

## Bilag til bet. o. lovf. vedr. landbrugsejendomme

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 landbrugs-