



Landbrugsministeriet undladt vejledning om byggemulighed i landbrugssag

FOB nr. 86.99

Landbrugsministeriet havde givet A misledende oplysninger om hendes retlige muligheder for at bebygge sin landbrugsejendom. A blev først under ombudsmandens behandling af sagen klar over, at hun i en periode havde haft mulighed for at bebygge ejendommen.

Kritiseret, at landbrugsministeriet, der måtte være klar over A's misforståelse, ikke havde givet A nærmere vejledning om retstilstanden ved en af de mange anledninger, sagen gav, men tværtimod - som noget tydede på - bevidst havde søgt at holde A i uvidenhed om hendes adgang til at bebygge ejendommen.

Udbedt mig underretning om, hvad ministeriet herefter agtede at foretage sig.

(J. nr. 1985-992-54).

I skrivelse af 21. august 1985 klagede A over, at matrikeldirektoratet i en skrivelse af 17. april 1985 havde meddelt A, at der ikke måtte opføres bygninger på hendes landbrugsejendom, og at ejendommen senest den 1. september 1985 skulle være afhændet til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom, jfr. landbrugslovens § 8, stk. 6. A's landbrugsejendom bestod af ca. 7 ha ubebygget landbrugsjord, som ved matrikeldirektoratets skrivelse af 3. april 1981 blev udstykket som en landbrugsejendom. Det var et vilkår for udstykningen, at der inden 2 år blev opført en beboelsesbygning.

I den anledning anmodede ombudsmanden i en skrivelse af 29. august 1985 landbrugsministeriet og matrikeldirektoratet om udtalelser samt om udlån af sagens akter.

På det foreliggende grundlag fandt ombudsmanden i skrivelsen anledning til at udtale, at bestemmelsen i landbrugslovens § 8, stk. 6, ikke synes at give hjemmel for at kræve afhændelse af en landbrugsejendom inden en bestemt dato.

I skrivelse af 2. september 1985 orienterede matrikeldirektoratet ombudsmanden om direktoratets samtidige skrivelse til A. I anledning af en anmodning fra A om, at hendes klage til ombudsmanden fik opsættende virkning, meddelte matrikeldirektoratet A, at kravet om afhændelse af ejendommen var stillet i bero under hensyn til ombudsmandens videre behandling af hendes klage.

Ombudsmanden modtog herefter udtalelser fra landbrugsministeriet og matrikeldirektoratet af henholdsvis 23. og 27. september 1985. Matrikeldirektoratet bemærkede i sin udtalelse, at direktoratet efter omstændighederne ville være

indstillet på at meddele A, at kravet om afhændelse af ejendommen først indtræder ved førstkommende ejerskifte.

Det fremgik af matrikeldirektoratets udtalelse, at A i tiden indtil afgørelsen af 17. april 1985 havde været berettiget til at bebygge ejendommen, selv om landbrugsministeriet i en afgørelse af 29. marts 1983 havde afslået hendes ansøgning om yderligere udsættelse af byggefristen efter landbrugslovens § 8, stk. 3. Denne frist udløb 3. april 1983.

Ombudsmanden gjorde A bekendt med de indhentede udtalelser, og i den anledning fremsatte A yderligere bemærkninger til sagen. Under henvisning til, at myndighederne under det hidtidige sagsforløb havde fastholdt, at A ikke efter den 3. april 1983 måtte bebygge ejendommen, forekom det A »højest mærkeligt«, at matrikeldirektoratet nu udtalte, at A kunne have bebygget ejendommen i tiden indtil forbudet i afgørelsen af 17. april 1985. A henviste bl.a. til, at det af landbrugsministeriets skrivelse af 29. marts 1983 til hende fremgik tydeligt, at der ikke måtte opføres nye bygninger på ejendommen. Det forekom A »utroligt«, at matrikeldirektoratet havde tilbageholdt den viden, »der jo netop er det, hele sagen har drejet sig om, og alle vore henvendelser er gået ud på«. På den baggrund krævede A at få genoprettet byggepligten på sin ejendom.

Sagen vedrørte navnlig følgende bestemmelser i landbrugslovens § 8:

§ 8, stk. 3:

»Når beboelsesbygningen er beliggende på et areal, der udstykkes fra ejendommen, skal der inden 2 år opføres fornøden beboelse på restejendommen. Udstykningen kan betinges af, at der stilles sikkerhed for opførelsen. Bestemmelserne i dette stykke finder tilsvarende anvendelse ved udstykning til oprettelse af nye landbrugsejendomme.«

§ 8, stk. 6:

»Hvis beboelsesbygningen på en landbrugsejendom har været ubeboet i over 2 år, eller hvis en landbrugsejendom uden landbrugsministerens tilladelse har været uden beboelsesbygning i over 2 år, kan landbrugsministeren fravige kravet i § 7, stk. 1, om, at ejendommen skal være forsynet med en beboelsesbygning, og kan bestemme, at der ikke må opføres nye bygninger på ejendommen, samt at ejendommen ved førstkommende ejerskifte skal afhændes til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom efter reglerne i § 13...

...«

Det fremgik af sagens akter, at A og hendes bror B i 1966 købte landbrugsejendommen, matr. nr. 9a. Ejendommen, der mod vest og syd er afgrænset af Guldborg Sund, havde et areal på ca. 17 ha.

I 1967 besluttede A og hendes bror at søge ejendommen delt i to selvstændige landbrugsejendomme, således at B beholdt de eksisterende bygninger på sin del, og at der på A's del skulle oprettes et nyt brug med hertil hørende bygninger m.v.

Den 14. februar 1969 godkendte matrikeldirektoratet, at et areal på 7,04 ha blev matrikuleret selvstændigt som matr.nr. 9e. Direktoratet bemærkede, at udstykningen af ejendommen, således at A overtog matr.nr. 9e, kunne forven-

tes godkendt, når matr.nr. 9e var blevet forsynet med fornøden beboelsesbygning.

Gennemførelsen af udstykningen beroede i en årrække bl.a. på udfaldet af en fredningssag, der blev afsluttet i overfredningsnævnet i 1978. Ved overfredningsnævnets kendelse udgik matr.nr. 9e af fredningen.

Under en brevveksling mellem A's advokat og matrikeldirektoratet meddelte direktoratet i en skrivelse af 2. november 1978 advokaten, at udstykning af matr.nr. 9e kunne forventes godkendt, såfremt A ved tinglyst deklaration forpligtede sig og efterfølgende ejere til inden 2 år efter udstykningens godkendelse at opføre en beboelsesbygning på ejendommen.

Udstykningen af ejendommen beroede herefter på uenighed mellem A og hendes bror om nogle spørgsmål i sagen. Ved et indenretligt forlig den 28. november 1980 blev broderen tilpligtet at frastykke matr.nr. 9e til A på nærmere angivne vilkår. A's skøde på matr.nr. 9e blev samtidig underskrevet.

Den 12. december 1980 blev den omtalte deklaration vedrørende bebyggelsespligt tinglyst på ejendommen med matrikeldirektoratet som påtaleberettiget.

I skrivelse af 3. april 1981 meddelte matrikeldirektoratet A's advokat, at direktoratet kunne godkende udstykningen således, at matr.nr. 9e blev overtaget af A som en (selvstændig) landbrugsejendom.

Efter landbrugslovens § 8, stk. 3, (og den tinglyste deklaration) skulle ejendommen herefter forsynes med en beboelsesbygning inden 2 år, det vil sige inden den 3. april 1983.

I skrivelse af 19. januar 1983 ansøgte A's advokat landbrugsministeriet om tilladelse til, at ejendommen blev erhvervet af C, til hvem A havde solgt ejendommen for en kontant købesum på 500.000 kr. på betingelse bl.a. af, at køberen kunne opnå tilladelse til erhvervelse af ejendommen. A's advokat søgte endvidere om forlængelse af »bebyggelsesfristen, således at bebyggelse af ejendommen først skal have fundet sted 1/4 1984«.

I skrivelse af 24. januar 1983 klagede A's bror, B, til landbrugsministeren over, at A havde misligholdt forudsætningerne for udstykningen. B anmodede ministeriet om at tilbagekalde udstykningstilladelsen således, at A måtte »lade handelen gå tilbage«. B drøftede endvidere sagen med landbrugsministeren under en torsdagsmodtagelse den 10. februar 1983.

I skrivelse af 29. marts 1983 svarede landbrugsministeriet A's advokat, at sagen havde været forelagt »landbrugsministeren og matrikeldirektoratet, der ikke finder grundlag for at forlænge den af matrikeldirektoratet fastsatte byggefrist ud over 3. april 1983, da ... (der har) været rimelig tid for Deres klient til at opfylde bygningspligten eller få ejendommen afhændet til anden side«. Under henvisning hertil meddelte landbrugsministeriet A's advokat afslag på »udsættelse af fristen for opfyldelse af byggepligten«. Endvidere meddelte ministeriet et afslag på ansøgningen om, at C erhvervede ejendommen.

I fortsættelse heraf meddelte matrikeldirektoratet i skrivelse af 4. maj 1983 A's advokat, »at ministeriet ville frafalde kravet om opførelse af beboelsesbygning på ejendommen, såfremt ejendommen afhændes til sammenlægning med anden landbrugsejendom efter reglerne i landbrugslovens § 13«. Direktoratet bemærkede endvidere, at ministeriet ville overveje, »når der er grundlag her-

for, at bringe bestemmelserne i landbrugslovens § 8, stk. 6, 1. eller 2. pkt., i anvendelse«.

I en samtidig skrivelse meddelte matrikeldirektoratet B, at ministeriet ikke havde fundet grundlag for at tilbagekalde udstykningstilladelsen.

Under henvisning til, at A's advokat telefonisk havde anmodet landbrugsministeriet om at genoptage sagen meddelte ministeriet i en skrivelse af 26. juli 1983 advokaten, at ministeriet måtte fastholde afgørelsen i skrivelsen af 29. marts 1983. Med hensyn til spørgsmålet om eventuel udsættelse af fristen for opførelse af ny beboelsesbygning henviste ministeriet advokaten til at rette henvendelse til matrikeldirektoratet.

I skrivelse af 20. august 1983 rettede A selv henvendelse til matrikeldirektoratet om bl.a. dette spørgsmål.

I skrivelse af 1. september 1983 svarede matrikeldirektoratet A, at direktoratet ikke fandt grundlag for at »tillade en yderligere udsættelse af byggepligten«. Direktoratet bemærkede på ny, at »man vil - når der er grundlag herfor - overveje at bringe bestemmelserne i landbrugslovens § 8, stk. 6, 1. eller 2. pkt., i anvendelse«.

Forinden havde A i skrivelse af 9. august 1983 klaget til ombudsmanden over, at landbrugsministeriet havde afslået at meddele tilladelse til, at C erhvervede A's landbrugsejendom. Efter at have undersøgt sagen meddelte ombudsmanden A i en skrivelse af 4. september 1984, at han ikke fandt grundlag for at kritisere afgørelsen.

Den 1. november 1984 havde landboforeningsformand D og landboretskonsulent E på A's vegne et møde med landbrugsministeren med henblik på at opnå forlængelse af fristen til at bebygge ejendommen. Under mødet afslog ministeren at give yderligere forlængelse af byggefristen og meddelte, at ejendommen måtte afhændes til sammenlægning inden den 1. september 1985.

I skrivelse af 17. april 1985 meddelte matrikeldirektoratet A »i medfør af § 8, stk. 6, i landbrugsloven ..., at der ikke må opføres nye bygninger på ejendommen, og at ejendommen - som det er meddelt repræsentanter for Dem ved mødet den 1-11-1984 - senest den 1-9-1985 skal være afhændet til sammenlægning med bestående landbrugsejendom efter reglerne i § 13«.

Matrikeldirektoratet fik herefter den tinglyste deklaration om bebyggelsespligt afløst fra tingbogen.

I skrivelse af 1. maj 1985 rettede landboretskonsulent E på ny henvendelse til landbrugsministeren om sagen. Konsulenten oplyste, at A gennem sin advokat havde rettet henvendelse til ejere af landbrugsejendomme inden for 1 km og anmodet dem om at fremsætte tilbud. Konsulenten fandt, at det højeste bud - 25.000 kr. pr. tønde land - var meget lavt, og anmodede på den baggrund landbrugsministeren om at genoptage sagen. Med hensyn til ministeriets afgørelse i skrivelse af 29. marts 1983 med afslag på at forlænge byggefristen bemærkede landboretskonsulenten, at denne afgørelse »først fremkom lige efter, at denne (fristen) var udløbet. Havde afslaget være fremsendt blot 14 dage før, kunne fru (A) have nået at påbegynde byggeriet«.

I skrivelse af 28. maj 1985 svarede ministeren landboretskonsulenten, at ministeren ikke fandt grundlag for at ændre de tidligere afgørelser i sagen.

I matrikeldirektoratets udtalelse i skrivelse af 27. september 1985 i anledning af A's klage til ombudsmanden bemærkede direktoratet bl.a. følgende:

» ...

Man finder heller ikke, at departementets skrivelse af 29-3-1983 og matrikeldirektoratets skrivelse af 4-5-1983, jf. direktoratets skrivelse af 1-9-1983, om afslag på yderligere udsættelse af byggepligten kunne give anledning til misforståelse med hensyn til, at ejendommen herefter (indtil matrikeldirektoratets forbud mod bebyggelse ved skrivelse af 17-4-1985) fortsat var pålagt byggepligt, jf. deklaration lyst 12-121980. Som nævnt ovenfor indeholdt matrikeldirektoratets skrivelse af 4-5-1983 til (A's advokat) vejledning om, at man ville frafalde byggepligten, hvis ejendommen blev afhændet til sammenlægning med bestående landbrugsejendom, og at man, når der var grundlag herfor, ville overveje at bringe bestemmelserne i § 8, stk. 6, 1. eller 2. pkt., i anvendelse.

...«

I en skrivelse til A udtalte jeg herefter følgende:

»Det fremgår af landbrugsministeriets, matrikeldirektoratets udtalelse i skrivelse af 27. september 1985 til ombudsmanden i anledning af Deres klage, at pligten til at forsyne Deres landbrugsejendom med en beboelsesbygning principielt påhvilede Dem, lige indtil matrikeldirektoratet i afgørelsen af 17. april 1985 nedlagde forbud mod bebyggelse på ejendommen efter landbrugslovens § 8, stk. 6.

Landbrugsministeriets afgørelse i skrivelsen af 29. marts 1983 om at afslå Deres ansøgning om forlængelse af fristen for opførelse af en beboelsesbygning indebar således ikke et ophør af den byggepligt, der påhvilede Deres landbrugsejendom.

Efter landbrugsministeriets opfattelse kunne byggepligten - og byggeretten - først bringes til ophør ved en afgørelse efter landbrugslovens § 8, stk. 6, når der var forløbet 2 år, hvor ejendommen uden landbrugsministerens tilladelse havde været uden beboelsesbygning, det vil sige efter den 3. april 1985.

Denne opfattelse kan ikke give mig anledning til bemærkninger.

Efter min gennemgang af sagen må jeg lægge til grund, at De og Deres rådgivere først i forbindelse med ombudsmandens behandling af Deres klage er blevet gjort bekendt med, at De, i tiden indtil et eventuelt forbud blev nedlagt efter den 3. april 1985, havde såvel ret som pligt til at opføre en beboelsesbygning på ejendommen.

Det var faktisk Deres opfattelse, at bebyggelse efter udløbet af 2 årsfristen den 3. april 1983 ville være retsstridig. Jeg må lægge til grund, at landbrugsministeriet var klar over, at De var af denne (fejlagtige) opfattelse - som da også efter min mening var en nærliggende forståelse af retstilstanden, som den var angivet i de skrivelser, De og Deres rådgivere modtog fra landbrugsministeriet i perioden, samt i ministeriets tilkendegivelser under de afholdte møder.

Den korrekte retstilstand, jfr. ovenfor, fremgår ikke klart af bestemmelserne i landbrugsloven, § 7, stk. 1, sammenholdt med § 8, stk. 3, og § 8, stk. 6.

Jeg finder det kritisabelt, at landbrugsministeriet på denne baggrund undlod at give Dem nærmere vejledning om retstilstanden ved en af de mange anledninger, sagen gav, men tværtimod - som noget tyder på - bevidst søgte at holde Dem i uvidenhed om Deres adgang til at bebygge ejendommen efter udløbet af fristen den 3. april 1983.

Jeg har gjort landbrugsministeriet, matrikeldirektoratet, bekendt med min opfattelse.

Jeg har samtidig bedt ministeriet underrette mig om, hvad ministeriet agter at foretage sig på det nu foreliggende grundlag.

...«

Supplerende oplysninger om sagen

Den 15. november 1988 sendte Landbrugsministeriet mig en kopi af ministeriets skrivelse af 23. august 1988 til A's advokat. Landbrugsministeriet meddelte, at ministeriet havde givet A byggeret for en yderligere periode.

Jeg meddelte Landbrugsministeriet, at jeg ikke foretog videre i sagen.