

18. Maj. 2007 9:45

Lov & Landbrug, Ole Laursen, ADV

Nr. 2766 S. 1



OLE LAURSEN
Møderet for Højesteret

Sagsnummer 29999

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

Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Fiskeri
L 216 - Bilag 9
Offentligt

Århus den
18.05.2007

Angående Lovforslag 216 lov om ændring af lov om
Landbrugsejendomme (Bopælspligten)

Tak for, at mit ønske om foretræde er imødekommet.

Under foretrædet vil jeg ikke berøre spørgsmålet om, hvorvidt man skal ophæve den personlige bopælspligt for ejere af ejendomme under 30 ha., men jeg vil derimod henstille, at man ikke laver et regelsæt, der er stift og administrativt besværligt.

Nedenfor har jeg prøvet at lave en skematisk oversigt, hvor nugældende regler, forslaget's regler og mine forslag sammenlignes:

Erhvervelsessituation	Nugældende lov	Lovforslaget	Mit forslag
Køb af ejendom nr. 1 med mere end 30 ha	Bopælspligt + uddannelse	Bopælspligt + uddannelse	Bopælspligt + uddannelse
Køb af ejendom nr. 2, 3 med flere	Uddannelse + bopæl på nr. 1, 2 eller 3	Uddannelse + bopæl på nr. 1, 2 eller 3	Uddannelse + bopæl på nr. 1, 2 eller 3 og bolig reg lov på de andre ejendomme
Køb af ejendom nr. 1 med mindre end 30 ha	Bopælspligt for ejer	Beboelsespligt med godkendt lejeaftale	Boligreguleringslovens kap. VII
Køb af ejendom nr. 2, 3 med flere med et samlet areal på under 30 ha	Bopælspligt for ejer på en af de ejede ejendomme	På en af ejendommene, skal der være en beboer som ejer eller lejer	Boligreguleringslovens kap. VII gælder på alle ejendomme

Efter nugældende regler er der som bekendt ikke bopælspligt på alle landbrugsejendomme, men alene på den første ejendom, man køber.

Postadresse:
Montanagade 31
Postboks 473
8100 Århus C

Netadresser:
lovland@1773.dk
www.1773.dk

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



Denne pligt kan tidsmæssigt forlænges i tilfælde af køb af yderligere landbrugsjord, herunder ved køb af gård nr. 2 og følgende.

Efter lovforslaget - der bevarer bopælspligten på den første gård, der købes, men gør den upersonlig, når denne gård har et areal på under 30 ha - vil man for disse mindre ejendomme have Jordbrugskommissionerne til at regulere anvendelsen af boligerne ved førstegangskøb af ikke-landmænd, medens kommunalbestyrelserne fortsat har kompetencen for så vidt angår alle ejendomme, der ejes af landmænd som ejendom nr. 2 og 3 m.fl.

Den foreslåede upersonlige bopælsret, som Ministeren har kommenteret i sine svar 1 og 3 til udvalget, har, som det fremgår af svarene, som konsekvens, at en person, der ikke kan leje sin ejendoms bolig ud, kan blive mødt med et genafhændelsespåbud.

Et sådant påbud, der ikke synes at stemme overens med proportionalitetsbetragtninger med videre, kan først blive virkningsfuldt efter en langstrakt domstolsprøvelse, hvis den, der modtager påbuddet ikke finder dette rimeligt.

Hvorfor ikke erkende virkeligheden og erklære bopælspligten efter landbrugsloven for ophævet på ejendomme (bedrifter) med et landbrugsareal på under 30 ha ? Der er jo ikke landbrugslovmæssig bopælspligt på disse ejendomme, når disse erhverves som gård nr. 2 eller 3.

Først når man bliver ejer af mere end 30 ha landbrugsjord efter fradragsarealer, fordi man køber gård nr. 2 eller 3, er der bopælspligt på en af de ejendomme, der ejes og der er uddannelseskraft, der skal opfyldes

Hvorfor skal Jordbrugskommissioner belastet med et stort arbejde i forbindelse med

1. handler med disse småejendommers erhvervelse som gård nr. 1
2. at vurdere om regler for udleje / benyttelse overholdes og
3. at give påbud om genafhændelse, hvis bopælsreglerne findes overtrådt

når værktøjet til at sikre, at formålet med reglerne - nemlig at der fremtidigt stadig skal være en del af den danske befolkning, der bor på landet hele året - allerede forefindes i Boligreguleringsloven og Planloven.

Desværre har jeg ingen statistik, der viser, hvor mange ejendomme med et areal på under 30 ha, der årligt skifter ejere, men det er mit indtryk, at det ikke drejer sig om så forfærdeligt mange i forhold til det samlede antal på ca. 135.000 stk..

Det kunne være interessant at have viden om, hvem, der har købt de ejendomme, der har været handlet de seneste år.

Af ministerens svar på spørgsmål 2 til udvalget fremgår det, at der er ca. 40.000 landbrugsejendomme, med et areal på mellem 10 og 30 ha, ca. 25.000 ejendomme med et areal på mellem 5 og 10 ha, og ca. 35.000 landbrugsejendomme med et areal på under 5 ha.

Desværre fremgår det ikke, hvor mange af disse ejendomme, der er ejet af landmænd som ejendom nr. 2, 3 eller mere.



Det fremgår heller ikke, hvor mange af ejendommene, der er bygningsløse, som det hedder.

Min formodning er, at langt hovedparten af ejendommene med et areal på mellem 5 og 30 ha sælges til og ejes af landmænd, der ønsker at få rådighed over jorden, og som i mange tilfælde sælger bygningssettet fra med et areal på 1,5 ha, da dette nu ikke må være mindre.

De landmænd, der beholder bygningssettene, kan som i dag anvende disse som de ønsker, med overholdelse af plan- og boligreguleringslovens bestemmelser. Ministeren anfører endog i svar

For de bygningsløse ejendomme - og de videresolgte bygningsset - får lovændringen ingen betydning.

Bygningssettene, der frasælges, sælges ofte til personer, der gerne vil bo på landet enten helårligt eller som ønsker at bruge bygningssettene til fritidsformål.

Mulighederne for anvendelse af bygningssettene findes dels i planloven og dels i boligreguleringsloven, og det er ikke min opfattelse, at disse love administreres på en sådan måde, at ejerne ikke kan få deres ønsker opfyldt, når man anmoder Kommunalbestyrelserne herom.

Ser vi på de - ganske få, antager jeg - landbrug, der med et areal på mellem 5 og 30 ha sælges til ikke landmænd, lægges der med lovforslaget op til, at anvendelsen af boligen skal kontrolleres af Jordbrugskommissionerne og ikke af Kommunalbestyrelserne som de ansvarlige for plan- og boligreguleringslovenes.

Kontrollen skal ske på baggrund af regler, der forekommer usædvanlige i relation til ejendomsrettens og boligens ukrænkelighed.

Efter forslaget anføres det som bekendt, at en person, der ikke er landmand, og som af en eller anden grund IKKE ønsker at bo på sin ejendom SKAL udleje denne og at personen IKKE må opholde sig på ejendommen i videre omfang end driften kræver.

I Udvalgets bilag 4 er der et skrækkeligt eksempel på, hvordan man vil administrere reglerne

Hvis han lejer ejendommen ud til familie eller venner, der ønsker at bo på ejendommen hele året, må han end ikke have en aftale med disse om, at han har mulighed for at overnatte på ejendommen, når han måtte ønske dette.

Da alle ved, at driften af sådanne mindre ejendomme uden husdyr ikke kræver mange timers årlig indsats, vil man kunne komme ud for, at jordbrugskommissioner skal behandle klager fra naboer over, at en ejer er på sin ejendom i sin fritid eller en del af denne.

Er der husdyr på ejendommen vil denne nødvendigvis være beboet.

Da Jordbrugskommissionerne i forvejen er voldsomt ophængt til gene for mange jordbrugere, forekommer det mig uhensigtsmæssigt, at man med de nye regler vil give dem en del ekstraarbejde med at kontrollere indhold af lejekontrakter og omfanget af ejeres ophold på deres småejendomme.



Kommissionerne har ikke umiddelbart nogen forudsætning for, at kontrollere, om lejekontrakter overholder lejelovgivningens krav eller at vurdere udlejningsmuligheder på de ejendomme, der erhverves af ikke landmænd.

Flere kommissioner i deres høringssvar gjort opmærksom herpå og på, at boligreguleringsloven gælder for en del af de pågældende ejendommers beboelser.

Hvis man i loven bestemte, at boligreguleringslovens kapitel VII gælder for alle boliger på landbrugsejendomme, har man sikret, at disse udlejes overalt, hvor dette overhovedet er muligt og ønskværdigt af hensyn til befolkningssammensætningen m.v. på landet, og at landbrug med et areal på op til 30 ha derfor ikke umiddelbart kan erhverves og benyttes som fritidsejendomme af personer, der måtte have sådanne hensigter.

De pågældende personer er herefter henvist til at købe fritliggende huse, der kan være nedlagte landbrug, hvor arealet er nedbragt til under 2 ha, og hvor kommunalbestyrelserne ikke er betænkelige ved, at husene ændrer status fra helårsboliger til fritidsboliger.

Landmænd, der har købt et mindre landbrug og som ejer flere ejendomme rammes ikke u hensigtsmæssigt af den af mig foreslåede formulering af loven, da disse landmænd ofte udlejer boligerne på deres ejendom nr. 2,3 eller 4 til boligformål - eller som fritidsboliger - med overholdelse af Plan- og Boligreguleringslovens bestemmelser.

Følges mit forslag opnår man i øvrigt en regelforenkling, idet der ikke skal udfyldes erhvervesskemaer ved køb af et landbrug på under 30 ha, hvis dette købes som ejendom nr. 1. Der skal derfor ikke forelægges lejekontrakter eller lignende for Jordbrugskommissionen. Købere af sådanne ejendomme skal efter lovændringen ikke længere opfylde et bopælskrav, og de har i flere år ikke skullet opfylde et uddannelseskrav.

Når man køber et hus, en lejlighed, et sommerhus eller en ejendom uden landbrugspligt er der ingen, der skal erklære, at de er over 18 år eller at de er danske statsborgere, sådan som man i dag skal det, hver gang, man køber et landbrug. Der er derfor ikke - når landbrug med et areal på op til 30 ha sælges til personer, der ikke i forvejen ejer landbrug med et samlet areal på over 30 ha. - behov for erhvervesskemaer, hvor man alene skal erklære, at man er over 18 år og at man er eu-borger.

Når der ikke skal udfyldes erhvervesskema kunne man med nogen ret kræve, at skøde for at kunne tinglyses indeholdt en erklæring fra køber om, at køber ikke i forbindelse med købet er blevet ejer af mere end 30 ha landbrugsjord i alt, da der med lovændringen er mulighed for, at en køber kan købe så mange småejendomme han vil, uden personlig bopælspligt på nogen af disse, når blot han derved ikke bliver ejer af mere end 30 ha.

Som lovforslaget er formuleret, er der intet, der forbyder en person, der ikke er landmand at købe en ejendom nr. 2, 3 og 4, når blot arealet samlet set efter fradragsarealer bliver på under 30 ha landbrugsjord. Ejendom nr. 2, 3 eller 4 kan frit bruges som ferie eller fritidsbolig efter forslaget til ændring af landbrugsloven.



Med mit forslag sikrer man, at også ejendom nr. 2, 3 og 4 udlejes, da man som ejer af en beboelse skal foretage anmeldelse til kommunen, hvis en bolig er tom og dermed ikke anvendes som helårsbolig.

Indeholder skødet ikke den ovenfor anførte erklæring, må det afvises fra tinglysning, og dette kan fremgå af en ændring til tinglysningsbekendtgørelsen.

Drejer handelen sig om ejendom nr. 2 eller 3 kunne det måske være hensigtsmæssigt, at Direktoratet for FødevareErhverv stadig havde mulighed for at kontrollere, om befolkningen agerer korrekt, når de afgiver erklæring til offentlig myndighed.

Denne mulighed kan direktoratet bevare, hvis man i erklæringsskemaer ved køb af landbrugsejendom nr. 2,3 eller mere gav mulighed for at afgive erklæring - om nødvendigt med landinspektørpåtegning som følge af reglerne om fradragsarealer - om, at erhververen efter erhvervelsen ikke ville være ejer af mere end 30 ha.

Bliver man ved købet ejer af mere end 30 ha landbrugsjord i alt skal man opfylde kravet om bopælspligt og uddannelse, hvorfor erhvervelsesskemaer i sådanne situationer fortsat vil være nødvendige.

Mine overfor Direktoratet i Høringssvaret anførte ønsker om lettelse af ekspeditionstiden i handler, hvor der skal ske ændring af eksisterende samhörighedsdeklarationer, må kunne gennemføres ved en ændring af tinglysningsbekendtgørelsen.

Med ovenstående bemærkninger og mine tidligere bemærkninger til lovforslaget kunne dette vedtages med følgende formulering:

§ 8 stk.1 Enhver bolig på en landbrugsejendom er omfattet af reglerne i Boligreguleringslovens kapitel VII. Kravet om fast bopæl ved erhvervelse af en landbrugsejendom, jf. §§ 12-16, skal opfyldes af en erhverver i mindst 8 år efter, at erhververen er blevet ejer af mere end 30 ha.

Der sker ingen andre ændringer i § 8 og tilføjes ingen ny § 8a.

I § 12 stk. 1 ophæves nr. 3 (Bestemmelsen om bopælspligt på ejendommen under 30 ha)

§ 12 stk. 3 nr. 5 ændres ikke, men

I § 12 stk. 4 tilføjes til sidst: "eller når det samlede areal af de ejede ejendomme er under 30 ha"

§ 17 ændres ikke.

§ 28 ændres ikke

Med ovenstående glæder jeg mig til at besvare udvalgets spørgsmål til mig på onsdag

Med venlig hilsen


Ole Laursen

