, stk. 1)

I medfør af lbl. § 24 kan en fond, forening eller anden juridisk person, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, uden tilladelse erhverve og bevare adkomst på en landbrugsejendom (eller en del af en sådan) i landzone med henblik på anvendelse af ejendommen til naturformål, hvis visse nærmere betingelser er opfyldt, jf. nærmere nedenfor afsnit 4.3.2.

173. Arealer *under to ha* kan erhverves af et alment vandforsyningsanlæg, hvis landbrugspligten ophæves i medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 9. Se herom kapitel II, 4.2.9.

174. Se herom kapitel III, 1.3.2.2.

175. Se således også landbrugslovsvejledningens afsnit 5.5., 1. afsnit.

Bestemmelsen blev indsat ved 2004-loven, og omfattede oprindeligt kun fonde. Dette indebar visse afgrænsningsproblemer i forhold til, hvad der var omfattet af begrebet »fond«.¹⁷⁶ Ved lovændringen i 2010 blev bestemmelsen imidlertid udvidet til også at omfatte foreninger og helt generelt andre juridiske personer. Det afgørende er herefter blot, at der er tale om en juridisk – i modsætning til en fysisk – person, og at denne har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, og at erhvervelsen sker med henblik på disse formål. Der er tale om en forholdsvis vidtgående lempelse, der bl.a. betyder, at f.eks. en *grundejerforening* for et parcelhuskvarter vil kunne erhverve en landbrugsejendom, der er nabo til boligområdet, til naturformål, forudsat at arealet er beliggende i et udpeget område, og at arealet vil blive anvendt i overensstemmelse med de generelle retningslinjer, samt at offentlighedens adgang sikres.¹⁷⁷ Også *fysiske personer* vil kunne opnå tilladelse til erhvervelse til naturformål under opfyldelse af de samme principper, jf. landbrugslovscirkulærets § 10, stk. 2, jf. lbl. § 7, stk. 2, jf. stk. 3. Det er afgørende, at der ikke er tale om arealer til private rekreative formål.¹⁷⁸

Lbl. § 24 muliggør, at en juridisk person med det nævnte formål uden tilladelse kan erhverve en landbrugsejendom, hvis den pågældende forpligter sig til at overholde visse nærmere fastsatte betingelser. Kan den juridiske person ikke overholde betingelserne, må den i stedet søge om tilladelse til erhvervelsen hos jordbrugskommissionen, jf. lbl. § 24, stk. 4, og nedenfor afsnit 4.3.3. Det er bl.a. en betingelse for erhvervelse uden tilladelse, at den juridiske person er godkendt efter lbl. § 24, stk. 6, samt at den landbrugsejendom, der ønskes erhvervet, i dens helhed ligger inden for områder, der er udpeget efter lbl. § 24, stk. 7. Det er endvidere en betingelse, at den juridiske person forpligter sig til *at* anvende ejendommen i overensstemmelse med de generelle retningslinjer, der er fastlagt for den pågældende områdestype, jf. lbl. § 24, stk. 7, *at* der sikres offentlighedens adgang til ejendommens jorder, således at indhegning m.v. kun foretages i et sådant omfang, at der fortsat i væsentligt omfang er offentlig adgang til arealerne, jf. lbl. § 24, stk. 1, nr. 3, og nedenfor afsnit 4.3.2.3. under 2), *at* der inden et år efter erhvervelsen til jordbrugskommissionen indsendes en plan for ejendommens anvendelse til naturformål og for offentlighedens adgang, *og at* ejendommen afhændes efter landbrugslovens regler, hvis den ikke længere anvendes i overensstemmelse med retningslinjerne, jf. lbl. § 24, stk. 1, nr. 3.¹⁷⁹

176. Se herom denne bogs 1. udgave 2005 s. 238 f.

177. Se nedenfor om tinglysning af deklaration.

178. Se også fødevareministerens svar på spørgsmål nr. 3 vedrørende lovforslag nr. 39, FT 2009-10 (lovændringen i 2010).

179. Betingelserne fremgår af § 22, stk. 3, i landbrugslovsbekendtgørelsen.

Kapitel IV, 4.3.1.

Efter lbl. § 24, stk. 2, kan en juridisk person, der opfylder betingelserne i stk. 1, jf. nedenfor afsnit 4.3.2., også erhverve *en del* af en landbrugsejendom i landzone til almene naturbeskyttelsesformål. Dette forudsætter, at der er tale om et areal på *to ha eller derover*, der erhverves som en bygningsløs ejendom, jf. lbl. § 10, stk. 4, og kapitel III, 1.3.2.2. Der skal på arealet tinglyses bestemmelse om, at der ikke uden særlig tilladelse må opføres nye bygninger på ejendommen. Arealer *under to ha* kan erhverves efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 8, i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten på arealet. Se nærmere herom kapitel II, 4.2.8.

Juridiske personers erhvervelser efter lbl. § 24 kan blive offentliggjort på FødevareErhvervs hjemmeside (www.ferv.fvm.dk) med oplysning om, hvilke betingelser der gælder for de pågældende arealer, jf. landbrugslovsvejledningens afsnit 5.4.1., 1. afsnit.

Efter sommerhuslovens § 8, stk. 1, kan juridiske personer ikke erhverve fast ejendom uden *miljøministerens* tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Selv om juridiske personers erhvervelse af arealer til naturformål ikke kræver tilladelse efter lbl. § 24, kræver erhvervelsen således tilladelse fra miljøministeren efter sommerhuslovens § 8. Se nærmere ovenfor afsnit 2.1.4.2.

Udenlandske selskaber, der ikke har hjemsted i Danmark, kan kun erhverve fast ejendom i Danmark med justitsministerens tilladelse, jf. erhvervelseslovens § 1. Se ovenfor afsnit 2.1.4.1.¹⁸⁰

Ved *tinglysning* af en juridisk persons adkomst på en (del af en) landbrugsejendom skal fonden afgive erklæring på et erklæringsskema om opfyldelse af erhvervelsesbetingelserne.¹⁸¹ Hvis det i erklæringsskemaet oplyses, at alle betingelser for erhvervelse efter lbl. § 24 er opfyldt, kan skemaet sendes til FødevareErhverv, der efter kontrol sender en bekræftelse på, at der er afgivet behørig erklæring om opfyldelse af landbrugslovens regler. Bekræftelsen kan medsendes til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af adkomsten. Tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 2, skal tillige fremsendes.¹⁸²

Det er en betingelse for erhvervelse uden tilladelse efter lbl. § 24, stk. 1 eller 2, at den juridiske person har opnået *forhåndsgodkendelse*, jf. nedenfor afsnit 4.3.2.1. Ansøgning herom indsendes til FødevareErhverv.

Hvis der ikke kan afgives erklæring om, at betingelserne i lbl. § 24 er opfyldt, kan erklæringsskemaet anvendes som ansøgning om dispensation

180. Se også *Jordlovgivning* s. 686.

181. Skemaet findes på FødevareErhvervs hjemmeside: www.ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk.

182. Se også bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

efter lbl. § 24, stk. 3 og 4. I så fald må skemaet suppleres med oplysninger om de særlige forhold, der kan begrunde en dispensation. Hvis skemaet benyttes som dispensationsansøgning, indsendes det til jordbrugskommissionen.

4.3.2. Betingelser for erhvervelse uden tilladelse

(lbl. § 24, stk. 1, nr. 1-3)

En juridisk person, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, kan uden tilladelse erhverve en landbrugsejendom i landzone med henblik på anvendelse til naturformål, hvis den 1) har opnået forhåndsgodkendelse (se afsnit 4.3.2.1.), 2) hvis landbrugsejendommen i dens helhed ligger i et af fødevareministeren udpeget særligt naturområde (se afsnit 4.3.2.2.), samt 3) hvis den juridiske person forpligter sig til at overholde visse vilkår for anvendelsen af ejendommen (se afsnit 4.3.2.3.).

4.3.2.1. Den juridiske person skal have opnået forhåndsgodkendelse

(lbl. § 24, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 6)

En juridisk person, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, kan opnå forhåndsgodkendelse fra FødevareErhverv til at erhverve adkomst på en (del af) en landbrugsejendom i landzone efter lbl. § 24, således at den juridiske person kan disponere hurtigt i erhvervelsessituationer, jf. § 1, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v. Forhåndsgodkendelse kan opnås, hvis følgende betingelser alle opfyldes af ansøgeren, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 20, stk. 2-5:

- 1) Ansøgeren skal oplyse navn, adresse, registreringsnummer eller CVR-nummer m.v., samt eventuelle andre identifikationsoplysninger.
- 2) Det skal ved hjælp af vedtægter m.v. – f.eks. ved indsendelse af formålsbestemmelser – dokumenteres, at ansøgerens formål er støtte af almennyttige naturbeskyttelsesformål. Har ansøgeren tillige andre formål, kan forhåndsgodkendelse kun opnås, hvis disse ikke er i strid med formålet om almennyttige naturbeskyttelsesformål, og ansøgeren erklærer dette.

Se fra praksis om forhåndsgodkendelse: *TjL 2005.123*, hvor FødevareErhvervsdirektoratet meddelte forhåndsgodkendelse af en fond, der havde til formål »...i kraft af de økonomiske midler, der tilflyder fonden, at bevare landskabelige og kulturhistoriske værdier, at beskytte dyre- og planteliv og at sikre rekreative områder for befolkningen ved erhvervelse og drift af fast ejendom, samt at yde støtte til fredningsformål.« En ansøgning om tilladelse til fondens erhvervelse af en del af en landbrugsejendom krævede dog jordbrugskommissionens tilladelse, da aftale om erhvervelsen var indgået før ikrafttrædelsen af 2004-loven.

Kapitel IV, 4.3.2.1.

Se endvidere *TfL 2005.133*, hvor FødevareErhvervsdirektoratet forhåndsgodkendte en fond, der havde til formål »at virke til gavn for almennyttige og velgørende formål efter bestyrelsens frie skøn«, da formålet om at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål var indeholdt i fondens formål om at støtte almene formål sammenholdt med fondens hidtidige praksis, der var dokumenteret ved en medsendt årsrapport for 2004.

Pr. oktober 2010 var der meddelt forhåndsgodkendelse til følgende *fonde*: Danmarks Naturfond, Bikubenfonden, Steensgaardfonden, Fugleværnsfonden, Aage V. Jensens Naturfond, Lille Vildmose Naturfond, Nordea-fonden, Karen Krieger-fonden samt Fejø-fonden.

- 3) Ansøgeren forpligter sig til ved enhver ændring af vedtægternes formål at indsende en indberetning om ændringen til FødevareErhverv inden fire uger efter ændringen.

* * * * *

Hvis en juridisk person ikke (længere) overholder de ovennævnte betingelser – f.eks. fordi den undlader at orientere om en ændring af den juridiske persons formål – kan forhåndsgodkendelsen *tilbagekaldes*. Der kan i så fald blive tale om, at den juridiske person meddeles påbud om inden seks måneder at afhænde landbrugsejendomme, der er erhvervet på et urigtigt grundlag, jf. lbl. § 41 og landbrugslovsbekendtgørelsens § 20, stk. 6.

En juridisk person, der (endnu) *ikke* har opnået forhåndsgodkendelse, er ikke afskåret fra at erhverve en landbrugsejendom efter lbl. § 24, men må søge om tilladelse i medfør af lbl. § 24, stk. 4. I forbindelse med behandlingen af dispensationssagen kan jordbrugskommissionen hos FødevareErhverv undersøge, om betingelserne for forhåndsgodkendelse er opfyldt, jf. landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 7.

4.3.2.2. Landbrugsejendommen skal ligge i udpegede områder (lbl. § 24, stk. 1, nr. 2, jf. stk. 7)

I medfør af lbl. § 24, stk. 7, kan jordbrugskommissionen fastsætte regler om, inden for hvilke områder landbrugsejendomme kan erhverves af juridiske personer til naturbeskyttelsesformål. Erhvervelse uden tilladelse kan ske af en landbrugsejendom, hvis den *i sin helhed*¹⁸³ ligger inden for ét af følgende nedennævnte områder, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 21, stk. 1 og 2. Tilsvarende kan *dele* af en landbrugsejendom erhverves uden tilladelse, hvis hele arealet (delen) ligger inden for:

183. Ligger arealet helt eller delvist *uden for* disse områder, kræver erhvervelsen jordbrugskommissionens tilladelse efter lbl. § 24, stk. 3, jf. nedenfor afsnit 4.3.3.

- 1) Områder, der i en tidligere vedtaget regionplan eller i kommuneplanretningslinjer er udpeget som *naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser*, jf. planlovens § 11 a, nr. 13, eller er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde, jf. bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 med senere ændringer om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen), jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 21, stk. 1, og ovenfor kapitel III, 3.3.3.
- 2) Områder, der er omfattet af *naturbeskyttelseslovens § 3*. Se herom kapitel III, 3.3.1.
- 3) Områder, hvor der (i nær fremtid) er planer om gennemførelse af *naturgenopretningsprojekter* efter naturbeskyttelseslovens § 55 eller om anvendelse til godkendte *vådområdeprojekter* efter naturbeskyttelseslovens § 60 a.
- 4) Områder, der i en tidligere vedtaget regionplan eller i kommuneplanretningslinjer er udlagt som *skovrejsningsområde*, jf. planlovens § 11 a, nr. 1, og kapitel III, 2.4., eller som *råstofgrave*, der ifølge offentlig planlægning eller i medfør af råstofloven skal efterbehandles til naturformål, jf. bl.a. råstoflovens § 7, stk. 3, og § 10, stk. 1, nr. 3.

* * * * *

I medfør af nationalparklovens § 8 opretter miljøministeren en *nationalparkfond* for hver af de hidtil fem udpegede nationalparker. Hvis en nationalparkfond har opnået forhåndsgodkendelse, kan den uden tilladelse erhverve adkomst på (dele af) en landbrugsejendom til naturformål m.v., hvis ejendommen eller arealet i sin helhed er beliggende inden for et nationalparkområde,¹⁸⁴ jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 21, stk. 4. Andre juridiske personer skal have tilladelse, jf. lbl. § 24, stk. 3, til at erhverve arealer inden for et nationalparkområde, medmindre arealet er omfattet af de ovenfor under nr. 1-4 nævnte områder.

4.3.2.3. Begrænsninger i den juridiske persons anvendelse af landbrugsejendommen (lbl. § 24, stk. 1, nr. 3, litra a-c)

I det erklæringsskema, som anvendes ved juridiske personers erhvervelse uden tilladelse efter lbl. § 24, skal ansøgeren forpligte sig til samtlige følgende fem forhold:

- 1) *At anvende ejendommen/arealet i overensstemmelse med de generelle retningslinjer*, som fødevareministeren har fastsat i medfør af lbl. § 24,

184. Nationalparkområdernes afgrænsning fremgår af nationalparkplanen for hver park. Se hjemmesiden: nationalparker.naturstyrelsen.dk.

Kapitel IV, 4.3.2.3.

stk. 7. Disse retningslinjer fremgår af § 22 i landbrugslovsbekendtgørelsen. Herefter er den juridiske person forpligtet til at anvende ejendommen/arealet i overensstemmelse med den offentlige planlægning, der gælder for området, herunder planer om gennemførelse af vådområder, og den juridiske person skal sikre offentligheden adgang, jf. nedenfor nr. 2.

- 2) *At offentligheden sikres adgang til ejendommens jorder.* Der må derfor kun ske indhegning m.v. af arealerne i et omfang, der sikrer, at der fortsat i væsentligt omfang er offentlig adgang til arealerne, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 22, stk. 3, nr. 2. Offentligheden skal sikres adgang til arealerne i et omfang svarende til den adgang, der gælder for offentligt ejede arealer, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 22-29. Se nærmere herom ovenfor kapitel III, 3.3.5. Dette udelukker ikke, at der foretages hegning – f.eks. af hensyn til naturpleje ved afgræsning. Det skal i så fald ske på en sådan måde, at der fortsat i væsentligt omfang er offentlig adgang til arealerne – f.eks. gennem låger, led eller over stenter. 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, og *heller ikke* for arealer, hvor der i medfør af anden lovgivning – f.eks. ved fredningskendelse m.v. – er fastsat bestemmelser, der regulerer offentlighedens adgang til arealerne, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 22, stk. 2. Endvidere vil jordbrugskommissionen kunne træffe afgørelse om fravigelse af adgangsforpligtelsen, jf. afsnit 4.3.3.
- 3) At der inden et år efter erhvervelsen til jordbrugskommissionen indsendes *en plan for ejendommens anvendelse til naturformål og for offentlighedens adgang til arealerne.* Planen er dokumentation for, at reglerne om offentlighedens adgang er iagttaget, og udarbejdes i samarbejde med de lokale myndigheder, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 22, stk. 3, nr. 3, og landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 6.
- 4) At *afhænde ejendommen/arealet efter landbrugslovens regler, hvis ejendommen/arealet ikke længere anvendes i overensstemmelse med nr. 1 og 2 omtalt ovenfor.* Det gælder bl.a., hvis ejendommens anvendelse ændres til jordbrug eller til private rekreative formål, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 22, stk. 3, nr. 4.
- 5) Efter anmodning fra jordbrugskommissionen inden fire uger at *indsende oplysninger om anvendelse m.v. af ejendommen/arealet*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 22, stk. 4.

4.3.3. Dispensation (lbl. § 24, stk. 3-5)

I medfør af lbl. § 24, stk. 3, kan jordbrugskommissionen meddele tilladelse til, at en juridisk person, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, og som har opnået forhåndsgodkendelse og har forpligtet sig til at opfylde erhvervesvilkårene, jf. ovenfor afsnit 4.3.2.1. og 4.3.2.3, *erhverver en landbrugsejendom, der ligger uden for de områder, der er udpeget af ministeren* i medfør af lbl. § 24, stk. 7, jf. ovenfor afsnit 4.3.2.2. Ifølge ordlyden omfatter dispensationsadgangen kun tilladelse til at erhverve »en landbrugsejendom«, men det må antages, at der også kan opnås tilladelse til erhvervelse af *en del* af en sådan. Dette er også forudsat i landbrugslovsbekendtgørelsens § 21, stk. 3, og i landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 2.

Tilladelse til erhvervelse af arealer uden for de udpegede naturområder kan normalt kun gives, hvis der ikke er ejere af nærliggende landbrugsejendomme, der ønsker at erhverve jorden, og som opfylder betingelserne for at have *fortrinsstilling til suppleringsjord*, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 21, stk. 3, og landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 2. Hvis der er sådanne naboer, kan der kun meddeles tilladelse til erhvervelse til naturformål, når særlige forhold taler for det. Undersøgelse af, om der er naboer, der opfylder betingelserne for at gøre fortrinsstilling gældende, sker efter de principper, der fremgår af §§ 23-29 i landbrugslovsbekendtgørelsen, jf. ovenfor afsnit 2.7.2. Undersøgelse kan – lige som i andre tilfælde – undlades, hvis ganske særlige forhold taler for det.

Jordbrugskommissionen kan endvidere i medfør af lbl. § 24, stk. 4, meddele tilladelse til, at en juridisk person, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone eller en del af en sådan ejendom til naturformål, *selv om lbl. § 24, stk. 1 og 2, ikke er opfyldt*. Efter dispensationsbestemmelsens ordlyd kan der ikke *dispenseret fra den juridiske persons formål eller fra formålet med erhvervelsen*. En juridisk person, der *ikke* har til formål at beskytte almennyttige naturbeskyttelsesformål, eller som ikke erhverver landbrugsejendommen til naturformål, kan således kun erhverve ejendommen, hvis der kan opnås *tilladelse efter lbl. § 21*.

Det er uklart, om lbl. § 24, stk. 4, alene gælder inden for de af ministeren udpegede områder, eller om den tillige gælder uden for. I modsætning til stk. 3 er bestemmelsens ordlyd tom på dette punkt. Efter ordlyden kan bl.a. stk. 1 fraviges – herunder stk. 1, nr. 2, om, at landbrugsejendommen skal ligge inden for et udpeget område. Dette kan måske betyde, at bestemmelsen også kan anvendes uden for de udpegede områder.

Dispensationsbestemmelsen gælder både for forhåndsgodkendte juridiske personer, som ikke opfylder standardbetingelserne for en ønsket arealerhver-

Kapitel IV, 4.3.3.

velse, og for juridiske personer, der ikke har indhentet en forhåndsgodkendelse. Er der ikke indhentet forhåndsgodkendelse, kan jordbrugskommissionen under behandling af dispensationssagen indhente oplysninger hos Fødevarer-Erhverv, om den juridiske person opfylder betingelserne for forhåndsgodkendelse, jf. landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 7.

Hvis en juridisk person *har* erhvervet en landbrugsejendom uden tilladelse efter lbl. § 24, stk. 1 eller 2, vil det efter omstændighederne efterfølgende være muligt i medfør af lbl. § 24, stk. 4, at få tilladelse til ændring af standardbetingelserne for erhvervelsen, f.eks. hvis det viser sig, at der er behov for en indskrænkning af den offentlige adgang eller ændrede regler med hensyn til hegning eller lignende, f.eks. hvor der er særlig behov for beskyttelse af flora eller fauna.

En tilladelse efter lbl. § 24, stk. 4, skal normalt betinges af, at der *tinglyses en deklaration* om opfyldelse af formålet med erhvervelsen, og som indeholder vilkår om afhændelse, hvis betingelserne for erhvervelsen ikke overholdes. Der kan endvidere stilles krav om bevarelse af landskabelige og naturmæssige værdier, om varetagelse af almene samfundsmæssige hensyn samt krav om, at offentligheden sikres adgang, jf. lbl. § 24, stk. 5, og landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 3 og 4. Kommunen bør inddrages i vurderingen af, hvilke krav der bør stilles i forbindelse med tilladelsen.

En tilladelse skal endvidere normalt betinges af, at der inden et år efter erhvervelsen indsendes en plan for ejendommens anvendelse til naturformål og for offentlighedens adgang til arealerne, jf. landbrugslovscirkulærets § 56, stk. 3, nr. 2.

Se fra praksis: *T/L 2009.175*, hvor jordbrugskommissionen ikke lovligt i en erhvervestilladelse til en fond kunne stille krav om, at fonden hvert 5. år skulle afrapportere til jordbrugskommissionen om, hvordan arealerne udnyttes til naturformål, samt at kommissionen på baggrund heraf ville vurdere, om fonden fortsat kunne bevare adkomst til arealet. FødevarerErhverv fandt, at det pågældende vilkår var ulovligt, da det var mere vidtgående end de krav, der gælder ved godkendte fondes erhvervelse uden tilladelse.

Krav om anlæg af stier, parkeringspladser m.v. med henblik på offentlighedens adgang kan alene stilles af kommunen (eller eventuelt andre myndigheder) med hjemmel i anden lovgivning end landbrugsloven. Det må antages, at der i medfør af landbrugsloven dog *kan* stilles *visse* krav til anlæg m.v., der f.eks. ikke omfatter væsentlige anlægsarbejder (ubefæstede parkeringsarealer, låger, led, stenter m.v.), og som er nødvendige for at sikre offentlighedens adgang.

Se til illustration: *TfL 2005.209*, hvor jordbrugskommissionen meddelte tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom på 132,5 ha med dispensation fra det dagældende uddannelseskrav, bl.a. på betingelse af, *at* ejendommens jorder skulle drives som naturarealer med offentlig adgang, *og at* der skulle udarbejdes en plan for ejendommens overgang til drift som naturarealer, herunder plan for anlæggelse af en parkeringsplads, der kunne benyttes ved offentlighedens besøg på ejendommen. FødevarerErhvervsdirektoratet fandt, at jordbrugskommissionen lovligt kunne stille krav om en plan for ejendommens anvendelse til naturformål og for offentlighedens adgang til arealerne. Derimod kunne jordbrugskommissionen ikke stille krav om udførelse af anlægsarbejder til etablering af veje, stier og parkeringsplads m.v., da sådanne »konkrete, væsentlige anlægsarbejder« ikke var omfattet af den dagældende lovs § 23, stk. 1, (nu: Lbl. § 39, stk. 1) og derfor krævede en direkte lovhjemmel. Afgørelsen udelukker ikke, at der efter landbrugsloven kan stilles *mindre byrdefulde krav* til anlæg til opfyldelse af lovens formål, når der ikke er tale om væsentlige anlægsarbejder.

5. Medejskab af landbrugsejendomme (lbl. § 2, stk. 4)

5.1. Indledning

I en række af landbrugslovens regler – og navnlig reglerne om erhvervelse af landbrugsejendomme og om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. ovenfor afsnit 2.1. og 2.7.4. – har det betydning, om en landmand er ejer eller medejer af en landbrugsejendom. Efter *almindelige formueretlige regler* er man medejer af en ejendom, hvis blot man ejer en minimal ideel andel af denne. Blandt andet som følge af, at ejendomsret til meget små ideelle andele af en ejendom i praksis sjældent giver nogen betydende indflydelse på ejendommens drift, og som følge af politiske valg, anvender landbrugsloven *ikke* det almindelige formueretlige medejerskab. Lbl. § 2, stk. 4, indeholder i stedet en særlig definition af, hvad der skal forstås ved medejerskab af en landbrugsejendom inden for lovens anvendelsesområde. Denne definition fungerer som en »beregningsregel«, der *fastslår, hvornår en landbrugsejendom skal tælles med i forhold til landbrugslovens erhvervelsesregler m.v.*, og ikke som en regel, der fastslår, hvem der i formueretlig forstand har (med)ejendomsret til en ejendom.

5.2. Medejskab til en andel af en landbrugsejendom

Ikke enhver ejer af en andel af en landbrugsejendom er medejer af ejendommen i landbrugslovens forstand. I medfør af lbl. § 2, stk. 4, 1. punktum, skal en person, der direkte ejer en andel på *1/5 eller derover* af en landbrugsejendom, anses for at være medejer af ejendommen. Ejendomsret til mindre andele udløser således som udgangspunkt ikke medejerskab i landbrugslovens forstand.

Kapitel IV, 5.2.

Det følger som udgangspunkt modsætningsvis af lbl. § 2, stk. 4, at der – ved opgørelsen af, hvor mange ejendomme som en landmand ejer eller er medejer af – ikke medregnes anparter, som vedkommende ejer sammen med sine børn under 18 år og heller ikke anparter, som vedkommende ejer sammen med sin ægtefælle. En person kan således eje indtil en anpart på 1/5 af f.eks. sin ægtefælles landbrugsejendom, uden at vedkommende er medejer af ægtefællens landbrugsejendom.

Hvis en landmand ejer f.eks. en anpart på 1/6 af en landbrugsejendom, og hans børn under 18 år også ejer en anpart på 1/6 af den *samme* landbrugsejendom, skal vedkommende således ikke længere anses for medejer af ejendommen, selv om han og hans børn *sammen* ejer mere end en anpart på 1/5 af ejendommen ($1/6 + 1/6 = 1/3$).

At anparter, som børn under 18 år ejer, ikke medregnes, er en nyskabelse efter lovændringen i 2010. Tidligere skulle sådanne anparter medregnes.¹⁸⁵ Som anført ovenfor i afsnit 2.1.2. er der imidlertid ikke overensstemmelse mellem reglerne i lbl. § 2, stk. 4, § 12, stk. 2, og § 31. Der er principielt overensstemmelse mellem lbl. § 2, stk. 4, og § 31, da børn under 18 år ikke nævnes i nogen af disse bestemmelser. Derimod fremgår det af lbl. § 12, stk. 2, og § 29, stk. 2, at ejendomme, som erhververens børn under 18 år i forvejen ejer eller er medejer af, skal medregnes. Uanset, at lbl. § 2, stk. 4, ikke omhandler børn under 18 år, medfører lbl. § 12, stk. 2, og § 29, stk. 2, at børnenes ejerandele på 1/5 eller mere skal medregnes ved erhvervelse af yderligere landbrugsejendomme og ved afgørelse af, om der udløses fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.1.2. og afsnit 2.7.3.1.

Hvis en landmand f.eks. ejer en anpart på 1/6 af en landbrugsejendom, og hans børn under 18 år ejer en anpart på 1/5 af den samme landbrugsejendom, er landmanden ikke medejer af landbrugsejendommen ifølge lbl. § 2, stk. 4. Men, hvis landmanden erhverver yderligere en hel landbrugsejendom i medfør af lbl. § 12, følger det af lbl. § 12, stk. 2, at landbrugsejendommen, hvor børnene ejer en anpart på 1/5, skal tælles med ved erhvervelse af ejendommen. Erhvervelsen udløser derfor fortrinsstilling til suppleringsjord, hvis erhververen og børnene efter erhvervelsen tilsammen vil være ejer eller medejer af et areal på mere end 150 ha, og betingelserne for fortrinsstilling i øvrigt er opfyldt. Ved en medejt landbrugsejendom skal *hele ejendommens areal* medregnes, uanset størrelsen af anparten, jf. ovenfor afsnit 2.7.3.1.

185. Der fremgår ikke nogen begrundelse for ændringen i bemærkningerne til ændringsloven fra 2010. Formentlig er der tale om en utilsigtet konsekvens af, at retsstillingen for landbrugsejendomme, der ejes af børn under 18 år ikke er gennemført ensartet i lovforslaget.

Hvis et barn under 18 år ikke direkte ejer en andel af en landbrugsejendom, men f.eks. ejer 1/5 af kapitalandelene i et aktie- eller anpartsselskab, der ejer en landbrugsejendom, anses barnet *ikke* som medejer af landbrugsejendommen, jf. lbl. § 2, stk. 4, 2. punktum, og herom i afsnit 5.3.¹⁸⁶ Ejendommen skal derfor heller ikke regnes med i forhold til lbl. § 12, stk. 2, og reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord. Dette er en ændring i forhold til den før lovændringen i 2010 gældende retsstilling, idet der i den tidligere § 18, stk. 5, var en regel om, at man var medejer af en landbrugsejendom, hvis man ejede en andel på 1/5 eller derover af kapitalen i et selskab, der ejede landbrugsejendommen.¹⁸⁷

Hvis landmanden i et selskab og dennes børn under 18 år ved en *fusion* bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha, finder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord anvendelse, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 18, stk. 2.

Adoptivbørn under 18 år må sidestilles med »børn under 18 år«, jf. adoptionslovens § 16. Derimod er *plejebørn* ikke omfattet, idet disse ikke juridisk er erhververens egne børn. I forhold til faderen kan det næppe være afgørende, om der er tale om hans biologiske børn, når hans faderskab er fastslået ved dom eller anerkendelse. Børn, som får en »ny forælder«, f.eks. efter en skilsmisse, hvor børnene bor hos den ene ægtefælle, der indgår nyt ægteskab – dvs. *stedbørn* – skal regnes med i forhold til begge *biologiske* forældre. Derimod regnes de *ikke* med i forhold til den »nye« forælder (stedfader eller stedmoder).¹⁸⁸

5.3. Medejerskab til en del af kapitalen i et selskab

Landmanden i et § 20-selskab anses automatisk som medejer af selskabets ejendom. Dette gælder formentlig, uanset om han ejer kapitalandele i selskabet eller ej, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.1., og uanset hvor stor en andel af kapitalen han eventuelt ejer, jf. lbl. § 2, stk. 4, 1. punktum. Det er derfor også uden betydning, om landmanden i selskabet ejer eventuelle kapitalandele i en holdingkonstruktion som omhandlet i lbl. § 20, stk. 3.¹⁸⁹

En *investor* – dvs. en ejer af kapitalandele i et aktie- eller anpartsselskab, som ikke er »landmand i selskabet« – er ikke medejer af en landbrugsejendom, som ejes af selskabet, uanset hvor store kapitalandele investoren ejer, jf. lbl. § 2, stk. 4, 2. punktum. Det har heller ingen betydning, om kapitalandelene ejes gennem en holdingkonstruktion.

186. Der ses her bort fra muligheden for, at barnet er landmand i selskabet, hvilket normalt ikke vil være tilfældet for børn under 18 år.

187. Se herom denne bogs 1. udgave 2005 s. 246.

188. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 524.

189. Da der ikke længere gælder et krav om, at landmanden i selskabet skal være ejer af en bestemt andel af selskabskapitalen, er de tidligere regler i § 18, stk. 3 og 4, om medejerskab gennem holdingkonstruktioner ophævet ved lovændringen i 2010.

Kapitel IV, 5.3.

Det ovennævnte gælder også i forhold til en person, der ejer 1/5 eller derover af kapitalen i et selskab efter lbl. § 21, nr. 3, jf. § 16, stk. 2. Hvis den pågældende er ankermand, anses han for at være medejer af selskabets landbrugsejendom, mens han ikke er medejer, hvis han blot er almindelig investor, jf. lbl. § 2, stk. 4, sidste punktum. Derved gælder der samme regler om medejerskab i både § 20- og § 21-selskaber.

Lbl. § 20, stk. 5, indeholder en særregel, der principielt også handler om medejerskab. Det følger af bestemmelsen, at en landbrugsejendom, der ejes af et selskab efter lbl. § 20, stk. 1 eller 2, og en anden landbrugsejendom, som landmanden i selskabet ejer personligt, skal betragtes som en landbrugsbedrift, der tilhører samme ejer. Bestemmelsen er en fravigelse af lbl. § 2, stk. 3, om landbrugsbedrifter, idet en landbrugsbedrift forudsætter, at der er samme ejer til de ejendomme, der indgår i bedriften, jf. nærmere kapitel II, 1.2. Af lbl. § 20, stk. 5, følger imidlertid en undtagelse, idet landbrugsejendommene anses for at have samme ejer, selv om den ene er ejet af en juridisk person (selskabet) og den anden er ejet af en fysisk person.

Ifølge ordlyden af lbl. § 20, stk. 5, finder bestemmelsen anvendelse i forhold til lovens regler »om samdrift, udstykning, sammenlægning, erhvervelse og bopælspligt«. Det er ikke helt klart om denne opregning er udtømmende. F.eks. omfatter bestemmelsen ifølge ordlyden ikke lbl. § 10, stk. 1, om fraskillelse af beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, der lovligt ejes sammen med en anden landbrugsejendom. Det fremgår dog af landbrugslovsvejledningens afsnit 7.3., 1. afsnit, at kravet om samme ejerforhold i lbl. § 10, stk. 1, er opfyldt, hvis der er tale om en landbrugsejendom, som er ejet af et selskab, og en ejendom, der er ejet personligt af landmanden i selskabet.

6. Andre bestemmelser vedrørende erhvervelse m.v.

6.1. Erhvervelse på auktion og overtagelse til brugeligt pant (lbl. § 42)

6.1.1. Erhvervelse på tvangsauktion

Som nævnt i afsnit 1.2., omhandler ingen af landbrugslovens erhvervelsesregler udtrykkeligt *erhvervelse på en tvangsauktion*, men sådanne erhvervelser må antages at være omfattet af lovens regler. Dette er også forudsat i lbl. § 42, hvorefter en landbrugsejendom, der er overtaget på auktion, skal afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler inden ét år fra overtagelsesdagen, medmindre erhververen selv opfylder erhvervelsesbetingelserne.¹⁹⁰

190. Jf. endvidere *Jordlovgivning* s. 520 med note 18 og s. 732 f.

Ordlyden af lbl. § 42 er ikke klar, idet »auktion« dækker både frivillig auktion og tvangsauktion.¹⁹¹ I det tidligere gældende landbrugslovscirkulære (cirkulære nr. 26 af 22. februar 2000) § 98, stk. 1, var det præciseret, at den tilsvarende regel i 1999-lovens § 25 alene omfattede tvangsauktion og – hvad der er vanskeligt at læse af bestemmelsen – alene erhververe, der er ufyldstgjorte pant- eller udlægshavere i ejendommen. En tilsvarende bestemmelse findes ikke i gældende cirkulære eller vejledning, men da lbl. § 42 ifølge de specielle bemærkninger til 2004-loven¹⁹² »...svarer til bestemmelsen i § 25 i den dagældende landbrugslov«, må det antages, at der ikke ved lovændringen er tilsigtet materielle ændringer. Det må derfor antages, at lbl. § 42 *alene gælder for tvangsauktion samt alene for ufyldstgjorte pant- eller udlægshavere i ejendommen* (samt for brugspanthavere, jf. nedenfor). Den, der køber en landbrugsejendom på frivillig auktion eller på en tvangsauktion, uden at være ufyldstgjort pant- eller udlægshaver, er således ikke omfattet af lbl. § 42. En sådan erhverver skal også opfylde landbrugslovens erhvervsregler, men må – hvis erhvervsbetingelserne ikke er opfyldt – søge om tilladelse inden fire uger efter erhvervelsen (hammerslaget), jf. lbl. § 40, stk. 1. *Lbl. § 42 har således den selvstændige funktion, at den giver de nævnte erhververe på tvangsauktion en et-års-frist, hvor ansøgning om tilladelse ikke er nødvendig.* Det giver f.eks. en kreditforening mulighed for at overtage en landbrugsejendom ved et højeste bud på tvangsauktionen, der ikke giver kreditforeningen fyldestgørelse for sit pant i ejendommen. Kreditforeningen behøver da ikke straks at afhænde ejendommen (eller søge om tilladelse til erhvervelsen), men har et år til at finde en køber, der opfylder landbrugslovens krav.

Fristen i lbl. § 42 regnes fra »overtagelsesdagen«, hvilket ved tvangsauktion vil sige fra datoen for hammerslaget. Videresalg anses for sket, når skøde/købsaftale er endeligt tinglyst.¹⁹³

Som nævnt i kapitel II, 3.2. kan der ved *tvangsauktion over en samnoteret landbrugsejendom* på grund af uensartede pantehæftelser opstå behov for særskilt salg af og ophævelse af landbrugspligten på et matrikelnummer af ejendommen. 1999-loven indeholdt i § 35, stk. 4, en bestemmelse, der tillod udstykning af en landbrugsejendom og ophævelse af landbrugspligten, hvis dette på en tvangsauktion var nødvendigt af hensyn til panterettighederne, der hviler på en del af ejendommen. En tilsvarende bestemmelse er ikke medtaget i den gældende lov, men der må formentlig i sådanne tilfælde kunne ske udstykning med ophævelse af landbrugspligten i medfør af lbl. § 7, stk. 2, da særlige forhold – hensynet til panthaverne – taler for det.¹⁹⁴

191. Se nærmere om bestemmelsen i *Jordlovgivning* s. 732 ff.

192. FT 2003-04, lovforslag nr. 113.

193. Jf. *Jordlovgivning* s. 734.

194. Se om den tidligere bestemmelse *Jordlovgivning* s. 790 ff.

6.1.2. Overtagelse til brugeligt pant

Lbl. § 42 omfatter endvidere *overtagelse til brugeligt pant* efter reglerne i retsplejelovens §§ 588-595.¹⁹⁵ *Brugspanthaveren* har ikke ret til at sælge ejendommen, idet brugspanteforholdet alene giver adgang til at administrere ejendommen og derved oppebære indtægter med henblik på fyldestgørelse af pantefordringen samt foretage andre dispositioner, som er et led i en regelmæssig drift af ejendommen, jf. retsplejelovens § 592, stk. 1. Salg kan ikke anses for et led i regelmæssig drift. *Pligten til videresalg inden et år i lbl. § 42, må derfor påhvile ejendommens ejer* (skyldneren i henhold til panteforholdet).

Fristen i lbl. § 42 regnes fra »overtagelsesdagen«, hvilket ved overtagelse til brugeligt pant vil sige *datoen for foretagelsen af den fagedforretning, der etablerede brugspanteforholdet*, jf. retsplejelovens § 588, stk. 1. Videresalg anses for sket, når skøde/købsaftale er endeligt tinglyst.

6.1.3. Fristforlængelse

Et-års-fristen i lbl. § 42 kan – såvel ved overtagelse på auktion som ved brugeligt pant – normalt meddeles forlænget med yderligere et år, når forholdene taler for det. Under særlige omstændigheder kan den endog forlænges yderligere, jf. landbrugslovscirkulærets § 68. Forlængelse – også med mere end et år – kan f.eks. komme på tale, hvis det dokumenteres, at det trods et seriøst salgsarbejde ikke har været muligt at sælge ejendommen inden for fristens udløb. Dette kan f.eks. skyldes forhold ved den konkrete ejendom eller mere generelle konjunkturforskeligheder i perioder med mange tvangsauktioner eller andre vanskeligheder med at sælge landbrugsejendomme.¹⁹⁶ Så længe der er gjort seriøse forsøg på et salg, vil der næppe blive givet genafhændelsespåbud, da det ikke giver mening at påbyde salg af en ejendom, som det ikke har været muligt at sælge. Genafhændelsespåbud vil derfor alene være aktuelt, hvis salget er forsøgt forhalet for at udnytte ejendommen i strid med landbrugslovens erhvervsregler (bopælspligten).

Ved brugspanteforhold må såvel brugspanthaveren som ejeren af ejendommen kunne begære fristforlængelse.

6.2. Fravigelse af selskabsvedtægter (lbl. § 25)

I lbl. § 25 findes en særlig regel, hvorefter vedtægter og fundatser i selskaber, foreninger m.v. i visse tilfælde kan fraviges i forhold til landbrugsejendomme. Bestemmelsen er en næsten uændret videreførelse af den tidligere

195. Se herom bl.a. *Jens Anker Andersen: Brugeligt pant* (2. udg. 1994), *Jørgen Joachimsen i Bernhard Gomard m.fl. (red.): Kommenteret retsplejelov* (8. udg. 2008) bind II s. 470 ff, *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III* (2007) kapitel 5 og *Michael Kistrup m.fl.: Fogsager* (4. udg. 2009) s. 648 ff.

196. Se *Jordlovgivning* s 735.

§ 5 i lov nr. 127 af 16. april 1957 om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord (Institutionsloven).¹⁹⁷

Formålet med lbl. § 25, stk. 1, hvorefter den ansvarlige ledelse for et selskab, en forening m.v. uanset bestemmelserne i selskabets m.v. vedtægt, fundats eller lignende kan afhænde ejendomme eller arealer, der benyttes jordbrugsmæssigt, er at skabe mulighed for, at selskaber m.v. afhænder landbrugsjord, for derved at forbedre mulighederne for, at jorden overgår til selveje og fri omsætning. Bestemmelsen har således nær sammenhæng med landbrugslovens prioritering af det personlige selveje og begrænsningerne i selskabers adgang til at erhverve landbrugsjord, jf. ovenfor afsnit 3.1. Se nærmere om bestemmelsen – der må antages at have begrænset praktisk betydning – *Jordlovgivning* s. 703 f.

Ifølge lbl. § 25, stk. 2, kan de nævnte selskaber m.v., der på grund af landbrugslovens bestemmelser afskæres fra at erhverve landbrugsejendomme – selv om anvendelse af selskabets m.v. midler måske ifølge vedtægt eller lignende skal anvendes til dette formål – i stedet anvende midlerne til køb af anden fast ejendom eller anbringe midlerne i overensstemmelse med reglerne for anbringelse af myndiges båndlagte midler. Se nærmere herom *Jordlovgivning* s. 704 f.

Endelig indeholder lbl. § 25, stk. 3, en særregel for selskaber m.v., der er under offentligt eller andet særligt foreskrevet tilsyn, hvorefter de i lbl. § 25, stk. 1 og 2, nævnte fravigelser af selskabets m.v. vedtægt eller lignende kræver tilsynets godkendelse. Omfattet er f.eks. fonde m.v., der er reguleret af lovebekendtgørelse nr. 698 af 11. august 1992 om fonde og visse foreninger med senere ændringer, og som er undergivet fondsmyndighedens – dvs. Civilstyrelsens – tilsyn, jf. lovens kapitel 10. Se nærmere om lbl. § 25, stk. 3, *Jordlovgivning* s. 706 f.

6.3. Tilladelser, tidsbegrænsning og fastsættelse af betingelser (lbl. § 39)

Tilladelser til erhvervelse af landbrugsejendomme – f.eks. i medfør af lbl. § 8 eller § 17 – og tilladelser efter loven i øvrigt vil ofte blive givet under forudsætning af, at ansøgeren opfylder visse betingelser, og de tidsbegrænses undertiden. *Sådanne betingelser og tidsbegrænsninger kræver i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler, at der er hjemmel til fastsættelsen.* En sådan generel hjemmel findes i lbl. § 39, stk. 1, hvorefter tilladelser og dispensationer efter loven kan betinges og tidsbegrænses. Betingelserne og tidsbegrænsningerne er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen, uanset tidspunktet for rettens stiftelse, og kan tinglys-

197. Ophævet ved 1967-lovens § 34, stk. 2.

Kapitel IV, 6.3.

ses på ejendommen på ejerens bekostning. Tinglysningen er dog alene af oplysende karakter og har ikke betydning for, om betingelser og tidsbegrænsninger skal respekteres af rettighedshavere i ejendommen.

I de tilfælde, hvor der gælder *betingelser om tinglysning af deklaration* – der er en forudsætning for, at en disposition kan foretages uden tilladelse efter lbl. § 6, stk. 1, nr. 8, litra b, og nr. 9, litra b, § 10, stk. 2, § 10, stk. 3, nr. 5, § 10, stk. 4, jf. §§ 23 og 24, samt § 24, stk. 5 – er betingelserne i deklarationen bindende for rettighedshavere i ejendommen, uanset tidspunktet for rettens stiftelse, jf. lbl. § 39, stk. 3. Tinglysningen er således alene af oplysende karakter og medvirker til at sikre, at betingelserne overholdes i forbindelse med salg af eller andre dispositioner over ejendommen. For at lette ekspeditionen med tinglysning af deklarationer har FødevareErhverv udarbejdet et *formularsæt med 14 standarddeklarationer*, som findes på FødevareErhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk. Se oversigten over deklarationer i bogens bilag 2.¹⁹⁸

Hjemmelen i lbl. § 39, stk. 1, giver dog ikke myndighederne fri adgang til at fastsætte betingelser og tidsbegrænsninger, idet de øvrige almindelige forvaltningsretlige regler tillige skal overholdes, herunder forbuddet mod magtfordrejning, forbuddet mod at sætte skøn under regel, proportionalitetsprincippet, specialitetsprincippet og lighedsprincippet. En nærmere gennemgang af disse regler falder uden for denne fremstillings rammer.¹⁹⁹

En tilladelse eller dispensation efter landbrugsloven bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden tre år efter, at den er meddelt, jf. lbl. § 39, stk. 2. En tilladelse/dispensation må normalt anses for *meddelt*, når den er kundgjort for ansøgeren – dvs. når den er kommet frem til ansøgerens adresse.²⁰⁰

Udnyttelse af en tilladelse afbryder tre-års-fristen i lbl. § 39, stk. 2, hvorfor det er afgørende, hvornår udnyttelse er sket. Dette afhænger af, hvilken type tilladelse/dispensation, der er tale om.

Tilladelser til visse retshandler med tredjemand (f.eks. erhvervelse eller forpagtning) må anses for udnyttet ved *indgåelse af aftalen* med tredje-

198. Om der kræves kommunalbestyrelsens samtykke til tinglysning af deklarationerne, se planlovens §§ 42 og 44 og *Jordlovgivning* s. 720 ff med henvisninger. Se også *Planlovskommentaren* s. 345.

199. Der henvises til *Jordlovgivning* s. 711 ff med yderligere henvisninger til ældre litteratur og praksis samt til den almindelige forvaltningsretlige litteratur, f.eks. *Steen Rønsholdt: Forvaltningsret – Retssikkerhed. Proces. Sagsbehandling* (3. udg. 2010), *Hans Gammeltoft-Hansen m.fl.: Forvaltningsret* (2. udg. 2002) og *Jens Garde m.fl.: Forvaltningsret – Almindelige emner* (5. udg. 2009). Se tillige som eksempler fra praksis de i afsnit 4.3.3. omtalte afgørelser i TfL 2005.209 (vilkår uden hjemmel) og TfL 2009.175 (for byrdefuldt vilkår) samt TfL 2002.235 (om vilkår i strid med proportionalitetsprincippet).

200. Se *Jordlovgivning* s. 723 f.

mand. At ansøgeren først senere påbegynder den fysiske anvendelse af ejendommen, bevirker næppe en forskydning af udnyttelsestidspunktet.

Tilladelser til jordomlægning, udstykning og arealoverførsel må anses for udnyttet ved *indgåelse af den aftale* om køb eller salg, der danner grundlag for den matrikulære sag. Er der tale om en tilladelse til jordomlægninger m.v., hvor ansøgeren i forvejen ejer alle berørte arealer, må tilladelsen i hvert fald anses for udnyttet, når den matrikulære ændring er registreret i matriklen – og muligvis allerede ved indsendelsen af den matrikulære sag til Kort- og Matrikelstyrelsen.

Hvis en tilladelse eller dispensation ikke udnyttes inden tre-års-fristens udløb, bortfalder tilladelsen. Der må derfor på ny søges om tilladelse til den ønskede disposition, for at denne kan foretages lovligt.

Se nærmere *Jordlovgivning* s. 723 ff.

Forpagtning og andre brugsforhold vedrørende landbrugsejendomme

1. Indledning

Som nævnt i kapitel I har grundprincippet i dansk landbrug i århundreder været det personlige selveje. Som følge heraf har aftaler om brug/leje af landbrugsjord i lange tider haft en forholdsvis begrænset udbredelse i dansk landbrug og har fra lovgivers side i større eller mindre grad været søgt begrænset. I de seneste årtier har forpagtningsaftaler imidlertid spillet en stadig større rolle som et redskab til at tilpasse bedriftenes struktur til de krav, som følger af stordriftsrationalisering, miljøbeskyttelse etc. I mange områder af landet kan det således være vanskeligt – og kapitalkrævende – at købe den jord, som er nødvendig for at skabe en rentabel bedrift og/eller for at opfylde lovgivningens miljøkrav m.v. I stedet kan aftaler om leje (forpagtning) af jord være et realistisk og mindre kapitalkrævende – men også midlertidigt – strukturtilpasningsinstrument. Bl.a. i erkendelse heraf er landbrugslovens regler om forpagtning ved de senere lovændringer blevet lempet, lige som adgangen til at samdrive egne jorder ved 2004-loven blev givet fri, jf. kapitel III, 1.5. Da reglerne om erhvervelse af landbrugsjord ved lovændringen i 2010 i betydelig grad blev lempet, blev adgangen til at forpagte landbrugsejendomme samtidig næsten givet fri. Landbrugsloven indeholder således i §§ 27 og 28 nu kun få regler om brugsforhold, der især indeholder en tidsbegrænsning på 30 år for at forhindre, at langvarige brugsaftaler anvendes i stedet for erhvervelse. Bortset fra disse få regler – der beskrives nedenfor i afsnit 3 – reguleres brugsforhold i landbruget næsten udelukkende af ulovbestemte privatretlige regler om vedvarende kontraktsforhold, jf. nedenfor afsnit 4. Spredt i lovgivningen er der dog enkeltstående bestemmelser, der tillige regulerer brugsforhold vedrørende landbrugsejendomme. Der er dog som oftest tale om bestemmelser, der stiller krav om skriftlige brugsaftaler – eventuelt af en vis varighed – for at sikre, at aftalerne

Kapitel V,1.

er reelle og kan danne grundlag for opfyldelse af miljøkrav m.v. Se f.eks. husdyrgødningsbekendtgørelsens § 29, stk. 1, og § 30, stk. 2, om opfyldelse af harmonikravet ved forpagtningsaftaler. Se også ovenfor kapitel III,3.6.2.

2. Begreber og sprogbrug

Landbrugsloven anvender i flere bestemmelser betegnelsen »forpagtning« eller lignende, uden at det af loven fremgår, hvad der menes med betegnelsen. Heller ikke i dansk ret i øvrigt findes der en almindelig definition af, hvad en forpagtningsaftale er.¹ Undertiden anvendes forpagtning som betegnelse for lejeaftaler, hvor lejerer opnår ret til at udnytte det lejede erhvervsmæssigt og oppebære udbytte af det lejede; i modsætning til lejerens private brug til f.eks. egen bolig.² I andre sammenhænge anvendes forpagtning som betegnelse for aftaler om leje, som ikke er omfattet af lejelovgivningen – navnlig lejeloven – f.eks. fordi aftalens væsentligste moment ikke er leje af hus og husrum, men f.eks. leje af jord.³

*Peter Mortensen*⁴ anfører følgende *generelle* definition: »En aftale om landbrugsforpagtning er en aftale, hvis hovedmoment består i, at ejeren af et jordareal giver dette (samt eventuelt tilhørende bygninger, inventar m.v.) i brug til en anden fysisk eller juridisk person (forpagteren) mod vederlag med det formål, at forpagteren udnytter jorden m.v. til udøvelse af erhvervsmæssigt jordbrug, hvorved forpagteren opnår ret til at oppebære udbyttet (frugterne) af ejendommen.« (Originale fremhævelser udeladt her). Definitionen svarer ikke fuldt ud til det forpagtningsbegreb, som landbrugsloven anvender.

I forhold til landbrugslovens regler om forpagtning af landbrugsejendomme er det formentlig tilstrækkeligt at bestemme en forpagtningsaftale som *et gensidigt bebyrdende og vedvarende kontraktsforhold*,⁵ der giver forpagteren en brugsret til en landbrugsejendom enten mod eller uden vederlag. Om parterne har kaldt aftalen for en forpagtningsaftale eller for noget andet, er uden betydning for aftalens retsvirkninger. I praksis vil det ofte være aftalt, at forpagteren skal betale et vederlag (forpagtningsafgift) – bl.a. fordi ejeren i forpagtningsperioden afholder udgifter ved ejendommen, f.eks. ejen-

1. Se den udførlige gennemgang af litteratur og retspraksis om forpagtningsbegrebet i *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 147-170.

2. Se f.eks. *Helge Wulff: Landboret* (2. udg. 1992) s. 281 og *Christian Jørgensen og Helge Wulff: Landbrugsloven i hovedtræk* (3. udg. 2000) s. 77.

3. Se f.eks. *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret* I (1989) s. 48.

4. *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 208.

5. Se om betydningen heraf nedenfor afsnit 4.

domsskatter – og forpagteren har ofte ret og pligt til erhvervsmæssig jordbrugs­mæssig udnyttelse af ejendommen – bl.a. for at lbl. § 11 og lov om drift af landbrugsjorder § 4 kan opfyldes. Hverken vederlaget eller en erhvervsmæssig udnyttelse er dog afgørende for aftalens karakter af forpagtningsaftale. Således er også vederlagsfri brug omfattet af lbl. §§ 27 og 28, og visse former for ikke-erhvervsmæssig brugsret kan stiftes uden tilladelse, jf. f.eks. lbl. § 28, stk. 1, nr. 4, om leje af beboelsesbygninger.

I *landbrugsloven* anvendes såvel betegnelserne »forpagtning« som »leje«, jf. f.eks. lbl. § 28. Der er dog ikke i loven tillagt denne sprogb­rug nogen juridisk betydning.⁶ I forhold til *landbrugsloven* – men ikke nødvendigvis i andre sammenhænge – er det afgørende for, om der foreligger en forpagtningsaftale, *for hvis regning og risiko driften foregår, og hvem der afgør, hvorledes jorderne skal drives.*⁷ Hvis ejeren af en landbrugsejendom selv afgør, hvorledes jorderne skal drives, og selv bærer den økonomiske risiko ved driften, foreligger der ikke en forpagtningsaftale, der er omfattet af lbl. §§ 27 eller 28, selv om en tredjemand har visse beføjelser til at råde over ejendommen. Er det derimod en tredjemand (forpagteren), der afgør driften og bærer den økonomiske risiko herved, foreligger der en forpagtningsaftale i lovens forstand. Det er ikke et krav, at driften fuldt ud sker for forpagterens regning, men forpagteren skal have en ikke uvæsentlig del af driftsrisikoen/gevinstmuligheden, hvis der skal være tale om en forpagtningsaftale i *landbrugslovens* forstand.⁸ Aftaler om såkaldt *bonusforpagtning*, hvor ejeren og forpagteren deler overskuddet af driften, *kan* således være forpagtningsaftaler i *landbrugslovens* forstand, jf. *landbrugslovscirkulærets* § 58, sidste punktum.

Aftaler om *brug af maskinstation*, hvor en maskinstation overtager hele eller en del af markarbejdet, vil normalt *ikke* være forpagtningsaftaler i *landbrugslovens* forstand, da driften som oftest vil ske for ejerens regning og risiko, og da ejeren træffer beslutning om, hvordan jorderne skal drives, mens maskinstationen blot udfører arbejdet mod vederlag.⁹ Det bemærkes, at der ikke længere gælder et krav om bopælspligt ved drift af en landbrugsejendom efter opfyldelse af den ti-årige bopælspligt ved erhvervelse, jf. kapitel III, 1.2.2. Derfor kan ejeren af ejendommen fraflytte denne og overlade driften til en maskinstation, hvis blot driften sker for ejerens regning og risiko, og ejeren træffer beslutningerne om den daglige drift.

6. Se således *Jordlovgivning* s. 392 ved og i note 124.

7. Jf. *landbrugslovscirkulærets* § 58, 1. punktum, *landbrugslovsvejledningens* afsnit 9.3. samt *Jordlovgivning* s. 369 med henvisning til ældre regler med samme indhold.

8. Jf. *Jordlovgivning* s. 369.

9. Jf. *Jordlovgivning* s. 371 og *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 218 ff samt 221 ff om egentlige ansættelsesforhold.

Kapitel V,2.

Et *bestyrerforhold* er ikke en forpagtningsaftale, men et ansættelsesforhold, hvor bestyreren er *ansat* af ejeren af ejendommen til at drive denne for ejerens regning og risiko. Dette gælder, selv om bestyreren træffer en række af de daglige beslutninger om ejendommens drift, da ejeren i kraft af det over-/underordningsforhold, som følger af ansættelsesaftalen, grundlæggende kan bestemme, hvorledes jorderne skal drives. Det fører heller ikke til en forpagtningsaftale, at bestyreren aflønnes i forhold til det driftsresultat, han opnår, når blot lønnen ikke i en sådan grad er afhængig af driftsresultatet, at driften reelt foregår for bestyrerens regning og risiko.¹⁰

Såkaldte *dyrkningsaftaler*, hvor ejeren af en landbrugsejendom forpligter sig til at dyrke og levere en bestemt produktion til en virksomhed – f.eks. en sukkerfabrik, en foderproducent etc. – er ikke forpagtningsaftaler i landbrugslovens forstand, hvis ejeren af ejendommen betales for leveret kvalitet og mængde, således at han bærer den økonomiske risiko ved produktionen. Er ejeren derimod sikret et fast vederlag, uafhængig af udbyttet af driften, peger dette i retning af, at virksomheden har overtaget driftsrisikoen og dermed i retning af, at der er indgået en forpagtningsaftale.¹¹

Navnlig ved aftaler angående dele af en landbrugsejendom, som vedrører mindre arealer og/eller kun giver den berettigede en begrænset adgang til at råde over ejendommen, kan der opstå tvivl om, hvorvidt aftalen er en forpagtningsaftale eller en *servitutret*, der ikke kræver tilladelse efter landbrugsloven. Det gælder f.eks. aftægtsrettigheder, aftaler om dyrkning af juletræer, opstilling af tekniske indretninger m.v. Da afgrænsningstvivlen navnlig opstår i forhold til forpagtning af en del af en landbrugsejendom, behandles disse aftaler i forbindelse med omtalen af lbl. § 28, jf. nedenfor afsnit 3.4.1.

Hvis en konkret aftale ikke er en forpagtningsaftale i landbrugslovens forstand, betyder dette alene, at lbl. §§ 27 og 28 ikke finder anvendelse. For nogle aftaletyper betyder det, at aftalen kan indgås uden tilladelse efter landbrugsloven. Det gælder f.eks. visse servitutter eller aftaler om anvendelse af en maskinstation. Andre aftaletyper kræver derimod alligevel tilladelse efter landbrugsloven eller anden lovgivning. Det gælder f.eks. en aftale, der giver tredjemand ret til ikke-jordbrugsmæssige formål i strid med lbl. § 11, stk. 3. Det gælder også en aftale, der giver tredjemand ret til erhvervs-mæssig råstofindvinding. En sådan aftale kræver tilladelse efter råstofloven. Se herom ovenfor kapitel III,1.4.3.

10. Jf. *Jordlovgivning* s. 370.

11. Jf. *Jordlovgivning* s. 370 og *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 220 f.

3. Landbrugslovens regler om forpagtning

3.1. Indledning

Landbrugsloven regulerer brugsforhold vedrørende landbrugsejendomme i to bestemmelser: *Lbl. § 27 vedrører forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed* (nedenfor afsnit 3.3.), mens *lbl. § 28 vedrører forpagtning af dele af landbrugsejendomme* (nedenfor afsnit 3.4.). Afgrænsningen mellem de to bestemmelsers anvendelsesområde er nærmere behandlet nedenfor i afsnit 3.3. Hovedformålet med at have regler om forpagtning i landbrugsloven har altid været, at der i princippet bør gælde samme regler for forpagtning som for erhvervelse af landbrugsejendomme, således at det ikke umiddelbart er muligt at omgå landbrugslovens erhvervelsesregler ved i stedet at indgå langvarige forpagtningsaftaler. Udgangspunktet for *lbl. §§ 27 og 28* (og tilsvarende regler i tidligere landbrugslove) har således været, at en forpagter i princippet skal opfylde de samme betingelser som en erhverver, for at forpagtningsaftalen kan indgås uden tilladelse. Endvidere begrænser landbrugsloven forpagtningsaftalernes varighed til 30 år.¹² Dette har dog alene været et udgangspunkt, idet reglerne og praksis vedrørende forpagtningsaftaler altid har været noget mere lempelige end erhvervelsesreglerne, da forpagtningsaftalerne – i modsætning til erhvervelse – har været et *midlertidigt* strukturtilpasningsinstrument. Efter den betydelige liberalisering af erhvervelsesreglerne ved lovændringen i 2010 er der så få erhvervelsesbetingelser tilbage i landbrugsloven, at der næppe længere er nogen egentlig omgåelsesrisiko ved langvarige forpagtningsaftaler. Dette afspejler sig da også i *lbl. §§ 27 og 28*, idet disse regler reelt kun – udover tidsbegrænsningen på 30 år – begrænser adgangen til at forpagte dele af landbrugsejendomme til visse særlige formål. Se dog også nedenfor afsnit 3.3.2. om betingelser for fællesskabers og selskabers forpagtning af hele landbrugsejendomme.

I forhold til reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord har det endvidere fortsat væsentlig betydning, om en aftale kan betegnes som forpagtning eller som drift for ejerens regning og risiko. Dette skyldes, at det følger af *lbl. § 32, stk. 2, nr. 1*, at en nabo for at kunne opnå fortrinsstilling, selv skal drive sin eller sine landbrugsejendomme. Hvis der er indgået aftaler vedrørende ejendommen, som må betegnes som forpagtning i landbrugslovens forstand, er kravet om egen drift ikke opfyldt, jf. kapitel IV, 2.7.4.6. Om afgrænsning af forpagtningsaftaler fra andre aftaler, se ovenfor afsnit 2 og nedenfor afsnit 3.4.1.

Lbl. § 28 har desuden det selvstændige formål at sikre, at forpagtning af dele af landbrugsejendomme sker i overensstemmelse med udstykningslo-

12. Se nærmere om denne tidsbegrænsning nedenfor afsnit 3.3. og 3.4.

Kapitel V, 3.1.

vens § 16, hvorefter der ikke uden udstykning må stiftes brugsret til en del af en samlet fast ejendom for et længere tidsrum end 30 år (10 år for umatrikulerede ejendomme). Men denne del af lbl. § 28 er reelt overflødig, da udstykningslovens § 16 tillige gælder for landbrugsejendomme.

Lbl. §§ 27 og 28 regulerer alene *forpagteres retsstilling i forhold til det offentlige* (jordbrugskommissionerne). Derimod indeholder loven *ingen regulering af det privatretlige forhold* mellem ejeren af ejendommen og forpagteren – bortset fra den indirekte regulering, der følger af, at en aftale i strid med landbrugsloven efter omstændighederne kan være privatretlig ugyldig, jf. nærmere afsnit 4.1., sidste petitaafsnit.

Overtrædelse af lbl. § 27, stk. 1, eller § 28, stk. 1, eller vilkår fastsat i dispensationer efter lbl. § 27, stk. 2, eller § 28, stk. 2, *straffes med bøde*, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 1 og 2. Tilsvarende straffes den, der opretholder et forpagtningsforhold i strid med landbrugsloven, jf. lbl. § 50, stk. 2, nr. 2. Se endvidere lbl. § 41, stk. 2, om påbud om at bringe en ulovlig forpagtningsaftale til ophør.¹³

3.2. Om samdrift i et driftsfællesskab og forpagtning (lbl. § 26, stk. 2)

I medfør af lbl. § 26, stk. 2, kan to eller flere ejere eller forpagtere af landbrugsejendomme aftale helt eller delvis at drive deres bedrifter i fællesskab, jf. kapitel III, I.5. Deltagerne i et sådant fællesskab kan uden tilladelse drive ejendommene via et driftsselskab (f.eks. et aktie- eller anpartsselskab eller et interessentskab). Driftsselskabet kan uden tilladelse *forpagte jorderne fra de ejendomme, som drives sammen*, forudsat at der er tale om ejendomme, som de enkelte landmænd i fællesskabet hver især lovligt ejer eller forpagter, og at der er tale om et reelt samarbejde mellem de enkelte deltagere.¹⁴ Disse forpagtningsforhold betragtes ikke som omfattet af lbl. §§ 27 og 28, men alene som omfattet af lbl. § 26, stk. 2.

En person, der deltager i driftsfællesskabet, kan forpagte dele af landbrugsejendomme, der *ejes af landbrugere uden for driftsfællesskabet*, til samdrift med sin landbrugsejendom efter lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, og lade de forpagtede arealer indgå i den fælles drift efter lbl. § 26, stk. 2.¹⁵

Såfremt *driftsfællesskabet* ønsker at forpagte en del af en landbrugsejendom, der *ejes af en landbruger uden for fællesskabet*, kræves ikke længere tilladelse efter lbl. § 28, stk. 2, idet lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, ikke længere henviser til lbl. § 27 med krav til fællesskabers forpagtning.¹⁶

13. Jf. *Jordlovgivning* s. 778 f.

14. Se således afsnit 9.4., 2. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

15. Se således afsnit 9.4., 4. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

16. Jf. afsnit 9.4., 5. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

3.3. Forpagtning af en hel landbrugsejendom (lbl. § 27)

Lbl. § 27, stk. 1, omhandler *personers, private fællesskabers og selskabers* forpagtning af hele landbrugsejendomme, jf. lbl. § 16, stk. 2, § 20, stk. 1 eller 2, og § 21, nr. 3. *Offentlige myndigheders og andre juridiske personers forpagtning* er ikke nævnt i bestemmelsen, hvorfor tilladelse hertil må være krævet efter lbl. § 27, stk. 2.¹⁷ Navnlig må henvisningen i lbl. § 27, stk. 1, til lbl. § 21, nr. 3, men ikke til de øvrige dele af lbl. § 21, forstås således, at juridiske personer, der kunne opnå tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom efter lbl. § 21, nr. 1, 2, eller 4, kun kan forpagte en landbrugsejendom med tilladelse efter lbl. § 27, stk. 2.¹⁸

Det fremgår ikke af lbl. § 27, hvad der skal forstås ved forpagtning af en landbrugsejendom »i dens helhed«. Da en landbrugsejendom er en fast ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom, jf. lbl. § 2, stk. 1, må det dog antages, at lbl. § 27 omfatter landbrugsejendomme i matrikulær forstand. Dette indebærer, at en forpagtningsaftale ikke er omfattet af lbl. § 27, hvis blot en minimal del af landbrugsejendommens jordareal ikke er omfattet af aftalen. Er nogen del af ejendommen udeladt af forpagtningsaftalen, gælder i stedet lbl. § 28, der er afstemt med udstykningslovens § 16.¹⁹ Forpagtning af det fulde jordtilliggende til en landbrugsejendom, hvorpå der ikke findes bygninger (f.eks. en bygningsløs ejendom, der er oprettet i medfør af lbl. § 10, stk. 1), vil således også være omfattet af lbl. § 27. Findes der derimod bygninger på den forpagtede ejendom, men er disse – med det under bygningerne værende jordareal – undtaget fra forpagtningsaftalen, falder forpagtningsaftalen under lbl. § 28. Forpagtes hele jordtilliggendet med bygninger – bortset fra f.eks. en beboelseslejlighed i en af bygningerne – er hele den matrikulære enhed omfattet af forpagtningsaftalen, der derfor falder ind under lbl. § 27. Dette skyldes, at de matrikulære regler (udstykningsloven) alene omhandler *jordarealer*, men ikke (dele af) bygninger.²⁰ I praksis har sondringen dog formentlig næppe længere nogen betydning, da det følger af den praktisk vigtigste regel om forpagtning af en del af en landbrugsejendom i lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, at forpagtning af en del af en landbrugsejendom til samdrift med en anden landbrugsejendom kan ske uden tilladelse, ligesom forpagtning af en hel landbrugsejendom.

17. Jf. *Jordlovgivning* s. 367. Kommuners bortforpagtning kræver ikke offentligt udbud, jf. Indenrigsministeriets skrivelse optrykt i TfL 2001.53.

18. Indholdsmæssigt svarer lbl. § 27 i det væsentlige til den hidtidige § 11 i 1999-loven. Se herom *Jordlovgivning* s. 366 ff og *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 167 ff og 291 ff.

19. Se nærmere *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 239 vedrørende de tidligere §§ 11 og 12.

20. Jf. *Peter Mortensen: Digital tinglysning* (4. udg. 2007) s. 71.

Kapitel V, 3.3.

Aftaler om forpagtning af en hel landbrugsejendom, der omfattes af lbl. § 27, betegnes undertiden som *gårdforpagtning*, mens aftaler om forpagtning af en del af en landbrugsejendom, der omfattes af lbl. § 28, undertiden betegnes som *delforpagtning*.²¹ Begrebet gårdforpagtning anvendes dog i forskellige betydninger – både om forpagtning af en landbrugsejendoms samlede jordtilliggende med alle tilhørende bygninger til selvstændig drift (eller til samdrift med en ejet ejendom) og om en bedrift, der udelukkende består af forpagtet – men ikke ejet – jord, bygninger m.v.²² Denne begrebsbestemmelse har ingen juridisk betydning.

Lbl. § 27 omfatter – uanset anvendelsen af ordet »forpagte« – *alle brugsaftaler med og uden vederlag*. Om afgrænsningen af forpagtningsbegrebet se ovenfor afsnit 2.

Forpagtning af hele landbrugsejendomme kan kun ske for et tidsrum af højst 30 år, jf. lbl. § 27, stk. 1, 1. punktum. Der kan ikke meddeles tilladelse til forpagtning for et længere tidsrum, jf. lbl. § 27, stk. 2, 2. punktum. Selv om formuleringen uden nærmere begrundelse ved 2004-loven blev ændret i forhold til den hidtidige ordlyd i 1999-lovens § 11: »indtil 30 år«, var der næppe tale om nogen ændring af bestemmelsens indhold. Det må således fortsat antages, at tidsbegrænsningen i lbl. § 27 skal forstås på samme måde som tidsbegrænsningen i lbl. § 28, stk. 1, der er afstemt med udstykningslovens § 16. Herefter kan en hel landbrugsejendom bortforpagtes for et samlet tidsrum, der er *længere end 30 år, når blot aftalen ikke på noget tidspunkt er bindende for udlejeren i mere end 30 år*.²³ Der kan eksempelvis lovligt indgås en 100-årig aftale, der til enhver tid kan opsiges af udlejeren med f.eks. et års varsel. Der er heller ikke noget til hinder for at indgå en forpagtningsaftale, der binder *forpagteren* i mere end 30 år. Efter udløbet af én periode med 30 års uopsigelighed for udlejeren, kan parterne tillige indgå en ny 30-årig aftale.

21. Jf. *Jordlovgivning* s. 353, note 58, *Christian Jørgensen og Helge Wulff*: Landbrugsloven i hovedtræk (3. udg. 2000) s. 81. Se også Statens Jordbrugsøkonomiske Institut, Rapport nr. 17: Delforpagtning i landbruget (1984) og samme: Undersøgelse nr. 35: Gårdforpagtning – en interviewundersøgelse (1979).

22. Se nærmere *Peter Mortensen*: Landbrugsforpagtning (1999) s. 229.

23. Jf. *Jordlovgivning* s. 387 f og *Peter Mortensen*: Landbrugsforpagtning (1999) s. 281 f begge vedrørende den tidligere § 11. Om udstykningslovens § 16, se *Lars Ramhøj*: Udstykningsloven med kommentarer (1992) s. 84 ff; navnlig s. 89, *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen*: Sameje om fast ejendom – ideelle anparter (2. udg. 2002) s. 68 f samt i U 1998 B 396 f og *Peter Mortensen*: Digital tinglysning (4. udg. 2007) s. 48 ff. Se endvidere U 1997.1536 V, U 1998.1011 Ø, U 2006.1648 V samt MAD 2008.152 Ø (byrettens dom optrykt i MAD 2007.182 B).

3.3.1. Fysiske personers forpagtning

En fysisk person kan i højst 30 år forpagte en landbrugsejendom i dens helhed uden tilladelse. I modsætning til tidligere skal der efter lovændringen i 2010 *ikke opfyldes nogen betingelser af forpagteren*, jf. lbl. § 27, stk. 1, 1. punktum. Da indgåelse af en forpagtningsaftale sædvanligvis indebærer nogle økonomiske forpligtelser for forpagteren, kan det dog ifølge værgemålsloven være et krav, at forpagteren er *fylt 18 år*, jf. tilsvarende ovenfor kapitel IV, 2.1.1. vedrørende erhvervelse af en landbrugsejendom. Det er således uden betydning, om forpagteren bor på den forpagtede ejendom, og om han har en landmandsuddannelse, samt uden betydning, hvor stort et areal han i øvrigt ejer og/eller forpagter.

3.3.2. Fællesskabers og selskabers forpagtning

Som anført i afsnit 3.3., omfatter lbl. § 27 foruden fysiske personer kun fællesskaber efter lbl. § 16, stk. 2 – eventuelt i selskabsform efter lbl. § 21, nr. 3 – samt landmandsselskaber efter lbl. § 20, stk. 1 og 2. Andre juridiske personer – f.eks. et aktieselskab, der ikke opfylder betingelserne i lbl. § 20 – og offentlige myndigheder kan kun forpagte hele landbrugsejendomme med tilladelse efter lbl. § 27, stk. 2.

Ifølge lbl. § 27, stk. 1, 2. punktum, gælder lbl. § 27, stk. 1, 1. punktum, om personers forpagtning, jf. afsnit 3.3.1., også for de nævnte fællesskaber/selskaber, der enten opfylder bestemmelserne i lbl. § 16, stk. 2, eller i § 20, stk. 1 og 2, eller som har lovlig adkomst på en eller flere landbrugsejendomme med tilladelse efter lbl. § 21, nr. 3. Dette betyder, at de pågældende *fællesskaber/selskaber kan forpagte en landbrugsejendom i dens helhed uden at opfylde andre betingelser end de, der følger af de nævnte regler i lbl. §§ 16, 20 eller 21*.

Udtrykt på en anden måde følger det af lbl. § 27, stk. 1, 2. punktum, at et fællesskab eller et selskab, der opfylder betingelserne for at *erhverve* en landbrugsejendom i dens helhed efter lbl. § 16, stk. 2, § 20, stk. 1 eller 2, eller § 21, nr. 3, tillige opfylder betingelserne for at forpagte den pågældende ejendom (eller dele heraf, jf. lbl. § 28, stk. 1, nr. 1) uden tilladelse.²⁴ *Bopælskravet*, jf. lbl. § 8, skal opfyldes i ti år af ankermannen i et fællesskab henholdsvis landmanden i et selskab, hvis der er tale om erhvervelse af en landbrugsejendom – derimod skal bopælskravet ikke opfyldes, hvis der kun er tale om forpagtning.

24. Se således *Jordlovgivning* s. 380 om den tidligere regel i § 11, stk. 2.

Kapitel V,3.3.3.

3.3.3. Dispensation (lbl. § 27, stk. 2)

I medfør af lbl. § 27, stk. 2, kan der dispenseres fra bestemmelserne i lbl. § 27, stk. 1, når særlige forhold taler for det.

Ifølge 2004-lovens § 27, stk. 5, kunne der dispenseres, »når forholdene taler for det«. Ifølge ordlyden – »særlige forhold« – er dispensationsadgangen således gjort mere restriktiv ved lovændringen i 2010. Ændringen af ordlyden er imidlertid ikke begrundet i bemærkningerne til lovændringen i 2010. Det er derfor uklart, om der er tilsigtet en skærpelse af dispensationspraksis.

I forhold til lbl. § 27, stk. 1, 1. punktum, om *fysiske personers* forpagtning, har dispensationshjemmelen i lbl. § 27, stk. 2, *ingen betydning*, idet personers forpagtning som nævnt kan ske uden at opfylde nogen betingelser, og da der ifølge lbl. § 27, stk. 2, 2. punktum, ikke kan dispenseres fra tidsbegrænsningen på 30 år.

Lbl. § 27, stk. 2, har derimod betydning i forhold til *fællesskabers og selskabers forpagtning*, jf. lbl. § 27, stk. 1, 2. punktum. Der kan således navnlig gives dispensation til, at *andre former for selskaber*, foreninger, fonde, offentlige myndigheder m.v., kan forpagte en landbrugsejendom i dens helhed, jf. landbrugslovscirkulærets § 59, stk. 1. Der kan endvidere gives tilladelse til, selskaber m.v., der *ikke fuldt ud opfylder erhvervelsesbetingelserne*, kan forpagte en landbrugsejendom. Hvis forpagtningen sker med henblik på jordernes anvendelse til *forsøgs-, forsknings- eller forædlingsvirksomhed*, vil der normalt kunne dispenseres, jf. landbrugslovscirkulærets § 59, stk. 2. Se ovenfor kapitel IV,3.3.2. om de forhold, der lægges vægt på i sådanne tilfælde.

Det er udtrykkeligt anført i lbl. § 27, stk. 2, 2. punktum, at der ikke kan gives tilladelse til forpagtning i længere tid end 30 år. Som nævnt i afsnit 3.3. er der dog intet til hinder for at indgå længerevarende aftaler, når blot *ejeren* ikke er bundet i mere end 30 år. Efter udløbet af én 30-års-periode kan parterne tillige indgå en ny 30-årig aftale.

3.4. Forpagtning af en del af en landbrugsejendom (lbl. § 28)

Forpagtning af en del af en landbrugsejendom kan ske uden tilladelse, hvis forpagtningsaftalen vedrører ét af de i lbl. § 28, stk. 1, nr. 1-5, nævnte formål, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.4.3. Bestemmelsen gælder i alle tilfælde, hvor blot en minimal del af landbrugsejendommen – f.eks. ejendommens bygninger med gårdsplads og have – ikke er omfattet af forpagtningsaftalen. Er derimod hele ejendommen omfattet, gælder lbl. § 27, jf. ovenfor afsnit 3.3.²⁵

25. Indholdsmæssigt svarer lbl. § 28 i det væsentlige til den hidtidige § 12 i 1999-loven. Se herom *Jordlovgivning* s. 391 ff og *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 167 ff og 291 ff.

Lbl. § 28 er – ligesom lbl. § 27 – begrænset til bortforpagtning for et tidsrum af højst 30 år. Denne tidsbegrænsning er indsat for at sikre overensstemmelse med udstykningslovens § 16, og må derfor fortolkes på samme måde som denne bestemmelse. En del af en landbrugsejendom kan således bortforpagtes for et samlet tidsrum, der er *længere* end 30 år, når blot aftalen ikke på noget tidspunkt er bindende for udlejeren for mere end 30 år.²⁶

Efter at adgangen til at forpagte en landbrugsejendom i dens helhed blev givet næsten fri ved lovændringen i 2010, jf. ovenfor afsnit 3.3., forekommer det ikke helt forståeligt, hvorfor adgangen til at forpagte dele af en landbrugsejendom uden tilladelse fortsat er begrænset til de fem typetilfælde, som er nævnt i lbl. § 28, stk. 1. Bestemmelsen kan – navnlig ved mindre ejendomme – let »omgå« ved at forpagte den fulde ejendom i stedet for delen. Lbl. § 28 har dog selvstændig betydning på to områder. *For det første* sikrer bestemmelsen, at der ikke uden tilladelse sker forpagtning af dele af landbrugsejendomme til en række ikke-jordbrugsmæssige formål. Forpagtning af en del af en landbrugsejendom kan således ske til samdrift med en anden landbrugsejendom, eller til de i nr. 2-5 nævnte formål; ellers kræves tilladelse. Således supplerer bestemmelsen i et vist omfang planlovens §§ 35 og 36. Se herom kapitel III, 3.1.1. Det samme formål varetages dog også af lbl. § 11, stk. 3. *For det andet* indebærer lbl. § 28, at det er lettere for fællesskaber og selskaber at forpagte dele af en landbrugsejendom end hele ejendommen, idet de pågældende ved delforpagtning ikke skal opfylde erhvervesbetingelserne, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.4.2. sammenholdt med afsnit 3.3.2. Dette kunne dog blot have været præciseret i lbl. § 27.

3.4.1. Hvornår forpagtes en del af en landbrugsejendom?

Lbl. §§ 27 og 28 omhandler alene *brugsrettigheder* mod eller uden vederlag. Andre rettighedstyper – navnlig servitutter – er ikke omfattet. Sådanne rettigheder kan derfor stiftes uden tilladelse efter landbrugsloven, selv om betingelserne i lbl. §§ 27 og 28 ikke (fuldt ud) er opfyldt. Dog kan rettighederne kræve tilladelse efter andre af landbrugslovens bestemmelser eller efter anden lovgivning – navnlig efter planloven og råstofloven. Som følge heraf er det i visse tilfælde nødvendigt at afgrænse, hvornår der foreligger en forpagtningsaftale, der er omfattet af lbl. §§ 27 eller 28, og hvornår der foreligger en anden type aftale. Afgrænsningen er også afgørende i forhold til en nabos mulighed for at opnå fortrinsstilling til suppleringsjord, idet fortrinsstillingen i medfør af lbl. § 32, stk. 2, nr. 1, forudsætter, at naboen

26. Jf. *Jordlovgivning* s. 407 f og *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 281 f begge vedrørende den tidligere § 12. Se endvidere ovenfor afsnit 3.3. med henvisninger i note 24.

Kapitel V,3.4.1.

selv driver sin eller sine landbrugsejendomme. Ved forskellige driftsformer m.v. er det derfor nødvendigt at afgøre, om ejendommene er helt eller delvist bortforpagtede eller drives af naboen selv. Se kapitel IV,2.7.4.6.

I forhold til forpagtning af landbrugsejendomme i deres helhed (lbl. § 27) opstår afgrænsningsproblemerne som regel i forhold til spørgsmål, om driften sker for ejerens regning og risiko samt om ejeren afgør, hvordan jorderne skal drives. Se herom ovenfor afsnit 2. Tilsvarende afgrænsningsproblemer kan opstå ved forpagtning af dele af landbrugsejendomme (lbl. § 28), men hertil følger sig yderligere et spørgsmål om *afgrænsning af forpagtningsaftaler i forhold til servitutter*, idet en brugsret til et begrænset areal, kan have et så begrænset indhold, at der i realiteten er tale om en servitutret.²⁷ Hvis der er tale om en servitut, kan den pågældende rettighed stiftes uden tilladelse efter lbl. § 28, selv om servitutrettens formål ikke er omfattet af lbl. § 28, stk. 1, nr. 1-5.

I almindelighed antages en brugsret at give den berettigede (brugeren) en *almindelig* adgang til at råde over ejendommen, mens en servitutret alene hjemler en *begrænset* råden i en *speciel* henseende for den berettigede.²⁸ Dette må også tillægges betydning i forhold til landbrugsloven. I forhold til lbl. § 28 er imidlertid yderligere et moment af central betydning: *Har ejeren af arealet forbeholdt sig den jordbrugsmæssige udnyttelse af dette*, således at den jordbrugsmæssige udnyttelse kun begrænses i det omfang, som den begrænsede ret nødvendiggør, peger det i retning af, at der er tale om en servitutret, som ikke er omfattet af lbl. § 28. Er den jordbrugsmæssige udnyttelse derimod i det væsentlige overladt til indehaveren af den begrænsede ret, peger dette i retning af, at der er overladt en brugsret til arealet, som er omfattet af lbl. § 28.²⁹

Der kan foreligge en servitut, selv om parterne ikke udtrykkeligt har formuleret et forbehold om ejerens jordbrugsmæssige udnyttelse i servitut-

27. Afgrænsningsproblemet kan også opstå i forhold til lbl. § 27 vedrørende hele ejendomme.

28. Se f.eks. Knud Illum: Servitutter (1943) s. 73, samme i Dansk tingsret (2. udg. ved Vagn Carstensen 1976) s. 521, W.E. von Eyben: Formuerettigheder (7. udg. 1983) s. 24, Lars Ramhøj: Udstykningsloven med kommentarer (1992) s. 91 f, Jordlovgivning s. 394 ff og Peter Mortensen: Digital tinglysning (4. udg. 2007) s. 120 ff. Om afgrænsningen af servitutter og brugsrettigheder i øvrigt se bl.a.: Frederik Vinding Kruse: Ejendomsretten II (1951) s. 1009 ff, Knud Illum: Tinglysning (7. udg. ved Lars Buhl m.fl. 1994) s. 68 f, W.E. von Eyben: Formuerettigheder (7. udg. 1983) s. 25 ff og 301, Lene Pagter Kristensen: Tinglysningsloven (1984) s. 70, Helge Wulff: Landboret (2. udg. 1992) s. 286 og Tinglysningslovskommentaren s. 51 f.

29. Jf. landbrugslovscirkulærets § 58, 2. punktum, landbrugslovsvejledningens afsnit 9.3., 4. afsnit og Jordlovgivning s. 395 ff med henvisninger til ældre retspraksis – herunder praksis efter udstykningsloven. Se endvidere senest U 2007.2757 Ø, hvor en parkeringsret ikke blev anset som en brugsret i udstykningslovens forstand.

dokumentet. At ejeren *reelt har adgang til at råde over ejendommen* og derved kan siges implicit at have forbeholdt sig den jordbrugsmæssige udnyttelse er tilstrækkeligt. Omvendt vil der naturligvis ikke kunne være tale om en servitut, der falder uden for landbrugsloven, *hvis ejeren reelt ikke har nogen rådighed over arealet* – uanset om der udtrykkeligt er formuleret et forbehold om ejerens råden.

Det er ikke muligt generelt at angive, i hvilket omfang ejerens rådighed skal være bevaret, for at der foreligger en servitut. Det synes dog, som om retspraksis har accepteret ganske vidtgående indskrænkninger i ejerens råden, uden at aftalen derved er blevet betragtet som en brugsret.³⁰

Selv hvis der foreligger *egentlige brugsrettigheder* – fordi ejeren har afgivet den jordbrugsmæssige udnyttelse af arealet – er disse *ikke* omfattet af bl. § 28, hvis de kun vedrører *mindre arealer* på højst fem m² af en landbrugsejendom og angår ret til at anbringe en teknisk indretning, en mast, stander, antenne, transformer, sømærker eller lignende. Dette svarer til retsstillingen efter udstykningslovens § 16.³¹

Aftaler om *opstilling af vindmøller* på en landbrugsejendom, som vindmølleejeren ikke ejer, kan indgås uden tilladelse efter landbrugsloven, hvis møllens grundareal højst er fem m². Dette følger af den ovenfor omtalte almindelige regel om tekniske indretninger m.v. Herudover kan aftaler om opstilling af vindmøller indgås uden tilladelse efter landbrugsloven, hvis den enkelte vindmølles grundareal er under 25 m², hvis aftalen om opstilling af vindmøllen ikke overstiger 30 år, og hvis aftaler om vejadgang, placering af jordkabler, underjordiske fundamenter, sikkerhedszone m.v. sikres som servitutrettigheder.³² Såfremt 30-års-grænsen overholdes, kræver sådanne vindmøller heller ikke udstykningstilladelse efter udstykningslovens § 16. Ved opstilling af større vindmøller, hvor grundarealet er på 25 m² eller mere, eller hvis en længere aftale end 30 år ønskes for vindmøller under 25 m², må der ske *udstyknings* af et areal, hvorpå landbrugspligten ophæves. Se kapitel II,4.3.1.1.

Afgrænsningstvivil mellem forpagtningsaftaler og andre aftaler har navnlig foreligget i forhold til følgende kontraktstyper:

30. Se således *Jordlovgivning* s. 396 ff, bl.a. med henvisning til U 1934.561 V, hvor ejeren havde forbeholdt sig ret til at dyrke jorden over en grusgrav, så længe grusgravningsretten ikke var udnyttet. Der var tale om en servitut. Se tilsvarende U 1940.940 V og U 1947.887 V.

31. Jf. § 4 i bekendtgørelse nr. 169 af 8. februar 2010 om udstykningskravet og *Jordlovgivning* s. 399 f. Se også landbrugslovsvejledningens afsnit 9.3., 5. afsnit.

32. Se afsnit 9.5. i landbrugslovsvejledningen, der svarer til hidtidig praksis, jf. *Jordlovgivning* s. 407, bortset fra at der ifølge vejledningen ikke længere er en begrænsning på fem vindmøller på en landbrugsejendom. 30-års-reglen må formentlig også i dette tilfælde forstås, således at det afgørende er, at udlejer ikke er bundet i mere end 30 år.

Kapitel V, 3.4.1.

Finansieringsaftaler vedrørende dyrkning af juletræer, pyntegrønt, frugttræer eller lignende kapitalkrævende driftsformer indgås undertiden af en landmand med en investor. Aftalerne går ud på, at investorerne indkøber træerne m.v. og lader disse plante på landmandens landbrugsejendom, således at investorerne bevarer ejendomsretten til træerne samt en ret til at have træerne stående på ejendommen. Ved vurderingen af, om sådanne aftaler er forpagtningsaftaler, der er omfattet af lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, må det konkret undersøges, om driften foregår for landmandens eller investorenes regning og risiko, jf. ovenfor afsnit 2. Endvidere har det betydning, om landmanden har forbeholdt sig den jordbrugsmæssige udnyttelse. Det sidste vil formentlig sjældent være tilfældet, hvis aftalerne giver investorerne ret til at have træerne stående på landmandens ejendom, indtil de er hugstmodne. Som oftest vil sådanne aftaler derfor være *forpagtningsaftaler*, der er omfattet af lbl. § 28, stk. 1, nr. 1.³³ Se nedenfor afsnit 3.4.4. om dispensation.

Græsningsaftaler, hvor en tredjemand får ret til at lade sine dyr græsse på en landbrugsejendom, er som udgangspunkt *forpagtningsaftaler*, jf. lbl. § 28, stk. 1, nr. 2, som følge af, at ejeren af landbrugsejendommen er forpligtet til at lade denne henligge med græs og dermed er afskåret fra anden jordbrugsmæssig udnyttelse. I praksis kan der dog forekomme græsningsaftaler, hvor tredjemanden ingen brugsret får til ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis ejeren af landbrugsejendommen mod betaling lader tredjemands dyr græsse på sin ejendom, uden at ejeren har forpligtet sig til at lade dyrene græsse på bestemte arealer.³⁴

For at opfylde husdyrgødningsbekendtgørelsens harmonikrav, jf. kapitel III, 3.6.2., indgås der undertiden *aftaler om, at husdyrproducenten opnår ret til at udbringe husdyrgødning* på en anden persons landbrugsejendom. Hvis udbringningsaftalen alene giver ret til udbringning af husdyrgødning, må det antages, at rådigheden for ejeren af arealet er bevaret i et sådant omfang, at aftalen må betragtes som en *servitut* i forhold til landbrugslovens regler. Hvis aftalen giver brugeren videregående rettigheder, som hindrer ejerens jordbrugsmæssige udnyttelse, kan der derimod være tale om en forpagtningsaftale.

Jagt- og fiskerirettigheder anses i almindelighed for at være *servitutter*, der derfor ikke er omfattet af lbl. § 28.³⁵

33. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 400 ff. Særskilt ret til træer og andre vækster på rod kan undertiden give vanskeligheder, som følge af, at træerne m.v. er bestanddele af den faste ejendom, jf. TL § 38, U 2001.463 V og bl.a. *Thomas Rørdam og Vagn Carstensen: Pant* (7. udg. 2002) s. 166, *Bent Iversen og Lars Hedegaard Kristensen: Panteret* (3. udg. 2010) s. 216 samt *Peter Mortensen: Sikkerhed i fast ejendom* (2010) s. 111.

34. Se også *Jordlovgivning* s. 404.

35. Se *Jordlovgivning* s. 406. Se også U 2005.778 V, hvor en jagtret var en servitutret, der krævede angivelse af en påtaleberettiget efter den dagældende TL § 10, stk. 6, (nu: § 10, stk. 5) for at kunne tinglyses.

Aftægtsrettigheder, hvorved sælgeren af en ejendom over for køberen forbeholder sig en livsvarig ret til at bebo en eller flere bygninger på ejendommen, er som udgangspunkt en *servitutret*, men det konkrete indhold af aftægtsretten kan føre til, at der er tale om en brugsret, der er omfattet af lbl. § 28, stk. 1, nr. 4.³⁶ Om aftægtsboliger i planloven, se ovenfor kapitel III, 3.1.1.

3.4.2. Hvem kan forpagte en del af en landbrugsejendom uden tilladelse?

Det fremgår ikke af lbl. § 28, *hvem* der kan forpagte en del af en landbrugsejendom uden tilladelse. Det er således uklart, om bestemmelsen f.eks. omfatter landmandsselskaber eller offentlige myndigheder. Når ingen særlige persongrupper nævnes, må *udgangspunktet* være, at *alle* kan forpagte dele af en landbrugsejendom uden tilladelse, hvis betingelserne i lbl. § 28, stk. 1, nr. 1-5, opfyldes. Efter 2004-loven gjaldt der i visse tilfælde et bopælskrav ved forpagtning af en del af en landbrugsejendom. Da et bopælskrav kun kan opfyldes af en fysisk person, men ikke af selskaber, offentlige myndigheder m.v., var det derfor antaget, at forpagtning af dele af en landbrugsejendom heller ikke kunne ske uden tilladelse for sådanne selskaber m.v.³⁷ Efter lovændringen i 2010 gælder der imidlertid ved forpagtning af en del af en landbrugsejendom ingen bopælskrav eller lignende, som ikke kan opfyldes af juridiske personer m.v. Det må derfor antages, at *alle* såvel fysiske som juridiske personer efter gældende ret kan forpagte dele af landbrugsejendomme uden tilladelse, når forpagtningsaftalen er omfattet af de i lbl. § 28, stk. 1, nr. 1-5, anførte tilfælde.

3.4.3. Forpagtning uden at tilladelse er nødvendig (lbl. § 28, stk. 1)

3.4.3.1. Forpagtning til samdrift med en anden landbrugsejendom (lbl. § 28, stk. 1, nr. 1)

Lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, indeholder den i praksis vigtigste regel om forpagtning af en del af en landbrugsejendom. Bestemmelsen muliggør forpagtning af *jorder – eventuelt med bygninger – der indgår i samdrift* med en anden landbrugsejendom, som forpagteren selv ejer eller ligeledes forpagter. Aftaler om en sådan forpagtning kan ske uden tilladelse. Heller ikke selve samdriften kræver tilladelse efter lbl. § 26, hvis de samdrevne ejendomme ejes og/eller forpagtes lovligt.

Forpagtning af en del af en landbrugsejendom, *uden at det forpagtede areal samdrives* med en eller flere landbrugsejendomme, kræver derimod tilladelse, medmindre forpagtningsaftalen vedrører ét af de i lbl. § 28, stk.

36. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 404 ff.

37. Se nærmere herom denne bogs 1. udgave 2005 s. 267 ff.

Kapitel V, 3.4.3.1.

1, nr. 2-5, nævnte formål. Som følge heraf kan *en ægtefælle* f.eks. ikke overtage den anden ægtefælles forpagtningsaftaler efter lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, hvis vedkommende ikke er ejer eller forpagter af en landbrugsejendom, som de forpagtede jorder kan drives sammen med. *Et driftsfællesskab*, jf. lbl. § 26, stk. 2, der ikke i forvejen er ejer eller forpagter af en landbrugsejendom, kan heller ikke forpagte en del af en landbrugsejendom til samdrift med en ejendom, der ejes personligt af en af deltagerne i fællesskabet.³⁸

Kravet om samdrift indebærer endvidere, at ejeren af et parcelhus ikke uden tilladelse kan forpagte en del af en landbrugsejendom – f.eks. til have eller til hobbydyr, da forpagtningen ikke sker til samdrift med en anden landbrugsejendom.

Da landbrugsejendomme, der ejes af et selskab efter lbl. § 20, og landbrugsejendomme, der ejes personligt af landmanden i selskabet, efter lbl. § 20, stk. 5, betragtes som en landbrugsbedrift, der tilhører samme ejer, kan selskabet forpagte jord til samdrift med en landbrugsejendom, som landmanden i selskabet personligt ejer eller forpagter. Tilsvarende kan landmanden i selskabet personligt forpagte jord til samdrift med en landbrugsejendom, som selskabet ejer eller forpagter.³⁹

3.4.3.2. Forpagtning til græsning (lbl. § 28, stk. 1, nr. 2)

Forpagtning af arealer, der enten er *vedvarende græsarealer eller naturarealer, som benyttes til græsning*,⁴⁰ kan ske uden tilladelse. Bestemmelsen omhandler tilfælde, hvor arealet *ikke anvendes til samdrift* med anden landbrugsejendom. Finder samdrift sted, gælder i stedet principielt lbl. § 28, stk. 1, nr. 1, men dette har ikke efter lovændringen i 2010 nogen reel betydning, da der ikke længere skal opfyldes forskellige betingelser efter nr. 1 henholdsvis nr. 2.⁴¹

Vedvarende græsarealer er arealer, der i en årrække – normalt mere end 7-10 år – har henligget med græs, og hvor der er udviklet en vegetation, der er karakteristisk for enge og overdrev.⁴² Bestemmelsen omfatter ikke fredskovspligtige arealer eller andre arealer helt uden jordbrugsmæssig værdi, jf. lbl. § 10, stk. 5. Et vedvarende græsareal anses således netop for at have jordbrugsmæssig værdi.

Naturarealer er ifølge driftslovens § 2, stk. 4, arealer, hvor vegetationen overvejende består af naturligt hjemmehørende plantearter.

38. Jf. afsnit 9.2., 4. og 5. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

39. Jf. afsnit 9.2., 3. afsnit, i landbrugslovsvejledningen. Dette må antages, selv om lbl. § 20, stk. 5, ikke henviser til reglerne om forpagtning, jf. om afgrænsningen af lbl. § 20, stk. 5, ovenfor kapitel IV, 5.3., med petit.

40. Anvendelsesområdet er således ved 2004-loven udvidet i forhold til 1999-lovens § 12, stk. 1, nr. 2, der kun omfattede eng-, kær-, mose- og marskarealer.

41. Om reglerne efter 2004-loven se denne bogs 1. udgave 2005 s. 270.

42. Jf. afsnit 3.6., 3. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

3.4.3.3. Leje af avls- og beboelsesbygninger (lbl. § 28, stk. 1, nr. 3 og 4)

Landbrugsloven indeholder alene et krav om, at en landbrugsejendom – der ikke drives sammen med en anden landbrugsejendom – skal holdes forsynet med en beboelsesbygning, jf. lbl. § 9, stk. 1, men intet krav om, at der skal være *avlsbygninger* på ejendommen. I overensstemmelse hermed fastslår lbl. § 28, stk. 1, nr. 3, at avlsbygninger kan bortforpagtes (udlejes) uden tilladelse.

Selv om det ikke fremgår af bestemmelsen, kan forpagtningssaftalen foruden avlsbygningerne tillige omfatte *begrænsede udenomsarealer* som f.eks. en have, gårdsplads, mødding, gødningstanke m.v.⁴³

Udlejning af avlsbygninger *til andet formål end det hidtidige* kan dog kræve kommunalbestyrelsens landzonetilladelse efter planlovens § 35, hvorefter ændret anvendelse af bebyggelse i landzone kræver tilladelse. Dog kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af landbrugsejendommen, uden tilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og én bolig, jf. planlovens §§ 37 og 38.⁴⁴

Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom skal anvendes af den, der skal opfylde bopælspligten efter lbl. § 8. Da bopælspligten imidlertid kan opfyldes ved udlejning af beboelsesbygningen til en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2, kræver udlejning af beboelsesbygningen til beboelse derfor ikke tilladelse efter lbl. § 28, stk. 2. Derimod kræver *eventuel anden anvendelse* af den nødvendige beboelsesbygning tilladelse efter lbl. § 28, stk. 2, medmindre ejeren af ejendommen ikke længere (efter ti år) har bopælspligt på denne. Findes der mere end én beboelsesbygning på en landbrugsejendom, således at den ene bygning ikke er nødvendig af hensyn til bopælspligten – eller én bygning, der er overflødig, f.eks. ved samdrift af ejendommens jorder med en anden landbrugsejendom, jf. lbl. § 10, stk. 1, om muligheden for nedrivning eller fraskillelse af en sådan bygning – kan den overskydende beboelsesbygning udlejes uden tilladelse, jf. lbl. § 28, stk. 1, nr. 4. Ligesom ved avlsbygningerne kan *begrænsede udenomsarealer* som f.eks. en have, gårdsplads, mødding, gødningstanke m.v. udlejes sammen med bygningen.

Hvis overflødige beboelsesbygninger, der er udlejet, igen bliver nødvendige for driften af landbrugsejendommen – f.eks. fordi ejeren af to samdrevede landbrugsejendomme sælger den ene ejendom, således at køberen skal opfylde sin bopælspligt i den udlejede bygning – kan bopælspligten enten opfyldes af lejerens af beboelsesbygningen, jf. lbl. § 8, stk. 2, eller køberen må opsige lejeaftalen for selv at opfylde bopælspligten – eventuelt ved udlejning til en ny lejer. Den særlige adgang til at opsige lejeaftaler

43. Se således *Jordlovgivning* s. 412 med henvisning til bestemmelsens tilblivelseshistorie.

44. Se herom bl.a. *Peter Pagh: Omsætning og regulering af fast ejendom* (2009) s. 201 ff.

Kapitel V, 3.4.3.3.

med et kortere varsel end efter lejelovgivningen i den tidligere lbl. § 28, stk. 3, blev ophævet ved lov nr. 509 af 6. juni 2007.⁴⁵ *Opsigelse skal derfor ske efter lejelovgivningens almindelige regler.*

Leje af beboelsesbygninger – herunder en beboelseslejlighed eller enkeltværelser i bygningen – på en landbrugsejendom er omfattet af *lejeloven*, da der er tale om leje af hus eller husrum, jf. lejelovens § 1, stk. 1.⁴⁶ Hvis lejeaftalen tillige omfatter visse udenomsarealer, er aftalen omfattet af lejeloven, hvis *aftalens væsentligste moment* vedrører leje af hus og husrum.⁴⁷ Er jorden det væsentligste moment, gælder almindelige opsigelsesregler vedrørende forpagtningsaftaler, jf. nedenfor afsnit 4.2.1. Udlejerens mulighed for at bringe en lejeaftale vedrørende en landbrugsejendoms beboelsesbygning til ophør følger derfor som udgangspunkt – når der ses bort fra lejerens misligholdelse – af lejelovens §§ 82 og 83. *Hvis udlejer selv skal benytte det lejede* – f.eks. til opfyldelse af bopælspligten efter landbrugsloven – kan han i medfør af lejelovens § 83, stk. 1, litra a, opsige lejerens.⁴⁸ Opsigelsesvarslet er i så fald ét år, jf. lejelovens § 86, stk. 2, og en række betingelser i lejelovens § 84 skal tillige være opfyldt – herunder navnlig, at *opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold*, jf. lejelovens § 84, litra b.⁴⁹ Hvis udlejer alene opsiger for selv at opfylde landbrugslovens bopælspligt på ejendommen, er det nærliggende, at han *ikke* vil få medhold i, at opsigelsen er rimelig ud fra begge parter forhold, idet bopælspligten jo kan opfyldes af lejerens efter lbl. § 8, stk. 2. Det samme gælder formentlig (og måske med større vægt), hvis udlejer – efter at beboelsesbygningen har været udlejet i ti år efter erhvervelsen – ønsker selv at benytte bygningen som fritids- eller feriebolig.

Lejeloven indeholder ikke hjemmel til, at udlejer opsiger en lejer, fordi *udlejerens personale skal bo på ejendommen*, f.eks. i en medhjælperbolig,

45. Se om den tidligere bestemmelse denne bogs 1. udgave 2005 s. 273 ff, *Jordlovgivning* s. 421 ff og *Jens Evald: Landbrugsrelateret ret – Landbrugets retsforhold III* (2007) s. 31 ff – alle med yderligere henvisninger.

46. Om lejelovens anvendelsesområde se bl.a. *Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret* (2008) s. 19 ff og navnlig s. 30 ff om begrebet »hus og husrum«. Se endvidere *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret I* (1989) s. 28 ff.

47. Jf. *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret I* (1989) s. 29 og 43 f.

48. Se herom *Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret* (2008) s. 330 ff med henvisninger.

49. Se nærmere *Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret* (2008) s. 333 ff.

medmindre der konkret foreligger vægtige grunde, der gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra g.⁵⁰ Opsigelsesvarslet er i så fald tre måneder, jf. lejelovens § 86, stk. 1.

For at sikre sig, at en lejeaftale kan bringes til ophør inden for lang tid, vil en udlejer af en beboelsesbygning på en landbrugsejendom undertiden tidsbegrænse lejeaftalen. Hvis lejeaftalen er tidsbestemt følger det af lejelovens § 80, stk. 1, at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Hvis der ikke er aftalt et opsigelsesvarsel, er den tidsbestemte lejeaftale uopsigelig i lejeperioden.

I medfør af lejelovens § 80, stk. 3, kan boligretten *tilsidesætte tidsbegrænsningen*, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold med den virkning, at lejeaftalen anses for indgået uden tidsbegrænsning og derfor kun kan opsiges af udlejerens efter de ovennævnte regler.⁵¹ Endvidere følger det af lejelovens § 80, stk. 2, at hvis lejerens med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end en måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, *fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning*, således at opsigelse skal ske efter de ovennævnte regler. Bestemmelserne har til formål at hindre, at der indgås aftaler om tidsbegrænsning med det formål at omgå lejelovens regler om udlejerens opsigelsesadgang (den såkaldte legale uopsigelighed).

Ved opsigelse af en lejer skal *lejelovens formelle krav* til en opsigelse (skriftlighed, oplysning om opsigelsesgrunden og om lejerens adgang til at gøre indsigelse m.v.) i lejelovens § 87 iagttages. I modsat fald er opsigelsen ugyldig, jf. lejelovens § 87, stk. 1, 4. punktum, med den virkning, at lejerens helt kan se bort fra opsigelsen.

Lejelovens opsigelsesbestemmelser i §§ 83-90 er *ufravigelige*, jf. lejelovens § 92, stk. 1. Selv om lejelovens § 80 ikke er nævnt i § 92, stk. 1, må det antages, at også lejelovens § 80, stk. 2 og 3, efter deres indhold er ufravigelige.⁵²

Lejeaftaler vedrørende *avls- og driftsbygninger* eller vedrørende *beboelsesbygninger* til *erhvervsmæssige formål*, sammenlign lbl. § 28, stk. 1, nr. 3, vedrører ikke leje af hus og husrum, hvorfor lejeloven ikke finder anvendelse.

50. Se fra ældre praksis: U 1945.968 V (ikke hjemmel til at opsiges lejerens for at skaffe bolig til en på gården ansat forkarl), U 1947.194 Ø (ikke hjemmel til, at godsejer opsigte to lejere i et til godset hørende hus for at have lejlighederne til rådighed ved eventuel ansættelse af landarbejdere på godset, da betydelige erhvervsmæssige hensyn ikke talte for at godkende opsigelsen) og tilsvarende U 1947.376 Ø. Der ses ikke at være nyere praksis, hvilket muligvis skyldes den særlige opsigelsesadgang, der har været i den hidtidige lbl. § 28, stk. 3.

51. Om den omfattende retspraksis efter lejelovens § 80, stk. 3, se *Niels Grubbe* og *Hans Henrik Edlund: Boliglejeret* (2008) s. 380 ff og *Halfdan Krag Jespersen* i noterne til bestemmelsen i *Karnovs Lovsamling*.

52. Se således (om stk. 3) *Niels Grubbe* og *Hans Henrik Edlund: Boliglejeret* (2008) s. 381.

Kapitel V, 3.4.3.3.

I stedet gælder reglerne for opsigelse i *erhvervslejeloven*,⁵³ der gælder for leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, jf. lovens § 1, stk. 1. Af erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 2, følger det, at udlejerens kan opsigelse lejeaftaler vedrørende *garager, stalde og lignende*. For sådanne lejeaftaler er opsigelsesvarslet en måned, jf. erhvervslejelovens § 64, stk. 1, 1. punktum. Endvidere følger det af erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1, jf. stk. 3, at udlejerens kan opsigelse *andre lejeaftaler*, når han selv ønsker at bruge det lejede. Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. I så fald er opsigelsesvarslet et år til aftalt flyttedag, jf. erhvervslejelovens § 64, stk. 2. Udlejerens kan også opsigelse, når vægtige grunde gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 4. Opsigelsesvarslet er i så fald tre måneder til den første i en måned, jf. erhvervslejelovens § 64, stk. 1, 1. punktum.

Udlejerens opsigelse skal opfylde en række *formelle krav* (skriftlighed, oplysning om opsigelsesgrunden og om lejerens adgang til at gøre indsigelse m.v.) i erhvervslejelovens § 65. I modsat fald er opsigelsen ugyldig, jf. lejelovens § 65, stk. 1, 3. punktum, med den virkning, at lejerens helt kan se bort fra opsigelsen.

Erhvervslejelovens § 63 indeholder en regel om *tidsbestemte lejeaftaler*, der i det væsentligste svarer til lejelovens § 80, jf. herom ovenfor. Dog skal lejerens med udlejerens vidende – og uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte – have benyttet det lejede i mere end *tre* måneder efter den aftalte lejetids udløb, før at lejeaftalen fortsætter på erhvervslejelovens almindelige opsigelsesvilkår.

Se endvidere om erhvervsbeskyttelsen af erhvervsvirksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, i erhvervslejelovens § 62.⁵⁴

3.4.3.4. Leje af arealer til opførelse af produktionsbygninger (Ibl. § 28, stk. 1, nr. 5)

Efter Ibl. § 28, stk. 1, nr. 5, kan der uden tilladelse indgås lejeaftaler, der alene vedrører et areal, som skal anvendes til opførelse af bygninger til jordbrugsmæssig produktion. Bestemmelsen giver en landmand mulighed for at finansiere f.eks. en specialproduktion ved at udleje en del af jordtilliggendets på landmandens landbrugsejendom til et selskab. Selskabet kan derefter for egen regning opføre produktionsbygninger på det lejede areal (såkaldte *bygninger på fremmed grund*), hvorefter bygningerne stilles til grundejerens disposition

53. Om udlejerens opsigelse i medfør af erhvervslejelovens regler se Karin Laursen: *Erhvervslejeret* (2003) s. 393 ff og Halfdan Krag Jespersen i noterne til loven i *Karnovs Lovsamling*.

54. Se herom bl.a. Karin Laursen: *Erhvervslejeret* (2003) s. 393 ff.

mod vederlag. Derved er det selskabet – som landmanden eventuelt selv er deltager i – der finansierer opførelsen af bygningerne, mens landmanden alene betaler for den løbende brug af bygningerne. Leje af jorden sker således *ikke med henblik på samdrift* med en anden landbrugsejendom.

Opførelse af bygninger på den anførte måde kræver dog, at den virksomhed, der udøves i bygningerne, kan indgå som et led i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse, jf. lbl. § 11. Endvidere omfatter lbl. § 28, stk. 1, nr. 5, alene bygninger, som skal *anvendes i den primære jordbrugsproduktion*, f.eks. stalde, drivhuse og bygninger til opbevaring af produkter til det primære jordbrug etc. Bestemmelsen omfatter *ikke* bygninger, hvori der skal ske *en videre forarbejdning af landbrugsprodukterne*, f.eks. slagterier eller bygninger til opbevaring af landbrugsprodukter med henblik på videre salg. Opførelse af sådanne bygninger på lejede dele af en landbrugsejendom kræver tilladelse efter planlovens § 35, og leje af jorden kræver tilladelse efter lbl. § 28, stk. 2, eller ophævelse af landbrugspligten, jf. lbl. §§ 6 og 7.

Lbl. § 28, stk. 1, nr. 5, omfatter kun lejeaftaler, der alene vedrører arealet under bygningerne. Såfremt de lejede arealer tillige skal anvendes til andet formål – f.eks. dyrkning af afgrøder – gælder i stedet lbl. § 28, stk. 1, nr. 1. Dog må det antages, at nr. 5 også gælder for aftaler, der omfatter *begrænsede udenomsarealer*, f.eks. gårdsplads, adgangsarealer, parkeringsarealer, mødding, gødningstanke m.v.⁵⁵

Hvis hensigten er opførelse af *bygninger til husdyrproduktion*, kan landbrugspligten på arealet eventuelt ophæves i medfør af lbl. § 6, stk. 1, nr. 3. Dette muliggør, at et selskab kan *erhverve* arealet uden at opfylde lbl. §§ 20 og 21, og derefter opføre bygningerne, som stilles til landmandens disposition. Se om sådanne jordløse husdyrbrug kapitel II, 4.2.4.

3.4.4. Dispensation (lbl. § 28, stk. 2)

Hvis betingelserne i lbl. § 28, stk. 1, for forpagtning af en del af en landbrugsejendom uden tilladelse ikke er opfyldt, kan jordbrugskommissionen meddele tilladelse til forpagtningsaftalen, når særlige forhold taler for det, jf. lbl. § 28, stk. 2. Da der ikke i øvrigt gælder krav til forpagteren (bopæl, uddannelse m.v.), vedrører dispensationsadgangen alene, hvilke formål udover de i lbl. § 28, stk. 1, nr. 1-5, nævnte, der kan forpagtes til.

Der kan normalt *ikke* forventes dispensation til leje af arealer til *private rekreative formål* eller til leje af jorder med henblik på jordbrugsmæssig drift *uden samdrift* med anden landbrugsejendom, bortset fra de i lbl. § 28, stk. 1, nr. 2 og 5, nævnte tilfælde, der netop forudsætter, at der ikke sker samdrift.⁵⁶

55. Jf. Jordlovgivning s. 415.

56. Jf. landbrugslovscirkulærets § 60, stk. 2 og 5.

Kapitel V,3.4.4.

Ifølge landbrugslovscirkulærets § 60, stk. 2, 2. punktum, kan der i særlige tilfælde gives tilladelse til bortleje til et selskab, hvor ejeren er deltager, f.eks. ved bortleje af jorder til særligt kapitalkrævende driftsformer såsom dyrkning af juletræer eller pyntegrønt.⁵⁷ Da selskaber, som anført i afsnit 3.4.2., uden videre kan forpagte i medfør af lbl. § 28, stk. 1, må bestemmelsen forstås således, at der kan gives tilladelse til, at et sådant selskab forpagter en del af en landbrugsejendom, *uden samdrift* af arealet. Ifølge landbrugslovscirkulæret bør der normalt stilles krav om, at ejeren har bestemmende indflydelse i det forpagtende selskab.

Der kan normalt ikke forventes tilladelse til leje af jorder til *ikke-jordbrugsmæssig anvendelse*, medmindre anvendelsen er i overensstemmelse med planloven eller råstofloven.⁵⁸

Derimod kan et *skovareal* normalt tillades forpagtet til samdrift med en anden skovejendom.⁵⁹

Det må antages, at udlejning med henblik på beboelse af en *beboelsesbygning*, der er *nødvendig for driften* af en landbrugsejendom, ikke længere kræver tilladelse efter lbl. § 28, stk. 2, idet det følger af lbl. § 8, stk. 2, at bopælspligten kan opfyldes ved udlejning af beboelsesbygningen til en tredjemand, jf. ovenfor afsnit 3.4.3.3. og kapitel III,1.2.3. Udlejning af en landbrugsejendoms eneste beboelsesejendom til *andre formål end* beboelse kan derimod kræve tilladelse, hvis ejeren af ejendommen endnu har bopælspligt på ejendommen, eller hvis den påtænkte anvendelse medfører ombygning af boligen, så den ikke længere kan anvendes til helårsbolig for en familie, jf. om vedligeholdelsespligten i kapitel III,1.3.1.2.

Det er udtrykkeligt anført i lbl. § 28, stk. 2, 2. punktum, at der ikke kan gives tilladelse til forpagtning i længere tid end 30 år. Som nævnt i afsnit 3.3. og 3.4. er der dog intet til hinder for at indgå længerevarende aftaler, når blot ejeren ikke er bundet i mere end 30 år. Efter udløbet af én 30-årsperiode kan parterne tillige indgå en ny 30-årig aftale.

Tilladelser efter lbl. § 28, stk. 2, kan tidsbegrænses, og der kan stilles krav om tinglysning af en deklaration, der skal sikre, at arealet efter lejeforholdets ophør på ny kan inddrages til jordbrugsmæssig drift. Deklarationen kan indeholde betingelser om, at eventuelle bygninger og anlæg, der er etableret under lejeforholdet, skal fjernes ved lejemålets ophør, jf. landbrugslovscirkulærets § 60, stk. 6.

57. Bestemmelsen er videreført fra tidligere, jf. denne bogs 1. udgave 2005 s. 272 f.

58. Jf. landbrugslovscirkulærets § 60, stk. 4.

59. Jf. landbrugslovscirkulærets § 60, stk. 3.

4. Kort om privatretlige regler om forpagtning m.v.

Lbl. §§ 27 og 28 regulerer som nævnt ikke inter-partes-forholdet mellem ejeren og forpagteren. Det privatretlige indhold af forpagtningsaftalen er således i princippet undergivet fuld aftalefrihed og almindelige formueretlige regler, herunder om gensidigt bebyrdende og vedvarende kontraktsforhold. I det følgende gives en kortfattet oversigt over nogle af de væsentligste juridiske spørgsmål, som forpagtningsaftaler kan give anledning til. En fuldstændig fremstilling falder uden for denne bogs rammer.

Om forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsejendomme kan endvidere henvises til bl.a.: *Jordlovgivning* s. 372 ff, *Peter Mortensen* i U 1991 B 370 ff, hertil *Hans Willumsen* i U 1992 B 48 og *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999). Om retsstillingen ved ejerens og forpagterens konkurs se *Peter Mortensen* i Tfl 2000.57 ff med henvisninger og nedenfor afsnit 4.6.2. Om forpagterens retsstilling ved *ekspropriation* af den forpagtede ejendom se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 465 ff og samme i T:BB 2001.163 ff.

Om retsstillingen vedrørende *mælkekvoter*, der er tilknyttet en forpagtet ejendom, når forpagtningsaftalen ophører, se U 1995.232/2 V, U 2004.826 H (Tfl 2004.73 H) og U 2004.1956 V (Tfl 2004.121 V) samt – med gennemgang af øvrig retspraksis – *Laurits H. Gregersen* i Tfl 2003.175 ff. Se også U 2002.2336 V om anvendeligheden af en voldgiftsklausul ved tvist om mælkekvoten.

Om retsstillingen vedrørende *enkeltbetalingsrettigheder* se *Jens Evald* i Tfl 2006.177 ff og *Erik Mølenberg* i Tfl 2008.4 ff med omtale af Tfl 2006.155 Ø. Se også U 2011.319 V.

Se også »Etablering af en Jordbrugerfond« – Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende etablering af en Jordbrugerfond, Fødevareministeriet (august 2001), der bl.a. drøfter muligheden for indgåelse af langvarige forpagtningsaftaler.

4.1. Indgåelse og formkrav

Der gælder som udgangspunkt *ingen formkrav* til indgåelse af forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsejendomme. En mundtlig aftale er fuldt tilstrækkelig og gyldig, men en skriftlig aftale må af bevismæssige grunde normalt foretrækkes.⁶⁰ Et *skriftlighedskrav* kan derimod følge af forskellige regler, der f.eks. fastslår, at visse lovkrav kun kan opfyldes ved skriftlige og eventuelt tinglyste forpagtningsaftaler. I praksis anvendes meget ofte skriftlige kontrakter, men deres indhold varierer meget – fra de allermost rudimentære bestemmelser til særdeles omfattende kontrakter. Ofte anvendes standard-

60. 1999-lovens § 11, stk. 3, indeholdt en regel om, at en aftale om forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed skulle være skriftlig og indeholde bestemmelser om forpagtningens varighed, om opsigelsesfristen og om forpagtningsafgiften. Bestemmelsen – der primært havde et kontrolmæssigt formål – blev ophævet ved 2004-loven.

Kapitel V, 4.1.

formularer, f.eks. udarbejdet af Landbrug & Fødevarer, de lokale landboforeninger, Landsforeningen af Menighedsråd, advokater m.v.

Der bør – også ved udfærdigelse af forpagtningsaftaler – udvises en vis omhu ved kontraktskonciperingen – navnlig hvis forpagtningsforholdet skal have en vis varighed og/eller har stor økonomisk betydning for (én af) parterne, hvad der meget ofte er tilfældet som følge af forpagtningsaftalernes anvendelse som strukturtilpasningsinstrument. I den forbindelse har det bl.a. betydning, at uklare kontraktsvilkår efter almindelige fortolkningsregler som oftest fortolkes indskrænkende, således at de belaster den forpligtede part mindst muligt (*minimumsreglen*), og at standardvilkår, som ensidigt er udarbejdet af f.eks. ejeren, i tilfælde af uklarhed normalt fortolkes imod koncipisten (*koncipistreglen*).⁶¹

Der er som nævnt ingen krav til indholdet af en forpagtningskontrakt, men den bør for at undgå tvister som minimum præcist beskrive det forpagtede areal og eventuelt medforpagtede bygninger og løsøre, tage stilling til forpagtningsaftalens varighed, herunder parternes mulighed for opsigelse, forpagtningsafgiftens størrelse og regulering i forpagtningsperioden, samt angive parternes væsentligste forpligtelser vedrørende drift, vedligeholdelse, betaling af forpagtningsafgift, eventuelle leveringsforpligtelser, støtterettigheder etc. i forpagtningsperioden. Se endvidere nedenfor afsnit 4.3.2. om vigtigheden af genforhandlingsklausuler. Det er tillige almindeligt at aftale voldgiftsbehandling af eventuelle tvister, jf. nedenfor afsnit 4.7.

Lbl. §§ 27 og 28 regulerer alene forpagterens forhold til det offentlige. Hvis en indgået forpagtningsaftale ikke opfylder betingelserne i lbl. §§ 27 eller 28 – herunder vilkår i forbindelse med dispensation efter lbl. § 27, stk. 2, eller § 28, stk. 2 – er den derfor som udgangspunkt *privatreligt gyldig* mellem ejeren og forpagteren, og ejeren kan kræve aftalen fastholdt. En forpagter, der ikke opfylder bestemmelserne, må i stedet søge jordbrugskommissionen om dispensation, og hvis en sådan ikke kan opnås, må forpagteren i forhold til ejeren opsiges eller annullere forpagtningsaftalen med deraf følgende eventuelle erstatningskrav m.v. Forpagteren bør derfor på forhånd sikre sig, at landbrugslovens bestemmelser kan opfyldes, idet han – hvis dispensation nægtes – vil kunne blive mødt med et påbud om at fratræde brugsforholdet, jf. lbl. § 41, stk. 2, og eventuelt et krav om bødestraf, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 1.

61. Se herom bl.a. *Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellem-mænd* (5. udg. 2006) kapitel 10.3. og *Mads Bryde Andersen: Grundlæggende aftaleret – Aftaleretten I* (3. udg. 2008) kapitel 5.3. Se også *Bernhard Gomard m.fl.: Almindelig kontraktsret* (3. udg. 2009) s. 272 f. vedrørende minimumsreglen.

En forpagtningsaftale, der er i strid med tidsbegrænsningen på 30 år i lbl. § 27 eller § 28, må dog være ugyldig som stridende mod loven, jf. DL 5-1-2, da der ikke kan meddeles dispensation fra tidsbegrænsningen, jf. lbl. § 27, stk. 2, 2. punktum, og § 28, stk. 2, 2. punktum. og da såvel ejeren som forpagteren må medvirke til reglens overholdelse.⁶²

I forhold til det offentlige er det som udgangspunkt *forpagteren*, der kan ifalde *strafansvar*, hvis betingelserne i lbl. §§ 27 og 28 ikke opfyldes, jf. lbl. § 50, stk. 1, nr. 1 og 2. I visse tilfælde vil også ejeren kunne have et medansvar for, at bortforpagtningen er lovlig, og ejeren vil i visse situationer kunne ifalde strafansvar.⁶³

4.2. Varighed, opsigelse og tinglysning

4.2.1. Aftaler om varighed og opsigelse

Som nævnt ovenfor følger det af både lbl. §§ 27 og 28, at forpagtningsaftaler vedrørende (dele af) landbrugsejendomme højst må indgås for et tidsrum af 30 år. Om forståelsen af denne begrænsning, som ikke er til hinder for, at der indgås aftaler med en længere varighed, når blot ejeren ikke er bundet af aftalen i mere end 30 år, se nærmere ovenfor afsnit 3.3. og 3.4.

En forpagtningsaftale bør angive *forpagtningsperiodens begyndelse og afslutning* samt en eventuel mulighed for ejerens og/eller forpagterens opsigelse i forpagtningsperioden – herunder længden af opsigelsesvarslet. En aftale, der blot angiver at vare indtil en bestemt dato eller i et bestemt tidsinterval – f.eks. »forpagtningsaftalen løber fra d. 1. januar 2010 til d. 31. december 2015« eller »aftalen begynder d. 1. januar 2010 og løber i fem år« – kaldes for en *tidsbestemt* aftale og er *uopsigelig for såvel ejeren som forpagteren*, medmindre aftalen indeholder vilkår om opsigelse, eller sådanne vilkår følger af omstændighederne i øvrigt.⁶⁴ En sådan tidsbestemt aftale *bortfalder* endvidere *automatisk ved forpagtningsperiodens udløb*, uden at opsigelse fra nogen af parterne er nødvendig.

I *TfL 2007.89 V* er offentliggjort en Vestre Landsretskendelse, som næppe er i overensstemmelse med gældende ret. I forpagtningsaftalen var det aftalt, at arealet »bortforpagtes for perioden 1/1 2002 til 1/1 2010«. Der var ikke aftalt et opsigelsesvarsel. Aftalen var derfor efter almindelige formueretlige regler uopsigelig i den otte-årige aftaleperiode. Alligevel nåede landsretten frem til, at aftalen

62. Se om den tilsvarende problemstilling i forhold til udstykningslovens § 16, *Peter Mortensen*: Digital tinglysning (4. udg. 2007) s. 40 f med henvisninger. Se også MAD 2008.1520 Ø om delvis ugyldighed af en aftale i strid med udstykningslovens § 16.

63. Jf. nærmere *Jordlovgivning* s. 778 f.

64. Jf. bl.a. *Halfdan Krag Jespersen*: Lejeret I (1989) s. 16. Se også ovenfor afsnit 3.4.3.3. om lejelovens § 80, stk. 1, og erhvervslejelovens § 63, stk. 1.

Kapitel V, 4.2.1.

ikke kunne anses for uopsigelig. Landsretten lagde bl.a. vægt på, at »[a]nmeldelse af forpagtningsaftalen til tinglysning ville ... have været et forhold, der bevis-mæssigt kunne støtte, at kontraktsparterne anså aftalen for at...« være uopsige-lig. Når forpagteren ikke havde tinglyst, fandt landsretten, at det var fordi for-pagteren havde anset aftalen indgået på sædvanlige tidsvilkår, jf. TL § 3, og herom nedenfor. Tinglysning har imidlertid ikke betydning for det obligations-retlige indhold af aftalen mellem parterne, idet tinglysningen alene beskytter af-talen over for tredjemand og er en frivillig sikringsakt (mod betaling) for den be-rettigede bruger. At brugeren vælger ikke at beskytte sin ret mod ekstinktion ændrer ikke indholdet af hans aftale i forhold til udlejeren.

Forpagtningsaftaler, der er indgået »indtil videre«, uden at der er aftalt opsigelsesvilkår eller en ophørsdato (*ikke-tidsbestemte aftaler*) kan opsiges af såvel udlejeren som lejerer *med sædvanligt eller rimeligt varsel*.⁶⁵ Sæd-vanligt varsel er ikke nødvendigvis det varsel, som er anført i TL § 3, stk. 1, 2. punktum, der handler om brugsaftaler, der er beskyttet mod enhver uden tinglysning, hvis de er indgået på sædvanlige tidsvilkår, jf. nærmere nedenfor.⁶⁶ Ved fastlæggelsen af sædvanligt/rimeligt varsel må der tages hensyn til forpagtningsaftalens formål – herunder om det er dyrkning af afgrøder, græsning af kreaturer eller udbringning af husdyrgødning etc.

Er der indgået en uopsigelig forpagtningsaftale, og ønskes denne bragt til ophør før udløbet af uopsigelsesperioden, eller ønskes aftalen bragt til ophør hurtigere end et aftalt opsigelsesvarsel giver mulighed for, er dette som udgangspunkt alene muligt, *hvis* medkontrahenten væsentligt har misligholdt aftalen (ophævelse), *hvis* der foreligger bristede forudsætninger, *hvis* det er urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at fortsætte aftalen, jf. aftalelo-vens § 36, *eller hvis* aftalen af andre grunde er ugyldig. Der gælder ikke en almindelig adgang for ejeren eller forpagteren til at annullere – dvs. at bringe aftalen til ophør straks mod fuld erstatning til medkontrahenten.⁶⁷ Som følge heraf bør uopsigelige forpagtningsaftaler indgås med omtanke for ejerens fremtidige udnyttelsesmuligheder.

4.2.2. Tinglysning af forpagtningsaftaler (TL § 1 og § 3)

Forpagtningsaftalens varighed hænger sammen med spørgsmålet, om en forpagtningsaftale skal og kan *tinglyses*. En forpagtningsaftale er en brugs-ret til en fast ejendom. Derfor skal aftalen som udgangspunkt tinglyses for

65. Jf. bl.a. *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1* (1989) s. 17.

66. Sammenlign *Peter Mortensen* i TfL 2000.58 f om det beslægtede spørgsmål i for-hold til opsigelse med sædvanligt varsel efter konkurslovens § 61. Se også *Peter Mortensen: Digital tinglysning* (4. udg. 2007) s. 146 og *Kim Sommer Jensen: Kon-kursregulering* (2000) s. 223.

67. Se nærmere *Peter Mortensen* i T:BB 2004.95 ff med henvisninger.

at opnå beskyttelse over for bortforpagterens aftaleerhververe, der opnår ret over ejendommen i god tro om forpagtningsaftalen – f.eks. en køber – og over for bortforpagterens kreditorer, jf. TL § 1. Hertil gælder imidlertid en væsentlig undtagelse, *idet forpagtningsaftaler, der ikke er indgået på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning*, jf. TL § 3. For landejendomme – hvorunder lovlig forpagtning af noterede landbrugsejendomme givet vis hører – er *sædvanlige tidsvilkår* opsigelse af forpagtningsaftalen til Sankt Hans dag (24. juni) til forpagterens fratræden den næstfølgende 1. maj, jf. TL § 3, stk. 1, 2. punktum. Dette opsigelsesvarsel anvendes meget sjældent i forpagtningskontrakter i praksis. Imidlertid er en forpagtningsaftale også beskyttet uden tinglysning, hvis blot den er indgået på *kortere tidsvilkår* end de nævnte – dvs. hvis *bortforpagteren* kan frigøre sig fra aftalen med kortere varsel, end hvad der følger af TL § 3, stk. 1, 2. punktum. Er dette tilfældet, skal f.eks. en køber af ejendommen respektere forpagtningsaftalen indtil udløbet af det sædvanlige varsel, der følger af TL § 3 eller indtil udløbet af et aftalt kortere opsigelsesvarsel.

Indeholder forpagtningsaftalen *usædvanlige tidsvilkår* – f.eks. fem års uopsigelighed – skal aftalen tinglyses, jf. TL § 1, for at sikre, at bortforpagterens aftaleerhververe i god tro eller kreditorer ikke fortrænger de usædvanlige tidsvilkår. Selv om en aftale med usædvanlige tidsvilkår ikke er tinglyst, vil forpagteren dog altid – bortset fra ugyldighed og misligholdelsestilfælde – have krav på opsigelse med det sædvanlige varsel som følger af TL § 3, stk. 1, 2. punktum. En køber af ejendommen, der er i god tro om en utinglyst forpagtningsaftale, som er uopsigelig i fem år, kan således fortrænge uopsigeligheden. Dette indebærer, at køberen ikke skal respektere forpagtningsaftalen i den aftalte 5-årige uopsigelsesperiode. Køberen kan dog ikke uden videre tvinge forpagteren til at fraflytte som følge af ekstinktionen. Køberen må opsige forpagteren til Sankt Hans dag til fratræden den næstfølgende 1. maj, jf. TL § 3.⁶⁸

Tinglysning forudsætter en *skriftlig* forpagtningsaftale i et digitalt dokument, der er underskrevet med en digital signatur (NemID), jf. TL § 7, stk. 3.

4.3. Forpagtningsafgiftens fastsættelse og regulering – genforhandlingsklausuler

4.3.1. Forpagtningsafgiftens fastsættelse og regulering samt ændring af vilkår

Ejeren og forpagteren kan frit aftale størrelsen af og betalingsterminer m.v. for forpagtningsafgiften (lejebetalingen). Der findes – i modsætning til lejeaf-

68. Om TL § 3, se nærmere *Peter Mortensen: Digital tinglysning* (4. udg. 2007) s. 144 ff og *Tinglysningslovskommentaren* s. 51 ff. begge med yderligere henvisninger.

Kapitel V, 4.3.1.

taler vedrørende hus og husrum – *ingen lovbestemmelser om fastsættelse eller regulering af afgiften*. Heller ikke erhvervslejelovens udfyldende bestemmelser om markedsleje finder normalt anvendelse, da forpagtningsaftalers væsentligste moment sædvanligvis er jorden og ikke eventuelle medfølgende lokaler, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 1.

Udgangspunktet er således, at parterne frit aftaler størrelsen af forpagtningsafgiften. En utilfreds kontraktspart kan dog altid fordre en prøvelse af rimeligheden af en aftalt forpagtningsafgift efter aftalelovens § 36, hvorefter en aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Ved vurderingen heraf må det tages i betragtning, at forpagtningsaftaler om landbrugsejendomme normalt indgås mellem professionelle erhvervsdrivende, der må forventes at have et særligt kendskab til indgåelsen af netop forpagtningsaftaler. En aftalt forpagtningsafgift vil derfor kun sjældent blive tilsidesat i medfør af aftaleloven § 36.⁶⁹

Se dog f.eks. *U 2004.2518 V* (TfL 2004.200 V), hvor en leje på ti kr. pr. år for leje af et areal på 3,7 ha blev tilsidesat efter aftalelovens § 36. Lejen blev i mangel af dokumentation for markedslejen fastsat til 8.000 kr. pr. år, hvilket svarede til det beløb, som lejereren havde modtaget som betaling for fremleje af arealet. Aftalen var indgået i 1847 uopsigelig for en periode på 199 år, uden klausul om regulering af lejen. Se endvidere *utrykt kendelse af 19. april 2005* fra Fogedretten i Rudkøbing, der tilsidesatte en forpagtningsaftale efter aftalelovens § 36, fordi det ville være urimeligt byrdefuldt for ejeren at fortsætte aftalen på grund af forpagterens overtagelse af støtteretigheder efter enkeltbetalingsordningen. Kendelsen blev kæret til Østre Landsret, der imidlertid ikke forholdt sig til det materielle, men fandt, at spørgsmålet ikke var egnet til afgørelse ved fogedretten. Se nærmere om enkeltbetalingsordningen nedenfor.

Undertiden aftales, at forpagteren betaler et fast beløb f.eks. hver måned eller hvert halve år i forpagtningsafgift. Dette er sædvanligt ved forpagtningsaftaler, der kun løber i en kortere tidsperiode. Ved længerevarende aftaler er det almindeligt at fastsætte én eller anden *regulering af forpagtningsafgiften*.⁷⁰ Dette skyldes, at en fast afgift f.eks. kan blive urimeligt byrdefuldt for en forpagter, hvis driften af det forpagtede areal i en periode giver underskud. Hvis forpagteren i sådanne tilfælde skal betale den fulde forpagtningsafgift, kan det få alvorlig betydning for hans bedrift, og ejeren vil kunne opnå en gevinst, som han ikke selv ville have opnået, hvis han selv havde drevet jorden under de samme vilkår. Efter omstændighederne kan en fast afgift naturligvis også blive urimelig for ejeren.

69. Se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 595 ff.

70. Om forskellige reguleringsmetoder se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 582 ff.

Historisk har der været en tradition for at regulere forpagtningsafgiften efter prisen på korn (*kapitelstaksten*), således at forpagtningsafgiften fastsættes til et bestemt antal kg byg eller hvede pr. år.

I medfør af § 1 i lov om kapitelstakster beregner Danmarks Statistik hvert år kapitelstaksten for byg og hvede på grundlag af indberetninger fra erhvervsdrivende, der handler med korn, som et gennemsnit af de salgspriser, der er opnået ved salg fra høstens begyndelse til udgangen af december måned for tør og rensat byg og hvede leveret frit på vogn og afhentet på eller ved landmandens ejendom. Kapitelstaksterne beregnes for otte lokalområder samt for hele landet, jf. lovens § 2.

Ved at fastsætte forpagtningsafgiften efter kapitelstaksten opnås, at forpagtningsafgiftens størrelse følger niveauet for det udbytte, som forpagteren vil kunne opnå af arealet ved dyrkning og salg af korn. I år med lave kornpriser og lavt udbytte er forpagtningsafgiften tilsvarende lav – og omvendt ved høje kornpriser.

I moderne landbrug er det imidlertid ikke længere forsvarligt alene at lade forpagtningsafgiften regulere på grundlag af kapitelstaksten. Dette skyldes flere forhold – bl.a. at forpagtning ikke kun sker med det formål at dyrke korn. Det skyldes dog navnlig, at landbrugsproduktion ofte er forbundet med en række *støtteordninger*, således at det mulige udbytte af driften af det forpagtede areal ikke blot afhænger af årets kornpriser, men tillige af mulighederne for at oppebære landbrugsstøtte – herunder støtte til ikke at dyrke arealet (braklægning). Dertil kommer, at kornpriserne ikke fuldt ud dannes ved fri konkurrence på markedet, men i høj grad afhænger af EU's interventionspriser m.v.

Se f.eks. EF's landbrugsreform i 1992, hvor interventionspriserne på korn blev nedsat samtidig med indførelse af en støtteordning til kornproducenterne (*hektarstøtteordningen*). Da hektarstøtten tilfaldt producenterne – dvs. forpagterne – opnåede forpagtere, som havde indgået forpagtningsaftaler på grundlag af kapitelstaksten en fordel på ejerens bekostning, dels i form af lavere kornpris og dermed lavere forpagtningsafgift, dels i form af hektarstøtten.⁷¹ Der blev derfor udarbejdet forpagtningskontrakter, der tog højde for hektarstøtten.

Den 1. januar 2005 trådte en ny reform af EU's landbrugsstøtte i kraft – den såkaldte *enkeltbetalingsordning*, der afløste den i petitaftsnittet omtalte hektarstøtte.⁷² Også denne reform har betydning ved fastsættelsen af for-

71. Se herom bl.a. *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 587 f og *Vibeke Faurby i Jordlovgivning* s. 932 ff.

72. Se herom senest bekendtgørelse nr. 1497 af 15. december 2010 om direkte støtte til landbrugere efter enkeltbetalingsordningen og FødevareErhvervs vejledning om enkeltbetalingsordning 2011. Se også direktoratets særlige hjemmeside: eb.ferv.fvm.dk.

Kapitel V, 4.3.1.

pagtningsafgifter. Retten til den tidligere hektarstøtte gik tilbage til ejeren, når en forpagtningsaftale ophørte. Dette skyldtes, at forpagteren derved ophørte og ejeren fortsatte som producent. I modsætning hertil indebærer enkeltbetalingsordningen, at alle landbrugere (herunder forpagtere) kan søge om støtte (enkeltbetaling) på grundlag af rådighed over et støtteberettiget landbrugsareal og et tilsvarende antal såkaldte *betalingsrettigheder*. Ved bortforpagtede arealer er det forpagteren, der som producent kan anmelde arealet og oppebære enkeltbetaling.

Betalingsrettighederne blev i 2005 tildelt én gang for alle til de landbrugere, som anmeldte arealer under ordningen. Efter tildelingen er betalingsrettighederne ikke knyttet til et bestemt areal, men tilhører den enkelte landmand (ejeren eller forpagteren). Det er dog en betingelse for at opnå enkeltbetaling, at ejeren af en betalingsrettighed tillige råder over et støtteberettiget areal. Det behøver imidlertid ikke at være det areal, som støtteretten oprindeligt blev opnået på grundlag af. Betalingsrettighederne kan overdrages til eje eller til leje til en anden landmand. Når en forpagtningsaftale ophører, går jorden naturligvis tilbage til ejeren, men forpagteren beholder retten til sine betalingsrettigheder, som han kan bruge til at opnå enkeltbetaling i forhold til andre arealer, som han ejer eller forpagter. Ved indgåelsen af forpagtningsaftaler må der derfor tages stilling til, om ejerens eventuelle betalingsrettigheder følger med forpagtningen af ejendommen, og hvad der i givet fald skal ske med dem ved forpagtningsaftalens ophør. Der er til de mest udbredte standardforpagtningskontrakter udarbejdet tillæg, som tager højde for konsekvenserne af enkeltbetalingsordningen. En nærmere gennemgang heraf falder uden for denne fremstillings rammer.

Indførelsen af enkeltbetalingsordningen i 2005 rejste nogle særlige problemstillinger i forhold til *forpagtningsaftaler, der allerede var indgået, da ordningen trådte i kraft*. Dette skyldtes, at forpagtere på grundlag af det forpagtede areal i 2005 kunne søge om og få tildelt betalingsrettigheder. Ved forpagtningsaftalens ophør kunne forpagteren tage betalingsrettighederne med sig, uden at ejeren af arealet kunne modsætte sig dette. Ejeren var derimod afskåret fra selv at søge betalingsrettigheder på grundlag af de arealer, som han ejede, men havde bortforpagtet. Det var derfor nødvendigt – bl.a. på grundlag af forpagtningsaftalens genforhandlingsklausul m.v. – at tage stilling til, hvordan der skulle forholdes med betalingsrettighederne, når forpagtningsaftalerne blev bragt til ophør.⁷³

73. Se herom bl.a. TfL 2006.155 Ø, U 2011.319 V og den utrykte fogedretskendelse, der er omtalt ovenfor i første petitafsnit i dette afsnit. Om retsstillingen vedrørende enkeltbetalingsrettigheder se i øvrigt *Jens Evald* i TfL 2006.177 ff og *Erik Mølenberg* i TfL 2008.4 ff.

4.3.2. Genforhandlingsklausuler

Navnlig som følge af betydningen af EU's landbrugsstøtte og de jævnlige reformer heraf, jf. forrige afsnit, og da domstolene ofte er tilbageholdende med at ændre en forpagtningskontrakt indgået mellem professionelle jordbrugere efter aftalelovens § 36, bør selv kortvarige forpagtningsaftaler forsøge at tage højde for ændrede forhold, som ikke kan forudses ved aftalens indgåelse. Dette kan bl.a. gøres ved at indsætte en såkaldt *genforhandlingsklausul* i kontrakten. En sådan klausul fastslår, at forpagtningsaftalens vilkår skal genforhandles mellem parterne, såfremt der i forpagtningsperioden indtræffer *begivenheder, som ikke med rimelighed kunne forudses ved kontraktens indgåelse, og som har væsentlig betydning for én eller begge parters forpligtelser i henhold til kontrakten* i løbet af forpagtningsperioden eller ved dennes ophør. Såfremt parterne ikke kan blive enige om ændring af vilkårene, kan det enten aftales, at forpagtningsaftalen i så fald ophører med et rimeligt varsel, eller at en voldgiftsret fastlægger vilkårene for forpagtningsaftalen i den resterende del af forpagtningsperioden, jf. afsnit 4.7. om voldgift.

Genforhandlingsklausuler er særlig vigtige ved uopsigelige forpagtningsaftaler. Men, selv om en kontraktspart har mulighed for at opsiges forpagtningsaftalen med et forholdsvis kort varsel, og derved komme ud af en aftale, der er blevet for byrdefuld, kan det dog alligevel være hensigtsmæssigt, at medkontrahenten er forpligtet til at genforhandle; eventuelt via voldgift. Det kunne jo være, at parterne kan blive enige om de fremtidige vilkår, således at forpagtningsaftalen kan fortsætte til begges fordel. Endvidere viste indførelsen af enkeltbetalingsordningen, at det ikke var nok for ejerne at kunne opsiges igangværende forpagtningsaftaler, idet opsigelsen ikke gav en løsning på, hvem der bevarede retten til betalingsrettighedernes værdi ved aftalens ophør.

4.3.3. Øvrige spørgsmål om forpagtningsafgiften

Foruden forpagtningsafgiftens størrelse og regulering kan det være hensigtsmæssigt at aftale en række andre spørgsmål vedrørende afgiften. Det drejer sig navnlig om, hvornår forpagteren første gang skal betale afgift, om der derefter skal ske *forud- eller bagudbetaling*,⁷⁴ hvornår de enkelte betalinger forfalder – herunder om forpagteren skal have et antal *løbedage*,⁷⁵ hvori forsinket betaling ikke udløser misligholdelsesbeføjelser etc. Endvidere kan det være hensigtsmæssigt at aftale, om ejeren eller forpagteren i forpagtningsperioden skal betale forskellige *skatter, afgifter, forsikringer m.v.*, som påhviler ejendommen, dennes brug eller skyldes andre forhold. Hvis intet er aftalt, er

74. Se herom *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 521 ff.

75. Se herom *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 535 ff.

Kapitel V, 4.3.3.

udgangspunktet formentlig, at skatter, afgifter m.v., der påhviler ejendommen som sådan – f.eks. ejendomsskatter – skal betales af ejeren, mens afgifter m.v., der afhænger af den konkrete brug af ejendommen, f.eks. vandforbrugsafgifter, skal betales af forpagteren. Denne afgrænsning kan dog give anledning til tvivl, hvorfor en konkret aftale er at foretrække.⁷⁶

4.4. Parternes hovedforpligtelser

I forpagtningskontrakter bruges sjældent mange ord på at beskrive, hvilke rettigheder og forpligtelser som parterne har – bortset fra, at det som regel aftales, hvis forpagteren har særlige pligter i forpagtningsperioden. *Såfremt intet andet er aftalt eller følger af omstændighederne i øvrigt*, indebærer en forpagtningskontrakt navnlig nedenstående hovedforpligtelser for parterne. Ved hovedforpligtelser menes her forpligtelser, der vil kunne føre til ophævelse af kontrakten, hvis de i væsentlig grad misligholdes af den forpligtede part.

*Ejeren*⁷⁷ af den forpagtede landbrugsejendom er ved det aftalte tidspunkt for forpagtningsforholdets begyndelse forpligtet til at *stille det forpagtede areal med eventuelle bygninger, løsøre m.v. til rådighed for forpagteren i den stand, som følger af aftalen, eventuel lovgivning og sædvane*. Herunder hører bl.a. en forpligtelse til at overlade forpagteren nøgler til bygninger og led, til at skaffe ham adgang til det fulde jordtilliggende etc. Endvidere er ejeren forpligtet til *i hele forpagtningsperioden at holde brugen åben for forpagteren*. Denne forpligtelse hænger nært sammen med, at ejeren i hele forpagtningsperioden bærer risikoen for hændelige forringelser af den forpagtede ejendom, medmindre andet er aftalt. Såfremt hændelige forringelser – f.eks. på grund af storm, lynnedslag, oversvømmelse, almindeligt slid og ælde m.v. – forringer brugsværdien af ejendommen, påhviler det således ejeren at udbedre forringelserne. Dette udtrykkes undertiden således, at ejeren har en *vedligeholdelsespligt*.⁷⁸ Hvis der i forpagtningsperioden indtræder forringelser af det forpagtede, og ejeren ikke udbedrer disse, holder han ikke brugen af det forpagtede åben for forpagteren i det aftalte omfang og misligholder derfor en af sine hovedforpligtelser. Skader på det forpagtede, *som forvoldes af forpagteren* eller af personer, som denne svarer for – f.eks. forpagterens ansatte – er ikke hændelige, og påhviler derfor ikke ejeren at udbedre. Forpagteren (eller skadevolderen) må selv betale for udbedringen af disse skader. Uanset at ejeren efter almindelige regler har

76. Se nærmere *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 554 ff.

77. Om ejerens forpligtelser se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 297 ff og kapitel V.

78. Se herom udførligt *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) kapitel V med henvisninger til den almindelige litteratur om udlejerens vedligeholdelsespligt. Til det nævnte udgangspunkt gælder en række undtagelser, jf. anførte bog s. 360 ff.

vedligeholdelsespligten, er det i praksis almindeligt, at det *aftales*, at vedligeholdelsespligten – og dermed risikoen for hændelig forringelse af det forpagtede – overgår på forpagteren, når denne overtager brugen af ejendommen. I praksis vil det derfor ofte være forpagteren, der har påtaget sig vedligeholdelsen af ejendommen i forpagtningsperioden.

*Forpagteren*⁷⁹ er først og fremmest forpligtet til at *betale den aftalte forpagtningsafgift* til det aftalte tidspunkt og på rette betalingssted. Hvis intet andet er aftalt, skal forpagtningsafgiften betales på ejerens bopæl eller forretningssted, jf. gældsbrevslovens § 3. Derudover har forpagteren i hele forpagtningsperioden en pligt til at *behandle det forpagtede forsvarligt* og til at underrette ejeren om opstået eller truende skade (*omsorgspligt*).

Herudover pålægger lovgivningen forpagteren forskellige forpligtelser. Efter hegnslovens § 50, stk. 2, påhviler det således forpagteren at *vedligeholde hegn*, hvis andet ikke er aftalt.⁸⁰ Tilsvarende påhviler det formentlig forpagteren at *vedligeholde private vandløb* på det forpagtede areal, selv om forpligtelsen ikke fremgår af vandløbslovens § 35.⁸¹ Som en almindelig grundsætning antages det, at *forpagteren ikke er berettiget til at fremleje* det forpagtede areal uden ejerens samtykke.

Retten til at drive jagt på det forpagtede areal *tilkommer forpagteren*, medmindre andet er aftalt, jf. jagtlovens § 20, stk. 3. Derimod må det antages, at *retten til fiskeri* i ferskvand på det forpagtede areal *forbliver hos ejeren*, medmindre fiskeriretten udlejes ved bestemmelse i forpagtningsaftalen, jf. fiskerilovens § 28, der – i modsætning til jagtloven – ikke indeholder en bestemmelse om, at retten følger brugsretten.⁸²

4.5. Misligholdelse

4.5.1. Mangler

Såfremt *ejeren* ikke ved forpagtningsforholdets begyndelse giver forpagteren adgang til brugen i det aftalte omfang, foreligger der en *oprindelig mangel*. Hvis ejeren derimod giver forpagteren adgang til det forpagtede i det aftalte omfang, men på et senere tidspunkt end aftalt, foreligger der *forsinkelse*. Tilsvarende foreligger der en *efterfølgende mangel*, hvis ejeren i forpagtningsperioden ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt. I tilfælde af misligholdelse opnår forpagteren en række *mangelsbeføjelser*.

79. Om forpagterens forpligtelser se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 303 ff og kapitel VI.

80. Jf. *Bendt Berg: Hegnsloven med kommentarer* (3. udg. 2004) s. 344 ff.

81. Jf. *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 567.

82. Jf. således også *Christian Jørgensen og Helge Wulff: Landbrugsloven i hovedtræk* (3. udg. 2000) s. 89.

Kapitel V, 4.5.1.

Såfremt det er aftalt, at *forpagteren* har vedligeholdelsespligten, får forpagteren naturligvis ikke mangelsbeføjelser i tilfælde af forringelser af det forpagtede. Derimod vil ejeren kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis forpagteren ikke i fornødent omfang vedligeholder ejendommen.

Som oftest er det vigtigste for forpagteren at kunne fortsætte forpagtningsaftalen. Forpagterens væsentligste mangelsbeføjelse er derfor at kunne få *dom til naturalopfyldelse*, hvis ejeren ikke frivilligt afhjælper manglerne.⁸³

Af forskellige grunde kan en retssag om naturalopfyldelse være uhensigtsmæssig – bl.a. på grund af sagsbehandlingstiden. I stedet kan forpagteren over for ejeren fremsætte *påkrav om manglens udbedring*. Hvis ejeren ikke inden en rimelig frist efter påkravets fremkomst udbedrer manglerne, kan forpagteren foretage en *selvhjælpshandling*, dvs. *selv udbedre manglen for ejerens regning*. Forpagteren bør dog sikre sig bevis for, hvilket arbejde der udføres, og hvad det har kostet. I modsat fald risikerer han selv at måtte bære udgifterne.⁸⁴

Udbedring af manglerne kan i praksis tage nogen tid. Foruden de nævnte mangelsbeføjelser kan forpagteren derfor – i den periode, hvor det forpagtede er behæftet med en mangel – forlange et *forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften* svarende til den reducerede brugsværdi, som manglen forårsager.⁸⁵ Det må dog antages, at der gælder en vis *bagatelgrænse*, således at ubetydelige forringelser af brugsværdien ikke giver ret til forholdsmæssigt afslag.

Såfremt der foreligger et ansvarsgrundlag – f.eks. ejerens culpa ved efterfølgende mangler – og forpagteren har lidt et tab som følge af en mangel, kan forpagteren endvidere kræve *erstatning*.⁸⁶

Endelig kan forpagteren – hvis den foreliggende mangel er *væsentlig* – efter at have fremsat påkrav om manglens udbedring over for ejeren *ophæve* forpagtningsaftalen, hvis ejeren ikke inden rimelig tid afhjælper manglen.⁸⁷ Ophævelse kan ske, selv om ejeren er uden skyld i manglens opståen.

83. Om naturalopfyldelse og de tilfælde, hvor naturalopfyldelse ikke kan kræves, se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 417 ff.

84. Se således HRT 1932.41, hvor forpagteren ikke havde krav på godtgørelse for et udført dræningsarbejde, da han ikke havde dokumenteret beskaffenheden og værdien af det udførte arbejde og heller ikke kunne fremlægge regnskab over udgifterne. Se endvidere *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 422 ff.

85. Se f.eks. U 1941.652 Ø om frostskafer på frugttræer. Talrige afgørelser har givet forholdsmæssigt afslag, fordi det forpagtede areal var mindre end aftalt. Se f.eks.: U 1929.136 V, U 1931.450 H og U 1932.1056 H. Se endvidere *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 425 ff.

86. Betingelserne for at kræve erstatning afhænger af, hvilken mangel der er tale om. Se nærmere *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 436 ff.

87. Se bl.a. VLT 1931.365, HRT 1955.691 og HRT 1958.63.

Ophævelsen indebærer, at forpagteren frigøres fra sin forpligtelse til at betale forpagtningsafgift og mister sin ret til at kræve naturalopfyldelse.⁸⁸

4.5.2. Betalingsmisligholdelse

Såfremt forpagteren ikke rettidigt betaler den aftalte forpagtningsafgift, foreligger en misligholdelse, som giver ejeren misligholdelsesbeføjelser. Ejeren har først og fremmest krav på betaling af forpagtningsafgiften – dvs. et krav på *naturalopfyldelse*, der om nødvendigt kan gennemtvinges ved dom.

Er betalingsmisligholdelsen *væsentlig*, kan ejeren tillige *ophæve* forpagtningsaftalen. Der skal ganske meget til, før en misligholdelse anses for væsentlig, hvilket hænger sammen med, at forpagtningskontrakten er et vedvarende kontraktsforhold, hvis ophævelse vil være en væsentlig byrde for forpagteren. Ophævelse må derfor tillige kræve, at ejeren har fremsat *påkrav* om betaling inden en rimelig frist.⁸⁹

Hvis ejeren lider tab som følge af den manglende betaling, og der foreligger et ansvarsgrundlag, kan ejeren desuden kræve *erstatning*. Hvis forpagteren *har* midler til at betale med, men af andre årsager betaler for lidt og/eller for sent, er ansvarsgrundlaget culpa. Skyldes betalingsmisligholdelsen *derimod* forpagterens *pengemangel*, er forpagteren *objektivt* ansvarlig.⁹⁰

Derimod kan ejeren *ikke* kræve *forholdsmæssigt afslag*, da hans egen ydelse – at give forpagteren adgang til brugen af det forpagtede – ikke er delelig.

Såfremt det er aftalt, at forpagteren har vedligeholdelsespligten i forpagtningsperioden, vil mangelfuld vedligeholdelse tillige kunne give ejeren misligholdelsesbeføjelser.

4.6. Udskiftning af forpagtningskontraktens parter

4.6.1. Ejerskifte – herunder ved tvangsauktion

Et skyldnerskifte, hvorved én forpligtet kontraktspart skiftes ud med en anden kontraktspart, der skal overtage forpligtelserne, kræver som udgangspunkt samtykke fra medkontrahenten. En undtagelse hertil gælder for de såkaldte ejendomsbyrder, hvortil forpagtningsaftaler hører. Dette betyder *dels*, at forpagtningsaftalen ved *ejerskifte* – hvad enten der er tale om et frivilligt salg, arv eller en tvangsauktion – overgår automatisk fra ejer til ejer, således at den nye ejer af ejendommen automatisk bliver forpligtet i henhold til forpagtningskontrakten uden særskilt aftale herom, *dels* at for-

88. Om forpagterens hævebeføjelse se nærmere *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 431.

89. Om ophævelse se U 1962.497 H og U 1962.112 H samt *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 605 ff.

90. Se *Peter Mortensen: Landbrugsforpagtning* (1999) s. 611 f.

Kapitel V, 4.6.1.

pagterens samtykke til ejerskiftet ikke kræves.⁹¹ Hvis intet andet er aftalt, fortsætter forpagtningsforholdet således uændret med den nye ejer. Se dog ovenfor afsnit 4.2. om eventuel ekstinktion af en utinglyst forpagtningsaftales usædvanlige tidsvilkår. Forpagteren er således beskyttet mod erhververens opsigelse på de vilkår, der fremgår af TL § 3. En videregående beskyttelse – f.eks. forpagtningsaftalens uopsigelighed ud over sædvanlige tidsvilkår – kræver derimod tinglysning af aftalen. Der er dog intet til hinder for, at ejeren og forpagteren f.eks. aftaler, at forpagtningsaftalen skal ophøre med et vist varsel, hvis ejeren sælger ejendommen. Dette svarer blot til, at ejeren har en ret til at opsig kontrakten. Forpagteren kan således frivilligt give afkald på den beskyttelse, der følger af TL § 3.

4.6.2. Konkurs

Det var tidligere almindeligt – herunder i standardformularerne – at aftale, at forpagtningsaftalen kunne *ophæves* i tilfælde af forpagterens (og undertiden også ejerens) konkurs eller død med efterfølgende dødsbobehandling som insolvent bo.⁹² Denne praksis er nu i det væsentlige forladt, hvilket skyldes, at konkurslovens kapitel 7 indeholder ufravigelige regler om retsstillingen for gensidigt bebyrdende kontraktsforhold (herunder forpagtningsaftaler), når en af kontraktsparterne går konkurs.

Konkurslovens kapitel 7 har to hovedformål: 1) *Reglerne afskærer skyldnerens medkontrahent fra at hæve en gensidigt bebyrdende aftale som følge af konkursen*, idet reglerne sikrer boet mulighed for at indtræde i kontrakten, hvis boet ønsker det, jf. konkurslovens § 55, og boets indtræden ikke er udelukket som følge af retsforholdets beskaffenhed, jf. konkurslovens § 53. Af denne indtrædelsesret følger, at konkurs ikke i sig selv er (aktuel eller anteciperet) misligholdelse af forpagtningskontrakten, uanset om det er ejeren eller forpagteren, der går konkurs. Hvis boet *ikke* ønsker at indtræde, kan skyldnerens medkontrahent derimod hæve aftalen, jf. konkurslovens § 58, stk. 1. Medkontrahenten kan også hæve, hvis han *bortset fra konkursen* var berettiget hertil – f.eks. på grund af skyldnerens væsentlige misligholdelse inden konkursen, jf. konkurslovens § 58, stk. 2.

2) *Reglerne muliggør konkursregulering af aftalen* – dvs. at aftalen kan opsiges af konkursboet med sædvanligt eller rimeligt varsel,⁹³ selv om et længere varsel eller uopsigelighed er aftalt i kontrakten, jf. konkurslovens § 61, medmindre det længere varsel er sikret ved tinglysning. Konkursregulering kan

91. Jf. *Halfdan Krag Jespersen*: Lejeret 1 (1989) s. 88. Se også *Peter Mortensen* i *Bo von Eyben m.fl.*: Lærebog i obligationsret II (3. udg. 2008) s. 36 f.

92. Se nærmere *Peter Mortensen* i Tfl 2000.57 f.

93. Sædvanligt varsel er ikke nødvendigvis i alle tilfælde det varsel, som fremgår af TL § 3, stk. 1, 2. punktum, jf. herom *Peter Mortensen* i Tfl 2000.58 f.

ske, uanset om boet er indtrådt i forpagtningskontrakten eller ej. Dette medfører navnlig, at skyldnerens medkontrahent kan opsige forpagtningsaftalen med sædvanligt eller rimeligt varsel, selv om konkursboet vælger at indtræde i aftalen. Ved *ejerens* konkurs vil forpagteren dog normalt være afskåret fra at opsige aftalen, da ejerens rettigheder og pligter (i modsætning til forpagterens) sædvanligvis er overdragelige, jf. konkurslovens § 61, stk. 2, in fine. Den, der opsiger efter reglerne om konkursregulering, skal – i modsætning til andre tilfælde af aftalens ophør før tid, hvor almindelige erstatningsretlige regler gælder – kun betale erstatning for tab, hvis særlige forhold taler for det.

Konkurslovens kapitel 7 skal beskytte kreditorerne i konkursboet mod en aftale mellem skyldneren og medkontrahenten, som kreditorerne ikke har nogen indflydelse på. Reglerne er derfor ufravigelige ved aftaler mellem skyldneren og medkontrahenten, der er til skade for konkursboet. Dog kan bl.a. fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i aftalen (interpellationsfristen) i konkurslovens § 55, stk. 2, 1. punktum, fraviges ved aftale.

Konkursboets ufravigelige indtrædelsesret bevirker, at medkontrahenten som udgangspunkt er bundet af aftalen, hvis boet vælger at indtræde. Denne efter omstændighederne byrdefulde retsstilling modsvares af, at medkontrahenten i medfør af konkurslovens § 57, stk. 1, kan kræve, at boet uden ugrundet ophold stiller betryggende sikkerhed for modydelsens erlæggelse. Endvidere forpligtes boet til at betale det vederlag, som forfalder efter konkursdekretets afsigelse, som et massekrav, jf. konkurslovens § 56, stk. 2, med deraf følgende bedre mulighed for at opnå dækning for medkontrahenten.

Af de nævnte regler følger bl.a., *at en aftale om, at forpagtningsaftalen straks kan ophæves i tilfælde af konkurs, ikke er gyldig over for konkursboet*. Boet kan således indtræde i forpagtningsaftalen, hvis det ønsker det, uanset en sådan aftale.

Hvis konkursboet indtræder, men medkontrahenten fastholder, at forpagtningsaftalen ophører som følge af konkursen, og medkontrahenten derfor ikke opfylder sin del af kontrakten, foreligger der en misligholdelse, som giver konkursboet almindelige misligholdelsesbeføjelser, jf. konkurslovens § 56, stk. 1. Dog vil medkontrahenten kunne hæve aftalen, hvis han havde adgang til det uanset konkursen, f.eks. fordi skyldneren allerede havde misligholdt forpagtningsaftalen væsentligt inden konkursdekretet blev afsagt, jf. konkurslovens § 58, stk. 2. Endvidere kan medkontrahenten vælge at opsige aftalen med sædvanligt eller rimeligt varsel efter konkurslovens § 61, uanset at et længere varsel eller uopsigelighed er aftalt – medmindre skyldneren havde ret til at overdrage sin ret i henhold til forpagtningskontrakten.

Hvis konkursboet ikke indtræder, kan medkontrahenten derimod hæve aftalen, jf. konkurslovens § 58, stk. 1. Medkontrahentens krav bliver i så

Kapitel V, 4.6.2.

fald alene simple krav i konkursboet, medmindre boet har handlet erstatningspådragende. Medkontrahenten kan i medfør af konkurslovens § 59 kræve erstatning for sit tab ved, at aftalen ikke opfyldes, men erstatningskravet kan konkursreguleres efter konkurslovens § 61, stk. 3. Dette skyldes, at boets erklæring om ikke at ville indtræde, betragtes som en opsigelse med kortest muligt varsel efter konkurslovens § 61.

I praksis er der normalt ikke noget større behov for at regulere konkurs-situationen i forpagtningskontrakten, idet der blot kan henvises til de ufravigelige regler i konkurslovens kapitel 7. På ét punkt kan det dog være hensigtsmæssigt (og i øvrigt muligt) at fravige konkurslovens regler. Det er tilfældet for så vidt angår interpellationsfristen, dvs. fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i aftalen, i konkurslovens § 55, stk. 2, 1. punktum. Boet skal vælge, om det vil indtræde »uden ugrundet ophold«, hvilket normalt er inden cirka en uge. Som følge af mange forpagtningsaftalers komplekse karakter – herunder med tilknyttede støtteordninger, leveringsforpligtelser m.v. – og som følge af, at kontrakterne ofte spiller en stor rolle for såvel ejerens som (navnlig) forpagterens samlede landbrugsbedrift, kan der være behov for, at konkursboets kurator får en længere frist – f.eks. 14 dage – til at afgøre, hvorvidt konkursboet bør indtræde i kontrakten eller ej. Dette kan gyldigt aftales i forpagtningskontrakten.⁹⁴

4.6.3. Rekonstruktionsbehandling

Undertiden går der en periode med rekonstruktionsbehandling forud for forpagterens eller ejerens konkurs, jf. konkurslovens afsnit I.A. Parterne kan derfor være interesseret i at aftale, hvad der skal gælde i tilfælde af en indledt rekonstruktionsbehandling. Formålet med rekonstruktionsbehandlingen er, at virksomheden skal reddes og føres helt eller delvist videre. Dette forudsætter, at vedvarende kontraktsforhold som f.eks. forpagtningskontrakter opretholdes. Det er derfor i konkurslovens § 12 o, stk. 1, 1. punktum, anført, at skyldneren kan videreføre indgåede gensidigt bebyrdende aftaler. Selv om det ikke fremgår af lovteksten, må det heraf følge, *at det ikke gyldigt kan aftales, at indledning af rekonstruktionsbehandling medfører, at medkontrahenten kan hæve aftalen.*⁹⁵

94. Om forpagtningsaftaler og konkurs se nærmere *Peter Mortensen* i TfL 2000.57 ff med yderligere henvisninger. Om konkurslovens kapitel 7, se bl.a. *Bo von Eyben* og *Peter Møgelvang-Hansen: Kreditorfølgning* (6. udg. 2010) s. 215 ff, *Halfdan Krag Jespersen: Konkurs og insolvens som misligholdelse* (stencileret udg. 2000), *Kim Sommer Jensen: Konkursregulering* (2000) samt *Konkurslovskommentaren* s. 471 ff.

95. Se således også bemærkningerne til konkurslovens § 12 o, stk. 2, i lovforslag nr. 1999, FT 2009-10: »Det er en konsekvens af forslaget, at der ikke gyldigt kan indgås aftaler om, at indledning af rekonstruktionsbehandling i sig selv er hævebegrundende.« Se endvidere *Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen m.fl.: Rekonstruktion – teori og praksis* (2011) s. 324 f.

Af konkurslovens § 12 o, stk. 1, 2. punktum, følger det endda, at skyldneren med rekonstruktørens samtykke kan videreføre en gensidigt bebyrdende aftale, som *medkontrahenten inden for de seneste fire uger allerede har hævet på grund af skyldnerens misligholdelse*, medmindre medkontrahenten har disponeret i henhold til ophævelsen – f.eks. ved at få forpagteren udsat fra ejendommen eller ved at indgå aftale med en ny forpagter. Hvis medkontrahenten har hævet mere end fire uger før kravet om videreførelse, opretholdes ophævelsen – uanset årsagen til denne. Af konkurslovens § 12 o, stk. 2, følger det dog, at skyldneren ikke uden medkontrahentens samtykke kan videreføre en aftale, hvis medkontrahenten bortset fra rekonstruktionsbehandlingen havde adgang til at hæve aftalen af andre årsager end skyldnerens forsinkelse med egen ydelse. Reglen har visse ligheder med konkurslovens § 58, stk. 2, jf. herom ovenfor. Hvis f.eks. forpagteren er under rekonstruktionsbehandling, og der foreligger forsinkelse med betalingen af forpagtningsafgift, kan ejeren ikke hæve med henvisning til denne misligholdelse, medmindre der er gået mere end fire uger, jf. konkurslovens § 12 o, stk. 1, 2. punktum. Men, hvis forpagteren tillige har undladt at opfylde en aftalt vedligeholdelsespligt på ejendommen, således at en bygning er blevet mangelfuld, kan ejeren hæve aftalen med henvisning hertil, hvis denne misligholdelse er væsentlig. I så fald kan forpagteren ikke videreføre aftalen, jf. konkurslovens § 12 o, stk. 2.⁹⁶

Som ved konkurs kan medkontrahenten forlange, at skyldneren *uden ugrundet ophold* tager stilling til, om en gensidigt bebyrdende aftale skal videreføres under rekonstruktionsbehandlingen, jf. konkurslovens § 12 o, stk. 3. Der er dog ikke som i konkurslovens § 55, stk. 2, hjemmel til ved aftale at fastsætte en frist for skyldnerens stillingtagen. Uden ugrundet ophold er normalt *inden cirka en uge*.

Videreføres en forpagtningsaftale under rekonstruktionsbehandlingen bliver medkontrahentens krav ifølge aftalen – indtil en eventuel opsigelse af aftalen eller indtil eventuel afsigelse af konkursdekret, jf. konkurslovens § 12 p, stk. 2 – (sekundære) *massekrav* i henhold til konkurslovens § 94, jf. § 12 p, stk. 1. Derved sikres medkontrahenten i rimelig grad dækning for sine krav i henhold til aftalen.

Hvis en forpagtningsaftale *ikke videreføres* under rekonstruktionsbehandlingen, kan medkontrahenten hæve aftalen, jf. konkurslovens § 12 r, stk. 1. Eventuelle krav må rettes mod skyldneren, og er *simple krav* i skyldnerens eventuelle senere konkursbo.

Konkurslovens § 12 t, stk. 1, indeholder en regel, der svarer til konkurslovens § 61 om konkursregulering. Det følger af bestemmelsen, at skyldneren med rekonstruktørens samtykke kan *opsige en aftale om et vedvarende retsforhold med sædvanligt eller rimeligt varsel*, selv om længere varsel

96. Se om disse bestemmelser *Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen m.fl.: Rekonstruktion – teori og praksis* (2011) s. 326 ff og s. 333 f.

Kapitel V, 4.6.3.

eller uopsigeligthed er aftalt, medmindre det længere varsel er sikret ved tinglysning. Kun når særlige grunde taler for det, kan det pålægges skyldneren at yde erstatning for medkontrahentens tab ved opsigelsen med det kortere varsel, jf. konkurslovens § 12 t, stk. 2.⁹⁷

4.6.4. Dødsfald

For så vidt angår *ejerens dødsfald* vil der i forhold til ejerens dødsbo være tale om et ejerskifte af ejendommen. Herom gælder som udgangspunkt de samme regler som ved ejerskifte i levende live, jf. afsnit 4.6.1. *Er dødsboet* imidlertid *insolvent*, gælder konkurslovens kapitel 7, jf. dødsboskiftelovens § 70, stk. 1, hvorfor ejerens dødsfald i dette tilfælde ikke kan føre til ophævelse af forpagtningsaftalen, jf. afsnit 4.6.2.

Ved *forpagterens dødsfald* afhænger retsstillingen af, om dødsboet er insolvent eller ej. Et *insolvent* dødsbo behandles efter reglerne i konkurslovens kapitel 7, jf. dødsboskiftelovens § 70, stk. 1, og afsnit 4.6.2., hvorfor dødsfaldet i så fald ikke kan være ophævelsesgrund. Er dødsboet derimod *solvent*, foreligger der et *skyldnerskifte*, idet forpagterens forpligtelser i henhold til forpagtningskontrakten overgår til dødsboet. Et sådant skyldnerskifte kræver ejerens samtykke. Dette kan ejeren nægte at give og derved bringe forpagtningsaftalen til ophør. Er det derimod i kontrakten – hvad der i praksis sjældent sker – aftalt, at forpagteren har afståelsesret – dvs. ret til at sætte en anden forpagter i sit sted, ligger der heri, at ejerens samtykke ikke er fornødent – heller ikke i forhold til forpagterens dødsbo, medmindre afståelsesretten er begrænset til afståelse i levende live.⁹⁸

4.7. Voldgift

Det er almindeligt i aftaler om forpagtning af landbrugsejendomme at aftale, at eventuelle tvister af enhver art mellem ejeren og forpagteren, disses boer eller arvinger i anledning af forpagtningsforholdet ikke skal afgøres ved de almindelige domstole, men ved en privat voldgiftsret, jf. voldgiftsloven. Aftalen om voldgiftsbehandling omfatter ofte tillige afgørelse af tvist om sådanne forhold, som reguleres af den i afsnit 4.3.2. omtalte genforhandlingsklausul, således at voldgiftsretten fastlægger det fremtidige indhold af kontrakten, hvis parterne ikke selv kan nå til enighed om de ændrede vilkår. Fordelene ved en aftale om voldgift er bl.a., at domstolenes lange sagsbehandlingstid undgås, og at voldgiftsretten om nødvendigt kan sammensættes af særligt sagkyndige medlemmer.

97. Om rekonstruktionsbehandling i øvrigt se Henry Heiberg *m.fl.*: Rekonstruktionsret (3. udg. 2010), *Konkurslovskommentaren* s. 125 ff og Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen *m.fl.*: Rekonstruktion – teori og praksis (2011).

98. Om retsvirkningen af dødsfald se Peter Mortensen i TfL 2000.64 f.

Parterne har principielt fuld frihed til at aftale, hvordan voldgiftsretten skal virke, bortset fra, at en aftale, som foreskriver en sammensætning af voldgiftsretten eller en sagsbehandling, som ikke er betryggende for parterne eller én af disse, kan være ugyldig, sammenlign voldgiftslovens § 18. Det samme gælder en voldgiftskendelse, der er afsagt på grundlag af en sagsbehandling, der ikke har sikret en part mulighed for på betryggende vis at fremføre sin sag, jf. voldgiftslovens § 37, stk. 2, nr. 1, litra b. I praksis består en voldgiftsret vedrørende forpagtningsaftaler som oftest af en formand (opmanden) og to voldgiftsdommere. Som regel udpeger parterne hver sin voldgiftsdommer, hvorefter voldgiftsdommerne i fællesskab udpeger formanden, sammenlign voldgiftslovens § 11, stk. 2. Det er ofte et krav i voldgiftsaftalen, at formanden skal være (lands)dommer. Dette er dog ikke et krav, ligesom hverken formand eller voldgiftsdommere behøver at være jurister.

Når voldgiftsrettens medlemmer er udpeget, udveksler parterne stævning, svarskrift, replik og duplik samt eventuelle yderligere skrifter, hvorefter sagen optages til forhandling. I praksis følges ofte retsplejelovens civilprocessuelle regler for sagens forberedelse, men voldgiftsretten er ikke forpligtet hertil, jf. voldgiftslovens § 19.

Voldgiftsretten fastsætter i sin kendelse, hvem der skal udrede udgifterne til sagens behandling, jf. voldgiftslovens § 34.

En voldgiftskendelse er endelig og kan ikke indbringes for de ordinære domstole, jf. voldgiftslovens § 8, stk. 1. Den kan fuldbyrdes efter retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse af domme, jf. voldgiftslovens § 38, stk. 1, jf. § 39.⁹⁹

99. Om privat voldgift se endvidere bl.a. *Bernt Hjejle: Voldgift* (3. udg. 1987), *Bernhard Gomard: Voldgift i Danmark* (1979), *Anders Ørgaard: Voldgiftsaftalen* (2006) samt *Jakob Juul og Peter Fauerholdt Thommesen: Voldgiftsret* (2. udg. 2007). Endvidere behandles voldgift i en række fremstillinger om den civile retspleje, se f.eks. senest: *Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen og Lasse Højlund Christensen: Den civile retspleje* (2. udg. 2010) s. 515 ff.

Ejendomsdannelse (jordomlægninger og genopretning) vedrørende landbrugsejendomme

1. Indledning

Ejendomsdannelse anvendes sædvanligvis som betegnelse for de aktiviteter af faktisk og retlig art, som er nødvendige for at skabe nye faste ejendomme (jordarealer) eller for at ændre grænserne mellem bestående ejendomme.¹ De almindelige regler om ejendomsdannelsen findes i udstykningslovens bestemmelser om udstykning, arealoverførsel, sammenlægning og ejendomsberigtigelse, jf. udstykningslovens §§ 6-9.² Udstykningslovens regler gælder for alle jordarealer, men for landbrugsejendomme suppleres udstykningslovens regler af landbrugsloven, der *dels* regulerer sammenlægning af landbrugsejendomme samt overførsel af et areal fra én landbrugsejendom til sammenlægning med en anden landbrugsejendom, jf. lbl. § 29, *dels* regulerer udstykning af dele af en landbrugsejendom med henblik på oprettelse af en ny landbrugsejendom, herunder en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10 (se kapitel III, 1.3.2.1.), samt supplerer af nedlagte landbrugsejendomme og fritliggende beboelsesejendomme med henblik på (gen)oprettelse som nye selvstændige landbrugsejendomme, jf. lbl. § 30.

Reglerne om ejendomsdannelse i lbl. §§ 29 og 30 er centrale for de dele af landbrugsloven, som regulerer landbrugsejendommens struktur. Disse regler betegnes sammen med reglerne om samdrift og forpagtning i lbl. §§ 26-28 undertiden for lovens *strukturregler*, som regulerer grænserne for de enkelte landbrugsejendomme, der indgår i bedriften, og regulerer i hvilket omfang ejede landbrugsejendomme kan drives sammen med tilforpantede

1. Jf. Peter Mortensen i Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom – Rådighed og regulering (2. udg. 2003) s. 18.

2. Se herom bl.a. Lars Ramhøj: Udstykningsloven med kommentarer (1992) s. 39 ff.

Kapitel VI, I.

ejendomme/arealer. Efter de seneste lovændringer i 2004 og 2010 stilles der imidlertid så få krav til samdrift og forpagtning, at strukturreglerne nærmest udgøres af lbl. §§ 29 og 30 alene. Tidligere havde reglerne om ejendomsdannelse også væsentlig betydning i forhold til landbrugslovens erhvervsregler, da de muliggjorde supplerende af landbrugsejendomme op til lovens arealgrænser. Da disse arealgrænser alle er ophævet ved lovændringen i 2010, har reglerne om ejendomsdannelse ikke særlig betydning i forhold til erhvervsreglerne. Derimod har de fortsat betydning for muligheden for at supplere en hovedejendom op til 150 ha, jf. lbl. § 33, stk. 1, og kapitel IV, 2.7.5.1.

2. Omlægning af jorder (lbl. § 29)

Omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme reguleres af lbl. § 29. Bestemmelsen omfatter alene landbrugspligtige ejendomme, men finder anvendelse *uanset om ejendommene er beliggende i landzone, byzone eller sommerhusområde*. Sammenlægning af en landbrugsejendom med en ejendom, der *ikke* er noteret som landbrugsejendom, er ikke omfattet af bestemmelsen. Det samme gælder sammenlægning, hvor *ingen* af ejendommene er noteret som landbrugsejendomme. I de to sidstnævnte tilfælde gælder *udstykningslovens almindelige regler*. Overførsel af arealer fra en landbrugsejendom til en ejendom, der ikke er noteret som landbrugsejendom, kan desuden være omfattet af lbl. § 30, hvis der skal oprettes en ny landbrugsejendom, og af lbl. §§ 6-7, hvis landbrugspligten på arealet skal ophæves.

Lbl. § 29 omfatter – uanset ordlyden – både *arealoverførsel* (udstykningslovens § 7), hvor et areal af en landbrugsejendom fraskilles ejendommen og sammenlægges med en anden bestående landbrugsejendom, og *sammenlægning* (udstykningslovens § 8), hvor to selvstændige landbrugsejendomme sammenlægges til én, således at ejendommene efter sammenlægningen i matriklen er noteret som én samlet fast ejendom.

Hvis betingelserne i lbl. § 29 er opfyldt, kan arealoverførslen/sammenlægningen ske uden tilladelse på baggrund af en *landinspektørerklæring*.³ Erklæringen indsendes til Kort- og Matrikelstyrelsen, der foretager den matrikulære berigtigelse. Samtidig med indsendelsen til Kort- og Matrikelstyrelsen skal landinspektøren til jordbrugskommissionen indsende kopi af landinspektørerklæringen samt et oversigtskort over jordomlægningerne. Ved køb af suppleringsjord skal der endvidere til jordbrugskommissionen indsendes

3. Erklæringsskemaet findes på FødevareErhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk og på www.landbrugsloven.dk.

en såkaldt »§ 29-erklæring«, medmindre der er tale om supplerings af en ejendom, der ejes af en offentlig dansk myndighed, jf. § 3, stk. 4, jf. § 2, stk. 4, i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen. I en »§ 29-erklæring« erklærer ejeren af den ejendom, som suppleres med jord, at han – eventuelt via en tredjemand – opfylder bopælskravet, jf. lbl. § 29, stk. 1, nr. 3, jf. § 8, og nedenfor afsnit 2.1.3.

Kan der ikke afgives landinspektørerklæring eller »§ 29-erklæring«, må der søges om dispensation efter lbl. § 29, stk. 4, jf. nærmere nedenfor afsnit 2.2.

2.1. Betingelser for arealoverførsel og sammenlægning uden tilladelse

Arealoverførsel eller sammenlægning af (dele af) landbrugsejendomme kan ske uden tilladelse på baggrund af en landinspektørerklæring, hvis de fire betingelser, der er omtalt i afsnit 2.1.1.-2.1.4. er opfyldt – *dog gælder betingelserne omtalt i afsnit 2.1.3. og 2.1.4. kun ved køb af suppleringsjord*:

Opfyldes én eller flere af disse betingelser ikke, eller skal reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord anvendes, må arealoverførslen/sammenlægningen opgives eller dispensation søges efter lbl. § 29, stk. 4, jf. afsnit 2.2.

2.1.1. Arealgrænse på 200 ha efter suppleringen (lbl. § 29, stk. 1, nr. 1)

Arealet af den supplerede ejendom efter arealoverførslen/sammenlægningen må ikke overstige 200 ha, jf. lbl. § 29, stk. 1, nr. 1. Ved opgørelsen af arealet medregnes fradragsarealer som nævnt i lbl. § 10, stk. 5, ikke, jf. lbl. § 29, stk. 3.⁴

2.1.2. Afstandsgrænser for suppleringsjorden (lbl. § 29, stk. 1, nr. 2)

Det areal, der tilføres den supplerede ejendom (suppleringsjorden), skal i medfør af lbl. § 29, stk. 1, nr. 2, ligge inden for følgende *luftlinjeafstande* fra den supplerede ejendom: Inden for to km for dyrkningsjorder, inden for fem km for vedvarende græsarealer og inden for ti km for fradragsarealer, sammenlign lbl. § 10, stk. 5. Afstanden regnes fra den supplerede ejendoms beboelsesbygning – eller ved bygningsløse ejendomme fra ejendommens hovedlod – til det nærmeste sted på suppleringsjorden.

Hovedloden er normalt den største lod af dyrkningsjord på ejendommen. Hvis der ikke er dyrkningsarealer, beregnes afstanden fra den største af ejendommens lodder, jf. afsnit 8.1., sidste afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

De nævnte afstandskrav er opfyldt, hvis den korteste afstand fra beboelsesbygningen på den landbrugsejendom, der ønskes suppleret, til det nærmeste punkt på den pågældende lod ikke overstiger afstandsgrænsen. Kravet skal opfyldes til hver enkelt *lod*, der ønskes tillagt ejendommen, jf.

4. Se kapitel IV, 2.1.3. om fradragsarealer.

Kapitel VI, 2.1.2.

afsnit 8.1., 2. afsnit, i landbrugslovsvejledningen. Ved afstandsmålingen anvendes *luftlinjeafstanden*. Der skal således ikke længere (siden 2004-loven) tages stilling til de trafikale forhold på den vejstrækning, som erhververen skal benytte for at komme til suppleringsjorden, og heller ikke til om færdsel sker gennem bymæssig bebyggelse.

Ved sammenlægning af to landbrugsejendomme, der *begge har beboelsesbygninger*, regnes afstanden normalt fra den beboelsesbygning, hvorfra bopælspligten opfyldes. Hvis bopælspligten ikke opfyldes fra en af beboelsesbygningerne, er der valgfrihed. Hvis bopælspligten opfyldes fra en anden beboelsesbygning på ejendommen end stuehuset, der ligger inden for en luftlinjeafstand på to km fra stuehuset (parcelhusreglen, jf. kapitel III, 1.2.4.2. under a)), beregnes afstanden som hovedregel til den beboelsesbygning, der er omfattet af lbl. § 9 (stuehuset).⁵

Ved *en lod*, jf. ovenfor, forstås som udgangspunkt et sammenhængende areal bestående af ét eller flere matrikelnumre, der hører til en landbrugsejendom. Arealer, der er fysisk adskilt i marken – f.eks. af en offentlig vej, et vandløb, et beskyttet dige⁶ eller lignende – betragtes normalt som selvstændige lodder. Arealer, der på den nævnte måde er adskilt af en fysisk barriere, men som dog er *fysisk forbundne* – f.eks. ved en bro over et vandløb – så der er uhindret adgang for landbrugsmæssig drift, betragtes dog normalt som én lod.⁷

Se fra tidligere praksis: *TfL 2001.46*, hvor jordbrugskommissionen meddelte afslag på en ansøgning fra en landmand om tilladelse til at overføre 43,6 ha af en landbrugsejendom på 50,5 ha til hans egen landbrugsejendom på 68,7 ha, da kommissionen fandt, at afstanden til den ene af de lodder, som søgtes arealoverført, oversteg to km. FødevareErhvervsdirektoratet ophævede afgørelsen, da jordbrugskommissionen havde begået en retlig fejl ved at betragte to af de overførte lodder som fysisk adskilte lodder. Der var tale om to arealer, hvor der lå et vandløb og en mose imellem. Imidlertid havde arealerne hidtil været drevet af ejeren ved anvendelse af én vejadgang for begge arealer, og der var to overkørsler, hvor vandløbet var rørlagt. Som følge heraf var der tale om én lod, og afstanden var derfor under to km. Se endvidere *TfL 2003.269* om overførsel af 1,1 ha fra en landbrugsejendom til ansøgerens egen landbrugsejendom på 3,8 ha. Vejafstanden mellem arealerne var ca. tre km, og der var tale om overførsel af et mindre naturareal beliggende 100 m fra de naturarealer, som ansøgeren i forvejen ejede. Sagen hjemvist til fornyet behandling, da jordbrugskommissionen ikke havde foretaget en konkret vurdering, men havde udøvet skøn under regel.

5. Jf. afsnit 8.1., 4. afsnit, og afsnit 3.1., 9. afsnit i landbrugslovsvejledningen.

6. Sten- og jorddiger kan være omfattet af museumslovens § 29 a, der hindrer gennem-brydning af diget, f.eks. af hensyn til driften af jorden på hver side af diget, medmindre der opnås dispensation fra kommunalbestyrelsen. Se om beskyttede diger kapitel III, 3.3.2.

7. Jf. afsnit 8.1., 6. og 7. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

Dyrkningsjorder omfatter som udgangspunkt jorder, der er *i omdrift*, dvs. *ikke* vedvarende græs- eller naturarealer eller arealer med fredskovspligt – herunder fredskovspligtige arealer, der anvendes til dyrkning af juletræer og pyntegrønt – eller fradragsarealer, jf. lbl. § 10, stk. 5. Ved afgørelsen af, om et areal er egentlig dyrkningsjord, indgår såvel arealets faktiske anvendelse, som arealets hidtidige og potentielle fremtidige anvendelse. Det er således ikke afgørende, at arealet aktuelt er udlagt som græsareal. Dyrkningsjorder, der udtages af omdriften og udlægges som naturarealer, er fortsat dyrkningsjorder, hvis arealerne uden videre kan geninddrages til dyrkning. Også braklagte dyrkningsarealer og arealer, der ifølge aftale skal henligge med græs, betragtes som dyrkningsjord.

Ved vurderingen af, om der er tale om et *vedvarende græsareal*, skal der lægges vægt på, om arealet i en årrække – normalt mere end 7-10 år – har henligget med græs, og om der er udviklet en vegetation, der er karakteristisk for enge og overdrev.⁸

2.1.3. Bopælskravet skal opfyldes ved køb af suppleringsjord (lbl. § 29, stk. 1, nr. 3)

Erhververen skal ved køb af suppleringsjorden opfylde kravet om fast bopæl, jf. lbl. § 8, jf. lbl. § 29, stk. 1, nr. 3. Bopælskravet kan opfyldes af erhververen personligt, jf. lbl. § 8, stk. 1, eller af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2. Bopælskravet skal opfyldes i ti år, hvilket skal ske inden seks måneder fra Kort- og Matrikelstyrelsens registrering af de matrikulære forandringer, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Kravet om opfyldelse af bopælspligten gælder alene *ved køb* af suppleringsjord, og *ikke* ved sammenlægning af landbrugsejendomme (eller arealoverførsel mellem landbrugsejendomme), som landmanden i forvejen er lovlig ejer af, jf. TfL 2007.173. Dette skyldes, at bopælspligten allerede har været bragt i anvendelse ved erhvervelsen af ejendommene.

2.1.4. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord skal iagttages ved køb af suppleringsjord (lbl. § 29, stk. 2)

Ved *køb* af suppleringsjord – men *ikke* ved arealoverførsel/sammenlægning af arealer, som landmanden i forvejen er lovlig ejer af – finder endvidere reglerne om *fortrinsstilling til suppleringsjord* i lbl. §§ 31-33 anvendelse, hvis erhververen og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen vil være

8. Se nærmere afsnit 3.6., 3. afsnit, i landbrugslovsvejledningen.

Kapitel VI, 2.1.4.

ejер eller medejer af mere end 150 ha, jf. lbl. § 29, stk. 2.⁹ Ved opgørelsen af arealet medregnes ikke fradragsarealer efter lbl. § 10, stk. 5, jf. lbl. § 29, stk. 3. I tilfælde, hvor reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord gælder, kan arealoverførslen/sammenlægningen ikke ske på grundlag af en landinspektørerklæring. En tilladelse er nødvendig, og den kan ikke gives, hvis en nabo opfylder betingelserne i lbl. § 32 for fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. lbl. § 31.

En sammenlægning/arealoverførsel kan således kun gennemføres uden tilladelse på grundlag af en landinspektørerklæring, hvis landmanden og dennes børn under 18 år ikke ved suppleringen vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha eksklusive fradragsarealer, eller hvis erhvervelsen sker til suppleringsjord af en hovedejendom, der efter suppleringen ikke overstiger arealgrænsen på 150 ha, jf. lbl. § 33, stk. 1.

Hvis en landmand i forbindelse med erhvervelse af suppleringsjord *samtidig afhænder jord* – f.eks. som led i et mageskifte – udløses fortrinsstilling kun, hvis landmanden og dennes børn under 18 år efter gennemførelsen af de matrikulære ændringer *netto vil være ejer eller medejer af et større areal end før erhvervelsen* (mageskiftet) (og 150-ha-grænsen tillige er overskredet), jf. TfL 2008.217 samt § 27, stk. 2 og 3, i landbrugslovsbekendtgørelsen, omtalt nærmere i kapitel IV, 2.7.5.4.

Hvis landmanden ejer flere landbrugsejendomme, der er forsynet med beboelsesbygning, skal jordbrugskommissionen træffe afgørelse om, hvilken ejendom der er hovedejendom, hvorefter sagen eventuelt kan gennemføres på grundlag af en landinspektørerklæring. Jordbrugskommissionen skal normalt imødekomme erhververens ønske om, hvilken ejendom der skal være hovedejendommen, medmindre særlige forhold taler imod det, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 26, stk. 4, og landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 4.

Se nærmere om fortrinsstillingen, kapitel IV, 2.7. – herunder især afsnit 2.7.3.2. om den primære ansøgers erhvervelse af jord til sammenlægning og afsnit 2.7.5.1. om suppleringsjord af en hovedejendom.

2.2. Dispensation (lbl. § 29, stk. 4 og 5)

2.2.1. Dispensation fra de almindelige betingelser i lbl. § 29, stk. 1

Ifølge lbl. § 29, stk. 4, kan der meddeles dispensation fra bestemmelserne i lbl. § 29, stk. 1, således at arealoverførsel/sammenlægning kan ske i videre omfang, *når særlige forhold taler for det*. Der kan derimod ikke dispenseres fra lbl. § 29, stk. 2, om reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord,

9. Om den manglende overensstemmelse vedrørende medregning af landbrugsejendomme, som ejes af børn under 18 år, i lbl. § 2, stk. 4, § 12, stk. 2, § 29, stk. 2, og § 31, se nærmere ovenfor kapitel IV, 2.1.2.

jf. afsnit 2.1.4. og nedenfor afsnit 2.2.2. Ved vurderingen af, om dispensation kan meddeles, skal jordbrugskommissionen vurdere de konkrete forhold, herunder bl.a. ejendommenes beboelses- og driftsbygninger, om sammenlægningen fører til en velarronderet ejendom, og om der er tale om jordombytninger (mageskifte), hvor en landbrugsejendom afgiver og modtager arealer af nogenlunde samme størrelse og karakter. Er jordbrugskommissionen indstillet på at meddele en dispensation, der vil gå noget videre end sædvanlig praksis, skal kommissionen desuden tage hensyn til, om der er andre jordbrugere, der opfylder betingelserne for at erhverve suppleringsjord, og som er interesseret i suppleringsjord til deres bedrift.¹⁰

Arealgrænsen på 200 ha i lbl. § 29, stk. 1, nr. 1, kan normalt tillades fraveget, når særlige forhold taler for det. Bestemmelsen fortolkes restriktivt. Se dog nedenfor afsnit 2.2.3. om projekter vedrørende vådområder, Vandmiljøplan II og III m.v.

Afstandsgrænsen på to km for dyrkningsjorder i lbl. § 29, stk. 1, nr. 2, kan normalt tillades fraveget, når særlige forhold taler for det, f.eks. hvor der er tale om mindre arealer, der grænser til køberens ejendom, herunder lodder af denne, eller i områder med en særlig ejendomsstruktur med stor afstand mellem jorder og landbrugsbygninger, og hvor der ikke er andre, bedre beliggende landbrugsejendomme, der har ønske om suppleringsjord. Det samme gælder ved jordomlægninger, hvor der afgives og modtages arealer af nogenlunde samme størrelse og karakter (mageskifte), og hvor beliggenhedsforholdene forbedres, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 2, nr. 2. Afstandsgrænsen på to km kan endvidere normalt fraviges, når der er tale om arealer af ringere dyrkningsmæssig værdi, jf. også straks nedenfor om afstandsgrænsen på fem km, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 2, nr. 3.

For *vedvarende græsarealer og arealer af ringe dyrkningsmæssig værdi* – f.eks. marskområder, hævede havbundsområder, inddæmmede arealer og engarealer langs vandløb og fjorde, hvor der ikke findes bygninger – kan afstanden fra bygningerne til arealerne normalt tillades fraveget ud over fem km, når særlige forhold taler for det, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 1, nr. 4.

Afstanden fra bygningerne til *fradragsarealer*, jf. lbl. § 10, stk. 5, kan normalt tillades fraveget ud over ti km, når særlige forhold taler for det, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 2, nr. 5. Se TfL 2003.269 omtalt i afsnit 2.1.2. med petit.

Betingelsen om bopælspligt, jf. lbl. § 29, stk. 1, nr. 3, kan normalt fraviges, hvis der kan dispenseres efter reglerne i lbl. § 8, stk. 4, eller hvis der er tale om mindre arealer, særlig god arrondering m.v., jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 2, nr. 6, og ovenfor kapitel III, 1.2.5.

10. Jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 1, og *Jordlovgivning* s. 485.

Kapitel VI, 2.2.1

Der kan f.eks. dispenseres fra bopælspligten ved suppleringsjord af en slægts-ejendom – dvs. en ejendom, der har været i slægtens eje i mindst 75 år – når særlige forhold taler for det.¹¹

2.2.2. Dispensation vedrørende fortrinsstilling til suppleringsjord (Ibl. § 29, stk. 2)

Når reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord skal bringes i anvendelse i forbindelse med en arealoverførsel/sammenlægning efter Ibl. § 29, jf. Ibl. § 29, stk. 2, og ovenfor afsnit 2.1.4., kan jordbrugskommissionen kun meddele tilladelse til den primære ansøger efter Ibl. § 29, stk. 4, hvis kommissionen efter undersøgelse af ønsker om fortrinsstilling til suppleringsjord finder, at der ikke er naboer, der opfylder betingelserne for fortrinsstilling, eller hvis fortrinsstillede naboer har fået deres ønske om suppleringsjord opfyldt.

2.2.3. Dispensation ved etablering af våde enge, Vandmiljøplan II og III m.v.

Dispensation fra arealgrænsen på 200 ha i Ibl. § 29, stk. 1, nr. 1, og fra bopælskravet, jf. Ibl. § 29, stk. 1, nr. 3, jf. § 8, stk. 4, kan normalt forventes meddelt i forbindelse med, at der indgås *aftaler* med offentlige myndigheder om etablering af våde enge eller genopretning af vådområder med henblik på gennemførelse af Vandmiljøplan II eller III. Det samme gælder for projekter til gennemførelse af EU's vandrammedirektiv eller til opnåelse af Natura 2000-mål samt aftaler med offentlige myndigheder eller offentlige eller almene vandforsyningsanlæg om forbud mod tilførsel af gødning med henblik på beskyttelse af drikkevand i overensstemmelse med områdeudpegning efter planlovgivningen. Dispensation kan også meddeles, hvis de nævnte beskyttelsesarealer etableres efter påbud fra en offentlig myndighed, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 5.

Hvis der indgås de ovennævnte aftaler, kan der gives dispensation til suppleringsjord som kompensation for de arealer, der dokumenteres at blive inddraget til de nævnte formål (*erstatningsarealer*). Det er normalt en forudsætning for dispensation, at de indgåede aftaler har en varighed på mindst 20 år, og at dispensation meddeles inden otte år efter aftalens indgåelse.

Dispensation vil dog normalt *ikke* kunne gives til erhvervelse af erstatningsarealer, når de er kompensation for afgivne arealer, der i *forvejen* er *fradragsarealer* efter Ibl. § 10, stk. 5, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 6.

Se fra tidligere: *TjL 2000.197*: FødevareErhvervsdirektoratets notat af 26. september 2000 om de ovennævnte aftaler med udkast til deklaration til tinglysning

11. Jf. Fødevareministerens svar på spørgsmål nr. 1, vedrørende lovforslag nr. 39, FT 2009-10.

på ejendommene samt *TfL 2001.154*, hvor FødevareErhvervsdirektoratet i forbindelse med midtvejsevalueringen af Vandmiljøplan II bl.a. gjorde opmærksom på, at der var behov for en fleksibel administration af landbrugsloven og jordfordelingsloven for at nå målsætningen i Vandmiljøplan II, og for at landbrugsloven ikke skulle blive en barriere for gennemførelsen af et vådområdeprojekt.

Dispensationspraksis kan efter omstændighederne være lempeligere ved *jordfordeling*, hvor der indgår jordomlægninger mellem et større antal ejendomme, jf. landbrugslovscirkulærets § 61, stk. 8. I sådanne tilfælde kan jordbrugskommissionen således tage hensyn til, at en eller flere jordomlægninger, hvortil der ikke umiddelbart kan meddeles tilladelse efter de ovennævnte regler, kan være nødvendig for at fremme ejendomsstrukturen og jordarrangeringen i et område. Eksempelvis kan afstandsgrænsen i lbl. § 29, stk. 1, nr. 2, fraviges i særlige tilfælde, hvor det kan være nødvendigt for at opnå en tilfredsstillende samlet løsning på jordfordelingssagen. Se om jordfordeling nedenfor afsnit 4.

Foruden dispensation på grundlag af en konkret vurdering i medfør af lbl. § 29, stk. 4, kan fødevareministeren mere generelt i medfør af lbl. § 29, stk. 5, fastsætte regler om, at sammenlægning kan ske uden tilladelse i videre omfang end efter lbl. § 29, stk. 1. Denne hjemmel er anvendt i § 2, stk. 4, i landinspektørerklæringsbekendtgørelsen, hvorefter der kan ske *supplering af en landbrugsejendom, der ejes af en offentlig dansk myndighed*, når det ved erklæring fra en landinspektør godtgøres, at betingelserne i lbl. § 29, stk. 1, nr. 1 og 2, er opfyldt.

3. Oprettelse af nye landbrugsejendomme (lbl. § 30)

3.1. Udstykning af en landbrugsejendom (lbl. § 30, stk. 1 og 2)

3.1.1. Udgangspunkt: Forbud mod udstykning

Landbrugsloven indeholder principielt et *forbud mod udstykning* med henblik på oprettelse af nye landbrugsejendomme. Formålet med udstykningsforbuddet er at *forhindre, at landbrugsejendomme opdeles i små, urentable enheder*. Det følger dog af lbl. § 30, stk. 2, at der kan meddeles *tilladelse* til udstykning med henblik på oprettelse af nye selvstændige landbrugsejendomme. Udstykning med henblik på, at det udstykkede areal *ikke* skal være undergivet landbrugspligt, reguleres derimod af lbl. §§ 6 og 7, jf. kapitel II, 4.

Hvis landbrugspligten skal opretholdes, efter at der er meddelt tilladelse til udstykning, er udgangspunktet, at udstykningen skal ske med henblik på oprettelse af en ny *selvstændig* landbrugsejendom, jf. lbl. § 30, stk. 2. Ved kravet om »selvstændig« er det tilkendegivet, at der kun kan gives tilladelse

Kapitel VI, 3.1.1.

til udstykning og oprettelse af en ny landbrugsejendom *med* bygninger, sammenlign lbl. § 9, stk. 1. Det er normalt også en forudsætning for tilladelse til udstykningen, at den nye ejendom drives som en selvstændig landbrugsbedrift (»ejendom nr. 1«), dvs. at ejeren/erhververen ikke i forvejen er ejer eller medejer af en anden landbrugsejendom. Udstykningstilladelse forudsætter således som udgangspunkt, at den landbrugsejendom, der ønskes udstykket, har *to beboelsesbygninger*, således at hver ejendom efter udstykningen kan være forsynet med bygninger, eller at der skal opføres bygninger på det udstykkede, bygningsløse areal. Se dog nedenfor afsnit 3.1.2. (bygningsløs ejendom) og afsnit 3.1.4. (opførelse af nye bygninger).

Hvis der meddeles tilladelse til oprettelse af en ny landbrugsejendom i medfør af lbl. § 30, stk. 2 og 3, jf. nedenfor afsnit 3.1.2.-3.1.4., indtræder der en *bopælspligt for erhververen* af den nye ejendom, der – eventuelt af en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2 – skal opfyldes inden seks måneder efter Kort- og Matrikelstyrelsens registrering af de matrikulære forandringer, jf. landbrugslovsbekendtgørelsens § 6, stk. 1.

Udstykning til oprettelse af en ny landbrugsejendom og tillige eventuel opførelse af nye bygninger på den udstykkede ejendom kan kræve *tilladelse efter anden lovgivning* – navnlig planlovens § 35, stk. 1, hvorefter udstykning og opførelse af ny bebyggelse i landzone som udgangspunkt kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. Se om planlovens § 35 i kapitel III, 3.1.1. Tilladelse gives dog normalt til etablering af jordbrug, når udstykningen kan tillades efter landbrugsloven, medmindre arealanvendelsen er i strid med kommuneplanlægningen.¹²

At der er meddelt tilladelse efter landbrugsloven er dog ikke i alle tilfælde tilstrækkeligt til, at landzonetilladelse også skal meddeles. Se således *KFE 2004.89* om oprettelse af en ny landbrugsejendom på 4,8 ha ved udstykning efter den tidligere landbrugslovs § 14. Ejendommen skulle anvendes til en virksomhed med import og eksport af kreaturer samt forhandling af tyresæd og embryoner. Jordbrugskommissionen meddelte tilladelse til udstykningen efter landbrugsloven, og der blev meddelt landzonetilladelse. Naturklagenævnets flertal meddelte derimod afslag, og lagde herved vægt på ejendommens beliggenhed i et område, der i regionplanen var udpeget som værdifuldt landskab, særligt naturområde og ny natur, som skulle bevares som naturområder og friholdes for bebyggelse. På baggrund heraf ændrede flertallet landzonetilladelsen til et afslag.

3.1.2. Udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom

Uanset det i forrige afsnit nævnte udgangspunkt følger det dog af lbl. § 10, stk. 1, jf. ovenfor kapitel III, 1.3.2.1., at der lovligt under visse betingelser

12. Jf. *Planlovskommentaren* s. 275.

kan etableres *en bygningsløs landbrugsejendom*, ved at beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, der lovligt ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, fraskilles med et areal på f.eks. to ha eller derover. I så fald oprettes arealet med beboelsesbygningen som én selvstændig landbrugsejendom, mens det resterende areal oprettes som en anden selvstændig, bygningsløs landbrugsejendom, jf. lbl. § 30, stk. 1. Arealet af bygningsparcellen skal være på to ha derover, da arealet ellers ikke bliver landbrugspligtigt, jf. lbl. § 4, stk. 1, og bortfaldsreglen i lbl. § 6, stk. 3.

Bortset fra de nævnte tilfælde kan der ikke ske udstykning af en del af en landbrugsejendom som en bygningsløs ejendom – heller ikke ved at fraskille et areal uden bygninger med deklaration om, at det skal drives sammen med restarealet med bygninger, jf. lbl. § 10, stk. 1.¹³

Oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning til samdrift med en bestående landbrugsejendom i medfør af lbl. § 10, stk. 1 og 3, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1.¹⁴

3.1.3. Oprettelse af en ny landbrugsejendom med bestående bygninger

Tilladelse efter lbl. § 30, stk. 2, til udstykning med henblik på oprettelse af *en ny landbrugsejendom med bestående bygninger* vil normalt kunne meddeles. Ved vurderingen af, om tilladelse kan meddeles, skal jordbrugskommissionen – jf. landbrugslovscirkulærets § 62, stk. 3 – bl.a. lægge vægt på, *at* den nye landbrugsejendom får et areal på mindst to ha, inklusive bebygget areal, gårdsplads, have m.v., sammenlign lbl. § 4, stk. 1, og § 6, stk. 3, *at* der er fornøden beboelsesbygning på både den nye landbrugsejendom og restejendommen, jf. § 11, stk. 1 og 2, i landbrugslovsbekendtgørelsen, der bl.a. indeholder krav til beboelsens størrelse og beliggenhed (se kapitel III, 1.2.4.2.), *og at* ansøgeren opfylder betingelserne for erhvervelse af ejendommen efter lbl. § 12, stk. 1 og 2. Sker erhvervelsen efter lbl. § 16, stk. 2, eller § 20, stk. 1, er det ankermanden, henholdsvis landmanden i selskabet, der skal opfylde betingelserne i lbl. § 12.

At betingelserne i lbl. § 12, stk. 1 og 2, forudsættes opfyldt, for at der kan meddeles tilladelse, indebærer *dels*, at erhververen af den nye landbrugsejendom (eventuelt via en tredjemand, jf. lbl. § 8, stk. 2) skal opfylde bopælspligten, jf. lbl. § 8, *dels* at reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord skal iagttages, hvis erhververen af den nye landbrugsejendom og dennes børn under 18 år efter erhvervelsen vil blive ejer eller medejer af mere end 150 ha eksklusive fradragsarealer. Dette gælder dog ikke, hvis erhververen erhverver den nye ejendom som sin »ejendom nr. 1«, jf. lbl. § 12, stk. 1 –

13. Se også *Jordlovgivning* s. 495.

14. Jf. *Planlovskommentaren* s. 298 f og sidst i kapitel III, 3.1.1.

Kapitel VI, 3.1.3.

medmindre erhververens børn under 18 år i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 12, stk. 2, og nærmere kapitel IV, 2.7.3.1. Erhvervsreglerne og reglerne om fortrinsstilling skal heller ikke bringes i anvendelse, hvis ejeren af den oprindelige ejendom forbliver ejer af begge landbrugsejendomme efter udstykningen, jf. TfL 2007.173.

3.1.4. Oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger

Udstykning med henblik på *oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger* kan normalt kun tillades, når særlige forhold taler for det. Jordbrugskommissionen skal ved meddelelse af tilladelse navnlig vurdere, om både den nye landbrugsejendom og restejendommen kan danne grundlag for en jordbrugsbedrift, der kan drives erhvervsmæssigt med en væsentlig jordbrugsproduktion vurderet på grundlag af forholdene i den konkrete situation og med udgangspunkt i, at der ikke er tale om en specialproduktion, jf. landbrugslovscirkulærets § 62, stk. 1, nr. 1. Om specialproduktion se straks nedenfor. En landbrugsejendom skal for at opfylde disse betingelser normalt have et areal på 30 ha eller derover. Oprettelse af *fritids- eller hobbylandbrug* vil således ikke kunne ske efter lbl. § 30, stk. 2 – men muligvis ved supplerig af et nedlagt landbrug efter lbl. § 30, stk. 3.¹⁵ Baggrunden herfor er, at lbl. § 30 som nævnt i afsnit 3.1.1. har til formål at forhindre en opdeling af eksisterende landbrugsejendomme i urentable enheder.

Ved udstykning til opførelse af nye bygninger skal køberen (eventuelt af en ankermand/landmand i selskabet) af den nye ejendom opfylde betingelserne for at erhverve ejendommen som ejendom nr. 1, jf. lbl. § 12, stk. 1, men jordbrugskommissionen kan – som følge af, at beboelsesbygningen først skal opføres – fastsætte en frist til opfyldelse af bopælskravet, der er længere end de seks måneder, som følger af lbl. § 12, jf. landbrugslovscirkulærets § 62, stk. 1, nr. 3.

Som anført i afsnit 3.1.1., er det normalt en forudsætning for tilladelse til udstykning af en ny landbrugsejendom, at den nye ejendom drives som en selvstændig landbrugsbedrift (»ejendom nr. 1«), således at ejeren/erhververen ikke i forvejen er ejer eller medejer af en anden landbrugsejendom. Derfor henviser landbrugslovscirkulærets § 62, stk. 1, nr. 3, også kun til lbl. § 12, stk. 1, og ikke til stk. 2, om erhvervelse af yderligere ejendomme. Som følge heraf finder reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord *ikke* anvendelse ved udstykning af en ny landbrugsejendom til opførelse af nye bygninger.

Fra praksis kan nævnes: *TfL 2000.108*, der omhandlede en ansøgning om tilladelse til udstykning af ca. 12 ha af en landbrugsejendom på 37,4 ha. De 12 ha

15. Jf. *Jordlovgivning* s. 495 f.

skulle oprettes som en ny landbrugsejendom, hvorpå der skulle opføres en ny beboelsesbygning og nye driftsbygninger. Jordbrugskommissionen meddelte afslag, da den nye ejendom ikke kunne danne grundlag for en jordbrugsbedrift med en væsentlig jordbrugsproduktion, og da der ikke forelå særlige forhold, der kunne begrunde en tilladelse. *TfL 2000.130* omhandlede udstykning af 4,1 ha af en landbrugsejendom på 33,4 ha, hvor ansøgeren havde tilstræbt at dokumentere, at både den nye landbrugsejendom og restejendommen kunne udgøre en landbrugsbedrift, der kunne drives erhvervsmæssigt med en væsentlig jordbrugsproduktion. Jordbrugskommissionens afslag var mangelfuldt begrundet, hvorfor sagen blev hjemvist til fornyet behandling.

Skal der på den nye landbrugsejendom etableres en *specialproduktion som f.eks. gartneri, planteskole eller lignende*, skal det i jordbrugskommissionens vurdering af, om tilladelse kan meddeles, udover de før petitaftsnittet nævnte forhold tillige indgå, om den påtænkte produktion stiller *særlige krav til jordbonitet, vandings- og afvandingsforhold, beliggenhed, klimaforhold og lignende*, samt om der er særlige forhold til hinder for, at den påtænkte produktion etableres på en bestående landbrugsejendom, jf. landbrugslovscirkulærets § 62, stk. 1, nr. 2.

Ved udstykning til oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger stilles der normalt krav om *tinglysning af en deklaration* om, at der inden to år efter den endelige udstykningsgodkendelse, skal være opført fornøden beboelsesbygning på ejendommen, jf. landbrugslovscirkulærets § 62, stk. 2.

Opførelse af bygninger på en ny landbrugsejendom kan – hvis byggeriet ikke kan anses for erhvervsmæssigt nødvendigt, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og herom ovenfor kapitel III,3.1.1. – kræve kommunalbestyrelsens landzonetilladelse. I forbindelse med landzonetilladelse til opførelse af nye bygninger på en udstykket landbrugsejendom kan kommunalbestyrelsen eventuelt stille krav om bygningernes placering og eventuelt om skærmende beplantning omkring tekniske anlæg, hvis ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af en indsatsplan jf. driftslovens § 9, nr. 2, jf. § 12, og bekendtgørelse nr. 863 af 10. september 2009 om skærmende beplantning ved skærmende tekniske anlæg.

3.2. Supplering af nedlagte landbrugsejendomme og fritliggende beboelsesejendomme (lbl. § 30, stk. 3)

Nye landbrugsejendomme kan – foruden ved udstykning, jf. ovenfor afsnit 3.1. – oprettes ved, at nedlagte landbrugsejendomme og fritliggende beboelsesejendomme (uden landbrugspligt) suppleres med jord, således at de overstiger to-ha-grænsen i lbl. § 4, stk. 1. Tilladelse til oprettelse af sådanne nye landbrugsejendomme kan meddeles i medfør af lbl. § 30, stk. 3.

Lbl. § 30, stk. 3, omfatter *for det første* »nedlagte landbrugsejendomme«. Herved må forstås ejendomme, som på et eller andet tidspunkt har

Kapitel VI,3.2.

været noteret i matriklen som landbrugsejendom, men hvor noteringen er ophævet. Supplering af sådanne ejendomme op over to-ha-grænsen og notering som landbrugsejendom, jf. lbl. § 4, stk. 1, indebærer således, at ejendommen *genoprettes* som landbrugsejendom.¹⁶

For det andet omfatter lbl. § 30, stk. 3, »fritliggende beboelsesejendomme«. Hvad der forstås herved, fremgår ikke nærmere af bestemmelsen, men det må antages at omfatte ejendomme, der ikke tidligere har været noteret som landbrugsejendom, hvorpå der findes en fornøden beboelsesbygning.¹⁷

Det er ikke (længere) klart, hvad der ligger i kravet om »fritliggende«. Efter 2004-loven var det antaget, at en fritliggende ejendom normalt skulle være beliggende 100 m eller mere fra nærmeste anden beboelse, jf. det tidligere landbrugslovscirkulæres § 7, stk. 2. Denne bestemmelse var imidlertid knyttet til reglen i den tidligere lbl. § 6, stk. 1, nr. 3 (nu: Nr. 4) om ophævelse af landbrugspligt i forbindelse med supplering af en fritliggende parcel. Ved lovændringen i 2010 udgik kravet om »fritliggende« i denne bestemmelse imidlertid, og dermed også reglen i landbrugslovscirkulæret. Der gælder derfor ikke længere en 100-m-grænse. Ifølge det gældende landbrugslovscirkulæres § 63, stk. 2, skal der ved vurdering af, om en beboelsesejendom er fritliggende lægges vægt på, at »...ejendommen, uafhængigt af om der ligger andre beboelser i nærheden, ud fra sin beliggenhed mv. kan karakteriseres som en fritliggende beboelsesejendom.« Med andre ord er en ejendom fritliggende, hvis den kan karakteriseres som fritliggende! Formuleringen: »[U]afhængigt af om der ligger andre beboelser i nærheden« må formentlig forstås således, at der *kan* være andre beboelsesbygninger i nærheden, hvis ejendommen dog fremtræder som fritliggende ud fra ikke nærmere fastsatte kriterier. Det må herefter være op til jordbrugskommissionens frie skøn, om en beboelsesejendom er fritliggende. Det må formentlig fortsat antages, at beboelsesejendomme i egentlige *byområder* ikke kan oprettes som landbrugsejendomme.¹⁸

Lbl. § 30, stk. 3, omfatter tilfælde, hvor en del af en landbrugsejendom overføres til en ejendom, der *ikke* i forvejen er noteret som landbrugsejendom, men som efter overførslen ønskes noteret som en sådan. Overførsel af en del af en landbrugsejendom til en *anden* landbrugsejendom reguleres derimod af lbl. § 29.¹⁹

16. Jf. *Jordlovgivning* s. 498.

17. Jf. *Jordlovgivning* s. 498.

18. Jf. denne bogs 1. udgave 2005 s. 304.

19. Jf. således *Jordlovgivning* s. 498 f med referat af Jordbrugsdirektoratets skrivelse af 16. december 1992, j.nr. 90S-442-025-02166 vedrørende forholdet mellem §§ 13 og 14 i den tidligere landbrugslov.

Det er – jf. landbrugslovscirkulærets § 63, stk. 1, nr. 1-3 – normalt en forudsætning for tilladelse til oprettelse af en landbrugsejendom efter lbl. § 30, stk. 3, *at* jorderne grænser til bygningslodden, eller at der kun er en mindre adskillelse mellem lodderne,²⁰ *at* der findes fornøden beboelsesbygning,²¹ *samt at* ansøgeren (eventuelt en ankermand/landmanden i selskabet) opfylder betingelserne for erhvervelse af den supplerede ejendom som ejendom nr. 1 efter lbl. § 12, stk. 1.

Se fra praksis: *TfL 1999.32*: Afslag på overførelse af 1,8 ha fra en landbrugsejendom til ansøgerens ejendom på 3.150 m², da der ikke var særlige forhold, der kunne begrunde tilladelse, når jorderne ikke grænsede til bygningslodden, men lå 150 m væk. Efter nugældende regler er det ikke i sig selv en hindring for oprettelsen af en ny landbrugsejendom, at der er en mindre adskillelse mellem lodderne, jf. landbrugslovscirkulærets § 63, stk. 1, nr. 1, og ovenfor ved og i note 20.

Tidligere var det tillige normalt en forudsætning, at der ikke var risiko for miljøkonflikter – f.eks. i form af lugt-, støj- og/eller støvgener m.v. – i forhold til eksisterende boligbebyggelse. Denne forudsætning er imidlertid ikke medtaget i det gældende landbrugslovscirkulære, da FødevareErhvervsdirektoratet har fundet, at sådanne hensyn ikke lovligt kan varetages efter landbrugsloven.

Se således *TfL 2008.56*, hvor ejerne af en nedlagt landbrugsejendom på ca. 0,3 ha søgte om tilladelse til at genoprette denne som landbrugsejendom ved supplerende med et areal på 6,7 ha. Ejendommen var beliggende i udkanten af Strynø by og skulle anvendes til vedvarende græs og et mindre dyrehold med får. Jordbrugskommissionen meddelte afslag under henvisning til, at der på grund af beliggenheden i Strynø by var risiko for miljøkonflikter. FødevareErhvervsdirektoratet ophævede afgørelsen og meddelte tilladelse til det ansøgte, da »...der er tale om en mindre ejendom, der skal drives med vedvarende græsarealer og et mindre dyrehold. Selvom begrebet »risiko for miljøkonflikter« ikke er nærmere præciseret, er det direktoratets opfattelse, at kommissionen allerede ud fra proportionalitetssynspunktet ikke kan anvende en så indgribende foranstaltning som et afslag, når den påviste risiko for miljøkonflikter vil være støj- og lugtgener i forbindelse med drift af ca. 7 ha med vedvarende græs og et mindre dyrehold (får). Det er direktoratets opfattelse, at et afslag kræver en konkret risiko for miljøkonflikter på

20. Muligheden for en mindre adskillelse mellem lodderne er indsat i landbrugslovscirkulæret i forbindelse med lovændringen i 2010, men svarer til hidtidig praksis. Se således Jordbrugsdirektoratets skrivelse af 16. marts 1992, j.nr. 90S-442-070-02764, refereret i *Jordlovgivning* s. 499. Se også nedenfor om TfL 1999.32.

21. Se herom landbrugslovsbekendtgørelsens § 11, stk. 1 og 2. Det er dog ikke sikkert, at kravene i bekendtgørelsen skal opfyldes fuldt ud, idet bekendtgørelsen omhandler en »passende« beboelsesbygning i forhold til lbl. § 9, stk. 1, mens cirkulærets § 63, stk. 1, nr. 2, omhandler en »fornøden« beboelsesbygning i forhold til lbl. § 30, stk. 3. Det er uklart, om der er tale om andet end en sproglig forskel.

Kapitel VI,3.2.

et væsentligt højere niveau end det i sagen påviste. Endelig vil et afslag ikke kunne finde støtte i de nævnte forarbejder for bestemmelsen eller landbrugslovens formålsbestemmelser om blandt andet at tilgodese fritidslandbrug og dermed forøge eller bevare livet i landdistrikterne.«

Oprettelse af nye landbrugsejendomme efter lbl. § 30, stk. 3, kan ske uden undersøgelse af, om der er ejere af nærliggende landbrugsejendomme, der ønsker at købe jorden, og *uden fortrinsstilling* for disse, idet det er en forudsætning, at erhververen af den nye landbrugsejendom ikke er ejer eller medejer af anden landbrugsejendom, sammenlign landbrugslovscirkulærets § 63, stk. 1, nr. 3, der som nævnt kun henviser til erhvervelsesbetingelserne i lbl. § 12, stk. 1, om ejendom nr. 1.

Notering af landbrugspligt på den nye landbrugsejendom *kan være i strid med en gældende lokalplan*. Ændringen af ejendommens status ved notering af landbrugspligt i strid med lokalplanen kan ikke ske ved dispensation fra lokalplanen i medfør af planlovens § 19, jf. KFE 1999.248. En ændring af lokalplanen må derfor gennemføres, hvis den nye selvstændige landbrugsejendom lovligt skal kunne oprettes.

4. Jordfordelingsloven

4.1. Indledning – lovens formål

Reglerne om jordfordeling har nær sammenhæng med landbrugslovens regler om ejendomsdannelse, idet jordfordelingen – ligesom omlægning af jorder efter landbrugsloven på den enkelte landmands initiativ – kan bidrage til at forbedre struktur- og arronderingsforholdene, jf. jordfordelingslovens § 1, nr. 1 og 3. Der kan bl.a. dispenseres fra lbl. § 29 om sammenlægning og arealoverførsel i forbindelse med større jordomlægninger efter jordfordelingsloven, jf. ovenfor sidst i afsnit 2.2.3. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord finder ikke anvendelse ved jordfordeling, der sker i forbindelse med afståelse til offentlige anlæg m.v., og som gennemføres efter reglerne i jordfordelingsloven, jf. lbl. § 33, stk. 2, og kapitel IV,2.7.5.2.

Herudover har jordfordelingsloven bl.a. til formål *at* medvirke til gennemførelse af projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land, *at* afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder, *at* fremskaffe erstatningsarealer til berørte landbrugsejendomme i forbindelse med gennemførelse af de nævnte projektyper, *samt at* muliggøre etablering og bevarelse af havekolonier,²² jf. jordfordelingslovens § 1.

22. Jf. lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 med senere ændringer om kolonihaver.

4.2. Lovens administration og sagsrejsning

Reglerne om jordfordeling administreres af FødevareErhverv ved miljøkontoret i Tønder i samarbejde med jordfordelingskommissionerne.²³ Fødevareministeren opretter en jordfordelingskommission i hvert af de syv områder, der dækkes af en jordbrugskommission, jf. jordfordelingslovens § 2, stk. 2. Kommissionerne består hver af syv medlemmer, hvoraf formanden skal være dommer. Ét medlem skal være kyndig i vurdering af landbrugs-ejendomme og repræsenterer realkredit- og pengeinstitutter. De øvrige fem medlemmer udgøres af medlemmerne af områdets jordbrugskommission, jf. jordfordelingslovens § 2, stk. 3.

Anmodning om rejsning af en jordfordelingssag indgives til FødevareErhverv, jf. jordfordelingslovens § 2, stk. 4, jf. § 1, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1288 af 8. december 2006 om jordbrugskommissionernes behandling af sager efter jordfordelingsloven. FødevareErhverv beslutter, om der skal udarbejdes en jordfordelingsplan, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 1. FødevareErhverv indkalder endvidere til lodsejermøde og fungerer som sekretariat for jordfordelingskommissionerne, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 2, og § 2, stk. 5. Efter udarbejdelse af den samlede jordfordelingsplan afgør *jordfordelingskommissionen* på et offentligt møde med fremmødte lodsejere, om denne kan godkendes, jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 1. I så fald afsiger jordfordelingskommissionen kendelse om, at planen skal gennemføres, jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 4.

Reglerne om offentligt køb og salg af fast ejendom administreres som udgangspunkt af FødevareErhvervs kontor i Tønder, jf. ovenfor. Imidlertid kan fødevareministeren i medfør af jordfordelingslovens § 25, stk. 1, henlægge sine beføjelser til bl.a. *kommunale jordkøbsnævn*. Jordkøbsnævne er selvstændige offentlige forvaltningsmyndigheder, der har kompetence til selvstændigt at købe og sælge jord til jordfordelingslovens formål. Nævne er ikke undergivet kommunalbestyrelsernes instruktioner, jf. § 4 i bekendtgørelse nr. 1220 af 18. oktober 2007 om jordkøbsnævn. Jordkøbsnævne nedsættes af en kommunalbestyrelse eller af flere kommunalbestyrelser i fællesskab og bemyndiges af ministeren, jf. jordfordelingslovens § 25, stk. 3, jf. stk. 1 og 2. Et jordkøbsnævn har mellem seks og otte medlemmer, hvoraf de to til fire medlemmer udpeges af kommunalbestyrelsen. Fire medlemmer udpeges af Landbrug & Fødevarer (to medlemmer), Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening, jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1220 af 18. oktober 2007 om jordkøbsnævn.

23. Jf. *Leif Klæsøe i Jordlovgivning* s. 802 ff om jordfordelingsloven med yderligere litteraturhenvisninger om loven og dens baggrund, og s. 924 om Tønderkontorets arbejdsopgaver m.v.

Kapitel VI, 4.2.

Jordkøbsnævnenes sekretariatsbetjening varetages enten af kommunerne eller af Fødevarerhverv, jf. jordfordelingslovens § 25, stk. 2.

Der er for tiden (juni 2011) jordkøbsnævn i Tønder Kommune og Sønderborg Kommune, jf. bekendtgørelse nr. 987 af 3. oktober 2008.

Jordkøbsnævn betragtes som offentlige myndigheder i relation til lbl. § 22, jf. kapitel IV, 4.1.1.

Klage over afgørelser vedrørende jordfordeling og jordkøb truffet af jordfordelingskommissionerne, jordkøbsnævne eller andre myndigheder, der har kompetence efter jordfordelingsloven, kan indgives til Fødevarerministeriets Klagecenter, jf. jordfordelingslovens § 27, stk. 1, og bekendtgørelse nr. 282 af 5. april 2011. Klagefristen er fire uger. Dog kan afgørelser truffet af jordfordelingskommissionen efter jordfordelingslovens §§ 4, 6 og 8, *ikke* indbringes for anden administrativ myndighed, jf. lovens § 27, stk. 2. Fødevarerministeren kan fastsætte regler, hvorefter der alene kan klages over retlige spørgsmål, jf. jordfordelingslovens § 27, stk. 1, in fine.

4.3. Jordfordeling

En jordfordelingssag kan rejses af enhver, der har retlig interesse heri – f.eks. private lodsejere, kommuner, foreninger m.v. – ved at indgive ansøgning til Fødevarerhverv, der efterfølgende behandler sagen i samarbejde med den stedlige jordfordelingskommission, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 1. Den tidligere sondring mellem jordfordelingssager mellem fem til ti henholdsvis mere end ti ejendomme blev ophævet i 2010.²⁴ I princippet er det derfor tilstrækkeligt, at blot én lodsejer ønsker at rejse en jordfordelingssag. Udgifterne til jordfordelingen afholdes af de lodsejere, der rejser sagen, men Fødevarerhverv kan bestemme, at der skal ydes tilskud til omkostningerne, jf. jordfordelingslovens § 9. Hvis Fødevarerhverv skønner, at anmodningen kan imødekommes, udarbejdes *en jordfordelingsplan* inden for et fastlagt område, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 1. Derefter indkalder Fødevarerhverv normalt til et lodsejermøde, hvor flertallet af de fremmødte lodsejere vælger et lodsejerudvalg, der repræsenterer lodsejerfællesskabets interesser, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 2, 1. punktum. På mødet fastlægges endvidere sagens skæringsdato og planområdets udstrækning, ligesom dato for planlægningens afslutning aftales, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 2, sidste punktum.

Fødevarerhverv udarbejder derefter efter forhandling med de enkelte lodsejere et *forslag til en hensigtsmæssig jordfordelingsplan* med oplysning om vilkår, kontante vederlag og øvrige betingelser for planens gennemførelse, jf. jordfordelingslovens § 3, stk. 3. Planen forelægges for lodsejerne og jordfor-

24. Jf. lov nr. 244 af 22. marts 2010.

delingskommissionen på et offentligt møde, hvor jordfordelingskommissionen afgør, om planen kan godkendes, jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 1.

Hvis planen kan godkendes, afsiger jordfordelingskommissionen *kendelse* om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres, og dermed om de deltagende ejendommers fremtidige jordtilliggende, jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 4. Kendelsen er bindende for samtlige omfattede lodsejere og rettighedshavere i de omfattede ejendomme, og den tinglyses som byrde på ejendommene, jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 5.

Ved jordfordelingskommissionens kendelse afgøres endeligt alle indsigelser og krav, der som følge af jordomlægningen måtte være fremsat for jordfordelingskommissionen, jf. jordfordelingslovens § 6, stk. 1. Herefter træffer jordfordelingskommissionen afgørelse om udbetaling af kontante vederlag og foranlediger jordomlægningerne noteret i matriklen og tinglyst med fordeling af hæftelser og byrder efter TL §§ 21-23, jf. jordfordelingslovens § 7.

Hvis den besluttede jordfordeling ikke kan noteres i matriklen eller tinglyses, afsiger jordfordelingskommissionen et tillæg til kendelsen, som sikrer, at dette kan ske, jf. jordfordelingslovens § 8, stk. 1.

4.4. Statens jordkøb m.v.

4.4.1. Køb af jord i fri handel

I medfør af jordfordelingslovens § 11 kan fødevareministeren – eller den, ministeren bemyndiger dertil – købe fast ejendom til opfyldelse af de i afsnit 4.1. nævnte formål i jordfordelingslovens § 1.²⁵

Statens erhvervelse sker ved *frivillig aftale* med ejeren og til almindelig handelspris på egnen.²⁶ Når erhvervelsen omfatter beboelses- og/eller driftsbygninger, søges disse – når der er klarhed om landbrugsjordens fremtidige anvendelse – afhændet på den mest fordelagtige måde for staten. Indtil da skal bygningerne – ligesom erhvervede arealer – hvis det er muligt, lejes ud på sædvanlige vilkår.²⁷ Erhvervelse kan ske med henblik på at besidde jorden i en årrække, før den planlagte anvendelse kan realiseres.²⁸

Fast ejendom, der er købt i medfør af jordfordelingslovens § 11, skal som hovedregel sælges som led i en jordfordeling *til* personer, der opfylder landbrugslovens erhvervelsesregler, *til* anden offentlig myndighed, jf. lbl. § 22, *til* almene vandforsyningsanlæg, jf. lbl. § 23, *eller til* fonde eller andre juridiske personer, der har opnået forhåndsgodkendelse efter lbl. § 24, jf. jordfordelingslovens § 19, stk. 1.

25. Om den tidligere jordkøbslov se *Jordlovgivning* s. 887 ff med yderligere litteraturhenvisninger.

26. Sammenlign bekendtgørelse nr. 1220 af 18. oktober 2007 om jordkøbsnævn § 5, stk. 4.

27. Sammenlign bekendtgørelse nr. 1220 af 18. oktober 2007 om jordkøbsnævn § 5, stk. 5.

28. Se *Jordlovgivning* s. 893 ff.

Kapitel VI, 4.4.1.

Ved salg af en bygningsløs ejendom skal salget normalt være betinget af, at der på den solgte ejendom tinglyses en deklaration, der svarer til standarddeklarationen, der gælder ved oprettelse af landbrugsejendomme uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 2.²⁹

4.4.2. Pålæggelse af forkøbsret

I medfør af jordfordelingslovens § 12, stk. 1, kan fødevareministeren pålægge landbrugsejendomme og frie jorder³⁰ en forkøbsret for staten med henblik på at fremskaffe fast ejendom til opfyldelse af de i afsnit 4.1. nævnte formål i jordfordelingslovens § 1.³¹

Forkøbsretten tinglyses på den pågældende ejendom og går forud for alle andre rettigheder over ejendommen, bortset fra private forkøbs- og køberettigheder, der er tinglyst før den 21. april 1967, jf. jordfordelingslovens § 12, stk. 2.

Forkøbsretten giver staten fortrinsret til at købe ejendommen ved enhver erhvervelse af ejendommen eller en del af denne, jf. jordfordelingslovens § 12, stk. 3. Dog kommer forkøbsretten, jf. jordfordelingslovens § 12, stk. 3 – bortset fra erhvervelse til etablering og bevarelse af havekolonier – ikke til anvendelse, når:

- 1) den overvejende del af ejendommen ikke er beliggende i landzone,
- 2) erhververen er en offentlig myndighed,
- 3) ejendommen erhverves af en person ved arv, ved overtagelse til hensiddende i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo,
- 4) erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle, samlever eller er beslægtet eller besvogret med den hidtidige ejer i op- eller nedstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn, eller
- 5) erhververen opfylder betingelserne i lbl. §§ 12 og 13 og arealet i forbindelse med handlen sammenlægges med en af erhververen ejet landbrugsejendom. Kravet om sammenlægning kan dog ikke gælde ved erhvervelse efter lbl. § 13, da denne bestemmelse forudsætter, at erhververen ikke i forvejen er ejer eller medejer af en landbrugsejendom, jf. kapitel IV, 2.2.

Ved erhvervelse til *etablering og bevarelse af havekolonier* anvendes forkøbsretten ikke i de i nr. 3 og 4 nævnte tilfælde, jf. jordfordelingslovens § 12, stk. 4.

Ved salg af en fast ejendom, der er pålagt forkøbsret for staten, forelægges erhvervelsesdokumentet FødevareErhverv i Tønder til afgørelse af, om

29. Sammenlign bekendtgørelse nr. 1220 af 18. oktober 2007 om jordkøbsnavn § 5, stk. 6.

30. Om frie jorder se ovenfor kapitel II, 1.1. og *Jordlovgivning* s. 162 f.

31. Om forkøbsret efter naturbeskyttelsesloven § 57 se *Jordlovgivning* s. 282, 465 og 902 samt ovenfor kapitel III, 3.3.2. og kapitel IV, 2.7.1.2.

statens forkøbsret vil blive gjort gældende, jf. jordfordelingslovens § 13, stk. 1. Erhvervelsesdokumentet kan kun tinglyses endeligt, hvis der vedlægges dokumentation for, at forkøbsretten ikke kommer til anvendelse, jf. jordfordelingslovens § 12, stk. 3. I modsat fald tinglyses med frist til dokumentation af, at fødevareministeren ikke vil gøre forkøbsretten gældende, jf. jordfordelingslovens § 14, stk. 1.

Hvis forkøbsretten gøres gældende, indtræder staten i erhververens rettigheder og forpligtelser med hensyn til ejendommen og dens tilbehør, og erhververen har krav på godtgørelse for de omkostninger, som han har afholdt forgæves i forbindelse med erhvervelsen, jf. jordfordelingslovens § 15.

Ifølge bemærkningerne til jordfordelingsloven³² opretholdes forkøbsret som en principiel mulighed for, at frijordsarealer *på mindst ti ha med væsentlig landbrugsmæssig værdi* pålægges landbrugspligt og dermed bliver omfattet af landbrugslovens bestemmelser. Imidlertid gøres forkøbsretten kun gældende i tilfælde, hvor arealerne efter en besigtigelse vurderes at have en væsentlig landbrugsmæssig værdi *for omkringliggende landbrugsbedrifter, eller arealerne har eller kan få betydning for gennemførelsen af planlagte natur- og miljøforbedrende projekter*. Dette indebærer bl.a., at landbrugsarealer under ti ha eller med en u hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til en landbrugsmæssig udnyttelse ikke kommer i betragtning, når forkøbsret skal pålægges. Endvidere gøres forkøbsretten ikke gældende, når mere end halvdelen af arealet udgøres af naturarealer. Halvkulturarealer som eng, marsk og overdrev betragtes i denne forbindelse *ikke* som naturarealer. Forkøbsretten kan gøres gældende over for naturarealer, når disse har eller kan få betydning for gennemførelsen af planlagte natur- eller miljøforbedrende projekter. Forkøbsretten gøres dog ikke gældende, hvis køber frivilligt lader arealet indgå i projektet.

Arealgrænsen på ti ha kan fraviges i særlige tilfælde, f.eks. i marskområderne ved Tønder og Ribe, således at forkøbsretten fortsat kan udnyttes på vedvarende græsarealer uanset arealets størrelse.

Arealer til *kolonihaveformål* vil som hovedregel udgøre 5-20 ha.

32. Jf. tillægsbetænkning af 18. maj 2005 fra Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri vedrørende FT 2004-05 (2. samling), lovforslag nr. 5.

Oversigt over landbrugslovens struktur- og erhvervsregler

Skemaet på side 406 indeholder en oversigt over udviklingen i landbrugslovens struktur- og erhvervsregler fra 1967-loven til den gældende landbrugslov. Skemaet bygger på et tilsvarende skema i betænkning nr. 1429, 2003 om forenklinger i jordlovgivningen, bilag 4, s. 197 f.

Noter til skemaet på side 406

- 1) Ingen arealgrænse ved samdrift af 2 ejendomme (1967-1986). Ved 1999-loven ingen arealgrænse ved samdrift af 5 ejendomme.
- 2) Det afgørende er, at aftalen ikke er bindende for ejeren i længere tid end det anførte antal år. Der kan f.eks. indgås en aftale for 100 år, når blot den kan bringes til ophør af ejeren inden det anførte antal år.
- 3) Dog ikke ved harmonibehov i bedriften.
- 4) En af disse ejendomme kunne erstattes af flere inden for en pulje på 30 ha.
- 5) Kun ved hele ejendomme.
- 6) Ved siden af arealgrænsen gjaldt tillige en beløbsgrænse (grundværdi).
- 7) Begrænsning på enten arealgrænse eller antal ejendomme.
- 8) Nabo med ønske om suppleringsjord skulle have under 2 km til suppleringsjorden, eje over 30 ha, og kunne suppleres op til 70 ha.
- 9) Dog altid forpagte to landbrugsejendomme eller dele af landbrugsejendomme ud over, hvad forpagteren lovligt ejer.
- 10) Nabo med ønske om suppleringsjord skal have under 2 km til suppleringsjorden, eje over 30 ha og ikke efter sammenlægningen eje over 70 ha. Højest fortrinsstilling til 40 pct. af jorderne.

Skemaet på side 407 indeholder en oversigt over betingelserne ved personers erhvervelse af landbrugsejendomme efter den gældende landbrugslov. Se også skematiske oversigter i *Jordlovgivning* s. 439, 518, 612 og 976.

Historisk oversigt over landbrugslovens struktur- og erhvervsregler (noter på s. 405)											
	1967	1971	1973	1978	1986	1989	1994	1999	2004	2006	2010
Sandrift											
- Arealgrænse, ha ¹⁾	100	200/100	200/100	100	100	-	-	375 ⁷⁾	-	-	-
- Antal ejendomme	-	-	-	5	5	5 ^{1),4)}	5 ¹⁾	5 ¹⁾	-	-	-
- Afstand, km	-	-	15	15	5	10-25	10-25	15	-	-	-
Forpagtning											
- Bopæl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Uddannelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Arealgrænse, ha	100	200/100	200/100	100	100	-	-	375 ⁷⁾	500 ^{1),5)}	500 ^{1),5)}	-
- Antal ejendomme	-	-	-	5	5	5 ¹⁾	5 ^{1),4)}	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	-
- Varighed, hele ejd., år ³⁾	-	-	15	15	15	30	30	30	30	30	30
- Varighed, dele af ejd., år ²⁾	10	10	10	10	10	30	30	30	30	30	30
Sammenlægning											
- Arealgrænse, ha	75	100	100	75	100	125 ¹⁾	150 ¹⁾	125	200	200	200
- Afstand, km	1	1	1	1	1	2-3	2	2	2	2	2
- Fortinsregler, ha	35	-	-	-	50	70	70	70	100 ⁶⁾	100 ⁶⁾	150 ⁶⁾
- Forbud mod nedlægning	-	-	-	Bæredygtig driftsenhed	Bevaringsv. driftsenhed	-	-	-	-	-	-
Erhvervelse (fri handel)											
- Bopæl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Uddannelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Egen drift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoved-/væsentligste erhverv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Arealgrænse, ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Antal ejendomme	2	2	2	2	2	2	3	3	4 ⁷⁾	4 ⁷⁾	-
- Afstand, km	-	-	15	15	5	10	10	10	10	10	-
- Fortinsregler, ha	-	-	-	-	-	50	70	70	100 ⁶⁾	100 ⁶⁾	150 ⁶⁾
- Hvilede fortinsstill.	-	-	-	-	-	-	-	Ja	-	-	-
Husdyrhold											
- Arealkrav	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Husdyrhold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Betingelser ved personers erhvervelse af hele landbrugsejendomme, lbl. §§ 12-15 (gældende lov siden 2010)						
	Fri handel ejendom nr. 1 § 12, stk. 1	Fri handel – yder- ligere ejendomme § 12, stk. 2	Fri handel – en bedrift § 13	Arv, ægtefæller § 14, stk. 1	Arv i øvrigt § 14, stk. 2	Familie- handel § 15
Alder	18 år ¹⁾	18 år ¹⁾	18 år ¹⁾	-	-	18 år ¹⁾
Maks. antal ejd.	1	-	- ²⁾	-	-	-
Bopælsfrist	6 mdr. ³⁾	6 mdr.	6 mdr.	-	2 år	2 år
Maks. areal i alt	-	150 ha ^{3), 4)}	-	-	-	-
Overdragels lovlige adkomst	-	-	Ja, på alle ejd. i be- driften	Ja	Ja, i mindst 8 år	Ja, i mindst 8 år

Noter til skemaet

- 1) Kravet om alder/myndighed følger ikke af landbrugsloven, men af værgemålsloven.
- 2) Erhververen af en bedrift efter lbl. § 13 må ikke i forvejen være ejer eller medejer af en landbrugsejendom.
- 3) Erhvervelse af ejendom nr. 1 kan normalt ske uden anvendelse af reglerne om fortinsstilling, selv om arealet overstiger 150 ha. Ved arealgrænsen på 150 ha medregnes imidlertid både landbrugsejendomme, som den primære erhverver og dennes børn under 18 år er ejer eller medejer af. Hvis en fader ønsker at købe ejendom nr. 1, skal der således medregnes arealet af landbrugsejendomme, som dennes børn under 18 år er ejer eller medejer af. Hvis arealgrænsen på 150 ha overskrides, skal fortinsreglerne anvendes, selv om der er tale om erhvervelse af ejendom nr. 1, jf. kapitel IV, 2.7.3.1. Dog kan en hovedejendom altid suppleres op til 150 ha, uden at reglerne om fortinsstilling skal anvendes, jf. kapitel IV, 2.7.5.1.
- 4) Hvis erhververen og dennes børn under 18 år vil være ejer eller medejer af et areal på mere end 150 ha, skal reglerne om fortinsstilling i lbl. §§ 31-33 bringes i anvendelse. Dog kan en hovedejendom suppleres op til 150 ha, uden at der udløses fortinsstilling, jf. lbl. § 33, stk. 1.

Bilag 2

Fortegnelse over administrative forskrifter m.v.

Administrative forskrifter tilknyttet landbrugsloven

Bekendtgørelser

- Bekendtgørelse nr. 303 af 26. marts 2010 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.
- Bekendtgørelse nr. 304 af 26. marts 2010 om jordbrugskommissioner m.v.
- Bekendtgørelse nr. 305 af 26. marts 2010 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme.
- Bekendtgørelse nr. 306 af 26. marts 2010 om reglerne i lov om landbrugsejendomme.

Cirkulærer

- Cirkulære nr. 9174 af 19. april 2010 om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen.
- Cirkulære nr. 94 af 22. november 2010 om lov om landbrugsejendomme.

Vejledninger

- Vejledning nr. 97 af 22. november 2010 om reglerne i lov om landbrugsejendomme.

Administrative forskrifter tilknyttet lov om drift af landbrugsjorder

Bekendtgørelser

- Bekendtgørelse nr. 862 af 10. september 2009 om bekæmpelse af kæmpebjørneklo.

Bilag 2

- Bekendtgørelse nr. 863 af 10. september 2009 om skærmende beplantning ved skæmmende tekniske anlæg.
- Bekendtgørelse nr. 864 af 10. september 2009 som ændret ved bekendtgørelse nr. 664 af 17. juni 2010 om flyvehavre.
- Bekendtgørelse nr. 637 af 10. juni 2010 om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur.

Øvrige administrative forskrifter

Bekendtgørelser

- Bekendtgørelse nr. 124 af 26. februar 2008 om Plantedirektoratets opgaver og beføjelser.
- Bekendtgørelse nr. 282 af 5. april 2011 om Fødevareministeriets Klagecenters opgaver og beføjelser.
- Bekendtgørelse nr. 401 af 3. maj 2011 om FødevareErhvervs opgaver og beføjelser.

Oversigt over erklæringsskemaer m.v. efter landbrugsloven¹

Brug af erklæringsskemaer ved køb af landbrugsejendomme (vejledning og oversigt)

Indberetning om fast bopæl

- Indberetning om fast bopæl, lbl. § 8.

Personer

- Erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 12, stk. 1 – Almindelig fri handel – ejendom nr. 1.
- Erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 12, stk. 2 – Almindelig fri handel – ejendom nr. 2 eller flere.
- Erhvervelse af en landbrugsbedrift, jf. lbl. § 13 – Erhvervelse af flere landbrugsejendomme samtidig.
- Erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 14 – Arv, uskiftet bo og deling af fællesbo.
- Erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 15 – Familiehandel.
- Erhvervelse af en andel i en landbrugsejendom, jf. lbl. § 16.

1. Alle erklæringsskemaer og deklarationer findes på FødevareErhvervs hjemmeside: ferv.fvm.dk og www.landbrugsloven.dk.

- Erklæring ved køb af suppleringsjord, jf. lbl. § 29.
- Naboerklæring om suppleringsjord, jf. lbl. §§ 31-33.

Selskaber

- Selskabers erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 20.
- Selskabers erhvervelse af en landbrugsbedrift, jf. lbl. § 20, jf. § 13.
- Selskabers indberetning, jf. lbl. § 20.

Fonde og almene vandforsyningsanlæg

- Almene vandforsyningsanlægs erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 23.
- Juridiske personers erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. lbl. § 24.

Brug af landinspektørerklæringer efter landbrugsloven

Landinspektørerklæringer

- Landinspektørerklæring om ophævelse af landbrugspligt, jf. lbl. § 6.
- Landinspektørerklæring om oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10.
- Landinspektørerklæring om omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme, jf. lbl. § 29.

Deklarationer

- Deklaration 1: Ejers oprettelse af fredskov, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 6.
- Deklaration 2: Køber af fredskov, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 6.
- Deklaration 3: Ejers supplerende af fredskov, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 7.
- Deklaration 4: Køber, supplerende af fredskov, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 7.
- Deklaration 5: Fonds erhvervelse til naturformål, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 8.
- Deklaration 6: Alment vandforsyningsanlægs erhvervelse til drikkevandsbeskyttelse, jf. lbl. § 6, stk. 1, nr. 9.
- Deklaration 7: Ejer, oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 1 og 2.
- Deklaration 8: Køber, oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 3.
- Deklaration 9: Ejer af landbrugsejendom, hvor beboelsesbygningen nedrives, jf. lbl. § 10, stk. 1 og 2.
- Deklaration 10: Ejer, eksisterende landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 2.
- Deklaration 11: Køb, eksisterende landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 2.

Bilag 2

- Deklaration 12: Vandforsyningsanlægs oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 4.
- Deklaration 13: Fonds oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 4.
- Deklaration 14: Præstegård, oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. lbl. § 10, stk. 4.

Forkortelser

1949-loven	Lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugs- ejendomme
1967-loven	Lov nr. 114 af 4. april 1967 om landbrugsejen- domme med senere ændringer
1971-loven	Lovbekendtgørelse nr. 256 af 8. juni 1971 om landbrugsejendomme
1973-loven	Lovbekendtgørelse nr. 458 af 2. august 1973 om landbrugsejendomme
1978-loven	Lovbekendtgørelse nr. 603 af 30. november 1978 om landbrugsejendomme
1986-loven	Lovbekendtgørelse nr. 424 af 1. juli 1986 om landbrugsejendomme
1989-loven	Lovbekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989 om landbrugsejendomme
1994-loven	Lovbekendtgørelse nr. 769 af 24. august 1994 om landbrugsejendomme
1999-loven	Lovbekendtgørelse nr. 598 af 15. juli 1999 af landbrugsloven
2004-loven	Lov nr. 435 af 9. juni 2004 om landbrugsejen- domme
B	Byretsafgørelse
DL	Danske Lov: Kong Christian den femtes Danske Lov af 15. april 1683
EP/Rdir	Europa-Parlamentets og Rådets direktiv
EP/Rfo	Europa-Parlamentets og Rådets forordning
FO	Folketingets Ombudsmand
FOB	Folketingets Ombudsmands Beretning
FT	Folketingstidende
H	Højesteret
HRT	Højesteretstidende

Forkortelser

Husdyrgodkendelsesloven	Lovbekendtgørelse nr. 1486 af 4. december 2009 om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug med senere ændringer.
Husdyrgødning- bekendtgørelsen	Bekendtgørelse nr. 1695 af 19. december 2006 om husdyrbrug og dyrehold for mere end tre dyreenheder, husdyrgødning, ensilage m.v.
J	Juristen
Jordressourcebekendtgørelsen	Bekendtgørelse nr. 637 af 10. juni 2010 om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur
Kfo	Kommissionens forordning
Landbrugslovsbekendtgørelsen	Bekendtgørelse nr. 306 af 26. marts 2010 om reglerne i lov om landbrugsejendomme.
Landbrugslovscirkulæret	Cirkulære nr. 94 af 22. november 2010 om lov om landbrugsejendomme
Landbrugslovsvejledningen	Vejledning nr. 97 af 22. november 2010 om reglerne i lov om landbrugsejendomme
Jordbrugsinteresse- cirkulæret	Cirkulære nr. 9174 af 19. april 2010 om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen
Landinspektørerklæringsbekendtgørelsen	Bekendtgørelse nr. 305 af 26. marts 2010 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme
Lbl.	Lov om landbrugsejendomme, lovbekendtgørelse nr. 616 af 1. juni 2010.
LHS	Landsover- samt Hof- og Stadsretsdom
MAD	Miljøretlige Afgørelser og Domme
NKO	Naturklagenævnet Orienterer (www.nmkn.dk)
Rdir	Rådets direktiv
Rfo	Rådets forordning
S	Sø- og Handelsretten
sp.	Spalte (i Folketingstidende).
T:BB	Tidsskrift for Bygge- og Boligret.
TfL	Tidsskrift for Landbrugsret
TL	Tinglysningsloven
U	Ugeskrift for Retsvæsen

Forkortelser

V	Vestre Landsret
VLТ	Vestre Landsrets Tidende
Ø	Østre Landsret

Litteratur

Oversigten indeholder angivelser af forkortelser for litteratur, som fremstillingen henviser til. Til litteratur, som ikke fremgår af oversigten, henvises der i fremstillingen med værkets fulde titel, forfatternavn samt udgave og årstal. Oversigten er alfabetiseret efter forfatterens efternavn, hvor disse indgår i forkortelsen. I øvrige tilfælde er der alfabetiseret efter første ord i titlen.

<i>Grundlovskommentaren</i>	<i>Henrik Zahle (red.): Grundloven – Danmarks Riges Grundlov med kommentarer (2. udg. 2006).</i>
<i>Knud Illum: Tinglysning</i>	<i>Knud Illum: Tinglysning (7. udg. 1994 ved Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund og Hans Willumsen).</i>
<i>Jordlovgivning</i>	<i>Christian Jørgensen, Peter Mortensen og Helge Wulff: Jordlovgivning (1997).</i>
<i>Karnovs Lovsamling</i>	<i>Bo von Eyben, Jan Pedersen og Thomas Rørdam (red.): Karnovs Lovsamling 2009 (25. udg. 2010).</i>
<i>Konkurslovskommentaren</i>	<i>Lars Lindencrone Petersen og Anders Ørgaard: Konkursloven med kommentarer (11. udg. 2010).</i>
<i>Miljølovskommentaren</i>	<i>Jørgen Bjerring og Gorm Møller: Miljøbeskyttelsesloven af 1991 med kommentarer (1998).</i>
<i>Miljøretten I</i>	<i>Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten 1 – Almindelige emner (2. udg. 2006).</i>
<i>Miljøretten II</i>	<i>Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten 2 – Arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse (2. udg. 2006).</i>
<i>Miljøretten III</i>	<i>Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten 3 – Affald, jord, vand og råstoffer (2. udg. 2006).</i>
<i>Miljøretten IV</i>	<i>Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten 4 – Forurenende anlæg og processer (2. udg. 2007).</i>

Litteratur

- Miljøretten VI* Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten 6 – Energi og klima (2008).
- Naturbeskyttelseslovs-kommentaren* Veit Koester: Naturbeskyttelsesloven med kommentarer (1. udg. 2009).
- Planlovskommentaren* Anne Birthe Boeck: Lov om planlægning med kommentarer (2. udg. 2002).
- Råstoflovskommentaren* Erik B. Aksig, Bo Brix, Karen Paabøl og Lisbeth Toft-Petersen: Råstofloven med kommentarer (2. udg. 1992).
- Tinglysningslovskommentaren* Hans Willumsen: Tinglysningsloven med kommentarer (1997).

Register over domme og andre afgørelser

Folketingets Ombudsmands

Beretning

FOB 1982.179 120

FOB 1999.257 84

NKO 358/2005 121, 159

NKO 459/2009 164

NKO 492/2009 159

NKO 501/2010 183

Fuldmægtigen

Fuldmægtigen 1999.154 Ø 221

Højesteretstidende

HRT 1932.41 374n84

HRT 1955.691 374n87

HRT 1958.63 374n87

Kendelser om Fast Ejendom

KFE 1992.190 111n38

KFE 2002.94 121

KFE 2004.89 392

Miljøretlige Afgørelser og

Domme

MAD 1996.784 121

MAD 2000.339 170

MAD 2007.182 B 348n23

MAD 2007.1017 120, 121

MAD 2008.152 Ø 348n23

MAD 2008.427 167

MAD 2008.501 164

MAD 2008.1520 Ø 365n62

MAD 2010.720 170

Naturklagenævnet Orienterer

NKO 30/1994 169n69

NKO 240/2002 121

Tidsskrift for Landbrugsret

TfL 1999.7 H 196

TfL 1999.32 397, 397n20

TfL 1999.36 161

TfL 1999.38 254

TfL 1999.46/1 87

TfL 1999.46/2 119n55

TfL 1999.48 247n57, 252n61

TfL 1999.49 268

TfL 1999.50 180

TfL 1999.52 252n61

TfL 1999.55 262f

TfL 1999.57 252n61

TfL 1999.60 149, 153n40

TfL 1999.63 256

TfL 1999.120 251, 252n61

TfL 1999.124 252

TfL 1999.125 312

TfL 1999.146 V 87

TfL 1999.174 268

TfL 1999.178 253n63

TfL 1999.183 252n61

TfL 1999.185 218

TfL 1999.187 120

TfL 1999.188 268

TfL 1999.190 120, 314

TfL 1999.192 120

TfL 1999.231 121, 159

Register over domme og andre afgørelser

TfL 2000.50 268	TfL 2002.66 84, 315
TfL 2000.87 253n63	TfL 2002.108 274
TfL 2000.94 124	TfL 2002.143 84, 315
TfL 2000.96 252n61	TfL 2002.145 84, 312, 314
TfL 2000.106 120	TfL 2002.155 272
TfL 2000.108 394f	TfL 2002.165 FO 268
TfL 2000.130 395	TfL 2002.223 274
TfL 2000.133 251, 268	TfL 2002.235 338n199
TfL 2000.135 149, 153n40	TfL 2002.250 316
TfL 2000.138 253n63	TfL 2002.255 FO 252n61, 274
TfL 2000.139 257	TfL 2002.297 108
TfL 2000.144 241	TfL 2003.44 242
TfL 2000.193 268	TfL 2003.118 98n12
TfL 2000.195 316	TfL 2003.133 195n123
TfL 2000.197 245, 390f	TfL 2003.228 278n92
TfL 2000.206 87f, 316	TfL 2003.237 131n7
TfL 2001.30 252n61	TfL 2003.269 386, 389
TfL 2001.34 252n61	TfL 2003.271 315
TfL 2001.40 240	TfL 2003.277 164n60, 167
TfL 2001.43 295	TfL 2003.279 241f
TfL 2001.46 386	TfL 2004.33 279
TfL 2001.53 347n17	TfL 2004.35 253, 285
TfL 2001.73 H 71, 131	TfL 2004.36 272
TfL 2001.78 272	TfL 2004.38 169n68
TfL 2001.84 255, 274	TfL 2004.42 169n68
TfL 2001.87 255	TfL 2004.43 169n68
TfL 2001.137 B 255	TfL 2004.73 H 363
TfL 2001.145 V 248	TfL 2004.103 254, 268
TfL 2001.145/1 252n61	TfL 2004.107 289
TfL 2001.152 219	TfL 2004.109 143, 147, 239
TfL 2001.154 246, 391	TfL 2004.111 315
TfL 2001.207 V 182	TfL 2004.121 V 363
TfL 2001.231 271n86, 272	TfL 2004.147 254
TfL 2001.234 103n24, 107f, 120	TfL 2004.150 272
TfL 2001.238 246, 280n97	TfL 2004.200 368
TfL 2002.41 279, 282	TfL 2005.41 268
TfL 2002.44 293	TfL 2005.43 263
TfL 2002.53 274	TfL 2005.121 155
TfL 2002.60 263	TfL 2005.123 325
TfL 2002.63 114n41, 117n48, 120	TfL 2005.128 153

Register over domme og andre afgørelser

TfL 2005.130 125	TfL 2009.168 247n57, 251
TfL 2005.133 326	TfL 2009.171 247n57, 251
TfL 2005.199 125	TfL 2009.174 256
TfL 2005.209 331, 338n199	TfL 2009.175 330, 338n199
TfL 2005.263 162	TfL 2009.270 166
TfL 2005.271 269	TfL 2009.271 314n148
TfL 2005.273 244	TfL 2009.272 266
TfL 2006.46 253	TfL 2009.274 286
TfL 2006.155 Ø 363, 370n73	TfL 2009.324 258
TfL 2006.160 147	TfL 2009.326 255
TfL 2006.167 147	TfL 2009.328 121 f
TfL 2006.169 269	TfL 2009.332 254n65
TfL 2006.239 164	TfL 2009.334 256
TfL 2006.244 313	TfL 2009.337 255
TfL 2006.247 161	TfL 2010.66 247n56
TfL 2007.21 253	TfL 2010.67 252
TfL 2007.26 114, 120	TfL 2010.69 247n57, 251
TfL 2007.47 71n39, 131n7	TfL 2010.71 271
TfL 2007.76 102	TfL 2010.124 121
TfL 2007.89 V 365	TfL 2010.126 218, 219
TfL 2007.173 387, 394	TfL 2010.128 269
TfL 2007.206 242, 313	TfL 2010.130 111
TfL 2007.208/1 313 f	TfL 2010.132 253
TfL 2007.208/2 276	TfL 2010.134 314
TfL 2007.212 112, 319n167	TfL 2010.174 147 f
TfL 2008.52 110 f, 140	TfL 2010.177 219
TfL 2008.56 397 f	TfL 2010.178 228, 314
TfL 2008.59 146, 239	TfL 2010.181 258
TfL 2008.61 251	TfL 2011.49 252
TfL 2008.126 253 f	TfL 2011.60 122
TfL 2008.129/2 227n33, 238	
TfL 2008.133 251 f	Ugeskrift for Retsvæsen
TfL 2008.214 156	U 1929.136 V 374n85
TfL 2008.217 258, 283, 284, 388	U 1931.450 H 374n85
TfL 2008.319 265	U 1932.1056 H 374n85
TfL 2008.322 247, 266n74	U 1934.561 V 353n30
TfL 2008.323 155	U 1940.940 V 353n30
TfL 2009.72 252, 266	U 1941.652 Ø 374n85
TfL 2009.162 230, 238	U 1945.968 V 359n50
TfL 2009.164 269	U 1947.194 Ø 359n50

Register over domme og andre afgørelser

U 1947.376 Ø 359n50	U 1998.1669 H 196
U 1947.887 V 353n30	U 1999.516 Ø 223
U 1952.797 H 98f	U 2001.463 V 354n33
U 1962.112 H 375n89	U 2001.1249 H 71, 131
U 1962.140 H 222n29	U 2002.2336 V 363
U 1962.497 H 375n89	U 2004.826 H 363
U 1968.420 H 268n78	U 2004.1956 V 363
U 1972.794 V 222n29	U 2004.2518 V 368
U 1987.449 H 169n69	U 2005.31 V 268n78
U 1990.263 Ø 160n53	U 2005.778 V 354n35
U 1995.232/2 V 363	U 2006.1648 V 348n23
U 1996.147 V 223	U 2007.2757 Ø 352n29
U 1996.1292 V 222n29	U 2011.319 V 363, 370n73
U 1997.1536 V 348n23	
U 1998.29 H 222	Vestre Landsrets Tidende
U 1998.1011 Ø 348n23	VLT 1931.365 374n87

Afgørelser fra EF-Domstolen

Sag C-452/2001 (Ospelt) 131n7

Sag C-370/2005 (Festersen) 71, 131n7

Lovregister

1989-loven (lovbekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989 om landbrugsejendomme)

§§ 13 og 14 396n19

1994-loven (lovbekendtgørelse nr. 769 af 24. august 1994 om landbrugs-ejendomme)

§ 7, stk. 5, nr. 5 145n34

§ 20 306n136

§ 21, stk. 2 316

1999-loven (lovbekendtgørelse nr. 598 af 15. juli 1999 af landbrugs-loven)

§ 7, stk. 1 171

§ 7, stk. 3 170

§ 7, stk. 5, nr. 1 og 2 170

§ 7 b 168, 168n64

§ 9 171

§ 11 347n18, 348

§ 11, stk. 2 349n24

§ 11, stk. 3 363n60

§ 12 350n25, 351n26

§ 12, stk. 1, nr. 2 356n40

§ 14 392

§ 17 a 295

§ 20, stk. 5, sidste punktum 303n129

§ 21, stk. 2, nr. 4 315

§ 25 335

§ 30 a, stk. 4 84

§ 32 248, 250, 251

§ 35, stk. 4 101, 335

2004-loven (lov nr. 435 af 9. juni 2004 om landbrugsejendomme)

§ 1 82n64, 129n2

§ 6, stk. 1, nr. 3 396

§ 6, stk. 1, nr. 5 og 6 114n42, 185n102

§ 7, stk. 2 119n56

§ 7, stk. 3 103n25

§ 8, stk. 3 142

§ 12, stk. 5 219

§ 12, stk. 6 og 7 67n33

§ 17, stk. 1 og 2 146

§ 17, stk. 2 146

§ 18 208n2

§ 18, stk. 3 og 4 333n189

§ 18, stk. 5 259, 333

§ 19 208n2, 212

§ 20, stk. 1, nr. 1 296

§ 23, stk. 1 331

§ 27, stk. 5 350

§ 28, stk. 3 358, 359n50

§ 33, stk. 3 278n94

§ 52, stk. 2 170

Adoptionsloven (lovbekendtgørelse nr. 905 af 28. september 2009)

§ 16 231, 333

Aftaleloven (lovbekendtgørelse nr. 781 af 26. august 1996 om aftaler og andre retshandler på formueretens område)

§ 36 366, 368, 371

Arveloven (lov nr. 515 af 6. juni 2007)

§ 5 212

§ 50 212

§ 59 212

§ 104, nr. 2 212

Danske Lov (Kong Christian den femtes Danske Lov af 15. april 1683)

3-13 49

5-1-2 203, 365

5-10-48 50

Lovregister

Driftsloven (lovbekendtgørelse nr. 191 af 12. marts 2009 om drift af landbrugsjorder)

- § 1, stk. 3 177
- § 2, stk. 1 94, 174, 175
- § 2, stk. 2 176
- § 2, stk. 3 176
- § 2, stk. 4 95, 356
- § 2, stk. 5 96
- § 2, stk. 6 96, 176
- § 3 81, 174, 175 ff, 203
- § 3, stk. 1 94, 96, 175
- § 3, stk. 2 174n78, 175
- § 3, stk. 2, nr. 2 218
- § 4 81, 95 f, 116, 174, 175 ff, 177, 203
- § 4, nr. 1 177
- § 4, nr. 1-4 176
- § 4, nr. 2 188, 193, 196
- § 5 174, 175, 177 ff
- § 5, stk. 1 179, 181
- § 5, stk. 2 178n88
- § 5, stk. 2, nr. 3 180n94
- § 5, stk. 2, nr. 6 179
- § 5, stk. 3 178, 179 ff
- § 6 174, 175 ff, 188
- § 7 178
- § 9 174
- § 9, nr. 1 175, 179 ff
- § 9, nr. 2 158, 175, 395
- § 10 174, 175, 181 ff
- § 10, stk. 1 181
- § 12 158, 395
- § 13, stk. 2 182, 183
- § 14 182
- § 18, stk. 1, nr. 1 177
- § 20, stk. 2, nr. 1 181n97

Dødsboskifteloven (lov nr. 383 af 22. maj 1996 med senere ændringer)

- § 70, stk. 1 380

EF-traktaten (traktat af 25. marts 1957 om oprettelse af Det Europæiske Fællesskab med senere ændringer (Romtraktaten). Ved Lissabontraktaten omdøbt til

Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde; se denne)

- Art. 32, stk. 4 75
- Art. 33 75
- Art. 37 75
- Art. 43 130, 131
- Art. 56 71, 131

Erhvervsloven (lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 om erhvervelse af fast ejendom med senere ændring)

- § 1 222, 320, 324
- § 1, stk. 1 221, 222
- § 1, stk. 2 221
- § 2 224, 231
- § 3 224
- § 4 222
- § 6, stk. 1 224
- § 8 224
- § 9 222
- § 10 224

Erhvervsdrivende virksomheder, lov om (lovbekendtgørelse nr. 559 af 19. maj 2010 om visse erhvervsdrivende virksomheder)

- § 1, stk. 1 232
- § 2, stk. 1 232
- § 2, stk. 2 292

Erhvervslejeloven (lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010 om leje af erhvervslokaler m.v.)

- § 1, stk. 1 360, 368
- § 61, stk. 1, nr. 2 360
- § 61, stk. 2, nr. 1 360
- § 61, stk. 2, nr. 4 360
- § 62 360
- § 63 360
- § 63, stk. 1 365n64
- § 64, stk. 1, 1. punktum 360
- § 64, stk. 2 360
- § 65 360
- § 65, stk. 1, 3. punktum 360

Fiskeriloven (lovbekendtgørelse nr. 978 af 26. september 2006 om fiskeri og fiskeopdræt med senere ændringer)

§ 28 373

Folkekirkens økonomi, lov om (lovbekendtgørelse nr. 1352 af 5. december 2010)

§ 22, stk. 1 318

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, lov om (lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 med senere ændringer)

§ 1, stk. 2 212

Grundloven (lov nr. 169 af 5. juni 1953 Danmarks Riges Grundlov)

§ 44, stk. 2 221

§ 73 98, 99n14, 179

Gældsbrevsloven (lovbekendtgørelse nr. 669 af 23. september 1986 om gældsbreve med senere ændringer)

§ 3 373

Gødningsanvendelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 415 af 3. maj 2011 om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække)

§ 1 203

§ 2 201

§ 2, stk. 2 203

§ 5 204

§ 6, stk. 3 204

§ 18 204

Hegnsloven (lovbekendtgørelse nr. 59 af 19. januar 2007 med senere ændringer)

§ 50, stk. 2 373

Husdyrgodkendelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 1486 af 4. december 2009 om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug med senere ændringer)

§ 3, nr. 1 109, 199

§ 6 110

§ 7 110

§ 8 110

§ 9 110

§ 10 171

§§ 10-12 110, 185

§ 22 185n101

§ 22, stk. 1 185

§ 22, stk. 2 185

Jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 930 af 24. september 2009 med senere ændringer)

§ 20, stk. 3 373

Jordfordelingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1275 af 2. november 2010 om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.)

§ 1 398, 401, 402

§ 1, nr. 1 398, 399

§ 1, nr. 1-5 249

§ 1, nr. 3 398

§ 2, stk. 2 399

§ 2, stk. 3 85, 399

§ 2, stk. 4 399

§ 2, stk. 5 399

§ 3, stk. 1 399, 400

§ 3, stk. 2 399

§ 3, stk. 2, 1. punktum 400

§ 3, stk. 2, sidste punktum 400

§ 3, stk. 3 400

§ 4 400

§ 4, stk. 1 399, 401

§ 4, stk. 4 399, 401

§ 4, stk. 5 401

§ 6 202, 400

§ 6, stk. 1 401

§ 7 202, 401

§ 8 202, 400

Lovregister

§ 8, stk. 1 401
§ 9 400
§ 10 201
§§ 10-12 202
§ 11 201, 401
§ 12 201, 249
§ 12, stk. 1 402
§ 12, stk. 1, nr. 1-4 201n132
§ 12, stk. 2 402
§ 12, stk. 3 402, 403
§ 12, stk. 4 402
§ 13, stk. 1 403
§ 14, stk. 1 403
§ 15 403
§ 19, stk. 1 401
§§ 23-25 201
§ 25, stk. 1 399
§ 25, stk. 2 399, 400
§ 25, stk. 3 318, 399
§ 27, stk. 1 400
§ 27, stk. 1, in fine 400
§ 27, stk. 2 400
§§ 39-43 201, 202, 202n133
§ 40, stk. 2 201
§§ 42-43 201

Kapitelstakstlov (lov nr. 592 af 12. december 1984 med senere ændringer)

§ 1 369
§ 2 369

Kildeskatteloven (lovbekendtgørelse nr. 1403 af 7. december 2010 med senere ændringer)

§ 1, stk. 1, nr. 1 141

Kolonihavelov (lovbekendtgørelse nr. 790 af 31. juni 2007 om kolonihaver med senere ændringer)

§ 3 118n51

Kommunestyrelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 1440 af 1. november 2010 om kommunernes styrelse med senere ændringer)

§ 60 317
§ 60, stk. 1 316f

Konkursloven (lovbekendtgørelse nr. 217 af 15. marts 2011)

§ 12 o, stk. 1, 1. punktum 378
§ 12 o, stk. 1, 2. punktum 379
§ 12 o, stk. 2 378n95, 379
§ 12 o, stk. 3 379
§ 12 p, stk. 1 379
§ 12 p, stk. 2 379
§ 12 r, stk. 1 379
§ 12 t, stk. 1 379
§ 12 t, stk. 2 380
§ 53 376
§ 55 376
§ 55, stk. 2 378, 379
§ 55, stk. 2, 1. punktum 377
§ 56, stk. 1 377
§ 56, stk. 2 377
§ 57, stk. 1 377
§ 58, stk. 1 376, 377
§ 58, stk. 2 376, 377, 379
§ 59 378
§ 61 376, 377, 378, 379
§ 61, stk. 2, in fine 377
§ 61, stk. 3 378
§ 94 379

Landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 616 af 1. juni 2010 om landbrugsejendomme)

§ 1 80, 121
§ 2 96
§ 2, stk. 1 80, 93, 347
§ 2, stk. 2 80, 93, 96, 197
§ 2, stk. 3 93, 94f, 96, 200, 225, 334
§ 2, stk. 4 143, 162, 208, 214, 215, 226, 231, 234, 259, 331 ff, 388n9
§ 2, stk. 4, 1. punktum 331, 333
§ 2, stk. 4, 2. punktum 333
§ 2, stk. 4, sidste punktum 334

Lovregister

- § 3 84, 88, 90, 186
 § 3, stk. 1 90
 § 4 99, 119, 267
 § 4, stk. 1 99, 100, 101, 123, 124, 162, 175n83, 217n19, 393, 395, 396
 § 4, stk. 2 94, 100, 101, 102
 § 4, stk. 2, in fine 101
 § 4, stk. 3 101
 §§ 4-7 80
 § 5 88
 § 6 102, 103 ff, 125, 165, 209n4, 310, 315
 § 6, stk. 1 97, 104, 105, 117, 124
 § 6, stk. 1, nr. 1 105 ff, 108, 118, 243, 244
 § 6, stk. 1, nr. 1-9 103, 116
 § 6, stk. 1, nr. 2 103, 107 f, 112, 113, 118, 125, 243, 244
 § 6, stk. 1, nr. 2, in fine 108
 § 6, stk. 1, nr. 3 95, 105, 108 ff, 119, 200, 361
 § 6, stk. 1, nr. 4 103, 111 f, 111n37, 113, 119, 185, 396
 § 6, stk. 1, nr. 5 103, 112, 120, 316
 § 6, stk. 1, nr. 6 102, 105, 112 ff, 177, 185, 185n102
 § 6, stk. 1, nr. 7 105, 112, 114, 185, 185n102
 § 6, stk. 1, nr. 8 103, 105, 114 f, 120, 122, 324
 § 6, stk. 1, nr. 8, litra b 81, 338
 § 6, stk. 1, nr. 9 103, 105, 115 f, 322n173
 § 6, stk. 1, nr. 9, litra b 338
 § 6, stk. 2 103, 104
 § 6, stk. 3 93, 102, 117, 123 ff, 166, 393
 § 6, stk. 3, 1. punktum 123
 § 6, stk. 3, 2. punktum 82, 163
 § 6, stk. 4 123
 § 6, stk. 5 103, 116 f, 117
 §§ 6-7 93, 103, 163, 167, 203, 210, 231, 361, 384, 391
 § 7 97, 102, 117, 124, 125, 193, 310, 315
 § 7, stk. 1 117
 § 7, stk. 2 101, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118 ff, 120, 121, 124, 125, 166, 323, 335
 § 7, stk. 2-5 117
 § 7, stk. 3 120, 122, 323
 § 7, stk. 4 101, 119, 122 f, 312
 § 7, stk. 5 110
 § 8 95, 100n17, 104, 113, 127, 128 ff, 133, 146, 171, 172, 214, 223, 227, 230, 233, 269, 288, 295, 337, 349, 357, 385, 387, 393
 § 8, stk. 1 132, 133, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 162, 214, 227, 230, 293, 387
 § 8, stk. 1, 2. punktum 144, 214, 216
 § 8, stk. 1, sidste punktum 141
 § 8, stk. 2 128, 132, 133, 135, 140, 142, 145, 146, 149, 150, 151, 153, 214, 216, 227, 230, 234, 269, 275, 293, 294, 357, 358, 362, 387, 392, 393
 § 8, stk. 2, 1. punktum 133, 214
 § 8, stk. 2, 2. punktum 132
 § 8, stk. 2, sidste punktum 137, 138, 139, 140, 151
 § 8, stk. 3 140, 144
 § 8, stk. 4 132, 134n17, 136, 146 ff, 151, 208, 213, 231, 236, 237, 239, 260, 287, 288, 292, 294n112, 295, 309, 313n146, 390
 § 8, stk. 5 132, 134n16
 § 9 101, 103, 127, 154 ff, 157
 § 9, stk. 1 145, 154 f, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 168, 184, 357, 392
 § 9, stk. 1-3 144
 § 9, stk. 2 145
 § 9, stk. 3 155, 156, 157, 158, 160, 168
 § 9, stk. 4 157 f, 159
 § 9, stk. 4, 2. punktum 158
 § 9, stk. 5 155, 158 ff, 160
 § 9, stk. 6 157, 159, 160 f
 §§ 9-10 154 ff
 § 10 100, 101, 103, 125, 127, 154, 161 ff, 165, 267, 310, 315, 383
 § 10, stk. 1 82, 107, 155, 161, 162, 163, 165, 168, 185, 220, 277, 334, 347, 357, 392, 393

Lovregister

- § 10, stk. 1, 2. punktum 162
§ 10, stk. 1, 3. punktum 162
§ 10, stk. 1-3 161
§ 10, stk. 1-4 165
§ 10, stk. 2 101, 164, 166, 317, 338, 402
§ 10, stk. 3 107, 162, 164, 165, 185, 220, 393
§ 10, stk. 3, nr. 5 338
§ 10, stk. 4 103, 112, 115, 116, 122, 165, 316, 322, 324, 338
§ 10, stk. 5 95, 100, 124, 162, 217 ff, 245, 257, 258, 260, 261, 264, 275, 280, 301, 356, 385, 387, 388, 389, 390
§ 10, stk. 6 165 ff
§ 11 81, 127, 167 ff, 174, 175, 203, 361
§ 11, stk. 1 167 f, 174, 207
§ 11, stk. 2 170 f, 199
§ 11, stk. 3 169, 170, 174, 184, 351
§ 12 208, 213 ff, 225, 226, 227, 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 245, 260, 285, 295, 310, 344, 393, 394, 402
§ 12, stk. 1 132n12, 133, 141n25, 148, 214, 217, 226, 227, 236, 245, 246, 259, 293, 393, 394, 397, 398
§ 12, stk. 2 210, 214, 215, 216, 217, 220, 225, 227, 234, 236, 245, 250, 257, 259, 260, 295, 332, 333, 388n9, 393, 394
§ 12, stk. 3 217
§§ 12-15 134, 288, 293, 294
§§ 12-16 132, 213, 235, 242, 243, 269
§§ 12-17 208
§§ 12-24 80
§ 13 208, 225 ff, 233, 234, 235, 237, 238, 240, 257, 288, 293, 295, 402
§ 13, nr. 1 226, 230n38, 237
§ 13, nr. 2 132n12, 148, 227, 237
§ 14 133n13, 146, 208, 228 ff, 233, 234, 235, 237, 238, 239, 240, 257, 295
§ 14, stk. 1 154, 228 f, 234, 235, 238
§ 14, stk. 2 146 f, 154, 229 f, 230, 233, 239
§ 14, stk. 2, nr. 1 230n38, 238, 239
§ 14, stk. 2, nr. 2 132n12, 141n25, 146, 148, 239
§ 15 146, 149, 208, 228, 229, 230 f, 233, 234, 235, 239, 240, 257, 295
§ 15, 1. led 239
§ 15, nr. 1 230, 233, 238, 239
§ 15, nr. 2 132n12, 146, 148, 239
§ 16 154, 208, 210, 231 ff, 237n47, 240, 262, 275, 313, 317, 347
§ 16, stk. 1 233, 235, 240, 257
§ 16, stk. 2 132n12, 133n13, 134, 172, 210, 211, 227, 231, 232, 232n42, 233 ff, 240, 241, 249, 257, 260, 262, 276, 313, 314, 334, 347, 349, 393
§ 17 134, 134n17, 208, 213, 226, 235 ff, 285, 287, 288, 292, 293, 294, 295, 310, 313, 337
§ 17, stk. 1 154, 227, 229, 230, 231, 235, 236, 243, 260, 311n143
§ 17, stk. 2 154, 235, 238, 239, 242, 243, 311
§ 17, stk. 2, nr. 1 243
§ 17, stk. 2, nr. 1-4 243
§ 17, stk. 2, nr. 2 244
§ 17, stk. 2, nr. 3 245
§ 17, stk. 2, nr. 5 245
§ 20 84, 109, 132, 172, 173, 208, 227, 250, 257, 262, 269, 270, 275, 286, 287, 288 ff, 294, 296, 297, 297n119, 299, 300, 304, 305, 306, 308, 309, 311, 312, 313, 314, 333, 334, 349, 356, 361
§ 20, stk. 1 109, 172, 262, 288, 290, 292, 293 ff, 296, 297, 300, 301, 302, 305, 309, 334, 347, 349, 393
§ 20, stk. 1, 1. punktum 291
§ 20, stk. 1, nr. 1 287, 293
§ 20, stk. 1, nr. 2 134, 211, 257, 287, 288, 293, 294
§ 20, stk. 1-4 213
§ 20, stk. 2 109, 172, 288, 291, 292, 293, 301, 304, 305, 309, 334, 347, 349
§ 20, stk. 3 291, 296, 297, 306 f, 313, 333

- § 20, stk. 3-6 309
 § 20, stk. 4 302 ff
 § 20, stk. 5 96, 162, 162n56, 173, 334, 356, 356n39
 § 20, stk. 6 220, 301
 § 20, stk. 8 308
 § 20, stk. 9 173, 211n8, 213, 287, 289, 292, 294, 300, 309
 §§ 20-24 287
 § 21 109, 172, 208, 213, 232, 232n42, 233, 250, 257, 286, 287, 289, 291, 309 ff, 310n140, 313, 315, 317, 329, 334, 347, 349, 361
 § 21, nr. 1 311 f, 347
 § 21, nr. 1-3 287, 310, 311
 § 21, nr. 2 289, 312, 347
 § 21, nr. 3 109, 172, 211, 228, 232, 232n42, 257, 310, 313 f, 334, 347, 349
 § 21, nr. 4 120, 287, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 320, 347
 § 22 98, 165, 208, 209, 287, 309, 315 ff, 400, 401
 § 22, stk. 1 112, 315, 316, 318
 § 22, stk. 1, 2. punktum 317
 § 22, stk. 2 88, 99n15, 112, 318
 § 22, stk. 3 310, 320
 §§ 22-24 135, 208, 257, 289, 311, 315 ff
 § 23 115, 165, 208, 287, 209, 320 f, 338, 401
 § 23, stk. 1 320, 321, 322
 § 23, stk. 1-3 213
 § 23, stk. 2 116, 320, 322
 § 23, stk. 3 320, 322
 § 23, stk. 4 213, 320, 321, 322
 § 24 114, 120, 122, 165, 208, 245, 287, 309, 310, 322 ff, 324, 325, 326, 327, 338, 401
 § 24, stk. 1 322 ff, 324, 329, 330
 § 24, stk. 1, nr. 1-3 325
 § 24, stk. 1, nr. 1 325 f
 § 24, stk. 1, nr. 2 329
 § 24, stk. 1, nr. 3 323
 § 24, stk. 1, nr. 3, litra a-c 327 f
 § 24, stk. 1-2 213
 § 24, stk. 2 324, 326 f, 329, 330
 § 24, stk. 3 257, 325, 326n183, 327, 329
 § 24, stk. 3-5 213, 329
 § 24, stk. 4 323, 325, 326, 329, 330
 § 24, stk. 5 81, 115, 330, 338
 § 24, stk. 6 84, 122, 323, 325
 § 24, stk. 7 115, 122, 323, 326, 327 f, 329
 § 25 336 f
 § 25, stk. 1 337
 § 25, stk. 2 337
 § 25, stk. 3 337
 § 26 171 ff, 288n107, 301, 355
 § 26, stk. 1 171, 172, 173
 § 26, stk. 2 172, 173, 233, 270, 271, 346, 356
 §§ 26-28 80, 383
 § 27 109, 171, 172, 173, 319, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 350, 351, 352, 352n27, 363, 364, 365
 § 27, stk. 1 346, 347, 350
 § 27, stk. 1, 1. punktum 109, 348, 349, 350
 § 27, stk. 1, 2. punktum 110, 172, 349, 350
 § 27, stk. 2 346, 347, 349, 350, 364
 § 27, stk. 2, 2. punktum 348, 350, 365
 § 28 109, 171, 172, 173, 319, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 350, 350n25, 351, 352, 353, 354, 355, 363, 364, 365
 § 28, stk. 1 173, 346, 348, 351, 355 ff, 361, 362
 § 28, stk. 1, nr. 1 109, 346, 347, 349, 354, 355 f, 361
 § 28, stk. 1, nr. 1-5 350, 352, 355, 361
 § 28, stk. 1, nr. 2 354, 356, 361
 § 28, stk. 1, nr. 2-5 351, 355 f
 § 28, stk. 1, nr. 3 357, 359
 § 28, stk. 1, nr. 4 155, 343, 355, 357
 § 28, stk. 1, nr. 5 360 f, 361
 § 28, stk. 2 173, 346, 357, 361 f, 364
 § 28, stk. 2, 2. punktum 362, 365
 § 29 80, 103, 108n34, 125, 132, 134, 185, 209n4, 210, 231, 277, 310, 315, 383, 384 ff, 390, 396, 398
 § 29, stk. 1 261, 266, 388, 391

Lovregister

§ 29, stk. 1, nr. 1 385, 389, 390, 391
§ 29, stk. 1, nr. 2 145, 154n42, 220,
267, 276, 385 ff, 389, 391
§ 29, stk. 1, nr. 3 132, 385, 387, 389,
390
§ 29, stk. 2 209, 210, 216, 250, 257,
259, 261, 262, 266, 332, 387 f,
388n9, 390
§ 29, stk. 3 220, 385, 388
§ 29, stk. 4 262, 385, 388 ff, 391
§ 29, stk. 5 388, 391
§ 30 80, 103, 210, 231, 310, 315,
383, 384, 391 ff, 394
§ 30, stk. 1 163, 316, 391 ff, 393
§ 30, stk. 2 134, 166n61, 391 ff, 393,
394
§ 30, stk. 3 108, 111, 124, 134, 392,
394, 395 f, 397, 397n21, 398
§ 31 210, 215, 216, 249, 256 ff, 274,
276, 278, 279, 388, 388n9
§ 31, stk. 1 210, 216, 236, 249, 252,
256 f, 259 ff, 261, 262, 263, 275,
276, 280, 332
§ 31, stk. 2 249, 257, 261 f, 263, 275,
276
§ 31, stk. 3 247, 254, 257
§ 31, stk. 4 220, 260, 261
§§ 31-33 80, 87, 217, 236, 246 ff,
249, 280, 295, 387
§ 32 210, 247, 248, 249, 254, 260, 261,
262 f, 264, 274, 278, 279, 388
§ 32, stk. 1 249
§ 32, stk. 1, nr. 1 264
§ 32, stk. 1, nr. 1-3 263
§ 32, stk. 1, nr. 2 266 f
§ 32, stk. 1, nr. 3 154n42, 267 f
§ 32, stk. 2 249, 263, 263n70, 278, 279
§ 32, stk. 2, nr. 1 215, 269 f, 345, 351
§ 32, stk. 2, nr. 1-3 265
§ 32, stk. 2, nr. 2 215, 270 ff
§ 32, stk. 2, nr. 3 272 ff
§ 32, stk. 2, nr. 4 264, 264n71, 265
§ 32, stk. 3 264
§ 32, stk. 4 220, 264
§ 33 249, 257, 260

§ 33, stk. 1 217, 220, 246n53, 252,
259, 261, 262, 263, 266n74, 274 ff,
276, 277, 384, 388
§ 33, stk. 1, 2, punktum 277
§ 33, stk. 2 278 f, 398
§ 33, stk. 3 279 f
§ 33, stk. 4 275
§ 34, stk. 1 85
§ 34, stk. 2 85
§§ 34-38 82
§ 35, stk. 1 85
§ 36 85, 86
§ 36, stk. 1 84
§ 36, stk. 2 83, 86
§ 37 275
§ 39 337 ff
§ 39, stk. 1 281, 282, 331, 338
§ 39, stk. 2 338
§ 39, stk. 3 105, 115, 116, 338
§ 40, stk. 1 277, 335
§ 41 90, 291, 292, 303, 326
§ 41, stk. 2 346, 364
§ 42 209, 334, 335, 336
§ 43 89
§ 43, stk. 1 89, 212, 251
§ 43, stk. 2 211
§ 45 139
§ 47 89
§ 48 88, 89
§ 49, stk. 1 89
§ 50 90
§ 50, stk. 1, nr. 1 104, 132, 136, 137,
157, 168, 173, 213, 346, 364, 365
§ 50, stk. 1, nr. 2 117, 213, 346, 365
§ 50, stk. 1, nr. 3 157, 158
§ 50, stk. 2, nr. 1 213
§ 50, stk. 2, nr. 2 346

Landdistriktsloven (lov nr. 316 af
31. marts 2007 om udvikling af
landdistrikterne med senere æn-
dringer)
§ 2, nr. 2, litra d 63
§ 2, nr. 4 204

Landinspektørloven (lovbekendtgørelse nr. 439 af 9. maj 2011 om landinspektørvirksomhed)
§ 1 *104n27*

Lejeloven (lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 med senere ændringer)
§ 1, stk. 1 *358*
§ 80 *359, 360*
§ 80, stk. 1 *359, 365n64*
§ 80, stk. 2 *359*
§ 80, stk. 3 *359, 359n51, 359n52*
§ 82 *358*
§ 83 *358*
§§ 83-90 *359*
§ 83, stk. 1, litra a *358*
§ 83, stk. 1, litra g *359*
§ 84 *358*
§ 84, litra b *358*
§ 86, stk. 1 *359*
§ 86, stk. 2 *358*
§ 87 *359*
§ 87, stk. 1, 4. punktum *359*
§ 92, stk. 1 *359*
§ 102, stk. 1 *248*
§ 102, stk. 2 *248n59*

Mark- og Vejfredsloven (lovbekendtgørelse nr. 61 af 19. januar 2007 med senere ændringer)
§ 17 *194, 195*
§ 31, stk. 2 *195*

Miljømålsloven (lovbekendtgørelse nr. 932 af 24. september 2009 om miljømål m.v. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder med senere ændringer)
§ 2, stk. 1 *115*
§ 3, stk. 1 *115*
§ 7, nr. 1 *321*
§ 8 *321*
§ 37, stk. 1 *191*
§ 37 a *191*

Museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 med senere ændringer)
§ 29 a *386n6*
§ 29 a, stk. 1 *190, 191*
§ 29 f *190*
§ 29 j, stk. 2 *191*

Nationalparklov (lov nr. 533 af 6. juni 2007 om nationalparker med senere ændringer)
§ 8 *327*

Naturbeskyttelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 933 af 24. september 2009 med senere ændringer)
§ 3 *128, 174, 176, 183, 188 f, 188n108, 192, 193, 327*
§ 3, stk. 2, nr. 1 *179n92*
§ 8 *178, 191, 192*
§ 8, stk. 1 *189*
§ 8, stk. 2, nr. 2 *189*
§ 8, stk. 3 og 4 *189*
§ 8, stk. 5 *190*
§ 15 *164, 191, 192*
§ 15, stk. 1 *190*
§ 15, stk. 2 og 3 *190*
§ 15, stk. 4 *190*
§ 16 *190, 191*
§ 17 *189, 191*
§ 18 *191, 192*
§ 19 *189*
§ 19 b *192*
§ 19 b, stk. 3 *192*
§ 19 b, stk. 4 *192*
§ 19 c *192*
§ 19 d *192*
§ 19 g *192*
§ 19 g, stk. 1 *192*
§ 22 *196*
§§ 22-29 *328*
§ 23, stk. 1 *195*
§ 23, stk. 3 *195*
§ 23, stk. 5 *195*
§ 23, stk. 6 *195*
§ 23, stk. 7 *195*

Lovregister

§ 23, stk. 8 195
§ 23, stk. 9 195
§ 24, stk. 1 194, 194n120, 195
§ 24, stk. 2 194, 195
§ 24, stk. 3 194
§ 24, stk. 4 194, 194n121, 198
§ 24, stk. 5 194
§ 25, stk. 1 196
§ 26, stk. 1 195
§ 55 327
§ 57 191, 249, 402n31
§ 57, stk. 2 191
§ 60 a 327
§ 65, stk. 1 191
§ 65, stk. 2 191
§ 65, stk. 3 189, 191, 193
§ 69 a, stk. 3 189, 190
§ 73, stk. 1 193, 195

Offentlige veje, lov om (lovbekendtgørelse nr. 893 af 9. september 2009 med senere ændringer)
§ 70 267

Planloven (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere ændringer)
§ 3 91
§ 5 a, stk. 2 186
§ 5 b, stk. 1, nr. 1 186
§ 11, stk. 4, nr. 4 115
§ 11 a, nr. 1 327
§ 11 a, nr. 10 90, 91
§ 11 a, nr. 11 179, 180
§ 11 a, nr. 13 327
§ 13, stk. 1, nr. 1 91
§ 15 106, 186
§ 15, stk. 2, nr. 1 106
§ 15, stk. 2, nr. 14 161n55
§ 15, stk. 5 106, 186
§ 18 106
§ 19 398
§ 25 91
§ 28, stk. 1 91, 107
§ 28, stk. 2 107
§ 29, stk. 1 91

§ 29, stk. 3 91
§ 29, stk. 4 106
§ 29 a, stk. 1 91
§ 34 209
§ 34, stk. 2, nr. 1 106
§ 34, stk. 2, nr. 1-3 106
§ 34, stk. 2, nr. 4 106
§ 34, stk. 3 225
§ 34, stk. 3, nr. 2 106
§ 34, stk. 4 94, 106
§§ 34-38 184n100
§ 35 155, 184 f. 351, 357, 361, 392
§ 35, stk. 1 107, 110, 111, 121, 159, 166, 169, 184, 185, 203, 244, 392
§ 36 97, 123, 154, 184 f. 351
§ 36, stk. 1, nr. 1 107, 185, 393
§ 36, stk. 1, nr. 2 114, 114n42, 185, 185n102
§ 36, stk. 1, nr. 3 107, 110, 164, 167, 168, 184, 184n100, 395
§ 36, stk. 1, nr. 4 184
§ 36, stk. 1, nr. 6 185
§ 36, stk. 1, nr. 12 121, 185
§ 36, stk. 2 159, 184, 184n100
§ 36, stk. 3 185
§ 36, stk. 4 185
§ 37 154, 155, 185, 357
§ 38 185, 357
§ 38 a 225
§ 40 129, 225
§ 40, stk. 1 225
§ 41 129n3, 137n22, 225, 225n30
§ 42 338n198
§ 44 338n198

Private vejrettigheder, lov om (lov nr. 143 af 13. april 1938 med senere ændringer)
§ 1, stk. 1 268

Randzoneloven (lov nr. 591 af 14. juni 2011 om randzoner)
§ 1, stk. 1 197, 218
§ 1, stk. 2 198
§ 1, stk. 4 197
§ 1, stk. 2 og 3 197

§ 2 197
§ 3 197
§ 4 197
§ 5 197
§ 6 197
§ 10 198

Retsplejeloven (lovbekendtgørelse nr. 1237 af 26. oktober 2009 med senere ændringer)
§ 588, stk. 1 336
§§ 588-595 336
§ 592, stk. 1 336

Retssikkerhedsloven (lov nr. 442 af 9. juni 2004 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter med senere ændringer)
§ 1, stk. 2, nr. 1 og 2 140
§ 2 139
§ 5, stk. 1 139
§ 5, stk. 4, nr. 1 139

Romtraktaten – se EF-traktaten

Råstofloven (lovbekendtgørelse nr. 950 af 24. september 2009 med senere ændring)
§ 2 187
§ 3 169
§ 5 a 187
§ 5 a, stk. 1 187
§ 5 a, stk. 2 170, 188
§ 5 a, stk. 5 187
§ 6 a 188
§ 7 169
§ 7, stk. 1 169 f, 187
§ 7, stk. 2 169, 187
§ 7, stk. 3 327
§ 10, stk. 1 169, 187
§ 10, stk. 1, nr. 2 170
§ 10, stk. 1, nr. 3 170, 327
§ 44, stk. 1 170

Selskabsloven (lovbekendtgørelse nr. 322 af 11. april 2011 om aktie- og anpartsselskaber)
§ 4, stk. 2 290
§ 5, nr. 1 290
§ 5, nr. 2 290
§ 5, nr. 19 291
§ 7 295, 297, 298, 299, 300
§ 7, stk. 1 295
§ 7, stk. 2 296, 298, 298n122
§ 7, stk. 3 296
§ 7, stk. 3, nr. 4 299, 299n123
§ 7, stk. 4 296, 299
§ 11, stk. 1, nr. 2 299
§ 48, stk. 2, 1. punktum 307
§ 69 303
§ 111, stk. 1, nr. 1 304
§ 115 299
§ 117, stk. 2 299
§ 135, stk. 2 304
§ 358 291
§ 359 291

Selskabsskatteloven (lovbekendtgørelse nr. 1376 af 7. december 2010 om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. med senere ændringer)
§ 13, stk. 1, nr. 2 247n241

Skovloven (lov nr. 945 af 24. september 2009 om skove med senere ændringer)
§ 3 113, 218
§ 8 113
§ 8, nr. 1 218
§ 10 113, 113n40
§ 10, nr. 4 177
§ 12 113

Sommerhusloven (lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping m.v. med senere ændringer)
§ 1, stk. 1 224
§ 2 224

Lovregister

§ 8 224, 324
§ 8, stk. 1 224, 324
§ 8, stk. 2 225, 324
§ 8, stk. 3 225

Tinglysningsloven (lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006 med senere ændringer)

§ 1 366 f
§ 3 366 f, 367n68, 376
§ 3, stk. 1, 2. punktum 366, 367, 376n93
§ 7, stk. 3 212, 367
§ 10, stk. 5 354n35
§ 12, stk. 1 161
§ 15, stk. 3 211, 224, 225
§ 19 158n51
§ 21 101
§§ 21-23 401
§ 38 354n33

Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde

Art. 38, stk. 4 75n42
Art. 39 75n42
Art. 43 75n42
Art. 45 222
Art. 49 130, 222
Art. 63 131
Art. 107, stk. 1 79
Art. 107, stk. 3 79

Udstykningsloven (lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003 om udstykning og anden registrering i matriklen med senere ændringer)

§ 2 97
§ 2, stk. 1 93
§§ 6-9 383
§ 7 98, 384
§ 8 101, 384
§ 9, nr. 1 98
§ 10 93
§ 11 93
§ 16 345 f, 348, 353, 365n62
§ 18, stk. 1 268
§§ 18-20 116

§ 24 116
§ 25 116
§ 27 116
§ 28 116
§ 32 93

Vandforsyningsloven (lovbekendtgørelse nr. 635 af 7. juni 2010 med senere ændringer)

§ 3, stk. 3 320
§ 13 115, 116, 320, 321
§ 13 a 116, 320, 321
§ 13 a, stk. 1 321
§ 13 a, stk. 2 116, 321
§ 13 d, stk. 1 116

Vandløbsloven (lovbekendtgørelse nr. 927 af 24. september 2009 med senere ændring)

§ 35 373
§ 69 197, 198, 218
§ 69, stk. 1 184, 190, 196

Voldgiftsloven (lov nr. 553 af 24. juni 2005 med senere ændring)

§ 8, stk. 1 381
§ 11, stk. 2 381
§ 18 381
§ 19 381
§ 34 381
§ 37, stk. 2, nr. 1, litra b 381
§ 38, stk. 1 381
§ 39 381

Vurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 740 af 20. september 2002 om vurdering af landets faste ejendomme med senere ændringer)

§ 1 100
§ 8, stk. 1 100
§ 8, stk. 3 100

Værgemålsloven (lovbekendtgørelse nr. 1015 af 20. august 2007 med senere ændringer)

§ 1, stk. 2 214
§ 6 214

Stikordsregister

§ 3-arealer, naturbeskyttelsesloven

176, 188 f, 192, 327

§ 29-erklæring 385

Adgang, offentlig

Se *Offentlig adgang*

Adkomst

– lovlig 226, 229 f, 233, 293 f

– – dispensation 237, 239

Se også *Erhvervelse*

Administrative forskrifter 83

Se også *bogens bilag 2*

Adoptivbørn 231, 333

Se også *Børn*

Affaldsforbrænding (husdyrgødning) 201

Afgifter 371 f

Aflysning af deklaration 164, 167, 262

Se også *Tinglysning*

Afskårne arealer 98

Afslag, forholdsmæssigt 374

Afståelsesret 380

Aftægtsbolig 121, 138, 185

Aftægtsret 344, 355

Agenda 2000 77

Agrarøkonom 270

Agronom 271

Aktieselskaber 60 f, 286 ff, 309

Se også *Selskaber*

Aktionæroverenskomster 302n127

Se *Ejeraftaler*

Amter 65, 69

Se også *Statsforvaltninger, regionale*

Andelsbrug 60 f, 232, 233

– i selskabsform 313 f

Se også *Boligfællesskab, Driftsfællesskab* og *Sameje*

Andelsselskab 309 f

– kommunalt 317

Ankermænd 313

– erhvervelse af anpart 232, 233

– – dispensation 240 ff, 314

– fortrinsstilling til suppleringsjord 234, 260, 262, 265

– som medejer 334

Se også *Anpartserhvervelse*

Anlægsarbejder, vilkår om 331

Se også *Ekspropriation*

Anlæg, tekniske 158, 158n51

Se også *Driftsbygning*

Annoncering 252 f, 252n62

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Anpart, ideel

Se *Ideel anpart*

Anpartserhvervelse 231 ff

– ankermænd 232 ff, 313

Se også *Ankermænd*

– bedrift 234 f

– bopælspligt 133n13, 154, 235

– dispensation 240 ff

– fri handel 233 ff

– ikke ægtefæller 233 ff

– medejer 331 f

– partsprincippet 241, 286

– selskaber 310

– ægtefæller 235

Anpartsselskaber 60 f, 286 ff, 309

Se også *Selskaber*

Ansættelsesforhold 344

Arbejdsbehov 263, 264 f, 271, 272

Arealkrav, husdyr (tidligere) 60, 62 f, 68, 74, 170 f, 200

Arealoverførsel 339, 383, 384 ff

– fortrinsstilling 385, 387 f

– i landzone 185

Arv

– anpartserhvervelse ved ~ 231, 233, 234, 235

Stikordsregister

- bopælspligt 133n13, 148 f, 154
- dispensation 238 f
- erhvervelse ved ~ 228 ff
- – ikke ægtefæller 229 f
- – udlændinges 220 ff
- – ægtefællers 228 f
- ikke forkøbsret ved ~ 402

Arvefæste 51

Arving, legal 146 f

Auktion, frivillig 335

Se også *Tvangsauktion*

Avlsbygninger

Se *Driftsbygning*

Avlsgårde 49

Bankgaranti 255, 274

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Beboelsesbygning 154 ff

- dispensation 158 ff
- forpagtning af ~ 357 ff
- – opsigelse 358 f
- fraskillelse af ~ 159, 161 ff
- – præstegårde 319
- landzonetilladelse til opførelse 164, 169, 395
- nedrivning af ~ 155, 161 ff
- opfyldelse af bopælspligt i ~ 138
- Se også *Bopælspligt*
- opførelse af ~ 168 f
- opretholdelse af ~ 127, 145, 154 f
- passende ~ 154 f, 159
- Se også *Stuehus*
- stærkt skæmmende ~ 157 f
- supplerings 386
- udflytning af ~ 159
- udlejning 143, 150 f
- udskiftning af ~ 121, 144
- vedligeholdelse af ~ 145, 155 ff

Se også *Aftægtsbolig, Bygning, Medhjælperbolig og Stuehus*

Bebyggelse, forbud mod

Se *Byggelinjer og Deklarationer, forbud mod opførelse af bebyggelse*

Bedrift

Se *Landbrugsbedrift*

Bekæmpelse

- af flyvehavre 181 f
- af kæmpebjørneklo 182 f

Bekæmpelsesmidler 203

Bekæmpelsespligt

- flyvehavre 182
- kæmpebjørneklo 183

Beplantning, skærmende 108, 158, 395

Beskyttelseslinjer 189 ff

- fortidsminder 190
- klitfredede arealer 189 f
- sten- og jorddiger 190 f, 386n6
- strandbredder 190
- søer 190
- vandløb 190

Bestemmende indflydelse

Se *Landmand i selskabet og Selskaber*

Bestyrelse 299, 306

Se også *Selskaber*

Bestyrer 270, 344

- bopælspligt 151 f

Bestyrerreglen 62

Betalingsrettigheder 363, 370

Betingelser 117, 337 ff

Bevægelighed

Se *Fri bevægelighed*

Biavl 100, 168

Billighedserstatning 192

Se også *Ekspropriation*

Biogasanlæg 109, 201

Birkeret 51

Bjørneklo, bekæmpelse 182 f

Blomstergartneri 167

Boligfællesskab 232, 233

- i selskabsform 313 f

Se også *Andelsbrug og Sameje*

Bonusforpagtning 343

Bopælspligt 127, 207, 357

- afstandskrav (tidligere) 144n32
- ankermandens ~ 134, 233 f, 235
- anpartshaveres ~ 134, 234
- baggrund 128 ff

- begrebet »fast bopæl« 140 f, 142 f
- dispensation 146 ff, 236, 237
- - anpartserhvervelse 154
- - arv 154, 239
- - bestyrere 151 f
- - familieforhold 152 f, 239
- - forpagtere 151 f
- - forvaltere 151 f
- - i begrænset periode 150 f
- - selskabserhvervelse 309
- - sociale hensyn 152 f
- - suspension ~ 149 f
- - tidsubegrænset ~ 146 ff
- - udelukkelse af ~ 153 f
- - udsættelse af ~ 148 f
- ejerens ophold på ejendommen 137
- erhvervelse, ved 132 ff, 214, 215, 216, 230
- - af bedrift 227
- EU-ret og ~ 71, 79, 130 ff
- fondes ~ 135
- frister for opfyldelse af ~ 133, 133n14, 134, 140 f, 148, 227
- historisk 61, 71
- hovedbopæl 141
- hvor kan ~ opfyldes? 134, 139, 143 ff
- hvordan opfyldes ~? 141 ff
- ikke ved drift 129n1, 132, 133
- juridiske personers ~ 135
- køb af suppleringsjord 387
- landmanden i selskabet 134, 293 f
- naboer 263, 269
 - Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*
- offentlige myndigheders ~ 135
- overgangsregel 132 f, 134n16
- parcelhusreglen 145, 386
- sekundærbolig 137
- straf 132, 136
- tredjemands opfyldelse af ~ 133, 135 ff, 150 f, 357 f
- udlændinges ~ 221 ff
- upersonlig ~ 69, 71, 79, 128, 131
- vandforsyningsanlæg 135

Bortforpagter

Se *Ejer*

Bosætning i landdistrikter 81 f

Se også *Landdistriktsstøtte*

Braklægning 176, 203, 205, 369, 387

Braklægningsordning 76

Brand 158

Brandforsikring 156 f

Brundtland-kommissionen 63

Brugeligt pant 222, 336

Brugsret

Se *Forpagtning*

Brømmer, dyrkningsfri 184, 196, 197, 198

- som fradragsarealer 218

Se også *Randzoner*

Byggelinjer 189

Bygning

- erhvervsmæssigt nødvendig ~ 164, 184 f, 190

- ikke nødvendig ~ 185, 357

- på fremmed grund 360 f

Se også *Beboelsesbygning* og

Driftsbygning

Bygningskrav

Se *Beboelsesbygning*

Bygningsløs landbrugsejendom 98

- arealgrænse 162, 165

- dispensation 160, 165 ff

- erhvervelse af ~ 163

- oprettelse af ~ 161 ff, 392 f

- notering af landbrugspligt 100, 163

Bygningsvedtægter 106

Byplanvedtægter 106

Bytte

Se *Mageskifte*

Byudvikling 105 ff, 118

Byudviklingsplaner 106

Byzone 94, 105 f, 112, 159, 186, 202, 209, 244, 267, 315, 384

Bæredygtig anvendelse 204 ff

Bæredygtighed 62

Bøde

Se *Straf*

Bøndergårde 50

Stikordsregister

Børn

- adoptiv~ 231, 333
 - biologiske ~ 231
 - under 18 år 214, 215 f, 217, 259, 264, 331 ff
- Se også *Stedbørn*, *Svigerbørn* og *Søskendebørn*

Call-in

- ~beføjelse, FødevareErhvervs 84
- ~sager 315

Campingplads 118

CHR 89 f

Cross-compliance 77

Cykling

Se *Offentlig adgang*

CVR 89

Dansk Landbrugs Realkreditfond 64

Dambrug 100, 119, 168

Datterselskab 295, 298

Se også *Holdingselskab*

Deklarationer 105, 243

- drikkevandsbeskyttelse 116, 203, 320 ff, 390 f
- erstatningsjord 246
- forbud mod opførelse af bygninger 163 f, 402
- hvilende fortrinsstilling 250, 262
- naturformål 115, 203, 330
- offentlige myndigheders erhvervelse 317
- opførelse af beboelsesbygning 395
- samhörigheds~ 164, 167
- standard~ 338, 402
- vejret 268
- vådområder 280

Se også *Vådområder*

Se også *Tinglysning*, *deklarationer* samt *bogens bilag 2*

Delforpagtning 348, 350 ff

Se også *Forpagtning*

Departementet (Fødevareministeriet) 64, 82

Diger 177, 218

Se også *Jorddiger* og *Stendiger*

Direktion 299

Se også *Selskaber*

Direktør 305

Se også *Landmand i selskabet*

Diskrimination, bopælspligt 130 f

Dispensation

Se *Erhvervelse af landbrugsejendomme*, *dispensation*

DLR Kredit A/S 64n24

Domstolsprøvelse 88

- bopælspligt 71, 131
- voldgiftsaftaler 380 f

Drikkevandsbeskyttelse 105, 115 f, 203, 279, 320 ff, 390

- fradragsarealer 218 f

Drift

- af landbrugsejendomme 127 ff, 174 ff, 207, 270

Se også *Bopælspligt*, *Beboelsesbygning* og *indholdsfortegnelsen til kapitel III.1.*

- af landbrugsjord 68, 81

- af præstegårde 318

- bekæmpelse 181 ff

- ekstensiv ~ 176, 188

- for egen regning og risiko 270, 345, 352

Se også *Bestyrer* og *Forpagtning*

- forsvarlig ~ 81, 167 f, 174 ff, 203

Se også *Dyrkningspligt*, *Rydningenspligt*, *Råstofindvinding* og *Skovplantning*

Driftsbygning

- begreb 157 f
- forpagtning af ~ 357, 359 f
- landzonetilladelse til opførelse af ~ 169

- opførelse af ~ 168 f, 361

- på fremmed grund 360 f

- stærkt skæmmende ~ 157 f

Driftsfællesskab 61, 233

- forpagtning 346, 356

- reelt samarbejde 173

- samdrift 172, 346

Driftsledelse, daglig 288, 288n 107
 – begreb 301
 Se også *Landmand i selskabet*
Driftsleder 270
Driftsselskab 173
 Se også *Selskaber*
Dræning 193
Dyreenhed 74, 109 f, 171, 185, 200, 201, 202, 204, 206
 – begreb 199
Dyrehospital 107, 169
Dyreklinik 107, 169
Dyrepension 169
Dyrkningsaftaler 344
Dyrkningsjorder 385, 389
 – begreb 387
Dyrkningspligt 62, 96, 127, 177, 184, 193
 Se også *Bræmmer, dyrkningsfrie, Drift, Fri jord, Landbrugspligt og Randzoner*
Dødsbo 376, 380

Effektivitetsforordningen 76
 Se også *EU-ret*
Efterafgrøder 204, 205
 Se også *Grønne marker*
Efterbehandling, råstoffer 169 f, 187
Egen drift 215, 216
 – naboer 263, 269 f
 Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*
EGFL 78
Ejendomsberigtigelse 98, 383
Ejendomsdannelse 103, 383 ff, 398
Ejendomsskatter 372
Ejendomsstamregister (ESR) 90, 93
Ejer (bortforpagter)
 – hovedforpligtelser for ~ 372 ff
 – – begreb 372
 – – vedligeholdelse 373 ff
Ejeraftaler (selskaber) 302 ff
 Se også *Selskaber*
Ejerskifte 375 f
 Se også *Skyldnerskifte*
Ejerskiftesikring 212

Eksport af husdyrgødning 201
Ekspropriation 98, 192, 317
 – forpagteres retsstilling ved ~ 363
 – fortrinsstilling, ej ved ~ 278 f
 – ophævelse af landbrugspligt 116
 – randzoner 198
 – rydningspligt 179
 Se også *Billighedserstatning og Erstatningsfri regulering*
Elforsyningsvirksomhed 119, 314
ELFUL 77n49, 78
Email 86
 Se også *Klage*
Energiafgrøder 180, 197
Enge 119, 119n55, 176, 356n40, 387, 403
 – beskyttede ~ 188
 – våde ~ 203, 390
 – – fortrinsstilling 279 f, 285
 – – fradragsarealer 219
Enkeltbetalingsordningen 77 f, 179, 273, 369 f
 Se også *EU-ret*
Enkeltbetalingsrettigheder 363, 370
Ensilageopbevaringsanlæg 202
Erhvervelse af fast ejendom
 – forbrugerbeskyttelse 212 f
 – udlændinges ~ 215, 220 ff
Erhvervelse af landbrugsejendomme 80
 – børn under 18 år 217, 259
 – dispensation 235 ff, 242 ff, 309
 – – anpartserhvervelse 240 f
 – – arv 238 f
 – – erhvervelse af landbrugsbedrift 237 f
 – – familiehandel 239
 – – naturgenopretning 245 f, 327
 – – personers erhvervelse i fri handel 236 ff
 – – uddannelsesformål 245
 – – videnskabelige formål 245
 – – vådområder, etablering af 245 f
 – ejendom nr. 1 214 f
 – ejendom nr. 2 m.fl. 215 ff
 – erstatningsjord 245

Stikordsregister

- familiehandel 230 f
- folkekirkens ~ 318 f
- fortrinsstilling til suppleringsjord
 - Se *Fortrinsstilling til suppleringsjord*
- historisk 49, 51, 54, 59 f, 67, 72, 207
- jordkøbsnavns ~ 318
- juridiske personer ~ (naturbeskyttelse) 322 ff
- offentlige myndigheders ~
 - danske ~ 315 f
 - udenlandske ~ 319 f
- Se også *Offentlige myndigheder*
- personer ~
 - anpart 231 ff
 - anpart, fri handel 233 ff
 - anpart, ægtefæller 235
 - arv, ikke ægtefæller 229 f
 - arv, ægtefællers 228 f
 - familiehandel 230 f
 - fri handel 213 ff
 - landbrugsbedrift 225 ff
 - oversigt over regler 208 f
 - selskabers ~ 286 ff
 - aktie- og anpartsselskaber 288 ff
 - dispensation 309
 - holdingselskaber 306 f
- Se også *Holdingselskaber*
- landmandsselskaber 288 ff
- øvrige selskaber 309 ff
- Se også *Selskaber*
- Statens ~ 56 f, 249, 318, 401 ff
- tvangsauktion 334 f
- udlændinges ~ 215, 220 ff
- vandforsyningsanlægs ~ 320 ff
- Se også indholdsfortegnelsen til *kapitel IV*
- Erhvervelse af sommerhuse** 224 f
- Se også *Sommerhuse*
- Erklæringsskema, landinspektørs** 65, 83, 104 f
- § 29-erklæring 385
- arealoverførsel 384, 387 f
- bopælspligt 135
- erhvervelse 211 f

- fraskillelse af beboelsesbygning 161, 163 f
- naboer 253 f, 264 f
- omlægning af jorder 384
- ophævelse af landbrugspligt 102 ff, 116 f, 118
- sammenlægning 261, 384, 387 f
- selskabserhvervelser 287
- supplerende af hovedejendom 277, 388
- vandforsyningsanlæg 320 f
- Erklæringsskema, naboer** 253 f, 264 f
- Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*
- Erklæringsskema, udlændinge** 224 f
- Erstatningsansvar**
 - forpagtningsaftaler 374, 375
 - myndigheders ~ 88, 248, 248n58
- Erstatningsfri regulering** 98 f
 - § 3-arealer 188
 - dyrkningsfrie brømmer 196
 - randzoner 198
- Erstatningsjord** 245 f, 390
- ESR** 90, 93
- Etableringsret** 79, 130
- Se også *EU-ret* og *Fri bevægelighed*
- EUGFL** 77n49
- EU-statsborgere** 222 f, 224, 225
- EU-land** 215, 220
- EU-ret** 71, 75 ff
 - bopælspligt 130 ff
 - landbrugsstøtte 77, 369 f
 - miljøret 79
- Se også *Bopælspligt* og *Fri bevægelighed*
- EØS-land** 215, 220, 223, 224
- Faglært landmand** 271
- Familie**
 - Se *Slægtning*
- Familiebrug** 52
 - bevarelse af ~ 61 f
- Familieejendomme** 208n2
- Familiehandel** 227, 230 f
 - anpartserhvervelse 234

- dispensation 239
- udlændinges ~ 220 ff
- Familiekommanditselskab** 60
 - Se også *Kommanditselskab*
- Fast bopæl**
 - Se *Bopælspligt*
- Fast ejendom, samlet** 93, 346, 384
- Fax** 86
 - Se også *Klagefrist*
- Feriebolig**
 - Se *Sommerhuse*
- Festersen-sagen** 71, 79, 131 f
 - Se også *Bopælspligt* og *EU-ret*
- Fideikommiss** 49
- Fiskesøer** 108
- Fiskeriret** 354, 373
- Fjerneje** 71, 79, 82, 113, 128, 131
- Fladefærdsel, fri** 195
 - Se også *Offentlig adgang*
- Flytteregel, tidligere** 281n98
- Flyvehavre, bekæmpelse** 181 f
- Folkekirken** 88
 - erhvervelse af landbrugsejendomme 318 f
- Folkeregisteradresse** 141, 142, 144, 222, 229, 231
- Folketingsmedlem, bopælspligt** 152
- Fonde** 67, 73, 120, 287, 310, 314 f, 322 ff, 337
 - erhvervelse af bygningsløs ejendom 165
 - forhåndsgodkendelse af ~ 84, 325 f
 - ophævelse af landbrugspligt 114, 122
 - Se også *Juridiske personer*
- Forarbejdningsanlæg, husdyrgødning** 201
- Forbrugerbeskyttelse** 212 f
- Forholdsmæssigt afslag** 374, 374n85
- Forhåndsgodkendelse** 84, 122, 324, 325 ff, 329 f, 401
 - tilbagekaldelse af ~ 326
 - Se også *Fonde* og *Juridiske personer*
- Forkøbsret**
 - forholdet til fortrinsstilling 248 f
 - jordfondens ~ 64
- jordfordelingsloven 99, 249, 402 f
- naturbeskyttelsesloven 191, 249
- servitutbestemt ~ 249
- statens ~ 56, 402 f
- Formkrav, forpagtningsaftaler** 363 f
- Formuefællesskab** 228
- Formål, landbrugslovens** 80 ff
- Forpagter**
 - bopælspligt 151 f, 349, 355
 - hovedforpligtelser 372, 373, 375
 - – begreb 372
 - – betaling af afgift 375
 - – omsorgspligt 373
 - konkurs 363, 376 ff
- Forpagtning** 80, 341 ff
 - 30 års-grænse 346, 348, 351
 - afståelsesret 380
 - aftægtsret 355
 - arealgrænse, tidligere 67
 - begreb 342 f, 351 ff
 - bonus~ 343
 - bopælspligt, tidligere 151n38, 355
 - dele af landbrugsejendomme (§ 28) 350 ff
 - – avls- og beboelsesbygninger 357 ff
 - – begreb 347 f, 350 f
 - – bopælspligt ved ~ 355
 - – dispensation 361
 - – produktionsbygninger 360 f
 - – til græsning 356
 - – til samdrift 355 f
 - del~ 348, 350 ff
 - dødsfald 380
 - ejerskifte 375 f
 - erstatning 374, 375
 - fiskeriret 354
 - forbud mod ~ 54, 60
 - for egen regning og risiko 270, 270n80, 343, 344, 345, 352
 - forholdsmæssigt afslag 374, 374n85
 - formkrav 363 f
 - genforhandlingsklausul 370, 371
 - græsningsaftaler 354, 356
 - gård~ 348

Stikordsregister

- hele landbrugsejendomme (§ 27) 347 ff
- – begreb 347 f
- – bopælspligt ved ~ 349
- – dispensation 350
- – fysiske personers ~ 347, 349
- – juridiske personers ~ 347, 349
- – offentlige myndigheders ~ 347, 349
- – selskabers og fællesskabers ~ 347, 349
- husdyrgødning, udbringning af 354
- jagtret 354
- juletræer 354, 362
- konkurs 376 ff
- misligholdelse 373 ff
- – betalingsmisligholdelse 375
- – mangler 373 ff
- naturalopfyldelse 374, 375
- ophævelse 374 f
- opsigelse 365 f
- privatretlige regler om ~ 363 ff
- præstegårde 318 f
- rekonstruktionsbehandling 378 ff
- servitut, afgrænsning over for ~ 95, 344, 351 ff
- skyldnerskifte 380
- skriftlighedskrav 363 f
- tekniske indretninger 353
- til samdrift 172, 355 f
- tinglysning 366 f
- tvangsauktion 375 f
- uddannelseskrav, tidligere 71 f
- udelukker egen drift 269
- uopsigelighed 348
- vindmøller 353
- voldgift 371, 380 f
- Se også indholdsfortegnelsen til kapitel V
- Forpagtningsafgift** 342 f, 367 ff, 373, 375
- Se også *Genforhandlingsklausul* og *Kapitelstakst*
- Forsikring** 156 f, 371
- ejerskifte~ 212

- Forskningsvirksomhed, selskaber** 311 f, 314 f, 350
- Forskrifter, administrative** 83
- Se også *bogens bilag 2*
- Forstkandidat** 271
- Forsvarlig drift**
- Se *Drift* og *Dyrkningspligt*
- Forsøgsstationer, offentlige** 312
- Forsøgsvirksomhed, selskaber** 311 f, 350
- Fortidsminder** 192
- beskyttelseslinjer 190
- Fortrinsstilling til suppleringsjord** 80, 210 f, 217, 225, 227, 329
- aftaler om ~ 256
- ankermandens erhvervelse 234, 260, 262
- annoncering efter ønsker om ~ 252 f, 252n62
- anpartshaveres erhvervelse 234
- ansøgningstidspunktet er afgørende 263, 266
- anvendelsesområde 210 f, 257 f, 259 ff
- arealgrænse 30 ha 264, 265 f
- – overgangsregel 265
- arealgrænse 70 ha 246, 264 ff
- arealgrænse 150 ha 217, 246 f, 261, 262, 263, 388
- – samtidig afgivelse af arealer 280 ff, 388, 389
- arealgrænse hovedejendom
- Se *Hovedejendom*
- begreb 246 ff
- børn under 18 år 216, 259, 332
- dispensation
- – partsprincippet 241 f, 286
- – personers erhvervelse i fri handel 236
- ekspropriation udløser ej ~ 278 f
- forholdet til forkøbsret 248 f
- Se også *Forkøbsret*
- forholdet til tilbudspligt 248 f
- fradragarealer 258, 260, 261, 264, 280
- frie jorder 258

- handelsprisen 255, 272 ff
- historisk 61, 66, 70, 73 f
- hovedejendom
 - Se *Hovedejendom*
- hvilende ~ 250, 262
- jordfordeling udløser ej ~ 278 f, 398
- landmanden i selskabet 262, 295
- markedsprisen 273 f
- naboer 246, 253 f
 - afstand maks. 2 km 267 f
 - aftalte handelspris 272 ff
 - arbejdsbehov i bedriften 263, 264, 271, 272
 - arealgrænser 264 ff, 267 f
 - betingelser 262 ff
 - egen drift 269 f
 - ejer af landbrugsejendom 267
 - fast bopæl 269
 - jordbrugsuddannelse 270 ff
 - sammenlægning med ejendom med beboelsesbygning 266 f
 - vejadgang 267 f
 - omlægning af jorder 385, 387 f
 - omgåelse 250 ff
 - oprettelse af landbrugsejendom 398
 - primære ansøger 246, 252 f, 256 ff
 - procedure 252 ff
 - samlever 260
 - sikkerhedsstillelse 255 f, 274
 - undtagelser 274 ff
 - ekspropriation 278 f
 - erstatningsarealer 279 f, 390
 - jordfordeling 278 f
 - mageskifte m.v. 279, 280 ff, 288, 388, 389
 - suppleringsaf hovedejendom
 - Se *Hovedejendom*
 - ubetydelige arealer 285 f
 - ægtefælle 260, 332
- Forvalter, bopælspligt** 151 f
- Forædlingsvirksomhed, selskaber** 311 f, 350
- Forældre** 333
- Fosfor** 205
- Fradragsarealer** 264, 390
 - begreb 217 ff
 - fortrinsstilling til ~ 258
 - fraskillelse af bygninger 162
 - suppleringsaf ~ 385, 387, 389
- Fredning** 122, 178, 193
 - status-quo ~ 193
 - Se også *Klitfredede arealer*
- Fredningsperiode, husdyrbrug** 201
- Fredskov, sammenhængende** 113
- Fredskovspligt** 99, 175, 177, 387
 - fradragsarealer 218
 - ophævelse af landbrugspligt 105, 112 ff
- Fremleje, forbud mod** 373
- Fri bevægelighed** 71, 79, 131, 222 f
- Fri jord** 52, 94, 95, 200
 - forkøbsret til ~ 402
 - fortrinsstilling til ~ 258
 - samnotering 100 f
 - Se også *Landbrugsbedrift, Landbrugsejendom og Landbrugspligt*
- Fri kapitalbevægelse** 131
- Frikøbte ejendomme** 57, 208n2
- Frilandsgartneri** 119
- Frister**
 - opfyldelse af bopælspligt 133, 133n14, 134, 140 f, 148, 227
 - opførelse af beboelsesbygning 160
 - sikkerhedsstillelse, fortrinsstilling 274
 - suppleringsjordsønsker 253, 255
 - tvangsauktion 335
 - udlændinges erhvervelsestilladelse 224
- Fritidsbolig**
 - fraskillelse af 108
 - suppleringsaf parcel 111 f, 118, 119
- Fritidsbrug** 61, 394
- Fritliggende beboelsesejendom** 396
- Fritliggende parcel** 112, 383, 395
 - begreb 396
- Frivillig auktion** 335
 - Se også *Tvangsauktion*
- Frugtbuske** 176
- Frugtplantage** 167, 200
- Frugttræer** 176, 354, 374n85

Stikordsregister

Fuglebeskyttelsesområder 191 ff

Se også *Natura 2000*

Fundats, fravigelse af 337

Fusion (selskaber) 292, 308, 311, 333

Fællesanlæg (husdyrgødning) 201

Fællesbo, deling af 228

– anpartserhvervelse ved ~ 231, 235

– ikke forkøbsret ved ~ 402

Fællesskaber

– kommunale ~ 316 f

– landbrugs~ 61, 233, 313 f

– samdrift 172, 356

Fængselsophold 150

Færdsel

Se *Offentlig adgang*

Fæsteafløsning 50 ff

Fæstebønder 49, 50

FødevarerErhverv 83 f

– call-in-beføjelse 84

– direktoratet for ~ 66, 69

– lokalplaner 91

– instruktionsbeføjelser 85

– jordfordeling 399

– kommuneplaner 91

– regionale udviklingsplaner 91

Fødevarerministeriets

– departement 82 f

– Klagecenter 84 f

Får 199

Garage

Se *Driftsbygning*

Gartneri 200, 395

– er forsvarlig drift 167

– ophævelse af landbrugspligt 123

Gartnerisagkyndig 86

Gartneriskolekursus 271

Gartneritekniker 271

Gaveægtepagt 228

Geder 199

Genafhændelsespåbud 90, 132,

224, 254, 292, 336

Generalforsamling 299, 306

Se også *Selskaber*

Generationsskifte 59, 60, 64, 121,

146, 147, 166, 185, 212, 225, 227,

234, 237 f, 242, 251, 310, 312

Genforhandlingsklausul 370, 371

Genopretning af landbrugsejendom 396

Se også *Supplering af nedlagt landbrugsejendom*

Genoptagelse af sag 88

Geodætisk Institut 65

GLR 89 f

Golfbane 107, 118, 175

Graveområder, råstoffer 187 f

Grundbyrdeafløsning 52

Grundejerforening 323

Grundforbedringsloven 57, 64

Grus 187

Se også *Råstofindvinding*

Græsningsaftaler 354

Se også *Forpagtning*

Græs, vedvarende 197, 203, 205, 385, 389

– begreb 356, 387

– forkøbsret 403

– forpagtning 356

– fradragsarealer 218

Grøfter 177

Grønt bevis 270, 270n82

Grønt diplom 270

Grøn Vækst 2.0. 71, 196, 204

Grønne marker 62, 204

Gyldighed, forpagtningsaftaler 364 f

Gylleaftaler 109

Gyllebeholdere 158, 202, 357, 361

Gyllesepareringsanlæg 109

Gødningsanvendelse 203 f

Gødningsopbevaringsanlæg 202

Gødningsplan 204

Gødningsregnskab 204

Gårdforpagtning 348

Se også *Forpagtning*

Gårdsplads 108, 218, 357, 361

Habitatområder 191 ff, 205, 327

Se også *Natura 2000*

Halvkultur 176, 188, 403

Hammerslag 335

Se også *Tvangsauktion*

Handelsprisen 255, 272 ff

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord* og *Markedsprisen*

Handelsrejsende, bopælspligt 152

Handleplan, Natura 2000 191

Harmoniareal 200

Harmonikrav 62, 79, 199 ff

– jordløse husdyrbrug 109

Have 108, 175, 175n83

– randzoner i ~ 197

Havekolonier

Se *Kolonihaver*

Heder 119, 176, 179, 218

– begreb 179n92

– beskyttede ~ 188

– fortrinsstilling 258

Hegn 218

– vedligeholdelse af ~ 373

Hektarstøtte 76, 369

Helårsbolig

– fraskillelse af 108

– supplerings af parcel 111 f, 118, 119

Heste 199

Hestepension 107, 169

Hestestutteri 100, 168

Historie, landbrugsloven 47 ff

Hobbylandbrug 394

Holdingkonstruktion 173, 302, 306 f, 308, 312, 313 f, 333

Se også *Selskaber*

Holdingselskab 67, 291, 296, 297, 306 f, 313

Se også *Selskaber*

Hortonom 271

Hospitalsophold 150

Hovedbopæl 140, 141

Se også *Bopælspligt*

Hovedejendom 66, 73 f, 217, 259 f, 261, 275 ff, 388

– arealgrænse 150 ha 266n74, 275, 276

– begreb 275 f

– fraskillelse af arealer 277 f

Hovederhvervskrav 61

Hovedgårde 49

Hoveri 49, 52

Hundekennel 107, 169

Hus og husrum 358

Husdyrbrug 198 ff, 203

– byggeri på ~ 185

– harmonikrav 199 ff

– jordløse ~ 73, 95, 361

– – harmonikrav 109, 200

– – landzonetilladelse 110

– – ophævelse af landbrugspligt 108 ff, 119

– placering 202

– retsbeskyttelsesperioden 201

– revurdering 201

– tilladelse til ~ 201 f

Husdyrbrugsregister (CHR) 89 f

Husdyrgødning 199 ff

– afsætningsaftaler 200 f

– eksport af ~ 201

– forarbejdet ~ 201

– opbevaring af ~ 202

– udbringning af ~ 354

Se også *Arealkrav* og *Harmonikrav*

Husdyrhold, erhvervsmæssigt 170 f

Husmandsforeninger 56

Husmænd 50, 55 f

Hærværk 158

Hævd 97 f

Højværdiafgrøder 198

Høner 199

Høslæt 176, 178, 179, 205, 219

Ibruggivningspligt

Se *Bopælspligt*

Ideel anpart 208, 210, 221, 231, 232, 295, 331

Se også *Anpartserhvervelse*

Indberetningspligt

– juridiske personers ~ 328

– selskabers ~ 308

Indløsningsret, selskaber 302 f

Indsatsplan

– kæmpebjørneklo 183

– Natura 2000 191

– skæmmende anlæg 158, 395

Stikordsregister

- vandplaner 71, 196, 198, 115 f, 245, 320, 321 f

Indtrædelsesret, konkursbo 377

Inhabilitet 86

Institutionsloven 54, 337

Instruktionsbeføjelser 85

Interessentskaber 60, 232, 232n42, 313

- kommunale ~ 317

Se også *Sameje*

Internationale naturbeskyttelsesområder

Se *Natura 2000*

Interpellationsfrist 377, 378

Interventionspriser, EU 369

Invasive arter 181 ff

IPPC-direktivet 202n133

Se også *EU-ret*

Jagt 137, 194, 195

Jagtret 354, 354n35

- forpagters ~ 373

Jernbanespor 108, 112, 113

Se også *Sammenhængende lod*

Jord, fri

Se *Fri jord*

Jordbrugerfond 363

Jordbrugsbedrift

Se *Landbrugsbedrift*

Jordbrugsdirektoratet 65

Jordbrugsinteresser i planlægningen 84, 90 f

- jordbrugsanalyse 90 f
- landsplandirektiver 91
- lokalplaner 106 f

Jordbrugskommissioner 65, 85 ff

- genoptagelse af sag 88
- kontrol 89
- opgaver 85
- sammensætning af ~ 69, 85 f
- vejledningspligt 253 f

Jordbrugsmæssig anvendelse 95 f, 96 f, 127, 167 f, 174, 243 f, 314 f

Se også *Drift* og *Dyrkningspligt*

Jordbrugsparcel 117

Jordbrugstekniker 271

Jordbrugsteknolog 271, 271n84

Jordbrugsuddannelse 270 ff

- udenlandsk ~ 272

Jordbrugsvirksomhed 99 f

Jordbrugsøkonom 271

Jorddiger

- beskyttelseslinjer 190 f, 386n6

Jordfonden 56 f, 64

- forkøbsret 56

Jordfordeling 68, 398 ff

- formål 398
- fortrinsstilling, ej ved ~ 278 f
- historisk 55, 63, 68, 74 f
- jordkøbsnævn 318
- støtte til ~ 63

Jordfordelingskendelse 401

Jordfordelingskommission 399

Jordfordelingsplan 399, 400

Jordfællesskabet 49 f

- ~s ophævelse 50 f, 53

Jordkøb, statens 68, 401 ff

- frivillig ~ 401
- pålæggelse af forkøbsret 402 f

Se også *Forkøbsret*

Jordkøbsloven 63 f

Jordkøbslån 56

Jordkøbsnævn 318, 399 f

Se også *Jordfordeling*

Jordlovsudvalg, Statens

Se *Statens Jordlovsudvalg*

Jordløse husdyrbrug

Se *Husdyrbrug, jordløse*

Jordomlægninger

Se *Ekspropriation* og *Jordfordeling*

Jordspekulation 129, 131

Juletræer 119, 176, 180, 198, 344, 354, 362, 387

Se også *Pyntegrønt*

Juridiske personer 67, 73, 120,

287, 322 ff

- begreb 322 ff
- dispensation 329 ff
- erhvervelse af bygningsløs ejendom 165
- erhvervelse af landbrugsejendom til naturformål 322 ff

- anvendelse af ejendommen 327 ff
- dispensation 329 ff
- udpegede områder 326 f
- forhåndsgodkendelse af ~ 84, 122, 324, 325 ff, 329 f, 401
- forpagtning af landbrugsejendomme 347, 349, 355
 - Se også *Forpagtning*
- ophævelse af landbrugspligt 114, 122

Kalk 187

Se også *Råstofindvinding*

Kapitalandele 296 ff, 302, 333

Se også *Selskaber*

Kapitelstakst 369

Kendelse, voldgift 381

Kirkegårde 175

Kirkeministeriet 88, 112

Kirker, byggelinje 189

Se også *Folkekirken*

Klage 65, 69, 83 f, 84 f, 86

- bekæmpelse af bjørneklo og flyvehavre 175
- ~berettiget 87
- ikke over skøn 86
- jordfordeling 400
- jordkøbsnævns afgørelser 400
- opsættende virkning af ~ 87
- retlige spørgsmål 86
- samnotering 102

Klageberettiget 87 f

Klagecenter, Fødevareministeriets 83, 84 f, 175, 400

Klagefrist 86

Klitfredede arealer 178, 192

- beskyttelseslinjer 189 f
- fradragsarealer 218

Se også *Fredning*

Klitfredningslinjen 189 f

Koloniaver 118, 175n84, 398, 402, 403

Kombinationssæreje 228

Kommanditaktieselskaber

Se *Partnerselskaber*

Kommanditselskaber 60, 291, 309, 314

- begreb 291
- erhvervelse af landbrugsejendom 310
- familie~ 60

Kommunale fællesskaber 316 f

Kommunale samarbejder 317

Kommunalfuldmagten 316

Kommuneplan 91, 115, 178, 186, 202, 244, 327

- indsatsplaner

Se *Indsatsplan*

- jordbrugsmæssige interesser i ~ 90 f, 193

- skovplantning 179 f

Kommuneplanlægning 159, 160, 166, 392

Kommuneplantillæg 91

Kommuner 88

- byggelinjer, dispensation 191
- drift af jord 174 f
- erhvervelse af landbrugsejendomme 316 f
- husdyrbrug 201
- jordbrugsanalyse 90 f
- jordbrugsinteresser i planlægningen 90 f, 193
- kontrol 89, 175
- kæmpebjørneklo 183
- Natura 2000, dispensation 193
- råstofindvinding 169 f, 187

Kommunalreform 69

Koncession, råstoffer 187

Koncipistreglen 364

Konkurs 376 ff

- boets indtrædelsesret 377
- er ikke hævegrund 376, 377
- ejerens ~ 377
- forpagters ~ 363, 376 ff
- interpellationsfrist 377, 378
- massekrav 377
- simple krav 378

Konkursregulering 376 f, 379

Kontraktsforhold, vedvarende

Se *Forpagtning*

Stikordsregister

Kontrol 89 f

- aktiers omsætning 307
- bekæmpelse af bjørneklo og flyvehavre 175
- bopælspligtens overholdelse 135, 135n18, 139 f, 212
- drift af jord 175
- ejeraftaler, selskaber 303
- erhvervelsesreglerne 212
- Folkekirkens erhvervelser 318
- holdingkonstruktioner 307
- juridiske personers erhvervelser 324
- landinspektørerklæringer 104, 135
- randzoner 198
- rydningspligt 175
- tinglysnings~ 89, 211 f
- udstyknings~ 89, 116
- vandforsyningsanlægs erhvervelser 321

Se også *Tilsyn*

Kontrolbesøg 139

Kort- og Matrikelstyrelsen 65, 88, 93, 100n19, 102, 114, 165

Kridt 187

Se også *Råstofindvinding*

Krydsoverensstemmelse 77

Kulturtekniske foranstaltninger 177

Kvæg 199, 200, 206

Kvælstof 205

- ~kvote 203 f
- ~prognosen 204
- udvaskning af ~ 203 f

Kystnærhedszonen 186 f

Kyststrækninger, offentlig adgang 196

Kæmpebjørneklo, bekæmpelse 182 f **Køgeresolutionen** 56

Ladegårde 49

Landbokommission 57 f

Landbrug (som driftsform) 167, 200

Landbrugsbedrift

- anpartserhvervelse af ~ 234 f
- begreb 94 ff
- erhvervelse af ~ 225 ff

- – dispensation 237 f
- forpagtede arealer 95
- historisk 67
- husdyrgødningsbekendtgørelsen 200
- jordløs ~ 95
- landbrugspligt på en ~ 95
- randzonen 197
- selskabers arealer 96
- selskabserhvervelse af ~ 292
- udenlandsk ~ 209

Landbrugsejendom

- begreb 93 f
- bygningsløs ~ 98
- – notering som ~ 100
- – oprettelse af ~ 161 ff, 392 f
- drift af ~
Se *Drift af landbrugsejendom*
- erhvervelse af ~
Se *Erhvervelse af landbrugs-
ejendom og Selskaber*
- genopretning af ~ 396
- historisk 54, 59, 67
- i landzone 94, 209
Se også *Landzone*
- nedlagt ~ 395 ff
- supplerings af ~ 132, 134, 383, 385 ff, 395 ff
- udenlandske ~ 145, 209
- udstykning af ~ 185
Se også *Fri jord, Oprettelse af
landbrugsejendom, Sammen-
lægning, Supplerings af nedlagt
landbrugsejendom og Udstyk-
ning*

Landbrugsfællesskaber 61, 233

- i selskabsform 313 f

Landbrugsområder, særligt værdifulde 90, 117, 191

Landbrugsplaner 90

Se også *Jordbrugsinteresser i
planlægningen*

Landbrugsplanlægning

Se *Jordbrugsinteresser i planlæg-
ningen*

Landbrugspligt 80, 93, 95

- arealgrænse 99

- begreb 96 ff
- bortfald af ~ 102, 123 ff
- dyrkningspligt 96
- ekspropriation 98
- hævd 97 f
- landinspektørerklæring 102
- notering i matriklen 88, 90, 99 ff, 217n19
 - – dispensation 101 f
 - – på ejerens begæring 99 f
 - – samnotering og -vurdering 100 f, 335
- ophævelse af ~ 102, 209n4
 - – byudviklingsformål 105 ff
 - – bygningsløse ejendomme 163
 - – drikkevandsbeskyttelse 115 f
 - – ekspropriationsformål 116 f
 - – fredskovspligtige arealer 112 ff
 - – ikke-jordbrugsmæssige formål 118 f
 - – jordbrugsmæssig anvendelse 119
 - – jordløse husdyrbrug 108 ff
 - – landzonetilladelse til udstykning 107 ff
 - – naturbeskyttelsesformål 114 f, 122, 324
 - – offentlige myndigheders erhvervelse 112
 - – planteskoler 122 f
 - – rekreative formål 120
 - – råstofindvinding 170
 - – supplering af parcel med helårs- eller fritidsbolig 111 f, 118, 119
 - – tilladelse til ophævelse 117 ff
 - – væksthugartnerier 122 f, 312
- præceptiv 98
 - Se også *Fri jord*
- Landbrugspolitik, EU's fælles** 75
 - Se også *EU-ret*
- Landbrugsregister (GLR)** 89 f
- Landbrugsskolekursus** 271
- Landbrugstekniker** 271
- Landdistriktsredegørelse** 82n63

- Landdistriktsstøtte** 68, 76 ff, 81 f, 204 ff
 - randzoner 198
- Landgilde** 49
- Landinspektørerklæring**
 - Se *Erklæringsskema, landinspektørs*
- Landmand i selskabet** 286
 - begreb 288
 - bestemmende indflydelse 288, 295 ff
 - – aftaler om ~ 302 ff
 - – delt ~? 300
 - daglig driftsledelse 288, 288n 107
 - – aftaler om ~ 304 ff
 - – begreb 301
 - direktør 305
 - dispensation 294 f
 - erhvervelsesbetingelser 288 ff, 293 ff
 - – bestemmende indflydelse 288, 295 ff
 - – betingelser for personlig erhvervelse 294 f
 - – dispensation 294
 - – lovlig adkomst 293 f
 - fortrinsstilling til suppleringsjord 262, 295
 - holdingselskaber 307
 - medejere 333
 - opsigelse 305
 - udskiftning af ~ 292, 293, 294, 295, 308
 - Se også *Selskaber*
- Landmandsselskaber**
 - Se *Selskaber*
- Landsplandirektiver** 91, 179, 180
- Landvindingsloven** 57
- Landzone** 94, 97, 105 f, 107, 112, 143, 144, 191, 196, 202, 209, 213, 214, 215, 217, 225 f, 230, 244, 259, 267, 315, 325, 384, 392
 - byggeri i ~ 97, 107, 164, 184 f, 393
 - Se også *Landzonetilladelse til bebyggelse*
 - kystnærhedszone 186
- Landzonebåndet** 128, 184 f
- Landzonelokalplan** 159, 186, 244

Stikordsregister

Landzonemyndighed

Se *Kommuner*

Landzonetilladelse

- til bebyggelse 73, 108, 121, 164, 166, 169, 169n69, 184 f, 203, 357, 392, 395
- til jordløse husdyrbrug 73, 110
- til udstykning
 - Se *Udstykning, landzonetilladelse*
- Se også *Landbrugspligt, ophævelse*

Langturschauffører, bopælspligt 152

Ledsageforanstaltninger, EU 76

Se også *EU-ret*

Legalitetsprincippet 316

Legatar 146 f, 229, 233

Lejeaftaler (bygninger)

- bopælspligt 143, 150 f
 - Se også *Bopælspligt*
- opsigelse 72
 - Se også *Forpagtning*

Len 49

Lensafløsning 51

Ler 187

Se også *Råstofindvinding*

Lighedsprincippet 86, 338

Listevirksomheder 202

Livsarving 146

Livsforsikringsselskaber 289

Livsfæste 51

Lod 385 f

- begreb 386
 - sammenhængende ~ 108, 112, 113
- ### Lodsejermøde, jordfordeling 399, 400
- ### Lokalplan 128, 186, 209 f, 398
- byudvikling 105 f
 - ~forslag 91
 - landzone~ 159, 186, 244

Losseplads 107, 118

Lovlig adkomst

Se *Adkomst, lovlig*

Lufthavne 175

Luftledningsanlæg 314

Luftlinjeafstand 267, 385 f

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Lystfiskeri 120

Lysåbne arealer 177, 188

Læhegn 177, 178, 218

Løbedage 371

Maarstricht-traktaten 223

Se også *EU-ret*

Mageskifte 213, 251, 258, 279

- ej fortrinsstilling ved ~ 279, 280 ff, 388, 389

Magtfordrejning 86, 338

Mail 86

Se også *Klagefrist*

Majorater 49, 51

Majoratsskov 218

Malkekøer 199

Se også *Harmonikrav*

Mangler 373 ff

- væsentlige ~ 374

Mansholtplanen 75

Se også *EU-ret*

Marginaljorder 193

Se også *Fradragsarealer*

Markedsprisen 273 f

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord* og *Handelsprisen*

Markedsvilkår, udlejning 150 f

Mark og vejfred 194

Markplan 203

Markveje 177, 268

- offentlig adgang ad ~ 195
 - Se også *Veje*

Marskområder 197, 356n40, 403

Massekrav

- konkurs 377
- rekonstruktion 379

Maskinstation 129, 343

Master 353

Matrikeldirektoratet 64 f

Matriklen 54, 80, 88, 89, 90, 93, 97, 105, 124, 161, 165, 218, 318 f, 384, 401

Medejer 162, 214n15, 215, 259, 331 ff

- almindelig formueret 331
- investor i selskab 333
- til anpart 331 ff
- til kapitalen i selskab 61, 333 f

- uddannelseskrav 271
- Se også *Børn, Samlever og Ægtefælle*
- Medhjælperbolig** 121, 138, 358 f
- Menighedsråd** 318 f
- MEP, bopælspligt** 152
- Mergelloven** 57
- MF, bopælspligt** 152
- Militære anlæg** 175
- Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger** 178, 179, 204 ff, 246
- Mindreårige** 214, 227
- dispensation 236
- Se også *Børn under 18 år*
- Minimumsreglen** 364
- Minister, bopælspligt** 152
- Misligholdelse, forpagtning** 373 ff
- Modelflyveplads** 120
- Moderniseringsstøtte** 75
- Moderselskab** 295
- Se også *Holdingselskab*
- Moser** 119, 176, 356n40
- beskyttede ~ 188
- Motorsportsanlæg** 107 f
- Muld** 187
- Se også *Råstofindvinding*
- MVJ-ordningen** 205
- Myndigheder** 82 ff
- FødevareErhverv 83 f
- Fødevareministeriets
- – departement 82 f
- – Klagecenter 84 f
- jordbrugskommissioner 85 ff
- Kirkeministeriet 88
- Kort- og Matrikelstyrelsen 88
- kommuner 88
- regioner 88
- statsforvaltninger 88
- Mælkekvoter** 78, 273, 363
- Mødding** 357, 361
- Nabo** 253 f
- begreb 246, 262
- erklæringsskema 253 f
- Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

- Nationalitet** 221
- Nationalpark** 327, 327n184
- Nationalparkfond** 327
- Nationalparkplan** 327n184
- Natura 2000** 148, 191 ff, 279, 327, 390
- anmeldelsesordning 192
- billighedserstatning 192
- ~planer 191
- Naturalopfyldelse, forpagtning** 374, 375
- Naturarealer** 72, 95, 113, 119, 177, 205, 218, 331, 356, 386, 387, 403
- Se også *Naturformål*
- Naturbeskyttelsesområder, internationale**
- Se *Natura 2000*
- Naturformål** 176, 205
- erhvervelse til ~ 120
- forpagtning til ~ 356
- juridiske personer med ~ 322 ff
- Se også *Juridiske personer*
- ophævelse af landbrugspligt 105, 120, 122
- Naturforvaltning** 85
- Naturgasanlæg** 107
- Naturgenopretning** 193, 245 f, 327
- jordfordeling ved ~ 278 f
- »Naturlig tilknytning til ejendommens drift« 137 ff
- Naturpleje** 203
- jordfordeling ved ~ 278 f
- Naturtyper, beskyttede** 188 f, 192, 202
- Se også § 3-arealer
- Nedrivning, beboelsesbygning** 155, 158
- Se også *Beboelsesbygning*
- NemID** 212, 367
- Normtal, kvælstof** 204
- Normtimer, arbejdsbehov** 264 f, 271, 272
- Notering**
- Se *Landbrugspligt og Samnotering*
- NPO-handlingsplan** 62

Stikordsregister

Offentlig adgang 115, 194 ff, 328

- klitfredede arealer 196
- randzoner 198
- skove 195
- stier 195
- strande 196
- udyrkede arealer 194 f
- veje 195

Offentlige myndigheder

- danske myndigheder 315 ff
- – erhvervelse af bygningsløs ejendom 165
- – erhvervelse af landbrugsejendom 112, 287
- – forpagtning af landbrugsejendom 347, 349
- – Se også *Forpagtning*
- – ophævelse af landbrugspligt 112, 120
- – supplerings af ejendom 391
- ekspropriation 317
- – Se også *Ekspropriation*
- Folkekirken 88, 318 f
- jordkøbsnavn 318
- staten 56 f, 249, 318, 401 ff
- udenlandske myndigheder 319 f

Ombudsmandsprøvelse 88

Omdannelse, selskab 308, 311

Omgørelse af afgørelse 84

Omgåelse 61, 145, 147, 222, 238, 247, 345

- begreb 250
- fortrinsstilling til suppleringsjord 248, 250 ff
- sommerhusloven 224

Omlægning af jorder 80, 384 ff

- dispensation 388 ff

Omsorgspligt, forpagters 373

Ophævelse

- af forpagtningskontrakt 374 f
- af landbrugspligt
- – Se *Landbrugspligt, ophævelse*
- ikke ved konkurs 376, 377
- ikke ved rekonstruktionsbehandling 378

Ophørsstøtte 77

Oplysningspligt

Se *Indberetningspligt*

Opretholdelsespligt

- bondejord 52 f, 55
- beboelsesbygninger 154 ff

Oprettelse af landbrugsejendomme

- 80, 82, 134, 185, 383, 391 ff
- bopælspligt ved ~ 134
- bygningsløs ejendom 392 f
- landbrugsejendom med bestående bygninger 393 f
- landbrugsejendom med nye bygninger 394 f
- udstykningsforbud 391 f
- Se også *Udstykning*

Opsigelse

- direktørkontrakt 305
- formelle krav til ~ 359, 360
- forpagtningsaftaler 365 f
- lejeaftaler, bygninger 358 ff

Opsættende virkning af klage 87

Ospelt-sagen 131n7

Se også *Bopælspligt* og *EU-ret*

Overdrev 49, 119, 387

- beskyttede ~ 188

Over-/underordningsforhold 344

Pantehæftelser, uensartede 101, 335

Panthavere, ufyldstgjorte 335

Se også *Tvangsauktion*

Papirløs samlever

Se *Samlever*

Parcel

- begreb 111n37
- fritliggende ~ 112, 396
- supplerings af ~ 111 f, 118, 119
- Se også *Jordbrugsparcel*

Parcelhusreglen, bopælspligt 145, 386

Parcelskov 114

Se også *Skov*

Park 175, 175n83

- randzoner i ~197

Parkeringsareal 107 f, 108, 361

Partnerselskaber 291, 309

Partsprincipet 154, 241 f, 286

Pelsdyrfarm 100, 110 f, 168

- Pengemangel** 375
Pensionister 225
Pensionskasser 289
Personligt selveje
 Se *Selveje*
Planlægning
 – i kystnærhedszonen 186 f
 – naturbeskyttelse 327
 – statsforvaltningernes ~ 88
 Se også *Indsatsplan, Kommuneplan, Lokalplan og Regionale udviklingsplaner*
Planperiode 203
Plantage 176, 178
Planteavl 203
Plantebeskyttelsesmidler 205
Plantedirektoratet 85, 174, 181 f, 198, 205 f
 – ~s virksomhedsregister 89, 203
Plantedække 203
Planteskole 101, 119, 200, 395
 – er forsvarlig drift 167, 176
 – i selskabsform 312
 – ophævelse af landbrugspligt 122 f
Plejebørn 239, 333
Primære ansøger 252 f, 256 ff
 – begreb 246
 Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*
Privat fællesvej 112, 268
Privat påtale 195
Privat vej 267 f
Produktionsbygninger
 Se *Driftsbygning*
Produktionsleder 270
Proforma
 Se *Omgåelse*
Proportionalitetsprincippet 86, 139, 338, 338n199
Pro-rata-princippet 67n33
Provstiudvalg 318
 Se også *Folkekirken*
Præceptiv 97
Præstegårde 99, 112, 318 f
 Se også *Folkekirken*
Prøvelse 88
 Se også *Domstolsprøvelse*
Pyntegrønt 176, 180, 354, 362, 387
 Se også *Juletræer*
Påbud
 Se *Genafshændelsespåbud*
Påklage
 Se *Klage*
Påkrav 375
Påtale, privat 195
Ramsarområder 191 ff
 Se også *Natura 2000*
Randzoner 71, 196 ff
 – fradragsarealer 218
 – frivillige ~ 203, 205
Regelkrydsning 184
Regionale statsforvaltninger
 Se *Statsforvaltninger, regionale*
Regionale udviklingsplaner 84, 88, 90, 91, 106
Regioner 85, 88, 170
 Se også *Statsforvaltninger, regionale*
Registersamkøring 89 f
Rekonstruktionsbehandling 378 ff
 – er ikke hævegrund 378
 – massekrav 379
Rekreationsophold 150
Rekreativ udnyttelse 120
 Se også *Naturformål*
Remonstration 88, 88n84
Rensningsanlæg 107
Retlige spørgsmål
 Se *Klage*
Retsbeskyttelsesperiode, husdyrbrug 201
 Se også *Husdyrbrug*
Retskendelse 139, 182
Revurdering, husdyrbrug 201
 Se også *Husdyrbrug*
Rideskole 107, 169
Ridning
 Se *Offentlig adgang*
Romtraktaten 75
 Se også *EU-ret*

Stikordsregister

Rullende supplering 277 f

Se også *Hovedejendom*

Rydningspligt 177 ff

- ikke ved skovplantning 180

Se også *Drift*

Råstofindvinding 68, 118, 169 f, 185, 187 f, 244, 344

- fradragsarealer 218
- ophævelse af landbrugspligt 170

Råstofkortlægning 187

Råstofplan 170, 187

Sagefald 51

Samdrift 72, 80, 171 ff, 341, 346

- forpagtning til ~ 355 f, 362
- skovareal 362
- tidligere forbud mod ~ 55, 72, 171

Sameje 162, 232, 262, 264 f, 276

Se også *Interessentskab*

Samhørighedsdeklaration 164, 167

Samlet fast ejendom 93

Samlever 143, 145

- anpartserhvervelse 235, 240
- begreb 229, 231, 240
- betydning ved erhvervelse 214, 215, 229, 230, 238
- fortrinsstilling til suppleringsjord 260, 264

Sammenhængende fredskov 113

Se også *Fredskovspligt*

Sammenhængede lod 108, 112, 113

Sammenlægning 101, 209n4, 210, 383, 384 ff

- fortrinsstilling 385, 387 f
- ikke forkøbsret ved 402
- naboers ~ af suppleringsjord 266 f

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Samnotering 100 f, 335

- dispensation 102
- klage 102

Samvurdering 100 f

- udstykkede arealer 101

Sand 187

Se også *Råstofindvinding*

Sekundærbolig 137

Se også *Bopælspligt*, *Hovedbopæl* og *Sommerhuse*

Selskaber

- aftaler om drift 302 ff
- andelsbrug 313 f
- bestemmende indflydelse 295 ff
 - – aftaler om ~ 302 f
 - – kapitalandele 296 ff, 333
- bestyrelse 299, 306
- boligfællesskaber 313 f
- daglig driftsledelse 301
 - – aftaler om ~ 304 ff
- direktion 299
- direktør 305
- ejeraftaler 302 ff
- elforsyningsvirksomhed 314
- erhvervelse af landbrugsbedrift 292
- erhvervelse af landbrugsejendomme 60, 286 ff, 309 ff
 - – betingelser for ~ 290 ff, 311 ff
 - – dispensation 287, 294 f, 309
 - – landmanden i selskabet 288, 293 ff
 - – landmandsselskaber (§ 20) 288 ff
 - – selskaber i øvrigt (§ 21) 309 ff
- forpagtning af landbrugsejendomme 347, 349, 355
 - Se også *Forpagtning*
- forskningsvirksomhed 311 f
- forsøgsvirksomhed 311 f
- forædlingsvirksomhed 311 f
- fusion 292, 308, 311, 333
- hjemsted i EU 222, 290, 309
- holding~ 291
 - Se også *Holdingselskab*
- indberetningspligt 308
- indløsningsret 302 f
- kapitalandele 296 ff, 302
- krav til investorer 289
 - – som medejer 333
- landbrugsfællesskaber 313 f
- medejer 332 f
- omdannelse 308, 311
- partner~ 291
- planteskoler 312

- samdrift 172, 356
- SE~ 290 f
- stemmerettigheder 296 ff
- særlige forhold, tilladelse ved 314 f
- tegningsret 304 f
- vedtægter 302 ff
- – fravigelse af 336 f
- væksthushartnerier 312
- Selskabskapital** 296 ff
- udvidelse af ~ 292
- Selskabsret, landbrugslovens forhold til alm.** 231 f
- Selveje** 51, 59, 70, 81, 129, 207, 286, 310, 341
- Selvejerbønders testationsret** 212
- Selvhjælpshandling** 374
- Selvstændig drift** 66
- Servitut**
 - forkøbsret 249
 - Se også *Forkøbsret*
 - forpagtning, afgrænsning over for 95, 343, 344, 351 ff
 - Se også *Forpagtning*
 - naturformål 81
 - offentligretlig ~ 97
 - vejret 268
- SE-selskaber** 290 f
 - Se også *Selskaber*
- SFL-områder** 205
- Sikkerhedsstillelse** 255 f, 274
 - Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*
- Siloer** 158
- Simple krav**
 - konkurs 378
 - rekonstruktion 379
- Skatter** 371 f
- Skov** 176, 177, 178
 - ~byggelinje 189
 - forpagtning til samdrift 362
 - genplantning 180
 - offentlig adgang 195
 - ophævelse af landbrugspligt 114, 119
 - randzoner i ~ 197
 - selvsået ~ 178, 180, 181
 - udstykning 114, 185
 - Se også *Fredskovspligt*
- Skovbrug** 167, 200, 203
- Skovbruksingeniør** 271
- Skovejendom, bopælspligt** 152
- Skovplantning** 113, 179 ff
 - jordfordeling ved ~ 278
- Skovrejsning** 114n41, 178, 179, 181, 327
- Skovrejsningsområde** 179
- Skovtekniker** 271
- Skriftlighed, forpagtningsaftaler** 363 f
- Skrænter** 177
- Skydebaner** 175
- Skyldnerskifte** 380
 - Se også *Ejerskifte*
- Skærmende beplantning** 108, 158, 395
- Skøn under regel** 338
 - Se også *Klage*
- Slægtens eje i længere tid** 238, 239
 - bopælspligten 146 f, 390
- Slægtning** 146 f
- Slæt**
 - Se *Høslæt*
- Småbiotoper** 177, 178
- Småplantninger** 177, 178
- Sneglefarme** 119
- Societas Europaea** 290 f
- Soldater, bopælspligt** 152
- Sommerhuse** 129, 137
 - erhvervelse af 223, 224 f
 - – pensionisters ~ 225
 - – selskabers ~ 224
 - – udlændinges ~ 224 f
 - udlejning af ~ 224
- Sommerhusområde** 94, 102 f, 105 f, 159, 176, 182, 186, 202, 209 f, 225, 244, 249, 258, 267, 315, 384
- Sommerhusprotokollen** 129n3, 137n22, 223, 225n30
- Specialitetsprincippet** 338
- Specialproduktion**
 - Se *Gartneri og Planteskole*
- Spejdere** 120

Stikordsregister

Stalde

Se *Driftsbygning*

Stamhuse 49

Standarddeklarationer, tinglysning 338

Se også *Deklarationer og Tinglysning, deklarationer*

Standardformularer, forpagtning

363 f, 370

Standardnormtimer 264 f, 271, 272

Se også *Arbejdsbehov og Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Staten

Se *Offentlige myndigheder*

Statens Jordlovsudvalg 56, 64 f

Statsborgerskab 221

Statsforvaltninger, regionale 69, 88, 236, 316

- jordbrugsanalyse 90 f
- jordbrugskommissioner 85

Statshusmandsloven 56

Status-quo-fredning 193

Stavnsbåndet 50

- ~s ophævelse 53

Stedbørn 231, 239, 333

Se også *Børn*

Stedforældre 333

Stemmerettigheder 296 ff

- potentielle ~ 299
- Se også *Selskaber*

Sten 187

Se også *Råstofindvinding*

Stendiger

- beskyttelseslinjer 190 f, 386n6

Stjerneudskiftning 53

Se også *Jordfællesskabets ophævelse*

Stormskade 158

Strafansvar 90

- beboelsesbygningens opretholdelse og vedligeholdelse 157, 158
- bekæmpelse af flyvehavre 182
- bekæmpelse af kæmpebjørneklo 183
- bopælspligt 132, 136, 140

- erhvervelse af landbrugsejendomme 213
- forpagtning 346, 364 f
- forsvarlig drift 168
- jordbrugsmæssig anvendelse 177
- ophævelse af landbrugspligt 117
- randzoner 198
- råstofindvinding 170
- samdrift 173
- udlændinges erhvervelse 224

Strand 218

- offentlig adgang 196

Strandbeskyttelseslinjen 192

- opførelse af bygninger 164, 190

Strandenge, beskyttede 188

Strandsumpe, beskyttede 188

Strukturdirektoratet 65 f

Strukturregler 383 f

Strukturtilpasning 66 f, 345

Stuehus 138, 386

- passende størrelse 143, 144, 154 f, 159

Se også *Beboelsesbygning*

Supplering af nedlagt landbrugsejendom 383, 385 ff, 395 ff

- 200 ha-grænse 385
 - afstandsgrænser 385 f
 - bopælspligt 387, 389 f
 - dispensation 388 ff
- Se også *Arealoverførsel og Sammenlægning*

Suppleringsjord

- bopælspligt ved erhvervelse af ~ 132, 134, 387, 389 f
- fortrinsstilling til ~
Se *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Suspension af bopælspligten 149 f

Se også *Bopælspligt*

Svigerbørn 230

Sædegårde 49

Særligt følsomme landbrugsområder 205

Særligt værdifulde landbrugsområder 90

Se også *Jordbrugsinteresser i planlægningen*

Søer, beskyttede 188

- beskyttelseslinjer 190
- fradragsarealer 218

Søer (grise) 199

Søkortarkivet 65

Sømænd, bopælspligt 152

Sømærker 353

Søskende 230

Søskendebørn 230

Se også *Børn*

Tegningsret, selskaber 304

Se også *Selskaber*

Tekniske anlæg 158, 158n51

- skæmmende ~ 157 f, 395
- Se også *Beplantning, skærmende og Driftsbygning*

Telefax 86

Se også *Klagefrist*

Testamente 146, 213

- selvejerbønders ~ 212

Tidsbegrænsning, tilladelser 337 ff

Tidsbestemte lejeaftaler 359, 360, 365

Tidsvilkår, sædvanlige 366, 367, 376

Tiende 49

Tilbagekaldelse 88

- forhåndsgodkendelse 326

Tilbudspligt 248 f

Tilladelser 337 ff

Tilstandsrapport 212

Tilsyn 85, 88, 175, 200, 337

Se også *Kontrol*

Tilsynsråd

Se *Statsforvaltninger, regionale*

Tingbogen 89, 161

- notering som familieejendom i ~ 208n2
- notering som frikøbt ejendom i ~ 208n2

Tinglysning 89

- adkomst 135, 211, 212, 324

- deklarationer 101, 105, 110, 115, 116, 164, 203, 246, 280, 317, 322, 323, 330, 338, 362, 390 f, 395, 402

- – samtykke til ~ 338n198

- digital ~ 212

- forkøbsret 402

- forpagtningsaftaler 366 f, 376, 379 f

- jordfordeling 401

- selskabers erhvervelse 287, 308

- udlændinges erhvervelse 224

- vandforsyningsanlægs erhvervelse 320 f

- vejret 268

- vilkår for afgørelser 337 f

Se også *Aflysning af deklaration*

Tinglysningskontrol 89, 211 f

Tinglysningsretten 89, 135, 287, 321, 324

Tjenestesteder 99

Toften 49

Topografiske skel 113

Transformerstationer 107, 353

Tro og love-erklæring 224

Tvangsindgreb 139

Tvangsauktion

- ejerskifte, forpagtningsaftaler 375 f
- erhvervelse på ~ 209, 213, 334 f
- familiehandel på ~ 152, 153n40, 230
- ikke udslettelse af landbrugspligt på ~ 97
- over samnoteret ejendom 101, 335

Tvangsfuldbyrdelse, voldgiftskendelse 381

Tørv 187

Se også *Råstofindvinding*

Uddannelseskrav 61

- erhvervelse 207, 215, 216
- forpagtning 71 f
- erhvervsmæssigt husdyrhold 170 f
- naboer 263, 270 ff

Se også *Fortrinsstilling til suppleringsjord*

Stikordsregister

Uddannelsesretninger 270 ff

- udenlandske ~ 272

Udenomsarealer 108 f, 140, 189, 357, 358, 361

Udflytning, beboelsesbygninger 159

Udlejningspligt

Se Bopælspligt

Udlægshavere 335

Udlændinge

- erhvervelse af fast ejendom 220 ff
- erhvervelse af sommerhuse 129, 224 f

Udlånsloven 63

Udskiftning 53

Se også Jordfællesskabets ophævelse

Udstationering 150

Udstykning 53, 97, 103, 119, 339, 346, 348, 353, 383, 391 ff

- bortfald af landbrugspligt ved ~ 123 f
- forbud mod ~ 55, 391 f
- jordløse husdyrbrug 73
- kontrol med ~ 89
- landbrugsejendom 185, 383, 391 ff
- landzonetilladelse til ~ 107 f, 110, 118, 121, 184, 244
- parceller til helårsbolig 108
- skovarealer 114, 185

Se også Oprettelse af landbrugsejendom

Udstykningskontrol 89, 116

Udviklingsplaner, regionale 84, 88, 91

Udyrkede arealer 188

Se også Braklægning

Uensartede pantehæftelser 101, 335

Ufyldestgjorte panthavere 335

Ugyldighed 203, 211 f, 222

- forpagtningsaftaler 364 f

Umyndige 214, 227

- dispensation 236

Undervisningsformål 245

Uopsigelighed, lejeaftaler 359, 365

Upersonlig bopælspligt

Se Bopælspligt, upersonlig

Uskiftet bo 228

- anpartserhvervelse ved ~ 231, 235
- ikke forkøbsret ved ~ 402

Vandforsyningsanlæg 115 f, 202, 208, 287, 390, 401

- begreb 320
- bopælspligt 135
- erhvervelse af bygningsløs ejendom 165
- erhvervelse af landbrugsejendom 320 ff
- fradragsarealer 218 f
- ikke fortrinsstilling til suppleringsjord 257
- ophævelse af landbrugspligt 105, 115 f

Vandhuller 177

Vandløb 108, 112, 113, 202

- beskyttede ~ 188
 - beskyttelseslinjer 190
 - vedligeholdelse af ~ 373
- Se også Randzoner*

Vandmiljøplan I 62

Vandmiljøplan II 63, 279 f, 390, 391

Vandmiljøplan III 68, 279 f, 390

Vandplan 71, 196, 198, 245, 320, 321 f

- begreb 115 f
- efterafgrøder 204

Vandværker 107

Vedligeholdelsespligt

- beboelsesbygninger 155 ff
- forpagtningsaftaler 372 f, 373 f

Vedtægter 302 ff

- fravigelse af ~ 336 f

Se også Selskaber

Vedvarende kontraktsforhold

Se Forpagtning

Vedvarende græs

Se Græs, vedvarende

Vejadgang 267 f

Se også Fortrinsstilling til suppleringsjord

Veje 108, 177, 202

- fradragsarealer 218
- offentlig adgang ad ~ 195

- offentlige ~ 267
- private ~ 267 f
- private fælles~ 112, 268

Vejledningspligt 253 f

Vejrabatter 177

Videnskabelige formål 245

Vilkår 117

Vindmølleklynger 119

Vindmøllepark 119, 314

Vindmøller 119, 119n53, 158, 353, 353n32

Virksomhedsregister, Plantedirektoratets 89, 203

Voldgift 371, 380 f

Vurdering 100 f

VVM 202

Væksthuse 198

Væksthusgartneri 101, 119

- i selskabsform 312
- ophævelse af landbrugspligt 122 f
- randzoner 198

Værge 214, 236

Værgemål 214, 227

Værnepligt 50, 53

Se også *Stavnsbåndet*

Våde enge 203, 390

- fortrinsstilling 279 f, 285
- fradragsarealer 219

Vådområder 203, 327, 390

- etablering af ~ 204 f, 245 f, 279 f, 285

Ægtefælle

- betydning ved bopælspligt 142, 143 f, 145, 146, 148 f
- betydning ved erhvervelse 214, 215
- er ikke medejer 162, 332
- erhvervelse
 - – ved arv 228 f
 - – ved familiehandel 230
- fortrinsstilling til suppleringsjord 260, 264

Ægtepagt 228, 251

Økologisk jordbrugsproduktion

204, 205 f, 265

Øverste ledelsesorgan 299, 306

Se også *Selskaber*

Ålebrug 100, 167

Ålefarme 119

Års-

- ~hest 199
- ~høner 199
- ~ko 199, 200
- ~malkekøer 200
- ~so199