



Landbrugsloven og tinglysning

Reglerne for landbrugsejendomme er reguleret i lovbekendtgørelse 2020-02-06 nr. 116 om landbrugsejendomme (landbrugsloven).

Regler for tinglysning af skøder og servitutter fremgår af bekendtgørelse 2013-03-21 nr. 316 om dokumentation og tinglysning mv. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

Erklæringer afgives ved brug af relevant dokumenttype på tinglysning.dk.

Lovgrundlag	
	Bekendtgørelsen (2013-03-21 nr. 316 om dokumentation og tinglysning mv. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme) indeholder bestemmelser om hvilke forhold, Tinglysningsretten skal påse i forbindelse med tinglysning af adkomst (skøder mv.) og servitutter på landbrugsejendomme.
Adkomst	Hovedreglen for tinglysning af adkomstdokumenter findes i bekendtgørelsens § 1, stk. 1. Køber skal 1. forevise dokumentation for, at erhververen har afgivet behørig erklæring til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (tidligere Landbrugsstyrelsen) (i det følgende benævnt bekræftelsesbrev), eller 2. forevise tilladelse til erhvervelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (tidligere Landbrugsstyrelsen). Undtagelser findes i bekendtgørelsens § 2 og § 3. Landbrugsejendom kan erhverves uden opfyldelse af ovenstående, hvis der sker overdragelse til 3. ægtefælle, jf. § landbrugslovens § 14, stk. 1 eller § 16, stk. 1, 4. offentlige myndigheder, eller 5. landbrugsejendom beliggende helt i byzone eller sommerhusområde efter planloven.
Servitut	Hovedreglerne for tinglysning af privatretlige servitutter på landbrugsejendomme findes i bekendtgørelsens § 4, stk. 1. Når der tinglyses servitutter skal 1. der afgives erklæring om, at servituten er gyldig uden tilladelse efter landbrugslovens § 27, stk. 1 og § 28, stk. 1, eller 2. der forevises tilladelse efter lovens § 27, stk. 2, eller § 28, stk. 2. Undtagelse findes i bekendtgørelsens § 4, stk. 2, - se også bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020 - hvorefter følgende kan tinglyses uden opfyldelse af bekendtgørelsens § 4, stk. 1 3. tekniske anlæg under 10 kvm., (se også bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020) og 4. brugsretter, hvor det i anmeldelsen kan konstateres at den landbrugsmæssige drift ikke udelades.

Tinglysningssystemets kontrol

I forbindelse med overdragelse af landbrugsejendomme eller tinglysning af servitutter på landbrugsejendomme vil det blive påsat, at landbrugslovens regler er opfyldt, herunder om der er afgivet korrekt erklæring, forevist bekræftelsesbrev eller tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø iht. bekendtgørelse 2013-03-21 nr. 316 om dokumentation og tinglysning mv. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

Vær opmærksom på bekendtgørelsens § 5, hvor det fremgår, at senest 4 uger efter aftale om salg eller efter indgåelse af aftale om fx brugsret, skal der være ansøgt om tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Undtagelser fremgår af § 5, stk. 2.

De enkelte fremgangsmåder

Adkomst

1. Afgive erklæring overfor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Når køber kan opfylde betingelserne i landbrugslovens kapitel 7, 9 eller 10, skal køber afgive erklæring overfor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Den digitale erklæring kan afgives på lbst.dk. Gå til siden "[Køb Landbrugsejendom](#)" på lbst.dk.

Køber modtager et bekræftelsesbrev pr. ejendom (BFE-nr.), hvor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bekræfter at have modtaget behørig erklæring. Dette bekræftelsesbrev skal vedhæftes anmeldelsen. Hvis der i samme anmeldelse overdrages mere end én landbrugsejendom, kan bekræftelsesbrevene samles i én fil.

Hvis man har afgivet erklæring overfor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, men endnu ikke har modtaget bekræftelsesbrev, kan erklæring T148 afgives:

Landbrug - Erklæring fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er bilagsrefereret

Køber/erhverver erklærer, at der er afgivet erklæring til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om opfyldelse af landbrugslovens erhvervelsesbetingelser, og dokumentation herfor er vedhæftet anmeldelsen.

Anmeldelsen vil blive tinglyst med frist, hvis:

- bekræftelsesbrev ikke er vedhæftet og købsaftaledato er mindre end 4 uger før anmeldelse af skøde, eller
- det erklæres, at der er afgivet erklæring overfor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, men denne endnu ikke er modtaget.

Fristen kan opfyldes ved, at der anmeldes dokumenttypen "Forevis dokumentation", hvor bekræftelsesbrev vedhæftes til forevisning.

De enkelte fremgangsmåder	Adkomst
1. Afgive erklæring overfor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø- fortsat	Det er en betingelse for tinglysning af adkomstdokumentet, at bekræftelsesbrev er vedhæftet, eller det erklæres, at der endnu ikke er modtaget bekræftelsesbrev, når købsaftaledato er mere end 4 uger før anmeldelse af skøde.
2. Tilladelse til erhvervelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø	Opfylder køber ikke betingelserne i landbrugslovens kapitel 7, 9 eller 10 skal køber som udgangspunkt ansøge Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om tilladelse til erhvervelse af landbrugsejendommen. Tilladelsen skal forevises i forbindelse med tinglysning af adkomstdokumenter på landbrugsejendomme. Erklæring T53 kan afgives, når anmeldelsen vedhæftes tilladelse til erhvervelse: Erhvervelse af landbrug - tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø Køber/erhverver erklærer, at der er givet tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø til erhvervelse af ejendommen. Tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er vedhæftet anmeldelsen. Har man ansøgt om tilladelse hos Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, men endnu ikke har modtaget tilladelsen, kan erklæring T54 afgives: Erhvervelse af landbrug - ansøgning om tilladelse til erhvervelse Køber/erhverver erklærer, at der foreligger dokumentation fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø på, at ansøgning om tilladelse til erhvervelse af ejendommen er modtaget af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, og at dokumentationen er vedhæftet anmeldelsen. Anmeldelsen vil blive tinglyst med frist, hvis: - tilladelse ikke er vedhæftet og købsaftaledato er mindre end 4 uger forud for anmeldelse af det digitale skøde, eller - det godtgøres, at der er ansøgt om tilladelse overfor Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, men denne endnu ikke er modtaget. Fristen kan opfyldes ved, at der anmeldes dokumenttypen "Forevis dokumentation", hvor tilladelse vedhæftes til forevisning. Det er en betingelse for tinglysning af adkomstdokumentet, at tilladelse er vedhæftet, eller det dokumenteres, at der endnu ikke er modtaget bekræftelsesbrev, når købsaftaledato er mere end 4 uger før anmeldelse af skøde.

De enkelte fremgangsmåder	Adkomst
3. Ejendommen overdrages ved arv	En ægtefælle, der overtager landbrugsejendommen, ved; • hensidden i uskiftet bo, • deling af fællesbo, • separation, • skilsmisse eller • ved arv, skal ikke opfylde bekendtgørelsens § 1, jf. § 2. Det er en forudsætning, at adkomsthaver har haft lovlig adkomst på ejendommen. Er dette opfyldt, kan køber tinglyse adkomst ved afgivelse af erklæring T188: Erhvervelse af landbrug - hele ejendom erhvervet ved uskiftet bo, deling af fællesbo eller arv efter 1. januar 2013. Køber/erhverver erklærer, at anmeldelsen vedrører erhvervelse af landbrugsejendom fra ægtefælle ved hensidden i uskiftet bo, ved deling af fællesbo ved separation eller skilsmisse eller ved arv (landbrugslovens § 14, stk. 1). Det erklæres samtidig at ejeren har haft lovlig adkomst på ejendommen. Er der tale om en ideel andel af landbrugsejendom, kan erklæring T187 anvendes: Erhvervelse af landbrug - anpart af ejendom erhvervet ved uskiftet bo, deling af fællesbo eller arv efter 1. januar 2013. Køberen/erhverver erklærer, at anmeldelsen vedrører købers/erhververs køb af en anpart af en landbrugsejendom fra ægtefælle ved hensidden i uskiftet bo, ved deling af fællesbo ved separation eller skilsmisse eller ved arv (landbrugslovens § 16, stk. 1). Det erklæres samtidig, at ejeren har haft lovlig adkomst på ejendommen. Skødet vil blive tinglyst med frist til opfyldelse af landbrugslovens regler, hvis ikke en af ovenstående erklæringer afgives.
4. Offentlige myndigheder	Er køber en offentlig myndighed, skal bekendtgørelsens § 1, jf. § 2 ikke opfyldes. Ved folkekirkens køb af landbrugsejendom skal der vedhæftes tilladelse til erhvervelse fra Kirkeministeriet. I skødet kan køber afgive erklæring T56: Erhvervelse af landbrug - erhverver er dansk offentlig myndighed Køber/erhverver erklærer at være en dansk offentlig myndighed. For så vidt angår folkekirkens køb af landbrugsejendomme er tilladelse vedhæftet, jf. landbrugslovens § 22, stk. 2.

De enkelte fremgangsmåder	Adkomst
5. Byzone eller sommerhus-område	Erhvervelse af landbrugsejendomme beliggende udelukkende i byzone eller i sommerhusområde kan tinglyses uden forevisning af bekræftelsesbrev eller tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Køber skal i den forbindelse afgive erklæring T57: Erhvervelse af landbrug - ikke landzone Køberen/erhverver erklærer, at ingen del af ejendommen er beliggende i landzone. Der skal være vedhæftet dokumentation for zonestatus (fx lokalplan, ejendomsdatarapport eller dokumentation fra kommunens digitale kort), der viser, at ingen del af ejendommen ligger i landzone. Er dette ikke vedhæftet anmeldelsen, vil der blive tinglyst med frist til forevisning af denne dokumentation.
Samdrifts-deklarationer	Er der tinglyst samdriftsdeklaration efter landbrugslovens § 10 på landbrugsejendommen, skal Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø som udgangspunkt tiltræde skødet i rollen "Påtaleberettiget". Hvis ikke Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø tiltræder skødet i rollen "Påtaleberettiget", vil skødet blive tinglyst med frist hertil. Hvis Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø i forbindelse med udstedelse af bekræftelsesbrev eller tilladelse har taget stilling til den pågældende servitut og samtykket til tinglysning, vil skødet dog ikke blive tinglyst med frist til påtaleberettigedes (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø) tiltrædelse. Hvis der er tale om et delskøde henvises til vejledningen "Arealoverførsel og udstykning" (pdf).
6. Servitut om brugsret - Erklæring	Servitutter på landbrugsejendomme kan tinglyses uden forevisning af tilladelse, når servitutten ikke væsentligt begrænser ejers landbrugsmæssige drift, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 1 nr. 1. Der skal være afgivet erklæring T74 for ejer og påtaleberettiget: Landbrug - tilladelse til forpagtning, leje eller brugsforhold uforhold Ejer og forpagter (lejer eller bruger) erklærer begge, at kontrakten er gyldig uden tilladelse, jf. landbrugslovens §§ 27, stk. 1 og 28, stk. 1, samt bekg. nr. 316 af 21. marts 2013 § 4. Er der ikke afgivet erklæring, vil servitutten blive tinglyst med frist til afgivelse af behørig erklæring. Erklæring kan efterfølgende afgives på dokumenttypen "Påtegning Servitut".

De enkelte fremgangsmåder	Servitutter
6. Servitut om brugsret – Erklæring - fortsat	Vurderer Tinglysningsretten – selvom der er afgivet erklæring - at servitutens indhold væsentligt begrænser den landbrugsmæssige drift, tinglyses anmeldelsen med frist til forevisning af tilladelse. Tilladelsen kan forevises ved anmeldelse af "Forevis dokumentation".
7. Servitut om brugsret - Tilladelse	Servitutter på landbrugsejendomme skal, når servitutens indhold begrænser ejendommens landbrugsmæssige drift, være vedhæftet tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 2. Der kan i servutten afgives erklæring T75: Landbrug - tilladelse til forpagtning er bilagsrefereret Ejer og forpagter (lejer eller bruger) erklærer begge, at tilladelse til kontraktens indgåelse efter landbrugslovens §§ 27, stk. 2, eller § 28, stk. 2, er indhentet og vedhæftes. Er tilladelsen ikke vedhæftet vil servutten blive tinglyst med frist til forevisning af tilladelse på dokumenttypen "Forevis dokumentation".
8. Tekniske anlæg	Servitutter omhandlende tekniske anlæg, fx elmast og lignende, under 10 kvm. skal ikke opfylde bekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 4, stk. 2. Se evt. bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020 om udstykningskravet.

Fremgangsmåde når anmeldelsen er tinglyst med frist	
Forevisning af dokumentation	Hvis anmeldelse er tinglyst med frist på grund af manglende tilladelse eller bekræftelsesbrev fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, skal anmelder forevise den manglende dokumentation ved brug af dokumenttypen "Forevis Dokumentation". Hvis der erhverves mere end én landbrugsejendom, kan bekræftelsesbrevene med fordel samles i én fil. Alternativt kan Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø tiltræde anmeldelsen på dokumenttypen "Påtegning Adkomst" eller "Påtegning Servitut".
Påtegning Servitut	Hvis servutten er tinglyst med frist pga. manglende afgivelse af behørig erklæring iht. bekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 1, skal der anmeldes "Påtegning Servitut" med erklæring T74. "Ejer" og "Påtaleberettiget" skal underskrive anmeldelsen.