

**Notat**

Direktoratet for FødevareErhverv  
Arealkontoret  
3101-X-07-3677  
2. maj 2007

## **Hørings svar vedr. L 216 fra organisationer mv.**

### *Svar fra den direkte høring:*

1. Advokatrådet
2. Danmarks Naturfredningsforening
3. Dansk Ejendomsmæglerforening
4. Dansk Landbrug
5. Den Danske Landinspektørforening
6. Fagligt Fælles Forbund
7. Foreningen af Vandværker i Danmark
8. Frie Bønder – Levende Land
9. Friluftsrådet
10. LandboUngdom
11. Landdistrikternes Fællesråd
12. Lejernes Landsorganisation
13. Realkreditrådet
14. Sammenslutningen af Danske Småøer
15. Jordbrugskommissionen for Region Hovedstaden
16. Jordbrugskommissionen for Region Nordjylland
17. Jordbrugskommissionen for Region Sjælland
18. Jordbrugskommissionerne for Region Syddanmark Øst og Vest

### *Svar fra andre:*

1. Ejnar Gram-Madsen
2. Lowzow og Monberg
3. Ole Laursen
4. Registrerede Revisorer FRR



Direktoratet for Fødevarerhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V

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

DATO: 30. april 2007  
J.NR.: 04-013402-07-0836  
REF.: sss-hfe

[kvj@dfve.dk](mailto:kvj@dfve.dk)

### Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Ved e-mail af 24. april 2007 har Direktoratet for Fødevarerhverv anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Forslaget har været behandlet i Advokatrådets Privatretsudvalg. Advokatrådet har ingen bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen

Rasmus Møller Madsen

Arealkontoret  
Direktoratet for Fødevarerhverv  
Nyropgade 20  
1780 København V

## Bemærkninger til miljøvurdering af forslag til lov om ændring af lov om landbrugs- ejendomme

Danmarks Naturfredningsforening er betænkelig ved konklusionen af miljøvurderingen af lovforslaget som i sin enkelhed lyder at *Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser*. Dette forekommer at være usandsynligt, når bopælspligten erstattes af beboelsespligt.

Formålet med en miljøvurdering af en lov er at belyse tilsigtede og utilsigtede konsekvenser, så politiske beslutningstagere får mulighed for at justere i lovgivningen for at undgå eller afbøde miljøkonsekvenserne. Foreningen foreslår derfor, at der foretages en supplerende og mere grundig miljøvurdering, gerne i samarbejde med Miljøministeriet. En sådan miljøvurdering bør fokusere på mulige konsekvenser for natur og landskaber, som det jo også er landbrugslovens formål at varetage.

Hvilke spørgsmål kan en supplerende miljøvurdering tænkes at belyse? Det centrale i lovændringen er, at bopælspligten for landmanden på landbrugsejendomme under 30 ha afløses af en (upersonlig) beboelsespligt, da EF-domstolen erklærer den danske bopælspligt i strid med EU-retten. Landmanden kan ifølge lovforslaget fortsat selv bo der, men vedkommende kan også leje ud, hvilket følger af § 8, stk. 2.

Et rimeligt spørgsmål i en miljøvurdering er, hvilke konsekvenser beboelsespligten og den ændrede anvendelsen af landbrugsejendomme under 30 ha kan have for natur og landskab, idet der nu er åbnet op for investeringer i køb af landbrugsejendomme med indtægter fra udleje som formål. Her er en mulig konsekvens at erhververen får opført en fritidsbolig, da ejeren selv kan opholde sig for at varetage driften samtidig med, at beboelseshuset er udlejet., og det kan ske særligt i oplandet til større bysamfund eller i særligt bevaringsværdige landskabsområder med store naturrigdomme. Det er ikke realistisk, at lejeren af beboelseshuset på landbrugsejendommen lader ejeren overnatte hos sig.

Lovens konsekvens er desuden, at mennesker uden landbrugsuddannelse vil kunne forestå driften—som jo også er naturpleje-- af landbrugsejendomme.

Et spørgsmål i miljøvurderingen er derfor, hvilke konsekvenser denne ændring kan få for landbrugsdriften på ejendommen. På landbrugsejendomme, som bliver udlejet til lejere uden landbrugsuddannelse, og hvor der i dag sker naturpleje vil det være sandsynligt, at naturplejen opgives, idet den ofte er meget resursekrævende.

Konkret kræver en miljøvurdering af lovforslagets konsekvenser for natur og landskaber som minimum en vurdering af hvor de mindre landbrugsejendomme ligger i landskabet, hvilke arealer, det drejer sig om, og hvilken natur og hvilke landskaber, der så kan påvirkes.

Med venlig hilsen,

Frederik Hoedeman, 39 17 40 69, fh@dn.dk

**Kurt Vagner Jensen (DFFE)**

---

**Fra:** Eva Voigt [EV@DE.DK]**Sendt:** 1. maj 2007 11:10**Til:** Kurt Vagner Jensen**Emne:** SV: Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Under henvisning til direktoratets høringsskrivelse af 24. april d.å. kan vi meddele, at Dansk Ejendomsmæglerforening ingen bemærkninger har til det fremsendte.

Med venlig hilsen

---

**Eva Voigt**

Sekretær

Dansk Ejendomsmæglerforening

Islands Brygge 43

2300 København S

Tlf. 70 25 09 99 / 32 64 45 73 (direkte)

Fax 32 64 45 99

E-mail ev@de.dk

---

**Fra:** Kurt Vagner Jensen [mailto:KVJ@dffe.dk]**Sendt:** 24. april 2007 14:49**Til:** bbu@advocom.dk; ae@aeraadet.dk; DK Naturfredningsforening 2; Dansk Ejendomsmæglerforening; danskgartneri@danskgartneri.dk; info@ps-xmastree.dk; Dansk Kvæg; DI@danskladbrug.dk; dof@dof.dk; mail@kopenhagenfur.com; regioner@regioner.dk; Info@skovforeningen.dk; Danva@danva.dk; Ds-dir@danskeslagterier.dk; post@dommerforening.dk; Ddl@ddl.org; Info@skovdyrkerne.dk; life@life.ku.dk; Fr@poultry.dk; Hedeselskabet@hedeselskabet.dk; info@ecocouncil.dk; 3f@3f.dk; Biodynamisk-forening@mail.tele.dk; helgesoelgaard@hotmail.com; Fvd@fvd.dk; lyngdalgaard@mail.dk; Niels Bo Sørensen; kl@kl.dk; kf@meatboard.dk; info@landboudom.dk; Landscentret@landscentret.dk; Landbrugsrådet; Mail@landdistrikterne.dk; Post@maskinstationer.dk; Landsforeningen af Danske Mælkeproducenter; Info@danskesvineproducenter.dk; llodk@llodk.dk; info@mejeri.dk; pa@ruc.dk; sekretariat@parcelhus.dk; politimesterforeningen@mail.dk; Rr@realkreditraadet.dk; sekretariatet@danske-smaaoer.dk; info@skovdyrkerne.dk; info@okologi.dk; hovedstaden@statsforvaltning.dk; sjaelland@statsforvaltning.dk; syddanmark@statsforvaltning.dk; midtjylland@statsforvaltning.dk; nordjylland@statsforvaltning.dk  
**Emne:** Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Til modtagerne på vedhæftede udsendelsesliste

<<Oversigt over høringsparter (PDF).pdf>>

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme i høring, jf. vedhæftede høringsbrev.

<<Lovforslag (24042007).pdf>> <<Høringssvar (24042007).pdf>>

Eventuelle høringssvar bedes være direktoratet i hænde senest tirsdag den 1. maj 2007. Høringssvar bedes sendt til kvj@dffe.dk.

Det bemærkes, at lovforslaget vil blive fremsat onsdag den 25. april 2007.

Med venlig hilsen

Morten Blom Andersen  
Kontorchef

Direktoratet for Fødevarerhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V

1. maj 2007

## **Forslag til lov om ændring af landbrugsloven**

Direktoratet for Fødevarerhverv har i brev af 24. april 2007 bedt om bemærkninger til det samtidig fremsendte forslag til ændring af landbrugsloven vedr. bopælspligten.

Dansk Landbrug skal indledningsvis beklage den meget korte høringsfrist og må derfor forbeholde sig at vende tilbage med evt. yderligere bemærkninger under lovforslagets videre behandling i Folketinget.

Lovforslaget er en konsekvens af EF-domstolens afgørelse af 25. januar 2007 i Festersen-sagen, hvor domstolen fastslog, at bopælskravet for landbrugsejendomme under 30 ha i sin nuværende udformning i landbrugsloven er uforeneligt med EF-Traktatens artikel 56 om kapitalens frie bevægelighed. Det er derfor nødvendigt at foretage en tilpasning af bopælskravet i landbrugsloven, således at loven imødekommer EF-Domstolens afgørelse.

Dansk Landbrug er enig i, at det som udgangspunkt bør tilstræbes, at en sådan tilpasning samtidig i størst muligt omfang tilgodeser de hensyn, der har været formålet med de nuværende regler om bopælspligt ved erhvervelse af en landbrugsejendom:

- at bevare selvejet, der tilsigter at landbrugsejendomme overvejende bebos og drives af ejerne
- at bidrage til at opretholde en fast bosiddende befolkning i landdistrikterne, og
- at hindre jordspekulation

Dansk Landbrug kan derfor støtte, at den personlige bopælspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha ændres til en upersonlig bopælspligt, således at bopælspligten også kan opfyldes ved at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af. Det er samtidig foreslået at erhververen i så fald kun kan opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift.

Dansk Landbrug har noteret sig, at der senere udsendes en bekendtgørelse med nærmere regler for, hvordan ændringen af bopælspligten skal administreres af jordbrugskommissionerne. Dette gælder bl.a. spørgsmålet om kontrol af reglernes overholdelse og administrationen af dispensationer m.v.

Det fremgår af bemærkningerne, at ejeren skal kunne få dispensation fra kravet om at udleje ejendommen til en anden person, hvis han forgæves har forsøgt at udleje ejendommen til anden side på markedsvilkår og det på grundlag heraf må antages, at fortsatte rimelige udlejningsbestræbelser vil være nytteløse.

Med henblik på ikke at udhule hensynet bag loven er det Dansk Landbrug's opfattelse, at der ikke skal være en generel dispensationsadgang og at en evt. dispensation fra udlejningskravet skal administreres særdeles restriktivt og kun bør gives i ganske særlige tilfælde. Det vil iøvrigt være en fuldstændig uoverkommelig opgave for jordbrugskommissionerne at administrere dette, alene af den grund at udtrykket "markedsvilkår" kan dække over et hvilket som helst interval afhængig af efterspørgsel, beliggenhed, stand, indretning m.v. og det vil åbne op for muligheder for omgåelse.

Dansk Landbrug har i brev af 11. april 2007 til Direktoratet for FødevareErhverv givet udtryk for sin bekymring over den sagsophobning, der p.t. kan konstateres ved nogle af jordbrugskommissionerne i forbindelse med overflytningen til de regionale statsforvaltninger. Dansk Landbrug må forudsætte, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til at jordbrugskommissionerne også kan påtage sig de yderligere administrative opgaver, der følger af lovforslaget, indenfor rimelige sagsbehandlingstider.

Dansk Landbrug skal venligst anmode om at få udkast til bekendtgørelse i høring.

Med venlig hilsen

Ole Bjørn Johansen  
Dir. tlf. 33 39 49 18  
E-mail: obj@dansklandbrug.dk





Den danske Landinspektørforening (DdL)  
The Danish Association of Chartered Surveyors  
**FAGLIGT UDVALG**

Kalvebod Brygge 31  
DK-1780 København V  
Copenhagen, Denmark

Telephone: (+45) 3886 1070  
Telefax: (+45) 3886 0252  
Web-site: [www.ddl.org](http://www.ddl.org)  
E-mail: [ddl@ddl.org](mailto:ddl@ddl.org)  
Giro no.: 701 17 25  
SE no.: 15 26 89 13

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

1. maj 2007  
J.nr. 54.13

E-post : [kvj@dffe.dk](mailto:kvj@dffe.dk)

Vedr.: **Lov om ændring af lov landbrugsejendomme – høring over forslag til ændrede regler om bopælspligt.**  
**Ref. Sagsnr. 3101-X-07-3677.**

Ved mail af 24. april 2007, sagsnr. 3101-X-07-3677, har Direktoratet for FødevarerErhverv fremsendt forslag til ændring af lov om landbrugsejendomme vedr. ændrede regler om bopælspligt.

Den danske Landinspektørforening (DdL) takker for henvendelsen og kan samtidig oplyse, at foreningen har følgende bemærkninger til det fremsendte forslag.

*Opfyldelse af bopælspligt ved udleje – dokumentation ved erhvervelse.*

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, et hvis erhverver af en landbrugsejendom under 30 ha. opfylder bopælskravet og lovens øvrige erhvervelsesbetingelser, kan erhvervelsen af ejendommen som hidtil gennemføres uden tilladelse fra jordbrugskommissionen. Erhverver skal i så tilfælde udfylde et erklæringsskema om, at erhvervelsen er i overensstemmelse med lovens regler, hvorefter kommunen kan påtage skødet, der herefter kan tinglyses. Såfremt bopælspligten skal opfyldes ved udlejning, skal erklæringsskemaet desuden vedlægges en kopi af den underskrevne lejekontrakt ved fremsendelse til kommunen.

Efter gældende regler har erhverver fra erhvervelsesstartpunktet haft 6 måneder til at opfylde kravet om fast bopæl ved at have eller tage fast bopæl på ejendommen eller anden landbrugsejendom, som vedkommendes ægtefælle/samlever er lovlig ejer eller medejer af.

Landinspektørforeningen finder, at det vil være hensigtsmæssigt, at erhverver i lighed med ovennævnte frist til selv at tage bopæl på ejendommen ligeledes gives en frist på 6 måneder fra erhvervelsesstartpunktet til at lade ejendommen udleje og bebo.

Nævnte ændringsforslag giver ensartede tidsfrister for opfyldelse af bopælskarvet, uanset om det opfyldes ved udleje, eller ved at erhverver selv tager bopæl på ejendommen.

I de tilfælde hvor erhverver ikke ”overtager” lejere fra sælger, kan det være vanskeligt at finde lejere inden udløb af fristen for fremsendelse af erhvervelsesskema til kommunen. Det medfører, at der i så fald skal indhentes erhvervelsestilladelse fra jordbrugskommissionen, inden den endelige tinglysning af handlen kan finde sted. Konsekvenserne vil blive forøgede økonomiske omkostninger for erhverver og sælger som følge af længere ekspeditionstid samt yderligere belastning af jordbrugskommissionerne.

Landinspektørforeningen vil desuden anbefale, at der i loven angives en frist (eks. 6 måneder) for den ejer, der lader bopælspligten opfylde ved udlejning, til at finde nye lejere i tilfælde af, at hidtidige lejere fraflytter ejendommen eller bliver ”sat ud af ejendommen” som følge af misligholdelse af lejekontrakten. En sådan frist bør kunne forlænges efter ansøgning til jordbrugskommissionen, hvis der er særlige forhold, der nødvendiggør en forlængelse – eksempelvis reovering af beboelsesbygningen m.m..

Endelig bør det præciseres, om det er udlejer eller lejer, der ifalder straffeansvar i tilfælde af, at lejer reelt ikke opfylder bopælspligten.

*Opfyldelse af bopælspligt ved udleje – dokumentation ved arealtransaktioner.*

I forbindelse med en række andre arealtransaktioner mellem landbrugsejendomme skal erhverver/ejer eller landinspektør under straffeansvar afgive erklæring om opfyldelse af bopælskravet. Landinspektørforeningen forventer ikke, at disse erklæringer skal suppleres med underskrevet lejekontrakt, i de tilfælde hvor bopælspligten opfyldes ved udleje.

Landinspektørforeningen står til rådighed for en drøftelse og uddybning af de fremsatte bemærkninger.

Med venlig hilsen

*sign.*

/

*sign.*

Torben Juulsager  
Fmd. Fagligt Udvalg

Mogens Venø Poulsen  
Fmd. Landbrugs- og Jordfordelingsudvalget



FAGLIGT FÆLLES FORBUND

Direktoratet for Fødevarerhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V



Social og Miljø JLL/LC

1. maj 2007

Deres ref.: 3101-X-07-3677

Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

3F har ingen bemærkninger til ovennævnte høring.

Venlig hilsen

Jesper Lund-Larsen  
Miljø- og arbejdsmiljøkonsulent

**FAGLIGT FÆLLES FORBUND**  
Kampmannsgade 4  
DK-1790 København V  
tlf. +45 70 300 300  
fax +45 70 300 301  
e-mail: [3f@3f.dk](mailto:3f@3f.dk)  
[www.3f.dk](http://www.3f.dk)

**Kurt Vagner Jensen (DFFE)**

---

**Fra:** Ib Frydensberg Pedersen på vegne af hoeringer (DFFE)  
**Sendt:** 27. april 2007 08:19  
**Til:** Kurt Vagner Jensen  
**Emne:** VS: Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Videresendes

Mvh Ib

---

**Fra:** INFO [mailto:INFO@fvd.dk]  
**Sendt:** 26. april 2007 14:04  
**Til:** hoeringer (DFFE)  
**Emne:** SV: Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri  
Direktoratet for FødevarerErhverv

Under henvisning til direktoratets høring af 24. april 2007 vedrørende høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme skal jeg hermed meddele, at foreningen ikke har nogen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Lisa Nielsen  
Foreningen af Vandværker i Danmark  
Solrød Center 22 C  
2680 Solrød Strand  
Tlf.nr. 56 14 42 42  
[www.fvd.dk](http://www.fvd.dk)

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** Direktoratet for FødevarerErhverv [mailto:hoeringer@dffe.dk]  
**Sendt:** 24. april 2007 17:35  
**Til:** INFO  
**Emne:** Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme



Kære Foreningen af Vandværker i Danmark

**Høring**

Du modtager denne mail, fordi du abonnerer på høringer fra Direktoratet for FødevarerErhverv.

**Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme**

Direktoratet sender hermed forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme i høring.

EF-Domstolen har den 25. januar 2007 fastslået, at bopælskravet for landbrugsejendomme under 30 ha i sin nuværende udformning i lov om landbrugsejendomme er uforeneligt med EF-Traktatens artikel 56 om kapitalens frie bevægelighed. Det er derfor en konsekvens af dommen, at lov om landbrugsejendomme skal ændres.

Formålet med lovforslaget er at foretage en tilpasning af bopælskravet, som findes

i den nugældende landbrugslov, således at loven imødekommer EF-Domstolens afgørelse.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2007.

Lovforslaget vil blive fremsat for Folketinget den 25. april 2007

### Du finder hele høringsmaterialet på direktoratets netsted

- [Genvej til høringsmaterialet](#)

### Høringsfristen er den 1. maj klokken 23:59

Hørings svar skal sendes til:

Direktoratet for Fødevarerhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V

### Yderligere oplysninger.

Du kan få yderligere oplysninger hos:

Morten Blom Andersen  
Tlf.: 33 95 82 00

Venlig hilsen  
Morten Blom Andersen  
kontorchef

---

### Få flere nyheder fra Fødevarerministeriet

Institutionerne i Fødevarerministeriet udgiver flere nyhedsbreve, som kan være relevante for dig.

Du kan tilmelde dig nyhedsbrevene her:

- [Departementet](#)  
Udsender pressemeddelelser og nyheder fra hele ministeriet.
- [Plantedirektoratet](#)  
Vælg mellem at få pressemeddelelser, nyt om love og bekendtgørelser, faglige meddelelser og kontrolresultater.
- [Direktoratet for Fødevarerhverv](#)  
Vælg mellem at få nyhedsbrevet Fødevarerhverv, referater fra EU's forvaltningskomitéer, nyt om høringer og nyt om Eksport & Import.

### Redigér og afmeld

Du kan til en hver tid redigere eller afmelde dit abonnement:

Redigér høringer: [Redigér og afmeld](#)

Afmeld høringer:

Venlig hilsen  
Direktoratet for Fødevarerhverv

---

 Direktoratet for Fødevarerhverv - Nyropsgade 30 - 1780 Kbh. V - Tlf. 3395 8000

## **FRIE BØNDER- LEVENDE LAND.**

### **Høringsvar over lov forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme.**

**Frie bønder- Levende land** beklager, at det som følge af dommen ved EF-Domstolen, har været nødvendigt at ændre i bopælspligten.

I forbindelse med det fremsatte lovforslag, vil vi bede om en grundig genvurdering af grænsen for bopælspligten ved 30 ha.

Vi ønsker denne genvurdering, fordi der i bemærkninger til forslaget står, at et brug på under 30 ha. ikke kan formodes at give mulighed for en fuldtidsstilling.

For det første er det ikke sandt, og for det andet vil en lovmæssig stadfæstelse af denne usande påstand medføre, at långiverne får et godt argument for ikke at ville financere landbrug under 30 ha,

Vi forudser derfor en fortsat strukturudvikling mod færre og større brug, som følge af denne lov.

**Frie bønder- Levende land, skal derfor foreslå, at grænsen for bopælspligtens ophævelse nedsættes til 10 ha.**

På foreningens vegne  
**Egon Kjær Sørensen**  
(formand)

## **Kurt Vagner Jensen (DFFE)**

---

**Fra:** Anker Madsen [am@Friluftsradet.dk]  
**Sendt:** 1. maj 2007 13:31  
**Til:** Kurt Vagner Jensen; EX-DFFE (DFFE)  
**Cc:** Thomas Færgeman; Trine Skov Nielsen  
**Emne:** Høring ændring af lov om landbrugsejendomme

Friluftsrådet har modtaget forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme i høring.

Friluftsrådet har ingen bemærkninger til forslaget.

*Med venlig hilsen*  
**Anker Madsen**  
**Stabskonsulent**

**Elektronisk postadresse: am@friluftsradet.dk**  
**Telefon direkte: 33 28 04 20**

**Friluftsrådet**  
**Scandiagade 13**  
**2450 København SV**

**Elektronisk postadresse: fr@friluftsradet.dk**  
**Hjemmeside på Internettet: www.friluftsradet.dk**  
**Telefon: 33 79 00 79, Telefax: 33 79 01 79**

**Telefontid mandag - torsdag kl. 10.00 - 15.00, fredag kl. 10.00 - 14.00**

Direktoratet for FødevarerErhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V

1. maj 2007

## Hørings svar Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme Sagsnr.: 3101-X-07-3677

---

LandboUngdom har med interesse læst det fremsendte forslag til ændring af landbrugsloven vedrørende bopælspligten.

Det er desværre nok nødvendigt at tilpasse bopælskravet i landbrugsloven for at imødekomme EF-Domstolens afgørelse af 25. januar 2007 i Festersen-sagen, hvor domstolen har fastslået, at bopælskravet for landbrugsejendomme under 30 ha i den nuværende landbrugslov er uforeneligt med EF-Traktatens artikel 56 om kapitalens frie bevægelighed.

LandboUngdom ønsker så små ændringer i bopælskravet som muligt, da lempelser vil medføre, at folk uden relation til landbruget vil komme og erhverve ejendomme som lystejeendomme og dermed skabe en konkurrenceforvridning i forhold til unge, der ønsker at etablere sig som landmænd på et mindre landbrug. Der er fortsat unge, som laver specialproduktion og nicheproduktion, og som kan beskæftige sig fuldtids på en ejendom under 30 ha ved etablering. Derudover er der en gruppe af unge, som etablerer sig på et mindre landbrug og driver den som deltids- fritidslandbrug ved siden af deres daglige beskæftigelse, som oftest på et andet landbrug. Endelig vil en lempelse af bopælskravet uden nogen tvivl skabe en øget efterspørgsel efter jord, som vil medføre prisstigninger.

LandboUngdom skal stærkt pointere, at hvis der skal ske ændringer i den nuværende udformning af bopælspligten, så skal det helst ske uden forringede etableringsmuligheder for unge og samtidig så nedennævnte punkter, der har været formål med de nuværende regler om bopælspligt ved erhvervelse af en landbrugsejendom til stadighed opfyldes.

- at bevare selvejet, der tilsigter, at landbrugsejendomme overvejende bebos og drives af ejerne
- at bidrage til at opretholde en fast bosiddende befolkning i landdistrikterne, og
- at hindre jordspekulation

LandboUngdom vil gerne, at der i denne forbindelse eller senest i forbindelse med en revision af landbrugsloven vil blive strammet op i reglerne omkring landbrugsuddannelseskraft for at kunne erhverve en landbrugsejendom. Kravet kunne ændres til, at den der erhverver ejen-



dommen, skal have gennemført minimum halvdelen af landbrugsuddannelsen til Faglært Landmand for at erhverve ejendomme mellem 5 og 30 ha, da der stilles stadig større krav for at kunne drive både heltids- og deltidsladbrug med jord og dyr på en forsvarlig måde. Desuden skal der strammes op på definitionen af uddannelseskravet for at kunne erhverve en ejendom over 30 ha. Det er langt fra tilstrækkeligt at sidestille personer, der har arbejdet uden uddannelse i landbruget i 5 år med færdiguddannede Driftsledere fra Landbrugsuddannelsen.

Hvis ovennævnte stramninger til uddannelseskrav til de, som erhverver ejendomme under 30 ha ikke kan gennemføres, kan LandboUngdom kun modvilligt støtte lovforslaget, hvor den personlige bopælspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha ændres til en upersonlig bopælspligt. Dermed kan bopælspligten også kan opfyldes ved, at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af. Det er samtidig foreslået at erhververen i så fald kun kan opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift.

LandboUngdom er spændt på at se bekendtgørelsen, som beskriver, hvordan jordbrugskommissionerne skal administrere ændringen af bopælspligten, dispensationer og sikre, at reglerne overholdes i praksis.

I bemærkningerne står der, at ejeren skal kunne få dispensation fra kravet om at udleje ejendommen til en anden person, hvis ejeren uden held har forsøgt at udleje ejendommen til anden side på markedsvilkår og det på grundlag heraf må antages, at fortsatte rimelige udlejningsbestræbelser vil være nytteløse.

Med henblik på ikke at udhule hensynet bag loven mener LandboUngdom, at der ikke skal være en generel adgang til at søge dispensation. Dispensation for kravet til at udleje en ejendom skal administreres restriktivt, og der kun bør gives dispensation i særlige tilfælde. Jordbrugskommissionerne får en uoverkommelig opgave med at administrere dette, alene af den grund at udtrykket "markedsvilkår" kan dække over et hvilket som helst interval afhængig af efterspørgsel, beliggenhed, stand, indretning m.v., og det vil åbne op for muligheder for at omgå reglerne.

LandboUngdom er urolig over den ophobning af sager, der konstateres ved nogle af jordbrugskommissionerne i forbindelse med at flytte til de regionale statsforvaltninger. Det er en situation, som påvirker mange unge i forbindelse med køb af ejendom og udvidelse af ejendom. Det må forudsætte, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til, at jordbrugskommissionerne også kan påtage sig de yderligere administrative opgaver, der følger af dette lovforslag indenfor rimelige sagsbehandlingstider.

Venlig hilsen

Steffen H. Damsgaard  
*LandboUngdom*



Ministeriet for Fødevarer, Landbrug  
og Fiskeri  
Direktoratet for FødevareErhverv

att. kvj@dffe.dk

## Landdistrikternes Fællesråd

Jacob Gades Allé 5  
6600 Vejen  
Tel. +45 76 340 350  
Fax +45 76 340 359  
mail@landdistrikterne.dk  
www.landdistrikterne.dk

CVR 20 25 71 80

Vejen, d. 1.5.2007

### Høringssvar til lovforslag om ændring af landbrugsloven (ændring af regler om bopælspligt).

LDF-Landdistrikternes Fællesråd har med interesse læst forslaget til ændring af landbrugsloven og herunder de tilknyttede bemærkninger.

LDF's grundholdning er, at det er særdeles vigtigt, der opretholdes en permanent beboelse i flest mulig af de ejendomme, der findes i landdistrikterne. Det er derfor også med en vis beklagelse, vi har noteret os, at EF-domstolen har erklæret det danske krav om personlig bopælspligt for værende i strid med EU-retten.

I det foreliggende lovforslag er bopælspligten blevet erstattet med en beboelsespligt, som kan opfyldes af en anden end ejeren. I den sammenhæng er LDF-Landdistrikternes Fællesråd meget tilfredse med lovforslagets understregning af, at den omtalte beboelsespligt (udlejningspligt) skal gælde helårslejemål. Det fjerner en del af vores bekymring for, at ejendommene ender som sommerhuse med deraf følgende risiko for yderligere afvandring fra landdistrikterne.

Derimod er vi stærkt betænkelige ved den dispensationsmulighed, der beskrives i bemærkningerne til lovforslaget. Heraf fremgår det, at "ophævelsen af den personlige bopælspligt nødvendiggør, at der i fremtiden i tilfælde, hvor erhververen ikke ønsker at bosætte sig på ejendommen og heller ikke kan udleje den på markedsvilkår, meddeles dispensation" (fra beboelsespligten).

Selv om det ved en sådan dispensation skal foreligge dokumentation for, at ejeren vitterlig ikke har kunnet udleje ejendommen, er LDF-Landdistrikternes Fællesråd bekymret for, at alene det, at dispensationsmuligheden findes, vil mindske ejerens interesse i indgå lejemål til anden side.

Vi frygter direkte, at antallet af kreative begrundelser for, at det er udsigtsløst at udleje ejendommen, vil vokse, og i sidste ende betyde, at en del ejendomme stik imod lovens intention alligevel ender som sekundær bolig for ejeren. Det vil direkte modarbejde regeringens landdistriktsprogram, der både sigter mod og afsætter midler til at fremme bosætningen i landdistrikterne.



Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at de nærmere regler for dokumentation fastsættes i en bekendtgørelse. LDF-Landdistrikternes Fællesråd vil opfordre til, at kravet til dokumentationen bliver meget håndfast - tre annonce-indrykninger i et dagblad bør ikke være tilstrækkeligt.

Desuden har vi registreret, at der ifølge bemærkningerne kun kan opnås en tidsbegrænset dispensation fra beboelsespligten. Fra LDF-Landdistrikternes Fællesråd vil vi opfordre til, at denne dispensations-periode maksimalt fastsættes til et år.

Vi ser frem til en positiv behandling af vores høringsvar og nævnte forslag.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd  
Lone Andersen  
Formand

[Lone.Andersen@Lyne.dk](mailto:Lone.Andersen@Lyne.dk)  
Tlf. 21 48 00 77

Til

Directorate for Food,  
Fisheries and Agri Business

Nyropsgade 30  
DK-1780 København V

att. Kontorchef Morten Blom Andersen

Mail: kvj@dffe.dk.

**Vedr.: Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme**

Hermed fremsendes Lejerens LO's kommentarer til ovennævnte.

Ifølge lovforslaget er der 100.000 ejendomme under 30 ha. Disse landbrugsejendomme kan nu meget friere erhverves og herefter udlejes af ejeren, idet lovforslaget ophæver ejerens bopælspligt på ejendommen. Den 8 årige bopælspligt jf. § 8 kan jf. samme paragraf opfyldes ved at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen.

Lejernes LO forudser, at lovforslaget betyder, at en del landbrugsejendomme spekulativt opkøbes og udlejes på helt urimelige vilkår.

Lovforslaget ændrer ikke i lejefastsættelsen for disse udlejede lejemål. Lejeren kan opsiges med 6 mdr. varsel. Dette varsel er 6 mdr. kortere end lejelovgivningens almindelige varsel, når ejer selv vil flytte ind, og det er helt urimeligt. Det giver lejeren en alt for kort tidshorizont til at finde ny bolig, få arrangeret skoleskift for børnene, evt. finde nyt arbejde etc. Lejernes LO anmoder derfor om, at varslet sættes op til et år.

Imidlertid viser erfaringerne fra midlertidig udlejning af ejerlejligheder og parcelhuse, at en del udlejere omgår lejerens huslejeskyttelse og opsigelsesfrister ved at udleje tidsbegrænset.

Udlejer vil således kunne udleje tidsbegrænset på 1 år, herefter, såfremt lejere ikke har klaget over lejen, forlænge lejemålet endnu to år, og derefter igen forlænge lejemålet fx tre år mere.

Retspraksis viser, at en sådan successiv tidsbegrænset udlejning desværre ofte godkendes af boligretten.

Udlejer behøver ikke engang i lejekontrakten begrunde den tidsbegrænsede udlejning. Der er fri bane ved en tvist tidsbegrænsningen lovlighed til efterfølgende at finde på gode undskyldninger overfor de få boligretsdommere, der efterlyser en saglig begrundelse.

Lejernes LO forslår derfor, at det i lejelovgivningen præciseres, at en tidsbegrænset udlejning skal være udtrykkeligt begrundet i lejekontrakten, at tidsbegrænsningen ikke må skyldes afventning af et godt salgstidspunkt, og at der ikke kan udlejes tidsbegrænset successivt, uden at det er sagligt begrundet i udlejers vilkår.

Med venlig hilsen

Klaus Hansen, formand for Lejerens LO

## Kurt Vagner Jensen (DFFE)

---

**Fra:** Steen Jul Petersen [sjp@realkreditradet.dk]  
**Sendt:** 2. maj 2007 10:54  
**Til:** Kurt Vagner Jensen  
**Emne:** Forslag til ændring af landbrugsloven - bopælskravet

Direktoratet For FødevarerErhverv

2. maj 2007  
C 450 - sjp

Direktoratet har den 24. april i år udsendt det lovforslag til ændring af landbrugsloven, som blev fremsat i Folketinget den 25. april.

Realkreditrådet har ikke bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen  
**Steen Jul Petersen**  
Kontorchef

---

### Realkreditrådet

Zieglers Gaard, Nybrogade 12, 1203 København K  
Tel. 33124811 - Direkte 33730157  
website:www.rkr.dk

Til Direktoratet for FødevarerErhverv  
Arealkontoret  
Nyropsgade 30  
1780 København V

**Kopi: Folketingets Ø-kontaktudvalg**

Strynø d. 30. april, 2007

## **HØRINGSSVAR**

Vi har modtaget høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme, og har følgende kommentarer til dette:

Set i ø-perspektiv vil det være noget nær en katastrofe, hvis bopælspligten ophæves på landbrugsejendomme under 30 ha. I forvejen må ø-landbruget, som typisk netop består af små bedrifter, døde med muligheden for fjernbrak, og øernes boligmasse er under stadig pres i en proces, hvor flere og flere velegnede helårsboliger får fritidshusstatus. Vi har statistisk belæg for at kunne dokumentere, at antallet af helårsbeboere på vores 27 medlemsøer stadig er vigende. Men samtidig oplever vi det paradoks, når vi snakker med repræsentanter fra øerne, at der praktisk talt ikke er ledige huse til salg. Det kan vi kun se som udtryk for, at husene får fritidshusstatus. Det samme kan man frygte vil ske med de små ø-landbrug, hvis det ny lovforslag gennemføres. At de små landbrug bliver til lystgårde.

I disse år støtter ikke bare vi, men også Fødevarerministeriet og EU via landdistriktsprogrammet, de små landbrug i deres bestræbelser på at tænke nyt og udvikle forskellige former for nicheproduktioner. Det være sig inden for såvel kvalitetsfødevarer som non-food-produktion. Og ligesom det traditionelle, konventionelle landbrug er i live på øerne, så ser vi også mange iværksættere indenfor jordbruget på de små øer, hvor der tænkes nyt i form af småskala-produktion af nye fødevarer. Hvilket er med til at gøre den danske fødevarerproduktion mere mangfoldig, som vi vel alle kan bifalde. Disse iværksættere havde næppe haft mulighed for at etablere sig, hvis landbrugsejendommene ikke var behæftet med bopælspligt. For hvis først landbrugsejendommene bliver en del af fritidshusmarkedet vil de komme op i så høje priser, at de der ønsker at etablere sig på en ø med jordbrugsrelateret produktion, ikke vil have økonomi til at finansiere et sådant køb. For indtægtsmulighederne i de små ø-samfund ligger trods alt et godt stykke under landsgennemsnittet, hvilket vi også har statistisk belæg for at påstå. Mens en pris på 3-5 mio. kr., og ja, endog mere, for en lystejeendom med havudsigt ikke afskrækker et vist segment af fritidshuskøberne.

Vi ser denne proces i forstærket grad i andre europæiske lande, som vi samarbejder med. I dele af eks. den svenske skærgård er priserne oppe i et så højt leje, at ingen øboere har råd til at blive boende pga. den høje ejendomsskat, ligesom det er helt økonomisk umuligt som ung øbo at erhverve sig en ejendom. På de øer dør helårssamfundene helt ud og bliver til kulisser, hvor der kun er liv i ferieperioderne. Denne problematik, at boligmassen på øerne bliver liebhaver-fritidshuse med social fortrængning og svækkelse af helårssamfundene som følge, er i øvrigt et vigtigt tema i vores europæiske samarbejdsorganisation ESIN, og vil være en sag, som vi ønsker taget op med Kommission og parlamentarikere, når vi skal mødes med dem i Bruxelles i juni.

Så lovforslaget vil være et stort tilbageskridt i vores bestræbelser på at bevare og udvikle de små ø-samfund. Bestræbelser som i øvrigt nyder stor støtte fra alment politisk hold. Også fra Fødevareministeriet.

**På vegne af Sammenslutningen af Danske Småøer**

Claus Jensen  
Sekretariatsleder

Sammenslutningen af Danske Småøer  
Strynø Brovej 12, Strynø  
5900 Rudkøbing  
[cj@danske-smaaer.dk](mailto:cj@danske-smaaer.dk)  
tlf. 62 51 39 93 fax. 62 51 39 96

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

Att. Kurt Vagner Jensen

01-05-2007

**Forslag til Lov om ændring af lov om  
landbrugsejendomme (Ændrede regler om bopælspligt)  
- bemærkninger fra Jordbrugskommissionen for Region  
Hovedstaden**

Jordbrugskommissionen for Region Hovedstaden har modtaget Forslag til Lov om ændring af lov om landbrugsejendomme (ændrede regler om bopælspligt) til høring. Kommissionens bemærkninger skal være modtaget i direktoratet senest den 1. maj 2007. Det har på grund af den meget korte høringsfrist ikke været muligt at drøfte lovforslaget på et kommissionsmøde, men kommissionens medlemmer har pr. mail givet deres tilslutning til nedenstående.

Kommissionen har ingen bemærkninger til indholdet af lovforslaget, idet det lægges til grund, at dette alene har til formål at imødekomme EF-domstolens dom i Festersen-sagen.

Administration af lovændringen forudsættes tilrettelagt hensigtsmæssigt og praktisk gennemførligt, men kontrollen med overholdelse af bopælspligten for ejendomme under 30 ha - og måske navnlig ejers begrænsede adgang til ejendommen ved udlejning - må alligevel forventes at blive mere omfattende og dermed mere tidskrævende end tidligere. Dette vil – som det også fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger punkt 5 - medføre et øget resourceforbrug for både jordbrugskommission og sekretariat. Af hensyn til den faktiske gennemførelse af de nye regler vurderes det som vigtigt, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til, at der kan foretages en reel kontrol med overholdelsen af bopælspligten.

Med venlig hilsen

Lone Birgitte Christensen

STATSFORVALTNINGEN HOVEDSTADEN  
BORUPS ALLÉ 177, BLOK D-E  
2400 KØBENHAVN NV

JOURNAL NR.:  
SAGSBEHANDLER:  
DIREKTE TELEFON:

TELEFON: 7256 7000  
TELEFAX: 38 33 20 12  
GIRO: 3001 4329848  
EAN-NR. 5798000362222  
SE-NR. 29-37-62-20

hovedstaden@statsforvaltning.dk  
www.statsforvaltning.dk

TELEFONTID:  
Mandag-Onsdag 10.00 - 15.00  
Torsdag 13.00 - 18.00  
Fredag 10.00 - 12.00

ÅBNINGSTID FOR PERSONLIGE  
HENVENDELSER:  
Mandag-Onsdag 09.00 - 15.00  
Torsdag 09.00 - 18.00  
Fredag 09.00 - 13.00



**Kurt Vagner Jensen (DFFE)**

---

**Fra:** Ove Jensen [ojnor@statsforvaltning.dk]

**Sendt:** 1. maj 2007 11:13

**Til:** Kurt Vagner Jensen

**Cc:** NO Jordbrug; Walther Schreyer; Tina Vammen Ottesen; Jannie Bjørn Kristensen

**Emne:** høring over forslag til ændring af landbrugsloven

Til Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og fiskeri  
Direktoratet for FødevarerErhverv  
Arealkontoret

**Sagsnr. 3101-X-07-3677 – høring over forslag til ændring af landbrugsloven**

Arealkontoret har ved mail af 24. april 2007 anmodet om bemærkninger til lovforslag om ændring af landbrugsloven.

Vi har med henvisning til den korte høringsfrist ikke haft mulighed for at forelægge høringstemaet for den samlede jordbrugskommission.

Sekretariatet for Jordbrugskommissionen kan imidlertid efter aftale med Statsforvaltningens direktør oplyse, at vi har læst lovforslaget og dets bemærkninger og kan konstatere, at der bl.a. lægges op til, at erhververen af en landbrugsejendom under 30 hektar tillægges nye og udvidede muligheder for at opfylde sin bopælspligt. Samtidig forsøger man at undgå, at lempelserne medfører misbrugsmuligheder, herunder anvendelse af landbrugsejendommen som sommerbolig for erhververen.

Sekretariatets umiddelbare indtryk er, at der med lovændringen opstår mange muligheder for omgåelse af bopælspligten, og at administrationen af de nye regler dermed vil blive vanskelig og i værste fald uden reel mulighed for at dæmme op for hensigter om spekulation.

Vi har imidlertid ingen muligheder for på nuværende tidspunkt at vurdere de præcise konsekvenser af lovændringen, idet meget afhænger af de nærmere regler, der nødvendigvis må fastsættes til udmøntning af lovændringen.

Vi må dog - bl.a. med henvisning til pkt. 5 i bemærkningerne til lovforslaget - konkludere, at der *kan* blive tale om en ganske omfattende og vanskelig kontrolopgave for jordbrugskommissionerne, som kun vil kunne opfyldes i det omfang, der følger ressourcer med til de nye opgaver. Behovet for ekstra ressourcer afhænger således af, hvor intensivt Fødevarerministeriet ønsker kontrollen gennemført.

Med venlig hilsen

kontorchef Ove G. Jensen  
Sekretariatet for Jordbrugskommissionen  
i Region Nordjylland

**Udtalelse vedrørende Forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme,  
(ændrede regler om bopælspligt).**

Jordbrugskommissionen for Region Sjælland er ved mail af 24. april 2007 blevet anmodet om at et eventuelt høringssvar vedrørende lovforslaget fremsendes til Direktoratet for FødevarerErhverv senest den 1. maj 2007.

Kommissionen har haft lejlighed til uformelt at drøfte lovforslaget og skal for så vidt angår holdningen til lovændringen henvise til de udtalelser, som måtte fremkomme fra de respektive organisationer, som har indstillet medlemmer til kommissionen.

Kommissionen har imidlertid også haft lejlighed til at drøfte de administrative konsekvenser af lovforslaget, som naturligvis ligger kommissionen på sinde, i den udstrækning kommissionen inddrages i administrationen af de ændrede regler for opfyldelse af bopælspligten.

Kommissionen har i denne forbindelse især hæftet sig ved bestemmelsen i den nye § 8 stk. 2 in fine, hvor det bestemmes, at erhververen kun må opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift. Bemærkningerne til lovforslaget på dette punkt og især eksemplificeringen side 8, 2. sp. f.o.: "Ejeren vil således ikke kunne opholde sig på ejendommen i det omfang det **alene** tjener til ferie- eller fritidsformål", vil give den administrerende myndighed betydelige problemer med at fastlægge en praksis, med mindre det samtidig tilkendegives, at der reelt er tale om, at ejeren og dennes familie skal have lov til frit at benytte ejendommen blot den også er lejet ud til en person med fast bopæl. Det er svært at forestille sig, at en ejer af en ejendom ikke i fornødent omfang kan dokumentere landbrugsrelaterede aktiviteter på tidspunkter af året, som også har ferie- eller fritidsmæssig interesse.

Bestemmelsen vil efterlade usikkerhed for administrationen på to niveauer, nemlig dels om, hvornår et ophold går over fra at være driftsmæssigt begrundet til at være et ferie- eller fritidsophold, dels om mulighederne for en eventuel kontrol.

Betingelsen om kun at måtte opholde sig på bedriften, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift, skal efter forslaget gælde både, hvor der udlejes og hvor der gives dispensation, fordi der ikke kan udlejes på markedsvilkår.

Sidstnævnte betingelse om dispensation, hvis der ikke kan udlejes på markedsvilkår, vil også give anledning til administrative problemer.

Boligen eller boligerne på landbrugsejendomme under 30 ha vil normalt være omfattet af reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene se LBK nr. 189 af 27/02/2007. Efter lovens § 4 stk. 5 gælder der særlige regler for ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder. Efter bestemmelsen i samme lovs § 29 c gælder reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår med den begrænsning at lejen i disse ejendomme dog ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende

lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, det vil sige den omkostningsbestemte husleje fastsættelse.

Der er tale om en lejeregulering og lejefastsættelse, der giver betydelige vanskeligheder i huslejenævnens virksomhed. Lejeloven vedrørende private udlejningsboliger og den oven for nævnte boligreguleringslov opererer således med henholdsvis begrebet: "det lejedes værdi" og den omkostningsbestemte leje, evt. dokumenteret ved et såkaldt "skyggebudget" i ejendomme med færre end 6 boliger. Det vil skabe uklarhed, hvis der introduceres et markedsvilkårsbegreb i forhold til denne særlige del af det private udlejningsområde.

Bestemmelsens indhold bør i givet fald nærmere fastlægges med udgangspunkt i lejelovgivningen, i erkendelse af, at der formentlig allerede i dag på dette område eksisterer flere forskellige huslejeniveauer blandt andet afhængigt af, om den konkrete leje har været forelagt et huslejenævn.

Direktoratet for FødevarerErhverv  
Nyrupsgade 30  
1780 København V

01-05-2007

**Udtalelse vedr. forslag til Lov om ændring af lov om  
landbrugsejendomme - Ændrede regler om  
bopælspligt:**

**JORDBRUGSKOMMISSIONERNE**  
FOR REGION SYDDANMARK ØST og VEST

Jordbrugskommissionerne for Region Syddanmark, Øst og Vest, er ved mail af 24. april 2007 blevet anmodet om at sende et evt. høringssvar vedr. det fremsatte lovforslag senest d. 1. maj 2007.

STATSFORVALTNINGEN SYDDANMARK  
H.P. HANSENS GADE 42  
6200 AABENRAA

JOURNAL NR.:  
SAGSBEHANDLER: BHSOE  
DIREKTE TELEFON: 72.56.79.42

Det har ikke været muligt at afholde møde i de 2 kommissioner indenfor den fastsatte korte frist. De følgende bemærkninger fremsættes på baggrund af sekretariatets gennemgang af lovforslaget:

TELEFON: 7256 7900  
TELEFAX: 7462 8409  
CVR-NR. 66-75-07-28  
EAN-NR. 5798000362291

**Ad lovforslagets § 1, nr. 1:**

syddanmark@statsforvaltning.dk  
www.statsforvaltning.dk

- A. Ifølge lovforslagets tekst i § 8, stk. 2 og stk. 4, kan erhververen/ejeren i visse situationer kun opholde sig på ejendommen, "når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift."

EKSPEDITIONSTID:  
MANDAG - ONSDAG: 10.00-15.00  
TORSDAG: 10.00-17.00  
FREDAG: 10.00-13.00

Det vil i praksis være uhyre vanskeligt (umuligt) at kontrollere og håndhæve dette.

- B. Hvis det samlede areal af ejede eller medejede ejendomme er under 30 ha, kan bopælspligten opfyldes af "andre", som forudsættes at have en skriftlig lejeaftale med ejeren.

TELEFONTID:  
MANDAG-ONS DAG: 10.00-14.00  
TORSDAG: 12.00-17.00  
FREDAG: 10.00-13.00

En kontrol af, at nævnte "andre" opfylder bopælspligten specielt i den første den 8 årige periode, kan blive ganske omfattende, idet man må formode, at lejere i mange situationer vil fraflytte boligen efter mindre end 8 år.

Hvor omfattende kontrollen bliver og dermed **behovet for administrative ressourcer beror på**, hvordan ministeriet

udformer reglerne om erhververs/ejers pligt til at indberette lejekontrakter og anmelde, når lejemålet ophører. Endvidere beror behovet for administrative ressourcer på, hvor intensivt kontrollen vil skulle udøves, og på hvilken måde. Det er derfor vigtigt at der i det kommende regelsæt gives en vejledning herom, herunder evt. hvordan kommunale myndigheder forventes at deltage.

- C. Det fremgår af lovforslagets § 8, stk. 2, at erhververen af en landbrugsejendom < 30 ha kan opfylde bopælspligten ved at lade en anden person end erhververen tage fast bopæl på ejendommen eller en anden ejendom, som erhververen er ejer eller medejer af.

Sammenholdes denne bestemmelse med lovens § 16, stk. 2, er det muligt for erhververen via en anpartserhvervelse (medejerskab) i en ejendom ejet af en af de i § 16, stk. 2, litra c nævnte personer at undgå opfyldelse af bopælspligten forudsat, at ejendommens samlede areal er under 30 ha. Til illustration kan nævnes følgende eksempel: en person bosat i København erhverver en landbrugsejendom i nordjylland indenfor 10 km fra hans brors ejendom. Han kan nu købe 20 % af brorens ejendom og vælge at lade broderen opfylde bopælspligten, jf. § 8, stk. 2, for begge landbrugsejendomme.

Reglen skaber derved mulighed for, at enhver der er beslægtet med en person, der er ejer af en landbrugsejendom, inden for en radius af 10 km kan erhverve en landbrugsejendom, og de facto bruge det som et sommerhus, blot ved at købe en del af den beslægtedes ejendom og vælge, at vedkommende skal opfylde bopælspligten derfra, dog under hensyn til 30 ha-grænsen. Har dette været hensigten?

- D. Af § 8a stk. 1 og 2 fremgår, at bopælspligten nu kan opfyldes ved at tage bopæl på sin egen eller på ægtefællens/samleverens landbrugsbedrift, hvilket efter lovens § 2, stk. 3 også omfatter arealer uden landbrugspligt (herunder også ejendomme uden landbrugspligt, jf. sortbogen, s. 36), der bliver drevet af vedkommende. I forhold til gældende lov, der kun taler om bopæl på en landbrugsejendom er der tale om en betydelig udvidelse. Har dette været hensigten??
- E. Endvidere er 30 ha-grænsen nævnt i forslaget § 8, stk. 2 samt § 8a, stk. 1 og 2, men der er ikke taget stilling til, hvorvidt fradragsarealer skal medregnes eller ej. Dette bør ændres og klart fremgå af loven.
- F. I situationer, hvor erhververen i forbindelse med arv og familiehandel meddeles dispensation fra bopælskravet på grundlag af, at arveladers ægtefælle eller overdrageren ønsker at blive boende på ejendommen (og hvor der ikke kan meddeles en tidsubegrænset dispensation, fordi der ikke er

tale om en slægtsejendom), vil det foreslåede lempeligere bopælskrav i lovforslagets § 8, stk. 2 blive opfyldt ved, at ejendommen bebos efter f.eks. en søns erhvervelse af ejendommen.

Det må overvejes, hvilke krav der skal stilles, for at sønnen kan aftjene sin bopælspligt ved at have forældrene boende i stedet for sædvanlige lejere. Skal der i denne situation foreligge en egentlig lejekontrakt som for andre lejere? Eller er det tilstrækkeligt, at der i skødet er fastsat en livsvarig boligret for forældre eller arveladers ægtefælle? Eller kunne det i denne specielle situation være tilstrækkeligt, at erhververen erklærer, at forældre eller arveladers ægtefælle bliver boende - eventuelt også med disses erklæring (underskrift) herom?

### **Ad lovforslagets § 1, nr. 3:**

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at man har valgt at lade den gældende bestemmelse i lovens § 17, stk. 2 udgå af "systematiske grunde", men at man forudsætter, at der fremover dispenseres i samme omfang efter § 8, stk. 4, som man hidtil har gjort efter § 17, stk. 2.

Efter den nugældende landbrugslov dispenseres der for så vidt angår driftsbopælspligten i medfør af lovens § 8, stk. 5, hvorimod der dispenseres fra erhvervelsesbopælspligten efter lovens § 17. Med lovforslaget "flyttes" lovens § 17, stk. 2 over i § 8, stk. 4, hvilket vil bevirke, at den gældende klare adskillelse vil blive utydeliggjort, idet dispensation fra erhvervelsesbopælspligten fremover til dels også vil blive meddelt efter lovens § 8.

Det henstilles derfor, at § 17, stk. 2 fastholdes, som den er udformet i den nugældende lovgivning for at opretholde den gældende klare systematik.

### **Ad bemærkningerne til lovforslaget:**

I de almindelige bemærkninger under pkt. 5 om de økonomiske og administrative konsekvenser anføres, at der kan søges dispensation, når det ikke har været muligt at udleje på markedsvilkår. Begrebet markedsvilkår omtales også under bemærkningerne til forslaget enkelte bestemmelser vedrørende § 1, nr. 1.

Det er statsforvaltningens opfattelse, at begrebet i denne sammenhæng vil være meget uhåndterligt, idet det vil blive meget vanskeligt at administrere begrebet "markedsleje" på anden måde, end at denne må antages at være lig med den leje, erhververen rent faktisk kan opnå, hvorefter der på dette grundlag ikke vil kunne være anledning til dispensation.

I bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1, s. 8, 1. spalte anføres, at såfremt ejendommen ikke kan lejes ud på markedsvilkår, vil der skulle dispenseres, idet alternativet ville være, at erhververen selv ville skulle flytte ind, hvilket ville betyde, at der fortsat bestod en subsidær bopælspligt.

Da det som nævnt vil være meget vanskeligt at forstå begrebet "markedsleje" på anden måde end den faktisk opnåelige leje, vil denne situation imidlertid alene burde kunne forekomme, når det har vist sig umuligt for *nogen* pris at udleje ejendommen. *Skulle* dette forekomme, kan det vel ikke afvises, at dette vil kunne have med lejemålets eller lejekontraktens beskaffenhed at gøre – herunder forhold, som kan være tilrettelagt af erhververen, netop med henblik på at opnå en dispensation. Det må således forudses, at dispensationsansøgninger vil skulle undergives en intensiv og ressourcekrævende sagsbehandling.

Med venlig hilsen,

Benedikte Holm

## **Kurt Vagner Jensen (DFFE)**

---

**Fra:** Ejnar Gram-Madsen [ejnar.gram-madsen@mail.tele.dk]  
**Sendt:** 24. april 2007 20:32  
**Til:** Kurt Vagner Jensen  
**Emne:** Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

Direktoratet for FødevarerErhverv

Jeg har forståelse for hovedsigtet med lovforslaget.

Jeg mener at den nye formulering af §8 stk.2, hvorefter ejeren kun må opholde sig på ejendommen, når det sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift, giver nogle meget uheldige og urimelige virkninger, hvis landejendommen allerede ved erhvervelsen, (hvad enten det sker ved køb eller arv), omfatter en eller flere ferieboliger.

Hvis der er tale om arvinger, som overtager ejendommen, kan de meget vel i årevis have kunnet bruge en feriebolig på ejendommen. Det ophører åbenbart ved overtagelsen.

Jeg læser nemlig lovforslaget og tilhørende bemærkninger sådan, at ejeren ikke vil være berettiget til at benytte en eksisterende feriebolig på ejendommen. Hvordan vil man fx håndtere denne bestemmelse, hvis ejeren benytter sin ferie til at gennemføre den årlige hovedrengøring af ferieboligen som led i ejendommens drift?

Jeg foreslår, at den pågældende bestemmelse omformuleres, så den ikke rammer de gode intentioner, der er opnået med muligheden for at kunne indrette ferieboliger i nedlagte landbrugsbygninger. Intentioner, som jo også skal medvirke til liv og indkomstgrundlag på landet.

Med venlig hilsen

Ejnar Gram-Madsen  
Risebjergvej 5  
4550 Asnæs  
Telefon: 5965 1015  
Mobil: 2326 7012  
E-mail: ejnar.gram-madsen@mail.tele.dk  
No virus found in this outgoing message.  
Checked by AVG Free Edition.  
Version: 7.5.463 / Virus Database: 269.5.10/774 - Release Date: 23-04-2007  
17:26



Advokataktieselskabet  
**LOWZOW & MONBERG**

DR. TVÆRGADE 8 · 1022 KØBENHAVN K · DK · TEL. +45 33 69 99 99 · FAX +45 33 69 99 90 · www.law-dk.com

**E-mail**

Direktoratet for FødevarerErhverv  
Arealkontoret  
Nyropsgade 30  
1780 København V

1. maj 2007  
J.nr. 999924 JHS/sat

**Vedr.: Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme**

**Baggrund:**

Da vores advokatfirma i forholdsvis vid udstrækning beskæftiger sig med landbrugslovgivningen, er det med stor interesse vi har læst EF-Domstolens afgørelse i Festersen-sagen og nu det foreliggende forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme.

Ved læsningen af lovforslaget er der dog særligt 2 forhold, som springer os i øjnene og som vi gerne vil benytte denne lejlighed til at kommentere på;

- 1) begrænsningen af lovforslaget til alene at omfatte landbrugsejendomme under 30 ha, og
- 2) begrænsningen af ejerens ret til at opholde sig på en udlejet landbrugsejendom.

**Ad 1: Begrænsningen af lovforslaget til alene at omfatte landbrugsejendomme under 30 ha**

Med baggrund i EF-Domstolens dom i Festersen-sagen har man valgt alene at lade lovforslaget omfatte landbrugsejendomme på under 30 ha. Denne begrænsning mener vi ikke er holdbar, idet EF-Domstolen, jf. præmis 20, bliver spurgt om 2 ting:

- 1) om artikel 43 og 56 EF er til hinder for, at en medlemsstat som betingelse for erhvervelse af en landbrugsejendom stiller krav om, at erhververen tager fast bopæl på ejendommen, og

- 2) om det har nogen betydning for besvarelsen af spørgsmål 1, at ejendommen ikke kan udgøre en selvstående enhed, og at ejendommens beboelsesbygning er beliggende i byzone.

Som spørgsmålene er formuleret, ønskes det med spørgsmål 1 helt generelt at få klarlagt, om bopælskrav for erhververen af en landbrugsejendom er i strid med EU-retten og derefter, som spørgsmål 2, om der gør sig særlige forhold gældende for små landbrugsejendomme, som Festersens ejendom.

Ud fra en ordlydsfortolkning må EF-Domstolens besvarelse af spørgsmålene forstås således, at Domstolen under pkt. 1 i præmis 52 svarer på, om bopælskravet generelt må anses for at være i strid med art. 56 EF om kapitalens frie bevægelighed, mens Domstolen under pkt. 2 svarer på, om bopælskravet også under de nævnte omstændigheder er i strid med EU-retten.

Vores fortolkning af dommen støttes endvidere på, at EF-Domstolen i præmis 21-43 omtaler bopælskravet som en generel regel og generelt tager afstand herfra, jf. sammenfatningen i præmis 40. Det er således først i præmis 44, at Domstolen udtaler sig særligt om landbrugsejendomme under 30 ha og konstaterer, at en bopælspligt af otte års varighed for sådanne ejendomme er uforenelig med artikel 56 EF. Præmissen er ikke den sidste under behandlingen af spørgsmål 1, hvilket efter vores opfattelse må fortolkes således, at præmissen ikke skal læses som en konklusion på spørgsmål 1, men som en parallel mellem sagen for Vestre Landsret og det spørgsmål, som er blevet forelagt EF-Domstolen.

Konklusionen på spørgsmål 1 fremgår klart af præmis 48 og 52. Ingen af præmisserne indlægger en forudsætning om en bestemt ejendomstørrelse.

Der er således efter vores opfattelse intet, der peger på, at EF-Domstolen anerkender bopælskravets forenelighed med reglerne i EF-Traktatens art. 56 om kapitalens frie bevægelighed for ejendomme over 30 ha. Begrundelsen for kun at lade lovforslaget omfatte landbrugsejendomme under 30 ha synes derfor ikke at være sagligt begrundet, men tværtimod stridende mod EF-Domstolens afgørelse.

Det er korrekt, at EF-Domstolen anerkender de 3 hovedformål, som opstilles af den danske regering i dommen, som almene hensyn, der kan begrunde restriktioner for de frie kapitalbevægelser (præmis 28). Imidlertid siger Domstolen i præmis 29, at bopælspligten skal ses i sammenhæng med proportionalitetsprincippet og det er netop denne sammenhæng, som Domstolen efterprøver for bopælskravet generelt.

Vi er opmærksomme på, at Direktoratet for FødevareErhverv/arbejdsgruppen ikke er enige med os i vores fortolkning af dommen i Festersen-sagen, men det er vores holdning, at konsekvensen af dommen er, at det personlige bopælskrav bør ophæves for alle landbrugsejendomme.

Et af de vægtigste argumenter for at bevare det personlige bopælskrav er, at man ønsker at opretholde en fast bosiddende befolkning i landdistrikterne. Dette formål kan dog lige så vel – om ikke bedre – opnås ved at gøre bopælskravet upersonligt i form af et krav om udlejning af ejendommens beboelsesbygning.

Det upersonlige bopælskrav vil formentlig øge mulighederne for at andre persongrupper kan flytte til landområderne, idet antallet af lejeboliger på landet må antages at blive forøget.

Med det foreliggende lovforslag er der en væsentlig risiko for, at Danmark vil få en lignende dom imod sig vedrørende en landbrugsejendom over 30 ha, idet det, jf. ovenfor, må anses for yderst tvivlsomt om EF-Domstolen alene har udtalt sig om bopælskravet for så vidt angår landbrugsejendomme på under 30 ha.

## **Ad 2: Begrænsning af ejerens ret til at opholde sig på en udlejet landbrugsejendom**

Af lovforslagets § 8, stk. 2, 2. pkt., fremgår det, at erhververen af en landbrugsejendom, som er lejet ud, kun må opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at denne bestemmelse skal forstås således, "...at ejeren kan opholde sig og overnatte på ejendommen i perioder, hvor der foretages reparationer og tilsyn af ejendommen, vedligeholdelse af ejendommen, drift af landbrugsjorden og andre gøremål, der er et naturligt led i, at ejeren kan varetage sine driftsmæssige interesser af ejendommen. Ejeren vil derimod f.eks. ikke kunne opholde sig på ejendommen i det omfang, det alene tjener til varetagelse af ferie- og fritidsformål."

Det er anført i bemærkningerne til lovforslaget, afsnit 4, at formålet med bestemmelsen er at sikre, at ejeren ikke benytter landbrugsejendommen som en sekundær bolig i den periode, hvor bopælspligten gælder. Det er også klart, at bestemmelsen er egnet til at sikre sit formål, men bestemmelsen må dog – ud fra proportionalitetsprincippet – anses for at være for vidtgående.

Såfremt ejeren vælger at udleje boligen til et familiemedlem eller en bekendt, vil bestemmelsen medføre, at ejeren ikke må besøge dette familiemedlem/den bekendte, idet han i så fald vil opholde sig på ejendommen i sin fritid. Ligeledes vil ejeren ikke kunne benytte ejendommen til fritidsformål, f.eks. have en hest opstaldet på ejendommen, gå på jagt på ejendommens jorder, spille tennis på en dertil indrettet bane, reparere gamle biler, motorcykler eller lignende i laden eller foretage andre rekreative gøremål. Begrænsningen er ikke alene problematisk i relation til EU-retten, men også i relation til Regeringens ambition og målsætning om at skabe aktivitet og udvikling i landdistrikterne.

Bestemmelsen er så restriktiv, at mange vil komme til – helt ubevidst – at handle i strid med reglen.

Det er naturligt, at der må være en begrænsning for, hvordan ejeren må opholde sig på ejendommen, da der er et hensyn at tage til lejeren. Modsat kan man anføre, at disse hensyn bør være taget i den almindelige lejelovgivning, som ligeledes gælder for boliger på landet, jf. lejelovens § 1.

Det er vores opfattelse, at lovforslagets § 8, stk. 2, 2. pkt., bør udgå, idet bestemmelsen må antages at stride mod proportionalitetsprincippet, ligesom reglen vil være uforståelig for langt de fleste af de ejere og lejere, som bliver berørt heraf.

oooOooo

Bortset fra de ovenstående bemærkninger hilser vi lovforslaget velkomment og ser frem til en opblødning af bopælskravet.

Med venlig hilsen

Klavs von Lowzow

Jeanet Høgh Sørensen



8 1 MAJ 2007

Sagsnummer 29999

3101-X-07-3677

16

aktnr. bilag

Direktoratet for FødevarerErhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V

Fax 3395 8080

Att.: Hr. Kontorchef Morten Blom Andersen

Århus den  
30.04.2007Angående Høringsbemærkninger til Forslag til lov om ændring af  
lov om Landbrugsejendomme ( Bopælspligten)

Med interesse har jeg studeret forslaget til ændring af Landbrugsloven, og min gennemgang har ført til, at jeg vil stille følgende forslag:

TIL NR. 1:

§ 8 formuleres således:

Stk. 1. Stuehuse på landbrugsejendomme skal til stadighed anvendes og udnyttes som helårsboliger.

Stk. 2. Formuleres som i ændringsforslagets stk. 1

Stk. 3. Formuleres som i forslagens stk. 2 dog udgår ordene "Erhververen kan i så fald kun opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift".

Stk. 4. Formuleres som i forslagens stk. 3.

Stk. 5. Ministeren kan dispensere fra bestemmelsen i stk. 2, når særlige forhold taler for det.

§ 8 a: bør formuleres således:

Stk. 1. Den, der som forpagter driver en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift, skal tage fast bopæl på ejendommen eller indenfor sin eller sin ægtefælles eller sin samlevers landbrugsbedrift, jf. § 2 stk. 3.

Stk. 2. Den, der som bestyrer, jvf § 17 stk 4, sammen med ejeren driver en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift, skal have fast bopæl på ejendommen / landbrugsbedriften, jf. § 2 stk. 3.

Stk. 3. er uændret.

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



TIL NR. 3:

Forslaget om at ophæve reglen i § 17 stk. 2 kan ikke anbefales.

TIL NR. 4:

§ 28, stk. 3 ændres ikke, men der indsættes et

Stk. 4. Bestemmelsen i stk. 3 gælder ikke for stuehuse til Landbrugsejendomme med et areal på under 30 ha.

Nedenfor vil jeg begrunde mine forslag først generelt og så bestemmelse for bestemmelse.

Ad § 8 stk. 1 finder jeg, at det bør præciseres, at man med landbrugsloven og ændringsforslaget ønsker at fastholde kravet om, at der på landet skal være en fast bosiddende befolkning.

Dette ønskes opfyldes for ejendomme og bedrifter med et areal på mere end 30 ha ved bevarelse af den 8 årige bopælspligt for ejere, jf stk. 2.

For så vidt angår ejendomme – og bedrifter – med et areal på under 30 ha er der ikke længere bopælspligt for ejeren, men ejendommen skal være beboet og i § 8 stk 3 indføres mulighed for, at beboeren kan være en anden end ejeren.

Den i forslaget anførte bestemmelse om, ejere af landbrugsejendomme – eller bedrifter – med et areal på under 30 ha KUN må opholde sig på ejendommen i driftsmæssig sammenhæng er juridisk set stødende og i strid med danske traditioner for borgeres ret til at kunne færdes frit på deres ejendomme.

Bestemmelsens overholdelse er vanskelig - for ikke at sige umulig - at kontrollere, og hvad vil man gøre i en overtrædelsessituation ?

Når der i § 8 stk 1 stilles krav om, at ejendommen skal være beboet som helårsbeboelse, må det være et forhold mellem ejer og beboer (lejer eller forpagter) om – og i hvilket omfang - ejer eksempelvis har et værksted eller udøver fritidsaktiviteter på de dele af ejendommen, der ikke er udlejet til helårsbeboelse, og om han eventuelt kan råde over et værelse i beboelsen.

Når Ministeren med hjemmel i § 8 stk. 4 (Forslagets stk. 3) kan fastsætte regler vedrørende kravet om fast bopæl, er der mulighed for, at få præciseret, at Kommunerne i overensstemmelse med Planlovens regler skal drage omsorg for, at landbrugsejendommens stuehuse anvendes til helårsbeboelse på samme måde som andre fritliggende enfamiliehuse i det åbne land. Der er dog ikke mulighed for, at stuehuse kan ændre status til fritidshuse på grund af reglen, jeg foreslår som § 8 stk. 1.

Det bliver således kommunernes opgave at drage omsorg for, at stuehuse eventuelt anvendes som boliger for boligløse eller andre med boligbehov, hvis ejerne ikke sørger for, at stuehusene benyttes som helårsboliger.



Jordbrugskommissionerne bør frigøres for opgaver med at vurdere om bopælspligten overholdes og kan dermed koncentrere sig om Landbrugslovens øvrige reglers overholdelse. Kommissionerne skal derfor heller ikke beskæftige sig med kontrol af boliglejekontrakter, da det bliver en kommunal pligt via folkeregister med videre at sørge for, at landbrugslovens bestemmelser om, at stuehuse til stadighed anvendes som helårsboliger overholdes.

Ad § 8 stk. 2 (forslagets stk. 1) foreslår jeg ingen ændringer. forslagets stk. 1 bliver stk. 2.

Ad stk. 3, der var forslagets stk. 2 fjerner jeg - med de begrundelser, der er givet ovenfor - bestemmelsen om, at ejeren ikke frit kan opholde sig på sin ejendom. I øvrigt er bestemmelsen uændret.

Ad Stk. 4 bemærkes, at denne bestemmelse er identisk med forslagets stk. 3, men bestemmelsen vil have som konsekvens, at Ministeren udstikker retningslinier til Kommunerne om, at disse skal drage omsorg for, at stuehuse på landbrugsejendomme til stadighed anvendes som helårsboliger, og at disse derfor ikke henstår ubeboede eller anvendes som ferieboliger. Her ligger muligvis en formel skærpelse i forhold til gældende regler, idet der hidtil ikke har været stillet krav i lovgivningen om, at ejere af flere landbrug ikke kunne udleje stuehuse på et af disse til ferie- eller fritidsboliger. Da der efter lovforslagets stk. 4 ( mit forslags stk. 5) er dispensationsadgang, finder jeg ikke denne formelle skærpelse betænkelig, lovens hovedsigte taget i betragtning.

Ad stk. 5. I mit forslag kan der alene dispenseres fra stk. 2, da jeg IKKE vil give kommende erhververe af landbrugsejendomme - og bedrifter - på under 30 ha dispensation fra bestemmelsen om, at stuehusene til disse ejendomme skal anvendes til helårsbeboelse, medmindre dispensationen gives i medfør af reglen i den nuværende lovs § 17 stk. 2, der foreslås bibeholdt, jf. nedenfor. I øvrigt må de hidtidige regler om dispensationsmuligheder bibeholdes.

AD NR. 2.

Det foreslås, at ordene "ejer eller" udgår af § 8 a stk.1 ligesom arelangivelserne udgår.

Dette er begrundet med, at reglerne for ejere fremgår af både § 8 og de øvrige erhvervelsesbestemmelser i loven.

En ejer af mere end 30 ha, der selv driver sin ejendom skal ikke have en bopælspligt udover 8 år, sådan som man giver det med formuleringen af den nugældende § 8 stk. 2 og forslaget.

Når de 8 år er gået kan ejeren flytte hvorhen han ønsker det, hvis blot der er andre personer, der bor på ejendommen, eller hvis driften af jorden er overladt til andre.

Hvis en person (Fysisk eller juridisk) er eller bliver ejer af en ejendom eller en bedrift på under 30 ha, må ejeren som det fremgår af forslaget selv drive denne, uanset hvor han har sin bolig.

Hvis ejeren af et landbrug / en bedrift med et jordtilliggende på under 30 ha ikke selv vil drive denne ejendom, men bortforpagte denne finder jeg det bedst stemmende med alle andre regler i landbrugsloven, at der stilles krav til forpagtere om, at disse opfylder landbrugslovens regler



om bopæl - og - hvis deres bedrifter er på mere end 30 ha - om uddannelse.

Man skal således ikke kunne "bo i byen" og forpagte en ejendom / bedrift på indtil 30 ha.

Det er hensigtsmæssigt, at det nu angives i loven, at forpagtere kan opfylde bopælspligten også ved at bo på ægtefællers / samleveres bedrift.

En bestyrer er alene defineret et eneste sted i Landbrugsloven, nemlig i § 17 stk. 4, og for denne bestyrer gives der regler om bopælspligt i mit forslags § 8a stk. 2.

Lovforslagets § 8 a stk. 2 omtaler en bestyrer og tænker sikkert på en driftsleder som nævnt i tidligere love.

Hvis der skal være bestemmelser om, at der på enhver bedrift skal bo en person, når ejerens bopælspligt ophører, kunne man indsætte en bestemmelse med følgende indhold:

"Efter at ejerens 8-årige bopælspligt er opfyldt, skal der på en af ejerens ejendomme forefindes en helårsbeboet bolig, der bebos af en person, der er knyttet til ejendommen / ejendommene som ejer, forpagter eller ansat."

Med en sådan bestemmelse forhindres affolkningen af landdistrikterne som følge af strukturudviklingen i landbruget, uden at der lægges snærende bånd på ejerne af landbrugene.

OVENSTÅENDE og det oprindelige lovforslag MEDFØRER I ØVRIGT, AT DER I LOVENS § 27 STK. 1 NR. 2 BØR SKE EN ÆNDRING, SÅLEDES AT "§ 8" ÆNDRES TIL "§ 8 A"

AD NR. 3:

Den nugældende bestemmelse i § 17, stk 2 er yderst velbegrundet og bør ikke ophæves.

For nogle erhververe af landbrugsejendomme med over 30 ha jordtilliggende kan behovet for istandsættelse af bolig, eller uddannelseshensyn bevirke, at der STADIG skal kunne gives dispensation for bopælskravet.

For erhververe af familieejendomme kan det uanset disse ejendommers størrelse være ønskeligt og hensigtsmæssigt, at der gives dispensation for bopælskravet, således at udlejning ikke kræves for ejendomme på under 30 ha.

Disse forhold er ikke omtalt i bestemmelserne i § 8, ligesom de ikke var nævnt i den hidtidige bestemmelse i § 8.

Der bør ikke være den mindste tvivl om at nugældende lovs velbegrundede formulering af § 17 stk. 2 har skullet ændres, og denne tvivl fjernes ved bevarelsen af bestemmelsen.

AD NR 4:

Når jeg ikke vil ændre § 28 stk. 3 skyldes dette, at den nugældende formulering beskytter ejere af landbrug med et areal på over 30 ha





mod, at de afskærer sig selv fra at benytte stuehusene på deres ejendomme til at opfylde bopælspligten, selv om de i en periode udlejer deres ejendommens stuehuse.

De kan gøre sig fri af lejemålene med 6 måneders varsel, og det burde præciseres i loven, at dette gælder uanset lejelovens bestemmelser om rimelighedsbetragtninger i forbindelse med opsigelser, der sker med den begrundelse, at ejer selv ønsker at benytte det lejede.

For så vidt angår ejendomme med et areal på under 30 ha er der stadig bopælspligt.

Denne bopælspligt gælder dog ikke for ejeren, idet han kan udleje ejendommen.

I en sådan situation, hvor ejeren har valgt at udleje, bør han ikke kunne opsigte lejer efter andre regler end de regler, der fremgår af lejeloven, og her har man mulighed for at opsigte lejere med et varsel på 1 år, hvis man selv ønsker at benytte det udlejede som sin bolig – og hvis dette ønske er rimeligt begrundet ud fra en samlet vurdering af lejers og udlejers forhold.

Når en erhverver har ønsket at undgå den personlige bopæl på en ejendom på under 30 ha, bør han ikke have bedre muligheder end ejere af boliger andre steder i det åbne land eller i byen for at kunne opsigte sine lejere.

Denne manglende "bedre mulighed" vil i øvrigt medvirke til at undgå fjerneje af mindre ejendomme og dermed risikoen for prispres og jordspekulation, og dette er – forstår jeg ud fra bemærkningerne til lovændringen – væsentligt at undgå.

Når man nu ændrer Landbrugsloven, vil jeg anmode om, at man laver en tilføjelse til lovens § 10 stk. 2 om, at hidtidige samhørighedsdeklarationer kan aflyses af tingbogen, hvis der samtidig med skødet på en bygningsløs landbrugsejendom tinglyses deklaration som nævnt i § 10 stk. 2.

Baggrunden herfor er den, at det er både tids- og resursekrævende, at anmode alt for travle Jordbrugskommissioner om kvittering af hidtidige samhørighedsdeklaration, når en bygningsløs ejendom skifter ejer.

Nyt skøde kan ikke tinglyses – ej heller med frist - før den lyste samhørighedsdeklaration er afløst, og dette medfører, at sælger i lang tid er afskåret fra at disponere over købesummen, ligesom der kan opstå vanhjemmelssituationer som følge af udlæg, der foretages efter en handels indgåelse.

Med ovenstående afventer jeg Ministerens og Folketingets stillingtagen til mine kommentarer og ønsker.

Med venlig hilsen

  
Ole Laursen

Direktoratet for FødevareErhverv  
Nyropsgade 30  
1780 København V

Att.: Kontorchef Morten Blom Andersen

Pr. e-mail: [hoeringer@dffe.dk](mailto:hoeringer@dffe.dk)

1. maj 2007

**Høring over forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme**

Tak for muligheden for at kommentere lovforslaget.

Vi har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen



Michael Rugaard  
afdelingschef