

Forslag

til

Lov om erhvervelse af landbrugsejendomme.

Fremsat den 23. januar 1963 af *landbrugsministeren*.

§ 1. Til erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom, der er beliggende uden for områder, som ved byudviklingsplan er udlagt til inder- eller mellemzoner, kræves landbrugsministerens tilladelse, såfremt

1. erhververen er en person, og den pågældende, dennes ægtefælle og mindreårige børn, samt, hvis den pågældende er mindreårig, dennes forældre og mindreårige søskende efter erhvervelsen vil være ejer eller medejer af tilsammen mere end 2 landbrugsejendomme,
2. erhververen er et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en offentlig eller privat institution, en stiftelse eller et legat eller en udenlandsk offentlig myndighed.

En person og hans i nr. 1 nævnte pårørende anses som medejer af en ejendom, såfremt de tilsammen ejer mindst $\frac{1}{5}$ af ejendommen. De pågældende anses endvidere som medejer af en et selskab m. v. tilhørende ejendom, såfremt de tilsammen ejer mindst $\frac{1}{5}$ af selskabets kapital.

Stk. 2. En person, der efter denne lovs ikrafttræden erhverver adkomst på en landbrugsejendom beliggende uden for de i stk. 1 nævnte områder, skal inden 6 måneder efter erhvervelsen tage bopæl på ejendommen, medmindre landbrugsministeren meddeler fritagelse herfor, eller den pågældende i forvejen har bopæl på en ham eller hans i stk. 1 nævnte pårørende tilhørende landbrugsejendom.

Stk. 3. Tilladelse i henhold til stk. 1 og 2 er uforuden, når en landbrugsejendom erhverves af en person ved arv, ved over-

tagelse til hensiddet i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo, eller når en sådan ejendom ved frivillig overdragelse overgår til en person, der er den hidtidige ejers ægtefælle eller beslægtet eller besvogret med den hidtidige ejer i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn, såfremt

- 1) ejendommens grundbeløb er under 56.000 kr.,
- 2) ejendommen ved en af landbrugsministeriet på ejendommens blad i tingbogen foretaget notering er fritaget for de i § 11 i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugsejendomme omhandlede begrænsninger med hensyn til erhvervelse ved arv og overdragelse fra nære pårørende, eller
- 3) erhververen og hans i stk. 1 nævnte pårørende tilsammen ikke efter erhvervelsen vil være ejer eller medejer af mere end 2 landbrugsejendomme med grundbeløb på 56.000 kr. eller derover bortset fra ejendomme, der ved en af landbrugsministeriet på ejendommens blad i tingbogen foretaget notering er fritaget for de i § 11 i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugsejendomme omhandlede begrænsninger.

§ 2. Tilladelse til de i § 1, stk. 1, nr. 2, nævnte selskaber m. v. kan navnlig meddeles, i tilfælde, hvor erhvervelsen sker til forsøgs-, forsknings- eller undervisningsformål eller til andre formål, hvortil det ud fra en samfundsmæssig bedømmelse findes ønskeligt, at de pågældende selskaber m. v. har

adgang til at erhverve jord, eller såfremt selskaber m. v. i et efter landbrugsministerens skøn rimeligt omfang ønsker at erhverve landbrugsjord med henblik på iværksættelse af en økonomisk risikabel eller særlig kapitalkrævende jordbrugsmæssig anvendelse.

§ 3. Såfremt erhvervelsen af en landbrugsejendom overvejende sker med henblik på udnyttelse af særlige forekomster i jorden eller til anden ikke-landbrugsmæssig anvendelse, herunder navnlig til boligbyggeri, industrielt byggeri eller lignende, hvortil det ud fra et samfundsøkonomisk synspunkt findes ønskeligt, at jord inddrages, tillades erhvervelsen, medmindre landbrugsministeren finder, at den tilsigtede anvendelse går ud over, hvad der må anses for at være en forsvarlig og hensigtsmæssig anvendelse af jorden på det pågældende sted, eller den pågældende erhverver skønnes i forvejen at råde over tilstrækkelige jordarealer til formålet. Angiver ansøgeren formålet med adkomsterhvervelsen som overvejende omfattet af et under anden fagminister henhørende erhvervsområde, træffer landbrugsministeren afgørelse efter forhandling med den pågældende minister.

§ 4. De af landbrugsministeren i henhold til foranstående bestemmelser meddelte tilladelser kan gives på begrænset tid og på nærmere angivne betingelser.

§ 5. Tilladelse til erhvervelse af adkomst på en landbrugsejendom skal søges inden 6 måneder fra overdragelsens tidspunkt, medmindre ejendommen forinden er overdraget til en anden ejer.

§ 6. Den, der ikke uden landbrugsministerens tilladelse kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom, kan heller ikke uden landbrugsministerens tilladelse have en sådan ejendom til brugeligt pant i længere tid end 6 måneder.

§ 7. Bortset fra tilfælde,

1. hvor ejendommen er beliggende i et område, som ved byudviklingsplan er udlagt til inder- eller mellemzone,
2. hvor erhververen er den danske stat eller en dansk kommune,

skal ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af en landbrugsejendom forevises tilladelse fra landbrugsministeren.

Stk. 2. Såfremt erhververen er en person, er det dog tilstrækkeligt, at der forevises en af denne underskrevet erklæring på tro og love om, at han og hans i § 1, stk. 1, nr. 1 nævnte pårørende ikke efter erhvervelsen vil være ejer eller medejer af tilsammen mere end 2 landbrugsejendomme.

Stk. 3. Forevisning af tilladelse er endvidere uforudsagt, såfremt erhvervelsen sker som nævnt i § 1, stk. 3, og

- 1) ejendommens grundbeløb er under 56.000 kr.,
- 2) der på den pågældende ejendoms blad i tingbogen er foretaget notering i henhold til § 11, stk. 1, sidste pkt., i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugsejendomme eller
- 3) erhververen foreviser en af ham underskrevet erklæring på tro og love om, at han og hans i § 1, stk. 1, nr. 1, nævnte pårørende ikke efter erhvervelsen tilsammen vil være ejer eller medejer af mere end 2 landbrugsejendomme med grundbeløb på 56.000 kr. eller derover, der ikke af landbrugsministeren er fritaget for de i § 11 i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugsejendomme omhandlede begrænsninger med hensyn til erhvervelse ved arv og overdragelse fra nære pårørende.

Er ejendommen erhvervet ved frivillig overdragelse, skal skødet eller den under 3) nævnte erklæring indeholde oplysning om, hvorledes erhververen er beslægtet eller besvogret med den tidligere ejer.

Stk. 4. Hvis landbrugsministerens tilladelse ikke forevises, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til at fremskaffe tilladelsen.

Stk. 5. Anmeldes dokumentet til tinglysning efter udløbet af den i § 5 omhandlede frist, afvises dokumentet, medmindre det samtidigt oplyses, at ansøgning rettidigt er indgivet til landbrugsministeren, i hvilket tilfælde der fastsættes en frist i overensstemmelse med stk. 4.

Stk. 6. Vilkår, som er optaget i landbrugs-

F. t. 1. om erhvervelse af landbrugsejendomme.

ministerens tilladelse, er ikke til hinder for dokumentets tinglysning uden frist.

§ 8. Hvis tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom nægtes eller bortfalder, jfr. § 4, eller ansøgning om tilladelse ikke indgives rettidigt, jfr. § 5, eller ejeren af en landbrugsejendom ikke opfylder den ham påhvilende bopælspligt, jfr. § 1, stk. 2, eller ikke længere har bopæl på nogen af de ham eller hans i § 1, stk. 1, nævnte pårørende tilhørende landbrugsejendomme, kan landbrugsministeren meddele ejeren pålæg om at afhænde ejendommen inden en af ministeren meddelt frist på mindst 6 måneder og højst 1 år. I tilfælde af en ejendoms overtagelse til brugeligt pant kan der under samme omstændigheder meddeles panthaveren pålæg om inden nævnte frist at lade ejendommen sælge ved tvangsauktion eller fravige pantet.

§ 9. Aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold, der må antages at være indgået med det formål at omgå de i denne lov indeholdte regler, er ugyldige.

Stk. 2. På andre retshandler, hvorved lovens bestemmelser søges omgået, finder de i §§ 5-8 indeholdte regler tilsvarende anvendelse.

§ 10. Den, der undlader inden den foreskrevne frist at indgive ansøgning om landbrugsministerens tilladelse til erhvervelse af en landbrugsejendom eller til overtagelse af en sådan ejendom til brugeligt pant, straffes med bøde.

Stk. 2. Overtrædelse af et i medfør af § 8 meddelt pålæg straffes på samme måde. Det skal af retten pålægges ejeren eller den, der har overtaget en landbrugsejendom

til brugeligt pant, at efterkomme det givne pålæg under tvang af fortløbende ugentlige bøder, hvis størrelse fastsættes af retten.

§ 11. Landbrugsministeren kan, i det omfang det skønnes påkrævet, udnævne landbrugskyndige eller andre sagkyndige til at bistå landbrugsministeriet ved lovens administration.

§ 12. Tilsynet med overholdelsen af den i § 1, stk. 2, omhandlede bopælspligt udøves af politimestrene. Det påhviler politimestrene efter landbrugsministeriets nærmere bestemmelse at afgive periodiske indberetninger om tilsynet.

§ 13. Landbrugsministeren fastsætter regler med hensyn til kontrollen med lovens overholdelse.

§ 14. Denne lov træder i kraft den 1. oktober 1963.

Stk. 2. Loven kommer til anvendelse på alle erhvervelser, der anmeldes til tinglysning efter dens ikrafttræden.

Stk. 3. Samtidig ophæves kap. II i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugsejendomme samt §§ 1-3 og 7 i lov nr. 127 af 16. april 1957 om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord. De i § 11 i lov nr. 291 af 31. marts 1949 indeholdte bestemmelser, hvorefter landbrugsministeriet kan fritage en landbrugsejendom for de i stk. 1 i nævnte paragraf indeholdte begrænsninger med hensyn til erhvervelse ved arv og overdragelse fra nære pårørende opretholdes for så vidt angår ansøgninger, der er rettidigt indgivet.

§ 15. Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Under de seneste års kraftige stigning i produktion, beskæftigelse og indkomster har der vist sig en stedse voksende efterspørgsel efter jord dels til bymæssig og erhvervs-mæssig anvendelse, dels til rekreative formål. Dette efterspørgselspres må påregnes forøget i de kommende år, bl. a. som følge af den hurtigere tilvækst i den voksne befolkning i byerne i 1960'erne som følge af de „store årgange“.

Det har endvidere vist sig, at den øgede velstand har ført til et øget arealforbrug pr. byboer både til boligformål, til erhvervsformål, til offentlige formål samt til rekreative formål. Endelig har indkomst-udviklingen i de senere år øget betalingsevnen og skærpet interessen for at sikre sig værdifast kapitalanbringelse såvel i landbrugsejendomme som i byggegrunde og eget hus.

Med Danmarks indtræden i Det europæiske økonomiske Fællesskab vil hele jordproblemet antagelig skærpes. Gennemførelsen af Fællesmarkedstraktatens bestemmelser om fri erhvervsudøvelse forudsætter, i hvert fald i det omfang det sker som led i erhvervsudøvelse, at statsborgere og selskaber i en medlemsstat får samme adgang til at erhverve fast ejendom i en anden medlemsstat som statsborgere og selskaber i vedkommende medlemsstat. Danmarks tilslutning til Det europæiske økonomiske Fællesskab indebærer derfor, at statsborgere og selskaber i de øvrige medlemslande efterhånden ligestilles med danske statsborgere og selskaber i henseende til erhvervelse af fast ejendom her i landet til erhvervsmæssige formål.

Dansk medlemskab vil også ad indirekte vej påvirke efterspørgslen efter fast ejendom, idet det må påregnes, at medlemsskabet og den hermed følgende nøjere tilknytning til det i økonomisk henseende stærkt ekspanderende fællesskab vil virke stimulerende på den danske økonomiske aktivitet og gennem en højere grad af specialisering fremme den igangværende industrialisering og byudviklingen her i landet. Dette vil igen øge efterspørgslen efter jord såvel til byformål som til rekreative formål.

Uanset de uomtvistelige fordele, der på længere sigt må påregnes at ville være forbundet med den frie kapitalvandring inden for Fællesskabet, herunder til opkøb af fast ejendom, må man fra dansk side se med nogen betænkelighed på de uheldige virkninger — ikke mindst med hensyn til generationsskiftet — som en stærkt forøget efterspørgsel efter jord vil kunne medføre for landbrugserhvervet i hvert fald i overgangstiden, indtil der har fundet udligning sted mellem det danske landbrugs produktions- og afsætningsvilkår og de vilkår, der består inden for Fællesskabet. Der er herved navnlig grund til at være opmærksom på de muligheder for jordspekulation, der foreligger i overgangstiden, indtil en sådan udligning har fundet sted.

Baggrunden for den forventede spekulations- efterspørgsel er de specielle prisvirkninger på landbrugsjord, som Danmarks medlemskab af Fællesskabet påregnes at få. Prisen på landbrugsjord er væsentlig højere i en del af medlemslandene end her i landet. En del af denne forskel afspejler forskelle i afsætnings- og omkostningsvilkår, og efterhånden som det danske prisniveau for landbrugsvarer tilpasses det højere prisniveau i Fællesskabet, vil forskellen mellem de to ejendomsprisniveauer tendere mod at blive udlignet. En sådan tilpasningsproces giver mulighed for en spekulationsgevinst for de pågældende købere, danske såvel som udlændinge.

Det må i øvrigt påregnes, at der dels som følge af de restriktioner, der i flere af medlemslandene er pålagt landbrugsjorden, dels som følge af knapheden på velegnede kystområder i de nordvesteuropæiske fællesmarkedslande vil være en betydelig interesse for erhvervelse af fast ejendom her i landet til rekreative formål — sommerhuse og lystgårde —, og denne interesse kan ikke påregnes kun at ville gøre sig gældende i en overgangsperiode. Man må tværtimod forvente, at den vil tillage i takt med byudviklingen og transportmidlernes forbedring. Man må endvidere regne med, at der vil være interesse for anbringelse af kapital i fast ejendom her i landet ikke alene med henblik på spekulation i prisstigningen i overgangsperioden, men som en varig, værdifast pengeanbringelse.

Under disse omstændigheder har regeringen fundet det påkrævet, at der navnlig med henblik på at søge modvirket, at landbrugsejendommenes prisniveau påvirkes væsentligt af indenlandske såvel som udenlandske efterspørgere, som ikke skal leve af at være landmænd, tilvejebringes lovregler, der i højere grad end det er tilfældet med de nuværende bestemmelser i landbrugsloven og loven om selskabers og sammenslutningers køb af landbrugsjord åbner adgang til offentlig kontrol med omsætningen af landbrugsejendomme til sikring af en hensigtsmæssig og med danske interesser stemmende anvendelse af landbrugsjorden.

Regeringen har ved forslaget udformning lagt vægt på, at der ikke i forbindelse med gennemførelsen af sådanne forholdsregler lægges hindringer i vejen for en fri tilpasning af landbrugets bedriftsstørrelser til den tekniske og økonomiske udvikling indenfor rimelige rammer. Dette hensyn er tilgode- set derved, at der efter forslaget fremdeles er adgang for personer til frit at erhverve 2 landbrugsejendomme uanset ejendommenes størrelse. Endvidere kan landbrugsministeren meddele tilladelse til erhvervelse af flere ejendomme.

Efter regeringens opfattelse må der af såvel landbrugsøkonomiske som samfundsøkonomiske grunde lægges vægt på, at der fremdeles opretholdes et betydeligt antal selvstændige landbrugsejendomme.

For at skabe baggrund herfor må det undgås, at der frit kan samles store jordbesiddelser på enkeltmands hånd eller i upersonlig eje, ligesom det bør undgås, at landbrugsarealer benyttes som kapitalplaceringsobjekt. Under hensyn hertil må det påregnes, at den adgang, der står åben for landbrugsministeren til at meddele tilladelse til, at en person, der i forvejen har adkomst på 2 landbrugsejendomme, erhverver flere ejendomme, kun vil blive taget i anvendelse, når særlige omstændigheder

taler derfor, således f. eks., hvor arronderingsmæssige eller jordfordelingsmæssige hensyn måtte gøre sig gældende.

En ordning, hvorefter enhver person uden nogen begrænsning kan erhverve 2 landbrugsejendomme vil imidlertid ikke kunne hindre, at der eventuelt i ret betydelig udstrækning finder erhvervelser sted, der overvejende sker med henblik på jordspekulation eller værdifast kapitalanbringelse.

På denne baggrund har regeringen anset det for påkrævet, at det pålægges personer, der fremtidig erhverver adkomst på landbrugsejendomme, at tage bopæl på ejendommen, medmindre landbrugsministeren meddeler fritagelse herfor eller de pågældende i forvejen har bopæl på en erhververen og hans nærmeste familie tilhørende landbrugsejendom.

Der kan herved henvises til, at de væsentligste af de krav, der indeholdes i landbrugspligten, går ud på, at landbrugsejendommen skal være forsynet med beboelses- og avlsbygninger, hvorfra jordtiliggendet skal drives af ejendommens beboere. De krav, der herved stilles om sammenhæng mellem beboelses- og driftsudøvelsen, udgør under nutidens driftsforhold stort set det eneste holdepunkt for landbrugspligten. Et krav om, at ejeren normalt skal have bopæl på ejendommen, må på baggrund heraf anses som en materielt saglig erhvervelsesbetingelse, og må ikke blot anses at ville yde en rimelig, ikke-diskriminatorisk beskyttelse over for udlændinge, men må også anses for at være det mest effektive værn for opretholdelsen af selvstændige landbrugsbedrifter, hvor ejer og bruger er samme person. Hvis man derimod slækker på bopælskravet, kan det af hensyn til det personlige selveje blive påkrævet, at der fastsættes bestemmelser, der ret snævert begrænser adgangen til fri samdrift af flere ejendomme.

En af det statistiske departement i 1960 foretaget undersøgelse viser i øvrigt, at på kun knap 8.000 landbrugsejendomme eller ca. 4 pct. af samtlige landbrugsejendomme her i landet havde ejeren ikke bopæl på ejendommen. Der foreligger ikke statistisk materiale til belysning af, hvor hyppigt ejere, der ikke havde bopæl på landbrugsejendommen, havde bopæl på en anden ham tilhørende landbrugsejendom. I ca. 20 pct. af de tilfælde, hvor ejeren ikke havde bopæl på ejendommen, var ejeren staten, en kommune eller et selskab m. v.

Med hensyn til selskabers og sammenslutningers erhvervelse af landbrugsjord opretholdes den ved loven om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord gennemførte ordning, hvorved det søges tilgodeset, at landbrugsejendomme så vidt

muligt tilhører selvstændige landbrugere, idet der dog ligesom hidtil kan meddeles tilladelse til, at selskaber og sammenslutninger under særlige omstændigheder i et efter landbrugsministerens skøn rimeligt omfang erhverver landbrugsejendomme til landbrugsmæssig anvendelse.

Ifølge de nuværende bestemmelser i landbrugsloven og loven om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord har selskaber m. v. principielt fri adgang til at erhverve landbrugsjord, såfremt erhvervelsen sker til særlige i loven nærmere angivne formål. Bestemmelserne i landbrugslovens kap. II foreskriver dog, at der skal afgives vederlagsjord til staten til udstykningsformål i forbindelse med erhvervelse af adkomst på mere end 2 landbrugsejendomme uanset størrelsen af selskabets samlede jordbesiddelser. Dette ret stive og tildels u hensigtsmæssige system foreslås afløst af en bestemmelse, hvorefter kriteriet for, hvor megen jord der kan erhverves af selskaber m. v. og personer, der ønsker at erhverve jord til anden end landbrugsmæssig anvendelse, sættes i forhold til behovet. Bestemmelserne i landbrugslovens § 9, stk. 4, hvorefter erhververen af en landbrugsejendom kan frigøre sig for lovens hovedregel, såfremt han kan enes med statens jordlovsudvalg om at overlade staten et udstykningsareal, som svarer til mindst $\frac{1}{5}$ af den erhvervede ejendoms areal og grundbeløb, foreslås ophævet.

De principielle forbudsbestemmelser, som forslaget indeholder med hensyn til selskabers og sammenslutningers erhvervelse af landbrugsejendomme, og som er anset nødvendige med henblik på at sikre en hensigtsmæssig og med danske interesser stemmende anvendelse af dansk landbrugsjord, forudsættes gennembrudt af en smidig dispensationspraksis, hvorved det må tilgodeses, at der ikke lægges hindringer i vejen for overgangen af landbrugsjord til andre samfundsmæssigt nødvendige formål, såsom til industriel anvendelse, boligbyggeri eller rekreative formål, hvor den tilsigtede anvendelse ikke går ud over, hvad der ud fra en samfundsmæssig bedømmelse må anses for at være en forsvarelig og hensigtsmæssig anvendelse af landbrugsjorden på det pågældende sted, og den pågældende erhverver ikke skønnes i forvejen at råde over tilstrækkelige jordarealer til formålet.

Forslaget påregnes navnlig at kunne få betydning ved den mulighed, der herved åbnes for at forhindre, at opkøb af landbrugsejendomme af selskaber eller personer til anden end landbrugsmæssig anvendelse tager for stort et omfang i almindelighed eller inden for områder, der på længere sigt reserveres landbrugerhvervet, eller finder sted

udelukkende med henblik på værdifast kapitalanbringelse eller jordspekulation.

Det fremhæves herved, at de foreslåede bestemmelser ikke tager sigt på en ændring af den nuværende administrative praksis, hvorefter de hensyn, der taler for at bevare en ejendom som landbrugsejendom, sædvanligvis viger for udviklingen, hvad enten det drejer sig om oprettelse eller udvidelse af industrielle virksomheder el. lign. eller om byernes eller de bymæssige bebyggelsers udvikling, over alt hvor denne sker som led i en ordnet udvikling.

I tilfælde, hvor lovens administration vil være af fredningsmæssig eller byudviklingsmæssig betydning eller berører væsentlige erhvervmæssige eller nationaløkonomiske interesser, vil der i overensstemmelse med sædvanlig administrativ praksis før afgørelsen blive indhentet udtalelse fra de myndigheder, der skal varetage nævnte interesser, ligesom der i øvrigt forudsættes etableret et snævert samarbejde med lands- og egnsplanlægnings- samt fredningsplansmyndighederne.

I forbindelse med de foreslåede ændringer har man dels med henblik på en forenkling af lovgivningen om erhvervelse af adkomst på landbrugsejendomme dels af administrative og lovtekniske hensyn anset det for hensigtsmæssigt at søge de forskellige bestemmelser i landbrugslovens kap. II og loven om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord indarbejdet i en ny selvstændig lov om erhvervelse af adkomst på landbrugsejendomme.

Om forslagets enkelte bestemmelser bemærkes følgende:

ad § 1. Der foreslås alene givet bestemmelser om erhvervelse af ejendomsret over landbrugsejendomme, jfr. dog § 6 om brugeligt pant. Uden for forslagets regler falder altså lejerrettigheder og andre begrænsede rettigheder over fast ejendom, jfr. dog herved det nedenfor under bemærkningerne til § 9 anførte.

Forslaget er endvidere begrænset til kun at omfatte landbrugsejendomme. Dette er en lempelse i forhold til lov nr. 127 af 16. april 1957 om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord (institutionsloven), der omfatter al fast ejendom, der benyttes landbrugsmæssigt.

Forslaget er endelig begrænset til ikke at omfatte landbrugsejendomme, der er beliggende i områder, som ved byudviklingsplan er udlagt til inder- eller mellemzoner. På dette punkt betegner forslaget en lempelse såvel i forhold til institutionsloven som i forhold til landbrugslovens kap. II.

De foreslåede ændringer, der er begrundet dels i

den ændring, der samtidig foreslås gennemført i landbrugsloven, hvorefter frie jorder, der er samvurderet med landbrugsejendommen, inddrages under landbrugsejendommens tilliggende, dels i den samtidig foreslåede udvidelse af statens forkøbsret, og som i øvrigt er begrundet i praktiske administrative hensyn, må påregnes især at ville få betydning med hensyn til personers og selskabers køb af landbrugsjord til byggeformål m. m. i byernes opland.

Indenfor det af loven omfattede område kan personer frit erhverve indtil 2 landbrugsejendomme, medens de i lovens § 1, stk. 1, nr. 2, nævnte selskaber m. v. kun kan erhverve adkomst på landbrugsejendomme med landbrugsministerens tilladelse.

Betegnelsen selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater tager sigt på alle kategorier af selskaber og sammenslutninger, således at kun en eller flere ved navn angivne personer samt den danske stat og danske kommuner frit kan erhverve adkomst på de af loven omfattede ejendomme.

I § 1, 2. punktum, indeholdes en nærmere angivelse af, hvad der forstås ved, at en person er medejer af en landbrugsejendom. De foreslåede bestemmelser afviger fra de nuværende bestemmelser i landbrugslovens § 9, hvorefter enhver anpart, som en person ejer i en landbrugsejendom i personlig eje, tæller med uanset partens størrelse, og hvorefter en person først anses som medejer af en et selskab tilhørende ejendom, såfremt han og hans nævnte pårørende tilsammen ejer mindst $\frac{1}{2}$ af selskabets kapital. De foreslåede ændringer tager sigt på dels at bringe lovens løsning af dette spørgsmål mere i overensstemmelse med det synspunkt, at det er den reelle indflydelse, der normalt kan opnås ved erhvervelse af en vis medejendomsret, der bør være afgørende, dels at tilvejebringe ens regler for henholdsvis medejendomsret i en landbrugsejendom i personlig eje og medejendomsret i en landbrugsejendom i selskabseje.

I § 1, stk. 2, foreslås som betingelse for personers adgang til frit at erhverve indtil 2 landbrugsejendomme, at erhververen skal tage bopæl på ejendommen, medmindre han i forvejen har bopæl på en ham eller hans nærmeste familie tilhørende landbrugsejendom. Kravet om bopæl på ejendommen indebærer, at den pågældende skal have sit faste og varige hjem på ejendommen, så længe han ejer denne. Heri ligger imidlertid ikke, at erhververen skal have uafbrudt ophold på ejendommen. Midlertidigt — men måske længere varigt — ophold andre steder vil således ikke i sig selv medføre, at bopælskravet ikke kan anses for opfyldt. Afgørelsen må bero på

en helhedsvurdering, hvori bl. a. indgår begrundelsen for det midlertidige fravær og hans husstands opholdssted.

Det må forventes, at den landbrugsministeren tillagte beføjelse til at dispensere fra bopælskravet vil blive administreret ret liberalt i alle tilfælde, hvor der kan anføres en rimelig motivering for grunden til, at ejeren ikke kan opfylde bopælskravet en kortere eller længere tid. Navnlig i forbindelse med tilladelse til personers erhvervelse af en landbrugsejendom i henhold til bestemmelserne i § 3 vil det kunne være naturligt at dispensere fra bopælskravet. Dispensation kan meddeles for en bestemt tid.

I forhold til lovens øjemed er erhvervelse ved køb af den alt overvejende praktiske betydning. Man har derfor fundet det ubetænkeligt fra lovens bestemmelser at undtage erhvervelse ved arv eller ved frivillig overdragelse fra ægtefællen eller fra nære pårørende, dog med den begrænsning, der indeholdes i de nuværende bestemmelser i landbrugslovens § 11. Begrebet arv i forslagets § 1, stk. 3, forudsættes fortolket i overensstemmelse med § 4, stk. 2, i landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 392 af 25. september 1951 om adkomsterhvervelse på landbrugsejendomme.

ad § 2. Paragraffen opretholder den ved institutionsloven gennemførte ordning, hvorved det søges tilgodeset, at landbrugsejendomme så vidt muligt tilhører selvstændige landbrugere, idet der dog ligesom hidtil af landbrugsministeren kan meddeles tilladelse til, at selskaber m. v. erhverver landbrugsejendomme til landbrugsmæssig anvendelse i tilfælde, hvor erhvervelsen sker til særlige formål, således især, hvor erhvervelsen sker til forsøgs-, forsknings- eller undervisningsformål, eller i tilfælde, hvor en økonomisk risikabel eller særlig kapitalkrævende landbrugsmæssig drift agtes gennemført.

Aktieselskaber vil normalt kun kunne forvente tidsbegrænset tilladelse til erhvervelse af landbrugsejendomme til almindelig landbrugsmæssig anvendelse. I tilfælde, hvor der påvises et aktuelt behov for denne besiddelsesform, f. eks. hvor en arving savner tilstrækkelige kapitalmidler til at fyldestgøre sine medarvinger ved overtagelse af arveladerens ejendom, kan det være rimeligt at meddele tilladelse på betingelse af, at aktieselskabet opløses, senest når gårdarvingen afgår ved døden eller afhænder ejendommen, medmindre landbrugsministeren tillader forlængelse af ordningen.

ad § 3. Paragraffen fastsætter, at selskaber m. v. ikke uden særlig tilladelse kan erhverve adkomst på

landbrugsejendomme uanset om formålet med erhvervelsen er et andet end at anvende ejendommen til landbrugsmæssig anvendelse. Bestemmelsen betegner for så vidt en skærpelse af de nuværende bestemmelser i landbrugslovens kap. II og institutionsloven. Nogen egentlig skærpelse af den nuværende praksis efter institutionsloven er imidlertid ikke tilsigtet, og det må forventes, at loven vil blive administreret liberalt i alle tilfælde, hvor erhvervelsen sker til formål, hvortil det ud fra samfundsmæssige interesser findes ønskeligt, at de pågældende selskaber m. v. har adgang til at erhverve landbrugsjord. Den nye bestemmelse påregnes især at få betydning ved den mulighed, der herved gives til inden for visse rammer at føre kontrol med, at der ikke af selskaber m. v. foretages opkøb af jord ud over, hvad der må anses for tilstrækkeligt til at dække de pågældende selskabers rimelige behov, samt til at påse, at der ikke af selskaber m. v. foretages opkøb af landbrugsjord i områder, der på længere sigt reserveres landbrugserhvervet.

Bestemmelsen i § 3 omfatter også de tilfælde, hvor en person, der er ejer af 2 landbrugsejendomme, tillige i eget navn driver anden erhvervsmæssig virksomhed. Denne tilfældige omstændighed bør ikke komme den pågældende til skade ved køb af jord som led i udøvelsen af den erhvervsmæssige virksomhed.

ad § 4. I forbindelse med meddelelse af tilladelse til personers eller selskabers erhvervelse af adkomst på landbrugsejendomme kan landbrugsministeren fastsætte nærmere vilkår for tilladelsen, og ministeren kan herunder kræve, at der finder genafhændelse af den erhvervede ejendom eller dele deraf sted inden en vis frist. Fastsættelse af en afhændelsesfrist vil navnlig have betydning i tilfælde, hvor den tilsigtede særlige udnyttelse kan forventes afsluttet i løbet af en kortere årrække eller kun vedrører sådanne arealer af ejendommen, som uden væsentlig ulempe vil kunne fraskilles ved afhændelse af restejeendommen. Som eksempel på, hvilke betingelser det i øvrigt vil kunne være naturligt at knytte til en tilladelse, kan nævnes, at ejendommen tages i brug til det omhandlede formål inden en rimelig frist, at et selskabs formål ikke ændres, eller at ejendommen benyttes på en nærmere angiven måde.

ad § 5. Paragraffen bestemmer, inden hvilken frist en erhverver, der ikke uden landbrugsministerens tilladelse lovligt kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom, skal søge om tilladelse til erhvervelse af adkomst på ejendommen. Er der tale

om køb, må fristen på 6 måneder regnes fra det tidspunkt, da der er indgået en endelig aftale om ejendommens overdragelse. Er ejendommen erhvervet ved overtagelse på tvangsauktion af ufyldstgjort pantthaver eller i øvrigt ved auktion, må fristen regnes fra henholdsvis auktionens standsning eller hammerslagets meddelelse.

Tilladelse skal ikke søges, hvis ejendommen inden fristens udløb er overgået til en anden ejer. Falder den nye køber ind under lovens fritagelsesbestemmelser, løber i så tilfælde en ny frist for hans vedkommende.

Overholdes fristen ikke, kan landbrugsministeren meddele ejeren pålæg om at afhænde ejendommen, jfr. § 8, og erhververen ifalder strafansvar, jfr. § 10.

Lovens regler er ikke til hinder for, at landbrugsministeren imødekommer et senere indgivet andragende, når særlige omstændigheder taler derfor.

ad § 6. Der er efter forslaget intet til hinder for, at panthavere kan søge sig fyldstgjort gennem ejendommens realisation.

Med hensyn til adgangen til at overtage pantet til brugelighed bør der derimod gælde principielt samme regler som om erhvervelse af ejendomsret, idet pantsætningsforholdet ellers kunne benyttes til at omgå lovens regler. Da panthavere kan overtage pantet til brugelighed for et tidsrum af indtil 6 måneder, før landbrugsministerens tilladelse skal søges, og da der i tilfælde af afslag på ansøgningen vil blive meddelt en frist på mindst 6 måneder og højst 1 år til at fravige pantet, kan lovens regler ikke antages at afskære en pantthavers adgang til i rimeligt omfang at varetage sine økonomiske interesser ved pantets overtagelse. Der er også mulighed for at give tilladelse til at overtage pantet til brugelighed for en vis tid, jfr. § 4.

ad § 7. Erhververen må, selv om erhvervelsen er betinget af landbrugsministerens tilladelse, have adgang til straks at opnå den retsbeskyttelse, som er en følge af adkomstdokumentets tinglysning. Dokumentet bør dog ikke kunne tinglyses endeligt, så længe tilladelse fra ministeren ikke foreligger, og det foreslås derfor, at der i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven skal kunne foretages en foreløbig tinglysning, således at dommeren sætter anmelderen en frist, inden hvis udløb anmelderen må forevise den fornødne tilladelse fra ministeren. Af henvisningen til tinglysningslovens bestemmelser følger i øvrigt, at dommeren efter anmelderens begæring kan forlænge fristen, og at dokumentet indføres foreløbigt i tingsbogen, men

atter udslettes, hvis manglen ikke er fjernet inden den fastsatte dato.

For så vidt angår de i § 1, stk. 1, nr. 2, nævnte selskaber m. v., bliver der, bortset fra de tilfælde, hvor ejendommen er beliggende i inder- eller mellemzone, alene spørgsmål om at kræve forevist tilladelse fra landbrugsministeren til at erhverve adkomst på ejendommen.

Bestemmelsen i § 7, stk. 6, tjener til at fastslå, at vilkår, som landbrugsministeriet fastsætter som betingelse for erhvervelsen ikke er at anse som en betingelse for adkomstens tinglysning, men må betragtes som vilkår, hvis tilsidesættelse medfører de i forslaget § 8, jfr. § 10, stk. 2, omhandlede følger.

ad § 8. Den foreslåede bestemmelse gør det muligt for den, der ikke kan få tilladelse til at beholde en af ham erhvervet ejendom, selv at skille sig af med den, ligesom den giver den pantthaver, der har overtaget en ejendom til brugeligt pant, men ikke kan få tilladelse til at fortsætte brugen, lejlighed til inden for en rimelig frist at realisere ejendommen eller afvikle brugspanteforholdet.

Bestemmelsen fastsætter udtrykkeligt, at hvor krav om bopæl er et vilkår for erhvervelsen, kan ophør af bopælen begrunde krav om ejendommens genafhændelse.

ad § 9. Under hensyn til, at det ved en lov som den foreslåede vil være af særlig betydning at kunne ramme omgælsesforsøg, har landbrugsministeriet ment at burde foreslå udtrykkelige bestemmelser herom. Omgåelse af loven kan navnlig tænkes forsøgt ved etablering af usædvanlige, langvarige brugs- eller lejeforhold eller ved, at der som køber indskydes en „stråmand“, der opfylder betingelserne for at erhverve fast ejendom uden tilladelse. For så vidt angår langvarige brugs- eller lejeforhold, der stiftes for at omgå lovens regler, foreslås det, at sådanne forhold skal være ugyldige. Bortset herfra erklæres omgælseshandlerne ikke ugyldige, men lovens bestemmelser om pligt til at søge tilladelse og lovens bestemmelser om forholdets afvikling finder tilsvarende anvendelse.

ad § 10. Paragraffen indeholder straffebestemmelser, herunder hjemmel for retten til at pålægge tvangsbøder til gennemtvungelse af de i henhold til loven meddelte påbud.

ad § 11. Landbrugsministeriet har hidtil ved administrationen af bestemmelserne i landbrugs-

lovens kap. II og institutionsloven i ret vid udstrækning benyttet sig af bistand fra statens jordlovsudvalg og dette udvalgs medlemmer navnlig af hensyn til de udstykningsmæssige interesser.

I spørgsmål, der vedrører landbrugsmæssige forhold, vil landbrugsministeriet fremdeles i vid udstrækning benytte sig af bistand fra jordlovsudvalgets landbrugskyndige medlemmer.

Under hensyn til de stærkt øgede arbejdsopgaver, der kan ventes at ville blive pålagt jordlovsudvalgets medlemmer i forbindelse med gennemførelsen af en udvidet forkøbsret for staten, vil det imidlertid ikke med sikkerhed kunne påregnes, at jordlovsudvalgets medlemmer vedblivende vil være i stand til at bistå landbrugsministeriet også med administrationen af nærværende lov. Under hensyn hertil er der i forslaget optaget en udtrykkelig be- myndigelse for landbrugsministeren til, såfremt det skønnes påkrævet, at udnævne særlige landbrugs- kyndige eller andre sagkyndige — forudsætnings- vis personer med særlig kendskab til erhvervslivet på stedet —, der som konsulenter og tilsynsførende kan yde landbrugsministeriet teknisk og sagkyndig bistand ved lovens administration.

En sådan bistand vil navnlig være af betydning med henblik på en tilfredsstillende behandling af andragender om tilladelse til køb af landbrugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål.

Der vil i givet fald kunne være tale om udnæv- nelse af 6—8 tilsynsførende, hver med sit stedlige sagsområde.

ad § 12. Tilsynet med overholdelsen af den i lovens § 1, stk. 2, omhandlede bopælspligt foreslås udøvet af de myndigheder, der i henhold til land- brugslovens § 28 fører det almindelige tilsyn med landbrugsejendomme.

ad § 13. Bestemmelsen giver landbrugsministe- ren mulighed for at fastsætte nærmere bestemmel- ser, herunder med hensyn til den tinglysningsmæs- sige kontrol, med henblik på at sikre, at tilladelser efter loven søges i rette tid.

ad § 14. Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. oktober 1963. For at forhindre, at der senere fremkommer adkomstdokumenter, som finge- rer, at erhvervelsen er sket inden lovens ikrafttræ- den, foreslås det, at loven skal finde anvendelse på alle erhvervelser, der anmeldes til tinglysning efter dens ikrafttræden.

ad § 15. De spørgsmål, loven omhandler, er særanliggender for Færøerne.