



Morten Kehlet Nørskov
Skånegade 2,3 TV
2300 København S

Journalnummer: 18-6414-000465
Dato: 8. marts 2018

Sendt på mail til Morten Nørskov [REDACTED]

Afslag på at erhverve anpart af en landbrugsejendom med dispensation fra bopælspligten

Landbrugsstyrelsen giver afslag på ansøgning om tilladelse til, at Morten Kehlet Nørskov, cpr. [REDACTED], kan erhverve den sidste anpart på 50 % af landbrugsejendommen matr.nr. 6b Bjørnstrup By, Røsnæs, Kongestensvej 28, 4400 Kalundborg med dispensation fra bopælspligten.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet efter landbrugslovens¹ §17, stk 1, jf. § 12 og § 8, stk. 4.

Begrundelse

Det fremgår af lovens §§ 8 og 12, at en person kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom i landzone, hvis erhververen inden 6 måneder ved fri handel og 2 år ved familiehandler efter erhvervens opfylder pligten til fast bopæl. Bopælspligten skal opfyldes af erhververen i 10 år².

Det vil sige, at udgangspunktet er, at der indtræder en bopælspligt for erhverver. Dette udgangspunkt gør sig også gældende i familiehandler.

Det forhold, at det nuværende ejerforhold (Morten Kehlet Nørskov og Lars Kehlet Nørskov ejer ejendommen fordelt med 50 % til hver) gør, at I lovligt kan eje landbrugsejendommen med de forhold, der er i dag, fordi der ikke ved Lars Kehlet Nøskovs erhvervelse var en bopælspligt på ejendommen. Dette forhold ændrer dog ikke ved, at der indtræder en 10 –årig bopælspligt, når ejendommen videresælges – uagtet til hvem. Det betyder, at der ved din erhvervelse af den sidste anpart af en landbrugsejendom indtræder en bopælspligt for dig på 10 år.

Når der er særlige forhold³, der taler for det, kan Landbrugsstyrelsen dispensere fra kravet om, at erhverver skal opfylde bopælspligten. Der er restriktiv praksis for dispensation fra bopælspligten. Bopælspligten er ikke længere personlig, og det betyder, at bopælspligten kan opfyldes ved at insætte en lejer, der kan opfylde bopælspligten på erhververs vegne⁴.

Du oplyser, at begrundelsen for, at du ønsker dispensation fra bopælspligten, er, at naboerne ikke har vist interesse for at erhverve 3,02 ha af ejendommen. Den ene nabo, som forpagter jorden, ønsker fortsat at forpagte jorden men ønsker ikke at erhverve den. Det betragtes ikke at være et særligt forhold, at ejendommens areal umiddelbart ikke kan nedbringes til 2 ha, fordi dine naboer har vist interesse for jorden.

Vi vurderer ikke, at det er et særligt forhold, at et frasalg af 3,02 ha vil medføre, at arealet skal opdeles i to matrikler, idet kloakeringen fra ejendommen går fra midt stuehus og mod NNØ mod Kattegat. Det er desuden ikke et særligt forhold, at frasalg af et smalt jordstykke langs Kattegat mod nord vil problematisere adgangen til ejendommens udhus beliggende på matrikens nordlige del.

Det er ej hellere et særligt forhold, at der ikke har været nogle tilmeldt på folkeregisteradressen siden din familie erhvervede ejendommen i 1965, idet der ved erhvervelsen i 1965 ikke var krav om bopælspligt. Det, at din familie

¹ Landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017 af lov om landbrugsejendomme)

² Jf. landbrugslovens § 8, stk. 1.

³ Jf. landbrugslovens § 8, stk. 4.

⁴ Jf. landbrugslovens § 8, stk. 2.

har istandsat ejendommen, så den i dag fremstår i velholdt stand med vand og sanitet, er ikke et særligt forhold i forhold til ikke at kunne opfylde bopælspligten, men medvirkende til at opfyldelse af lovens § 9.

Ejendommens beliggenhed i forhold til snerydning og tømning af dagsrenovation er ej heller et særligt forhold i forhold til opfyldelse af bopælspligten.

Vi vurderer samlet, at betingelserne for erhvervelse med dispensation fra bopælspligten ikke er opfyldt, idet der ikke er oplyst eller forelægger særlige forhold, der gør, at vi vil give tilladelse til det ansøgte.

Information om reglerne

Det fremgår af lovens⁵ § 8, stk. 4 og regelbekendtgørelsens⁶ § 10, stk. 4, at vi kan give dispensation fra bopælspligten for en begrænset periode på højst 3 år i de situationer, hvor erhververen kan dokumentere, at udleje af beboelsesbygningen ikke er mulig på markedsvilkår. Der er følgende tre betingelser, der skal være opfyldte for at få en sådan dispensation, nemlig;

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

Denne form for dispensation medfører, at bopælspligten aftjenes i dispensationsperioden.

Konsekvens af afgørelsen

Det betyder, at hvis du vil erhverve ejendommen, som den er, så skal du opfylde bopælspligten inden 2 år. Det kan du gøre ved:

- at flytte ind på landbrugsejendommen matr.nr. 6b Bjørnstrup By, Røsnæs, Kongestensvej 28, 4400 Kalundborg
- erhverve/eje en anden landbrugsejendom med beboelse, hvorfra bopælspligten vil blive opfyldt

Du kan også vælge at nedbringe ejendommen til under 2 ha, hvorved landbrugspligten bortfalder.

Sagens forløb

Du har 1. februar 2018 søgt om tilladelse til at erhverve sidste anpart af landbrugsejendommen matr.nr. 6b Bjørnstrup By, Røsnæs, Kongestensvej 28, 4400 Kalundborg med dispensation fra bopælspligten. Ejendommen er på ca. 5,02 ha.

I ansøgningen oplyses det, at;

- med henvisning til tidligere ansøgning, sagsnr. 15-654-003730 fremsendes hermed ny ansøgning om dispensation fra bopælspligten på ovennævnte ejendom
- i begrundelsen for tidligere afslag meddeles, at "Ejeren kan vælge at nedbringe ejendommens areal til under 2 ha ved frasalg af jorder, hvorved landbrugspligten og dermed bopælspligten bortfalder"
- du har forespurgt naboer om erhvervelse af jord, men de har desværre ikke vist interesse herfor. Den ene nabo, som forpagter jorden, ønsker fortsat at forpagte jorden men ønsker ikke at erhverve den. Dokumentation kan fremsendes
- ved et frasalg af 3,02 ha vil det betyde, at dette areal nødvendigvis skal opdeles i to matrikler, eksempelvis som vist på vedlagte bilag 2 "Kongestensvej 28 – plantegning", idet kloakeringen fra ejendommen går fra

⁵ Landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017 af lov om landbrugsejendomme)

⁶ Bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme nr. 1427 af 16. december 2014

midt stuehus og mod NNØ mod Kattegat, som det både ses på bilag 1 "Kongestensvej 28 – luftfoto" og bilag 3 "Kongestensvej 28 – kloakering"

- frasalg af et smalt jordstykke langs Kattegat mod nord vil problematisere adgangen til ejendommens udhus beliggende på matriklens nordlige del
- det skal bemærkes, at der siden din familie erhvervede ejendommen i 1965 ikke har været nogen tilmeldt på folkeregisteradressen – altså i mere end 52 år. Som nævnt i tidligere ansøgning fremstår ejendommen i velholdt stand med vand og sanitet – i modsætning til da familien overtog ejendommen i 1965, hvor ejendommen fremstod faldefærdig
- ejendommen er beliggende for enden af en 1,5 km grusvej, som i vinterhalvåret gør ejendommen svært tilgængeligt i tilfælde af sne, da Kongestensvej ikke bliver ryddet. Desuden bliver dagrenovation heller ikke tømt i perioder med megen nedbør, da området er meget kuperet. Dette vil medvirke, at det vil være problematisk at tage fast bopæl på ejendommen

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse. Klagen skal være skriftlig og angive, hvorfor og på hvilke punkter du er uenig i afgørelsen. Du sender klagen til landbrugsloven@lbst.dk. Vi skal have modtaget klagen senest 4 uger fra den dag, du modtog dette brev. Vi sender klagen sammen med vores kommentarer videre til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse i sagen. Modtager vi klagen for sent, vil Miljø- og Fødevareklagenævnet som udgangspunkt afvise klagen.

Har I spørgsmål?

Du er velkommen til at kontakte Jordfordeling & Landbrugslov på tlf. 33 95 80 00 eller landbrugsloven@lbst.dk.

Venlig hilsen

Nina Louise Bøge
Fuldmægtig
Jordfordeling & Landbrugslov
Landbrugs- og Fiskeristyrelsen
ninbog@lbst.dk