

Betænkning afgivet af Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri den 23. maj 2006

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme

(Ændrede regler om bopælspligt)

[af fødevareministeren (Hans Christian Schmidt)]

Ændringsforslag

Der er stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget. Fødevareministeren har stillet ændringsforslag nr. 2, 4 og 6. Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1, 3, 5 og 7.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 25. april 2007 og var til 1. behandling den 8. maj 2007. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget blev samtidig med fremsættelsen sendt i høring, og fødevareministeren sendte den 3. maj 2007 de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra Advokatfirmaet Lov og Landbrug og Sammenslutningen af Danske Småøer.

Fødevareministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

Deputation

Endvidere har Advokatfirmaet Lov og Landbrug mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 18 spørgsmål til fødevareministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Udvalgets spørgsmål og fødevareministerens svar herpå er optrykt som bilag til betænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, S, KF og RV) indstiller forslaget til *vedtagelse* med de af fødevareministeren stillede ændringsforslag og det af mindretallet under nr. 7 stillede ændringsforslag. Flertallet vil stemme imod de af mindretallet under nr. 1, 3 og 5 stillede ændringsforslag.

Flertallet ønsker at sikre liv på landet. Flertallet finder, at den personlige bopælspligt er velegnet til at sikre dette, men tager EF-domstolens afgørelse i den såkaldte Festersen sag til efterretning. Flertallet finder på den baggrund, at indførelse af en upersonlig bopælspligt for landbrugsejendomme op til 30 ha er det bedste instrument til at fastholde livet og bosætningen i landdistrikterne. Flertallet agter således at stemme imod ændringsforslag nr. 1, 3 og 5 stillet af Socialistisk Folkeparti, da dette vil være i strid med EU-retten og accelerere strukturudviklingen i landbrugserhvervet.

Flertallet finder, at de gældende regler, hvorefter erhververe skal tage bopæl på ejendommen inden for 6 måneder, bør fastholdes. Flertallet kan dog tilslutte sig, at lejere, som opsiges med henblik på, at erhververen selv agter at tage bopæl på ejendommen, sidestilles med lejere, som er omfattet af de almindelige regler i lejelovgivningen. Flertallet kan på den baggrund stemme for ændringsforslag nr. 7 stillet af Socialistisk Folkeparti.

Flertallet finder, at det løbende bør overvejes, hvordan man sikrer liv på landet. Flertallet finder, at implementeringen af loven bør følges tæt, herunder at kravet om helårsbeboelse bør håndhæves med fast hånd og med den hurtigst mulige sagsbehandling. Flertallet finder ligeledes, at udviklingen i markedet for små ejendomme bør følges tæt samt, at Folketingets partier bør holdes orienteret om denne udvikling.

Et *mindretal* i udvalget (DF) vil hverken stemme for eller imod lovforslaget og de stillede ændringsforslag.

Dansk Folkeparti anerkender, at der er faldet en dom ved EF-domstolen vedrørende bopælskravet om landbrugsejendomme, men er ikke enig i dommens udfald og de konsekvenser, som dommen medfører.

Konsekvensen af dommen er, at dansk lovgivning vedrørende landbrugsejendomme skal bringes i overensstemmelse med EF-domstolens afgørelse om bopælskravet for landbrugsejendomme under 30 ha.

Det er Dansk Folkepartis opfattelse, at EU skal blande sig uden om dansk bopælslovgivning, som Danmark som en suveræn nation udformer. Dansk Folkeparti frygter, at dansk tilpasning til EF-dommen vedrørende landbrugsejendomme under 30 ha er endnu en glidebane, der fratager nationalstaterne suveræniteten i forhold til den europæiske enhedstanke.

Et *andet mindretal* (SF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af ministeren under nr. 6 stillede ændringsforslag og de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Socialistisk Folkeparti ønsker at sænke ha-grænsen for indførelse af den upersonlige bopælspligt fra 30 ha til 5 ha og i øvrigt i sin helhed sænke 30 ha-grænsen til 5 ha, således at alle ejendomme over denne grænse alene vil kunne erhverves af købere, der opfylder kravet om personlig bopæl, landbrugsmæssig uddannelse og egen drift. Fødevareministeren har i svaret på spørgsmål 2 anført, at det vil være usikkert, om der er tilstrækkeligt mange kvalificerede købere, der både opfylder landbrugslovens uddannelseskra­v og har et ønske om at købe og drive sådanne mindre ejendomme. Derved frygter ministeren, at de overskydende ejendomme kun vil kunne afhændes til samdrift eller sammenlægning med eksisterende landbrugsbedrifter med en forstærket strukturudvikling til følge. Efter Socialistisk Folkepartis opfattelse vil alle disse problemer kunne løses ved at genindføre den administrative praksis, som frem til lovændringen i 1989 var gældende vedrørende egen drift og

uddannelseskrevet. Samtidig vil en grænse på 5 ha indebære, at et langt mindre antal ejendomme vil blive omfattet af den upersonlige bopælspligt.

Et *trede mindretal* (EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Siumut, Tjóðveldisflokkurinn, Fólkaflokkurinn og Inuit Ataqatigiit var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (EL):

1) I det under *nr. 1* foreslåede § 8, *stk. 2*, ændres »30 ha« til: »5 ha«.
[Sænkning af 30-ha grænsen til 5 ha]

Af *fødevareministeren*, tiltrådt af et *flertal* (V, S, KF og RV):

2) I den under *nr. 1* foreslåede § 8 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:
»*Stk. 3*. Ved opgørelse af arealet efter *stk. 2* medregnes ikke de i § 12, *stk. 5*, anførte fradragsarealer.«

Stk. 3 og *4* bliver herefter *stk. 4* og *5*.

[Fradragsarealer medregnes ikke]

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (EL):

3) I de under *nr. 1* foreslåede § 8 *a*, *stk. 1* og *2*, ændres »30 ha« til: »5 ha«.
[Sænkning af 30-ha grænsen til 5 ha]

Af *fødevareministeren*, tiltrådt af et *flertal* (V, S, KF og RV):

4) I den under *nr. 1* foreslåede § 8 *a* indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:
»*Stk. 3*. Ved opgørelse af arealet efter *stk. 1* og *2* medregnes ikke de i § 12, *stk. 5*, anførte fradragsarealer.«

Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

[Fradragsarealer medregnes ikke]

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af *mindretal* (EL):

5) Efter *nr. 1* indsættes som nyt nummer:

»01. I § 12, *stk. 1*, § 12, *stk. 2*, og § 12, *stk. 3*, *nr. 3* og *4*, ændres »30 ha« til: »5 ha«.

[Sænkning af 30-ha grænsen til 5 ha]

Af *fødevareministeren*, tiltrådt af et *flertal* (V, S, KF, RV og SF):

6) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 27, stk. 1, nr. 2, ændres »§ 8« til: »§ 8 a«.

[Teknisk konsekvensændring]

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *flertal* (V, S, KF, RV og EL):

7) Nr. 4 affattes således:

»4. § 28, stk. 3, ophæves.«

[Opsigelsesfristen ændres fra 6 måneder til 1 år]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1 og 3

Med ændringsforslagene sænkes lovforslagets grænse på 30 ha for, hvornår erhververen kan opfylde bopælspligten, ved at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen eller en anden landbrugsejendom, som erhververen er ejer eller medejer af, til 5 ha.

Ligeledes sænkes lovforslagets grænse på 30 ha for, hvornår den, der som ejer eller forpagter driver en landbrugsbedrift, skal tage fast bopæl inden for sin eller sin ægtefælles eller samlevers landbrugsbedrift, til 5 ha, og lovforslagets grænse på 30 ha for, hvornår den, der som bestyrer forestår driften af en landbrugsbedrift, skal tage fast bopæl inden for ejerens landbrugsbedrift, til 5 ha.

Til nr. 2 og 4

Med ændringerne præciseres det, at arealet opgøres med fradrag af arealer efter lovens § 12, stk. 5, f.eks. arealer, der er pålagt fredskovspligt og arealer, der er helt uden jordbrugsmæssig værdi, herunder søarealer, strandbredder og lignende. Dette svarer til den hidtidige opgørelse af arealgrænsen på 30 ha efter erhvervsreglerne.

Til nr. 5

Med ændringsforslaget sænkes lovens nuværende 30 ha grænse for erhvervelse af landbrugsejendomme uden krav om uddannelse og egendrift til en grænse på 5 ha.

Til nr. 6

Ændringen er en teknisk korrektion som følge af ændringsforslag nr. 2, hvor den hidtil gældende driftsbopælspligt i § 8, stk. 2, videreføres i den foreslåede bestemmelse i § 8 a, for så vidt angår ejendomme på 30 ha eller derover.

Til nr. 7

Med ændringerne ændres fristen for en erhververs adgang til at opsige en lejer af en landbrugs-
ejendoms beboelsesbygning fra 6 måneder til 1 år i lighed med lejelovgivningens bestemmelser
herom.

Jens Kirk (V) Karsten Nonbo (V) Torsten Schack Pedersen (V) nfm.

Inger Beinov Støjberg (V) Michael Aastrup Jensen (V) Christian H. Hansen (DF) fmd.

Henrik Brodersen (DF) Allan Niebuhr (KF) Per Ørum Jørgensen (KF) Kirsten Brosbøl (S)

Lene Hansen (S) Mette Gjerskov (S) Bjarne Laustsen (S) Lone Dybkjær (RV) Ole Glahn (RV)

Kristen Touborg (SF) Per Clausen (EL)

Siumut, Tjóðveldisflokkurinn, Fólkaflokkurinn og Inuit Ataqatigiit havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	51	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Siumut (SIU)	1
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurinn (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Fólkaflokkurinn (FF)	1
Det Radikale Venstre (RV)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	4

Oversigt over bilag vedrørende L 216

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat fra fødevareministeren
2	Tidsplan for behandlingen af lovforslaget
3	Henvendelse af 30/4-07 fra Sammenslutningen af Danske Småøer
4	Supplerende høringssvar fra Dansk Landbrug modtaget fra Fødevareministeriet
5	Udkast til betækning
6	Kopi til orientering af brev af 7/5-07 fra Direktoratet for FødevareErhverv til jordbrugskommissionerne om administration af bopælskravet frem til lovændring, fra fødevareministeren
7	Ændringsforslag fra fødevareministeren
8	Henvendelse af 16/5-07 fra Ole Laursen, Advokatfirmaet Lov og Landbrug
9	Henvendelse af 18/5-07 fra Ole Laursen, Advokatfirmaet Lov & Landbrug
10	2. udkast til betækning
11	3. udkast til betækning
12	Henvendelse af 23/5-07 fra Henning Hartmann Hansen, Hårlev

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 216

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om kommentar til henvendelsen af 30/4-07 fra Sammenslutningen af Danske Småøer, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om, at nedsætte den øvre grænse på 30 ha, for at en erhverver kan opfylde bopælspligten ved at udleje ejendommen, til 10 ha eller til 5 ha, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvor lang tid, der vil gå fra erhvervelsen af en ejendom under 30 ha til et afhændelsespåbud, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om konsekvenserne ved at ændre fristen for en erhververs adgang til at opsigte en lejer af en landbrugsejendoms beboelsesbygninger fra 6 måneder til 1 år, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm. om kommentar til henvendelsen af 16/5-07 fra Ole Laursen, Advokatfirmaet Lov og Landbrug, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om uddybning af svaret på spørgsmål 2, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå

-
- 7 Spm. om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm. om uddybende oplysning af svaret på spørgsmål 2, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om uddybende svar på spørgsmål 2, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm. om uddybende svar på spørgsmål 3, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om uddybende svar på spørgsmål 4, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om en uddybende redegørelse for »bondegårdsreglen« i skatte-
lovgivningen, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om kommentar til henvendelsen af 18/5-07 fra Ole Laursen,
Advokatfirmaet Lov & Landbrug, til fødevareministeren, og ministe-
rens svar herpå
- 14 Spm. om redegørelse for de skattemæssige forhold ved salg af land-
brugsejendomme, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm. om redegøre for reguleringen vedrørende skæmmende bygnin-
ger i landbrugsloven, til fødevareministeren, og ministerens svar her-
på
- 16 Spm. om redegørelse for reglerne for opførelse af medarbejderboli-
ger/aftægtshuse, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om redegørelse for forholdet mellem landbrugslovens regler og
lejelovgivningen, til fødevareministeren, og ministerens svar herpå
- 18 Spm. om redegøre for muligheden for at differentiere varigheden af
bopælspligten samt for mulighederne for at indføre en upersonlig bo-
pælspligt op til 15 ha, til fødevareministeren, og ministerens svar her-
på
- 19 Spm. om kommentar til henvendelsen af 23/5-07 fra Henning Hart-
mann Hansen, Hårlev, jf. L 216 - bilag 12, til fødevareministeren, og
ministerens svar herpå

Udvalgets spørgsmål til fødevareministeren og dennes svar herpå

Spørgsmålene og fødevareministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra V, S, KF og RV.

Spørgsmål 1:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 30/4-07 fra Sammenslutningen af Danske Småøer, jf. L 216 – bilag 3.

Svar:

Som det fremgår af notat af 3. maj 2007 om de indkomne høringssvar, synes bemærkningerne fra Sammenslutningen af Danske Småøer at være baseret på den antagelse, at bopælspligten ophæves for landbrugsejendomme under 30 ha.

Dette er imidlertid ikke korrekt.

Den ved Festersen-dommen underkendte personlige bopælspligt erstattes for ejendomme under 30 ha med en upersonlig bopælspligt, således at det sikres, at disse ejendomme ikke kan erhverves som sekundærboliger, men derimod, i det omfang erhververen ikke selv ønsker at tage fast bopæl på ejendommen, skal udlejes som helårsboliger.

Med denne regel sikres i videst mulige omfang, at også de mindre ejendomme på småøerne fortsat er til rådighed som helårsboliger for de fastboende på øerne.

Denne sikring gælder i de 8 år, hvor erhvervelsesbopælspligten gælder.

Det har i den sammenhæng været overvejet, om bopælspligtens varighed kunne udstrækkes ud over de hidtil gældende 8 år, men det er regeringens opfattelse, at en sådan løsning ikke vil være i overensstemmelse med fællesskabsretten, jf. her særligt EF-domstolens argumentation vedrørende bopælspligtens varighed (dom C 370/05, præmis 41).

Spørgsmål 2:

Hvad er ministerens kommentar til at nedsætte den øvre grænse på 30 ha, for at en erhverver kan opfylde bopælspligten ved at udleje ejendommen, til 10 ha eller til 5 ha i lighed med grænsen for skatteforholdene, og kan ministeren oplyse, om det i givet fald vil have afledte konsekvenser på andre områder i landbrugslovgivningen?

Svar:

Jeg forstår umiddelbart spørgsmålet således, at den i lovforslaget indeholdte upersonlige bopælspligt alene gennemføres for ejendomme under 5 hhv. 10 ha, medens de nuværende regler for erhvervelse af ejendomme under 30 ha så fortsat skal gælde for ejendomme mellem 5 hhv. 10 ha og 30 ha.

Jeg skal hertil bemærke, at EF-Domstolen i sin afgørelse i sag C-370/05 Festersen har taget stilling til de nugældende regler for erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha.

Domstolen har fundet, at bopælspligten i disse regler er i uoverensstemmelse med EU-retten, idet Domstolen har lagt til grund, at bopælspligten ikke er et egnet instrument til at sikre selvejet (i og med at der heller ikke i den nugældende lov er krav om egen drift af disse ejendomme) eller bosæt-

ningen på landet, og at bopælspligten vel er egnet til at hindre jordspekulation, men at bopælspligten i denne sammenhæng er et uproportionalt indgreb.

Regeringens lovforslag tager sigte på gennem den upersonlige bopælspligt at bringe erhvervsreglerne for ejendomme under 30 ha i overensstemmelse med EU-retten.

Gennemføres den upersonlige bopælspligt derfor alene for ejendomme under 5 eller 10 ha, vil dette efterlade en kategori af ejendomme mellem 5 eller 10 ha og den eksisterende grænse på 30 ha, hvor de regler, som EF-Domstolen har underkendt, opretholdes uændret.

Det er derfor regeringens opfattelse, at en sådan løsning vil være i klar modstrid med dommen i Festersen-sagen.

Skal spørgsmålet derimod forstås således, at den nuværende 30 ha grænse i sin helhed sænkes til 5 eller 10 ha, således at alle ejendomme over denne nye, lavere grænse alene vil kunne erhverves af købere, der opfylder kravet om personlig bopæl, landbrugsmæssig uddannelse og egen drift, vil situationen være lidt anderledes.

Rent praktisk vil dette indebære, at ganske mange ejendomme vil blive underlagt uddannelseskrav og egen drifts krav

Ved en grænse på 10 ha vil det således være ca. 40.000 ejendomme, der hidtil har kunnet erhverves som bolig eller fritidsejendomme af personer uden særskilt landbrugsmæssig uddannelse, der fremover kun vil kunne erhverves af købere med en landbrugsmæssig uddannelse som også ønsker selv at drive disse ejendomme som fritidsbrug.

Ved en grænse på 5 ha vil tallet være ca. 65.000 ejendomme.

Det kan umiddelbart forekomme ret usikkert, om der overhovedet vil være tilstrækkeligt mange interesserede købere, der både opfylder landbrugslovens uddannelseskrav og har et ønske om at købe og drive sådanne mindre ejendomme.

Er der ikke tilstrækkeligt mange kvalificerede købere, vil en sænkelse af 30 ha grænsen indebære, at de overskydende ejendomme ikke vil kunne videreføres som selvstændige ejendomme, men alene vil kunne afhændes til samdrift eller sammenlægning med eksisterende landbrugsbedrifter.

Dette vil indebære en stærkt forceret strukturudvikling.

Det bemærkes endvidere, at i det omfang sådanne ejendomme afhændes som ejendom nr. 2 eller mere til en eksisterende større bedrift, vil bygningerne ikke være underlagt nogen form for bopælspligt efter landbrugsloven.

Nedlægges ejendommene, vil bygningsparcellen ikke være omfattet af landbrugsloven, det vil i den situation være op til de enkelte kommuner, om der kan gives tilladelse efter boligreguleringsloven til at anvende boligerne som sekundærboliger.

Det skal samtidig nævnes, at det efter ministeriets juridiske vurdering vil være overvejende sandsynligt, at en sådan skærpelse af erhvervskravene ved en fornyet forelæggelse for EF-Domstolen vil blive anset for at være i strid med proportionalitetsgrundsætningen.

Dette baseres på, at man netop ikke tidligere har anset det for nødvendigt at have sådanne krav for ejendomme under 30 ha for at opfylde landbrugslovens formålsbestemmelse.

I besvarelse af sidste del af spørgsmålet skal bemærkes, at der ikke skønnes at ville være afledte konsekvenser på andre områder i landbrugslovgivningen.

Spørgsmål 3:

Vil ministeren oplyse, hvor lang tid der i praksis vil gå fra erhvervelsen af en ejendom under 30 ha, som ikke kan lejes ud, og til ministeren griber ind og giver et genafhændelsespåbud, og vil ministeren tilkendegive dette i betænkningen?

Svar:

Efter reglerne i lovens § 12 skal bopælspligten ved erhvervelse af en landbrugsejendom opfyldes inden 6 måneder efter erhvervelsen. Denne frist gælder, uanset om det er erhververen selv eller en anden person, der tager fast bopæl på ejendommen.

Ønsker erhververen ikke selv at bosætte sig på ejendommen, og har det heller ikke været muligt at udleje den på markedsvilkår, meddeles dispensation fra bopælspligten. Dispensation forudsættes givet på vilkår om, at erhververen kun opholder sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift. Baggrunden for, at der i denne situation skal meddeles dispensation er, at ejeren ville være forpligtet til at flytte ind på ejendommen, hvis den ikke kan lejes ud, og at der således fortsat vil bestå en (subsidiær) bopælspligt for mindre landbrugsejendomme, hvilket på baggrund af Festersen-dommen må antages at være i strid med EU-retten.

Det er hensigten, at en dispensationsansøgning skal vedlægges dokumentation for, at den fastsatte leje svarer til den leje, der kan opnås på sædvanlige markedsvilkår. Det er endvidere hensigten at fastsætte regler om, at boligen skal have været annonceret til leje i f.eks. mindst én landsdækkende avis og mindst én lokal avis igennem en sammenhængende periode på mindst 3 måneder.

Endelig fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at en dispensation kun bør gives for en begrænset periode, således at det med rimelige mellemrum bliver afprøvet, om det fortsat må anses for umuligt at få ejendommen udlejet på markedsvilkår.

På baggrund heraf vil der således nødvendigvis normalt gå mere end de ovennævnte 6 måneder, inden en sag om bopælspligt er færdigbehandlet hos jordbrugskommissionen.

Hvis der ikke indsendes fornøden dokumentation for, at ejendommen forgæves er søgt udlejet som ovenfor nævnt, vil der blive meddelt ejeren et genafhændelsespåbud. Da der ikke vil være tale om identiske sager, vil der også være forskel på, hvor lang tid det vil tage jordbrugskommissionen at behandle de enkelte sager. Jeg kan derfor ikke udtale mig om, hvor lang tid der i praksis vil gå fra erhvervelsen af en ejendom under 30 ha, som ikke kan lejes ud, og til jordbrugskommissionen meddeler et genafhændelsespåbud, og jeg vil derfor heller ikke kunne tilkendegive noget herom i betænkningen. Det er hensigten, at sådanne dispensationsansøgninger vil blive behandlet hurtigst muligt.

Jeg kan supplerende oplyse, at der – i overensstemmelse med hidtidig praksis på området – ved vurderingen af, om bopælspligten er opfyldt i 8 år, som udgangspunkt ikke skal medregnes de perioder, hvor ejendommen ikke er beboet. Den tid der går, mens det f.eks. undersøges, om ejendommen kan lejes ud, skal derfor ikke medregnes i de 8 år. Den tid der går, fra en lejer fraflytter ejendommen til en ny lejer flytter ind, skal heller ikke medregnes i de 8 år. Hvis der imidlertid meddeles en tidsbegrænset dispensation fra bopælspligten, fordi det er dokumenteret, at ejendomme ikke kan udlejes, kan selve dispensationsperioden dog medregnes i de 8 år.

Spørgsmål 4:

Vil ministeren belyse konsekvensen ved at ændre fristen for en erhververs adgang til at opsiges en lejer af en landbrugsejendoms beboelsesbygning fra 6 måneder og til 1 år i lighed med lejelovgivningsbestemmelser, og vil ministeren yde teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag i overensstemmelse hermed?

Svar:

Lejelovens opsigelsesbestemmelser i §§ 83-90 er ufravigelige, jf. lejelovens § 92, stk. 1, men vi-ger for særregler i anden lovgivning - herunder landbrugslovens § 28, stk. 3, jf. lejelovens § 2, stk. 1.

Landbrugslovens § 28, stk. 3, giver ejeren ret til at opsig lejeaftaler vedrørende en beboelsesbyg-ning med et varsel på 6 måneder med henblik på opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse.

Begrundelsen for opsigelsesvarslet på 6 måneder er, at landbrugslovens bopælspligt ved erhver-velse indtræder 6 måneder efter erhvervelsen, jf. landbrugslovens § 12, stk. 1, nr. 3. Lejelovens op-sigelsesvarsel på 1 år, hvis udlejer selv skal benytte det udlejede, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra a, er derfor ikke hensigtsmæssig i forhold til beboelsesbygninger på landbrugsejendomme.

Såfremt man ændrede opsigelsesvarslet i landbrugsloven fra 6 måneder til 1 år, ville det efter min opfattelse tillige være nødvendigt at ændre fristen for opfyldelse af bopælspligten, således at denne først indtræder 1 år efter erhvervelsen af en landbrugsejendom, da de to forhold som nævnt hænger sammen. At udstrække tidspunktet for, hvornår der skal tages fast bopæl på ejendommen, til 1 år, ville efter min mening bl.a. betyde en svækkelse af landbrugslovens formål om at tilgodese bosæt-ning og dermed udviklingen i landdistrikterne, idet der i givet fald ville gå længere tid, inden er-hververen skulle opfylde kravet om fast bopæl på ejendommen.

Jeg vedlægger - som teknisk bistand - et ændringsforslag, der betyder, at en erhverver ikke kan opsig en lejer med 6 måneders varsel, men må følge lejelovens regel om 1 års opsigelse.

Jeg skal bemærke, at regeringen ikke kan støtte ændringsforslaget.

Ændringsforslag

til

L 216 om ændring af lov om landbrugsejendomme

(Ændrede regler om bopælspligt)

Til § 1

Af <>

1) Efter nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 12, stk. 1, nr. 3, § 12, stk. 3, nr. 2, § 13, nr. 3, og § 16, stk. 3, nr. 2, ændres »6 måneder« til: »1 år«.

2) Nr. 4 affattes således:

»4. § 28, stk. 3, ophæves.«

Spørgsmål 5:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 16/5-07 fra Ole Laursen, Advokatfirmaet Lov og Landbrug, jf. L 216 – bilag 8.

Svar:

Ole Laursen henviser til, at han i forbindelse med høringen af lovforslaget er kommet med et æn-dringsforslag, således at administrationen af den ændrede lov vil svare til de regler, der i øvrigt gæl-der for boliger i det åbne land i såvel planloven som boligreguleringsloven. Ole Laursen finder, at landbrugslovens regelsæt om bopælspligt mest hensigtsmæssigt vil kunne administreres af kommu-nalbestyrelserne.

Han foreslår derfor, at lovens § 8 skal bestemme, at boliger på landbrugsejendomme til stadighed skal anvendes og udnyttes som helårsboliger i overensstemmelse med planlovens regler og reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII, og at det direkte bør fremgå af loven, at det er kommunalbestyrelserne, der fører tilsyn med reglernes overholdelse.

Jeg skal hertil bemærke, at formålet med lovforslaget som nævnt er at foretage en tilpasning af bopælskravet, som det findes i den gældende landbrugslov, således at loven vil imødekomme EF-Domstolens dom i Festersen-sagen. Det vil således være en unødigt skærpelse af det nuværende krav om fast bopæl i landbrugsloven at indføre et krav om, at boliger på landbrugsejendomme til stadighed skal anvendes og udnyttes som helårsboliger, dels fordi det efter de gældende regler er muligt at erhverve flere ejendomme og opfylde bopælskravet fra én af ejendommene, dels fordi det gældende krav om fast bopæl ved erhvervelse af en landbrugsejendom kun gælder i 8 år.

Ole Laursen finder endvidere, at der er behov for at præcisere, at en forpagter skal bo på en landbrugsejendom, der enten ejes af forpagteren eller dennes ægtefælle/samlever, eller som er forpagtet. Det skal således ikke være muligt for en bybo at forpagte en ejendom eller en bedrift med et areal på under 30 ha.

Jeg skal hertil bemærke, at der med forslagets § 8a er lagt op til, at der ikke skal gælde noget krav om fast bopæl ved drift af en landbrugsbedrift med et samlet areal på under 30 ha. Det skal således være muligt for en erhverver af en landbrugsejendom under 30 ha selv at drive sin ejendom, selvom bopælspligten opfyldes af en anden person. Det bør derfor også være muligt at forpagte en ejendom eller en bedrift med et samlet areal under 30 ha uden at skulle tage fast bopæl på ejendommen. En bybo vil derimod ikke kunne forpagte en del af en landbrugsejendom, da lovens § 28 bl.a. bestemmer, at en del af en landbrugsejendom kun kan forpagtes til samdrift med en anden landbrugsejendom, der ejes eller forpagtes i sin helhed.

Ole Laursen er endvidere ikke enig i, at den gældende dispensationsbestemmelse i lovens § 17, stk. 2, skal ophæves.

Hertil skal jeg bemærke, at der alene er tale om en ændring af systematiske grunde, idet dispensation fra bopælspligten ved erhvervelse af en landbrugsejendom naturligt skal meddeles efter lovforslagets § 8, stk. 4. Det forudsættes således, at den hidtil gældende dispensationspraksis videreføres.

Ole Laursen finder desuden, at når ejendomme under 30 ha kan erhverves uden personlig bopælspligt, bør det ikke være muligt at opsigte lejere efter andre regler end dem, der gælder efter lejeloven.

Jeg skal hertil henvise til min besvarelse af spørgsmål 4 og spørgsmål 11.

Endelig foreslår Ole Laursen en tilføjelse til lovens § 10, stk. 2, om, at hidtidige samhörighedsdeklARATIONER kan aflyses uden tilladelse fra jordbrugskommissionen, hvis der samtidig tinglyses en ny deklARATION som nævnt i lovens § 10, stk. 2.

Jeg skal hertil oplyse, at forslaget om ændring af landbrugsloven alene har til hensigt at foretage en tilpasning af lovens bopælskrav, således at loven imødekommer EF-Domstolens afgørelse. Jeg finder derfor ikke, at lovforslaget bør medtage denne ændring nu, men jeg vil være opmærksom herpå ved senere ændring af loven.

Spørgsmål 6:

Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 2 uddybende oplyse, hvorfor ministeren mener, at det vil være i modstrid med dommen i Festersen-sagen, at gennemføre den upersonlige bo-

pælspligt alene for ejendomme under 5 eller 10 ha, når dommen i Festersen-sagen jo kun vedrører en enkelt ejendom?

Svar:

EF-Domstolens afgørelse i sagen C 370/05 Festersen er ikke en endelig domstolsafgørelse af den konkrete sag, men en såkaldt præjudiciel afgørelse.

Uwe Kay Festersen er oprindeligt dømt ved byretten i Gråsten den 18. august 2003 for overtrædelse af bopælspligten (dagældende landbrugslovs § 33, stk. 1, nr. 3, jf. § 27, stk. 2). Denne dom har Festersen efterfølgende anket til Vestre Landsret med påstand om frifindelse.

Under ankesagens behandling ved Vestre Landsret har Uwe Kay Festersens forsvarer anmodet om, at spørgsmålet om, hvorvidt bopælskravet i landbrugsloven set i relation til den konkrete sags faktiske omstændigheder er i overensstemmelse med EU-retten.

Vestre Landsret besluttede ved kendelse af 29. august 2005 at forelægge to generelle præjudicielle spørgsmål for EF-Domstolen, idet sagens udfald beroede på fortolkningen af fællesskabsretlige regler.

EF-Domstolens dom af 25. januar 2007 er således alene Domstolens afgørelse af disse generelle præjudicielle spørgsmål, og det vil herefter være op til den forelæggende, nationale domstol, i dette tilfælde Vestre Landsret, at afgøre den konkrete sag i overensstemmelse med den fortolkning af EU-retten, som EF-Domstolen har fastlagt i sin afgørelse af de præjudicielle spørgsmål.

EF-Domstolens dom er derfor ikke en konkret afgørelse af ankesagen, men netop en mere generel afklaring af fortolkningen af EU-retten i relation til de generelle spørgsmål om bopælspligten, som den forelæggende domstol, her Vestre Landsret, har bedt om fortolkning af.

Det følger heraf, at regeringen er nødt til at forholde sig til den generelle fortolkning af EU-retten i forhold til bopælspligten, som EF-Domstolen har givet, hvilket er baggrunden for mit svar på spørgsmål 2.

Spørgsmål 7:

Vil ministeren yde teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, hvorefter den nuværende 30 ha grænse i sin helhed sænkes til 5 ha?

Svar:

Vedlagt fremsendes – som teknisk bistand – et ændringsforslag til L 216, som betyder, at den nuværende 30 ha grænse for erhvervelse af landbrugsejendomme uden krav om uddannelse og egen drift ændres til en grænse på 5 ha.

Det skal understreges, at det efter ministeriets juridiske vurdering vil være overvejende sandsynligt, at en sådan skærpelse af erhvervelseskravene ved en fornyet forelæggelse for EF-Domstolen vil blive anset for at være i strid med proportionalitetsgrundsætningen.

Idet jeg i øvrigt skal henvise til min besvarelse af spørgsmål 2, skal jeg bemærke, at regeringen ikke kan støtte ændringsforslaget.

Ændringsforslag
til
L 216 om ændring af lov om landbrugsejendomme
(Ændrede regler om bopælspligt)
Til § 1

Af ◇

1) Nr. 1-5 udgår.

2) I § 12, stk. 1, § 12, stk. 2, og § 12, stk. 3, nr. 3 og 4, ændres »30 ha« til: »5 ha«.

[Sænkning af 30 ha grænsen]

Spørgsmål 8:

Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 2 uddybende oplyse, om den tidligere gældende landbrugslov indeholdt et uddannelseskrav også til ejere af ejendomme under 30 ha, og om der i givet fald vil kunne genindføres et sådant uddannelseskrav?

Svar:

Uddannelseskravet blev indført i landbrugsloven i 1978 for erhvervelser i almindelig fri handel som et supplement til kravene om bopælspligt og hovederhverv, der var indført lovændringen i 1973.

Ændringen var en styrkelse af lovens strukturpolitiske sigte, idet uddannelseskravet måtte forventes på afgørende måde at fremme udviklingen hen imod større og mere rentable bedrifter.

Ved lovændringen i 1986 differentieredes uddannelseskravet således, at det skærpedes for ejendomme over 30 ha, lempedes for ejendomme mellem 15 og 30 ha og ophævedes for ejendomme under 15 ha. Baggrunden herfor var et ønske om at bevare et stort antal små fritidsbrug.

Endelig ophævedes uddannelseskravet helt for ejendomme under 30 ha ved lovændringen i 1989.

Som anført i min besvarelse af spørgsmål 2 vil en genindførelse af uddannelseskravet for ejendommene under 30 ha indebære, at et meget stort antal ejendomme fremover alene vil kunne erhverves af købere med en landbrugsmæssig uddannelse.

Det er formentlig meget usikkert, om der overhovedet er tilstrækkeligt mange interesserede købere med en sådan uddannelse, hvilket vil indebære, at de overskydende ejendomme alene vil kunne afhændes til samdrift eller sammenlægning med eksisterende bedrifter, med en forstærket strukturudvikling til følge.

Det er samtidigt ministeriets juridiske vurdering, at det vil være overvejende sandsynligt, at en sådan skærpelse af erhvervelseskravene ved en fornyet forelæggelse for EF-Domstolen vil blive anset for at være i strid med proportionalitetsgrundsætningen.

Spørgsmål 9:

Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 2 uddybende oplyse, hvad ministeren mener med, »at i det omfang sådanne ejendomme afhændes som ejendom nr. 2 eller mere til en eksisterende større bedrift, vil bygningerne ikke være underlagt nogen form for bopælspligt efter landbrugsloven« og herunder oplyse, om lovforslaget indebærer en ændring på dette område?

Svar:

Erhvervelsesbopælspligten efter landbrugsloven er en pligt, der knytter sig til erhververens person, ikke til ejendommen.

Det er efter gældende lov (§ 12, stk. 3, nr. 6) muligt for en enkelt erhverver at erhverve indtil 4 ejendomme uanset disses areal eller indtil 400 ha uanset antallet af ejendomme.

I en sådan situation vil den pågældende erhverver kunne opfylde både den otteårige erhvervelsesbopælspligt og en eventuel driftsbopælspligt på én af disse ejendomme, eller på en landbrugsejendom, der ejes af den pågældendes ægtefælle eller samlever (nugældende § 8, stk. 3).

Når en erhverver således opfylder bopælspligten på en af ejendommene i en bedrift, der består af flere ejendomme, vil der ikke efter lov om landbrugsejendomme kunne stilles nogen form for krav om beboelse af de eventuelle øvrige beboelser på bedriften, det være sig stuehuse, aftægts- eller medhjælperboliger.

Lovforslaget indebærer ingen ændringer i disse regler.

Spørgsmål 10:

Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 3 uddybende oplyse, præcist hvor lang tid der maksimalt vil gå fra erhvervelsen af en ejendom på under 30 ha til jordbrugskommissionen meddeler et genafhændelsespåbud?

Svar:

Som det fremgår af mit svar på spørgsmål 3, er der næppe to sager, der er identiske, og det er derfor heller ikke muligt for mig at angive den maksimale tidsgrænse for, hvor lang tid behandlingen af en sag, hvor ejendommen ikke kan lejes ud, vil tage.

Endvidere er der tale om en helt ny sagstype, hvor jordbrugskommissionerne først skal have tilrettelagt en administration og gjort sig nogle erfaringer, inden der kan siges noget mere konkret om, hvor tidskrævende de pågældende sager er, og dermed hvor lang tid sagsbehandlingen vil tage.

Når området har været administreret igennem en periode, vil det formentlig være muligt at sige noget om, hvor lang tid, der gennemsnitligt går, fra erhvervelsen og til genafhændelsespåbuddet er meddelt. Men at opstille en øvre tidsfrist for, hvornår en sag skal være færdigbehandlet hos jordbrugskommissionen, mener jeg ikke vil være mulig al den stund, der som nævnt er tale om individuelle sager.

Spørgsmål 11:

Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 4 uddybende oplyse, om det er muligt, at ændre fristen for en erhververs adgang til at opsiges en lejer fra 6 måneder til 1 år og samtidig fastholde fristen på 6 måneder for at opfylde bopælspligten ved at give dispensation i sager, hvor landbrugsejendommens beboelsesbygning er udlejet?

Svar:

Landbrugslovens § 17, stk. 1, indeholder en hjemmel til at dispensere fra reglerne om personers erhvervelse af landbrugsejendomme i lovens §§ 12-16, når særlige forhold taler herfor, herunder i de i stk. 2-7 nævnte tilfælde.

Af lovens § 17, stk. 2, fremgår det, at der kan dispenseres fra bopælskravet, hvis istandsættelse eller ombygning af beboelsesbygningen er nødvendig før indflytning, hvis erhververen er under uddannelse, eller hvor ejendommen i længere tid har været i slægtens eje og ønskes overdraget til en slægtning. Med lovforslaget foreslås § 17, stk. 2, ophævet, idet dispensationsadgangen videreføres med § 8, stk. 4, jf. bemærkningerne til lovforslagets nr. 3. Denne ændring har således ikke betydning for det materielle indhold, og den beskrevne praksis forudsættes opretholdt.

Dispensation kan derudover meddeles, når andre særlige hensyn taler for det. Disse særlige hensyn er opregnet i §§ 28-36 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme.

Cirkulærets § 37 angiver de tilfælde, hvor dispensation normalt er udelukket. Blandt disse er de tilfælde, hvor ejendommens beboelsesbygning er udlejet, hvor ejendommen er bortforpagtet, eller hvor sælger har forbeholdt sig bopælsret for sig selv eller andre. Dispensation kan således ikke ske alene med henvisning til, at beboelsesbygningen er udlejet.

Begrundelsen for, at der ikke her bør meddeles dispensation, er, at det er erhververen selv, der har bragt sig i den situation, der forhindrer, at bopælskravet kan opfyldes.

En praksis, hvorefter der meddeles dispensation som følge af, at erhververen ikke kan tage fast bopæl på ejendommen før 1 år efter erhvervelsen, vil således være en ændring i forhold til den tidligere restriktive praksis med hensyn til dispensation fra bopælspligten. En lempelse på dette punkt vil endvidere efter min mening let kunne føre til ønsker om yderligere lempelser f.eks. fra erhververen, hvor ejendommen er bortforpagtet, og som formentlig med rette kan hævde at have tilsvarende problemer, som den erhverver, hvor ejendommen er udlejet.

Såfremt der ønskes en ændret dispensationspraksis på området, vil det være nødvendigt at ændre det ovennævnte cirkulære, ligesom selve dispensationsmuligheden af lovtekniske grunde formentlig tillige bør skrives ind i en bekendtgørelse om administrationen af reglerne i landbrugsloven.

Som det fremgår af mit svar på spørgsmål 4, kan regeringen ikke støtte en ændring af opsigelsesfristen fra 6 måneder til 1 år, og jeg kan derfor heller ikke - også af de ovennævnte grunde - støtte en ændret dispensationspraksis på området.

Spørgsmål 12:

Vil ministeren oversende en uddybende redegørelse for ”bondegårdsreglen” i skattelovgivningen?

Svar:

Spørgsmålet har været forelagt Skatteministeriet, der har oplyst følgende:

For landbrug, gartnerier, planteskoler og frugtplantager ansættes grundværdien på baggrund af den såkaldte ”bondegårdsregel”, jf. vurderingslovens § 14. Bondegårds-reglen indebærer, at grundværdien ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Grundværdien skal ansættes til hvad jord af samme beskaffenhed og beliggenhed, som det pågældende jordstykke, antages at ville koste ved salg i ubebygget stand efter egnens priser, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kulturtilstand.

Bondegårdsreglen betyder som nævnt, at der umiddelbart ses bort fra de forskelle på priserne på jord, der måtte kunne udledes af priserne på små og store, bebyggede landbrugsejendomme. Salgspriserne er dog, sammenholdt med priserne i andre områder og priser på tillægsjord, vigtige indikatorer for fastlæggelsen af grundværdiniveauet i området.

Ved grundværdiansættelsen skal der tages hensyn til jordens beliggenhed. De beliggenhedsmæssige faktorer, der er af betydning for ha-prisen, er fortrinsvis dem, der betinger landbrugsstrukturen på stedet, f. eks. den tilladte husdyrtæthed. Imidlertid har beliggenheden i forhold til byerne en stigende indflydelse på priserne på landbrugsejendomme. Det gør sig især gældende på Sjælland og i en del af Østjylland. Afstand til leverandører og aftagere kan spille en selvstændig rolle, specielt for ejendomme på små øer.

Muligheden for jagt og fiskeri tages ikke i betragtning ved grundværdiansættelsen af den enkelte ejendom, men kan påvirke det almindelige prisniveau i området. Det samme gælder en særlig naturskøn beliggenhed.

For grundværdiansættelsen er det uden betydning, hvorledes jorden er fordelt omkring bygningerne eller adskilt fra hovedparcellen. Der tages med andre ord ikke hensyn til ejendommens arrondering.

Ved grundværdiansættelsen skal der tillige henses til jordens beskaffenhed. Der skal først og fremmest tages hensyn til jordens egnethed som voksested for kulturplanter (jordens "bonitet"). Af særlig betydning for egnetheden er jordens fysiske sammensætning. Tykkelsen af det øverste jordlag (humus, ler, sand eller grus) er således afgørende for jordens vandledningsevne. De terrænmæssige forhold er også af vigtighed. Er arealet stærkt kuperet, kan det begrænse mulighederne for at anvende moderne landbrugsmaskiner.

Har ejendommen jord af forskellig bonitet, må hvert enkelt jordstykkets værdi indgå i grundværdien i forhold til dets størrelse.

Selv om priserne på landbrugsjord svinger stærkt afhængigt af dyrkningstilstanden, skal grundværdierne ansættes ud fra den forudsætning, at jorden er i middelgod stand. Det betyder, at der skal ses bort fra den aktuelle dyrkningstilstand, f. eks. om arealerne er veldrænede, og om der har været iagttaget hensigtsmæssigt sædskifte.

Forud for hver vurdering fastsætter SKAT gennemsnitlige niveauer for de landbrugsmæssige grundværdier fordelt på landsdele. SKAT tager herved normalt udgangspunkt i ha-priserne ved den foregående vurdering sammenholdt med den generelle prisudvikling med hensyn til bebyggede landbrugsejendomme.

Landbrugsejendommens grundværdi skal ansættes på grundlag af ha-priser, der udover den rent landbrugsmæssige værdi tillige er differentieret efter den værdi, ejendommens beboelsesmoment repræsenterer i det omfang, dette giver sig udtryk i egnens priser.

For almindelig landbrugsjord af middelgod bonitet kan de gennemsnitlige grundværdier pr. ha ved 2006-vurderingen (de tilsvarende værdier for 2004-vurderingen er vist til orientering) inden for de enkelte større landsdele ansættes med udgangspunkt i værdierne i omstående tabel:

Landsdel	Gennemsnitlig grundværdiansættelse kr. pr. ha for landbrugsejendomme	
	2004-vurderingen	2006-vurderingen
Nordøstsjælland	43.000 kr.	64.500 kr.
Øvrige Sjælland	35.900 kr.	53.900 kr.
Lolland-Falster	43.100 kr.	64.700 kr.
Bornholm	14.500 kr.	21.800 kr.
Fyn	35.600 kr.	53.400 kr.
Sønderjylland	27.800 kr.	41.700 kr.
Østjylland	29.800 kr.	47.700 kr.
Vestjylland	23.000 kr.	34.500 kr.
Nordjylland	19.000 kr.	27.900 kr.

De procentvise niveauændringer, der kan udledes af tabellen, anvendes ikke blot på jord af middelgod kvalitet, men også på jorder af såvel bedre som ringere bonitet end middelgod jord.

De anførte ha-priser inkluderer for alle landsdele den boligværdi, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse uden særlig beliggenhedsværdi inden for landsdelen.

I områder, hvor beliggenheden medfører en yderligere boliggrundværdi som følge af særlig efterspørgsel efter landbrugsejendomme til boligformål eller til rekreative formål, skal den anførte skala

ved 2006-vurderingen forhøjes tilsvarende. Den forhøjede skala anvendes dog kun for arealer indtil 40 ha pr. ejendom. Forhøjelsen beregnes ud fra den særlige boligværdi, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse inden for landsdelen.

Eventuelt nedslag for byrde ved kunstig afvanding vil i almindelighed kunne beregnes ved kapitalisering af den årlige drifts- og vedligeholdelsesudgift, hvorved såvel det almindelige renteniveau, som den skattebesparelse nedslaget medfører, er taget i betragtning. Ved 2006-vurderingen kan kapitalisationsfaktor 12 anvendes.

Spørgsmål 13:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 18/5-07 fra Ole Laursen, Advokatfirmaet Lov & Landbrug, jf. L 216 – bilag 9.

Svar:

Ole Laursen påpeger i henvendelsen af 18. maj 2007, at den i L 216 foreslåede model for upersonlig bopælspligt på ejendomme under 30 ha er administrativt tung, og foreslår, at man i stedet afskaffer bopælspligten efter landbrugsloven for disse ejendomme, således at de alene reguleres af de eksisterende regler i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Jeg er enig med Ole Laursen i, at administrationen og kontrollen med opfyldelsen af den upersonlige bopælspligt alt andet lige vil være tungere end administrationen og kontrollen af den hidtidige personlige bopælspligt.

Jeg er imidlertid ikke enig med Ole Laursen i, at dette skulle kunne begrunde, at man helt opgav at fastholde landbrugslovens bopælspligt på de godt 100.000 landbrugsejendomme, der er under 30 ha. Jeg kan i øvrigt oplyse, at der pr. 1. januar 2007 i alt var 7891 landbrugsejendomme uden beboelsesbygninger, og heraf var 5497 under 30 ha.

Jeg er heller ikke enig i, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene vil yde en tilsvarende beskyttelse mod erhvervelse af landbrugsejendomme til brug som sekundærboliger, som en upersonlig bopælspligt vil.

Formålet med lov om midlertidig regulering af boligforholdene er således alene at sikre, at boliger ikke unødigt står tomme eller anvendes til andre formål end helårsbeboelse i det omfang, der er behov for dem til boligformål i lokalområdet. Loven vil derfor ikke sikre imod tomme ejendomme i områder, hvor der er et vist overskud af boliger, idet kommunen i sådanne områder ikke vil have en liste over akut boligsøgende, som man kan henvise fra.

Samtidig gælder lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke i alle kommuner – ifølge Socialministeriets interne opgørelse over de kommuner, der anvender loven, gælder lovens anvisningsbestemmelser således ikke i Fredensborg, Greve, Solrød, Billund, Tønder, Ærø, Herning, Ikast-Brande, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Mariagerfjord, Rebild og Vesthimmerland kommuner. Det er således op til de enkelte kommunalbestyrelser at bestemme, om reglerne i loven skal gælde i kommunen. Det vil derfor ikke være muligt at fastsætte regler i landbrugsloven om, at reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene generelt skal gælde for alle landets kommuner.

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder endvidere kun for boliger, der inden for de sidste fem år har været anvendt til helårsbolig. Loven gælder således ikke for nyopførte boliger, hvor der endnu ikke har været foretaget en tilmelding til Folkeregisteret, og den gælder ikke boliger, der har været anvendt til andet end bolig (erhverv eller fritidsbolig) eller har stået tomme i mere end fem år.

I de kommuner, hvor loven gælder, vil kommunalbestyrelsen frit kunne give tilladelse til, at en bolig, der hidtil har været anvendt til helårsbeboelse, må anvendes som sekundærbolig.

Jeg er derfor ikke enig i de af Ole Laursen foreslåede ændringer.

Spørgsmål 14:

Vil ministeren redegøre for de skattemæssige forhold ved salg af landbrugsejendomme?

Svar:

Spørgsmålet har været forelagt Skatteministeriet, som har oplyst følgende:

»De foreslåede ændringer medfører ikke ændringer for opgørelsen af den skattemæssige indkomst ved landbrugsvirksomhed, og indtægter ved udlejning af fast ejendom beskattes ligeledes efter de gældende regler som indtægter ved erhvervmæssig virksomhed.

Som udgangspunkt er fortjeneste ved salg af fast ejendom skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Fritaget for beskatning er fortjeneste ved salg af stuehus til landbrugsejendom, der tjener eller har tjent til bolig for ejeren i ejerperioden, dvs. at afståelsessummen for selve stuehuset fratrukket anskaffelsessummen for stuehuset ikke beskattes.

Der er i princippet intet krav til varigheden af den periode stuehuset har tjent til bolig for ejeren. Det er alene en betingelse, at stuehuset har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit. Det er således ikke et krav, at ejendommen tjener til bolig for ejeren på afhændelsestidspunktet.

Det beror på en konkret vurdering, om det er sandsynliggjort, at beboelse af stuehuset har fundet sted.

Hvis et stuehus udlejes (i stedet for at blive beboet af ejeren), vil fortjenesten ved salg af stuehuset og den dertil knyttede grund blive beskattet ligesom fortjenesten ved salg af den øvrige del af landbrugsejendommen.

Fortjenesten opgøres som anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi på afståelsestidspunktet fratrukket anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi på anskaffelsestidspunktet.

Hvis ejeren af landbrugsejendommen ejer flere landbrugsejendomme, sker avanceopgørelsen for hver landbrugsejendom for sig.

Fortjenesten beskattes fuldt ud som kapitalindkomst. Fortjeneste, der vedrører fast ejendom under virksomhedsordningen, beskattes dog som personlig indkomst, når fortjenesten hæves.

Tab kan alene fradrages i anden ejendomsavance eller overføres til ægtefælle til modregning i anden ejendomsavance. Et resttab overføres til fradrag i senere års ejendomsavance.

Beskatning af fortjeneste ved salg af en landbrugsejendom kan udskydes ved genanbringelse i en ny landbrugsejendom. Ved blandede ejendomme skal fortjenesten anbringes i den erhvervmæssige del af ejendommen.

Fortjenesten kan også anbringes i ombygninger, tilbygninger eller nybyggeri på en landbrugsejendom efter de samme principper som gælder for genanbringelse i en ny landbrugsejendom.

Tilsvarende gælder også for erstatnings- eller forsikringssummer, der anvendes til genopførelse af den skadelidte landbrugsejendom.«

Spørgsmål 15:

Vil ministeren redegøre for reguleringen vedrørende skæmmende bygninger i landbrugsloven?

Svar:

Reglerne om bygninger på landbrugsejendomme fremgår af § 9 i landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 60 af 19. januar 2007).

Paragraffen indeholder principielt to forskellige regelsæt.

Det ene regelsæt vedrører kravet om, at der skal være en passende beboelsesbygning, og dette krav har en nær sammenhæng med landbrugslovens bopælskrav.

Det andet regelsæt vedrører bestemmelsen om, at stærkt skæmmende bygninger kan kræves istandsat eller fjernet, og denne bestemmelse har et »miljømæssigt« sigte.

Kravet om en passende beboelsesbygning

Efter lovens § 9, stk. 1, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med bygninger.

Hvis en landmand således ejer flere landbrugsejendomme, er der kun krav om, at der skal være en beboelsesbygning på én af de ejede ejendomme. Beboelsesbygningerne på de øvrige ejede ejendomme kan således nedrives eller frastykkes. Der skal dog opretholdes en beboelsesbygning for hver påbegyndt 200 ha, jf. reglerne i lovens § 10 om oprettelse af ejendomme uden beboelsesbygning.

Der er derimod ikke noget krav i loven om, at der skal være driftsbygninger på en landbrugsejendom.

Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom skal holdes forsvarligt ved lige, jf. lovens § 9, stk. 3. Hvis den ødelægges, forfalder eller tillades fraskilt, skal fornøden beboelse genopføres eller istandsættes inden 2 år. Hvis der er tale om en landbrugsejendom, der ejes lovligt sammen med en landbrugsejendom med en beboelsesbygning, kan forholdet også lovliggøres ved at nedrive beboelsen.

Det er ikke nærmere defineret, hvad der forstås ved kravet om, at beboelsesbygningen skal holdes »forsvarligt ved lige«, men det centrale er, at beboelsen ikke må blive forringet i en sådan grad, at den ikke mere vil kunne bruges til opfyldelse af lovens bopælskrav (eventuelt efter en vis istandsættelse). Det må antages, at der skal betydelige forringelser til, førend jordbrugskommissionen kan stille krav om istandsættelse. Det forhold, at en ejendom er umoderne og gammeldags indrettet, er således ikke nok til at jordbrugskommissionen kan stille krav om istandsættelse.

Der kan ikke i medfør af lovens § 9, stk. 3, stilles krav om nedrivning. Dette kan kun ske efter § 9, stk. 4, jf. nedenfor.

Stærkt skæmmende bygninger

Hvis ubenyttede bygninger på en landbrugsejendom virker stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne, kan jordbrugskommissionen meddele ejeren påbud om enten at bringe bygninger i en sådan stand, at de ikke længere virker stærkt skæmmende, eller at fjerne bebyggelsen, jf. lovens § 9, stk. 4. Dette vil typisk gælde landbrugsbygninger, der gennem længere tid har været ubenyttede, og som kan være så dårligt vedligeholdte, at de efterhånden virker stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne.

Reglen blev indføjet ved lovændringen i 1973 for at afbøde visse uheldige følgevirkninger af rationaliseringen og strukturudviklingen inden for landbruget, hvorved bygninger fra sammenlagte eller samdrevede landbrug er blevet overflødiggjort.

Muligheden for at meddele påbud, når bygninger virker stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne, gælder både beboelses- og driftsbygninger.

Efter lovens ordlyd »stærkt skæmmende« er bestemmelsens anvendelsesområde snævert. Det er altså ikke nok, at bygningerne er skæmmende - de skal være stærkt skæmmende for, at der kan meddeles ejeren påbud om istandsættelse eller nedrivning.

Det afgørende er, om bygningerne opleves som stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne. Hvis forfaldne bygninger f.eks. ligger skjult bag beplantning for enden af en privat vej, vil bygningerne ikke være stærkt skæmmende for omgivelserne, og der vil derfor i en sådan situation næppe være grundlag for at meddele påbud om istandsættelse eller nedrivning.

I modsætning til bestemmelsen i lovens § 9, stk. 3, om at beboelsesbygningen skal holdes forsvarligt ved lige, gælder bestemmelsen i stk. 4 om de stærkt skæmmende bygninger kun ejendommens ydre skal. I relation til § 9, stk. 4, er det således uden betydning, om de pågældende ejendomme overhovedet kan bruges til deres formål (beboelse eller drift).

Da reglen kun gælder bygninger, der er ubenyttede, vil der f.eks. ikke kunne meddeles påbud vedrørende en beboelses- eller driftsbygning, der måske nok er stærkt skæmmende, men som fortsat benyttes.

Landbrugslovens regler gælder kun for landbrugsejendomme. Bygninger på nedlagte landbrugsejendomme er således ikke omfattet af disse regler.

Spørgsmål 16:

Vil ministeren redegøre for reglerne for opførelse af medarbejderboliger/aftægtshuse?

Svar:

Adgangen til at opføre medarbejderboliger eller aftægtshuse på landbrugsejendomme er reguleret af planloven, og der sker ingen ændring i disse regler som følge af det foreliggende lovforslag L 216.

Udgangspunktet er, at der ikke kræves tilladelse til at opføre erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri på landbrugsejendomme, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvis dette byggeri opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Af planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, fremgår det specifikt, at ejeren af en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, har mulighed for at opføre eller indrette en bolig til brug for en medhjælper eller i forbindelse med et generationsskifte uden landzonetilladelse.

For ejendomme under 30 ha kræves modsat en landzonetilladelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der efter planloven skal vurdere, hvorvidt en medhjælperbolig o.l. kan anses for at være erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift. Ved vurderingen heraf fremgår det af Miljøministeriets vejledning om landzoneadministration, at kommunalbestyrelsen bør lægge vægt på, om ejendommen også på længere sigt kan danne grundlag for flere personers fulde arbejdsindsats. Når det gælder ejendomme med landbrugspligt bør kommunalbestyrelsen indhente en vejledende udtalelse fra jordbrugskommissionen.

Spørgsmål 17:

Vil ministeren redegøre for forholdet mellem landbrugslovens regler og lejelovgivningen?

Svar:

De generelle regler for, hvornår der kan ske opsigelse af lejere, findes i lejeloven.

Det er efter lejelovens bestemmelser en gyldig opsigelsesgrund, hvis en udlejer ønsker at anvende den udlejede bolig til bolig for sig selv. Det følger således af lejelovens § 83, litra a, at en lejer kan opsiges med et varsel på et år, hvis udlejer ønsker at bebo det lejede.

Det antages, at dette alene vil være tilfældet, hvis udlejer ønsker at bebo det lejede som helårsbolig, og at opsigelse modsætningsvis ikke kan ske, hvis udlejer ønsker at anvende det udlejede til andre formål, herunder f.eks. som sekundærbolig.

Der er i lov om landbrugsejendomme den særlige opsigelsesregel i § 28, stk. 3, hvorefter lejere af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme uanset reglerne i lejelovgivningen kan opsiges med et varsel på 6 måneder, når boligen ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen.

Begrundelsen for det kortere opsigelsesvarsel på 6 måneder i landbrugsloven er, at landbrugslovens bopælspligt ved erhvervelse indtræder 6 måneder efter erhvervelsen, jf. landbrugslovens § 12, stk. 1, nr. 3.

Spørgsmål 18:

Vil ministeren redegøre for muligheden for at differentiere varigheden af bopælspligten samt for mulighederne for at indføre en upersonlig bopælspligt op til 15 ha?

Svar:

Jeg har forstået spørgsmålet således, at det går på, hvorvidt det vil være muligt at differentiere varigheden af bopælspligten, således at den fastholdes på 8 år, hvis den opfyldes af ejeren selv, men gøres tidsubegrænset, hvis den opfyldes ved udlejning.

Formålet hermed skulle være at hindre, at en erhvervet landbrugsejendom efter 8 års udlejning frit kan disponeres som sekundærbolig.

Afgørende for om en sådan model kan anvendes er dels, om den er proportional i forhold til de målsætninger, loven efter sit formål forfølger, dels om den i sin funktion vil være ikke-diskriminatorisk.

Vedrørende proportionaliteten tjener bopælspligten ifølge landbrugsloven tre formål:

1. at bevare selvejet,
2. at opretholde bosætningen på landet, og
3. at bekæmpe prispresset på landbrugsjorden.

Med hensyn til formålet om at bevare selvejet, har Domstolen i sin afgørelse fastslået, at bopælspligten ikke er egnet til at sikre selvejet for ejendomme under 30 ha, i og med at der for disse ejendomme ikke består et krav om egen drift.

En differentiering af bopælspligtens varighed vil ikke i sig selv kunne ændre på denne konstatering af, at bopælspligten ikke er egnet til at opnå dette formål.

Med hensyn til formålet om at opretholde bosætningen på landet gælder det også her, at Domstolen har konstateret, at vel kan bopælspligten bidrage til at fastholde bosætningen på landet, men når det parallelt tillades at sammenlægge ejendomme og at opfylde bopælspligten fra andre ejendomme, så sikrer bopælspligten ikke, at dette formål opfyldes. Bopælspligten er derfor ikke egnet til at sikre bosætningen på landet.

En differentiering af bopælspligtens varighed vil ikke i sig selv kunne ændre på denne konstatering af, at bopælspligten ikke er egnet til at opfylde dette formål.

Hertil kommer, at det vil være meget vanskeligt at argumentere for, at der i forhold til lovens erklærede formål om at sikre bosætningen på landet er en væsentlig materiel forskel på, om denne bosætning søges opfyldt fra en ejet eller en lejet bolig.

Hensynet til at undgå en efterfølgende udnyttelse af landbrugsejendomme til f.eks. sekundærboliger efter udløbet af erhvervsbopælspligten har ikke hidtil været omfattet af de formål, landbrugsloven efter sin formulering skal varetage.

Med hensyn til formålet om at bekæmpe prispresset på landbrugsjorden, har Domstolen konstateret, at bopælspligten kan være egnet til at sikre hensynet til at bekæmpe prispresset.

Domstolen har dog også fastslået, at det ikke er dokumenteret, at dette mål ikke kunne nås med mindre indgribende foranstaltninger, ligesom Domstolen som en eftertanke har tilføjet, at selv om man så måtte anerkende, at bopælspligten var nødvendig, så ville en varighed på 8 år være for lang.

En differentiering af bopælspligtens varighed vil ikke løse spørgsmålet om nødvendigheden.

Det vil umiddelbart være i modstrid med Domstolens kommentar til varigheden af bopælspligten, hvis man forlængede bopælspligten ved udlejning ubegrænset. Heroverfor vil det dog kunne argumenteres, at i og med at der ikke er tale om en pligt for specifikke fysiske personer, men alene en udlejningspligt, vil det af Domstolen anførte problem i forhold til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention ikke være relevant.

Ved en ordning, hvor bopælspligten ved udlejning gøres tidsubegrænset, vil der ved en eventuel fremtidig sag kunne argumenteres for, at dette vil udgøre en indirekte diskrimination, idet det de facto vil være lettere for indenlandske borgere at få frigjort en ejendom for bopælspligten ved selv at tage bopæl i 8 år, end det vil være for borgere bosat i andre EU lande.

Sammenfattende er det min opfattelse, at en differentiering af varigheden af bopælspligten ikke vil bringe loven i overensstemmelse med EU-retten, som fastlagt af Domstolen i afgørelsen i Festersen-sagen.

Med hensyn til muligheden for at indføre en upersonlig bopælspligt for ejendomme indtil 15 ha, i stedet for de 30 ha, som foreslået af regeringen i L 216, skal jeg henvise til min besvarelse af spørgsmål 2.