

Direktoratet for FødevarerErhverv

Arealkontoret

J. nr. 3101-x-07-3677

Den 3. maj 2007

**Notat
om**

indkomne høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme (L 216)

Den 24. april 2007 blev forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme sendt i ekstern høring samt offentliggjort på Høringsportalen og på Direktoratet for FødevarerErhvervs hjemmeside. Fristen for afgivelse af bemærkninger var fastsat til den 1. maj 2007. Lovforslaget blev fremsat for Folketinget den 25. april 2007. Høringssvarene er således indkommet efter lovforslagets fremsættelse.

Ved svarfristens udløb den 1. maj 2007 var der indkommet følgende bemærkninger fra de organisationer m.m., der havde fået tilsendt lovforslaget i ekstern høring:

1. Advokatrådet

Advokatrådet har ingen bemærkninger til lovforslaget.

2. Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening finder, at der bør foretages en supplerende og mere grundig miljøvurdering af lovforslaget. Begrundelsen herfor er, at lovforslaget giver mulighed for, at erhververen, når beboelsesbygningen er udlejet, kan opføre en fritidsbolig på ejendommen, således at vedkommende kan varetage driften af landbrugsejendommen. Hertil bemærkes, at såfremt erhververen ikke kan overnatte hos lejerer, må vedkommende tage ophold uden for ejendommen. Der kan således ikke opføres en fritidsbolig på ejendommen uden tilladelse efter planloven. Danmarks Naturfredningsforening henviser endvidere til, at ejendomme nu kan udlejes til lejere uden landbrugsuddannelse. Dette er korrekt, men da det efter den gældende landbrugslov ikke er et krav, at erhververen af en landbrugsejendom på under 30 ha skal have en landbrugsuddannelse, medfører lovforslaget ingen ændring på dette punkt.

3. Dansk Ejendomsmæglerforening

Dansk Ejendomsmæglerforening har ingen bemærkninger til lovforslaget.

4. Dansk Landbrug

Dansk Landbrug kan støtte lovforslaget. Dansk Landbrug har noteret sig, at der senere vil blive udsendt en bekendtgørelse med nærmere regler for, hvorledes ændringen af bopælspligten skal administreres af jordbrugskommissionerne. For ikke at udhule hensynet bag loven finder Dansk Landbrug, at en eventuel dispensationsadgang fra udlejningskravet skal administreres særdeles restriktivt, og at dispensation kun bør gives i ganske særlige tilfælde. Der lægges endvidere vægt på, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til jordbrugskommissionerne, så de kan påtage sig de yderligere administrative opgaver, der følger af lovforslaget. Dansk Landbrug anmoder i den forbindelse om til sin tid at få bekendtgørelsesudkastet i høring, hvilket naturligvis vil blive imødekommet.

5. Den Danske Landinspektørforening

Den Danske Landinspektørforening finder, at det ville være hensigtsmæssigt, at erhververen, der efter gældende regler selv har en frist på 6 måneder fra erhvervelsestidspunktet til at tage fast bopæl på ejendommen, ligeledes får en frist på 6 måneder til at lade ejendommen udleje og bebo. Hertil bemærkes, at erhververen som hidtil har 6 måneder til at opfylde bopælspligten, og at det er op til erhververen, om vedkommende selv vil tage fast bopæl på ejendommen eller overlade dette til en anden person. Uanset hvilken løsning erhververen vælger, skal ejendommen således altid være beboet inden udløbet af 6-måneders fristen. Den Danske Landinspektørforening finder endvidere, at det bør præciseres, om det er udlejer eller lejer, der ifalder strafansvar i tilfælde af, at lejer ikke opfylder bopælspligten. Da bopælspligten som nævnt påhviler erhververen, er det altid erhververen også i egenskab af udlejer, der vil ifalde strafansvar for manglende opfyldelse af bopælspligten. Endelig har landinspektørforeningen nogle bemærkninger til administrationen af loven, herunder udfærdigelse af erklæringer, der vil blive taget op i forbindelse med udarbejdelsen af bekendtgørelsen med nærmere regler for, hvorledes ændringen af bopælspligten skal administreres.

6. Fagligt Fælles Forbund

Fagligt Fælles Forbund har ingen bemærkninger til lovforslaget.

7. Foreningen af Vandværker i Danmark

Foreningen af Vandværker i Danmark har ingen bemærkninger til lovforslaget.

8. Frie Bønder-Levende Land

Frie Bønder-Levende Land beklager, at det som følge af EF-Domstolens dom har været nødvendigt at ændre bopælspligten. Frie Bønder-Levende Land beder om, at grænsen for bopælspligten ved 30 ha genvurderes. Det forudses, at lovforslaget vil føre til en fortsat strukturudvikling mod større og færre brug. Frie Bønder-Levende Land foreslår, at grænsen for bopælspligtens ophævelse nedsættes til 10 ha. Hertil skal for det første anføres, at bopælspligten ikke ophæves for ejendomme under 30 ha men alene ændres fra en personlig til en upersonlig bopælspligt. For det andet ville en sådan ophævelse af bopælspligten for ejendomme under 10 ha indebære, at det ville være op til de enkelte

kommuner at vurdere, om der konkret kunne gives tilladelse til anvendelse til fritidsbeboelse.

9. Friluftsrådet

Friluftsrådet har ingen bemærkninger til lovforslaget.

10. LandboUngdom

LandboUngdom opfordrer til, at uddannelseskrauet nu eller senest i forbindelse med en revision af landbrugsloven strammes op, således at den, der erhverver en ejendom på mellem 5 og 30 ha, skal have gennemført minimum halvdelen af landbrugsuddannelsen til Faglært Landmand. Hertil bemærkes, at formålet med lovforslaget alene er at foretage en tilpasning af bopælskrauet, som det findes i den gældende landbrugslov, således af loven imødekommer EF-Domstolens dom i Festersen-sagen. En eventuel ændring af uddannelseskrauet må derfor – som Landboungdom også nævner – afvente en evt. senere revision af landbrugsloven. Endelig anfører LandboUngdom i lighed med Dansk Landbrug, at en evt. dispensationsadgang fra udlejningskrauet skal administreres særdeles restriktivt, og at dispensation kun bør gives i ganske særlige tilfælde. Der lægges ligeledes vægt på, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til jordbrugskommissionerne, så de kan påtage sig de yderligere administrative opgaver, der følger af lovforslaget.

11. Landdistrikternes Fællesråd

Landdistrikternes Fællesråd beklager, at EF-Domstolen har erklæret det danske krav om en personlig bopælspligt for værende i strid med EU-retten. Fællesrådet udtrykker tilfredshed med lovforslagets understregning af, at bopælspligten (udlejningspligten) skal gælde helårslejemål, da dette vil fjerne bekymringen for, at ejendommene ender som sommerhuse med deraf følgende risiko for yderligere afvandring fra landdistrikterne. Fællesrådet er dog stærkt betænkelig ved den dispensationsmulighed, der beskrives i bemærkningerne til lovforslaget og opfordrer til, at administrationen bliver håndfast for dermed at forhindre, at ejendomme stik imod lovens intentioner alligevel ender som sekundærbolig.

12. Lejernes Landsforening

Lejernes Landsforening finder, at det forhold, at erhververen af en landbrugsejendom kan opsigte lejerens med 6 måneders varsel er urimeligt, da det giver lejerens en alt for kort frist til at finde en ny bolig, foretage skoleskift for børnene m.m. Varslet bør efter foreningens opfattelse sættes op til 1 år. Hertil bemærkes, at erhververen af en landbrugsejendom ifølge landbrugsloven skal tage fast bopæl på ejendommen inden 6 måneder efter erhvervelsen. Det var derfor nødvendigt at fravige lejelovens almindelige regler om opsigelse for at få de to regelsæt til at hænge sammen. Det bemærkes samtidig, at der ikke med lovforslaget ændres på længden af det eksisterende opsigelsesvarsel på 6 måneder, men at det som en konsekvens af, at bopælspligten nu tillige kan opfyldes af en lejer, præciseres, at hvis erhververen selv ønsker at opfylde bopælspligten i en ejendom, der er lejet ud, skal dette lejemål kunne opsiges med 6 måneders varsel med henblik herpå.

13. Realkreditrådet

Realkreditrådet har ingen bemærkninger til lovforslaget.

14. Sammenslutningen af Danske Småøer

Sammenslutningen af Danske Småøer finder, at lovforslaget vil være et tilbageskridt i bestræbelserne på at bevare og udvikle de små øsamfund. Mange landbrug vil overgå til fritidshusformål med stigende ejendomspriser til følge. De, der ønsker at etablere sig på en ø med jordbrugsrelateret produktion, vil herefter ikke have økonomi til at finansiere et ejendoms køb. Bemærkningerne fra Sammenslutningen af Danske Småøer er baseret på den antagelse, at bopælspligten ophæves på ejendomme under 30 ha, hvilket imidlertid ikke er korrekt, idet lovforslaget alene ændrer bopælspligten fra en personlig til en upersonlig bopælspligt.

15. Jordbrugskommissionen for Region Hovedstaden

Jordbrugskommissionen for Region hovedstaden har ingen bemærkninger til indholdet af lovforslaget. Af hensyn til den faktiske gennemførelse af de nye regler, vurderer regionen det som vigtigt, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til, at der kan foretages en reel kontrol med overholdelsen af bopælspligten.

16. Jordbrugskommissionen for Region Nordjylland

Jordbrugskommissionen for Region Nordjylland har ikke på nuværende tidspunkt mulighed for at vurdere de præcise konsekvenser af lovændringen, da meget afhænger af de nærmere regler, der må fastsættes til udmøntning af lovændringen. Kommissionen konkluderer dog, at der kan blive tale om en ganske omfattende og vanskelig kontrolopgave for jordbrugskommissionerne, som kun vil kunne opfyldes i det omfang, der følger ressourcer med de nye opgaver. Behovet for ekstra ressourcer afhænger af, hvor intensivt kontrollen ønskes gennemført.

17. Jordbrugskommissionen for Region Sjælland

Jordbrugskommissionen for Region Sjælland hæfter sig ved de administrative konsekvenser af lovforslaget, som ligger kommissionen på sinde i den udstrækning, kommissionen inddrages i administrationen af de ændrede regler for opfyldelse af bopælspligten. Kommissionen peger her på, at såvel administrationen af bestemmelsen i lovforslagets § 8, stk. 2, om, at erhververen kun må opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift, som administrationen af dispensationsadgangen, når der ikke kan udlejes på markedsvilkår, kan give anledning til problemer.

18. Jordbrugskommissionerne for Region Syddanmark Øst og Vest

Jordbrugskommissionerne for Region Syddanmark Øst og Vest peger på, at administrationen af reglen i § 8, stk. 1, om, at erhververen kun må opholde sig på ejendommen, når det sker i tilknytning til ejendommens drift, vil være uhyre vanskelig at kontrollere. Der peges endvidere på, at kontrollen med lejerens opfyldelse af bopælspligten kan blive ret omfattende. Hvor omfattende kontrollen kan blive afhænger af, om der stilles de nødvendige ressourcer til rådighed. Kommissionerne gør desuden opmærksom på, at

reglerne om upersonlig bopælspligt sammenholdt med reglerne om anpartserhvervelse vil kunne udnyttes på en måde, så et andet familiemedlem, der i forvejen ejer en landbrugsejendom, vil kunne opfylde bopælspligten. Det bemærkes hertil, at den pågældende mulighed er en konsekvens af, at bopælspligten også skal kunne opfyldes på en medejt ejendom. Kommissionerne henviser endvidere til, at det bør præciseres, at reglerne i § 8a, stk. 1 og 2, kun gælder for bedrifter, hvori der indgår en eller flere landbrugsejendomme. Hertil bemærkes, at der i en bedrift efter landbrugsloven altid vil indgå mindst en ejendom med landbrugspligt. Kommissionerne bemærker desuden, at det bør præciseres i lovteksten, om fradragsarealer skal medregnes ved arealgrænsen på 30 ha. Kommissionerne henstiller desuden, at § 17, stk. 2, fastholdes, som den er udformet i den nugældende lovgivning. Det bemærkes hertil, at § 17, stk. 2, foreslås ophævet af systematiske grunde, så en bopælsdispensation kun kan meddeles efter én paragraf. Afslutningsvis bemærker kommissionerne, at reglerne om dispensation for bopælspligten, når en bolig ikke har kunnet udlejes, vil skulle undergives en intensiv og ressourcetrækvende sagsbehandling.

Ved svarfristens udløb den 1. maj 2007 var der endvidere indkommet følgende bemærkninger fra privatpersoner, organisationer m.m., der havde fået kendskab til lovforslaget via Høringsportalen eller Direktoratet for FødevarerErhvervs hjemmeside:

1. Ejnar Gram-Madsen

Ejnar Gram-Madsen finder, at bestemmelsen i § 8, stk. 2, hvorefter erhververen kun må opholde sig på ejendommen, når det sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift, giver nogle uheldige virkninger, hvis landbrugsejendommen allerede ved erhvervelsen omfattede en eller flere ferieboliger. Hertil bemærkes, at ændringen af bopælspligten fra en personlig til en upersonlig bopælspligt ikke medfører, at erhververen nødvendigvis skal udleje beboelsesbygningen, men at dette er en mulighed, og såfremt denne mulighed ønskes anvendt, betyder det til gengæld, at vedkommende kun må opholde sig på ejendommen, når det sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift.

2. Ole Laursen

Ole Laursen foreslår en række ændringer af lovforslaget. Det foreslås bl.a., at der indsættes en generel regel om, at stuehuse på landbrugsejendomme altid skal anvendes til helårsbeboelse, og at kommunerne skal drage omsorg for, at stuehusene også benyttes som helårsbeboelse. Herved frigøres jordbrugskommissionerne for opgaver med at vurdere, om bopælspligten overholdes og kan koncentrere sig om overholdelsen af landbrugslovens øvrige regler. Endvidere foreslås, at hvis erhververen af en ejendom på under 30 ha bortforpagter ejendommen, bør der stilles krav om, at forpagteren opfylder bopælspligten. Hertil bemærkes, at formålet med lovforslaget som nævnt ovenfor alene er at foretage en tilpasning af bopælskravet, som det findes i den gældende landbrugslov, således af loven imødekommer EF-Domstolens dom i Festersen-sagen. Til grund for udformningen af det foreliggende lovforslag ligger endvidere en række juridiske overvejelser over, hvorledes tilpasningen kan ske, når bopælspligten ændres for ejendomme under 30 ha.

3. Lowzow & Monberg

Lowzow & Monberg finder ikke, at det er holdbart, når lovforslaget alene er begrænset til at omfatte ejendomme under 30 ha. Firmaet finder således, at den personlige bopælspligt bør ophæves for alle landbrugsejendomme. Hertil bemærkes, at begrundelsen for at opretholde den personlige bopælspligt for ejendomme på 30 ha eller derover for det første er, at EF-Domstolen ikke har forholdt sig til lovligheden af bopælspligten for ejendomme på 30 ha eller derover. For det andet kan den naturlige sammenhæng mellem personlig bopælspligt og krav om egen drift med henblik på at bevare selvejdriften, som anerkendt af EF-Domstolen, anføres til støtte for, at det er i overensstemmelse med EU-retten for ejendomme på 30 ha eller derover at opretholde bopælspligten.

Lowzow & Monberg finder endvidere, at bestemmelsen i § 8, stk. 2, om at erhververen af en landbrugsejendom, der er lejet ud, kun må opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift, er for restriktiv. Hertil skal anføres, at de nærmere regler for, hvorledes bestemmelsen skal administreres, vil blive fastsat i et cirkulære til jordbrugskommissionerne. Det skal samtidig bemærkes, at bestemmelsen ikke vil blive administreret mere restriktivt, end hvad der er nødvendigt for at sikre sig mod, at erhververen benytter en del af beboelsesbygningen til sekundærbolig i den periode, hvor bopælspligten gælder.

4. Registrerede Revisorer FRR

Registrerede Revisorer FRR har ingen bemærkninger til lovforslaget.