

Ref. ANNJEN
Den 28. april 2022

Høringsnotat – Høring over udkast til bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme (Regelbekendtgørelsen)

Udkast til bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme (Regelbekendtgørelsen) har været sendt i ekstern høring fra den 10. marts 2022 med frist for afgivelse af høringssvar den 25. april 2022 hos en kreds af organisationer, jf. den vedlagte høringsliste.

Landbrugsstyrelsen har modtaget høringssvar fra 3 organisationer:

Følgende høringssvar har oplyst, at de ingen bemærkninger har til bekendtgørelsesudkastet:

- Den danske Landinspektørforening

Følgende høringssvar har fremsat bemærkninger til bekendtgørelsesudkastet:

- Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)
- Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF)

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af bekendtgørelsen.

Det bemærkes, at der i forhold til den udgave, som blev sendt i høring den 10. marts 2022, er foretaget visse redaktionelle og lovtekniske ændringer af bekendtgørelsesudkastet, som ikke ændrer på det indholdsmæssige i bekendtgørelsen.

I det følgende gennemgås de væsentligste bemærkninger i høringssvarene. Landbrugsstyrelsens bemærkninger hertil er anført i kursiv.

Høringssvarene har berørt følgende hovedpunkter:

1. Om ”bindende aftale”.
2. Muligheden for noteringsændring til landbrugsejendom ved henvendelse til Geodatastyrelsen.

Bemærkninger fra Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)

DE anfører, at det bør præciseres, hvad der menes med en bindende aftale, og om en bindende aftale skal være fri for samtlige forbehold og/eller betingelser i forhold til erhververens opfyldelse af bopælspligten med henvisning til bekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 4 og § 9, stk. 1 og 3, om ”bindende aftale”.

DE oplyser, at på nuværende tidspunkt giver dette en del udfordringer i forbindelse med erhververens mulighed for at tage bopæl på ejendommen inden for 6 måneder, når der bliver indgået en købsaftale med forbehold og/eller betingelser, der har lang tidsmæssig udstrækning som f.eks. udstykning,

landzonetilladelse, erhververens eget salg af nuværende ejendom m.m. I disse situationer kan en overtagelsesdag godt ligge mere end 6 måneder efter, at købsaftalen er underskrevet.

Landbrugsstyrelsens bemærkninger hertil

Det fremgår af lovbemærkningerne til landbrugsloven, at fristerne for at opfylde bopælspligten regnes fra det tidspunkt, hvor parterne har indgået en bindende retshandel, f.eks. ved underskrift på slutseddel (købsaftalen). På baggrund heraf fastholdes bestemmelsens ordlyd.

Derudover kan der forekomme et omgåelsesmoment, hvis tidspunktet ændres til f.eks. overtagelsesdagen. En overtagelsesdag kan frit aftales mellem parterne, og dermed kan den "fremskrives" i en væsentlig periode. I den periode vil ejendommen kunne henstå, uden at bopælspligten kan forlanges opfyldt. Således kan huset reelt anvendes som et fritidshus, hvilket ikke er i overensstemmelse med landbrugslovens formål.

Situationen, hvor bopælspligten ikke kan opfyldes inden for fristen på 6 måneder, håndteres efter Landbrugsstyrelsens praksis, dels ved at sælger opfylder bopælspligten på vegne af køber, såfremt sælger fortsat bor på ejendommen. Dels ved at erhverver i forbindelse med erhvervelsen kan søge om dispensation til udskydelse af opfyldelse af bopælspligten.

Der gives som udgangspunkt en midlertidig dispensation fra opfyldelse af bopælspligten frem til tidspunktet, hvor bopælspligten kan opfyldes, f.eks. overtagelsesdagen. Dog skal det påpeges, at økonomiske forhold, som f.eks. erhververens salg af anden ejendom, ikke er et særligt forhold, som kan medføre en længere frist end den i loven fastsatte til opfyldelse af bopælspligten.

Bemærkninger fra **Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF)**

PLF ser overordnet positivt på udkastet, der opleves som en forenkling, hvor meget gøres nemmere, f.eks. regler om bopælspligt og generel accept af digitalt signerede dokumenter/erklæringer. Herudover anfører PLF, at nogle af de formulerede regler kommer først til at stå helt klart for PLF, når de tilknyttede skemaer er udformet. Hvorfor de således er meget interesseret i at se udkast til disse skemaer og evt. kommentere herpå.

I dag er der for PLF at se en nem og praktisk sagsgang, når en ejendom ønskes noteret som landbrug. Ejendommen skal opfylde nødvendige betingelser, hvorefter ejer eller rådgiver (f.eks. landinspektør) retter henvendelse til Geodatastyrelsen, der afsluttende foretager pågældende noteringsændring. Det er for PLF vanskeligt at se, om denne praksis er under forandring, hvilket de vil tale imod.

Landbrugsstyrelsens bemærkninger hertil

Det er ikke tilfældet, at praksis for noteringsændring af en samlet fast ejendom til landbrugsejendom er under forandring. Begrundelsen for, at §§ 2 og 3 i nugældende bekendtgørelse om reglerne i lov om landbrugsejendomme udgår, er, at bestemmelsen om notering af en ejendom som en landbrugsejendom allerede fremgår af lovens § 4, hvorfor denne bestemmelse altså anses som værende overflødig at gentage i bekendtgørelsen. Ligesom det fremgår af lovens § 5, at det er Geodatastyrelsen, som skal ændre matrikelregisterets notering af ejendomme som landbrugsejendomme.