

1. februar 2021
Sagsnr.: 18/01711 (32910)
ASG

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

IKKE MEDHOLD i klage over afgørelse om afslag på erhvervelse af en landbrugsejendom med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten i Kalundborg Kommune

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter landbrugslovens § 8, stk. 4,¹ jf. § 10, stk. 6, i bekendtgørelse nr. 1427 af 16. december 2014 om reglerne om landbrugsejendomme (regelbekendtgørelsen), jf. landbrugslovens § 38 a, stk. 1.

Miljø- og Fødevareklagenævnet giver ikke medhold i klage over Landbrugs- og Fiskeristyrelsens (nu Landbrugsstyrelsen) afgørelse af 16. juni 2017 om afslag på ansøgning om erhvervelse af matr. nr. F 1

F 1 øllenslev (ejA 1 med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.²

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

MILJØ- FØDEVAREKLAGENÆVNET	OG
Toldboden	2
8800 Viborg	
Tlf. 72 40 56 00	
CVR-nr. 37795526	
EAN-nr. 5798000026070	
nh@naevneneshus.dk	
www.naevneneshus.dk	

¹ Lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017 af lov om landbrugsejendomme.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 11. juli 2017 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af ansøger, bestående af tre arvinger til ejendommens tidligere ejer.

Klager har navnlig anført, at

- klager fortsat ønsker at anvende ejendommens stuehus til ophold i sommerhalvåret,
- klager fortsat ønsker at være en del af livet på øen, ligesom klager fortsat ønsker at kunne påvirke, hvorledes de omkringliggende marker dyrkes,
- der gælder særlige forhold omkring øen, som kan begrunde en tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten, og
- der har bestået en lejeaftale på ejendommen med Det Danske Spejderkorps i ca. 40 år.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Klagers ansøgning af 16. marts 2017

Den 16. marts 2017 har klager indsendt ansøgning om tilladelse til erhvervelse af ejendommen fra boet efter klagers forældre med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten.

Det fremgår indledningsvis af ansøgningen, at boet efter klagers forældre blev afsluttet den 6. oktober 2016, og at skødet på ejendommen blev tinglyst den 12. februar 2017.

Herefter fremgår det af ansøgningen, at klagers forældre erhvervede ejendommen i 1963, og at der til ejendommen hører 29 ha jord. Klager har oplyst, at jorden i længere tid har været bortforpagtet til ejendommens naboer og at ejendommens længer, samt visse folde, bliver udlejet til Det Danske Spejderkorps, som har oprettet Nekselø Spejdercenter på ejendommen.

Det fremgår herudover af ansøgningen, at klagers familie har anvendt ejendommens stuehus til ophold. Videre fremgår det, at bygningerne normalt kun er beboet i sommerhalvåret, idet opvarmningsmulighederne er begrænsede.

Afslutningsvis fremgår det af ansøgningen, at klager ønsker at fortsætte den beskrevne anvendelse af ejendommen.

Klager har desuden medsendt en række bilag til ansøgningen.

Herved har klager medsendt lejekontrakt samt fornyelser af lejekontrakten mellem klagers forældre, senere klager, og Det Danske Spejderkorps.

Klager har også medsendt en skifteretsattest af 12. februar 2017 samt erklæringsskemaer.

2.2 Landbrugsstyrelsens afgørelse af 16. juni 2017

Den 16. juni 2017 har Landbrugsstyrelsen truffet afgørelse om afslag på klagers ansøgning om tilladelse til ved arv at erhverve ejendommen med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten. Ved afgørelsen har styrelsen samtidig meddelt tilladelse til midlertidigt at eje ejendommen i to år, mod at den derefter sælges eller at forholdet lovliggøres.

Som hjemmel for afgørelsens resultat har Landbrugsstyrelsen henvist til landbrugslovens § 17, stk. 1, jf. § 14, jf. § 8.

I begrundelsen for afgørelsens resultat fremgår det indledningsvis, at der efter landbrugslovens regler gælder en bopælspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme. Hertil fremgår det, at bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år, og at den både gælder ved erhvervelse af landbrugsejendomme i fri handel og ved erhvervelse ved arv og familiehandel.

Dernæst fremgår det, at der efter Landbrugsstyrelsens vurdering ikke foreligger særlige forhold, der kan begrunde en dispensation fra reglerne om, at arvinger skal opfylde bopælspligten på ejendommen senest to år efter erhvervelse. Styrelsen har henvist til, at landbrugslovens regler om bopælspligten derfor er gældende. Herom har Landbrugsstyrelsen henvist til landbrugslovens § 8, stk. 4, jf. § 15.

Herudover fremgår det, at Landbrugsstyrelsen kan give tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten, hvis ejendommen i mindst tre generationer eller i mindst 75 år har været i slægtens eje og ønskes overdraget til en slægtning. Som hjemmel herfor har styrelsen henvist til regelbekendtgørelsens § 10, stk. 3. Det fremgår hertil, at styrelsen har konstateret, at betingelserne herfor ikke er opfyldt, da ejendommen er erhvervet af familien i 1963.

2.3 Klagens indhold

Indledningsvis har klager oplyst, at klager har et ønske om at beholde ejendommen som en helhed. Supplerende har klager anført, at klager ønsker at beholde hele det til ejendommen tilhørende jordareal for at kunne påvirke, hvorledes de omkringliggende marker dyrkes.

Klager har herefter oplyst, at klager har to landbrugskandidater i familien, den ene med speciale i jordforbedring, hvorfor klager er interesseret i at bevare muligheden for at kunne bringe nye dyrkningsmetoder i anvendelse på ejendommen.

I forlængelse heraf har klager oplyst, at klagers vandboring ligger ca. midt på det til ejendommen tilhørende jordareal, og at boringen i dag er den

eneste vandboring på øens sydende, hvis vand er godkendt af de relevante myndigheder. Af samme årsag er vandet fra boringen stillet til rådighed for Foreningen for Sydøens Vandforsyning, og leverer herigennem vand til ca. 10 husstande på øens sydende. Dette er årsagen til, at det for klager er vigtigt at sikre, at markerne også i fremtiden dyrkes på en måde, som klager er tryk ved.

Dernæst har klager bemærket, at klager ønsker at gøre ejendommen helårsbeboelig, og har videre oplyst, at klager ikke har ladet bygningerne forfalde. I forlængelse heraf har klager oplyst, at stuehuset i 2012 fik nyt tag med isolering, og i 2015 fik nye tre-lags termovinduer. Klager har bemærket, at renoveringsprojekter af denne art er en længerevarende proces på en lille ø.

I forlængelse heraf har klager bemærket, at hvis klager selv kan bestemme det tempo, hvorved klager forbedrer og beboer ejendommen, mener klager at have bedst mulighed for at vælge både mere langsigtede og mere omkostningseffektive bygningsløsninger.

Afslutningsvis har klager bemærket, at klager i dag er, og også i fremtiden ønsker at være, en del af livet på øen. Herefter har klager anført, at der ifølge klager er særlige forhold omkring øen, som kan begrunde en dispensation fra bopælspligten, og som vil kunne muliggøre en fortsættelse af, hvordan ejendommen indtil nu er blevet beboet.

På baggrund af Landbrugsstyrelsens bemærkninger af 12. juli 2017, har klager den 25. august 2017 fremsat supplerende bemærkninger.

Indledningsvis har klager bemærket, at klager vil opfylde bopælspligten, såfremt klager ikke opnår dispensation fra bopælspligten, idet klager ønsker at beholde ejendommen med tilhørende jordarealer.

Klager har herefter gentaget forholdet vedrørende lejeaftalen med Det Danske Spejderkorps, som hvert år, ifølge klagers oplysninger, giver hundredevis af spejdere mulighed for at være på lejr på øen. Dertil har klager anført, at det vil være ærgerligt, hvis klager måtte opsige lejeaftalen, og i stedet udleje ejendommen til en enkelt eller nogle få personer for at opfylde bopælspligten.

2.4 Landbrugsstyrelsens bemærkninger til klagen

Landbrugsstyrelsen har den 12. juli 2017 oversendt sagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet med bemærkninger til klagen.

Indledningsvis har Landbrugsstyrelsen bemærket, at styrelsen ikke betvivler klagers kendskab til landbrugsmæssig drift, men at dette ikke er relevant i forhold til opfyldelse af bopælspligten. Ligeledes er det ikke en betingelse, der kan ændre ved, at de objektive betingelser for tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten ikke er opfyldt.

Herefter har Landbrugsstyrelsen anerkendt klagers ønske om, at beholde jorden omkring ejendommen, således at klager selv kan påvirke de omkringliggende marker, og har hertil bemærket, at det ikke er et relevant forhold, der kan ændre ved, at de objektive betingelser ikke er opfyldt.

Til klagepunktet om, at der er vandboring på ejendommen, som leverer vand til 10 husstande på øen, har Landbrugsstyrelsen gentaget sin bemærkning fra ovenfor.

2.5 Nye oplysninger under sagens behandling

På opfordring fra Miljø- og Fødevareklagenævnet, har Landbrugsstyrelsen ved e-mail af 19. januar 2021 oplyst, at der pr. denne dato ikke er nogen, som har bopæl på ejendommen. Ligeledes har styrelsen oplyst, at ejendommen sidst var beboet i 2003.

Landbrugsstyrelsen har herefter oplyst, at der dagligt er færgeadgang til øen, og at færgetiden er på 20 minutter, hvilket normalt ikke vil berettige til en dispensation på grund af beliggenheden. Styrelsen har henvist til vejledningens pkt. 5.10.5.

3. Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevareklagenævnets prøvelse

Det fremgår af § 11, stk. 1, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, at nævnet kan begrænse sin prøvelse af en afgørelse til de forhold, der er klaget over.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i denne klagesag fundet anledning til at behandle, forholdet vedrørende Landbrugsstyrelsens afslag på klagers ansøgning om erhvervelse af ejendommen med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten.

Efter nævnets vurdering er der ikke med klagen i øvrigt fremkommet forhold, der kan føre til ændringer af Landbrugsstyrelsens afgørelse.

3.2 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

Det fremgår af landbrugslovens § 1, nr. 3, at loven også har til formål at tilgodese bosætning og udvikling i landdistrikterne.

Det følger af landbrugslovens § 2, stk. 1, at ved en landbrugsejendom forstås i denne lov en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister.

Af landbrugslovens § 2, stk. 2, følger videre, at en landbrugsejendom er undergivet landbrugspligt, hvorved forstås, at ejendommen er omfattet af reglerne i denne lov.

Det fremgår af landbrugslovens § 14, stk. 2, nr. 2, at andre end ejerens ægtefælle kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone ved arv, hvis erhververen inden 2 år efter erhvervelsen opfylder kravet om fast bopæl, jf. § 8.

Af landbrugslovens § 8, stk. 1, fremgår det, at pligten til fast bopæl ved erhvervelse af en landbrugsejendom for personer skal opfyldes af en erhverver i 10 år. Boligen skal være hovedbopæl i skattemæssig forstand.

Det følger af landbrugslovens § 8, stk. 4, at der kan dispenseres fra stk. 1, når særlige forhold taler for det.

Af bemærkningerne til landbrugslovens § 8 i lovforslaget til lov nr. 243 af 22. marts 2010 om ændring af lov om landbrugsejendomme fremgår det følgende:³

”Der vil kunne dispenseres fra bopælspligten efter de hidtil gældende regler, jf. lovens § 37, hvorefter ministeren kan fastsætte retningslinjer for administrationen af loven. I cirkulære nr. 9707 af 24. oktober 2008 om lov om landbrugsejendomme er der i §§ 21-31 retningslinjer for jord-brugskommissionernes administration af reglerne om bopælspligt.”

Paragrafferne 21-31 i cirkulære nr. 9707 af 24. oktober 2008 om lov om landbrugsejendomme vedrører praksis for midlertidig og ubegrænset dispensation fra bopælspligten.

Det fremgår af cirkulærets § 24, at der bortset fra cirkulærets § 23 [slægts-ejendomme], kun i ganske særlige tilfælde meddeles tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom med tidsubegrænset dispensation fra kravet om bopælspligt. Det gælder f.eks., hvor det på grund af beliggenhedsforholdene er umuligt at opfylde bopælspligten en stor del af året.

Af regelbekendtgørelsens § 10, stk. 1, følger, at Landbrugsstyrelsen efter ansøgning kan meddele dispensation fra bopælspligten i lovens § 8, herunder i de i stk. 2-6 nævnte tilfælde.

Det følger af regelbekendtgørelsens § 10, stk. 3, at dispensation kan meddeles med en tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten, hvis ejendommen i mindst 3 hele generationer eller i mindst 75 år har været i slægtens eje og ønskes overdraget til en slægtning.

Af regelbekendtgørelsens § 10, stk. 6, fremgår, at der kan meddeles dispensation fra bopælspligten, når det på grund af beliggenhedsforholdene er umuligt at opfylde bopælspligten en stor del af året.

³ L 39, Forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme, fremsat 8. oktober 2009 og vedtaget som lov nr. 243 af 22. marts 2010.

Følgende fremgår af afsnit 5.10.5 i Landbrugsstyrelsens vejledning til landbrugsloven (vejledningen):⁴

”Der kan i ganske særlige tilfælde gives en tidsubegrænset dispensation fra kravet om bopælspligt til personer og virksomheder, eksempelvis hvis beliggenhedsforholdene gør det umuligt at opfylde bopælspligten en stor del af året. Fx hvis landbrugsejendommen er beliggende på en ø, hvor det ikke er muligt at komme til øen dagligt. Der er restriktiv praksis for denne bestemmelse.”

Det følger af landbrugslovens § 9, stk. 1, at en landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. § 10.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at Landbrugsstyrelsens afslag på klagers ansøgning om erhvervelse af ejendommen med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten er korrekt.

Erhvervelse omfattet af bopælspligten

Indledningsvis har Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderet, at den erhvervelse, hvorom klager har ansøgt om tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten, er omfattet af bopælspligten i medfør af landbrugslovens § 8, stk. 1.

Ved vurderingen konstaterer Miljø- og Fødevareklagenævnet, at ejendommen er noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister og dermed opfylder definitionen på en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 2, stk. 1. Dermed finder nævnet, at ejendommen er undergivet landbrugspligt, hvorved ejendommen er omfattet af reglerne i landbrugsloven, herunder bopælspligten, jf. landbrugslovens § 2, stk. 2.

Miljø- og Fødeklagenævnet konstaterer dernæst, at klagers erhvervelse af ejendommen er omfattet af landbrugslovens § 14, hvorefter klager skal opfylde bopælspligten, jf. landbrugslovens § 8, inden to år efter erhvervelsen, jf. lovens § 14, stk. 2, nr. 2. I den forbindelse har nævnet lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i landzone, og at klager ansøger om ved arv at erhverve ejendommen fra boet efter sine forældre.

Derefter bemærker Miljø- og Fødevareklagenævnet, at bopælspligten genindtræder ved enhver nyerhvervelse ved en fysisk eller juridisk person. På den baggrund finder nævnet, at klagers erhvervelse af ejendommen er undergivet bopælspligt, jf. landbrugslovens § 8, stk. 1.

⁴ Vejledning til landbrugsloven, juni 2018.

Muligheder for meddelelse af tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten

Miljø- og Fødevareklagenævnet henviser i forlængelse af ovennævnte til, at der kan meddeles dispensation fra bopælspligten, når særlige forhold taler for det, jf. landbrugslovens § 8, stk. 4.

Det er Miljø- og Fødevareklagenævnets opfattelse, at praksis for meddelelse af tidsubegrænset dispensation er restriktiv og som udgangspunkt er begrænset til de oplistede situationer i regelbekendtgørelsens § 10 og cirkulærets §§ 21-31. Til støtte herfor henviser nævnet til bemærkningerne til landbrugslovens § 8 i lovforslaget til lov nr. 243 af 22. marts 2010, hvorefter der vil kunne dispenseres efter de hidtil gældende regler, jf. landbrugslovens § 37 og cirkulærets §§ 21-31. Nævnet henviser dernæst til cirkulærets § 24, hvoraf det fremgår, at der bortset fra cirkulærets § 23 om slægtsejendomme kun i ganske særlige tilfælde meddeles tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten. Derudover har nævnet lagt vejledningens afsnit 5.10 til grund for, at Landbrugsstyrelsen har opretholdt en sådan restriktiv praksis, hvor tidsubegrænset dispensation som udgangspunkt er begrænset til situationerne oplistet i regelbekendtgørelsens § 10 og cirkulærets §§ 21-31. Nævnet bemærker i forhold til anvendelsen af cirkulæret, at selvom dette formelt er ophævet efter jordbrugskommissionernes nedlæggelse, finder nævnet, at cirkulærets bestemmelser fortsat er udtryk for praksis på området, som ikke har ændret sig.

Klagers påtænkte anvendelse af ejendommen

Miljø- og Fødevareklagenævnet har vurderet, at det ikke udgør særlige forhold efter landbrugslovens § 8, stk. 4, at klager påtænker fortsat at anvende ejendommens stuehus til ophold i sommerhalvåret.

Til støtte herfor henviser Miljø- og Fødevareklagenævnet til, at klagers påtænkte anvendelse klart adskiller sig fra de oplistede særlige situationer i regelbekendtgørelsens § 10 og cirkulærets §§ 21-31. Nævnet henviser endvidere til, at muligheden for tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten som udgangspunkt er begrænset til disse oplistede tilfælde, jf. ovenfor. Nævnet har desuden vurderet, at landbrugslovens formål i højere grad tilgodeses ved fastholdelse af bopælspligten for klagers erhvervelse end ved tidsubegrænset dispensation. Herved har nævnet lagt til grund, at fastholdelse af bopælspligten vil bidrage til opretholdelse af befolkningsgrundlaget i landdistrikterne med helårsbeboelse, jf. landbrugslovens § 1, nr. 3. Det er endelig nævnets opfattelse, at hensynet til opretholdelse af befolkningsgrundlaget i landdistrikterne ved helårsbeboelse vejer tungere end hensynet til rekreativ anvendelse af ejendommen til ophold i sommerhalvåret.

Det forhold, at klager ønsker fortsat at påvirke og udvikle, hvorledes de omkringliggende marker dyrkes, kan ikke føre til en anden vurdering.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har hertil vurderet, at fastholdelse af bopælspligten ikke vil ændre klagers mulighed for fortsat at påvirke og udvikle de omkringliggende marker.

Ejendommens beliggenhed på en ø

Dernæst har Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderet, at ejendommens beliggenhed på en ø, ikke opfylder betingelserne for tidsubegrænset dispensation efter regelbekendtgørelsens § 10, stk. 6.

Ved denne vurdering har Miljø- og Fødevareklagenævnet lagt vægt på, at der ifølge Landbrugsstyrelsens oplysninger er daglige færgeforbindelser til øen, og at færgetiden er 20 minutter. Nævnet forstår klager således, at det forhold, at ejendommen er beliggende på en ø, ikke gør bopælspligten umulig at opfylde en stor del af året. Endelig har nævnet lagt til grund, at der også på afgørelsestidspunktet d. 16. juni 2017 var en restriktiv praksis på området, som den kommer til udtryk i vejledningens pkt. 5.10.5. Dermed finder nævnet, at beliggenhedsforholdet på en ø ikke gør det umuligt for klager at opfylde bopælspligten.

Det forhold, at renoveringsprojekter på en lille ø er en længerevarende proces, og bygningen ikke for indeværende er egnet til helårsbeboelse, kan ikke føre til et andet resultat. Ved vurderingen henviser Miljø- og Fødevareklagenævnet til, at klager er forpligtet til at forsyne ejendommen med en passende beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9, stk. 1. Som følge heraf er det nævnets opfattelse, at der hverken efter lovens § 8, stk. 4, eller regelbekendtgørelsens § 10, stk. 6, kan inddrages et hensyn til, at det på grund af ejendommens beliggenhed på en ø kan tage lang tid at renovere beboelsesbygningen. Nævnet bemærker i den sammenhæng også, at styrelsens tilladelse til at eje ejendommen i to år, før lovliggørelse giver en rimelig frist til istandsættelse, selvom ejendommen er beliggende på en mindre ø.

Den bestående lejeaftale med Det Danske Spejderkorps

Miljø- og Fødevareklagenævnet har vurderet, at det ikke udgør et særligt forhold efter landbrugslovens § 8, stk. 4, at der består en lejeaftale med Det Danske Spejderkorps på ejendommen.

Hertil har Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderet, at fastholdelse af bopælspligten ikke er til hinder for lejeaftalens fortsatte beståen. Herved har nævnet lagt klagers oplysninger til grund, hvorefter det er ejendommens længere, samt visse folde, der er udlejet til Det Danske Spejderkorps og ikke ejendommens beboelse.

3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet giver ikke medhold i klage over Landbrugs- og Fiskeristyrelsens (nu Landbrugsstyrelsen) afgørelse af 16. juni 2017 om afslag på ansøgning om erhvervelse af matr. nr. F 1

F 1 , beliggende A 1 , 4591 Føllenslev (ejendommen),
med tidsubegrænset dispensation fra bopælspligten.