

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Direktoratet for FødevareErhverv



Oversigt over hørings svar

Vedr. forslag til Lov om ændring af landbrugsejendomme

Organisationer m.v.:

Advokatrådet
Amtsrådsforeningen
Danmarks Naturfredningsforening
Danske Svineproducenter
Dansk Landbrug
Dansk Pelsdyravlerforening
Dansk Skovforening
Den danske Landinspektørforening
Det økologiske Råd
Dyrenes Beskyttelse
Fagligt Fælles Forbund
Frie bønder – Levende land
Gruppen for dyrevelfærd
Jordbrugskommissionen for Fyns Amt
Jordbrugskommissionen for Ribe Amt
Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands Amt
Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt
Jordbrugskommissionen for Viborg Amt
LandboUngdom
Landsforeningen af Danske Mælkeproducenter
Landsforeningen for gylleramte
Realkreditrådet

Private personer:

Inga og Børge Lind
Ole Laursen, advokat
Peter Mortensen, professor, dr.jur.

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Nyrupsgade 30
1780 København V

E-mail: areal@dffe.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 31-01-2006
J.NR.: 04-013302-06-0213
REF.: jac-jac

Høringsvar over udkast til forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme (direktoratets j.nr.: 3101-X-05-2975)

Ved mail af 13. januar 2006 har Direktoratet for Fødevarerhverv anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Udkastet har været forelagt Advokatrådets Miljø- og Energiudvalg, hvorefter udkastet giver Advokatrådet anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger:

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Advokatrådet foreslår, at ændringen til udkastets § 11, stk. 3, ændres således, at ministeren kan fastsætte "generelle" regler om de i stk. 3 nævnte forhold.

Advokatrådet skal til § 28, stk. 3, bemærke, at ved helt at ophæve den særlige hjemmelsbestemmelse, forholder Direktoratet sig ikke umiddelbart til de mulige konflikter, der kan opstå mellem landbrugs- og lejeloven.

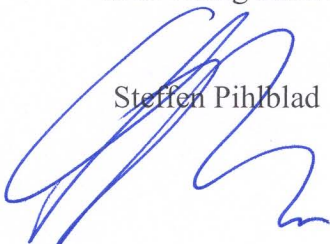
Det foreslås i stedet at lade ordene i § 28, stk. 3, "eller som bolig for personer, der beskæftiges med ejendommens drift" udgå. Således fastholdes den særlige hjemmel til opsigelse, hvis krav om bopælspligt skal overholdes. Derved undgås den situation hvor lejeloven står alene, og hvor bopælspligten ender med ikke at kunne udfyldes, fordi lejeloven forudsætter en samlet bedømmelse af lejer og udlejers situation, før en opsigelse godkendes og således åbner en reel mulighed for, at opsigelsen afvises af domstolene.

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Feb.
07. JAN. 2006

3101-X-06-3041 41 c

Udgør fristen et selvstændigt problem forslås opsigelsesvarslet i stk. 3 forlænget til 12 måneder.

Med venlig hilsen



Steffen Pihlblad

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Nyrupsgade 30
1780 København V

01-02-2006
Sag nr. 03/4616
Dokumentnr. 7679/06
Sagsbehandler
Leo Ellgaard
Tel. 3529 8183
E-mail: le@arf.dk

Ændring af lov om landbrugsejendomme

Punkt 6. Det forekommer uhensigtsmæssigt, at man ved en ophævelse af lovens § 28, stk. 3, skaber en situation, hvor en landmand ikke kan opfylde sin bopælspligt indenfor de lovfastsatte 6 måneder, hvis ejendommens stuehus er udlejet. En mulighed for at løse dette problem er, at den generelle frist for en ejers opfyldelse af bopælspligten ændres (fra 1/2) til et helt år. En anden mulighed er at skelne mellem landbrugsejendommens beboelsesbygning (stuehus) og øvrige boliger, således at øvrige boliger omfattes af lejelovens bestemmelser, mens særreglen fortsat er gældende for landbrugsejendommens beboelsesbygning.

Punkt 8. Af lovteksten vedrørende overgangsreglen om fortrinsstilling til suppleringsjord fremgår, at man alene skal være ejer af en landbrugsejendom på tidspunktet, hvor der gøres fortrinsstilling gældende. Der er intet minimumskrav til størrelsen af denne ejendom. Der er heller ikke noget krav til i hvilken periode den, der ønsker fortrinsstilling, selvstændigt og i mindst 4 år skal have drevet en landbrugsejendom, blot driften er før 01-09-2004. Dermed bliver kredsen af personer, der kan gøre fortrinsstilling gældende, meget bred, hvilket kan være utilsigtet.

Punkt 9. Den del af ændringen i reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord, der sætter en stopper for en ejers mulighed for gentagne gange at supplere sin landbrugsejendom efter undtagelsesreglen for hovedejendomme (dvs. uden annoncering af suppleringsjord) ved løbende at nedbringe hovedejendommens areal gennem arealoverførsler til andre ejede ejendomme, vil blive svær at administrere i praksis. Dette problem kan

Dampfærgevej 22
Postboks 2593
2100 København Ø

E-post: arf@arf.dk
Tlf. 3529 8100
Fax 3529 8300

imødegås ved, at man samtidig ændrer skemaet "Landinspektørerklæring om omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme - § 29", således at det bliver landinspektøren, der får til opgave at beskrive og dokumentere, hvordan en hovedejendoms areal er blevet nedbragt.

Side 2

Med venlig hilsen

Leo Ellgaard

Danmarks Naturfredningsforenings høringssvar vedr. forslag til ændring af landbrugsloven.

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har modtaget ovennævnte forslag og har følgende kommentarer til bemærkningerne til lovforslaget:

- 3. Reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord.

DN er tilfreds med, at reglerne vedrørende fortrinsstilling til suppleringsjord lempes. Men vi kunne godt tænke os en yderligere lempelse ned til en ejendomsstørrelse på 2 ha. Biologiske undersøgelser af sammenhængen mellem biodiversitet og bedriftsstørrelse viser, at især de mindre deltidsbedrifter har et højt biologisk indhold. Vi ønsker derfor at gøre det lettere at etablere sådanne mindre ejendomme.

- 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

De eventuelle merudgifter til lønkompensation eller fremskaffelse af anden bolig til medarbejderne som konsekvens af fjernelsen af adgangen til at opsigte lejere i beboelser på landbrugs-ejendomme, må ikke medføre lempelser i tilladelsen til at bygge i det åbne land.

- 6. Miljømæssige konsekvenser.

Med fare for at lyde polemisk, så undrer det os, at man fastslår, at der ikke er miljømæssige konsekvenser af lovforslaget, når det senere hen i bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser kræves, at der udarbejdes en miljøhandlingsplan for netop at modarbejde de negative miljømæssige konsekvenser af en eventuel udvidelse. I betragtning af, at der i øjeblikket ofte gives tilladelser til udvidelser, selvom der kan påvises miljømæssige konsekvenser, så mener vi, at det burde præciseres, at der lokalt *kan* opstå en større belastning.

DNs kommentarer til lovforslagets enkelte bestemmelser:

- §1, s.7

Foreningen støtter naturligvis, at der stilles krav om udarbejdelse af en dyrevelfærdshandlingsplan. Men det undrer os, at der hermed lægges op til, at velfærden for dyr på bedrifter mellem 750 DE og 950 bliver bedre end for dyr på bedrifter under 750 DE. Det ville være naturligt, at der i stedet bliver stillet skærpede krav til dyrevelfærd i det hele taget.

Vi støtter endvidere, at der udarbejdes en miljøhandlingsplan for de store bedrifter med mere end 750 DE. Men vi forstår ikke, hvordan denne handlingsplan adskiller sig fra de krav, som i øjeblikket er ved at blive udarbejdet i regi af miljøministeriet. Netop nu pågår der et lovforberedende arbejde, som sigter på at formulere krav til miljøgodkendelse af husdyrbedrifter over 75 DE, hvilket i praksis kommer til at omfatte alle udvidelser og alle nyetablerede bedrifter. Det fremgår ikke af ændringsforslaget til loven, hvordan sammenhængen er mellem den såkaldte miljøhandlingsplan og den kommende miljøgodkendelse.

- §1, s.8

DN noterer sig hensigten med at lette kravet til, hvor stor en procentdel af jorden en landmand selv skal eje for at kunne opfylde harmonikravet. Vi noterer os også, at det ikke som sådan påvirker gødningstildelingen til det enkelte areal, idet dette er reguleret gennem husdyrgød-

ningsbekendtgørelsen. Men der er ingen tvivl om, at risikoen for dobbelttildeling af husdyrgødning stiger jo større en del af harmonijorden, der ejes af andre landmænd end husdyrproducenten selv. Kontrolapparatet, der skal sikre, at ingen jord indgår i to forskellige gødningsplaner er ikke nødvendigvis gearet til at leve op til den øgede forvirring, der let kan opstå på området. DN ønsker derfor, at der klart redegøres for, hvordan man har tænkt sig at skærpe kontrollen på dette område.

En lempelse af arealkravet for de store husdyrbedrifter vil medføre en lempelse af kapitalkravet i forbindelse med udvidelse eller etablering af disse bedrifter. Foreningen forstår, at hensigten er at skabe et incitament til en større investering i miljøvenlig teknologi for at reducere næringsstofbelastningen fra husdyrgødningen. Men forslaget er ikke ledsaget af krav til at indføre nogle af de allerede tilgængelige teknologier på området. Der er lavet et udkast til en udredningsrapport "Teknologier – med særligt henblik på miljøeffektive teknologier til husdyrproduktionen" på opdrag fra Miljøministeriet og Fødevarerministeriet. Udredningen er udarbejdet under formandskab af Søren A. Mikkelsen, DjF. I denne rapport er der oplistet en lang række teknologier, som hver for sig og tilsammen kan reducere næringsstofbelastningen fra husdyrbrug betragteligt. DN foreslår hermed, at der i tilknytning til lempelsen af arealkravet, bliver opstillet krav til indførelse af miljøteknologi, som minimum i forbindelse med nyetableringer.

Med venlig hilsen

Rikke Lundsgaard
Landbrugspolitisk medarbejder

Rikke Lundsgaard, 39 17 40 37, rl@dn.dk



Arealkontoret
Direktoratet for Fødevarerhverv
areal@dffe.dk

Bemærkninger til lovforslag til lov om landbrugsejendomme.

Fredericia d. 1. februar 2006

Danske Svineproducenter takker for muligheden for at afgive høringsvar til ovenstående lovforslag, og kan i store træk tilslutte os forslaget. Vi har dog følgende bemærkninger.

Fortrinsstilling

Danske Svineproducenter vil gerne opponere mod ændringerne i reglerne omkring fortrinsstilling. I praksis er der ikke mange regler, der har givet så mange problemer uden reelt at munde ud i noget. Det vi oplever, er at reglerne bliver brugt af mindre gode naboer, blot for at genere køberen af en ejendom.

Vi forslår derfor reglerne omkring fortrinsstilling fjernet.

Arealkravet

Danske Svineproducenter hilser reduktionen i arealkravet og ændringen til bedriftsniveau velkommen, men finder at sondringen mellem bedrifter over og under 120 dyreenheder er unødvendig, når forskellen i ejerkravet ikke er større end 5 %.

500 og 950 DE

Vi hilser ligeledes ændringen fra 750 DE til 950 DE velkommen, men vil gerne opponere mod de skærpede krav til besætninger over 750 DE. Dyrs velfærd og miljø skal vel varetages uanset besætningsstørrelse, og det er vor klare opfattelse at såvel velfærd som miljø er bedst tilgodeset i de større besætninger. Årsagen til det er at man har bedre muligheder for at have kvalificeret arbejdskraft, samt godt materiel til udbringning af gylle med mere.

DANSKE SVINEPRODUCENTER

Postboks 762, 7000 Fredericia
Tel: 7025 8070 Fax: 7025 8170
CVR nr. 5912 6415

e-mail: info@danskesvineproducenter.dk. Hjemmeside: www.danskesvineproducenter.dk



Grænsen på de 500 DE pr. lokalitet, skal revurderes og vi finder det logisk at denne grænse fjernes. Det vil gøre det mere attraktivt at producere slagtesvin i Danmark, da man er nød til at have en besætning der er større end 500 DE eller 17.500 producerede slagtesvin, for at skabe nogle attraktive arbejdspladser med flere ansatte.

Lempelse af uddannelseskrauet

Vi finder det stærkt kritisabelt at man foreslår at lempe på uddannelseskrauet, og foreslår derfor at lempelsen fjernes. Med de krav der stilles til landmænd om hvordan de skal agere i forhold til omverdenen er det et forkert signal at sende, hvis man vil lægge ansvaret i hænderne på amatører

Undtagelsesbestemmelserne for lejeloven

Vi vil gerne opponere mod fjernelse af landbrugets undtagelsesbestemmelser for lejeloven. Som begrundelse henvises til notatet fra Professor Jens Evald, udvalgsbilag L 92 – bilag 1 samt L84 – bilag 2 fra udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

Med venlig hilsen

Hans Aarestrup

Direktør, Landsforeningen af Danske Svineproducenter

DANSKE SVINEPRODUCENTER

Postboks 762, 7000 Fredericia

Tel: 7025 8070 Fax: 7025 8170

CVR nr. 5912 6415

e-mail: info@danskesvineproducenter.dk. Hjemmeside: www.danskesvineproducenter.dk

Direktoratet for FødevarerErhverv
Nyropsgade 30
1780 København V

1. februar 2006

Høringssvar vedr. udkast til Forslag til Lov om ændring af landbrugsloven

Dansk Landbrug skal hermed kvittere for modtagelsen af nærværende udkast til lovforslag om ændring af landbrugsloven. Overordnet er Dansk Landbrug tilfredse med forslaget, som vi finder giver mulighed for en alsidig bedriftsstruktur med plads til udvikling af både store og små bedrifter. Vi er således overordnet tilfredse med forslaget om ændring af reglerne om arealkrav samt reglerne om fortrinsstilling og uddannelseskraft.

Vi er opmærksomme på, at regeringen har indgået aftale med Dansk Folkeparti om indholdet af lovforslaget. Vi har dog nogle generelle bemærkninger, som vi finder det er absolut nødvendigt, at der tages højde for. Herudover har vi nogle tekniske bemærkninger.

Boligudlejning

Afskaffelsen af reglen om opsigelse af lejere af boliger på landbrugsejendomme er uheldig.

Det er uhensigtsmæssigt, at f. eks. en ny ejer af en landbrugsejendom ikke kan opsigte lejere med en frist på 6 måneder med henblik på selv at tage bopæl på ejendommen for at opfylde bopælspligten.

Vi ser også gerne, at muligheden for at opsigte lejere når en bolig skal benyttes af en medarbejder bevares, men at der i stedet gennemføres følgende skærpelse af reglerne for at undgå misbrug og uklarhed:

- Det skal i lejekontrakten (for fremtidige kontrakter) klart fremgå, om lejemålet kan opsiges med seks måneders varsel, hvis boligen ønskes anvendt til bolig for personer, der skal beskæftiges med bedriftens drift, eller til opfyldelse af bopælspligt.

- Bestemmelsen administreres af de almindelige lejeretlige instanser bistået af jordbrugskommissionen, for så vidt angår faglig ekspertise vedr. landbrugsmæssige forhold.

Afslutningsvis omkring boligudlejningsregler skal Dansk Landbrug pege på, at det efter vores opfattelse er i strid med Grundlovens § 73, at afskaffe opsigelsesreglen af boliger på landbrugsejendomme for allerede eksisterende lejeaftaler uden overgangsregler.

Arealkrav

Dansk Landbrug lægger stor vægt på en lempelse af arealkravet. Dansk Landbrug lægger således vægt på, at arealkravet opgøres pr. ejet ejendom, og at arealer på andre ejede ejendomme kan tælle med fuldt ud (100 pct.).

Vi skal blandt andet pege på, at arealkravet ved en samlet opgørelse pr. bedrift vil virke skærpende over for bedrifter med flere ejendomme, hvor en eller flere af ejendommene har et stort husdyrhold og et lille jordtilliggende. Problemstillingen bliver relativt mindre som følge af den generelle lempelse af arealkravet.

Dansk Landbrug forudsætter, at den nuværende regel om medregning af forpagtede arealer og gylleaftaler ved opfyldelse af arealkravet med op til 33 pct. af arealkravet fortsætter.

Dansk Landbrug hilser det velkomment, at reglen om reduktion af arealkravet i forbindelse med gylleseparation vil fortsætte og blive udvidet til at omfatte andre former for teknisk behandling eller alternativ udnyttelse af husdyrgødningen, herunder mulighed for afbrændning af husdyrgødningen.

Dansk Landbrug finder, at der burde gælde samme arealkrav for økologiske husdyrhold som for konventionelle. Som reglerne om arealkrav er opbygget med henvisning til husdyrgødningsbekendtgørelsen bliver der forskel på arealkravet for to ens kvægbesætninger, hvis den ene er økologisk, og den anden er konventionel. Der bør derfor indføres en regel om, at arealkravet for økologiske husdyrhold beregnes som for tilsvarende konventionelle husdyrhold.

Dansk Landbrug finder, at af hensyn til forenkling bør arealkravet ansættes til 25 pct. i stedet for 30 pct. af harmoniarealet for husdyrhold over 120 DE. Derved vil satsen være den samme – 25 pct. - uanset størrelsen af husdyrholdet og dermed gøre loven mere enkel.

Lofter over størrelsen af husdyrhold

Dansk Landbrug finder, at lofterne over størrelsen af husdyrhold på henholdsvis 950 DE og 500 DE skal afskaffes. Der er ikke behov for en grænse over størrelsen af husdyrhold i landbrugsloven, idet der allerede i miljølovgivningen er fastsat regler for miljøvurdering ved etablering og

udvidelser over 250 DE, som har en væsentlig betydning for miljøet (VVM). Disse regler i anden lovgivning end landbrugsloven giver i sig selv begrænsninger for udvikling af de enkelte bedrifter, og derfor er der ikke behov for loft over husdyrholdet i landbrugsloven.

Herudover er den oprindelige veterinære begrundelse for loftet på 500 DE pr. produktionsenhed fra 1994 efter vores vurdering ikke længere tilstede.

For det første er det veterinære aspekt anderledes i dag end i 1994. Antallet af besætninger er reduceret, og derfor vil en udvidelse af eksisterende besætninger give en mindre smitterisiko end etablering af nye besætninger, fordi det alt andet lige øger afstanden mellem de enkelte besætninger, hvorved risikoen for smittespredning er mindre. Hertil kommer, at produktionsanlæg i dag indrettes med sektioneret drift inden for svineproduktionen, hvilket reducerer smittepresset på det enkelte dyr. Transporten af dyr mellem de enkelte anlæg samt eventuel indkøb af dyr fra flere besætninger indebærer en øget risiko for smittespredning. Dette undgås ved integreret produktion, hvor dyrene er samlet i en produktionsenhed. Samtidig minimeres transporten af dyrene generelt.

For det andet er DE-normerne ændret siden, så grænsen reelt er sænket for kvæg- og sobesætninger.

For det tredje indebærer den teknologiske udvikling, at det nu er optimalt at etablere besætninger på over 500 DE, hvilket sjældent kom på tale i 1994. De driftsmæssige forhold i husdyrbesætninger, både inden for svin og kvæg, indebærer betydelige størrelsesøkonomiske fordele ved at samle den enkeltes bedriftsbesætning i et staldanlæg. Hertil kommer den managementmæssige fordel i at have produktionen samlet ét sted.

Dansk Landbrug finder det uhensigtsmæssigt, at der i landbrugsloven stilles veterinær, dyrevelfærds og miljøkrav, når disse forhold i forvejen er reguleret i anden lovgivning. Hvis der skal fastsættes særlige krav, der relaterer til størrelsen, skal det som minimum være fagligt begrundet.

Fortrinsstilling - overgangsregel

Dansk Landbrug kan tilslutte sig forslaget om justering af fortrinsstillingsreglerne. Vi savner dog to præciseringer i den foreslåede udformning af overgangsreglen:

- Den, som vil gøre fortrinsstilling gældende, skal **eje** og drive mindst 15 ha på tidspunktet for anmodning om fortrinsstilling.
- Den, som vil gøre fortrinsstilling gældende, skal have **drevet** en landbrugsbedrift med et **dyrket** areal på mindst 15 ha i en periode på 4 år forud for 1. september 2004.

Vi forslår derfor følgende udformning af overgangsreglen:

En person, som opfylder uddannelseskravet, herunder uddannelsesattesten under overgangsordningen, og som inden 1. september 2004 selvstændigt som ejer eller forpagter i mindst fire år har drevet en jordbrugsejendom med et dyrket areal på mindst 15 ha, kan, hvis det dyrkede ejede areal tilsammen er på mindst 15 ha, gøre fortrinsstilling gældende i overgangsperioden frem til 1. september 2014.

Fortrinsstilling - hovedejendomsreglen

Reglerne om hovedejendom bør præciseres således, at det bliver klart, at reglen, hvorefter en hovedejendoms areal i relation til undtagelsesreglen for hovedejendomme kun kan formindskes ved frasalg af arealer til anden side, gælder fra det tidspunkt, hvor der første gang afskæres mulighed for fortrinsstilling med henvisning til hovedejendomsreglen.

Uddannelseskrav

Reglerne vedr. uddannelse blev strammet på en række punkter ved ændring af landbrugsloven i 2004 i en grad, der vanskeliggør personers mulighed for at opnå en uddannelsesattest. Dansk Landbrug lægger vægt på, at personer uden landmandsuddannelse skal have mulighed for at komme ind i erhvervet via erhvervelse af en mindre ejendom og ved tilforpagtning til denne. Derfor har vi ønsket en regel om, at der ved forpagtning kan drives et samlet areal på op til ha 70 uden krav om landmandsuddannelse.

Familiehandler

Dansk Landbrug kan tilslutte sig forslaget om den tekniske lovændring, der indebærer, at familie-kredsen er den samme ved anpartserhvervelser og selskabshandler som ved erhvervelse af hele ejendomme.

Tekniske bemærkninger mv.

Til bemærkningerne til nr. 1.(6. afsnit,(De nærmere krav ...))

Vi finder, at teksten i lovens bemærkninger om dyrevelfærdsplaner bør omhandle kvalitative krav som eksempelvis antal dyrlægebesøg og kontrolbesøg pr. år som sikrer, at dyrevelfærden ligger på et højt niveau i besætningen. Vi finder, at der ikke skal stilles yderligere krav til anlæg, som eksempelvis ”boksstørrelser, halmtildeling, sygestier, anvendelse af farebokse”, end der findes i lovgivningen om dyrevelfærd.

Til bemærkningerne til nr. 1.(sidste afsnit,(Til bedriften skal ...))

Lovforslaget indeholder en 3-årig overgangsregel om genoptagelse af husdyrhold. Dansk Landbrug finder, at der bør være mulighed for at dispensere fra denne regel eksempelvis ved brand eller sygdom i besætningen og ved ejerens nedtrapning. Vi finder endvidere, at det er uacceptabelt, at et lovligt produktionsniveau skal udnyttes fuldt ud, for at retten til dette niveau kan bevares.

Til bemærkningerne til nr. 6.(4. afsnit, (Den normale frist ...))

Der er behov for at kunne give dispensation til kravet om egen drift, hvis den nye ejer er forhindret i at tage bopæl på ejendommen. Der bør i denne situation gives en dispensation for kravet om egen drift svarende til dispensationen fra bopælskravet.

Til bemærkningerne til nr. 7-8.(2 afsnit, (Det forelås derfor ...))

Der er ikke sammenhæng mellem lovforslagets tekst om ejet og/eller dyrket arealer under § 1. pkt. 8 på side 2 og bemærkninger til nr. 7-8 (2. afsnit).

Der må være tale om en skrivefejl i sidste sætning i 2. afsnit i bemærkninger til nr. 7-8:

... og at naboen selv driver sin bedrift

Med venlig hilsen

Carl Aage Dahl

Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V
areal@dffe.dk

31. januar 2006
Pr. mail

Dansk Pelsdyravlerforening har modtaget Fødevarerministeriets udkast til forslag til ændring af lov om landbrugsejendomme i høring og skal hermed anføre følgende bemærkninger:

Fortsat mulighed for pelsdyrhold på ejendomme uden landbrugspligt

Det fremgår af bemærkningerne til § 1, nr. 1, "at det er hensigten at indføre et forbud mod at nedbringe landbrugsejendomme med husdyrhold til under 2 ha og dermed ophæve landbrugspligten, hvis der fortsat skal være en erhvervsmæssig husdyrproduktion på ejendomme". Dansk Pelsdyravlerforening må forudsætte, at denne ændring ikke retter sig mod pelsdyrfarme, idet det ikke formodes at være hensigten at forringe disses nuværende retsstilling og rammevilkår. Tværtimod lagde parterne bag aftalen om ændring af loven netop vægt på, at den skulle sikre udviklingsmulighederne for dansk landbrug og en balance mellem små og store landmænd. Overordnet skulle der således gives alle brugstyper bedre mulighed for at tilpasse sig den internationale konkurrence.

Dansk Pelsdyravlerforening skal derfor venligst anmode om, at det i bemærkningerne præciseres, at det ikke har været hensigten at ændre den nuværende retstilstand for så vidt angår pelsdyrhold på ikke-landbrugspligtige ejendomme. Det bør således fremgå, at det fortsat vil være muligt at ophæve landbrugspligten på arealer, der udstykkedes med henblik på oprettelse af pelsdyrfarme, der ikke opfylder betingelserne for at kunne noteres som en landbrugsejendom, f.eks. hvis der ikke ønskes opført beboelsesbygning. Det samme gælder arealer, der er nødvendige til supplerende af en pelsdyrfarm med henblik på opfyldelse af arealkravet samt i visse tilfælde også yderligere udbringningsarealer jf. § 14, stk. 2 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme.

Det må i øvrigt forudsættes, at eksisterende pelsdyrfarme på ejendomme uden landbrugspligt kan fortsætte uændret og uden tidsbegrænsning – og at husdyrholdet som hidtil kan udvides, uden at arealkravet skal opfyldes.

Med venlig hilsen
Dansk Pelsdyravlerforening

Lars Jensen



Amalievej 20
1875 Frederiksberg C

Telefon 3324 4266
Telefax 3324 0242

Giro: 9 00 19 64
CVR-nr.: DK 591 985 13
E-mail: info@skovforeningen.dk

Direktoratet for Fødevarerhverv
Nyropsgade 30
1780 København V

17-01-2006

100

Vedr.: Udkast til Forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme (ophævelse af opsigelsesvarsler for lejemål og regler om husdyrhold og arealkrav mv.)

Dansk Skovforening skal hermed fremkomme med foreningens bemærkninger til ovennævnte lovforslag, idet foreningen alene har bemærkninger til spørgsmålet om ophævelse af opsigelsesvarsler for lejemål.

Den gældende landbrugslovs § 28, stk.3 siger:

"Lejemål vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger kan uanset bestemmelserne i lejelovgivningen og uanset, om der i lejeforholdet er fastsat længere varsel, opsiges med 6 måneders varsel, når boligen ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen eller som bolig for personer, der beskæftiges i bedriften."

Det er denne bestemmelse, der foreslås ophævet.

Baggrunden herfor er, at der bl.a. i dagspressen, har været givet uheldige eksempler på, at lejere, der troede sig omfattet af lejelovens beskyttelse mod opsigelse, alligevel er blevet opsagte. Dette på trods af, at den lejekontrakt, de havde indgået, henviste til lejelovens bestemmelser.

Skovforeningen kan ikke gå ind for en ophævelse af bestemmelsen, da de pågældende ejendomme kan have svært ved – bl.a. i forbindelse med driftsomlægninger o.l. – at skaffe de nødvendige boliger til ansatte, da planlovsadministrationen for nybyggeri i landzone er meget stram.

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret

18 JAN. 2006

3101-X-06-3041

150
akt nr. bilag

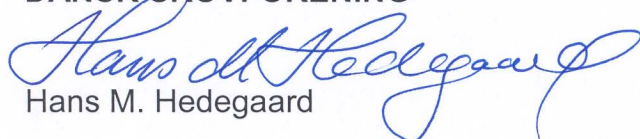
Men Skovforeningen finder samtidig, at et misbrug af ordningen, hvorefter reglen er blevet anvendt også i situationer, hvor der reelt ikke var tale om, at boligen skulle anvendes til medarbejdere, ikke er acceptabelt.

Skovforeningen skal derfor fremsætte følgende ændringsforslag:

- Reglen bibeholdes, men det fastslås, at:
 - Indgåede lejekontrakter skal – for at en opsigelse kan ske med 6 måneders varsel, hvis ejeren eller dennes ansatte skal bebo boligen - nævne dette forhold i lejekontrakten. I modsatte fald gælder lejelovens almindelige regler.
 - En eventuel opsigelse med 6 måneders varsel skal være klar og dokumenteret

Med venlig hilsen

DANSK SKOVFORENING



Hans M. Hedegaard



Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V

E-post: areal@dffe.dk

1. februar 2006
jr. nr. 54.13

Vedr. Høring om forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme
Ref. Høring udsendt ved mail af 13. januar 2006 jr. nr. 3101-X-05-2975

De nedenfor anførte bemærkninger refererer til numrene i lovforslaget.

Generelt

Hyppe ændringer af landbrugsloven medfører problemer for den enkelte landmand, som skal disponere på lang sigt. Sager om ændringer af landbrugsejendomme og de tilhørende investeringer strækker sig ofte over lang tid og hyppige ændringer øger usikkerheden for landmanden.

Det forekommer hensigtsmæssigt med en forenkling af reglerne omkring dyrehold.

Nr. 5:

Ændringen giver i sig selv ikke anledning til bemærkninger.

Det foreslås dog på denne baggrund, at reglerne om medarbejdende ægtefællers ret til at opnå uddannelsesattest jvnf. landbrugslovens § 12 revideres. I henhold til de nugældende regler kan kun en ægtefælle, der er medejer af ejendommen opnå uddannelsesattest på grundlag af driften. For en række større bedrifter kan dette medføre en vanskelig forståelig situation, fordi ægtefællerne nok arbejder på lige fod i det daglige, men den ene part kan ikke opnå uddannelsesmæssig anerkendelse af sin indsats.

Det synes i øvrigt som om, der i henhold til Bekg. nr. 864 af 19. aug. 2004 er forskel på den måde en udenlandsk ansøger kan få bedømt sin uddannelse og praktik på jvnf. Bekg. 864 § 5 stk. 4, og den måde en dansk medarbejdende ægtefælle kan få sin uddannelse og praktik bedømt.

Nr. 7 og 8:

Reglen fører til et mere komplekst regelsæt for, hvornår en nabo kan opnå en fortrinsstilling – både for naboen, der kan have vanskeligt ved at vurdere, om han opfylder betingelserne, og derfor i videre udstrækning vil være afhængig af professionel hjælp, hvilket ikke oprindeligt var meningen bag reglerne om fortrinsstilling, men også for den primære køber, der inden han træffer bestemmelse om køb af suppleringsjord, får sværere ved at foretage en vurdering af mulighederne for erhvervelsen inden annonceringen.

Reglen foreslås gældende til år 2014. Man kan forestille sig, at det med tiden kan blive vanskeligt for en nabo at dokumentere, at han opfylder den nye betingelse, da denne dokumentation ofte

sker i form af en revisorerklæring på baggrund af skatteregnskaber, som man kun er forpligtet til at gemme i 5 år.

Det er altid betænkeligt at indføre regler, som rækker bagud i tid. At give ændrede fortrinsstillingsmuligheder fra 2000 kan meget vel påvirke de landmænd, som har disponeret i tillid til gældende regler.

De foreslåede regler komplicerer yderligere landbrugsloven og er dermed ikke i overensstemmelse med den målsætning, som blev fremlagt for lovrevisionen i 2004.

For god ordens skyld præciseres, at det i forbindelse med anvendelse af udtrykket i nr. 8 ” dyrket, eget ” areal må fastslås, at der tales om den i tingbogen anførte adkomsthave. Det vil i øvrigt være en god anledning til at fastslå generelt, at ”ejer” i landbrugslovens forstand er ensbetydende med den tinglyste ejer. Kun derved sikres en gennemsigtig administration.

I sidste afsnit af bemærkningerne til nr. 8 synes at være en skrivefejl idet ”naboen” er indsat som den, der skal drive bedriften.

§ 1 nr. 9:

Det er let at opstille eksempler, som ikke peger i retning af større enkelhed på området. Eksempel: A ejer to landbrugsejendomme: ejendom 1 på 60 ha (hovedejendom) og ejendom 2 på 20 ha. A erhverver 30 ha, som lægges ind til hovedejendommen for at undgå annoncering. Det er dog kun de 10 ha, der skulle have været annonceret, hvis arealet var lagt ind til ejendom 2 i stedet. Kan A efterfølgende nøjes med at regne med de 10 ha, som han undgik at annoncere, hvis han senere overfører de 30 ha til ejendom 2, eller skal alle 30 ha medregnes? Reglerne synes at lægges op til sidstnævnte, men dette synes ikke at være rimeligt, da han kun har undgået annoncering af 10 ha. Der vil i så fald i det konkrete eksempel være tale om, at arealgrænsen på 125 ha bliver reduceret til 105 ha.

Den konkrete registrering af matrikulære ændringer på hovedejendomme synes at udgøre et særskilt problem, som kræver overvejelse. Det er vores erfaring, at retningslinjerne for registrering af hovedejendommene allerede under den nuværende ordning har været forskellig i de enkelte jordbrugskommissioner,

Der synes derfor at være behov for en ”historisk” registrering af den enkelte ejendoms udvikling, som formentlig mest hensigtsmæssig kan foretages i forbindelse med den matrikulære ændring i Kort & Matrikelstyrelsen.

Da senere ændringer af landbrugsloven meget vel kan tænkes at omfatte såvel ændringer af fortrinsstilling som hovedejendomsbegreb og størrelse, er det afgørende, at en sådan registrering tilrettelægges omhyggeligt.

Den foreslåede regel gælder ikke, hvis en ejendom ikke er blevet suppleret som hovedejendom. Dette stiller umiddelbart de landmænd, der allerede har suppleret deres hovedejendomme, dårligt i forhold til de, der ikke har. Det understreger, at det er vanskeligt for landmanden – og rådgiverne, herunder landinspektørerne – at træffe korrekte beslutninger.

De landmænd, der ikke tidligere har suppleret deres hovedejendom, kan nu nå at nedbringe hovedejendommen til en så lille areal som muligt, hvilket giver mulighed for tilkøb af mere jord uden annoncering end den landmand, der måske har foretaget en mindre suppleret af sin hovedejendom uden annoncering i en forventning om, at han senere vil kunne nedbringe hovedejendommen, såfremt det skulle blive nødvendigt.

Der for bør reglen om nedbringelse af hovedejendommen kun gælde de landmænd, der supplerer hovedejendommen efter lovens ikrafttrædelse den 1. august 2006. Dette vil medføre lige vilkår for alle landmænd og ingen vil have ageret forgæves på baggrund af den gældende lovs udformning.

Det bemærkes at der i øjeblikket pågår adskillige sager ved de Praktiserende Landinspektører, hvor der overføres arealer fra hovedejendomme til en anden af landmandens ejendomme – ikke nødvendigvis alene for at kunne supplere hovedejendommen igen, men også af strukturmæssige årsager. Disse sager, samt sager, der allerede er afsluttede, er igangsat med tillid til de nugældende regler med dertil hørende udgifter til landmanden. Samtidig har den professionelle rådgivning selvfølgelig også baseret sig på den gældende rådgivning.

Det skal derfor anbefales, at eventuelle nye regler om nedbringelse af hovedejendommen først bliver gældende fra lovens ikrafttrædelse den 1. august 2006.

Det synes i øvrigt at kunne konstateres, at afløseren for hvilende fortrinsstilling – hovedejendomsbegrebet – ikke har medført en forenkling af landbrugsloven. Behovet for en gennemgribende revision af reglerne omkring fortrinsstilling og arealgrænser øges derved .

Uden for denne høring skal vi tillade os at fremkomme med følgende vedrørende bestemmelsen i gældende lovs § 6, stk. 3, 2. punktum – ”1,5 ha. reglen”

Bestemmelsen blev indført i loven ud fra en betragtning om, at nedlagte landbrug med et vist jordtiliggende blev anset for at være mere attraktive som helårsboliger og dermed kunne styrke bosætningen på landet.

I praksis virker reglen ikke hensigtsmæssig, idet situationen ofte er den, at hverken sælger eller køber har interesse i at bevare minimum 1,5 ha. til den afgivende ejendom. Håndtering og pasning af et restareal af en størrelse svarende til 3 fodboldbaner kan virke uoverskueligt for ejeren af restparcellen, samtidig med at der med de stigende jordpriser kan være bundet et ikke ubetydeligt beløb i restarealet. For unge førstegangskøbere modvirker reglen derfor bosætning i det åbne land, fordi den ønskede ejendom fordyres.

Bestemmelsen medfører desuden ofte afgrænsninger af restparcellen, der ikke harmonerer med de involverede parters ønsker, og som i marken virker unaturlige og uhensigtsmæssige. Der er i lovens § 7, stk. 2 ganske vist mulighed for dispensation, men i praksis administreres 1,5 ha grænsen så restriktivt, at der ofte ikke gives tilladelse til en restparcel, selvom denne måtte være naturligt afgrænset af eksempelvis hegn, hække, haveanlæg eller lign.

Vi står gerne til rådighed for uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Torben Juulsager
Fagligt udvalg

Henning Elrn
Landbrugsfagligt



DET ØKOLOGISKE RÅD
FREMTIDENS MILJØ SKABES I DAG

Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V

1. februar 2006.

Bemærkninger til Forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme.

Det Økologiske Råd har følgende bemærkninger til lovforslaget:

1. Lovens ikrafttrædelsestidspunkt

Det Økologiske Råd finder det u hensigtsmæssigt, at ændringen af landbrugsloven træder i kraft pr. 1. august 2006 dvs. 4 måneder før den nye Lov om godkendelse af husdyrbrug, da det vil give landbruget mulighed for at ansøge om udvidelse af husdyrproduktionen efter de nuværende miljøregler, lige inden den skærpede miljøregulering i den nye Lov om godkendelse af husdyrbrug træder i kraft.

Det Økologiske Råd finder, at det i forvejen er et problem, at den skærpede miljøregulering kun kommer til at gælde ved udvidelser af husdyrproduktionen, og at de eksisterende større husdyrproduktioner ikke bliver omfattet og i princippet kan fortsætte uden skærpede miljøkrav i mange år frem, hvis de ikke udvider produktionen på ejendommen. Og de kan opkøbe en naboejendom og starte en ny produktion op her, uden at det kræver, at produktionen på den nuværende ejendom skal miljøgodkendes. Det vil således være muligt for en landmand at udvide husdyrproduktionen, uden at hans eksisterende husdyrproduktion på hans andre ejendomme bliver omfattet af de skærpede miljøkrav i den nye Lov om godkendelse af husdyrbrug.

Det Økologiske Råd frygter på den baggrund, at landbruget vil "hamstre" tilladelser til at udvide husdyrproduktionen uden de skærpede miljøkrav inden den 1. januar 2007, så der vil gå mange år, inden de skærpede miljøkrav fører til forbedringer for naturen og miljøet.

Det Økologiske Råd finder det endvidere meget uheldigt, at amterne vil få en lang række ansøgninger om udvidelse af husdyrproduktionen i perioden fra 1. august 2006 til 1. januar 2007, hvor de er under afvikling, og hvor de uafsluttede sager skal overleveres til kommunernes nye miljøafdelinger, der befinder sig i en opbygningsfase. Et ikrafttrædelsestidspunkt den 1. august 2006 for den nye landbrugslov vil således give landbruget nye udvidelsesmuligheder med minimale krav til natur- og miljøbeskyttelse lige inden de skærpede miljøkrav indføres.

Det Økologiske Råd finder, at det er af afgørende betydning for en omkostningseffektiv implementering af Habitatdirektivet og Vandrammedirektivet, at der ikke nu gives tilladelse til udvidelser, som skal "eksproprieres" for at opfylde de krav om reduktion af miljøbelastningen af vandmiljøet og de kvælstoffølsomme naturtyper, som Vandrammedirektivets vandplaner og Habitatdirektivets naturplaner vil kræve.



Landbruget vil med forslaget få meget store muligheder for at undgå de skærpede miljøkrav selv ved udvidelser af produktionen. For det første kan landmanden indsende ansøgning om udvidelse af husdyrproduktionen i december 2006, så han slipper for de skærpede miljøkrav, der træder i kraft pr. 1. januar. Hvis han gennemfører udvidelsen af husdyrproduktionen i 2008, kan han tidligst få skærpede miljøkrav i 2016 i henhold til 8-års reglen i miljøbeskyttelsesloven. Men han kan fortsætte med at udvide produktionen f.eks. ved i 2009 at opkøbe en anden landbrugsejendom med husdyrproduktion, der også er beskyttet mod skærpede miljøkrav frem til 2016. Der kan således sagtens foregå en strukturudvikling i landbruget, uden at det udløser skærpede miljøkrav.

Det Økologiske Råd har søgt at få belyst i hvilket omfang der allerede er "hamstret" miljøgodkendelser i landbruget med henblik på udvidelser, inden de skærpede miljøkrav bliver gennemført, men hverken Skov- og Naturstyrelsen, Amtsrådsforeningen eller Kommunernes Landsforening har kunnet oplyse noget herom.

Det Økologiske Råd vil kraftigt anbefale, at den nye landbrugslov først træder i kraft den 1. januar 2007 sammen med den nye lov om godkendelse af husdyrbrug, så landbruget ikke får endnu et "smuthul" til at undgå de skærpede miljøkrav.

2. Tilpasning af husdyrhold og arealkrav

Ministeren kan ifølge lovforslaget fastsætte regler om maksimum for dyrehold på den enkelte ejendom og bedrift. Det er ifølge lovforslagets bemærkninger hensigten at udstede en ny bekendtgørelse, hvor bestemmelserne om husdyrhold og arealkrav er tilpasset den teknologiske og strukturelle udvikling i landbrugserhvervet.

Det Økologiske Råd finder, at bestemmelserne om husdyrhold og arealkrav ikke blot skal tilpasses den teknologiske udvikling og strukturudviklingen i landbrugserhvervet, men også skal tilpasses beskyttelseshensyn vedrørende miljø, husdyrvelfærd og et veterinært forsigtighedsprincip. Det er vigtigt, at de nye teknologiske muligheder for at reducere belastningen af miljøet (bl.a. reduceret ammoniaktab) også kommer miljøet til gode og ikke blot bliver brugt til at muliggøre en udvidelse af husdyrproduktionen uden at sikre den nødvendige yderligere reduktion af belastningen af miljøet, som miljømålene i Habitatdirektivet og Vandrammedirektivet tilsiger. Bestemmelser om husdyrhold og arealkrav bør derfor også inddrage beskyttelseshensyn vedrørende miljø, husdyrvelfærd og et veterinært forsigtighedsprincip.

3. Skærpede krav til bedrifter med over 750 dyreenheder

Det er ifølge lovforslagets bemærkninger hensigten, at fastholde maksimumsgrensen på 750 dyreenheder pr. bedrift, men med mulighed for at udvide bedrifter til 950 dyreenheder, hvis de opfylder visse skærpede krav til husdyrvelfærd bl.a. vilkår om boksstørrelser, sygestier, halmtildeling, anvendelse af farebokse og dyrlægetilsyn samt en miljøhandlingsplan for den pågældende bedrift.

Det Økologiske Råd finder, at disse skærpede krav til husdyrvelfærd og en miljøhandlingsplan ikke bør forbeholdes bedrifter over 750 DE, men gælde alle bedrifter over 250 dyreenheder.

Med venlig hilsen

Hans Nielsen

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Nyrupsgade 30
1780 København V

1. februar 2006
9.1.9

Vedr.: Høringssvar til ændring om lov om landbrugsejendomme

Dyrenes Beskyttelse er ikke på høringslisten til ændring om lov om landbrugsejendomme, men ønsker at afgive bemærkninger til forslaget, da der er forhold der berører dyrevelfærd.

Lovforslaget åbner op for at et husdyrhold må være op til 950 dyreenheder, hvilket er en stigning i forhold til den nuværende maksimumsgrænse på 750 dyreenheder. Det vil medføre en vækst i den samlede husdyrproduktion, og flere meget intensive produktionssystemer, hvor dyrenes velfærd tilsidesættes. Indenfor svineproduktionen betyder det flere spaltegulve, hvor grisene ikke kan udføre deres naturlige adfærd. Dyrenes Beskyttelse har den holdning, at væksten indenfor svineproduktionen skal ske inden for de eksisterende rammer på en måde, så alle danske svin opdrættes og slagtes i Danmark for at undgå lange dyretransporter.

Dyrenes Beskyttelse hæfter sig ved, at besætninger med mere end 750 dyreenheder skal opfylde visse skærpede krav til dyrevelfærd. De skærpede krav er imidlertid ikke præciseret i lovforslaget eller bemærkningerne, hvilket er helt afgørende for at sikre, at der bliver tale om reelle velfærdsforbedringer for dyrene. Helt overordnet mener Dyrenes Beskyttelse at de skærpede krav skal gælde for al svineproduktion uafhængig af størrelse. De skærpede krav til dyrevelfærden skal baseres på en faglig udredning fra en arbejdsgruppe med relevante organisationer, og Dyrenes Beskyttelse vil meget gerne deltage i arbejdsgruppen med det formål at bidrage med foreningens faglige viden på området.

Venlig hilsen
DYRENES BESKYTTELSE

Ole Münster
direktør



FAGLIGT FÆLLES FORBUND

Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V.

J.nr.: Social og miljø

31. januar 2006

Høringsbrev - Forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

3F har modtaget ovennævnte ændringsforslag og har følgende bemærkninger.

Vi finder, at baggrunden for at ændre Landbrugsloven er rigtig, men vi er dog af den opfattelse, at der er visse områder, der skal være på plads, førend vi kan acceptere forslaget fuldt ud.

§ 1, stk. 1

Hvis der skal være mulighed for at give en dispensation, således at husdyrholdet kan hæves fra 750 dyreenheder til 950 dyreenheder, skal det sikres, at ønsket er, fordi man på bedriften vil opfede de ekstra dyr som de 200 ekstra dyreenheder medfører, hvilket for svins vedkommende drejer sig om ca. 7000 slagtesvin.

Baggrunden for vores ønske til dette krav er, at Fødevarerministeren udtrykkeligt har sagt, at grænsen for antal dyreenheder skal kunne hæves for at bevare danske arbejdspladser på slagterierne, og de bliver kun bevaret, hvis der opfodres slagtesvin og ikke smågrise.

Hvad angår krav til andel af egen jord for ejendomme finder vi, at det ikke skulle give problemer om man er ejer af jorden eller ej, så længe man bare overholder gældende miljølovgivning m.m.

Vi kan med andre ord godt støtte forslaget om, at ejerkravet ændres.

§ 1, stk. 2-4

Ingen bemærkninger.

§ 1, stk. 5

Vi finder, at en ændring omkring uddannelseskrauet ved forpagtning af dyrket areal op til 70 ha ikke er acceptabel. I forhold til gældende lov betyder denne ændring, at man nu kan have mere end dobbelt så meget jord til dyrkning, uden at have den faglige baggrund.

Vi har fuld forståelse for, at man ønsker, at ejere af mindre landejendomme, skal have mulighed for at forpagte mere jord, men vi er også af den opfattelse, at de bør have en eller anden form for landbrugsuddannelse. Vi vil derfor anbefale, at der i loven indskrives et krav om, at man som minimum

FAGLIGT FÆLLES FORBUND

Kampmannsgade 4
DK-1790 København V
tlf. +45 70 300 300
fax +45 70 300 301
e-mail: 3f@3f.dk
www.3f.dk



skal have gennemgået nogle relevante korte kurser omkring husdyrhold, gødningsplaner, maskinteknik, planteproduktion o.lign. for at sikre, at personen har et kendskab til forvaltning af arealerne.

Disse kurser kan enten erhverves på AMU-skolerne, tekniske skoler eller landbrugsskolerne.

§ 1, stk. 6

Vi kan fuldt ud støtte forslaget om ophævelse af § 28, stk. 3, derved vil også lejere på landbrugsejendomme være beskyttet efter de regler, der er gældende i lejeloven.

§ 1, stk. 7-10

Ingen bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger:

Som det fremgår af ovennævnte støtter vi de foreslåede ændringer, med enkelte supplerende krav.

Jeg skal dog samtidig gøre opmærksom på det udvalgsarbejde, der er igangsat omkring bæredygtig og miljørigtig husdyrproduktion og vil anbefale, at en endelig vedtagelse af ændringerne til landbrugsloven afventer resultatet af dette arbejde, idet der er mange lighedspunkter.

Med venlig hilsen

Jesper Lund-Larsen

FRIE BØNDER-LEVENDE LAND

01-02-2006

Hørings svar til: Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme.

Ad 1. Vi er principielt imod, at ministeren og ikke folketinget beslutter, hvor store industrilandbrugets besætninger må være.

Deres størrelser er allerede langt over det etiske forsvarlige, hvilket også klart fremgår af forslaget bemærkninger om, at evt. endnu større besætninger forudsætter en udarbejdelse af en dyrevelfærdshandlingsplan.

En sådan plan bør foreligge for alle landbrug uanset størrelse, hvorfor vi foreslår dette indskrevet i loven.

Vi mener, at de nuværende regler om arealkrav kun bør ændres, hvis dette udmøntes i strammere regler for kommende besætningsudvidelser over 120 DE.

At lempe arealkravene vil ikke kunne redde den danske svineproduktion, kun forværre det endelige sammenbrud, når produktionen er helt udflaget til Østeuropa.

Intet landbrug bør kunne nedbringes til under 10 ha, og ikke som i forslaget 2 ha.

Tre års reglen skal fjernes, så ethvert landbrug, hvor der påhviler landbrugspligt, har ret til at genetablere et husdyrhold, der svarer til landbrugets areal.

Til gengæld skal der stilles krav om VVM-redegørelse for alle gen- og nyetableringer af husdyrhold på over 120 DE.

Ad 2, 3 og 4. Vi har ingen ændringer til forslaget.

Ad 5. Vi har ingen ændringer til dette forslag, der igen giver mulighed at erhverve en landbrugsejendom på over 30 ha uden jordbrugsuddannelse. Hvilket er en meget positiv ændring, fordi så få færdiggør en egentlig jordbrugsuddannelse, at der ellers ikke ville være købere til at føre disse landbrug videre som selvstændige brug.

Ad 6. Vi finder det helt i orden at lejere i landbrugets bygninger, skal have samme rettigheder som alle andre lejere i dette land.

Ad 7 og 8. Det er positivt, at der nu kommer lempelser i kravet til fortrinsstillingen. Men vi ønsker, at enhver ejendom, hvorpå der påhviler landbrugspligt, har ret til fortrinsstilling, hvis ikke den derved kommer til at overstige 70 ha.

Reglen om de 15 ha bør dække både ejet og forpagtet areal.

Vi ønsker desuden indskrevet forslaget, at alle nedlagte landbrug, skal have ret til at tilbagekøbe af det oprindelige jordtilliggende, så den bliver på op til 10 ha.

Reglerne skal gælde uden start og slut tidspunkt og ikke som i forslaget.

Vi ønsker desuden reglen om hvilende fortrinsstilling ophævet

Ad 9. Vi kan tilslutte os ideen i reglen, men ønsker grænsen for fremtidige hovedejendoms-
suppleringer skal nedsættes til 70 ha

.

Ad 10. Vi har ingen bemærkninger.

Afsluttende kommentarer.

Det forundrer os meget, at dette arbejde er sat i værk, med sådan en hast for at hjælpe nogle store
svineproducenter.

De samme svineproducenter, der har indklaget Danmark for EU- domstolen.

Fra: Gruppen for Dyrevelfærd
Sondrupvej 48 c,
8350 Hundslund
Tlf. +45 86 55 00 09
www.dyrevelfaerd.dk

Kommentarer til:

UDKAST til
Forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme
(J.nr. 3101-X-05-2975)

Dette udkast er offentliggjort af Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri den 13. januar 2006.

Under overskriften 'Politisk aftale om ændring af Landbrugsloven' meddeler Fødevareministeren, at *landmænd skal have lov til at udvide deres husdyrhold, hvis de overholder krav til dyrevelfærd og miljø.*

Gruppen for Dyrevelfærd har ved henvendelse til fødevareministeriet fået oplyst, at sådanne krav ikke eksisterer! Regeringen vil altså gennemføre en lov, hvis konsekvenser for dyrevelfærd, miljø og sundhed ikke er gennemtænkt og ikke formuleret!

Hvis loven gennemføres i den form, som udkastet lægger op til, vil regeringen med støtte fra Dansk Folkeparti give fødevareministeren (læs: landbruget) carte blanche til suverænt at afgøre, hvor mange dyr, vi skal have i Danmark, hvor meget plads dyrene skal have i besætningerne og hvor meget jord, gyllen skal spredes ud over.

Det eksisterende medicinforbrug i landbruget, dødstallene for besætningerne, politirapporter, årsrapporter fra Det Veterinære Sundhedsråd og Fødevarestyrelsens rapport over velfærdskontrol for 2004 taget i betragtning, er fremtidsudsigterne for dyrene, miljøet og sundheden yderst skræmmende.

Gruppen for Dyrevelfærd har følgende kommentarer til udkastet:

Som udgangspunkt mener vi, at dyrene og det danske samfund har behov for en betydelig reduktion af dyr i landbruget.

'Landmænd skal have lov til at udvide deres husdyrhold', foreslår regeringen og Dansk Folkeparti imidlertid og fortsætter: *'hvis de overholder krav til dyrevelfærd og miljø'*.

Sådanne krav eksisterer dog ikke i nedskrevet stand. Gruppen for Dyrevelfærd gør derfor opmærksom på, at det efter al sandsynlighed bliver landbruget selv, som i fremtiden suverænt vil kunne bestemme, hvor mange dyr vi skal have i Danmark og hvilke forhold dyrene skal have på bedrifterne.

Ad. Bemærkninger til lovforslaget:

Ad pkt. 2, s. 4 – Regler om husdyrhold og arealkrav

Dette punkt bør slettes.

Fødevareministeren får – hvis forslaget gennemføres – lovhjemmel til suverænt at afgøre, hvor mange dyr, Danmark skal huse. Gruppen for Dyrevelfærd mener, at antallet af dyr i dette land i meget høj grad er et samfundsanliggende.

Regeringens formål med ovennævnte, uheldige passus er angiveligt *'at kunne udstede bekendtgørelser, der er tilpasset den teknologiske udvikling og strukturudviklingen'*.

Oversat til almindeligt dansk betyder det, at forslagsstillerne ignorerer hensynet til dyrenes velfærd, idet den teknologiske udvikling udelukkende sigter på forskellige former for gyllebehandling. Tekniske metoder til gødningsbehandling har ingen positiv betydning for dyrenes forhold. Tværtimod. Regeringens fascination af teknologiske gødningsbehandlingsmetoder har til formål at lukke af for miljøkritik for at bane vejen for endnu flere dyr i staldene. Det betyder desuden, at ministeren suverænt kan tvinge almindelige skatteborgere til at deltage i øgede tilskud til landbruget gennem hel eller delvis offentlig finansiering af disse tekniske gødningsbehandlingsanlæg.

Altså: ringere forhold for dyrene og mere støtte til husdyrbrugene.

Ad pkt. 4, side 4 – Uddannelseskrav ved forpagtning

Regeringen og Dansk Folkeparti vil lempe uddannelseskravene ved forpagtning.

Gruppen for Dyrevelfærd mener: Det er lysende klart, at kravene til uddannelse bør skærpes for folk, som beskæftiger sig med dyr, uanset om de er ejere, lejere eller forpagtere af ejendomme med dyr.

Ad pkt. 4, s. 5 – Økonomiske konsekvenser for staten, kommunerne og amtskommunerne

"Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for staten, kommunerne og amtskommunerne", skriver forslagsstillerne.

Gruppen for Dyrevelfærd mener, at en fordobling af antallet af dyr i landbruget vil blive en bekostelig affære. Vedtagelsen af f.eks. vandmiljøplaner for at forhindre og fjerne forurening fra landbruget viser dette og vi mener, at andre foranstaltninger vil blive nødvendige i takt med landbrugets øgede dyrehold, som blandt andet kan resultere i øget medicinresistens og faldende fertilitet hos dyr og mennesker. Disse to problemer alene vil få enorme konsekvenser for hele samfundet og vil vanskeligt kunne opgøres i penge.

Vedrørende allerede kendte udgiftsposter gør vi opmærksom på, at enhver stigning af antallet af husdyr i Danmark vil betyde en stigning i offentlige udgifter inden for disse områder:

- 1) fødevareregionernes kontrol af besætninger og
- 2) fødevareregionernes kontrol på slagterierne af såvel levende dyr som slagtede kroppe,
- 3) Fødevarestyrelsens medicinrejsehold og
- 4) særlige foranstaltninger på grund af medicinforbruget i landbrugets dyrehold og
- 5) forskning udført ved hjælp af offentlige midler til udbedring af landbrugets forurening inkl. lugtproblemer fra gylle m.v. og/eller
- 6) investering i teknologiske gyllebehandlingsanlæg.

Samlet set vil disse udgiftsposter stige, hvis forslaget vedtages, selv hvis regeringen lovgiver om dens ofte udtrykte hensigt: "forureneren betaler".

Pkt. 6. s. 5 – Miljømæssige konsekvenser

"Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser", står der i forslaget.

Gruppen for Dyrevelfærd mener: I dag lider mennesker, vandmiljø og flora og fauna stor skade på grund af alvorlige påvirkninger, som direkte forårsages af de store mængder gødning fra de mange millioner husdyr. I dag er landbrugets brug af antibiotika og udledning af kobber, østrogen, ammoniak og andre skadelige stoffer fra gylle en alvorlig trussel mod miljøet og folkesundheden. Hvis antallet af dyr øges, vil belastningen på mennesker, vandmiljø, flora og fauna stige tilsvarende.

Regeringens lovforslag indebærer blandt andet, at landmanden "kan samle sin svineproduktion på en ejendom, hvor lugten og støjen ikke generer naboen".

Overproduktionen af husdyrgødning kan med forslaget fordobles, hvorved mennesker, dyr og miljø lider yderligere skade.

Ad. Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til §1 nr. 1

Den nye hjemmel, som foreslås indsat i lovens §11 er en meget væsentlig indskrænkning af borgernes rettigheder. Den foreslåede hjemmel gør ministeren eneherkende med hensyn til at afgøre, hvor mange dyr vi har plads til i Danmark, hvor meget jord i forhold til antallet af dyr den enkelte landmand skal have og hvordan transport af gylle i Danmark kan/ skal foregå.

Det vil også give landbrugets minister eneret til bestemmelser om landbrugets dyrs velfærd i Danmark.

*"Det er **hensigten**, at den nye bekendtgørelse fortsat skal indeholde en maksimumsgrænse på 750 dyreenheder pr. bedrift, men med mulighed for et større dyrehold på bedrifter, der opfylder **visse skærpede krav til dyrevelfærd**. Husdyrholdet må dog ikke blive større end 950 dyreenheder".*

M.h.t. 'hensigten' gør lovforslaget det klart, at en stigning fra 750 til 950 dyreenheder er regeringens og Dansk Folkepartis hensigt.

'Visse skærpede krav til dyrevelfærd' eksisterer ikke, og vi har ingen grund til at tro, at ministeren vil udarbejde skærpede krav til dyrevelfærden.

Gruppen for Dyrevelfærd fraråder, at der gives tilladelse til flere dyr på den enkelte bedrift, idet der ikke foreligger undersøgelser af besætningsstørrelsens indvirkning på dyrenes forhold, trivsel og velfærd. Indtil sådanne uvildige undersøgelser foreligger, finder vi det uansvarligt at give tilladelse til et større antal dyr pr. bedrift.

Regeringen og Dansk Folkeparti erklærer at: *"De nærmere krav vil bl.a. omfatte vilkår om udarbejdelse af en dyrevelfærdshandlingsplan, som skal beskrive de tiltag, som landmanden agter at tage for at sikre en miljøvenlig drift og dyrenes fortsatte trivsel på bedriften"*

Man kan ikke med nogen ret tale om trivsel i danske stalde. Vi henviser til medicinforbruget og dødstillene i danske husdyrhold.

Gruppen for Dyrevelfærd mener, at forbruget af medicin i danske husdyrhold og de ca. 7 millioner døde grise, som årligt sendes direkte fra besætning til destruktionsanstalt taget i betragtning, skal de ovenfor nævnte skridt, som landmanden agter at tage, fastlægges ved lov. Intet tyder på, at landmændene kan administrere 'hensigtserklæringer'. Dyrenes produktionsbetingede lidelser er så alvorlige, at der ikke er råd til tvivl om handlingsplanernes indhold, hverken hos landmænd eller myndigheder.

Gruppen for Dyrevelfærd mener endvidere, at den faglige udredning - som regeringen og Dansk Folkeparti vil lægge til grund for kriterier for handlingsplanerne - skal udføres helt uafhængigt af landbrugets organisationer.

Gruppen for Dyrevelfærd mener, at kriterierne for handlingsplanerne skal ligge klar FØR loven træder i kraft! Hvis lovforslaget vedtages, vil den ændrede lov træde i kraft uden at det lovgivningsmæssige grundlag er i orden og på plads. Regeringen og Dansk Folkeparti lægger op til, at der vedtages en lov uden bestemmelser, der kan beskytte dyrene, der netop som følge af loven vil blive yderligere belastet. Vi finder en sådan fremgangsmåde uansvarlig og minder om, at situationen allerede med det nuværende antal dyr er grotesk i sin elendighed:

1. Forbruget af medicin i danske husdyrhold er stigende i øjeblikket og dette medicinforbrug giver anledning til bekymring på grund af risiko for medicinresistens hos mennesker. Forbruget af de mange tons antibiotika pr. år i danske dyrehold indikerer, at der er alvorlige dyreværns-mæssige problemer i besætningerne. Familie- og forbrugerministeren iværksatte sidste år en undersøgelse for at finde årsager til det stigende forbrug af medicin til dyr. Undersøgelsen er ikke afsluttet.

2. Alene antallet af døde grise, som sendes direkte fra besætning til destruktionsanstalt ligger i øjeblikket på ca. 7 millioner dyr pr. år. Dette tal indikerer meget alvorlige dyreværns-mæssige problemer i danske dyrehold og vi er af den opfattelse, at dødstallene for dyr i besætningerne vil stige voldsomt, hvis forslaget vedtages, fordi de nuværende problemer helt åbenlyst ikke er løst.

To ægtefæller vil ifølge lovforslaget hver kunne have en bedrift inden for maksimumsgrænsen. "*Ægtefæller kan eje og drive hver sin bedrift, uafhængigt af den anden ægtefælle*".

Gruppen for Dyrevelfærd advarer imod risiko for, at denne 'ligestillingsparagraf' resulterer i, at en enkelt bedrift fordobler antallet af dyr under dække af, at der er tale om to bedrifter. Vi frygter, at 'ligestillingsparagraffen' vil resultere i en fordobling af det samlede antal af husdyr i Danmark, hvilket vil føre til mere end en fordobling af medicinforbruget, af antallet af døde dyr, som indleveres til destruktionsanstalterne og til en øget belastning af mennesker og miljø. Vi mener, at hensynet til dyrene, miljøet og andre borgere i dette land må gå forud for det, regeringen kalder '*strukturudvikling og ligestilling*'.

"*Arealkravet på ejendomsniveau udgør også en af flere barrierer i slagtesvineproduktionen og tilskynder til eksport af levende smågrise til skade for beskæftigelsen*", mener regeringen og ønsker ligesom Dansk Folkeparti at reducere det areal, som en stigende mængde af gylle køres ud på. "Gylleaftaler" med naboer kan klare problemet, mener forslagsstillerne.

Vi mener, at det er vanskeligt/umuligt for myndighederne at kontrollere sådanne gylleaftaler og sikre, at aftalerne ikke resulterer i, at arealer 'dobbelt bookes' – altså at det samme areal ikke optræder i mere end ét gylleregnskab.

Gruppen for Dyrevelfærd fraråder den foreslåede reduktion i areal, som landmænd med husdyr skal eje.

Regeringen og Dansk Folkeparti håber angiveligt, at man med dette forslag om ændring af arealkravet vil reducere antallet af smågrise og andre dyr, som landmændene sender ud på lange transporter.

Gruppen for Dyrevelfærd mener, at forslaget vil virke stik imod den erklærede hensigt. Dyrene skal jo slagtes og landbruget vil, som det er tilfældet nu, køre efter det billigste slagteri i Danmark eller uden for Danmark. Den foreslåede udvidelse af landbrugets mængder af dyr vil betyde, at transporterne af griseunger fortsætter og at antallet af dyr på lange transporter øges kraftigt.

Vi efterlyser planer fra regeringen og Dansk Folkeparti for dyrenes velfærd set i lyset af lovforslaget.

Velfærden for dyrene i landbruget er ikke inkluderet i regeringens og Dansk Folkepartis lovforslag.

Til trods for, at dyrene i besætningerne kommer til at betale en urimelig høj pris, hvis lovforslaget gennemføres, har regeringen og Dansk Folkeparti ignoreret dem i lovforslaget. Man anvender ganske vist ordet 'dyrevelfærd', men har ikke i udkastet vist, at man har nogen ide om ordets mening, og heller ikke, at man har tænkt sig at sikre dyrenes velfærd.

I dag ser vi stadige stigninger i medicinforbrug i besætningerne, dødeligheden er steget så meget, at DAKA har kunnet udvikle en hel industri med landbrugets aflivede og selvdøde dyr som råprodukt. Politirapporter og årsrapporter fra bl.a. Det Veterinære Sundhedsråd og Fødevarestyrelsen viser, hvor elendigt det står til med pasningen af dyrene i landbruget og hvor elendigt de behandles under transport til anden besætning og/eller til slagteri.

Landbruget har beviseligt svært ved at passe det eksisterende antal dyr ordentligt og Gruppen for Dyrevelfærd mener derfor, at flere dyr i landbruget vil give en procentuel stigning i skadede og døde dyr.

Regeringen og Dansk Folkeparti vil angiveligt løse eventuelle problemer som følge af den bebudede lovændring ved at give landmændene "økonomiske incitament" og ved at "opmuntre" landbruget.

Vi mener, at erfaringerne med landbruget viser, at alvorlige problemer som de ovenfor nævnte, ikke kan løses ved at håbe på det bedste. Landmændene har meget overbevisende vist, at landbruget ikke kan administrere hensigtserklæringer, som stiler imod dyrevelfærd og holdbart miljø. Konkret lovgivning på området er helt nødvendig for at forhindre forurening, sygdom og lange dyretransporter.

Vi beklager, at regeringens og Dansk Folkepartis lovforslag er mangelfuldt m.h.t. lovforslagets grundlag, og vi finder det dybt beklageligt og uansvarligt, at forslagsstillerne ikke vil erkende Danmarks miljø- og dyrevelfærdsmæssige behov for en betydelig reduktion i antallet af dyr i dansk landbrug.

Gruppen for Dyrevelfærd henstiller til regeringen, at den udarbejder en uafhængig risikovurdering forud for udformningen af et endeligt lovforslag.

Bemærkninger til forslag om ændring af landbrugsloven

ændring nr. 8 (uddannelseskraft for nabo)

Der bør være en grænse for, hvornår naboen har drevet de 15 ha.

Det foreslås, at der anvendes en formulering svarende til uddannelsesattestens pkt. 2.4, således at naboen selvstændigt i mindst 4 år inden for de sidste 10 år har drevet en landbrugsbedrift ---.

Hvis den grænse ikke sættes, vil en person, der i 60'erne har ejet og drevet en landbrugsejendom på 20 ha i mindst 4 år kunne opnå en fortrinsstilling i 2013. Hvordan dokumenteres dette i øvrigt, når regnskaber ikke skal opbevares så længe.

Hvis grænsen sættes til 10 år, er der ikke mening i at have en overgangsperiode frem til 1. september 2014. Den bør maksimalt være frem til 1. september 2010, men kunne måske bortfalde, da grænsen på de 10 år vil regulere, hvornår reglen ikke kan benyttes længere.

ændring nr. 9 (hovedejendom)

Vi tager udgangspunkt i, at hensigten med bestemmelsen er, at en landmand, der har suppleret sin hovedejendom op til 125 ha, uden annonceringen ikke skal kunne overføre jord til en af sine andre landbrugsejendomme for bagefter at supplere hovedejendommen op til 125 ha igen uden annoncering.

Lovteksten synes dog ikke at beskrive denne situation, idet lovteksten alene taler om, at der ikke må ske reduktion af hovedejendommen, medmindre det sker ved salg til anden side.

Hvis en landmand ønsker at overføre jord fra sin hovedejendom til en landbrugsejendom, han i øvrigt ejer, kræver det alene, at han opfylder landbrugslovens § 29 for så vidt angår den modtagende landbrugsejendom. Heraf fremgår der ikke noget om, at den landinspektør, der skal foretage denne arealoverførsel, skal undersøge om den ejendom, der afgiver jord, er en ejendom, der er blevet suppleret efter undtagelsesbestemmelsen for hovedejendomme.

Hvad skulle der i øvrigt ske, hvis landmanden ønskede en sådan arealoverførsel. Skal arealoverførslen af jord mellem de ejendomme, han ejer, annonceres? Eller er det helt udelukket, at en suppleret hovedejendom nogensinde kan reduceres ved arealoverførslen mellem de landbrugsejendomme som landmanden ejer? Er der reelt tale om en skjult hvilende fortrinsstilling? Og hvad sker der, hvis landmanden i mellemtiden efter ansøgning har fået en anden landbrugsejendom godkendt som hovedejendom?

I modsætning til lovtæksten omtaler bemærkningerne alene den situation, hvor en hovedejendom modtager yderligere jord. (Her står ingenting om, hvad der skal ske ved reduktion).

Hvis bemærkningerne skal tages for pålydende, så kan en hovedejendom ikke suppleres efter undtagelsesbestemmelsen i § 33, stk. 1, hvis den tidligere har modtaget jord efter denne bestemmelse og efterfølgende er blevet reduceret ved arealoverførsel til en anden landbrugsejendom som landmanden ejer (men kan der overhovedet ske arealoverførsel til en anden landbrugsejendom, som landmanden ejer?, jf. ovennævnte).

Det vil betyde, at en hovedejendom på f.eks. 60 ha, der alene er blevet suppleret med 5 ha, ikke kan tilkøbe mere jord uden annoncering efter undtagelsesreglen, jf. § 33, stk.1, hvis denne hovedejendom i mellemtiden f.eks. har foretaget et magelæg med en anden af de ejendomme, landmanden ejer.

Hvis bestemmelsen skal give mulighed for, at en hovedejendom altid kan suppleres op til 125 ha medregnet eventuelle arealer, der er overført til en anden landbrugsejendom, bør det præciseres.

Kommissionen har imidlertid ikke kendskab til alle arealoverførsler, der gennemføres (ikke engang suppleringer af hovedejendomme, da vi alene godkender at ejendommen fremover er hovedejendom). Det vil derfor ikke være muligt at føre kontrol med, om der er ført arealer fra hovedejendommen til en af ejerens øvrige landbrugsejendomme. Det fremgår heller ikke, hvor langt tilbage i tiden, man skal gå.

I bemærkningerne står ”Den foreslåede regel skal dog kun finde anvendelse i situationer, hvor ejeren allerede har suppleret ejendommen efter reglerne om suppleret af en hovedejendom.”

Hvad er hensigten med denne formulering? – Betyder det, at den ikke gælder for fremtidige suppleringer af hovedejendomme, hvor § 33, stk. 1, er bragt i anvendelse?

Den foreslåede bestemmelse bliver, uanset hvilken form den får, meget vanskelig eller helt umulig at administrere. Bestemmelsen bliver måske endda værre en reglen om hvilende fortrinsstilling, der blev fjernet ved sidste lovændring, fordi den var uhensigtsmæssig at administrere.

Kunne hovedejendomsreglen ikke helt fjernes mod f.eks. en generel forhøjelse af arealgrænsen på 100 ha-grænsen for erhververen og eventuelt også forhøjelse af 70 ha-grænsen for fortrinsstilling?

Øvrige bemærkninger

§ 6, stk. 3 – 1,5 ha grænsen

Når man nu er i gang med at ændre på forskellige uhensigtsmæssigheder i den gældende landbrugslov, skal vi opfordre til, at man overvejer reglen i § 6, stk. 3.

Denne regel har i praksis vist sig at være meget uhensigtsmæssig.

Der er mange eksempler på, at ejeren ikke ønsker at beholde landbrugsjord sammen med restejendommen, når jorden afhændes til anden side. Det medfører, at ejeren enten bliver nødt til at beholde noget jord, han ikke ønsker eller kan overkomme at passe, eller at man kører sagen ad 2 omgange.

Det er umuligt at forklare for parterne, hvorfor reglen skal håndhæves.

§ 10 og landinspektørerklæringer

Det bør være muligt for en landinspektør at afgive erklæring iht. § 10, selv om erhververen ikke opfylder erhvervelsesbetingelserne, hvis jordbrugskommissionen har meddelt tilladelse til erhvervelsen af den bygningsløse ejendom (eks. hvis erhververen bliver ejer af mere end 100 ha).

Der burde således være en ekstra afkrydsningsmulighed i § 10-erklæringsskemaets pkt. 2.2 om, at jordbrugskommissionen har meddelt erhververen tilladelse til erhvervelse af den bygningsløse ejendom.

JORDBRUGSKOMMISSIONEN

FOR RIBE AMT

Sorsigvej 35 – DK 6760 Ribe – Tlf. 79 88 60 00 – Fax 79 88 68 55 – E-mail afd_plan@ribeamt.dk

Direktoratet for FødevarerErhverv
Nyropsgade 30,
1780 Kbh. V.

E-sagsnr. 06/600

Den 30. januar 2006

Bemærkninger til udkast til lovforslag

Direktoratet har i mail af 13. januar 2006 bedt om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme, direktoratets j.nr. 3101-X-05-2975.

I den anledning bemærkes følgende:

Vedrørende udkastets § 1 pkt. 9:

1. Skal den foreslåede regel forstås på følgende måde?:

”Ved opgørelsen af hovedejendommens areal forinden suppleringen medregnes eventuelle arealer, som ejeren forinden har overført til en af ejerens øvrige ejendomme efter, at ejeren har suppleret ejendommen efter reglerne om suppleret af en hovedejendom.” ?

Jf. lovbemærkningerne om, at det har vist sig, at undtagelsesreglen i praksis bruges i videre omfang, end det har været tilsigtet, er der behov for at præcisere, hvorvidt en ”førstegangsansøgning” til KMS om tilladelse til at supplere en ”hovedejendom” samtidig kan indeholde en ansøgning om tilladelse til arealoverførsel fra hovedejendommen til en af ejerens andre ejendomme, således at der bliver ”plads til at supplere” hovedejendommen uden annoncering?

Eller skal ansøgning til KMS om tilladelse til overførsel fra hovedejendommen være fremkommet til KMS, forinden ansøgningen om tilladelse til suppleret af hovedejendommen over 100 ha uden annoncering?

Eksempel: En ejendom på ca. 110 ha ønskes suppleret og godkendt som hovedejendom/er allerede godkendt som hovedejendom, jf. nedenfor under 2. Ejendommen søges suppleret med ca. 35 ha uden annoncering efter reglerne om hovedejendom, idet der samtidig overføres 20 ha fra ejendommen til en anden af ansøger ejet ejendom.

Det ønskes også gerne præciseret, hvorvidt en samtidig eller efterfølgende arealoverførsel fra hovedejendommen til en ægtefælles ejendom opfylder forslagens kriterium om ”frasalgt af arealer til anden side”?

2. De gældende regler har givet anledning til visse administrative uhensigtsmæssigheder. Forslaget kan komplicere disse yderligere. Derfor foreslås overvejet ændringer og præciseringer i nedennævnte bekendtgørelse og erklæringskema på grundlag af følgende bemærkninger:

I bekendtgørelse nr. 421 af 3. juni 2005 om reglerne i lov om landbrugsejendomme står der i § 23 stk. 3, at jordbrugskommissionen træffer afgørelse om, hvilken landbrugsejendom, der er hovedejendommen.

Denne ordlyd sammenholdt med ordlyden i DFFE's erklæringskema for landinspektørerklæringer efter § 29 har medført, at jordbrugskommissionerne træffer isolerede afgørelser, der alene afgør om en ejendom er en hovedejendom. (Den omtalte ordlyd i § 29 erklæringen på side 2 pkt. 2.2 er: "og jordbrugskommissionen har truffet afgørelse om, at ejendommen er erhververens hovedejendom".

(Herværende jordbrugskommission formulerer afgørelsen, som en udtalelse om, at pågældende ejendom kan betragtes som ansøgers hovedejendom i forbindelse med forestående arealoverførsler).

Som følge af denne administration, har jordbrugskommissionen meget lidt eller slet intet kendskab til foretagne eller påtænkte arealoverførsler.

Jordbrugskommissionens manglende løbende indsigt vil i praksis gøre det vanskeligt at kontrollere, at den foreslåede regel vil blive fulgt (overholdt).

Selve lovens systematik lægger i virkeligheden heller ikke op til, at jordbrugskommissionen træffer nævnte isolerede afgørelser.

Loven § 29, stk. 2, lægger op til, at jordbrugskommissionen træffer en afgørelse om hvorvidt en nærmere beskrevet arealoverførsel kan gennemføres uden anvendelse af reglerne om fortrinsstilling, selv om den supplerede ejendom ved suppleringen bliver større end 100 ha. Som en del af denne afgørelse skal jordbrugskommissionen forholde sig til (præjudicielt afgøre) om den supplerede ejendom skal betragtes som ejerens hovedejendom.

Hvis denne systematik følges, vil jordbrugskommissionen lettere kunne administrere både nugældende og den foreslåede regel i kraft af indseende med de besluttede eller påtænkte konkrete arealoverførsler.

Kopi af dette brev er sendt til:

Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands Amt, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa (amtet@sja.dk)
Jordbrugskommissionen for Vejle Amt, Damhaven 12, 7200 Vejle (vejleamt@vejleamt.dk)

Venlig hilsen

Kai Holm
fuldmægtig



Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Nyrupsgade 30
1780 København V

Amtsgården
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Telefon 74 33 50 50
Telefax 74 33 51 51

Sagsnr. 06/1334
Dokument nr. 1
Ref. Solveig Kappel
26-01-2006

Vedr. Høringssvar til Udkast til forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme af 13. januar 2006. Deres j. nr. 3101-X-05-2975.

Kommissionen har på sit møde d. 25. januar 2006 drøftet udkast til forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme af og har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Vedr. Punkt 6. Ophævelse af lovens §28, stk. 3 vedrørende undtagelsesbestemmelser fra lejeloven i forhold til lejeboliger på landbrugsejendomme.

Kommissionen finder det uheldigt, at det fremover kan blive umuligt at opfylde landbrugslovens bopælspligt på landbrugsejendomme indenfor lovens krav på 6 mdr. Kommissionen finder det ønskeligt, hvis man i bestemmelserne skelnede mellem landbrugsejendommens beboelsesbygning (stuehus) og øvrige boliger, således at øvrige boliger omfattes af lejelovens bestemmelser, mens særreglen fortsat er gældende for landbrugsejendommens beboelsesbygning (stuehus).

Vedr. Punkt 8. Justering af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord – overgangsregel

Kommissionen har bemærket sig, at der af lovteksten alene fremgår at man på erhvervstidspunktet skal være ejer af en landbrugsejendom på tidspunktet, hvor der gøres fortrinsstilling gældende, der er intet minimumskrav til størrelsen af denne landbrugsejendom. Det er ligeledes ikke noget krav til i hvilken periode den, der ønsker fortrinsstilling, selvstændigt og i mindst 4 år, skal have drevet en landbrugsejendom, blot driften er før 1. sep. 2004.

En person, der således nu er ejer af en landbrugsejendom på f.eks. 3 ha og i 1970'erne selvstændigt i mindst 4 år har drevet en landbrugsejendom med et dyrket areal på mindst 15 ha, kan gøre fortrinsstilling gældende. Medmindre dette har været hensigten, bør det fremgå, at det drejer sig om 4 år indenfor f.eks. de sidste 10 år og at den, der ønsker fortrinsstilling, på erhvervstidspunktet skal være ejer af en eller flere landbrugsejendomme med et samlet areal på mindst 15 ha.

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret

01 FEB. 2006

3101-X-06-3041 42 0
akt nr. bilag

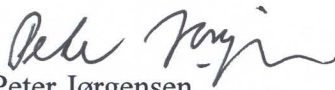
Vedr. punkt 9. Justering af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord – hovedejendomme.

Det er Kommissionens vurdering, at de foreslåede ændringer vedr. suppleringsjord bliver vanskelige og tidkrævende at administrere. Jordbrugskommissionen kan ikke, med det foreliggende regelsæt, kontrollere eventuelle frasalg eller arealoverførsler, der gennemføres på landinspektørerklæring.

Afslutningsvis skal Jordbrugskommissionen bifalde at arealkravsbekendtgørelsen ændres og ajourføres, således at regelsættet bliver tidssvarende i forhold til landbrugets strukturudvikling.

Kommissionen har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen


Peter Jørgensen
formand

Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt

Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30

1780 København V

Dato: 31. januar 2006

Reference:

J.nr.:

8-70-70-00-1018-2004

Sagsbehandler:

Sandra Gentin

Direkte telefon:

5787 2957

Høringssvar

Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt har gennemgået forslaget til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme, med henblik på et høringssvar.

Kommissionen er generelt tilfreds med de foreslåede ændringer af den nugældende landbrugslov, idet de efter kommissionens vurdering lukker "smuthuller" i loven, og ændringerne endvidere tilgodeser mindre landmænd gennem en lempelse af suppleringsjordsbestemmelserne.

Kommissionen har følgende bemærkninger til de enkelte paragraffer:

§ 27, stk. 1, nr. 3

Generelt har kommissionen den opfattelse at det er godt, at man kan "optjene" en opfyldelse af uddannelseskra- vet, ved at forpagte jord. Jordbrugskommissionen stiller sig dog undrende overfor, at man som "menigmand m/k" kan forpagte hele landbrugsejendomme på op til 70 ha, uden uddannelse, idet dette umiddelbart virker undergravende for landbrugslovens uddannelseskra- vet som helhed. Herved indfører man en ny uddannelses ha-grænse. Alternativt kunne dispensationsmulighederne lempes ved forpagtning i forhold til erhvervelser.

§ 32, efter stk. 2 som nyt stykke

Jordbrugskommissionen finder det positivt, at indføre overgangsbestemmelser i forhold til uddannelseskra- vet således at den også kommer til at gælde i forhold til suppleringsjords- reglerne. Når man sammenligner overgangsbestemmelserne for opfyldelse af uddannelseskra- vet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 7 og den foreslåede § 32, stk. 3 skal den pågældende "have drevet en landbrugsbedrift med et dyrket, ejet areal på mindst 15 ha" og ikke som i den gæl- dende bekendtgørelse "selvstændigt som ejer eller *forpagter*". Således vil muligheden for at kunne opfylde uddannelseskra- vet i forhold til suppleringsjordsreglerne stadig være strengere end overgangsbestemmelserne ved erhvervelser. Jordbrugskommissionen vil anbefale, helt at

ensrette reglerne om at kunne opfylde uddannelseskraevet, idet det gr det vanskeligt for suppleringsjordsansgeren at gennemskue forskellige krav i forskellige situationer.

 33, stk. 1

Jordbrugskommissionen finder det yderst positivt at ændre reglerne om supplering af hovedejendomme, da der herved lukkes et smuthul i loven. Jordbrugskommissionen vil dog gre opmærksom på at der med forslaget stadig er mulighed for at omg reglerne.

Som reglerne er nu kan hovedejendommen enten være den landbrugsejendom, hvor erhververen har sin bopæl eller den landbrugsejendom hvor den væsentligste del af produktionen foregr. Jordbrugskommissionen vurderer at erhververen stadig har mulighed for at kunne omg loven, da vedkommende inden jordbrugskommissionens godkendelse af den pågældende ejendom som hovedejendom kan arealoverfre størstedelen af ejendommens areal til én af sine andre ejendomme. Herefter kan vedkommende anmode kommissionen om, at fastsætte den netop formindskede ejendom som hovedejendom.

Jordbrugskommissionen vil anbefale, at også ovenstående smuthul lukkes, evt. ved en prciserings af, at hovedejendommen ikke inden jordbrugskommissionens godkendelse må være blevet reduceret i betragtelig grad.

Jordbrugskommissionen håber, at Direktoratet vil tage de nævnte bemrknings i betragtning, når den endelige lovændring udarbejdes.

Med venlig hilsen

Susan Blixenkroner-Mller
Kommissionsformand

Sandra Gentin
b.sc.silv.

Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt er et regionalt nv, der er uafhængigt af fødevareministeriet og den amtslige administration. Jordbrugskommissionen består af 5 personer, hvoraf to er udpeget af landbrugets organisationer, én af Friluftsrådet og én af Danmarks Naturfredningsforening. Formanden, som skal være jurist, er udpeget af Amtsrådet.

Jordbrugskommissionen behandler bl.a. sager om ophævelse af landbrugspligt, om køb, sammenlægning og forpagtning og om oprettelse af landbrug. Jordbrugskommissionen holder mde ca. n gang om måneden.

Amtet, Afd. for Landbrug og Råstoffer i Natur & Miljø, yder sekretariatsbistand. Det er sekretariatet, som besvarer telefoniske henvendelser til Jordbrugskommissionen.

Læs mere om Jordbrugskommissionen og landbrugsloven på www.vestamt.dk/natur/jordbrugskommission

Direktoratet for FødevarerErhverv

Teknisk høringsvar vedr. UDKAST af 13. jan. 2006 til forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Med forbehold for at Jordbrugskommissionen for Viborg Amt har yderligere bemærkninger fremsender kommissionens sekretariat hermed nedennævnte bemærkninger. Hvis Jordbrugskommissionen har yderligere bemærkninger vil disse blive fremsendt snarest muligt.

Ny bekendtgørelse husdyrhold og arealkrav

Vi foreslår, at overgangsreglerne fra det ene sæt regler til det andet opsummeres, og at det beskrives, hvordan man skal forholde sig vedrørende den ændring af "DE" som skete pr. 1. aug. 2002 (gl. DE og nye DE).

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det er hensigten, at husdyrhold på over 750 DE vil kræve godkendelse af dyrevelfærdsplaner. Disse planer skal bl. a. vedrøre boksstørrelser, sygestier, halmtildeling, farebokse, dyrlægetilsyn samt en miljøhandlingsplan. Vi foreslår, at det overvejes nøje, hvilken myndighed, der er bedst kvalificeret til at håndtere disse handlingsplaner. Det kunne eventuelt være miljø- eller veterinærmyndigheden.

I § 4, stk. 3 i den gældende bekendtgørelse om husdyrhold og arealkrav står noget om hvilke betingelserne, som bygningerne i hver enhed skal opfylde, for husdyrproduktioner der er over 500 DE. Der er f. eks. en bestemmelse om faciliteter til døde dyr, som skal være opfyldt. Det bør efter sekretariatets opfattelse være miljø- eller veterinærmyndigheden, som administrerer sådanne regler. Bestemmelserne har i veterinære kredse givet anledning til den fejlopfattelse, at det altid var jordbrugskommissi-

onen, der skulle godkende faciliteter til henlæggelse af døde dyr.

Udlejning af stuehus og opfyldelse af bopælspligt, § 28, stk. 3

Det fremgår af bemærkningerne til lovudkastet, at jordbrugs-kommissionerne vil blive instrueret om, at der normalt skal gives en forlængelse af fristen for opfyldelse af bopælspligten, når bopælspligten skal opfyldes fra et stuehus, der er lejet ud. Vi foreslår, at ansøger skal dokumentere, at lejemålet er opsagt korrekt efter lejelovgivningen, inden en sådan fristforlængelse kan meddeles.

Hovedejendom, § 33, stk. 1

Det foreslås i lovændringen, at en arealoverførsel fra en hovedejendom til en anden landbrugsejendom, som landmanden også ejer, vil betyde, at hovedejendommen ikke kan suppleres yderligere, uden at naboer kan gøre fortrinsstilling gældende.

Sekretariatet foreslår, at det præciseres,

- om reglen gælder for enhver arealoverførsel (uanset arealstørrelse), hvor der er overført et areal fra en hovedejendom til en anden ejet landbrugsejendom.
- træder den nye regel i kraft uanset, hvornår en hovedejendom er suppleret, eller gælder der forskellige regler for perioden før og efter 1. aug. 2006?

Med den erfaring, som sekretariatet har med landbrugslovens anvendelse, kan man forvente, at der i tiden frem til 1. aug. i år vil ske en betydelig reduktion af hovedejendommenes arealer.

Yderligere oplysninger kan fås hos undertegnede på telefon 87 27 13 72, email jordbrugskommissionen@vibamt.dk.

Med venlig hilsen

Inge Wulff Rasmussen

Dette brev er sendt til:

- Direktoratet for FødevareErhverv, dffe@dffe.dk (E-mail)

- Ove Jensen, ovelse@mail.dk (E-mail)
- Steen Vindum, Malmgaarden@mail.tele.dk (E-mail)
- Niels Jørgen Rasmussen, nielsjras@mail.dk (E-mail)
- Birgitte Haahr, cokbih@vibamt.dk (E-mail)
- Charles Olesen, tubek2@hotmail.com (E-mail)

Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V

1. februar 2006

Hørings svar: Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

LandboUngdom har med stor interesse læst udkastet til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme. Vi har følgende kommentarer:

§ 11

Vi tilslutter os med glæde, at progressionen vedrørende arealkravet over 120 DE nedsættes til 30 %, da de nuværende regler gør det meget svært for unge at udvide bedriften ved køb af dyrt jord, men derimod nemmere kan forpagte jord og skabe et landbrug, der er rentabelt og bæredygtigt.

Vi ønsker, at der sker forbedringer på området omkring reduktion af arealkravet ved anvendelse af miljøtekniske løsninger som fx gylleseparation. Man bør desuden implementere resultatet af regeringens foreslåede ændring af gødningsloven vedrørende afbrænding af husdyrgødning. Disse miljøtekniske løsninger vil kunne skabe forbedrede muligheder for også, at unge landmænd får mulighed for at etablere sig som landmænd i fremtiden.

§ 27

LandboUngdom kan ikke acceptere, at uddannelseskravet lempes yderligere. Det vil være en glidebane, hvis en person, der ikke opfylder uddannelseskravet, kan erhverve en ejendom under 30 hektar og efterfølgende forpagte op til 70 hektar. Derefter vil personen, ifølge lovforslaget kunne opfylde uddannelseskravet. LandboUngdom mener ikke, at uddannelseskravet på den måde skal kunne opnås "via" forpagtning. Man bør fastholde grænsen på maksimalt 30 hektar, hvis man ikke opfylder uddannelseskravet.

Der er allerede i dag lempelige regler, som til dels har udvandet uddannelseskravet. For eksempel er det ifølge bekendtgørelsen nok at være faglært landmand og efterfølgende at have arbejdet på en gård i 4 år for at opfylde uddannelseskravet. Den og andre regler ønsker vi strammet yderligere op. Med det moderne landbrug, vi kender i dag, kræver både et stort og et lille landbrug, at man kender til reglerne for at kunne agere korrekt overfor dyr, miljø og omverdenen generelt. Desuden giver en lempelse af uddannelseskravet en unfair konkurrence om landbrugene, som kommer unge veluddannede kommende landmænd til skade i konkurrencen med personer, som vil købe landbrug, men som ikke opfylder uddannelseskravet.

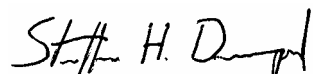
§ 32

Der er en problemstilling ved fortrinsstilling, forpagtning og YJ-låneordningen, som vi gerne vil gøre opmærksom på. Når en ung landmand køber en gård, skal den have en minimumsstørrelse, før den unge landmand kan få YJ-lån. Hvis den unge landmand køber en lille ejendom og forpagter jorden bort for ikke at blive betegnet som førstegangsetableret, og dermed miste retten til YJ-lån, når landbruget opnår minimumsstørrelsen for YJ-lån, skal den unge landmand kunne gøre fortrinsstilling gældende.

LandboUngdom ønsker denne del, da man som ung i dag er afskåret fra at starte på et lille landbrug, og benytte sig af fortrinsstillingen og samtidig kunne få YJ-lån.

For at fremme unges muligheder for at kunne erhverve og drive en landbrugsejendom, så ser vi gerne, at personer, som lever op til reglerne omkring YJ-lån, blev stillet bedre end øvrige vel-etablerede landmænd. Vi ønsker fortsat at sikre unge nyetablerede landmænd i landbrugserhvervet og dynamikken i erhvervet.

Venlig hilsen



Steffen H. Damsgaard

Formand, LandboUngdom

Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V
areal@dffe.dk



31. januar 2006

Vedr. Udkast til Lov om ændring af Lov om landbrugsejendomme

Landsforeningen af Danske Mælkeproducenter har følgende bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser:

Ad 1. Hjemmel til ministeren om fastsættelse af regler for maksimum for dyrehold

I lovforslaget foreslås indsat en ny hjemmel i lovens § 11 til, at ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte bestemmelser om maksimum for dyrehold på den enkelte ejendom og bedrift, for krav til andel af egen jord for ejendomme og bedrifter med husdyrhold og for transport af husdyrgødning ud over vejafstande af 10 km fra produktionsanlægget.

En prognose fra Mejeriforeningens Mælkeudvalg fra 2005 forudsiger, at der i 2015 kun vil være ca. 2.700 mælkeproducenter i Danmark. Den gennemsnitlige kvotemængde pr. bedrift er nu 670.000 kr., og hvis prognose holder vil den være på 1,7 mio. kg/bedrift i 2015. Denne udvikling vil medføre, at et stort antal besætninger vil have "ramt loftet" på 500 DE, som nås ved 320 årskøer af stor race med opdræt, eller 410 årskøer uden opdræt. Det andet loft, på 750 DE nås ved 480 køer af stor race med opdræt.

Mange landmænd er i dag nødsaget til at foretage i opdeling af bedrifter, for at kunne udvikle landbruget. Her tænkes for eksempel på malkekvægbrugere, der udliciterer pasning af kvieopdræt, etc. Her kan også nævnes at de påkrævede miljøinvesteringer i landbruget, fordyres betydeligt ved denne opsplittning af bedrifter. En på alle måder u hensigtsmæssig udvikling, der generelt set modvirker effektiviteten i erhvervet og mulighederne for at skabe gode arbejdspladser.

Opdelingen af bedrifter betyder øgede dyretransporter. Det betyder samtidig en dårlige dyrevelfærd for småkalve og drægtige kvier, der typisk flyttes mellem de enkelte driftssteder på et opdelt kvægbrug.

LDM mener, at det er nødvendigt at tillade landbrugserhvervet, at tilpasse sig de globale udfordringer der sætter erhvervet under pres i disse år. Det er formålsløst at holde fast i de indsatte lofter i landbrugsloven. Langt mere progressivt vil det være at fastholde at landbrugets miljøområde dækkes af ny lovgivning, fra andre ministerier. Regelforvirring bør undgås, især i en tid hvor kontrol, krydsoverensstemmelse og mistænkeliggørelse er en daglig del af erhvervets virkelighed.

Ad 2,3 og 4 Udvidelse af personkredsen vedr. §§ 15, 16 og 20

Ligestilling af personkredsen i § 16 og § 20 med §15's regler om familiehandel.

LDM finder det uheldigt, at de særlige regler for familiehandel på denne måde udhules.

Ad. Nr. 5. Muligheden for lempelse af uddannelseskravet ved tilforpagtning

I lovforslaget fremføres, at en ejer af en mindre landbrugsejendom under 30 ha skal kunne tilforpagte op til 70 ha og på den måde kvalificere sig til at erhverve landbrugsjord op til 70 ha. Dette forslag indebærer at landbrugsuddannelsen og erhvervelsen af "grønt bevis" kan ske uden egentlig uddannelse. Det finder vi fra LDM's side ikke acceptabelt. En faglært uddannelse bør ikke kunne gradbøjes som dette forslag indebærer. Ikke mindst af hensyn til det samlede landbrugserhvervs anseelse er det påkrævet, at alle udøvende landbrugere er tilstrækkeligt uddannet og har det fulde kendskab til god landmandspraksis og de gældende love og regler.

LDM finder at dette forslag bør forkastes.

Ad nr. 6. Undtagelse fra lejelovens almindelige opsigelsesbetingelser

Forslaget om bortfald af den særlige undtagelse fra lejelovens opsigelsesbetingelser for landbrugsejendomme, findes ikke acceptabelt.

I de tilknyttede bemærkninger til lovforslaget, anslås det at udlejere af landbrugsejendomme vil kunne forvente at disse lejemål vil blive mere attraktive, hvis opsigelsesbetingelserne bliver i lejerens favør.

Den udvikling mener vi ikke man kan forvente. I stedet vil udlejere af den omfattede gruppe af lejemål, med stor sandsynlighed undlade at udleje bygningerne. Vurderingen fra udlejers side, vil være, at det vil være mere attraktivt at lade bygningerne stå tomme. Det skyldes, at lejelovens almindelige opsigelsesbetingelser i høj grad beskytter lejer og en evt. opsigelse vil ofte være vanskelig for udlejer.

Lejemålene på landbrugsejendomme anvendes ofte til medhjælpere, som kan være ansat i kortere eller længere tidsperioder.

Konsekvensen af ændrede opsigelsesregler vil med stor sandsynlighed betyde endnu flere tomme lejemaal på landet.

LDM finder på den baggrund, at dette forslag bør forkastes.

Ad. Nr. 7 og 8. Lempelse af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord

Dette forslag rummer en lempelse af de krav der stilles til de landmænd der ønsker at gøre fortrinsstilling til suppleringsjord gældende.

Det foreslås at ejere af en landbrugsbedrift på mindst 15 ha, der har drevet ejendommen i mindst 4 år før 1. september 2004 skal have mulighed for at gøre fortrinsstilling gældende.

LDM finder at reglerne om fortrinsstilling er uheldige for landbruget, og at foreslå lempelser i den personkreds der vil kunne gøre fortrinsstilling gældende vil have en negativ effekt for landbrugserhvervet.

I mange sager om køb af landbrugsejendomme sker der forhalinger af sagsbehandlingen, ofte over flere måneder.

LDM foreslår at der ikke bør ske lempelse i personkredsen der vil kunne søge om fortrinsstilling og at der indføres et gebyr på ansøgninger herom. Gebyrets størrelse kan enten være et fast beløb, eller fastsættes som en procentsats af købsprisen på det areal det drejer sig om.

Omfanget af indsigelser, klager m.v. har taget et større og større omfang. Ofte er landbrugere i udvidelsessager forhindret i at foretage sig noget som helst i lange perioder, på grund af indsigelser og klager. I flere tilfælde er det set, at indsigelser fra udenforstående har nedført forhaling af salgs -og købsager, som har påført de implicerede parter betydelige omkostninger. Derfor foreslår LDM; at der bør indføres klagegebyr på indsigelser i fredningssager, ekspropriationer, udvidelsessager m.v

LDM håber at ovenstående synspunkter vil blive medtaget i det videre arbejde med lovforslaget.

Med venlig hilsen

Peder Mouritsen
Formand
LDM

Direktoratet for FødevareErhverv

Høringssvar fra **Landsforeningen for Gylleramte.**

Med henblik på den forestående revision af landbrugsloven har Landsforeningen for Gylleramte udarbejdet 10 punkter, som vi fremsender til overvejelse.

Vi får til stadighed meddelelser fra naboer til svineproducenter, naboerne fortæller, at miljø og kontrol i forbindelse med svineproduktionerne er ikke eksisterende, og samtidig ønsker svineproducenterne fortsat udvidelser.

Landsforeningen for Gylleramte foreslår derfor et midlertidigt svinestop, indtil der er blevet ryddet op i alt det, der ikke fungerer. I mange år er naboer blevet lovet bedre forhold med henvisning til nye teknologier, der dog endnu ikke er sat i produktion, og der lugter værre en nogensinde på landet.

Landbrugsrådets præsident Peter Gæmelke er også godt klar over, at det ikke fungerer, når han kan sige, at 500 svinegårde for tæt på naboer bør flyttes ud.

Landsforeningen opstiller hermed krav for godkendelser af svinebrug. Begrundelsen er, at alle mennesker har et legitimt krav på acceptable leveforhold, hvad enten de er bosiddende på landet, i landsbyer eller industriområde. Det må være en menneskeret.

1. Miljøkrav for svinebrug skal sidestilles med anden industriel produktion, og der skal udføres løbende, hyppige uanmeldte kontrolbesøg af uvildige instanser. Lugten fra staldene er et af de helt store problemer.
2. Ved lovgivning, bekendtgørelser og regler skal der sættes tålegrænser, som kan accepteres af mennesker og natur, herunder skal der tages hensyn til naboers helbredsæssige risici.
3. Med basis i klare love og regler skal der udføres ensartet sagsbehandling.
4. Den nuværende Husdyrbekendtgørelse skal revurderes, især hvad angår afstandskrav, som er alt for beskedne. Den tillader for nuværende brug af administrative skøn uden hensyntagen til mennesker og natur. Love, bekendtgørelser og regler skal ikke kunne tilsidesættes ved lokale dispensationer.
5. Ved berettigede klager skal en upolitisk og neutral faglig myndighed træde ind med de nødvendige beføjelser.
6. Gyllebeholdere skal overdækkes med et låg. Gyllebeholderes bidrag til miljøbelastede stoffer skal indregnes i produktionsstedets samlede emission.
7. Store svineproducenter belaster det offentlige vejnet hårdt ved de mængdemæssige store transporter af foder, grise og gylle. For de private vejes vedkommende er problemet vejforholdene til og fra bedrifterne. En hensigtsmæssig vej til den tunge trafik, uden gener og vedligeholdelse for omgivelserne, skal være en betingelse inden en godkendelse.
8. Langsigtet planlægning og forudseenhed er et krav. I områder med stor tæthed af svinebesætninger, skal udløses et svinestop. Godkendelser for svineproduktioner med belastninger tæt på acceptniveau skal undgås. Fremtidige udvidelser skal ikke imødekommes uden krav om anvendelse af forureningsbegrænsende teknologier.
9. Svineproduktioner, der volder omgivelser uacceptable gener skal påbydes brug af forureningsreducerende teknologier.
10. Et uvildigt forskningscenter bør have til opgave at udføre en totalanalyse af udvalgte områder i Danmark for at klarlægge de problemstillinger, der er i spillet mellem lovgivning, administration og miljø.

Med Venlig hilsen
Kaja Rasmussen
kasserer i Landsforeningen for Gylleramte
Torupvej 7
8350 Hundslund
tlf. 86 55 03 48
e-mail heba@os.dk

NB. Mon I vil sende en kvittering på, at Direktoratet har modtaget høringssvaret, da det jo er på medlemmernes vegne vi som forening skriver.



REALKREDITRÅDET

Pr. e mail

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Direktoratet for FødevarerErhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V.

2. februar 2006
E 150 - sjp

**Deres j.nr. 3101-X-05-2975 - udkast til forslag til Lov om ændring af lov om landbrugs-
ejendomme.**

Realkreditrådet har fra Fødevarerministeriet modtaget udkast til forslag til ændring af lov om landbrugsejendomme i høring. I lovforslaget foreslås blandt andet, at landbrugslovens § 28, stk. 3, ophæves, således at opsigelse af lejemål vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger i medfør af landbrugsloven ikke længere er mulig. Desuden foreslås en række ændringer vedrørende reglerne om husdyrhold og arealkrav, reglerne om fortrinsstilling, uddannelseskrav ved forpagtning samt korrektion af personkredsen i forbindelse med erhvervelse af landbrugsejendomme.

Realkreditrådet har bemærkninger til den foreslåede ophævelse af landbrugslovens § 28, stk. 3, omhandlende muligheden for opsigelse af lejemål vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger, samt til begrænsningen omkring genoptagelse af husdyrhold på 3 år.

Opsigelse af lejemål

Af bemærkningerne fremgår det, at det tilsigtes, at der sker ligestilling af lejere i boliger på landbrugsejendomme med lejere i andet byggeri. Opsigelse af beboelseslejemål på landbrugsejendomme skal således ifølge forslaget ske under iagttagelse af lejelovens opsigelsesbestemmelser, herunder en opsigelsesfrist på 1 år, hvis udlejer selv skal benytte det lejede..

Hvor opsigelsesadgangen med 6 måneders varsel efter bestemmelsen i landbrugsloven er absolut, skal det ved opsigelse efter bestemmelsen i lejeloven, hvis udlejer selv skal benytte det lejede, tages i betragtning blandt andet, om opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, jfr. lejelovens § 84, litra b. Af bestemmelsen fremgår, at der ved (rettens) afgrørelse blandt andet skal tages hensyn til, hvor længe udlejer har ejet ejendommen samt lejerens mulighed for at finde anden passende bolig. Det er Realkreditrådets opfattelse, at det vil vanskeliggøre omsætningen af udlejede landbrugsejendomme betydeligt, herunder videresalg i forbindelse med tvangsauktioner, at en erhverver af en landbrugsejendom ikke kan vide sig sikker på, at det er muligt at gennemføre en opsigelse af en lejer efter reglerne i lejeloven, idet retten kan finde, at hensynet til lejerens forhold vejer tungere end hensynet til erhververen.

I tilfælde af, at retten ikke vil godkende en opsigelse, vil det i øvrigt have den konsekvens, at der nødvendigvis må meddeles tidsubegrænset dispensation fra landbrugslovens erhvervsbestemmelser. Kan en tidsubegrænset dispensation forventes i dette tilfælde? Er det i givet fald et krav, at der foreligger en domstolsafgørelse, eller kan en ejer forvente en tidsubegrænset dispensation, såfremt han vurderer, at han ikke kan få medhold ved domstolene i, at en opsigelse kan gennemføres?

Det bør derfor på et objektivt grundlag sikres, at det er muligt for en erhverver af en landbrugsejendom, at denne kan opfylde bopælskravet, således at en i øvrigt gyldigt varslet opsigelse ikke efterfølgende kan tilsidesættes af domstolene med henvisning til lejelovens bestemmelser.

Det er videre Realkreditrådets opfattelse, at der på større landbrugsejendomme, herunder specielt på ejendomme med animalsk produktion, er behov for at sikre mulighed for, at personer, der varetager driften, herunder eksempelvis tilsyn med husdyr, ud fra blandt andet en dyreværnsmæssig betragtning sikres adgang til at bo tæt på produktionsstedet.

Realkreditrådet skal derfor foreslå, at det overvejes at bevare reglen i § 28, stk. 3, dog således at reglen fremadrettet alene gælder for landbrugsejendomme med én bolig og et areal på 10 ha eller derover, idet den betydeligste del af produktionen finder sted på landbrugsejendomme, hvis areal er på 10 ha eller derover. Opsigelse af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme under 10 ha og på landbrugsejendomme, hvor der er flere boliger, kunne så fremadrettet ske efter reglerne i lejeloven, dog således at der, jfr. ovenfor, bør sikres ejeren en ubetinget ret til med 1 års varsel at frigøre en bolig for lejemaal, når boligen ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet.

Udover de ovenfor anførte bemærkninger skal Realkreditrådet henlede opmærksomheden på de uheldige følger, der vil kunne opstå vedrørende lejemaal, som er indgået inden lovens ikrafttræden. Ejere af landbrugsejendomme med beboelsesbygninger, der i god tro har udlejet disse inden lovens ikrafttræden, vil efter Realkreditrådets opfattelse stilles i en urimelig situation, hvis lejemalet ikke kan opsiges i medfør af den nugældende § 28, stk. 3. Det bør derfor sikres, at en eventuel ændring/ophævelse af landbrugslovens § 28, stk. 3, alene har virkning for lejemaal, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Genoptagelse af husdyrhold

Følgende fremgår endvidere af bemærkningerne til lovforslagets nr. 1:

"I forbindelse med overgangsreglerne vil det desuden blive præciseret, at der normalt vil kunne genoptages et husdyrhold af indtil samme størrelse som tidligere, hvis der er tale om en afbrydelse af husdyrholdet på under 3 år. Det vil normalt være en betingelse, at husdyrholdet er bragt op på den oprindelige størrelse inden udløbet af 3 års-perioden. "

Realkreditrådet skal hertil bemærke, at den pågældende 3 års begrænsning for genoptagelse kan føre til urimelige situationer for realkreditinstitutter, som ved belåningen har lagt afgørende vægt på en vis produktion. I den forbindelse er 3 år en for kort periode til, at realkreditinstituttet kan konstatere, at låntager har misligholdt låneforholdet ved nedbringelse af husdyrholdet, samt gennemføre en tvangsauktion eller lignende - for derefter at genoprette produktionen. En rimelig

løsning herpå vil være, at 3 års begrænsningen ikke finder anvendelse overfor ufyldstgjorte panthavere og ved panthavernes videresalg til 3. mand. Realkreditrådet foreslår derfor, at bemærkningerne formuleres således:

"I forbindelse med overgangsreglerne vil det desuden blive præciseret, at der normalt vil kunne genoptages et husdyrhold af indtil samme størrelse som tidligere, hvis der er tale om en afbrydelse af husdyrholdet på under 3 år. Det vil normalt være en betingelse, at husdyrholdet er bragt op på den oprindelige størrelse inden udløbet af 3 års-perioden. Den pågældende 3 års begrænsning finder dog ikke anvendelse overfor panthavere, som har overtaget ejendommen som ufyldstgjorte panthavere, samt overfor den, som erhverver ejendommen fra panthaverne".

Med venlig hilsen

Steen Jul Petersen

Inga og Børge Lind
Landmærket 7
1119 København K.
e-mail ingaborge@hotmail.com

Direktoratet for Fødevarer og Fiskeerhverv
Arealkontoret

25. januar 2006

26 JAN. 2006

Direktoratet for Fødevarer og Fiskeerhverv

3101-X-06-3041	23	0
----------------	----	---

akt nr. bilag

Høringssvar til Forslag om Lov om ændring af landbrugsejendomme

Vi har sendt nedenstående til e-mailadressen dffe@dffe.dk, men ser, at den relevante adresse er areal@dffe.dk, vel en underafdeling af direktoratet, så I får sagen en gang til og med nogle tilføjelser, og vi vil stadig gerne have en kvittering for modtagelsen.

Det er specielt punktet i lovens paragraf 11, der får os til at skrive til jer, ændringen kan medføre, at der kommer flere svin i Danmark, og det er bestemt ikke, hvad der er brug for.

Teknologisk udvikling og strukturudvikling, det er man jo nødt til at forholde sig til, men deri indgår vel også, at der skal tænkes på danskernes helbred, de fleste danskere er meget interesserede i deres helbred, og flere svin giver øget forurening.

Vi synes, at det er direkte forkert at argumentere for flere dyr med henvisning til, at problemerne løses med en teknologi, som ikke eksisterer på nuværende tidspunkt, og der vil vel gå adskillige år, inden en sådan teknologi står parat, og selvom teknikken skulle foreligge, vil et større antal dyr i sig selv skabe en forøgelse af forureningen.

For os at se vil de her skitserede ændringer af landbrugsejendomme få negative konsekvenser for dyr, natur og mennesker, blandt andet belyst i det følgende:

Miljøpåvirkninger og sygdomsrisici hidrørende fra industriel svineproduktion

For tiden foregår der diskussioner og overvejelser omkring lovgivningsændringer for udvikling og vækst af dansk landbrug og herunder dansk svineproduktion, og i den anledning skal vi pege på nogle forhold, der efter vor opfattelse bør analyseres nærmere.

Det drejer sig om usikkerheden omkring de sundhedsmæssige følgevirkninger for mennesker og dyr.

For at få et indtryk af internationale erfaringer på området har vi anvendt søgemaskinen "Google" på det engelsksprogede område. Vi søgte den 14.01.2006 ud fra nedennævnte kombinerede ordsammensætninger og fik de efterfølgende søgeresultater:

26-01-2006

Søgeord	Søgeresultater (antal)
Pig farms + environment	ca. 3.500.000
+ health problems	2.700.000
+ lung problems	800.000
+ flu	300.000
+ allergies	200.000
+ flies	300.000
+ arthritis	200.000
+ heart problems	2.000.000
+ cancer	500.000
Pesticides + cancer	3.000.000
+ health	5.000.000
+ human sperm quality	250.000

Det skal I den forbindelse bemærkes, at det er vor opfattelse, at traditionel svineproduktion forudsætter anvendelse af relativt store mængder pesticider, antibiotika m.m.

Søgeresultaterne vil naturligt indbefatte et stort antal gengangere. Men samlet giver søgeresultaterne hovedsageligt det indtryk, at de fleste poster rummer undersøgelser, erfaringer, rapporter og udsagn, der går på, at den industrielle svineproduktion medfører forskellige sygdomme både for de mennesker, der arbejder med svineproduktionen, men at også produktionsdyrene rammes.

Herunder forefindes der også undersøgelser, der påpeger, at det indebærer sygdomsrisici for naboer til svineproduktion og andre mennesker i nærområdet.

Det skal dog også siges, at der også forekommer udsagn om, at der ikke er videnskabeligt bevis for sammenhængen til sygdomme.

Nu kan man så indvende, at så store svinefarme har vi endnu ikke i Danmark. Men dertil kan man til gengæld påpege, at der i Danmark er mange mellemstore produktionsvirksomheder beliggende indenfor et begrænset område, således at svinetætheden i virkeligheden formentlig er større i Danmark.

Vi tror således, at Danmark er et af de mest svinetætte og dermed mest svineforurenede lande i verden.

Vi ser det blandt andet på svinedødelighedsprocenten i staldene, udviklingen i grundvand og drikkevandskvaliteten, forureningen af søer, fjorde og indenrigsfarvande, og forureningen og forsureningen af den danske landbrugsjord.

Man kan ikke udelukke, at den samlede miljøpåvirkning er helbredsmæssigt skadelig for store dele af den danske befolkning, selvom gennemsnitslevealderen er stigende, måske skulle levealderen været steget betydelig mere, end den gør. De kroniske sygdomme er blevet byrdefulde i Danmark, allergisygdomme er steget voldsomt de sidste 50 år, og mænds sædkvalitet er blevet fremdeles dårligere.

En sådan udvikling bør rejse en del kritiske spørgsmål blandt landets politikere.

Mange mener, at det er forurenings- og livsstils ændringer, der påvirker væksten i de kroniske sygdomme.

Vi er godt klar over, at også andre miljøforhold spiller ind, herunder væksten i antal kemikalier i virksomhederne og husholdningerne, kraftværker, tobakken o.s.v., men vi er dog af den

overbevisning, at de industrielle svineproduktioner hører til de mest forurenende bl.a. på grund af anvendelse af pesticider, antibiotika og udledninger af store gyllemængder med kvælstoffer, fosfor, virusarter, bakterier og andre parasitter.

Desuden anvendes kunstgødning, og hertil kommer så udledninger af den stinkende luft med blandet indhold fra staldene (den indeholder bl. a. ammoniak og støvpartikler), og den luft sender svinebrugene i vid udstrækning videre til sagesløse naboer via ventilationskanalerne.

Man kunne ønske sig, at der blev taget et stort beløb af landbrugsstøtten til eksperimentelle forsøg med henblik på at finde frem til landbrugsformer, der er bæredygtige både i økonomisk, dyrevelfærdsmæssig og i miljømæssig henseende.

Man må heller ikke glemme, at en miljøforurenende udvikling også skader andre erhvervsområder såsom turisme, fjord- og indenrigsfiskeri, anden form for landbrug, og samtidig gøres landdistrikterne mindre attraktive som boligområder på grund af bl.a. støj, stank, tung trafik og fluer o.s.v.

Sluttelig skal siges, at samfundet med vore øjne hurtigst muligt bør få klarhed over de internationale erfaringer med sygdomsrisici omtalt på Internettet.

Det kan forekomme mindre rimeligt at ignorere mange menneskers erfaringer med en bemærkning om, at det ikke er videnskabeligt bevist.

Efter vor opfattelse bør der lægges op til flere restriktive indgreb overfor svinebrugene herunder gennemførelse af et svinestop, indtil en betryggende klarhed er tilvejebragt omkring forholdet mellem svineproduktion og sygdomsrisici. Det må i denne sammenhæng erindres, at Danmark formentlig er et af de mest svineavlsforurenede lande i verden.

Der tales for øjeblikket meget om menneskerettigheder og dybest set, er det vel i strid med rimelige menneskeretsbetragtninger, at et lands landbrugs lovgivning påfører sagesløse beboere i landdistrikterne at leve under miljømæssigt usle forhold med svinestank, fluer, støj og mulige sygdomsrisici.

Denne almindelige forværring af miljøet i Danmark, den begyndte for ca. 15 år siden, da den industrielle svineproduktion begyndte at tage fart, uden at lovgivningen af den grund blev ændret til gennemførelse af industrielle miljøregler.

Den politiske passivitet i dette spørgsmål har således påført de små lokalsamfund mange konflikter, der kunne have været undgået, hvis folketinget på daværende tidspunkt havde fungeret noget bedre.

Med venlig hilsen Inga Holst Lind og Børge Lind

Til Direktoratet for
FødevarerErhverv

Århus den
17.01.2006

Vedr. Forslaget til ny landbrugslov – Fortrinsstillingsreglerne.

Det på nettet fremlagte udkast til Forslag til lov om landbrugsejendomme har jeg lyst til at kommentere med bemærkninger om 3 forhold, nemlig:

1. Reglerne om ophævelsen af § 12 stk 3.
2. Reglerne om fortrinsstilling og
3. Reglen i lovens § 6 stk. 3, om at en beboelsesbygning ikke må frastykkes en landbrugsejendom med et mindre areal en 15000 m².

Ad 1: reglen om ophævelse af § 12 stk. 3.

Det er her nævnt, at man efter lejeloven kan opsigte en lejer med 1 års varsel, når man selv skal bruge det udlejede. Dette stemmer med lejelovens tekst, men man har undladt at oplyse, at domstolene kan tilsidesætte opsigelsen, hvis denne ud fra en vurdering af begge parter forhold er urimelig. Når man køber en udlejet bolig, kan man derfor sjældent efter praksis opsigte lejeren.

Det kan være uhensigtsmæssigt, hvis landmænd, der køber en ejendom, hvor boligen er udlejet – eller landmænd, der har udlejet boliger på deres bedrift – ikke ubetinget kan komme af med lejere, når boligen skal benyttes til brug for ejeren selv eller medarbejdere.

Det bør derfor fremgå klart af loven, at en bolig på en landbrugsejendom altid kan opsiges med et års varsel, hvis ejeren enten skal bruge boligen selv eller hvis ejeren skal bruge boligen til en af sine medarbejdere på den bedrift, ejeren driver.

Ad 2 : Reglerne om fortrinsstilling:

Til en indledning kan det oplyses, at jeg er ganske enig i, at fortrinsstillingsreglerne som anført af kontorchef Morten Blom Andersen i Landbrugsavisen den 17. januar 2006 er " et instrument, hvor man går ind og bryder en indgået retsaftale mellem to parter. Det er en stærk ting."

Samtidig er det min opfattelse, at reglerne i den udformning, de hidtil har haft, har skabt mere splid i landbrugskredse end gavn.

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

Reglerne har kun i ganske få tilfælde ført til, at den, der har fået fortrinsstilling, har fået mulighed for at erhverve den jord, der var meddelt fortrinsstilling til.

I forbindelse med at loven blev ændret i 2004, spurgte jeg, om man havde en opgørelse over, hvor mange fortrinsansøgere, der havde fået deres ønsker opfyldt.

Det blev oplyst, at man ingen viden havde herom, men man var enig i, at det nok kun var ganske få.

Da loven blev ændret i 2004 valgte man at begrænse antallet af landmænd, der kunne søge fortrinsstilling ganske kraftigt, og man indførte i lovtæksten en ny regel om, at kun landmænd, der selv havde drevet deres ejede landbrug kunne søge fortrinsstilling. I bemærkningerne til loven oplyser man intet om denne nye væsentlige begrænsning i ansøgerkredsen, men man oplyser, at formålet med lovændringen er at tilsikre aktive landmænd mulighed for fortrinsstilling, blot de var ejere af landbrug med et jordtilliggende på mere end 30 ha.

Efter praksis som den på det seneste er gengivet i Landbrugsavisen har regelændringen betydet at aktive, veluddannede landmænd, der ikke driver deres 2 - 30 ha jord, er afskåret fra at søge fortrinsstilling. Disse landmænd kan være unge nyetablerede landmænd, der på grund af etableringsstøtteregler vælger at bortforpagte deres gård, medens de er beskæftiget som (Stald)medhjælpere i et nærliggende landbrug eller de kan som f.eks. minkavlere koncentrere sig om pasningen af deres husdyrhold på egen gård, indtil de kan få et passende jordtilliggende til deres ejendom. Denne beskrevne praksis stemmer ikke overens med formålsbestemmelsen i bemærkningerne til loven, men derimod til selve lovtæksten.

Det nu fremsatte lovforslag reparerer ikke på den mulige forkerte praksis, som fastholdes med krav om ansøgers pligt til selv at have drevet deres jord. Tidligere var lovkravet alene, at man, når man var blevet ejer af mere end 30 ha - bl.a. efter køb i medfør af fortrinsstillingsreglerne - selv skulle drive sin jord.

Hvis man mener, at fortrinsansøgere bør have en reel ret til at blive ejere af den jord, de søger fortrinsstilling til, bør man udforme reglerne således, at fortrinsansøgere får denne reelle ret. Så længe der ikke er en reel ret for fortrinsansøgere til at blive ejere af jorden har reglerne alene en skadelig virkning for respekten for loven, da man stikker blå i øjnene på fortrinsstillingsansøgere samtidig med at man gør et alvorligt indgreb i de aftaler en køber og en sælger af landbrugsjord har indgået med hinanden. Køber kan nemlig ikke få den jord, der er købt, men må afstå dele af denne til andre - og disse andre er som anført yderst sjældent den fortrinsberettigede.

Det ligger - bl.a. fordi jeg ikke er tilhænger af fortrinsstillingsbegrebet, der som anført bryder en retsaftale mellem to parter - uden for mine evner at komme med forslag til, hvordan reglerne kan og skal udformes, således at de sikre den fortrinsberettigede en reel mulighed for at få sine ønsker opfyldt gennem et fremtidigt ejerskab til den jord, der er meddelt fortrinsstilling til.

Hvis jeg alligevel skulle komme med et forslag kunne det gå på, at den fortrinsberettigede skulle have en FORKØBSRET til al den jord - eller

hele den ejendom, der er handlet og - som giver anledning til annonceringen efter fortrinsstillingsansøger.

Gøres forkøbsretten gældende skal den primære ansøger, der oprindeligt havde erhvervet jorden, have en kompensation for sine købsudgifter med videre på 10 % af købsprisen, hvilket vil medføre, at den forkøbsberettigede måtte betale 110 % af den pris, der var handlet til af den oprindelige køber, til denne for at kunne erhverve jorden

Man kunne også give sælgere mulighed for at annoncere efter fortrinsansøgere inden de solgte deres ejendom, således at det før en handel blev afklaret, om denne kunne søges forpurret af naboer. Forslag herom er tidligere blevet afvist totalt af Direktoratet.

Spørgsmålet om, hvordan man skal give fortrinsstillingsreglerne et reelt indhold - og ikke blot et administrativt krævende besvær - er politiske, og trænger til en seriøs drøftelse til gavn for hele landbrugserhvervet.

Hvis ikke man havde det udgangspunkt, at en politisk ordfører er seriøs, kunne man fristes til at tro, at dette udgangspunkt er helt forkert, når man i en pressemeddelelse af 13.01.2005 om forliget læser følgende: "Jeg vil ikke acceptere, at de store tryner de små. Derfor har det været vigtigt for mig at få udvidet fortrinstillingen for de små brug"

Det bliver spændende at få dokumentation for, at der på grundlag af gældende regler er nogen, der har "trynet" andre.

Ad 3: Reglen i lovens § 6 stk. 3 om en arealgrænse ved udstykning på 15000 m².

Denne regel giver anledning til mange besværligheder, idet det har vist sig, at mange købere af landbrugsejendommens bygningsparceller ikke ønsker at erhverve et areal på 1,5 ha, hvis de kunne nøjes med et mindre areal.

På grund af reglen må de dog acceptere, at de SKAL erhverve 1,5 ha, som de senere kan sælge størstedelen af, da der ikke er regler, der forhindrer et sådant frasal.

Det undrer mig, at en sådan regel, der ikke stemmer overens med behovet i befolkningen, ikke søges ophævet, når man er i gang med at tilpasse loven ud fra de erfaringer, man har indhentet med denne siden ikrafttrædelsen for små 1½ år siden.

Landets landinspektører og Kort- og Matrikelstyrelsen vil givetvis samstemmende kunne bekræfte, at reglen i § 6 stk. 3 ikke stemmer overens med ønskerne hos køberne af frastykkede bygningsparceller, og at regelen derfor giver anledning til uhyre mange efterfølgende arealtilbageførselsager.

Reglen betyder i øvrigt, at ejerne af disse 3 tønder land store brug frit kan omdanne disse til fritidsboliger/-ejendomme, som herefter kun kan benyttes til helårsboliger efter en planlovstilladelse.

Uanset hvad ejerne benytter sine bygninger til, vil han kunne opnå hastøttebetaling på grundlag af de enkeltbetlingsrettigheder, han har erhvervet sammen med sine 3 tønder land.

Med venlig hilsen

Ole Laursen

Direktoratet for Fødevarerhverv
Arealkontoret
Nyropsgade 30
1780 København V.
Att.: Kontorchef Morten Blom Andersen

Vedr. Høring om udkast af 13. januar 2006 til forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Ovennævnte udkast til lovforslag indeholder i § 1, nr. 6, et forslag om ophævelse af § 28, stk. 3, i lov om landbrugsejendomme. Forslaget er begrundet i den offentlige debat, der har været omkring bestemmelsen i efteråret 2005. Jeg har selv deltaget i denne debat og har i DR1-programmet »Kontant« talt for, at bestemmelsen bør ændres. Imidlertid har den offentlige debat alene været rettet mod en fuldstændig ophævelse af bestemmelsen, uden at omhandle bestemmelsens forskellige nuancer. Heller ikke lovforslaget synes at afspejle alle disse nuancer.

Jeg vil i det følgende argumentere for, at en fuldstændig ophævelse af § 28, stk. 3, dels ikke vil føre til en hensigtsmæssig retsstilling, dels ikke er nødvendig for at løse de eksisterende problemer for lejere af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme. Som følge heraf vil jeg i stedet foreslå en stramning af lovens § 28, stk. 3, der tilgodeser og forbedrer lejernes retsstilling samtidig med, at der ikke sker en svækkelse af bopælspligten ved erhvervelse af en landbrugsejendom og at sigtet med en medhjælperbolig i landbruget kan opretholdes. Et udkast til et konkret lovforslag med bemærkninger findes nedenfor i afsnit 4.

Såfremt teksten giver anledning til spørgsmål, står jeg til rådighed.

1. Indholdet af § 28, stk. 3

I medfør af landbrugslovens § 28, stk. 3, kan lejemål vedrørende en landbrugsejendoms beboelsesbygninger i to forskellige tilfælde opsiges med 6 måneders varsel, uanset bestemmelser i lejelovgivningen, og uanset at der i lejeaftalen er aftalt et længere opsigelsesvarsel. Opsigelse med 6 måneders varsel kan ske, 1) når boligen ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen, eller 2) når boligen ønskes anvendt som bolig for personer, der beskæftiges med ejendommens drift. Da der er tale om væsensforskellige opsigelsesgrunde, behandles de hver for sig i de følgende afsnit 2 og 3.

30. JANUAR 2006

Ejendomsret

Forskningsafdeling III
Sankt Peders Stræde 19
1453 København K

Professor, dr. jur.
Peter Mortensen
Nørregade 15, 4.
1165 København K

TLF 35 32 32 22
DIR 35 32 35 98
FAX 35 32 35 92

Peter.Mortensen@jur.ku.dk

www.jur.ku.dk/ejendomsret

Sags nr.

Bedes oplyst ved henvendelse

2. Opsigelse når boligen ønskes anvendt som bolig for personer, der beskæftiges med ejendommens drift

2.1. Problemstillingen

Det er denne del af bestemmelsen, som i tv-programmet »Kontant« oprindeligt gav anledning til den offentlige debat, idet den nævnte opsigelsesmulighed giver anledning til en del tvister om berettigelsen af opsigelse af lejere af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme. I de trykte domssamlinger findes kun knapt en halv snes domme om bestemmelsen, men på baggrund af henvendelser fra advokater og lejere, der har kontaktet mig om konkrete sager, er det mit klare indtryk, at det faktiske antal sager er væsentligt større, samt at en del sager aldrig når til domstolene, fordi lejeren af den ene eller anden grund opgiver at modsætte sig opsigelsen.

Problemet med bestemmelsen - og det forhold, som jeg påpegede i »Kontant« - er, at formuleringen »...som bolig for personer, der beskæftiges i bedriften« giver anledning til betydelig afgrænsningstvivl, idet det hverken af lovteksten, forarbejder eller administrative forskrifter fremgår, hvilken grad af beskæftigelse i bedriften, der skal være tale om. En arbejdstid på ganske få timer og et arbejde, der har perifer tilknytning til bedriften, har således kunnet begrunde opsigelse - også i nogle tilfælde, hvor det egentlige formål med opsigelsen har været at slippe af med lejeren.

For nogle lejere har det derudover været en særlig overraskelse, at de kunne opsiges med kortere varsel end efter lejeloven, idet de ikke har været klar over, at lejemålet vedrørte en beboelsesbygning på en landbrugsejendom og ikke har været bekendt med landbrugslovens § 28, stk. 3.

2.2. Konsekvenser af en ophævelse af § 28, stk. 3

Såfremt § 28, stk. 3, ophæves, vil det i realiteten kun yderst sjældent være muligt at opsiges lejemål med henblik på, at ansatte, der er beskæftiget i bedriften, skal bo på ejendommen. Dette skyldes, at lejeloven ikke indeholder hjemmel til at opsiges, når det lejede skal benyttes af ansatte. Der findes dog i lejelovens § 83, stk. 1, litra g, hjemmel til at opsiges, »når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.« Som det fremgår af ordlyden, er opsigelsesadgangen efter denne bestemmelse imidlertid meget begrænset. Opsigelsesvarslet er tre måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag, jf. lejelovens § 86, stk. 1. Da lejelovens § 83, stk. 1, litra g, er meget restriktiv, vil der imidlertid i de fleste tilfælde være en klar interesse for lejeren i at fremsætte indsigelse mod opsigelsen, hvorefter udlejeren må indbringe sagen for boligretten, jf. lejelovens § 87, stk. 2. Som følge heraf vil der i praksis gå betydelig længere tid end tre måneder, før lejemålet er ledigt, hvis udlejeren overhovedet får medhold.

Endvidere kan lejere af arbejder- og funktionærboliger, der er beskæftiget ved driften, opsiges i medfør af lejelovens § 83, stk. 1, litra c og d. Lejere uden ansættelse på ejendommen kan derimod kun opsiges efter den nævnte snævre regel i litra g.

Da der ved visse driftsformer i landbruget - som bl.a. påpeget fra forskellig side i pressen samt i høringsvar til og under folketingsbehandlingen af lovforslag nr. L 84 og L 92 - er behov for, at medhjælpere med kort varsel kan tilbydes bopæl på landbrugsejendommen, må konsekvensen af en så begrænset opsigelsesadgang som nævnt ovenfor forventes at blive, at en række jordbrugere - bortset fra udleje til en ansat medhjælper - afstår fra at udleje med deraf følgende risiko for økonomisk tab og/eller mangelfuldt vedligeholdte bygninger. En sådan udvikling harmonerer ikke med landbrugslovens formålsbestemmelse, hvorefter bosætning og udvikling i landdistrikterne skal tilgodeses, jf. lovens § 1, nr. 3.

Nogle jordbrugere vil i stedet vælge at udleje, men tidsbegrænset, således at lejemålet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids ophør, jf. lejelovens § 80. Disse jordbrugere kan imidlertid ikke være sikre på, at de vil kunne indsætte en ansat i det lejede ved lejeaftalens ophør. Dette skyldes, at boligretten i medfør af lejelovens § 80, stk. 3, kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Endvidere er tidsbegrænsede lejeaftaler uopsigelige i lejeperioden, hvorfor det kan forekomme, at uopsigelsesperioden ikke er udløbet på det tidspunkt, hvor der er behov for at finde bolig til en ansat medhjælper.

De nævnte regler kan endvidere betyde, at en jordbruger, der uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 12, har opført en medhjælperbolig på sin landbrugsejendom, risikerer at blive afskåret fra at råde over medhjælperboligen, hvis han - f.eks. i en periode, hvor der er ansat en medhjælper, der har bolig udenfor ejendommen - udlejer medhjælperboligen til en ikke-ansat, idet en sådan lejer som nævnt vanskeligt vil kunne opsiges. Jordbrugeren må da enten undlade at udleje, med tabte lejeindtægter til følge, eller udleje - eventuelt tidsbegrænset med risiko for, at boligretten tilsidesætter tidsbegrænsningen, eller at den uopsigelige lejeaftale fortsat løber på det tidspunkt, hvor medhjælperboligen igen skal anvendes til en ansat medhjælper.

Såfremt jordbrugeren »fanges« af en vanskeligt opsigelig lejeaftale, kan han endvidere vælge at opføre endnu en medhjælperbolig på ejendommen. Dette vil kunne ske uden landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 eller nr. 12. Lovforslaget vil således kunne føre til øget bebyggelse i det åbne land.

I bemærkningerne til lov nr. 383 af 6. juni 2002 om ændring af lov om planlægning og lov om Hovedstadens Udviklingsråd, (lovforslagets § 1, nr. 15), der indsatte planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, om opførelse af medhjælperboliger uden

landzonetilladelse, anførtes bl.a., at »[ø]nskes boligerne frastykket, kræver det en tilladelse efter § 35, stk. 1. Tilladelsen bør som udgangspunkt ikke gives, fordi boligen dermed kan blive solgt, således at den ikke længere er til rådighed som aftægts- eller medhjælperbolig, når der igen opstår behov herfor.« Det formål, som tilsigtedes opnået ved planloven - at sikre, at boligerne var til rådighed som medhjælperboliger - tilsidesættes således af forslaget om ophævelse af landbrugslovens § 28, stk. 3.

I sammenhæng med de omtalte regler i planloven bemærkes, at ejeren af en landbrugsbedrift ofte betragter en medhjælperbolig som en investering i bedriften, der skal sikre, at en medhjælper kan bo i umiddelbar nærhed af driftsbygninger med husdyrhold. En jordbruger vælger typisk at afhænde bygninger, der ikke er nødvendige for bedriften - herunder overflødige beboelsesbygninger.

Endvidere bemærkes, at lovforslaget ikke indeholder oplysninger om den faktiske udbredelse og anvendelse af medhjælperboliger i landbruget - herunder oplysninger om i hvilket omfang adgangen til i medfør af planloven at opføre nye medhjælperboliger er udnyttet i praksis. Sådanne oplysninger - som jeg desværre ikke selv har haft mulighed for at tilvejebringe - kunne medvirke til at dokumentere, hvilket praktisk behov der er for en ændring af landbrugslovens § 28, stk. 3.

Lovforslaget synes endvidere at mangle en stillingtagen til retsstillingen for allerede indgåede lejeaftaler, hvori det gyldigt er aftalt, at opsigelse kan ske efter § 28, stk. 3, hvilket skaber usikkerhed både for lejere og udlejere. Det er en almindelig grundsætning i dansk intertemporal ret, at der ikke til væsentlig ulempe for en kontraktspart lovgives med tilbagevirkende kraft, medmindre det fremgår af en lovs egne ikrafttrædelses- og overgangsregler.

Lovforslaget indeholder ingen ikrafttrædelses- eller overgangsbestemmelser. Det er derfor udgangspunktet, at aftaler om, at opsigelse kan ske efter § 28, stk. 3 (eller efter den tidligere § 12, stk. 3), bevarer deres gyldighed også efter lovforslagets ikrafttræden, idet de er indgået i tillid til gældende ret på aftaletidspunktet, og idet lovforslaget ikke indeholder bestemmelser, der tyder på, at ændringsloven - til væsentlig ulempe for udlejeren - skulle finde anvendelse på retsstiftende kendsgerninger, der ligger før ændringslovens ikrafttræden den 1. august 2006. Dette synes temmelig klart at være tilfældet, hvis parterne udtrykkeligt har aftalt, at opsigelse kun kan ske efter landbrugslovens bestemmelser, men det må tillige antages at gælde, hvis parterne - i tillid til den gældende lov - intet har aftalt om spørgsmålet. Uden overgangsbestemmelser vil retsstillingen for en række lejere således i en lang årrække fremover ikke blive ændret (forbedret) af lovforslaget.

Hvis det omvendt udtrykkeligt tilføjes i lovforslaget, at eksisterende lejeaftaler fra ikrafttrædelsestidspunktet ikke længere kan opsiges med 6 måneders varsel, rejser det spørgsmålet, om lovændringen udgør et sådant indgreb i udlejerens ret,

at der foreligger ekspropriation.

Det er et spørgsmål, om en ophævelse af § 28, stk. 3, generelt vil udgøre ekspropriation eller blot er udtryk for en erstatningsfri rådighedsregulering, der falder inden for lovgivers almindelige reguleringsadgang.

Det forekommer imidlertid sandsynligt, at ophævelsen af bestemmelsen i nogle tilfælde vil ramme enkelte jordbrugere så atypisk hårdt, at ekspropriationserstatning vil kunne komme på tale i forhold til disse jordbrugere. Det vil eventuelt kunne være tilfældet, hvis en jordbruger ikke kan skaffe fornødent personale til at passe en besætning, fordi der ikke hurtigt nok kan skaffes boliger i nærheden, og fordi en udlejet medhjælperbolig på ejendommen ikke længere kan opsiges som aftalt i lejekontrakten. I yderste konsekvens kan dette betyde en afvikling eller reduktion af dyreholdet med produktionsnedgang og økonomisk tab til følge.

Efter omstændighederne kan der - som anført i de generelle bemærkninger til lovforslaget, pkt. 5 - også lides tab ved, at jordbrugeren må finde en anden - og dyrere - erstatningsbolig til sin medhjælper og eventuelt yde medhjælperen lønkomensation på grund af transporten. I bemærkningerne anføres, at sådanne udgifter modsvares af en højere lejeindtægt ved nyudlejning, fordi den øgede lejerbeskyttelse gør lejemålene mere attraktive. Hertil bemærkes, at dette imidlertid ikke gælder i en situation, hvor en udlejet medhjælperbolig ikke kan opsiges som aftalt i lejekontrakten og derfor ikke kan genudlejes, og hvor der i stedet må findes en anden - og dyrere - erstatningsbolig til en medhjælper. Dertil kommer, at en forbedret sikkerhed for lejere ikke nødvendigvis vil medføre en højere leje ved en eventuel genudlejning, idet lejeniveauet ikke fastsættes frit af udlejeren, men såvel i dag som efter en eventuel ophævelse af landbrugslovens § 28, stk. 3, skal fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens præceptive regler om det lejedes værdi eller som omkostningsbestemt leje.

2.3. Et løsningsforslag

Som det fremgår af afsnit 2.2., vil den med lovforslaget tilsigtede bedre beskyttelse af lejere af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme medføre en række ulemper for ejere af landbrugsejendomme og vil kunne føre til øget bebyggelse i det åbne land samt flere faldefærdige bygninger. Desuden kan der opstå sager om ekspropriationserstatning. Endvidere kan resultatet blive et mindre udbud af beboelseslejligheder på landet til skade for befolkningsudviklingen.

I stedet for disse ulemper synes det mere nærliggende at overveje en ændring af landbrugslovens § 28, stk. 3, der afhjælper den gældende upræcise formulering, således at lejernes retsstilling bliver klargjort, og som fortsat muliggør en hensigtsmæssig udnyttelse af medhjælperboliger.

En mulighed kunne være en præcisering af, hvilke ansatte opsigelsesadgangen er møntet på. Loven kunne f.eks. begrænse opsigelsesadgangen til tilfælde, hvor lejemålet skal anvendes som bolig for personer, der er ansat som heltidsbeskæftigede ved bedriften, når de ansattes bopæl på ejendommen er af væsentlig betydning for den landbrugsmæssige drift, og der ikke på bedriften findes anden egnet bolig, jf. stk. 3, nr. 2, i udkast til lovforslag nedenfor i afsnit 4. Andre afgrænsninger - herunder yderligere præciseret i administrative forskrifter - kan også tænkes.

Yderligere lejerbeskyttelse kan endvidere opnås ved at pålægge udlejeren en oplysningspligt over for lejeren, således at lejeren gøres bekendt med, at der er tale om leje af en bolig på en landbrugsejendom, og med at der gælder et kortere opsigelsesvarsel end efter lejeloven. Hvis denne oplysningspligt kombineres med en regel om, at den særlige opsigelsesregel i § 28, stk. 3, ikke kan anvendes, hvis oplysningerne ikke fremgår af lejekontrakten, sikres lejerne bedre mod uforudsete opsigelser. Se nærmere stk. 4 i lovforslaget nedenfor i afsnit 4. Et strafansvar for den udlejer, der forsømmer at give de relevante oplysninger, kan også overvejes.

3. Opsigelse når boligen ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen

3.1. Problemstillingen

Denne del af bestemmelsen er nært knyttet til bopælspligten i § 8 i lov om landbrugsejendomme, idet bopælspligten ved erhvervelse skal opfyldes inden 6 måneder efter erhvervelse af ejendommen, jf. f.eks. lovens § 12, stk. 1, nr. 3. Hvis en landbrugsejendoms beboelsesbygning er udlejet, kan erhververen ikke opfylde sin bopælspligt, medmindre lejeren kan opsiges. Opsigelsesvarslet på 6 måneder i lovens § 28, stk. 3, sikrer således, at en erhverver kan opfylde bopælspligten inden de 6 måneder, som loven kræver.

Mig bekendt har denne bestemmelse kun givet anledning til få problemer i praksis. Det var da heller ikke denne del af § 28, stk. 3, der var genstand for debat i tv-programmet »Kontant«, omend dette desværre ikke fremgik tydeligt af programmet.

I enkelte tilfælde har denne del af bestemmelsen dog givet anledning til tvister. Det har fortrinsvis været tilfældet, hvor en lejer er blevet opsagt med henvisning til, at ejendommen senere skal sælges, og at køberen skal opfylde sin bopælspligt. Dette har undertiden skabt usikkerhed om, hvorvidt der reelt skulle ske et salg, eller om formålet blot var at slippe af med lejeren.

3.2. Konsekvenser af en ophævelse af § 28, stk. 3

For så vidt angår konsekvenserne af den foreslåede ophævelse af denne del af § 28, stk. 3, skal jeg primært henvise til notat fra professor, dr. jur. Jens Evald,

Århus Universitet, fremsendt til Folketingets Udvalg for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri den 16. december 2005, idet jeg er enig i Jens Evalds synspunkter - herunder at en ophævelse vil betyde, at en erhverver i nogle tilfælde vil være afskåret fra at opsiges en lejer efter lejelovens regler, og at ophævelsen af § 28, stk. 3, vil indebære en svækkelse af muligheden for at opretholde bopælspligten i forhold til EU-retten.

Til det af Jens Evald anførte vedrørende forholdet til EU-retten kan supplerende nævnes, at en dispensationspraksis som foreslået i bemærkningerne til lovforslagets nr. 6, vil medvirke til en svækkelse af bopælspligten i forhold til EU-retten. Det anføres således i bemærkningerne, at ophævelsen af § 28, stk. 3, vil nødvendiggøre, at jordbrugskommissionerne instrueres om, at der normalt skal gives en forlængelse af 6-måneders-fristen til opfyldelse af bopælspligten, hvis det er nødvendigt først at frigøre ejendommens stuehus for tidligere lejemål. Lejelovens opsigelsesregler og eventuelle uopsigelige tidsbegrænsede lejeaftaler vil imidlertid kunne føre til et behov for længerevarende dispensationer fra 6-måneders-fristen. Endvidere vil sælger og køber af en landbrugsejendom kunne aftale, at sælger inden overdragelsen udlejer beboelsesbygningen, for at køberen kan opnå dispensation fra sin bopælspligt, uden at dette altid vil kunne betegnes som omgåelse. Som følge heraf vil der kunne blive tale om så omfattende dispensationer fra bopælspligten, at et bopælskrav vanskeligt kan anses for at være nødvendigt for at nå de tvingende samfundsmæssige hensyn, der kan legitimere bopælspligtens opretholdelse over for EU-rettens regler om fri etableringsret.

Hvis der i stedet vælges at fastholde den restriktive dispensationspraksis, vil den vanskeliggørelse af erhververens adgang til at opsiges lejere af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme, som en ophævelse af § 28, stk. 3, vil medføre, gøre det sværere at sælge landbrugsejendomme med udlejede beboelsesbygninger, idet kun erhververe, der kan opfylde bopælspligten på en anden ejendom, vil være interesserede købere. For ejere af landbrugsejendomme, der efter gældende regler har udlejet i tiltro til, at lejeaftalen ikke ville begrænse mulighederne for salg, vil dette efter omstændighederne kunne føre til sådanne værditab, at lovforslaget formentlig vil kunne indebære ekspropriation i forhold til de pågældende, medmindre der i lovforslaget indsættes en dispensationshjemmel eller en overgangsbestemmelse.

3.3. Et løsningsforslag

Det i afsnit 3.1. anførte problem vedrørende den gældende § 28, stk. 3, og opsigelse i forbindelse med overdragelse af en landbrugsejendom løses som det fremgår af afsnit 3.2. ikke hensigtsmæssigt ved at ophæve bestemmelsen.

Problemet kunne imidlertid løses ved at præcisere bestemmelsen således, at alene *erhververen* kan opsiges. Der henvises til formuleringen af stk. 3, nr. 1, i det nedenfor i afsnit 4 anførte udkast til lovforslag, hvorefter opsigelse kun kan ske

af ejendommens ejer, hvis denne skal opfylde bopælspligten. Ved overdragelse af en landbrugsejendom vil reglen betyde, at normalt kun erhververen kan opsiges, idet sælgeren typisk allerede opfylder sin bopælspligt. Dermed sikres, at opsigelse kun sker, når der er sket en reel overdragelse.

Såfremt en sådan regel i enkelte tilfælde skulle forsinke erhververens opsigelse så meget, at lejeaftalen ikke kan bringes til ophør inden 6 måneder, kan der dispenseres kortvarigt fra bopælskravet, hvis erhververen dokumenterer lejekontraktens opsigelse.

4. Udkast til en nyaffattelse af § 28, stk. 3

4.1. Lovbestemmelserne

På baggrund af ovenstående bemærkninger kunne en regel, der både tilgodeser lejere og jordbrugere, f.eks. formuleres på følgende måde i lovforslagets nr. 6:

6. § 28, stk. 3, ophæves og i stedet indsættes som nye stykker:

»Stk. 3. Lejemål vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger kan uanset bestemmelserne i lejelovgivningen og uanset, om der i lejeforholdet er fastsat længere varsel, opsiges med 6 måneders varsel, når

- 1) den udlejede bolig af landbrugsejendommens ejer ønskes anvendt til opfyldelse af bopælspligten ved erhvervelse af ejendommen, eller
- 2) den udlejede bolig skal anvendes som bolig for en person, der er ansat som heltidsbeskæftiget ved bedriften, når den ansattes bopæl på ejendommen er af væsentlig betydning for den landbrugsmæssige drift, og der ikke på bedriften findes anden egnet bolig.

Stk. 4. Lejeaftaler vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger skal angive, at der er tale om leje af en beboelsesbygning på en landbrugsejendom, og at lejeaftalen kan opsiges som anført i stk. 3. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan opsigelse ikke ske efter stk. 3, nr. 1 eller 2.«

De foreslåede bestemmelser nødvendiggør desuden en overgangsregel, der f.eks. kan formuleres således i lovforslagets § 2:

§ 2

Loven træder i kraft den 1. august 2006.

Stk. 2. § 28, stk. 3 og 4, i lov om landbrugsejendomme som affattet ved denne lovs § 1, nr. 6, finder også anvendelse for lejeaftaler, der er indgået før lovens ikrafttræden. Dog har § 28, stk. 4, 2. pkt. i lov om landbrugsejendomme først virkning fra den 31. juli 2007, hvis udlejerens

oplysningspligt i § 28, stk. 4, 1. pkt., ikke er opfyldt forinden.

4.2. Bemærkninger

Til nr. 6

I det foreslåede *stk. 3* opretholdes den gældende adgang til opsigelse med 6 måneders varsel, uanset om der er aftalt længere varsel og uanset modstående regler i lejelovgivningen. Imidlertid er det i *stk. 3, nr. 1*, præciseret, at opsigelse i forbindelse med opfyldelse af bopælskravet kun kan ske, når den udlejede bolig af landbrugsejendommens ejer ønskes anvendt til opfyldelse af bopælspligten ved erhvervelse af ejendommen. Der er herved sket en stramning af reglen, idet opsigelsen skal skyldes, at ejendommens *ejer* skal opfylde bopælskravet, hvorfor det ved overdragelse af landbrugsejendommen normalt kun vil være erhververen, der kan opsiges lejeaftalen efter § 28, idet sælgeren typisk allerede opfylder bopælspligten på ejendommen eller på en anden landbrugsejendom. Kun hvis sælgeren undtagelsesvis ikke opfylder bopælspligten - f.eks. fordi det er mindre end 6 måneder siden, at sælgeren selv har erhvervet landbrugsejendommen - vil sælgeren kunne opsiges forud for et salg.

Stk. 3, nr. 1, forudsætter, at den hidtidige restriktive dispensationspraksis vedrørende bopælspligten opretholdes. Der bør dog være mulighed for helt kortvarige dispensationer, hvis erhververen dokumenterer, at lejeaftalen er opsagt kort efter erhvervelsen, men at 6-måneders-fristen vil blive overskredet i begrænset omfang. Dette skyldes, at erhververen ikke altid vil kunne nå at opsiges lejerens med 6 måneders varsel, således at erhververen kan flytte ind 6 måneder efter erhvervelsen. Dispensation fra bopælspligten af ca. 1-2 måneders varighed bør derfor være mulig.

I *stk. 3, nr. 2*, præciseres reglen om, at opsigelse kan ske, når det lejede skal anvendes af ansatte ved bedriften. Der er tale om en betydelig skærpelse af bestemmelsen, idet opsigelse vil kræve, at den udlejede bolig skal anvendes som bolig for en person, der er ansat som heltidsbeskæftiget ved bedriften, at den ansattes bopæl på ejendommen er af væsentlig betydning for den landbrugsmæssige drift, og at der ikke på bedriften findes anden egnet bolig. Reglen er begrundet i, at det normalt kun vil være heltidsstillinger, som med rimelighed kan begrunde, at den ansatte nødvendigvis må bo på ejendommen, og at en lejeaftale derfor må opsiges. Det vil dog ikke være enhver heltidsstilling, der kan begrunde opsigelse af en lejer. Opsigelse bør kun kunne ske i de tilfælde, hvor den ansattes bopæl på ejendommen er af væsentlig betydning for ejendommens drift som landbrugsejendom - f.eks. hvor pasning af en besætning nødvendiggør, at denne kan tilses med kort varsel. Endelig indskrænkes opsigelsesadgang til tilfælde, hvor der ikke findes anden egnet bolig til den ansatte på bedriften.

Lovforslaget indebærer ikke nogen ændringer i de almindelige lejeretlige regler,

som - bortset fra de særlige regler i landbrugslovens § 28, stk. 3 og 4 - fortsat finder anvendelse ved opsigelse af lejeaftaler vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger. Tvist om opsigelsen skal således fortsat behandles af boligretten under medvirken af lægdommere, jf. lejelovens § 107. Endvidere gælder lejelovens formkrav til udlejerens opsigelse fortsat, jf. lejelovens § 87 og Østre Landsrets dom optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 1988 s. 621.

I *stk. 4* indføres en oplysningspligt for udlejerens, der skal sikre, at lejere informeres om, at de lejer en beboelsesbygning på en landbrugsejendom, samt om at de kan opsiges med et kortere varsel end efter lejelovens regler. Dermed får lejerne mulighed for på forhånd at vurdere, om de vil leje på de angivne vilkår. Såfremt udlejerens ikke giver de nævnte oplysninger, kan opsigelse ikke ske med det korte varsel i *stk. 3*, men må ske efter lejelovgivningens regler.

Stk. 4 forudsætter, at den hidtidige restriktive dispensationspraksis vedrørende bopælspligten opretholdes. Hvis oplysningspligten ikke er opfyldt i en lejeaftale, således at lejeren kun kan opsiges efter lejelovgivningens regler, bør en erhverver af landbrugsejendommen således heller ikke fremover kunne opnå dispensation fra bopælspligten på grund af lejeaftalen, bortset fra helt kortvarige dispensationer som nævnt ovenfor i bemærkningerne til *stk. 3*, nr. 1. Dermed undgås, at bopælspligten svækkes i forhold til EU-retten, og det hindres, at en sælger og en erhverver af en landbrugsejendom i fælles forståelse kan aftale at udleje boligen på lejelovens vilkår med henblik på, at erhververen kan undgå at opfylde bopælspligten.

Den gældende bestemmelse i § 28, *stk. 3*, må anses for at være præceptiv. På grund af bestemmelseernes offentligretlige karakter, må det antages, at de foreslåede *stk. 3* og *4*, tillige vil være præceptive, uden en særskilt bestemmelse herom. Der er dog ikke noget til hinder for at indføje en udtrykkelig bestemmelse om ufravigelighed. En sådan bestemmelse er dog ikke medtaget i udkastet til lovforslag.

Såfremt den i *stk. 4* foreslåede oplysningspligt ikke skønnes tilstrækkelig til at give lejere den nødvendige information, kan det yderligere overvejes at gøre udlejerens undladelse af at give oplysningerne strafbar. Dette kan gøres ved i landbrugslovens § 50, *stk. 1*, nr. 1, at ændre »§ 28, *stk. 1*« til »§ 28, *stk. 1* og *4*«.

Til § 2

Stk. 1 gentager lovforslagets regel, hvorefter lovændringen træder i kraft den 1. august 2006.

Som nævnt i afsnit 2.2. er den almindelige regel i dansk ret, at der ikke lovgives med tilbagevirkende kraft. Såfremt der ikke indsættes en overgangsbestemmelse, vil de foreslåede ændringer således alene finde anvendelse på lejeaftaler, der ind-

gås efter lovændringens ikrafttræden den 1. august 2006. Dette ville betyde, at retsstillingen ville være uændret i en lang årrække fremover.

Der foreslås derfor i lovforslagets § 2, stk. 2, indsat en bestemmelse, hvorefter de foreslåede § 28, stk. 3 og 4, også finder anvendelse på lejeaftaler, der er indgået før lovændringens ikrafttræden. Dette betyder, at stramningen af reglerne også får retsvirkning for eksisterende aftaler.

Da udlejere naturligvis ikke i eksisterende lejeaftaler har kunnet opfylde den i § 28, stk. 4, foreslåede oplysningspligt, er det i overgangsreglens § 2, stk. 2, 2. pkt., præciseret, at retsvirkningerne af udlejerens tilsidesættelse af oplysningspligten tidligst indtræder den 31. juli 2007 - et år efter lovændringens ikrafttræden. Reglen indebærer, at udlejere i henhold til eksisterende lejeaftaler får en frist på et år til at opfylde den nye oplysningspligt og dermed sikre, at opsigelse kan ske efter landbrugslovens § 28, stk. 3. Er der ikke i en eksisterende lejeaftale givet de i § 28, stk. 4, 1. pkt., nævnte oplysninger, og giver udlejer ikke inden den 31. juli 2007 disse oplysninger til lejeren, kan lejeaftalen efter den 31. juli 2007 kun opsiges efter lejelovgivningens regler.

At de indskrænkninger i opsigelsesadgangen, der ligger i de foreslåede § 28, stk. 3, nr. 1 og 2, i forhold til gældende ret, gøres anvendelige også i forhold til allerede indgåede lejeaftaler, skønnes ikke at udgøre ekspropriation i forhold til de berørte udlejere. Dette skyldes, at udlejerne fortsat vil have mulighed for opsigelse med 6 måneders varsel i de tilfælde, hvor et sådant kortere opsigelsesvarsel må antages at være af væsentlig betydning for ejendommens drift. De opsigelsesmuligheder, som afskæres ved lovforslaget, vil normalt være af begrænset indvirkning på driften og vil derfor sjældent betyde økonomiske tab af betydning for udlejerne. Der vil derfor næppe være grundlag for ekspropriationserstatning.

Med venlig hilsen

Peter Mortensen