

OLE LAURSEN
Møderet for Højesteret

Sagsnummer 29999

Folketingets Udvalg
for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Christiansborg
1240 København K

Århus den
09.02.2010

Angående Høringen i morgen vedrørende ændringerne til
Landbrugsloven.

Da jeg desværre er noget i tvivl om hvorvidt Udvalget er bekendt med, at jeg har afgivet høringssvar omkring fortrinsstillingsreglerne fremsender jeg herved dette.

Formålet med mit forslag er at sikre alle, der handler landbrug, at de ikke udsættes for langvarig tinglysningstid og dermed fordyrelser på grund af reglerne om fortrinsstilling.

Med den nye landbrugslov vil alle skøder kunne tinglyses umiddelbart, hvis ikke loven havde regler om fortrinsstilling.

Lige så snart skøder er tinglyst, kan købesummerne benyttes til indfrielse af gæld og frigives til sælger.

Hvis reglerne om fortrinsstilling skal medføre, at alle handler stadig skal godkendes, før skødet kan tinglyses, vil dette tage tid og koste penge.

Tids- og pengespild bør undgås, hvorfor jeg har foreslået en anden fremgangsmåde end den hidtidige, indsat enkle regler om betingelser for at få fortrinsstilling og præciseret, at fortrinsstilling vægtes forskelligt alt efter, hvor meget jord den, der søger fortrinsstilling har, idet mindre jordbrugere alene kan få fortrinsstilling til jord, der grænser op til deres bygningsparcel.

Uden at kende det endelige forslag til Landbrugslovens regler om fortrinsstilling frygter jeg, at disse fortsat vil blive tunge og uden virkning for ret mange af de personer, der vil søge fortrinsstilling, samtidig med, at reglerne vil være kostbare for de, der bliver ejere af mere end 150 ha, da de ikke kan få deres skøde tinglyst hurtigt og dermed få deres købesum frigivet førend efter mange måneders behandlingstid.

Med ovenstående hører jeg gerne om Udvalgets medlemmer kan finde inspiration i mine forslag

Med venlig hilsen

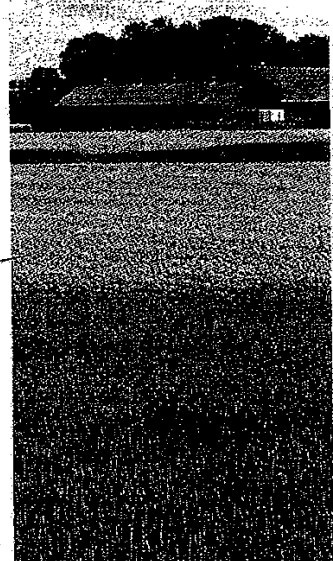


Ole Laursen

Postadresse:
Strandparken 25, 1.tv
Postboks 473
8100 Århus C

Netbank og -adresser:
6182 1825380
lovland@1773.dk
www.1773.dk

Numre:
CVR: 7880 4416
Fax 6311 1799
Telefon 6311 1773





OLE LAURSEN
Møderet for Højesteret

Sagsnummer 29999

FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V

Århus den
17.01.2010

Høringssvar til ændringsforslag til lovforsalg L39 om
fortrinsstilling

Med mail af 14.12.2009 har Fødevarerministeriet sendt ændringsforslaget vedrørende fortrinsstilling til høring.

Må jeg til en indledning gøre opmærksom på, at man med fortrinsstillingsreglerne gør indgreb i / udskyder virkningen af allerede etablerede aftaler med betydelige omkostningsmæssige konsekvenser til følge.

I det nu fremsatte forslag har man på ingen måde ændret i det eksisterende regelsæt, som Ministeren har foreslået afskaffet på grund af dettes uhensigtsmæssighed.

Mine kommentarer fremsættes derfor med det formål at henstille til lovgiverne, at reglerne udformes således, at de omkostningsmæssigt får så få gener som muligt og at de administrativt er enkle at arbejde med.

For at tage det sidste først, finder jeg, at man politisk må tage stilling til, hvem der skal have fortrinsstilling, og om denne fortrinsstilling kun skal gælde til jord, der støder direkte op til ens ejendom eller om der - som nu - skal gælde afstandsgrænser, samt om man kan søge fortrinsstilling til jord, man ikke har forsøgt at købe i fri handel.

Efter hidtidige regler, der nu foreslås bevaret, kan det ikke undersøges i forbindelse med at en ejendom udbydes til salg, om der er nogen, der ønsker fortrinsstilling, hvis den kommende køber efter købet bliver ejer af mere end 100 nu 150 ha.

Undersøgelse - med forsinkelse til følge - kan først iværksættes, når og hvis køberen efter købet bliver ejer af mere end nu 150 ha.

Dette er uhensigtsmæssigt også for den strukturændringstankegang, der ligger i at fortrinsstillingsreglerne foreslås bevaret.

Sådan som jeg har forstået tankegangen, er ønskerne, at landmænd med mindre arealer, skal kunne erhverve tillægsjord før denne jord

Postadresse:
Strandparken 25, 1.tv
Postboks 473
8100 Århus C

Netbank og -adresser:
6182 1825380
lovland@1773.dk
www.1773.dk

Numre:
CVR: 7880 4416
Fax 6311 1799
Telefon 6311 1773



eventuelt overtages af landmænd, der ejer større arealer og som måske bør langt væk fra den jord, der er til salg.

Hvis denne forståelse er rigtig, bør reglerne udformes således at intentionerne opfyldes – og det bør de i øvrigt også, hvis det er andre end ovennævnte hensyn, der ligger til grund for, at reglerne om fortrinsstilling ønskes opretholdt.

For at undgå, at reglerne får ekspropriationslignende indhold, foreslår jeg nedenfor, at den primære erhverver til enhver tid kan afstå de arealer, der søges fortrinsstilling til, men samtidig har jeg forsøgt at give reglerne et indhold, der motiverer til at imødekomme fortrinsstillingsønskerne, og jeg tror ikke imødekommelse vil volde problemer i de tilfælde, hvor der søges fortrinsstilling til mindre end 5 ha.

Ser vi på omkostningsspørgsmålet finder jeg, at reglerne bør udformes således, at tinglysning af den primære handel og låneoptagelse i forbindelse hermed kan gennemføres uden forsinkelse af nogen art med den konsekvens, at købesummen kan frigives meget hurtigt til sælger – og med den mindre ulempe, at køber kan risikere, at han efterfølgende må genafhænde noget af den købte jord og nedlyse sit ejerskiftelån.

Som reglerne er i dag kan der let gå et lille årstid fra en handel er indgået til den er færdigbehandlet og eventuelt godkendt uden ændringer af Jordbrugskommissionen.

I denne periode er skødet teknisk set tinglyst som en byrde (Servitut) med frist til indhentelse af erhvervelsestilladelse.

Ejerskiftelån kan ikke tinglyses og købesummen kan ikke frigives, da der ikke kan fremskaffes et endeligt og anmærkningsfrit skøde.

Dette er meget bekosteligt – og belastende tilmed – for begge parter.

Med ovenstående in mente vil jeg foreslå, at reglerne formuleres nogenlunde således:

§ 12 : En person kan erhverve hel eller delvis (Min tilføjelse) adkomst på en eller flere landbrugsejendomme i landzone, hvis erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen opfylder pligten til fast bopæl i § 8.

Herefter indsættes som nyt

"Stk. 2. Såfremt erhververen i forvejen er ejer eller medejer af en eller flere landbrugsejendomme, kan denne, - hvis denne efter erhvervelsen vil være ejer eller medejer af et areal på mere end 150 ha, - tilpligtes at afstå indtil 40 % af den erhvervede landbrugsjord, i overensstemmelse med reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. §§ 31-36.



Stk. 3. Ved opgørelse af arealet efter stk. 2 medregnes ikke de fradragsarealer, der er anført i § 10, stk. 5."

Kapitel 15 formuleres som følge af mit forslag til § 12. stk 2 således:

§ 31: Landbrugsejendomme kan suppleres efter regler om fortrinsstilling jf. § 12 stk. 2 under følgende betingelser:

- 1: Ejendomme med et areal på indtil 5 ha kan suppleres op til 5 ha med jord, der er beliggende i en vejafstand på indtil 300 meter.
- 2: Ejendomme med et areal på mellem 5 og 10 ha kan suppleres op til 10 ha med jord, der er beliggende i en vejafstand på indtil 500 meter.
- 3: Ejendomme med et areal på mellem 10 og 30 ha kan suppleres op til 30 ha med jord, der er beliggende i en vejafstand på indtil 800 meter.
- 4: Ejendomme med et areal på mellem 30 og 70 ha kan suppleres op til 70 ha med jord, der er beliggende i en vejafstand på indtil 1.000 meter

Stk. 2. Vejafstanden i stk. 1 regnes fra indkørselen til den ejendom, der ønsker suppleringsjord og til nærmeste eksisterende indkørsel til den jord, der ønskes fortrinsstilling til.

Stk. 3. Ved opgørelse af arealer efter stk. 1 nr. 4 medregnes ikke de fradragsarealer, der er anført i § 10, stk. 5."

§ 32: De ejendomme, der ønskes suppleret som anført i § 31, skal være beboet af den, der ønsker fortrinsstilling, og den pågældende må ikke, - hvis fortrinsstilling søges i henhold til nr. 1 og 2, - i forvejen være ejer eller medejer af andre landbrugsejendomme.

Stk. 2: Såfremt ejeren af den ejendom, der ønskes suppleret efter § 31 stk. 1 nr. 3 og 4 er - eller i en periode på indtil 6 måneder før fremsættelse af ønsket om fortrinsstilling har været - ejer eller medejer af andre landbrugsejendomme, skal disse ejendommers areal medregnes ved fastlæggelsen af grænsen på henholdsvis 30 og 70 ha for suppleret.

Stk. 3: Ejeren af den ejendom, der ønskes suppleret efter § 31 stk. 1 nr. 3 og 4 skal selv drive sin ejendom på tidspunktet for fremsættelse af ønsket om fortrinsstilling, og han skal opfylde nærmere fastsatte uddannelseskrav.

Stk. 4: Er der flere der søger fortrinsstilling til samme areal afgør erhververen frit, hvem af disse, han vil afstå til.

Stk. 5: Erhververen kan afvise alle fortrinsstillingsønsker ved at (gen)afhænde den jord, der søges fortrinsstilling til.

§ 33: Ønsket om fortrinsstilling fremsættes senest 4 uger efter annoncering på særligt skema overfor FødevarerErhverv jf. §§ 34 og 35.

Stk. 2: I skemaet skal det præciseres, hvilke arealer, der helt nøjagtigt ønskes fortrinsstilling til og hvilken pris, man vil betale for arealet. Alle omkostninger ved erhvervelsen af fortrinsstillingsarealer skal afholdes af



den, der søger fortrinsstilling. Der skal medfølge dokumentation for, at den tilbudte pris kan betales ved påkrav.

Stk. 3: Er den pris, der angives som erhvervspris efter stk. 2, lavere end den pris, den oprindelige erhverver har givet for arealet, bortfalder retten til fortrinsstilling. Det samme gælder, hvis der ikke foreligger dokumentation for, at den tilbudte pris kan betales ved påkrav.

§ 34: En erhverver, der i forbindelse med erhvervsen er blevet ejer eller medejer af mere end 150 ha, skal senest 2 måneder efter erhvervsen efter regler, der fastsættes af FødevarerErhverv, annoncere efter fortrinsstillingsansøgere.

Stk. 2: FødevarerErhverv fastsætter nærmere regler om behandlingen af indkomne ansøgninger om fortrinsstilling.

Stk. 3: Undlader erhververen at annoncere, er hans erhvervs ugyldig, og han må efter påkrav fra FødevarerErhverv genafhænde hele den erhvervede ejendom.

§ 35: En landmand, der ønsker at sælge sin ejendom kan efter regler, der fastsættes af FødevarerErhverv, i annonceform meddele, at han ønsker at sælge sin ejendom helt eller delvist.

Stk. 2: FødevarerErhverv fastsætter nærmere regler om behandlingen af indkomne ansøgninger om fortrinsstilling.

Stk. 3: Er der ingen, der senest 4 uger efter annonceringen har fremsendt ønsker om fortrinsstilling som anført i § 33, kan ejendommen sælges frit uden hensyn til bestemmelserne om fortrinsstilling i indtil et år efter annonceringen.

Stk. 4: Har erhververen betalt en højere pris pr. ha end den af ansøgeren tilbudte, er der ingen fortrinsstillingsret.

§ 36: Reglerne i § 31 om fortrinsstilling gælder ikke ved overdragelse af landbrugsjord til overdragerens ægtefæller, børn eller forældre, samt ved overdragelse af en landbrugsbedrift til en erhverver, der ikke i forvejen er ejer eller medejer af landbrugsjord.

Mit forslag har følgende konsekvenser for lovens øvrige bestemmelser:

Bestemmelsen i § 12 medfører ikke kun at § 13, men også at §§ 14 og 15 kan ophæves med regelforenklning til følge.

Bestemmelsen i lovforslagets § 12 kræver alene bopælskravet i § 8 opfyldt som erhvervsbetingelse og denne betingelse kan (bør?) i den foreliggende form også opfyldes ved arv og i familiehandler, da bopælspligten ikke længere er personlig.

Som følge af min tilføjelse til bestemmelserne i § 12 bør reglerne i §§ 16 og 17 ligeledes ophæves i deres helhed, da enhver, der kan erhverve en hel ejendom, også bør kunne erhverve det mindre, nemlig en del af en ejendom. Dette synspunkt støttes af, at nugældende § 16, stk.3 og kapitel 8 om medejerskabsdefinitioner foreslås ophævet.



Som følge af bestemmelserne i § 12 bør kapitel 9 om selskaber ligeledes ændres, da et selskab juridisk set også er en person, således:

§ 20. I et aktieselskab eller et anpartsselskab, der ejer landbrugsejendomme i sin helhed, skal der være en enkelt fysisk person, der har den bestemmende indflydelse i selskabet. Denne person benævnes landmanden i selskabet. Landmanden i selskabet er personligt ansvarlig for opfyldelsen af bestemmelserne i denne lov.

Stk. 2. Landmanden i selskabet skal varetage den daglige ledelse af ejendommens drift for selskabet, hvis ejendommens areal er over 30 ha., medmindre ejendommen er bortforpagtet. Selskabets ejendomme kan dog indgå i driftsfællesskaber, hvor andre forestår den daglige ledelse.

Stk. 3. Landmanden i selskabet kan eje sine aktier eller anparter via et aktieselskab eller anpartsselskab, som vedkommende selv ejer fuldt ud.

Stk. 4. Selskabets vedtægter og aftaler mellem selskabets deltagere må ikke begrænse beføjelserne i selskabet for landmanden i selskabet.

Stk. 5. Ved opgørelsen af arealet efter stk. 1 og 2 medregnes ikke de fradragsarealer, der er anført i § 10, stk. 5.

Stk. 7. Ministeren kan fastsætte regler om oplysnings- og indberetningspligt med henblik på kontrol og registrering mv. i forbindelse med aktie- og anpartsselskabers erhvervelse og besiddelse af landbrug.

§ 21 ophæves, da bestemmelsen er overflødig efter ændringen af § 12

§ 26 ophæves. (En konsekvens af stk. 2 i nuværende lov)

§§ 27 og 28 ophæves, da tidsbegrænsningen fremgår af udstykningslovens regler.

Nuværende § 33 stk. 2, 3 og 4 bliver til § 37 stk. 1, 2 og 3

Nuværende kapitel 16 med §§ 34 - 36 kan ophæves, idet der med lovforslaget og de foreslåede ændringer ikke ses at være behov for lokale jordbrugskommissioner. Disses opgaver kan varetages af FødevarerErhverv.

De forskellige §§ i Kapitel 17 og kapitel 18 skal ændres, således at bestemmelserne passer med de forudgående bestemmelser, hvor der ikke er regler om dispensationer og tilladelser til erhvervelser, drift eller forpagtning.

I forslaget til Lovens § 43 foreslås det, at

»Et dokument om erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom i landzone skal tinglyses inden 1 år efter, at der er indgået bindende aftale om erhvervelsen. I tilfælde, hvor erhvervelsen kun kan ske med tilladelse, skal adkomstdokumentet tinglyses inden 1 år fra ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri har meddelt tilladelse til erhvervelsen.«



Denne bestemmelse må udgå af loven, idet tinglysning alene er en sikringsbestemmelse og ikke er en gyldighedsbetingelse for ejerskifter.

Hvis personer tør tage risikoen for ikke at få deres adkomst tinglyst må det som nu være deres egen risiko. Landbrugsloven skal ikke have til formål at sikre staten indtægter i form af tinglysningsregistreringsafgift.

Efter lovforslaget - (og de af mig foreslåede ændringer) -, skal der ikke søges erhvervelsestilladelser overhovedet ved køb af landbrugsejendomme eller dele heraf.

En kommende erhverver af et landbrug skal efter § 12 alene opfylde bopælskravene efter § 8 og disse bopælskrav er ikke længere personlige.

Der er i lovforslaget følgende regler om tilladelser og dispensationer:

1. § 6 stk. 5 og § 7 (Tilladelse til ophævelse af Landbrugspligt)
2. § 8 stk. 4 (Dispensation for bopælsreglerne i § 8)
3. § 9 og § 10 (Om beboelsen og oprettelse af bygningsløse ejendomme)
4. § 17 (Om dispensation fra § 12 og §§ 14-16, som jeg foreslår ophævet)
5. § 20 stk. 9 (Dispensation for selskaber) Bestemmelsen kan bevares efter mine ændringsforslag som stk. 3.
6. § 21, (Tilladelse til særlige ejerformer/selskaber. Bestemmelsen bør ophæves som overflødig p.gr.a. reglen i § 12)
7. § 22, (Tilladelse til udenlandske myndigheder. Bestemmelsen bør ophæves som overflødig i medfør af § 12)
8. § 23 stk. 4 (Fravigelse af regler om vandværkers erhvervelse af landbrugsjord uden bygninger)
9. § 23 (Særlige tilladelser til fonde, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesforhold)
10. § 27 og § 28 (Dispensation til forpagtningsregler, jeg foreslår ophævet, da forholdene er reguleret i udstykningsloven)
11. § 29 (Dispensation i forbindelse med omlægning af jorder) Her forventes stk. 2 ophævet.
12. § 30 (Tilladelse til oprettelse af nye ejendomme)
13. Kapitel 15, (Om fortrinsstilling) som jeg foreslår ændret fuldstændigt.

Som det ses af ovenstående er der ikke længere i loven regler om, at der skal søges erhvervelsestilladelser eller tilladelser til indgåelse af forpagtningsaftaler, hvorfor bestemmelsen i 43 og den heraf afledte Tinglysningsbekendtgørelse bør ophæves i forbindelse med lovens vedtagelse.

I denne forbindelse skal alle tinglyste samhörighedsbestemmelser og deklARATIONER om hvilende fortrinsstilling ex officio aflyses af tingbogen, hvilket bør fremgå af en særlig § i den endelige lov.



Til gengæld for ophævelsen af tinglysningsbekendtgørelsen pålægges det kommunalbestyrelserne at indberette ethvert ejerskifte vedrørende landbrugsjord til FødevarerErhverv, og det kunne anføres i en bestemmelse, at enhver erhverver af en landbrugsejendom skal indsende "erhvervesskema" til FødevarerErhverv med oplysninger om, hvordan bopælspligten efter § 8 opfyldes, samtidig med at skødet sendes til tinglysning. Erklæringen kan være en af de erklæringer, der skal afgives elektronisk i forbindelse med digital tinglysning. Her kunne det ligeledes anføres, om erhververen i forbindelse med erhvervelsen bliver ejer eller medejer af mere end 150 ha.

Såfremt en erhverver af en landbrugsejendom vælger ikke at lade sin adkomst tinglyse, kunne man lade erhververen være forpligtet til senest 6 måneder efter erhvervelsen - på et særligt skema - at underrette den Kommunale ejendomsbeskatning om erhvervelsen, således at det herigennem kan sikres, at lovens regler efterleves. Hvis denne bestemmelse ikke overholdes er erhvervelsen ex officio ugyldig i relation til fortrinsstillingsansøgere, jf. mit forslag til § 34..

(Det gennemførte ejerskifte vil normalt blive oplyst automatisk til Skat som led i indsendelsen af selvangivelser, men dette er ikke tilstrækkeligt for kontrollen af reglerne om fortrinsstilling.)

Endelig har vi i nugældende lov en yderst u hensigtsmæssig bestemmelse i § 6 stk. 3 sidste punktum om, at en restejendom skal være på minimum 1,5 ha

Denne bestemmelse bør ophæves, da erfaringerne har vist, at mange restejendoms ejere efterfølgende på lovlig vis nedbringer deres ejendom yderligere og dermed til under 1,5 ha.

Til gengæld kunne der i den af mig foreslåede § 31 indsættes en bestemmelse om, at ejere af fritliggende enfamiliehuse i landzone har fortrinsstilling til at erhverve så meget jord, at de kan genoprette deres ejendom som en landbrugsejendom med et areal på indtil 2 ha, når og hvis jord, der støder direkte op til deres ejendom handles.

Som det fremgår af ovenstående finder jeg, at det fremlagte lovforslag bør have karakter af en ny samlet og forenklet landbrugslov og ikke af lappeløsninger, hvor man overser konsekvenserne af den voldsomme ændring forslaget til § 12 har for den samlede landbrugslov.

Hvis man ikke i Landbrugsloven havde regler om fortrinsstilling, er der, som loven er formuleret, alene behov for at kontrollere, at bopælsreglerne er overholdt. Denne kontrol har intet med tinglysning eller tingbog at gøre. Kontrol kan og skal udføres ved at det af kommunalbestyrelsen via folkeregisteret undersøges om en landbrugsejendom er beboet.

Er den ikke det, bør Kommunalbestyrelsen give en indberetning til FødevarerErhverv, der herefter kan bede ejendommens tinglyste ejer oplyse, hvorfor ejendommen er ubeboet. På grundlag af disse



oplysninger kan FødevareErhverv give de fornødne påbud – og disse kan ikke længere have karakter af genafhændelsespåbud.

Nu ønskes det, at Fortrinsstillingsreglerne opretholdes under en eller anden form, og dette stiller andre kontrolkrav.

Efter mit forslag vil en erhvervelse af en ejendom, der kan søges fortrinsstilling til dele af, være ugyldig, hvis ejendommen ikke har været annonceret som foreslået i §§ 34 og 35.

Denne ugyldighed kan påberåbes af enhver uden tidsbegrænsning, og er så alvorlig en konsekvens, at de færreste – om nogen – vil undlade at annoncere. Ugyldigheden medfører, at ejendommen i sin helhed skal genafhændes.

Naboer, der føler sig forbigået kan kontakte FødevareErhverv og dermed "melde sig på banen" med ønsker om fortrinsstilling, og de kan sikre sig mulighed for at komme på banen, hvis der handles i strid med deres interesser.

Dette kan juridisk meget let ske med de nugældende regler om tinglysning, hvorefter enhver kan bede om at få en ejendom overvåget i tingbogen. Et ønske om overvågning medfører, at man som overvåger får besked hver gang der sker registrering i tingbogen af ejerskifte, en ændret belåning eller tinglysning af servitutter – og man har mulighed for at agere på grundlag af de modtagne oplysninger.

I praksis vil de fleste dog nok "melde sig på banen" som følge af, at de lokalt har erfaret, at et areal, de ønsker fortrinsstilling til har skiftet ejer. Hvis ejerskiftet ikke bliver tinglyst vil erhververen få problemer, når der tinglyses på overvågede ejendomme.

Da det juridisk ikke er muligt at udarbejde fortrinsstillingsregler, der giver de personer, der ønsker fortrinsstilling et retligt krav på at kunne erhverve den jord, de ønsker at få fortrinsstilling til, finder jeg, at man med mit forslag har givet dem en mulighed for fortrinsstilling, uden at man har afskåret den primære køber og dennes sælger fra at få handelen gennemført hurtigst muligt med færrest mulige omkostninger.

Med disse bemærkninger er jeg gerne til rådighed for Fødevareudvalget, hvis en uddybning af mine forslag og synspunkter, der er baseret på erfaringer med mange års arbejde med skiftende landbrugslove, ønskes.

Mine erfaringer er bekræftet i Arealkontorets notat af 19.09.2009 om fortrinsstilling, og jeg er sikker på, at enhver praktiker vil være enig i, at det er hensigtsmæssigt at ophæve tinglysningsbekendtgørelsen som konsekvens af lovforslagets § 12.

Med venlig hilsen

Ole Laurson