

vil kunne erhverve landbrugsejendomme til en overkommelig pris.

4.2.1.3. *Samspillet med lovgivningen om erhvervelse af fast ejendom*

Landbrugslovens erhvervsregler, herunder navnlig kravet om fast bopæl, udgør sammen med planlovens § 40 og reglerne i sommerhusloven et supplement til lov om erhvervelse af fast ejendom med tilhørende bekendtgørelse.

I Kammeradvokatens Redegørelse af 2. maj 2000 om Planlovens § 40 og Sommerhusprotokollen, der belyser samspillet mellem reglerne om erhvervelse af fast ejendom og planlovens § 40, og som Miljø- og Energiministeriet oversendte til Folketinget, er det bl.a. anført side 5:

"Den lovgivning, der er EU-retligt beskyttet ved Sommerhusprotokollen, er regler, som var gældende, da Maastricht-traktaten trådte i kraft den 1. november 1993 med forbehold af tekniske ændringer siden. Det drejer sig om loven om erhvervelse af fast ejendom, jf. lov bekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 som ændret ved lov nr. 1102 af 21. november 1994, samt bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejde.

Disse regler suppleres af sommerhusloven, planlovens § 40 og landbrugsloven, der især indeholder en regulering af brugen af fast ejendom.

Det kan ikke siges med sikkerhed, at reglerne om anvendelse af fast ejendom også er omfattet af Sommerhusprotokollen, og en EU-retlig bedømmelse må derfor ske på baggrund af en række kriterier, der er fastlagt af EF-Domstolens praksis. I den forbindelse vil det være af væsentlig betydning, om en regelændring reelt har karakter af en redaktionel tilpasning, der ikke forrykker status quo, eller om den er udtryk for en skærpelse henholdsvis en lempelse af de hidtil gældende regler."

Om samspillet mellem lovgivningens regler om erhvervelse af fast ejendom er det i redegørelsen anført følgende, jf. side 36 f. og 52:

"Som det fremgår, drejer direktivbestemmelserne og protokollen sig om erhvervelse - ikke brugen - af sekundærboliger. Den lovgivning, som direktivbestemmelserne og protokollen henviser til, er for Danmarks vedkommende først og fremmest loven om erhvervelse af fast ejendom og den hertil hørende bekendtgørelse.

Denne lovgivning suppleres af de tre andre lovgivninger, der er nævnt ovenfor.

Det drejer sig for det første om sommerhusloven, der vedrører dels udlejning af sommerhuse, dels selskabers erhvervelse af sommerhuse. Formålet er at sikre, at der ikke ved udlejning - f.eks. ved langtidsleje eller selskabers erhvervelse - sker omgåelse af erhvervslovens regler.

For det andet drejer det sig om planlovens § 40 om anvendelse af boliger i sommerhusområder.

For det tredje drejer det sig om landbrugsloven, der indeholder regler om bopælspligt for erhververe eller forpagtere af landbrugsejendomme. Bopælspligten gælder uden forskelsbehandling på grundlag af nationalitet, dvs. både for danske statsborgere og for statsborgere fra andre EU- eller EØS-medlemslande. Således har et antal hollandske statsborgere i de senere år erhvervet landbrugsejendomme i Danmark, som de bebor og driver. Hvis bopælspligten ikke overholdes, kan der meddeles et afhændelsespålæg. Loven vedrører derfor både erhvervelse og benyttelse.

[...]

Erhvervsloven og de flankerende lovgivninger i planloven (om anvendelse), sommerhusloven (om erhvervsmæssig udlejning) og landbrugsloven (om bopælspligt) må efter min opfattelse betragtes som en samlet værnslovgivning. Formålet med værnslovgivningen er at sikre, at erhvervslovens begrænsninger i udlændinges muligheder for at erhverve sekundærboliger i Danmark ikke omgås."

Kravet i landbrugsloven om fast bopæl for erhververen indebærer, at det ikke er muligt at erhverve en landbrugsejendom uden at tage fast bopæl på ejendommen. Det bemærkes herved, at det ville ikke i medfør af erhvervsloven eller erhvervslovens bekendtgørelsen være muligt at kræve, at en EU- eller EØS-statsborger tager bopæl på en landbrugsejendom erhvervet med udøvelse af erhvervsvirksomhed for øje, hvorfor det er af stor betydning for den på erhvervsområdet gældende værnslovgivning, at bopælskravet i landbrugsloven opretholdes. Bopælskravet bidrager således bl.a. til at forhindre, at en landbrugsejendoms beboelsesbygning kan anvendes som fritidshus for en erhverver, der vælger at lade landbruget drive af en bestyrer eller bortforpagte ejendommens jorder.

Hvis kravet om fast bopæl på ejendommen i stedet kunne opfyldes af bestyreren eller forpagteren ville det ikke være muligt at forhindre, at en erhverver kunne anvende en landbrugsejendoms overskydende beboelsesbygninger som fritidshus. Det er muligt for en