

# Livet på et fritidslandbrug

Det at bo på en landbrugsejendom adskiller sig på mange måder fra at bo i parcelhus eller lejlighed. Det giver masser af frihed, gode rammer for et godt familieliv og muligheder for at holde husdyr – men det byder også på en række udfordringer, som man må klare selv.

▼ AF STATS AUT. EJENDOMSMÆGLER, CAND.AGRO., HD(R)  
ANTON MIKKELSEN, LANDBRUGSMÆGLERNE

**Det danske landskab er et resultat af århundreders udvikling.** For ca. 200 år siden var alle gårde og huse samlet i de små landsbysamfund – bygningerne var nærmest sammenbyggede. Til hver gård hørte mange små lodder, der var beliggende mange forskellige steder rundt om landsbyen. Alle skulle have en lille lod af såvel den gode som den dårlige jord. Alle beslutninger om pasning af jorderne blev taget kollektivt af landsbyrådet.

Dette kollektive system blev med udskiftning af jorderne totalt ændret. Hver gård fik nu sit jordareal samlet. Nogle steder blev gårdene liggende inde i landsbyen, og jorden blev samlet som en stjerneudstykning – dvs. alle gårde havde en smal strimmel inde ved byen, der blev bredere ud efter og nogle gårde blev flyttet ud i det åbne landskab, hvor jorden var samlet omkring gården.

Op gennem det 20. århundrede blev mange større gårde udstykket til selvstændige mindre landbrug. I begyndelsen var der typisk tale om

ejendomme på 2 – 5 ha, hvor man ernærede sig med deltidslandbrug og arbejde uden for bedriften. Senere blev ejendommene udstykket på 10 – 15 ha således at de kunne danne grundlag for et familielandbrug, hvor familien kunne ernære sig ved intensiv landbrugsdrift, typisk med både mælkeproduktion og svineproduktion.

Disse ejendomme dannede rammen om et fællesskab for familien om såvel arbejde som familieliv. Man var sammen i familien om den fælles opgave at få arbejde og familieliv til at gå op i en højere enhed. En god ramme for denne livsform.

Strukturudviklingen i landbruget har medført, at mange landbrugsejendomme ikke længere kan give et økonomisk afkast, som en landbofamilie kan leve af. Mange familier ønsker heldigvis fortsat at bo på disse ejendomme – nu ikke som heltidsbrug, men som fritidslandbrug. Nogle driver fortsat landbrug med planteavl, en mindre produktionsbesætning. Andre bort-

forpagter jorden og har hobbyhusdyrhold, og nogle ejendomme anvendes kun til boliger. En ting er dog fælles – ejendommene er fortsat gode rammer for et godt familieliv.

Hvilke regler er disse ejendomme i dag underlagt?

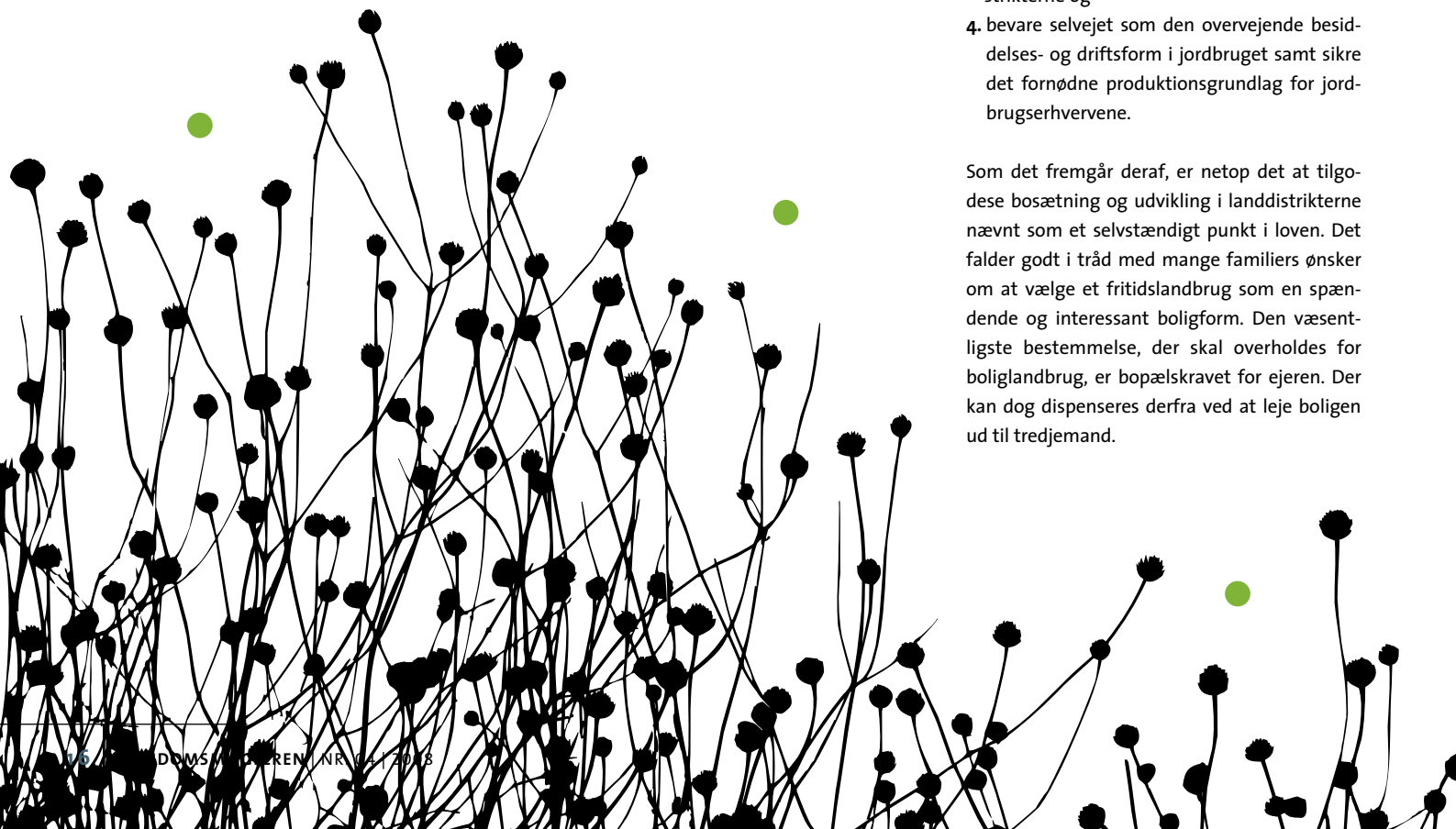
## REGLER FOR FRITIDSLANDBRUG

Landbrugsloven opstiller visse rammer. Der er vide rammer for, hvorledes arealtilliggenheden til disse ejendomme kan reguleres. Jorden kan helt eller delvist sælges fra til andre landbrugs-ejendomme, der er beliggende inden for en afstand på 10 km i luftlinje. Så længe at arealet til ejendommen er over 2,0 ha, er ejendommen i matriklen registreret som landbrugsejendom. Dvs. ejendommen er underlagt reglerne i landbrugsloven.

*Landbrugslovens formål er nævnt i lovens § 1 og nævner bl.a. følgende:*

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

Som det fremgår deraf, er netop det at tilgodese bosætning og udvikling i landdistrikterne nævnt som et selvstændigt punkt i loven. Det falder godt i tråd med mange familiers ønsker om at vælge et fritidslandbrug som en spændende og interessant boligform. Den væsentligste bestemmelse, der skal overholdes for boliglandbrug, er bopælskravet for ejeren. Der kan dog dispenseres derfra ved at leje boligen ud til tredjemand.



## STOR FRIHED OG MANGE UDFORDRINGER

Det at bo på en landbrugsejendom adskiller sig på mange måder fra at bo i parcelhus eller lejlighed. På mange områder er man sin egen herre og må selv klare udfordringerne. Dette giver selvsagt også muligheder for selv at præge udviklingen. Det gælder både på ejendommen og i de små samfund, som ejendommen typisk er en del af. Der er brug for initiativrige indbyggere i de små samfund, der er klar til at gøre en forskel på mange områder. Det gælder som aktiv deltager i alle de aktiviteter, der rører sig i det lokale liv. Det gælder f.eks. indflydelse på børnepasningsmuligheder, bevarelse og udvikling af den lokale skole, holde gang i forsamlingshuset og andre fritidsaktiviteter, drift af fælles anliggender som f.eks. vandforsyning, menighedsråd, idrætsforening mv. Kort og godt: der er mulighed for at medvirke aktivt til udviklingen i det lille samfund

Ejendommen danner selvsagt den nære ramme om familielivet. Der er typisk gode muligheder for husdyrhold på ejendommen. Alle gældende regler om husdyrhold skal naturligvis overholdes, herunder forholdet mellem areal og besætningsstørrelse, ligesom opbevaringsforhold for husdyrgødning skal være i orden. Et mindre husdyrhold giver mulighed for nærkontakt mellem børn og dyr. Det at have sin

egen hest er drømmen for især mange piger.

Bygningerne kan naturligvis også udnyttes til mange alternative formål. I planloven § 37 er der nævnt, at bygninger, der ikke længere er nødvendige til driften af en landbrugsejendom kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker lager og kontorformål mv. Forinden der sker ændret anvendelse af bygningerne må det sikres, at det ikke er i konflikt med anden lovgivning.

Livet på en fritliggende ejendom er anderledes end i et parcelhus. Man må selv klare næsten alle udfordringer. Det er typisk nødvendigt at være selvtransportabel. To biler er nødvendige for at få hverdagen til at gå op. Der er ofte behov for at transportere børnene til alle fritidsaktiviteter, så man skal være klar til at drive sit eget "taxifirma".

## EN GOD HANDELSVARE

Økonomien ved at bo på en landbrugsejendom er anderledes end i et parcelhus. Noget er billigere, andet dyrere. Er ejendommen vurderet som en landbrugsejendom, da er såvel ejendomsskat som ejendomsværdiskatten typisk lavere end i et tilsvarende parcelhus. Udgifter til el og varme står naturligvis i forhold til det aktuelle forbrug. Normalt er der gode muligheder for at etablere alternative opvarmningsformer.

Det giver typisk store anlægsudgifter og lavere driftsudgifter. Har man egen vandforsyning, kan der komme store udgifter til vedligeholdelse og eventuel tilslutning til anden vandforsyning. På de fleste ejendomme skal der typisk foretages investering i forbedret spildevandsrensning. Herefter vil driftsudgifterne og de offentlige afgifter typisk være mindre end ved tilslutning til offentligt spildevandsanlæg.

Der hører normalt relativt mange bygninger til en landbrugsejendom. Boligen bliver typisk renoveret for store beløb i løbet af de første år efter overtagelsen. Øvrige bygninger kan også kræve en del vedligeholdelse. Alternativ udnyttelse af andre bygninger vil typisk kræve en del investeringer.

Nævnes skal det også, at mange ejere af fritidslandbrug forsøger at etablere alternative produktioner og afsætning af disse produkter fra egne gårdbutikker. Mange nye spændende produktionsformer og produkter bliver udviklet af disse iværksættere. Det er ofte muligt at få støtte til disse nye tiltag f.eks. gennem landdistriktsmidlerne.

Når man har fantasi til at forestille sig de mange muligheder et sådant fritidslandbrug giver, er det indlysende, at attraktivt beliggende fritidsejendomme er en god handelsvare. ●

# Invitation til ambitiøse ejendomsmæglere

På [www.estate-brand-concept.dk](http://www.estate-brand-concept.dk) kan du nu klikke dig til en attraktiv fremtid som Estate mægler. Siden er udviklet som en service specielt til dig, der ønsker de bedst tænkelige rammer om din fremtid som ejendomsmægler. Her får du en grundig introduktion til Estate mæglernes historie, profil, organisation, samarbejde med Nykredit og Totalkredit relaterede pengeinstitutter, markedsføring, produkter, salgsværktøjer, forretningsgrundlag m.v. Og sidst, men ikke mindst, vejledning til hvordan du kommer videre i processen.



Nykredit Mægler A/S  
Estate mæglerne  
Åhave Parkvej 29  
8260 Viby J.

Telefon 44 55 63 50  
Telefax 44 55 63 51  
E-mail bba@nykredit.dk

[www.estate-maeglerne.dk](http://www.estate-maeglerne.dk)

