

Afstemning

Fjerde næstformand (Margrete Auken):

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri. Hvis ingen gør indsigelse, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

15) Første behandling af lovforslag nr. L 230: Forslag til lov om ændring af landbrugsloven. (Ligestilling af lejere i landbrugsejendommers beboelsesbygninger med andre lejere).

Af Keld Albrechtsen (EL) og Frank Aaen (EL). (Fremsat 22/3 2000).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Forhandling

Fødevarerministeren (Ritt Bjerregaard):

Lovforslaget kan umiddelbart synes velmotiveret. Det sigter på at ligestille lejere i boliger på landbrugsejendomme med andre lejere, når det gælder opsigelse.

Boliger på landbrugsejendomme er som udgangspunkt opført, fordi de er nødvendige for ejendommens drift, enten som bolig for den, der driver ejendommen, eller som bolig for medhjælper i bedriften. Udlejning af boliger på landbrugsejendomme til personer, som ikke er beskæftiget ved driften, sker derfor normalt kun, hvis boligen i en periode er overflødig for driften, men hvor der altså på sigt kan blive behov for boligen igen i forbindelse med driften.

Hvis boligen derimod også på sigt er overflødig for driften, ja, så vil den normalt blive fraskilt og solgt som ejerbolig. En del godser og større landbrug har afhændet deres tidligere tjenesteboliger. Det er mere attraktivt at have en ejerbolig end en lejebolig på landet, og boligerne bliver ofte bedre vedligeholdt, når de ejes af beboerne.

Reglerne i landbrugsloven giver kun adgang til at fravige lejelovgivningens bestemmelser om opsigelse, ikke lejelovgivningens øvrige bestemmelser, f.eks. den om fastsættelse af lejen, og reglerne i landbrugsloven gælder kun, når

der er en særlig begrundelse for opsigelse af lejemålet.

De særlige regler gælder for det første, når boligen skal anvendes for at opfylde bopælskravet i landbrugsloven. Ved køb af en landbrugsejendom skal køberen inden 6 måneder tage fast bopæl på ejendommen. Det er en meget væsentlig bestemmelse, og der dispenseres kun for bopælspligten i særlige tilfælde.

Det er regeringens opfattelse, at lejelovgivningens opsigelsesregler ikke i tilstrækkelig grad kan sikre mod omgåelse af bopælskravet ved erhvervelse af landbrugsejendomme.

Landbrugslovens § 12, stk. 3, sikrer derimod, at erhververen af en landbrugsejendom altid kan frigøre beboelsesbygningen og dermed altid har mulighed for at opfylde pligten til at tage bopæl på ejendommen.

Landbrugsloven indeholder endvidere adgang til at opsiges en lejer, når boligen skal anvendes til en medhjælper.

Det er altså en betingelse, at en medhjælper også flytter ind. Reglen kan anvendes f.eks. i situationer, hvor en landmand i en periode selv eller sammen med familien har klaret driften, men hvor han får brug for boligen til en medhjælper, der skal beskæftiges med ejendommens drift.

Et lejemål kan altså efter landbrugsloven kun opsiges, når der er en særlig begrundelse for det, ligesom efter lejelovgivningens. Landbrugsloven giver dog en udvidet opsigelsesret af hensyn til landbrugsejendommens drift.

Et lejemål kan derimod ikke opsiges f.eks. for at gennemføre en huslejestigning, og hvis der sker misbrug af reglerne, vil det kunne medføre erstatningsansvar for udlejer.

Den særlige adgang til at opsiges lejemålet på en landbrugsejendom må i øvrigt ses i sammenhæng med lovgivningen i øvrigt. En landmand kan ikke uden videre opføre en ekstra bolig i det åbne land. Der er efter planlægningslovgivningen en meget restriktiv praksis på dette område.

Regeringen må derfor afvise det fremsatte forslag.

Erling Christensen (S):

Med den grundige gennemgang, som fødevarerministeren har gjort af det lovforslag, kan jeg ikke på Socialdemokratiets vegne tilføje nyt, og derfor kan jeg afvise forslaget.

Mariann Fischer Boel (V):

Da Venstres ordfører, Hr. Peter Hansen-Nord, ikke kan være til stede, skal jeg fremføre Venstres holdning til lovforslaget:

Omstillingshastigheden i dansk landbrug har aldrig været større, end den er i dag, delvis takket være forskellige politiske krav og omlægning af tilskud til forskellige driftsformer, der kræver mere arbejdskraft, f.eks. økologi og fri-landsgrise. Nu nedmulder man halm, og man rejser skov, og man genplanter bl.a. langsomt-voksende træsorter og robust skov.

Når man så også sammenholder det med det stærkt voksende bureaukrati – efter beregninger, jeg tror, det var i Børsen, bruger man ca. 43.000 kr. pr. heltidsansat til administration inden for landbrugserhvervet – er det klart, at det har betydet et øget behov for at sikre muligheden for at inddrage de her landbrugsejendomme, så man kan tilbyde boliger enten til en medarbejder eller en funktionær, der nu bliver ansat i landbruget.

Og jeg er meget enig med fødevarerministeren i, at det i hvert fald er vanskeligt at få øje på et incitament til, at en ejer af flere medarbejderboliger skulle beholde flere end vedkommende har brug for, for det kan være vanskeligt at finde stabile lejere til disse boliger, i hvert fald i nogle dele af landet. Så derfor vælger flere at afhænde boligerne som ejerboliger.

Da det yderligere er næsten fuldstændig umuligt at opnå byggetilladelse i landzonen til at opføre nye enfamilieshuse, er kampen om de eksisterende boliger skærpet i de seneste år for at kompensere for de behov, jeg netop nævnte. Men det er klart, at Venstre på ingen måde kan billige, at man bruger § 12, stk. 3, i loven under trussel om at ville opsiges lejere og på den måde påtvinge dem en urealistisk huslejestigning, men i Venstre er vi samtidig af den opfattelse, at fænomenet ikke eksisterer, i hvert fald overhovedet ikke i et omfang, der kan retfærdiggøre eller opveje de store ulemper, som en fjernelse af den paragraf i loven rent faktisk vil medføre.

Og så har vi mærket os forslagsstillernes bemærkninger i lovforslaget om de særlige forhold, der gør sig gældende for opfyldelse af bopælspligten, men dér kan vi så fra Venstres side være i tvivl om, om en fjernelse af § 12, stk. 3, vil sikre, at man til enhver tid kan gå ind og opsiges en lejer for at opfylde bopælskravet.

Venstre kan ikke støtte forslaget.

Henning Grove (KF):

De Konservative kan heller ikke støtte lovforslaget.

Vi synes, ministeren gennemgik forslaget vældig godt. Dels kører strukturudviklingen, dels er vi meget tilhængere af bopælspligten, dels er vi meget tilhængere af, at landbruget, hvis det har brug for det, også kan bruge sine boliger til medhjælpere.

Derfor kan vi ikke støtte lovforslaget.

Knud Erik Hansen (SF):

Nu er det jo ikke lejeloven, men det er alligevel noget, der regulerer et lejeforhold. Når vi skal regulere et forhold mellem udlejer og lejer, er vi ofte ude i den situation, at de har modsatte interesser, og det er derfor, vi regulerer. Udlejeren er som regel den stærke, lejeren den svage, og derfor har vi brug for nogle regler, der kan beskytte lejeren.

Det er klart, at udlejeren også har nogle interesser, som vi mange gange skal tage hensyn til, og det er jo så det, man har gjort med § 12, stk. 3, i landbrugsloven. Der skal man så være opmærksom på, og det har man så taget hensyn til, at udlejer kan have nogle interesser i at skulle varetage en bopælspligt og også have personer ansat.

Det, vi så skal være opmærksom på, er selvfølgelig, hvis nogle af disse regler, disse åbninger, disse rettigheder, man giver udlejeren, bliver misbrugt, hvis de kan bruges på en måde, som ikke er hensigten. Vi kan godt have en mistanke om, at noget af § 12, stk. 3, kan blive brugt på den måde. Der er mange uformelle måder at lægge pres på, og hvis man har reglen i § 12, stk. 3, jamen så kan man godt lægge et pres på en lejer, således at man kan fremtvinge en husleje-forhøjelse med en trussel om opsigelse. Vi synes, det er uheldigt, hvis det foregår, så det vil vi gerne se nærmere på i udvalget med henblik på at få det rettet og også at sikre, at lejeren har en rettighed.

Men vi synes også, det er vigtigt i hvert fald med hensyn til bopælspligten samtidig at sikre, at udlejer har mulighed for at opfylde sin bopælspligt. Det er jo en vigtig del af det at drive landbrugsejendomme, så når vi går videre i udvalget, vil vi i hvert fald gerne se på, hvis vi ophæver den her paragraf, hvorledes vi så kan sikre, at udlejer også rent faktisk kan håndhæve sin bopælspligt.

Vi kan også godt stille spørgsmål om retten til at opsiges, fordi man godt vil have en ansat

på gården til at bo der. Det er et spørgsmål om, hvor nødvendig den er i dag, og om en udlejer, en ejer af en landbrugsejendom ikke godt kan disponere sin drift og sin fremtid, således at han ikke behøver at have denne rettighed, og at man også tager hensyn til det, når man udlejer.

Vores fornemmelse er, at problemet i virkeligheden her er, at man kan bruge en måske løs trussel, en uformel, løs trussel til huslejestigninger, når man har en ret til, at man kan sige op, fordi man godt vil have en ansat på gården til at bo der. Vi er ikke så nervøse for, at man bruger bopælskravet som en trussel, det er snarere det andet, der kan være problemet. Så det vil vi gerne se nærmere på i udvalget.

(Kort bemærkning).

Erling Christensen (S):

Det er jo interessante modsatrettede hensyn, som SF's ordfører gør opmærksom på her, men jeg vil da godt blot spørge, om ikke de hensyn og de overvejelser også gjorde sig gældende, da SF stemte for landbrugsloven.

(Kort bemærkning).

Christian H. Hansen (DF):

Jeg har to spørgsmål til hr. Knud Erik Hansen, og de går på: Når SF nu har forståelse for det her, skal det så forstås på den måde, at SF gerne vil være med til at lempe landzoneloven, sådan at hvis man kommer i den situation, at man skal bruge en medarbejderbolig, bliver det nemmere at få sådan en opført.

Så er SF's ordfører lidt inde på, at det her kan bruges til at tvinge nogle ud i huslejestigninger. Hvor mange eksempler har hr. Knud Erik Hansen konkret på, at det egentlig er foregået, sådan at vi kan få lidt dokumentation for det?

(Kort bemærkning).

Knud Erik Hansen (SF):

Jeg må sige, jeg synes, jeg var ret åben i min formulering her og sagde, at vi godt vil se på, hvad problemet er. Det er klart, at hvis det viser sig, at vi har stemt for en lovgivning, som viste sig at blive brugt på en måde, som ikke var hensigten, så vil vi gerne se på det og rette det op.

Dermed også sagt til spørgsmålet om, hvor mange vi kender, at jeg kender ikke så mange. Derfor synes jeg også, jeg sagde åbent, at vi gerne vil se på problemet og få at vide, i hvilket omfang det foregår, for hvis det er et problem,

så synes vi, der skal gøres noget ved det. Det var mit udsagn.

Om vi vil åbne for landzoneloven? Det vil vi ikke. Det, jeg sagde, var klart, at jeg synes, vi godt kan diskutere, hvor nødvendigt det er i dag, hvor vi faktisk har en helt anden struktur, end vi havde måske for mange år siden, hvor man godt kan bo et andet sted og hurtigt komme til sin arbejdsplads, også på landet. Hvor nødvendigt er det, og i hvilket omfang kan en udlejer egentlig ikke disponere reelt over sin udlejning, således at han også kan sikre sig sin fremtid? Det tror jeg godt han kan, men det synes jeg vi kan se på i udvalget.

Christian H. Hansen (DF):

Dansk Folkeparti kan ikke støtte dette lovforslag. Som der før har været redegjort for heroppe, er det jo en af de få muligheder, hvor det her ikke ligner lejeloven, som gælder for alle andre områder. Vi synes, at det kriterium om bopælspligten er meget vigtigt, og det var også noget af det, som var intentionerne i den landbrugslov, man så kom frem til.

Også den mulighed, at man skal have lov til at opsiges, hvis man har behov for en medhjælper, som skal ind i driften, synes vi er ganske rimelig, og jeg kunne fristes til at sige, at hvis alt nu går, som forslagsstillerne gerne vil, så vi får et rigtigt økologisk landbrug herhjemme, hvor vi skal bruge hakker, ja, så får vi brug for flere medhjælpere, og de skal jo have et sted at bo, for ifølge Enhedslisten skal vi jo også have afskaffet privatbilismen, så det bliver ganske vanskeligt at komme ud til arbejdspladserne.

Derfor er der slet ingen grund til et lovforslag af denne karakter.

Annie Lunde Hansen (CD):

Med dette lovforslag ønsker Enhedslisten at ophæve bestemmelsen i landbrugslovens § 12, stk. 3, som vedrører opsigelse af lejeforhold i landbrugsejendommens beboelsesbygninger. Bestemmelsen ønskes ophævet, fordi den giver lejere i disse bygninger en dårligere retsstilling end andre lejere.

I CD synes vi faktisk, at Enhedslisten har fat i noget meget væsentligt, dog kan vi ikke støtte forslaget i den form, det har nu, da vi rent faktisk mener, at der fortsat er behov for en særbestemmelse, som giver ejeren mulighed for at opsiges lejerne af hensyn til bopælskravet. Desuden mener vi også, at der fortsat på et eller andet plan bør være mulighed for at indsætte

lejere, som er beskæftiget med ejendommens drift.

I en tid med store strukturtilpasninger og sammenlægninger, hvorved flere og flere bygninger er blevet lejet ud til ikkelandbrugsmæssige formål, er der vist ingen tvivl om, at bestemmelsen i § 12, stk. 3, har fået større praktisk betydning, ja, det havde den jo faktisk allerede i 1995, hvor Peter Mortensen i Ugeskrift for Retsvæsen gennemgik nogle fortolkningsmæssige problemer i relation til bestemmelsen. Så problemet er altså ikke nyt.

Konflikterne i forhold til lejelovgivningen går bl.a. på, hvem der kan opsiges til fordel for hvem, også på opsigelsesvarslernes længde. Efter lejelovgivningen kan et lejemål alene opsiges, såfremt udlejer selv ønsker at overtage lejemålet til beboelse, og opsigelsesvarslet er i disse tilfælde 1 år til aftalt flyttedag.

Efter landbrugsloven er fristerne mindst 3 måneder og højst 6. Med udgangspunkt i dette, og da det efter lejelovgivningen overhovedet ikke er muligt at opsiges lejemål med henblik på at skaffe bolig til andre end sig selv, er der altså ikke tvivl om, at lejernes retsstilling er væsentligt forringet, når de har lejet sig ind i en beboelsesbygning på en landbrugsejendom.

Men som nævnt mener CD altså ikke, at det vil være hensigtsmæssigt bare at fjerne bestemmelsen i § 12, stk. 3. Dels er 1 års opsigelse, som jo vil være konsekvensen efter lejeloven for opfyldelse af bopælskravet, for langt, dels kan der opstå helt legale behov for at tilknytte medarbejdere tæt til driften.

Der er altså nogle særlige hensyn, som skal varetages, når vi taler om landbrugsejendomme. Det, som der derfor måske i højere grad er behov for, er nogle præciseringer eksempelvis af, hvad der skal forstås ved personer, der beskæftiges med ejendommens drift. Juridisk antages det, at det blot er tilstrækkeligt, at den ny lejer beskæftiges med driften i et eller andet lille omfang. Dette krav kunne man efter vores opfattelse uden de store problemer godt skærpe lidt.

En anden ting til at forbedre lejernes retsstilling kunne måske efter vores opfattelse være at ændre opsigelsesfristerne, når det gælder opsigelse på grund af, at boligen skal lejes ud til førnævnte personer, som beskæftiges med driften.

Men én ting er i hvert fald sikker: Vi kan ikke støtte Enhedslistens forslag, som helt er at hæve denne paragraf, som hedder § 12, stk. 3.

Vibeke Peschardt (RV):

Vi må sige til Enhedslisten, at der jo er en god grund til, at det her forhold er reguleret i landbrugslovgivningen og ikke i den almindelige lejelovgivning, og meningen med det er antagelig, at når der står, som der står her i § 12, stk. 3, så er det netop for at give en særlig mulighed for, at man kan anvende bygninger på ejendommen, som det nu er angivet i den her bestemmelse. Det synes vi er en god idé.

Vi mener ikke, der er nogen grund til at lave om på det, og vi kan ikke støtte lovforslaget.

Ole M. Nielsen (KRF):

Jeg skal blot sige, at det er jo ikke et uheld, at landbrugsloven har sådan en § 12, stk. 3. Det er jo, fordi landbrugsloven specielt har til formål at tilrettelægge forholdene omkring landbrugsbedrifter. Jeg synes, at den er meget passende, som den er. Hvis det havde været betingelserne på lejeboligmarkedet generelt set, så var det selvfølgelig fuldstændig utilfredsstillende, men det er trods alt en ganske begrænset del af lejeboligerne, det her handler om, og når man som lejer indgår en aftale om sådan en bolig, så kender man jo betingelserne, og det vil sandsynligvis også være en lejebolig, man får til alt andet lige en noget lavere leje end andre steder. Der er altså på den måde en kompensation for de her lidt forringede betingelser.

Vi kan altså ikke støtte Enhedslistens lovforslag.

Thorkild B. Fransgaard (FRI):

Beboelsejendomme i forbindelse med landbrugsbygninger er bygget, for at ejeren kan bo der, eller til nogle mennesker, der arbejder på ejendommen og nødvendigvis må bo der. Derfor er det indbygget i landbrugsloven, at hvis huset midlertidigt lejes ud, kan vedkommende lejer siges op med 6 måneders varsel.

Det er selvfølgelig noget anderledes, end det er ifølge lejeloven ved almindelig udlejning, men der er helt specielle forhold ude på landet, for der er det jo sådan, at alle beboelsesbygninger jo er bygget til dem, der nødvendigvis må bo der. Derfor er den bestemmelse indbygget, og det kan vi ikke ændre.

Hvad så, hvis der sker et skifte, hvis man har sat ejendommen til salg, og der kommer en ny ejer? Ja, han får jo besked om, at han skal opfylde bopælspligten inden 6 måneder, og derfor skal den mulighed selvfølgelig være der. Hvis

det er udlejet i mellemtiden, ja, så skal lejereren kunne siges op.

De, der lejer sådan en ejendom ude på landet, er jo også bekendt med det her, og derfor kan vi ikke se, at det er muligt at ændre på det. I praksis vil det give nogle store problemer. Jeg forstår igen godt Enhedslistens intention, men der er altså helt andre forhold for beboelsesejendommene i forbindelse med et landbrug.

Derfor vi kan ikke støtte det her, det vil give alt for mange problemer.

Fjerde næstformand (Margrete Auken):
Ordføreren for forslagsstillerne, hr. Keld Albrechtsen.

Keld Albrechtsen (EL):

Bortset fra de positive bemærkninger fra SF og delvis jo også fra CD kan man ikke sige, at det her lovforslag har fået den helt store medvind under behandlingen.

Det er jeg lidt ked af, for jeg tror, at mange ordførere forestiller sig, at her slet ikke er noget problem, men vi må jo så have belyst i udvalget, hvor stort det er.

Som jeg har fået oplysninger om det – men de kan være forkerte, det må vi så have undersøgt – er der altså ganske mange, som i dag bor i sådanne ejendomme, fordi udviklingen i landbruget har gjort, at der er blevet frigjort ejendomme i takt med den strukturudvikling, der har været i landbruget.

Og selv om hr. Christian H. Hansen meget morsomt udmaler, hvordan en gennemførelse af Enhedslistens program om økologi osv. ville medføre et større behov for boliger på landet, så ville det jo nok mere være f.eks. andelsboligforeninger, som ville blive etableret i forbindelse med f.eks. andelsjordrentebud og den slags ting, som så kunne komme på tale. Så jeg tror såmænd ikke engang, at det ville ændre situationen på det her område.

Men jeg synes også, vi i udvalget skal prøve at få undersøgt de tanker, som har været rejst af SF og CD om skærpede af bestemmelserne. Fru Annie Lunde Hansen var inde på forskellige mere tekniske ting, som man kunne gå ind og kigge på i forbindelse med den formulering af lovforslaget, der er i øjeblikket, og jeg synes, vi skal gå ind og få undersøgt, om det er en mulighed, for det er jo ikke noget kardinalpunkt for Enhedslisten, at det nødvendigvis

skal være i den lovtekniske form, som det ligger i her. Jeg har den opfattelse – og det er så et svar til hr. Knud Erik Hansen – at lejeloven løser spørgsmålet om bopælspligten, men det må vi også have undersøgt og klarlagt i udvalget.

Det, der i hvert fald er afgørende, er, at vi finder en løsning, således at man ikke kan misbruge bestemmelserne i landbrugsloven til at presse lejerne til huslejestigninger, som ikke er sagligt begrundede. Det er altså det, som bl.a. Århus Stiftstidende har beskrevet, nemlig at reglerne, som de er formulerede i øjeblikket, kan bruges til det.

Men på baggrund af debatten, hvor vi jo har lyttet til, hvad det sådan har hældet mest til fra partiernes side, vi ved godt, at vi ikke kan få lovforslaget igennem, som det ligger her, men så vil vi i hvert fald undersøge, om der skulle være mulighed for at få lavet en ændring af landbrugslovens § 12, stk. 3, således at det, som er sigtet med lovforslaget, nemlig at hindre, at den større frihed til at ændre lejevilkårene, som ejere af landbrugsejendomme har i forhold til lejeloven, ikke bliver misbrugt over for lejerne til at presse huslejestigninger igennem, som ikke burde være sket. Så det må vi kigge på.

Hermed sluttede forhandlingen, og lovforslaget overgik derefter til anden behandling.

Afstemning

Første næstformand (Ole Løvig Simonsen):
Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri. Hvis ingen gør indsigelse, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

16) Første behandling af lovforslag nr. L 265: Forslag til lov om ændring af fødevarerloven. (Fødevarerregionernes offentliggørelse af kontrolresultater).

Af Keld Albrechtsen (EL) og Søren Kolstrup (EL).

(Fremsat 4/4 2000).