

Direktoratet for FødevarerErhverv

Jordfordelingskontoret

26. oktober 2004

J.nr.: 2231-000-04-305

Notat

NOTAT

vedrørende forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (Jordfordelingsloven)

Resultat af høringsrunde – organisationer m.v.

Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (Jordfordelingsloven) er sendt til høring den 20. sept. 2004. I alt blev 60 organisationer m.v. bedt om bemærkninger. Lovforslaget med tilhørende bemærkninger har endvidere været offentligt tilgængeligt på direktoratets hjemmeside, hvorved andre interesserede har haft mulighed for at læse forslaget og fremkomme med eventuelle bemærkninger. Direktoratet har i alt modtaget 18 høringssvar fra forskellige organisationer m.v.

Der gives i dette notat en redegørelse for de væsentlige bemærkninger fra organisationerne o.a. samt oplysning om de bemærkninger, som har givet anledning til ændringer i lovforslaget. Redegørelsen suppleres endvidere med en skematisk oversigt over høringssvarene.

Generelt

Adskillige organisationer m.v. har i deres høringssvar tilkendegivet, enten at de ingen bemærkninger har til lovforslaget eller udtrykt fuld tilfredshed for lovforslaget.

Dansk Vand- og Spildevandsforening (DANVA) udtrykker tilfredshed med, at der i medfør af lovforslaget også kan købes erstatningsjord til brug for jordomlægninger til sikring af drikkevandsressourcer, hvilket foreningen betragter som et væsentligt supplement til den nye landbrugslovs muligheder for, at dansk vandforsyning kan købe landbrugsjord, idet der herved gives mulighed for at "bytte" en lodsejer ud af et sårbart indvindingsområde.

foreningen er derfor glade for, at loven lægger op til, at jordfordeling fremover kan blive brugt aktivt til fremme af beskyttelse af sårbare indvindingsområder.

Dansk Ejendomsmæglerforening udtrykker tilfredshed med, at der er tale om et forslag med mange forenklinger i forhold til de to tidligere love.

Dansk landbrug har udtrykt tilslutning til den forenkling, som finder sted med sammenskrivningen af de to love.

Den danske Landinspektørforening har i sit høringssvar tilkendegivet, at den er enig i synspunktet om, at tilstedeværelsen af et sagkyndigt fælles sekretariat for jordbrugskommissionerne er væsentligt og har derfor foreslået, at det af lovens tekst klart fremgår, at det er direktoratet for FødevarerErhverv, som fungerer som sekretariat for jordfordelingskommissionerne.

Danmarks Naturfredningsforening udtrykker stor tilfredshed med lovforslaget, men også bekymring for, om de beløb, som afsættes på de årlige finanslove jf. forslagets § 24, vil være tilstrækkelige til at gennemføre de projekter, som skal gennemføres for opfyldelse af Natura 2000 og vandrammedirektivet.

Kolonihaveforbundet for Danmark har i sit høringssvar tilkendegivet glæde over at konstatere, at lovforslaget i sit indhold er en fortsættelse af den hidtidige positive linie vedrørende køb af jord til kolonihaveformål, herunder at det af bemærkningerne fremgår, at lovforslaget understøtter aftalen mellem Fødevarerministeriet og forbundet om, at arealer, der er erhvervet til kolonihaveformål, skal forblive i ministeriets eje med henblik på at blive lejet ud til

kolonisterne.

Foreningen af Vandværker i Danmark har i sit høringssvar foreslået, at overskriften for kap. 6 ændres, således at delegation nævnes før klage, hvilket svarer til rækkefølgen i lovens tekst.

Jordfordeling

Den danske dommerforening har i sit svar foreslået, at også dommere i en restkreds, beliggende uden for jordbrugskommissionens område skal kunne beskikkes som dommer i den udvidede jordbrugskommission. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget, idet kommunalreformen vil medføre, at kommissionsområdet fremover vil komme til at omfatte en region, hvilket medfører at dommerens geografiske virkefelt som formand for den udvidede kommission udvides.

Foreningen ”Frie bønder - Levende land” har i sit høringssvar stillet forslag om, at formålsbestemmelsen i § 1, nr. 6 tilføjes en passus om, at der også - ud over kolonihaveformål - åbnes mulighed for køb af jord til jordbrugspareller, tillægsjord til nedlagte landbrug uden jord, samt etablering af mindre jordbrug.

Forslaget er ikke imødekommet, idet etablering og supplering af mindre jordbrug altid kan lade sig gøre, i det omfang landbrugsloven giver mulighed herfor.

Foreningen har endvidere stillet forslag om, at der i lovforslagets § 4, stk. 2 fastsættes eksakte grænser for, hvornår særskilt beliggende lodder tvangsmæssigt kan inddrages i en jordfordeling og hvornår ikke, derved at lodder under 1 ha altid kan inddrages, mens en ejendom ved tvangsmæssig inddragelse af en lod ikke kan nedbringes til under 15 ha.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget, idet en eksakt minimumsgrænse for ”restarealer” vil give ejere af mindre ejendomme, med marginale lodder i et projektområde, mulighed for at blokere for gennemførelsen af naturprojekter.

Friluftsrådet stiller forslag om, at der i loven burde være flere tvangsmidler, som kan anvendes i de tilfælde, hvor en enkelt lodsejer blokerer for et stort projekts realisering. Denne bemærkning har ikke medført ændringer i lovforslaget, da lovens formål er at fremme frivilligheden ved gennemførelsen af arealkrævende projekter. Anvendelsen af tvangsmidler er derfor søgt begrænset, som anført i bemærkningerne til den foreslåede lovs § 4, stk. 2.

Landinspektørforeningen i Danmark (DdL) har foreslået, at der gives mulighed for at hele ejendomme kan indgå i jordfordelinger.

For så vidt angår landbrugsejendomme uden bygninger findes hjemmelen hertil allerede i den foreslåede lovs bestemmelser, men lovforslaget ændrer ikke ved, at der pga. de særlige mangelsproblematikker for faste ejendomme, er problematisk generelt at inddrage beboelses-og driftsbygninger i jordfordelinger.

Foreningen foreslår endvidere at trafikale forhold indføres i formålsbestemmelsen som et nyt selvstændigt nr. 7).

Forslaget er ikke imødekommet, men af bemærkningerne til § 1, nr. 1 og nr. 3 fremgår det, at det indgår som et væsentligt formål med jordfordelinger i landområder, at formindske landbrugsfærdslen på det offentlige vejnet, hvilket også indebærer et miljømæssigt perspektiv.

Foranlediget af foreningens fortolkning af bemærkningerne til lovens § 1, nr. 5 om jordkøb som erstatning for manglende eller utilfredsstillende ekspropriationshjemmel, er bemærkningerne omformuleret for så vidt angår dette.

Foreningen har stillet en række konkrete forslag til ændringer i lovens tekst, som enten præciserer den autoriserede

landinspektørs særlige status og eneret til at foretage matrikulære arbejder eller uddyber forhold af teknisk karakter. Forslagene har i det væsentlige ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget, idet forholdene enten allerede er regulerede i gældende lovgivning, eller fordi lovforslagets bestemmelser skønnes at være dækkende for forholdet.

Foreningen har endvidere foreslået, at der i loven gives hjemmel til at jordfordelinger iht. særlig bevilling udføres af autoriserede landinspektører. Selvom foreningens forslag alene vedrører de bevillingsmæssige regler, har foreningens forslag, sammen med bkg. nr. 672 af 11. juli 2003 om tilskud til jordfordeling mellem landejendomme, givet anledning til at foreslå en ny bestemmelse i § 26, som åbner mulighed for at ministeren kan fastsætte regler, hvorefter opgaver helt eller delvist kan udlægges til private.

I konsekvens heraf er der i lovens tekst adskillige steder anført, at det er direktoratet, som udfører diverse opgaver, idet der herved gives mulighed for at udlægge netop disse opgaver til private, og foreningens forslag om, at der i lovens tekst skulle anføres ”en af direktoratet udpeget planlægger”, er derfor ikke imødekommet.

Erhvervelse, drift og afhændelse.

Danmarks Naturfredningsforening har i sit høringssvar foreslået, at der etableres et nationalt jordkøbsnævn med tilknytning til et statsligt jordfordelingsinstitut og tildeles et anseeligt beløb i arbejdskapital med henblik på realisering af mulige nationalparker og andre store natur- og miljøprojekter.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget, idet hjemlen til at etablere en sådan national jordpulje allerede findes i den foreslåede § 11. Køb vil således kunne finde sted, når den nødvendige bevilling findes.

Dansk landbrug har stillet forslag om, at reglerne i § 12, stk. 3, om hvornår forkøbsretten ikke kommer til anvendelse, udvides til også at omfatte generationsskifte jf. lov om landbrugsejendomme § 13.

Foranlediget af forslaget er der tilføjet et nyt § 12, stk.5, som fastslår, at forkøbsretten ikke kommer til anvendelse, når erhverver opfylder betingelserne i § 13 i lov om landbrugsejendomme og arealet i forbindelse med handlen sammenlægges med én af erhverver ejet landbrugsejendom.

Den danske Landinspektørforening har stillet forslag om, at samlever ligestilles med ægtefælle i lovens § 12, stk. 3 nr. 4). Foranlediget af forslaget er der i § 12, stk. 3 nr. 4) efter ægtefælle tilføjet ”samlever” og tilføjjelsen er kommenteret i bemærkningerne.

Foreningen har spurgt, om arealer købt for offentlige midler iht. § 11 kan anvendes som puljeland i alle typer jordfordelinger, som har § 1 som formål. Afledt af dette spørgsmål har foreningen foreslået, at også private planlæggere også skal kunne foretage erhvervelser og pålægge forkøbsret – formentlig underforstået på det offentlige vegne.

Spørgsmålet kan besvares bekræftende, idet alle puljelandsarealer er til rådighed for alle typer jordfordelinger, men p.t. er der ikke på finansloven afsat beløb til jordkøb – bortset fra køb af jord i henhold til særlig bevilling, f.eks. VMPII-projekter. Da bestemmelserne om regionale jordkøbsnævn videreføres i den nye lov, vil det være muligt – alternativt eller parallelt med evt. statslige jordkøb – at købe puljeland via jordkøbsnævnene, i det omfang sådanne oprettes med indskud fra kommuner og amter.

Forslaget om, at - private - planlæggere skal kunne pålægge forkøbsret og foretage opkøb af puljeland, har ikke givet anledning til ændringer. Forkøbsretten knytter sig primært til ønsket om at inddrage såkaldte frijorder under landbrugspligten og relaterer sig ikke til ønsket om og behovet for at skaffe puljeland. Offentligt køb af jord kan kun foretages af det offentlige. Såfremt en – privat - planlægger bliver opmærksom på muligheden for at købe hensigtsmæssigt beliggende erstatningsarealer til et forventeligt konkret projekt, vil det offentlige i givet fald kunne erhverve arealerne, forudsat at der på det pågældende tidspunkt er en bevilling hertil.

Foreningen stiller endvidere forslag om, at det bør overvejes at gøre en tilføjelse til § 15, stk. 2 om, at såfremt en erhverver får omgjort fødevareministerens bestemmelse, skal han i så tilfælde også kunne få godtgjort sine udgifter. Sådanne overvejelser er ikke gjort, idet en erhverver, som måtte få omgjort ministerens beslutning, vil få dom herfor og erhverver vil herved få tillagt evt. erstatning og sagsomkostninger efter gældende ret.

Foreningen har stillet forslag om, at det i § 19, stk. 1 gøres en tilføjelse om, at afhændelse så vidt muligt skal ske som led i jordfordeling. Forslaget er imødekommet med den sproglige ændring, at "så vidt muligt" er ændret til "hovedsageligt".

Foreningen har foreslået at der i § 20 om ministerens bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler tilføjes "jordfordeling". Forslaget er ikke imødekommet, idet ministerens mulighed for at fastsætte nærmere regler om jordfordeling anses for omfattet af lovforslagets § 2, stk. 4.

Friluftsrådet har i sit høringssvar stillet spørgsmål om forståelsen af sammenkædningen af begreberne "udyrkede arealer" og "frijorder". Foranlediget af høringssvaret er begreberne tydeliggjort i bemærkninger til § 12.

Friluftsrådet har endvidere i sit høringssvar foreslået, at undtagelsen for tinglysning af forkøbsret for staten nævnt i § 12, stk. 1 nr. 1 - ejendomme hovedsageligt beliggende i byzone - fjernes, med den begrundelse, at: "Det netop vil være relevant at opkøbe arealer i byzone eller sommerhusområder, med henblik på at oprette rekreative områder....."

Forslaget er ikke imødekommet, idet pålæggelse af forkøbsret er begrundet i ønsket om og behovet for at skaffe landmænd supplerings- og erstatningsjord og samtidigt sikre, at såkaldte frijorder herved bliver sammenlagt med en landbrugsejendom og pålagt landbrugspligt. Jord i byzone vil kun undtagelsesvis kunne opfylde dette ønske og behov. Som lovforslaget foreligger, er det en videreførelse af indholdet i den gældende lov og den aktuelle praksis. Der er således ikke sket ændringer i den frie omsættelighed af jord i byzone i relation til jordkøbsloven.

Friluftsrådet bemærker at have noteret sig, at det af bemærkningerne til § 12 fremgår, at forkøbsretten ikke kommer til anvendelse i landzone, når det pågældende (frijords)areal er under ½ ha og er uden reel landbrugsmæssig værdi. Rådet foreslår denne indskrænkning i forkøbsrettens tinglysning og udnyttelse ændret med den begrundelse, at netop sådanne arealtyper vil kunne indgå i natur- og miljøområder som beskrevet i lovens formålsbestemmelser.

Med samme begrundelse som angivet ovenfor om byzonearealer, er omhandlede arealtyper sjældent velegnede til sammenlægning med en landbrugsejendom og derfor ikke i målgruppen for arealer, som pålægges forkøbsret for staten. Afledt af nævnets høringssvar er bemærkningerne imidlertid ændret således, at det nu fremgår, at forkøbsretten normalt ikke kommer til anvendelse for omhandlede arealtyper.

Dansk ornitologisk Forening (DOF) har i sit høringssvar rejst spørgsmålet, hvorvidt forslagens § 19, stk.1 nr. 4) giver mulighed for salg til f.eks. en almenyttig forening som DOF/Fugleværnsfonden, hvis denne forening har natur- og miljøbevarende formål. Spørgsmålet kan besvares bekræftende, idet § 19 henviser til § 1, og et salg som anført af foreningen vil være omfattet af § 1, nr. 2), forudsat, at erhverver opnår de nødvendige godkendelser iht. lov om landbrugsejendomme § 24.

Foreningen har endvidere rejst spørgsmålet om hvorvidt formuleringen i § 19, stk. 3 om, at: "Salg skal ske på de for den offentlige myndighed bedst mulige økonomiske vilkår" definitivt vil hindre salg til under markedspris. Her tænkes på den situation, at det kan være i det offentlige interesse inden salg f.eks. at pålægge jagtrestriktioner eller sælge til en erhverver, som i særlig grad vil være i stand til at fremme offentlige interesser mht. arealets fremtidige drift og anvendelse.

Høringssvaret fra Skov- og Naturstyrelsens rejser samme problemstilling.

Lovteksten er derfor blevet ændret, således at "Salg skal ske på de for den offentlige myndighed bedst mulige vilkår". I særlige tilfælde vil salg således kunne ske på økonomiske vilkår, der ikke nødvendigvis er de bedst mulige for den afhændende myndighed, men som set ud fra en overordnet samfundsmæssig betragtning må anses for at være

de bedste. Dette kunne f.eks. være salg til en erhverver, der i særlig grad vil være i stand til at fremme offentlige interesser vedrørende arealets fremtidige drift og anvendelse, hvadenten denne erhverver er en anden offentlig myndighed, fonde som anført i § 23 i lov om landbrugsejendomme eller private.