

Risskov d. 14. december 2004

Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Folketinget, Christiansborg
1240 København K

Vedrørende administration af Jordkøbsloven

Efter reglerne i jordkøbslovens §§ 20-26 (lbk. 493 af 13. juni 1997) har staten i gennem en årrække administrativt tinglyst forkøbsret på et stort antal frijorde over hele landet. Formålet med denne henvendelse er at gøre Folketinget opmærksom på den efter undertegnedes mening højest problematiske anvendelse af lovens regler.

Formålet med jordkøbsloven er ikke beskrevet i lovteksten, men det fremgår af lovens § 18 at staten kan erhverve fast ejendom for bl.a. at forbedre strukturudviklingen i jordbruget og i særlige tilfælde erhverve jord af "hensyn til bevarelse af landskabet og det landbrugsmæssige miljø".

Til fremskaffelse af jord til disse formål kan staten pålægge forkøbsret efter reglerne i lovens §§ 20-26, hvilket i praksis sker på frijord, dvs. områder uden landbrugspligt.

Loven er kort omtalt i betænkningen til den nye landbrugslov (2003/1 BTL 113) afsnit 4.2.7, hvori det bl.a. hedder:

"Muligheden for offentlige opkøb af landbrugsjord og muligheden for at tinglyse forkøbsret på frie jorde efter jordkøbsloven skal ikke betragtes snævert ud fra den synsvinkel at sikre ressourcerne til den erhvervsmæssige udnyttelse af landbrugsjorden, men i lige så høj grad som et bidrag til at kunne tilgodese andre formål, herunder specielt natur- og miljøformål, på hidtil traditionelt drevne landbrugsarealer på en smidig og hensigtsmæssig måde".

Det er min påstand, at den måde jordkøbsloven administreres på, ikke lever op til denne målsætning.

Langt de fleste frijorde der udbydes til salg er ganske små arealer, ofte marginaljorde der aldrig har været opdyrket. Undertegnede erhvervede 28. oktober i år et stykke frijord på 5,8 ha ved Storåen 4 km vest for Holstebro, hvorpå staten havde tinglyst forkøbsret efter jordkøbslovens regler. Købet kan tjene som eksempel på, hvorfor jeg mener loven anvendes på en uhensigtsmæssig og utidssvarende måde.

Det pågældende areal består af nogenlunde lige meget ege- og pilekrat, åbrink, kær og vedvarende græs. En sand naturperle, men et jammerligt stykke landbrugsjord, der efter naturbeskyttelseslovens regler ikke må indgå i omdrift og ikke må drænes efter reglerne i okkerloven. Der var ifølge ejendomsmægleren, der formidlede handlen, da heller ingen landmænd, der var interesserede i at købe stedet, til trods for at det blev udbudt til en hektarpris på ca. 60.000 kr., langt under den gængse pris på landbrugsjord.

Tre dage efter, at Jordfordelingskontoret under Direktoratet for FødevareErhverv havde modtaget besked om handlen, meddeler man, at man gør forkøbsretten gældende.

Jeg har naturligvis forsøgt at finde ud af, hvad der er baggrunden for denne beslutning, der kom højst overraskende for alle involverede parter: sælgerne, ejendomsmægler, advokat og ikke mindst undertegnede. Jeg har derfor rettet henvendelse til såvel Jordfordelingskontoret, der forestår det praktiske arbejde i denne slags sager, som til fødevareminister Hans Chr. Schmidt personligt. Jeg har vedlagt ministerens svar på min henvendelse som bilag, idet det er dette svar, der er den direkte årsag til min henvendelse til Fødevareudvalget.

Der er to problemstillinger i denne og sikkert tilsvarende sager, som jeg gerne vil henlede Udvalgets opmærksomhed på:

1. Fjerneje af frijord

2. Statens opkøb af frijord med henblik på videresalg

Ad 1. Fjerneje af frijord

Jordfordelingskontoret har telefonisk oplyst overfor mig, at man SKAL udnytte en tinglyst forkøbsret på frijord, hvis køber bor mere end 10 km fra arealet, idet man henviser til landbrugslovens regler om "fjerneje". Som det fremgår af det vedlagte bilag, nævnes dette også i ministerens svar på min henvendelse.

Der er intet i jordkøbslovens bestemmelser, der bare antydningvis indikerer, at fjerneje af frijord skulle være et problem, ligesom forholdet heller ikke omtales i bemærkningerne til den gældende lov, eller i bemærkningerne til den foreslåede afløser for jordkøbsloven, jordfordelingsloven (2004/1 LFS 103). Jeg har gentagne gange forsøgt at få oplyst fra Jordfordelingskontoret, præcis hvilken hjemmel man støtter denne praksis på, hvilket man dog ikke har ønsket at svare på. Det er i hvert fald svært at se, at man kan anvende landbrugslovens regler direkte på frijord, da landbrugslovens § 2 klart definerer landbrugsejendomme som ejendomme, der er noteret som sådanne i Kort- og Matrikelstyrelsens register.

Det er ikke nemt for almindelige mennesker at forstå, hvorfor det er et problem, at en borger i f.eks. Århus ejer en stump jord uden landbrugspligt i Vestjylland, når "fjerneje" af f.eks. en skovejendom eller et sommerhus er uproblematisk. Det principielle er imidlertid, at man som køber i denne situation overhovedet ingen mulighed har for at være opmærksom på, at man reelt er afskåret fra at erhverve frijord, hvorpå staten har tinglyst forkøbsret, hvis man bor mere end 10 km fra stedet. Ingen andre end Direktoratet for FødevareErhverv (og sandsynligvis et antal skuffede købere), synes at være klar over denne praksis, hvilket vel tydeligst ses af, at frijord ikke så sjældent udbydes i fri handel i bl.a. jagtblade og på internettet.

Det ville være ønskeligt at man, hvis man fra lovgivernes side ønsker at opretholde denne højst besynderlige praksis, i det mindste præciserede reglerne for erhvervelse af frijord i en bekendtgørelse, en offentlig tilgængelig vejledning eller lignende.

Ad 2. Statens opkøb af frijord med henblik på videresalg

Frijord efterspørges ofte af jægere, fiskere og andre naturinteresserede. De fleste sådanne, og i hvert fald undertegnede, vil have forståelse for, hvis formålet med at staten erhverver jord efter reglerne i

jordkøbsloven, er det, der omtales gentagne gange omtales i betænkningerne til hhv. jordkøbsloven og den nye landbrugslov, nemlig opkøb i forbindelse med miljøprojekter i ådale o.l.

Sagen fra Storåen viser imidlertid - og det mener jeg er det virkeligt principielle i denne slags sager - at man også i tilfælde hvor der ikke er nogen konkret anvendelse af frijord, opkøber jorden med det ene formål til videresælge det til en landmand med landbrugspligt.

Hvis man mener, at man fremmer en reel strukturudvikling i jordbruget ved at forøge landbrugsarealet med ca. 5 ha sjaskvåd marginaljord, hvortil der kun er adgang via en ca. 600 meter lang grusvej, finder jeg, at man er uden enhver fornemmelse for virkeligheden i dansk landbrug. Jeg har undervist i økonomi på landets største landbrugsskole i over 16 år, så tror jeg tør sige, at jeg ved hvad jeg taler om. Steder som det omtalte kan i bedste fald anvendes til afgræsning, uagtet at erfaringer fra f.eks. Skjern å-projektet viser, at det er uhyre vanskeligt at få afgræsset marginaljorde af denne karakter. Strukturudviklingen i kvægbruget har for længst ført til, at små, fjerntliggende parceller får lov til at ligge ubenyttede. Den eneste reelle erhvervsmæssige anvendelse en landmand kan tænkes at have af et sådant sted, er til udbringning af gylle og hjemtagning af den nye "afkoblede" landbrugsstøtte, hvorefter der ydes støtte, uanset om landbrugsjord overhovedet dyrkes. Jeg finder det direkte forargeligt, at staten på denne måde modvirker løsningen af de mange landbrugsrelaterede miljøproblemer og understøtter spekulation i placering af støtterettigheder.

Lad mig slutte min henvendelse med at bede udvalgets medlemmer om at reflektere over følgende:

- Er det rimeligt, at frijord behandles efter landbrugslovens regler om fjerneje, uagtet at frijord ikke er omfattet af landbrugsloven?
- Hvilken interesse mener staten at varetage ved at opkøbe marginaljorde i vore sårbare ådale, med det ene formål at underkaste dem landbrugspligt?
- Hvad er problemet i, at danske statsborgere, uanset hvor de måtte bo i dette land, ejer et stykke frijord, der ikke har nogen reel produktionsmæssig værdi?

Jeg kan tilføje, at Storåen, med dens bestand af oprindelige vestjyske laks, efter den nye nationale forvaltningsplan for laks er ophøjet til et af landets fire højest prioriterede vandløb. Man kunne synes, at det derfor ville være kærkomment, hvis borgerne frivilligt påtager sig at passe på området, men princippet om, at al jord på landet skal være underlagt landbrugspligt vejer åbenbart tungere.

Med venlig hilsen



Landbrugslærer
Erik Schou Nielsen
Rosenvvej 18
8240 Risskov
Mail esn@vl.dk
Tlf. 86174997



Erik Schou Nielsen
Rosenvej 18,
8240 Risskov

København den 29 NOV. 2004
J.nr. 2233-661-04-110

Kære Erik Schou Nielsen

Tak for dit brev af 10. november 2004, hvori du fremfører nogle betragtninger over administrationen af jordkøbsloven i forbindelse med anvendelse af statens forkøbsret, som i 1992 blev tinglyst på matr. nr. 8y m.fl. Navr By, Navr.

I henhold til § 20 i jordkøbsloven pålægges forkøbsret på arealer uden landbrugspligt i landzone (de såkaldte frijorder) med det formål at sikre disse arealer til samdrift og sammenlægning med landbrugsejendomme, hvorved de pålægges landbrugspligt. Formålet er endvidere i overensstemmelse med landbrugslovens afstandskrav at hindre fjerneje. Praksis er og har været, at forkøbsretten gøres gældende, når arealet kommer til salg og køberen ikke ejer en landbrugsejendom i området. Arealet vil efterfølgende blive søgt afhændet til landbrugsmæssig anvendelse.

Direktoratet for FødevarerErhverv har overfor mig oplyst, at matr.nr. 8y Navr by, Navr er et engareal, der kan anvendes til afgræsning og derfor har en landbrugsmæssig værdi. Forkøbsretten blev gjort gældende, da du ikke ejer en landbrugsejendom i området, som arealet kan sammenlægges med og dermed bliver pålagt landbrugspligt.

Det er ikke muligt at afgive forhåndsudtalelse om, hvorvidt en tinglyst forkøbsret vil blive gjort gældende, da det i bekendtgørelse nr. 349 af 14. maj 2003 om administration af jordkøbslovens bestemmelser om statens forkøbsret m.m. anføres, at erhvervelsesdokumentet skal foreligge i original eller kopi før der kan tages stilling til, om forkøbsretten skal gøres gældende. Denne regel sikrer, at sagsbehandlingen kan foregå på grundlag af entydige og endegyldige handelsvilkår.

De arealer, som staten erhverver ved at gøre forkøbsretten på frijorder gældende, afhændes i henhold til jordkøbsloven enten gennem jordfordelinger eller ved offentligt udbud til købere, der opfylder landbrugslovens erhvervelsesregler.

Med venlig hilsen

Hans Chr. Schmidt