

FÖRSLAG TILL AVGÖRANDE AV GENERALADVOKAT

CHRISTINE STIX-HACKL

föredraget den 3 oktober 2006 ¹

I — Inledning

1. Vestre Landsret i Danmark har i beslut av den 5 oktober 2005 ställt två tolkningsfrågor för att i huvudsak få klarhet i om det är förenligt med fördragets bestämmelser om etableringsrätt (artikel 43 EG) och fri rörlighet för kapital (artikel 56 EG) att en medlemsstat som villkor för förvärv av en jordbruksfastighet föreskriver att förvärvaren skall bosätta sig på fastigheten.

2. Bakgrunden är ett straffrättsligt förfarande mot Uwe Kay Festersen, som är tysk medborgare, på grund av att han inte har uppfyllt kravet att inom sex månader bosätta sig på den fastighet han har förvärvat.

3. Av domstolens rättspraxis, såvitt avser villkor som i nationell lagstiftning föreskrivs

för förvärv av fastighet, har i detta mål framför allt domen i målet *Ospelt*² en avgörande betydelse. Nämnda dom gällde liksom detta mål särskilt villkor för förvärv av jordbruksfastighet.

II — De tillämpliga danska bestämmelserna om förvärv av jordbruksfastighet

4. Tillämplig lag på de faktiska omständigheterna i målet vid den nationella domstolen är den danska lagen om jordbruk (landbruksloven, nedan kallad jordbrukslagen), i dess lydelse från år 1999 (lovbekendtgørelse nr 598 av den 15 juli 1999).

5. Enligt 2 § i jordbrukslagen gäller för jordbruksfastighet kravet att jordbruk skall bedrivas på fastigheten. Med jordbruksfastighet avses en fastighet som i fastighetsregistret är registrerad som jordbruksfastighet.

1 — Originalspråk: tyska.

2 — Dom av den 23 september 2003 i mål C-452/01 (REG 2003, s. I-9743).

6. Enligt 7 § i jordbrukslagen skall det på en jordbruksfastighet bedrivas självständigt jordbruk och på fastigheten skall det finnas ett lämpligt bostadshus, vars invånare skall odla marken.

7. Villkoren för förvärv av jordbruksfastigheter har i 16 § i jordbrukslagen angetts på följande sätt:

”1. Äganderätten till en jordbruksfastighet, som ligger på landsbygden och vars areal överstiger 30 hektar kan förvärvas av en person, under förutsättning att

...

4. förvärvaren inom sex månader från förvärvet bosätter sig fast på egendomen, ...

2. Äganderätten till en jordbruksfastighet, vars areal inte överstiger 30 hektar kan förvärvas under förutsättning att förvärvaren uppfyller kraven i första stycket, punkterna 1–4.”

8. För jordbruksfastigheter med en areal under 30 hektar föreligger ingen skyldighet att driva självständigt jordbruk.

9. Av 18b § första stycket i jordbrukslagen och 4 § i förordning nr 627 av den 26 juli 1999 om krav på utbildning och bosättning i samband med jordbrukslagen (bekendtgørelse om uddannelseskrav og bopælskrav m.v. i henhold til landbrugsloven, nedan kallad förordning nr 627) framgår att kravet på bosättning skall förstås så, att den som är bosättningskyldig skall ha sin fasta och varaktiga bosättning på den aktuella fastigheten, som samtidigt skall anses utgöra det huvudsakliga hemvistet i skatterättslig mening. Den berörda personen skall samtidigt vara anmäld till kommunens folkbokföringsregister som bosatt på fastigheten. Enligt 4 § andra stycket i bekendtgørelse nr 627 skall förvärvaren vara bosatt på fastigheten under åtta år räknat från det att han förvärvade denna.

10. I vissa fall kan dispens från kravet på bosättning beviljas. I 18 § i jordbrukslagen föreskrivs sålunda, såvitt nu är i fråga, följande:

”Första stycket. Med undantag för de fall som beskrivs i 16, 17 och 17a §§ kan äganderätten till en jordbruksfastighet på landsbygden endast förvärvas med tillstånd från ministern för livsmedel, jordbruk och fiske.

...

Fjärde stycket. Ministern kan bevilja tillstånd till att en person förvärvar äganderätt till en jordbruksfastighet när

- 1) förvärvet sker i syfte att nyttja fastigheten i enlighet med 4 § första stycket 1, och man kan räkna med att fastigheten inom en nära framtid kommer att användas för detta ändamål,
- 2) förvärvet sker i syfte att använda fastigheten på annat sätt än att bedriva jordbruk, på ett sätt som i övrigt måste anses önskvärt enligt en allmän samhällsmässig bedömning,
- 3) förvärvet sker med avseende på särskilda ändamål, bland annat nyttjande för vetenskapliga, undervisningsmässiga, allmänna sociala, hälsomässiga eller allmänt rekreativa ändamål,
- 4) förvärvet sker i samband med en etablering av våta ångar, återställande av naturen eller liknande, eller
- 5) om det i övrigt föreligger särskilda skäl för förvärvet.”

11. Beträffande möjligheten till dispens föreskrivs i 62 § första stycket i ett cirkulär om jordbrukslagen följande:

”Endast i mycket särskilda fall kan med stöd av 18 § i jordbrukslagen tillstånd till förvärv av en jordbruksfastighet beviljas med en dispens från kravet på bosättning som gäller tills vidare (s. 16 § första stycket, punkt 4, i jordbrukslagen). Det gäller till exempel då det på grund av fastighetens läge är fysiskt omöjligt att uppfylla kravet på bosättning under en stor del av året. Bestämmelsen skall tillämpas restriktivt.”

III — Bakgrund, målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

12. Uwe Kay Festeren, som är klagande i brottmålsprocessen vid Vestre Landsret, är tysk medborgare. Han förvärvade en fastighet i södra Jylland med tillträde den 1 januari 1998. Fastigheten består av dels en bebyggd tomt med en areal på 0,24 hektar som ligger inom ett stadsområde, dels ett på landsbygden beläget område bestående av ängsmark med en areal på 3,29 hektar. Hela fastigheten är inskriven i fastighetsregistret som en jordbruksfastighet.

13. Eftersom Uwe Kay Festersen inte bosatte sig på jordbruksfastigheten i enlighet med bestämmelserna i jordbrukslagen, förelade Jordbrugskommissionen i Sønderjyllands Amt honom den 8 september 2000 att följa de tillämpliga bestämmelserna. Han efterkom inte föreläggandet och ett nytt föreläggande utfärdades därför den 16 juli 2001.

14. Den 12 juni 2003 bosatte Uwe Kay Festersen sig på fastigheten i fråga och han är sedan den 12 september 2003 folkbokförd på denna.

15. Dessförinnan hade det inletts ett straffrättsligt förfarande mot Uwe Kay Festersen vid Gråsten Ret (domstolen i Gråsten). Gråsten Ret dömde genom dom den 18 augusti 2003 Uwe Kay Festersen för att ha underlåtit att följa Jordbrugskommissionens föreläggande av den 8 september 2000. Påföljden fastställdes till 5 000 DKR i böter. Kai Uwe Festersen ålades vidare att betala vite med 5 000 DKR för varje påbörjad månad, om han inte före den 1 december 2003 följde Jordbrugskommissionens föreläggande av den 8 september 2000.

16. Vestre Landsret skall i det där anhängiga målet ta ställning till Uwe Kay Festersens överklagande av Gråsten Rets dom.

17. I målet är parterna oeniga om huruvida jordbrukslagens krav på bosättning är förenligt med gemenskapsrätten och om i vilken utsträckning domen i målet Ospelt³ är tillämplig på de aktuella faktiska omständigheterna. Vestre Landsret har funnit att avgörandet av brottmålet mot bakgrund av nämnda dom är beroende bland annat av hur artikel 43 EG om etableringsrätt och artikel 56 EG om fri rörlighet för kapital skall tolkas.

18. Vestre Landsret har därför begärt att domstolen skall meddela ett förhandsavgörande beträffande följande två frågor:

1. Utgör artiklarna 43 EG och 56 EG hinder mot att en medlemsstat som villkor för förvärv av en jordbruksfastighet föreskriver att förvärvaren skall bosätta sig på fastigheten?
2. Har det någon betydelse för svaret på den första frågan att fastigheten inte utgör en självbärande enhet och att dess bostadshus ligger inom ett stadsområde?"

3 — Domen i målet Ospelt (ovan fotnot 2).

IV — Svar på tolkningsfrågorna

A — Den första frågan

19. Vestre Landsret har ställt den första frågan för att få klarhet i huruvida gemenskapsrätten, framför allt de bestämmelser i EG-fördraget varigenom den fria rörligheten för kapital och etableringsrätten garanteras, utgör hinder mot ett sådant krav på bosättning som enligt jordbrukslagen är ett villkor för förvärv av jordbruksfastigheter.

20. Uwe Kay Festersen anser att så är fallet, medan den danska och den norska regeringen samt kommissionen, i stort sett eniga, anser att den omtvistade bestämmelsen är förenlig med gemenskapsrätten. Kommissionen har på grund av de mycket begränsade möjligheterna till dispens i jordbrukslagen endast antydningssvis ifrågasatt huruvida bestämmelsen är förenlig med proportionalitetsprincipen. Med stöd av domen i målet *Ospelt*⁴ utgår kommissionen från att kravet på bosättning är förenligt med gemenskapsrätten, under förutsättning att det inte tillämpas varje gång en jordbruksfastighet förvärvas.

4 — Domen i målet *Ospelt* (ovan fotnot 2).

21. Domstolen kan i förevarande fall lägga flera domar avseende villkor i olika medlemsstater för förvärv av fastighet till grund för sin bedömning. Domarna i fråga har till övervägande delen gällt nationella bestämmelser om förvärv av tomter för bebyggelse som har föreskrivits i ett i vidsträckt bemärkelse lokaliseringspolitiskt syfte, exempelvis att hindra inrättandet av fritidsbostäder.⁵

22. Av större relevans för förevarande mål är emellertid dels domen i målet *Fearon*,⁶ som meddelades för länge sedan, dels och framför allt den av parterna utförligt diskuterade domen i målet *Ospelt*.⁷ Nämda domar gällde bestämmelser om och villkor för förvärv av jordbruksfastigheter vilka avsåg att skydda ur jordbrukssynpunkt speciella allmänintressen, till exempel bevarandet av en viss produktions- och befolkningsstruktur i jordbruket.

23. En viss försiktighet är emellertid påkallad även vid bedömningen av om domen i målet *Ospelt* är allmängiltig eller om den är tillämplig på de faktiska förhållanden som nu är i fråga, eftersom medlemsstaternas natio-

5 — Se dom av den 1 juni 1999 i mål C-302/97, *Konle* (REG 1999, s. I-3099), av den 5 mars 2002 i de förenade målen C-515/99 och C-527/99–C-540/99, *Reisch m.fl.* (REG 2002, s. I-2157), av den 15 maj 2003 i mål C-300/01, *Salzmann* (REG 2003, s. I-4899) och av den 1 december 2005 i mål C-213/04, *Burtscher* (REG 2005, s. I-10309).

6 — Dom av den 6 november 1984 i mål 182/83, *Fearon* (REG 1984, s. 3677; svensk specialutgåva, volym 7, s. 679).

7 — Domen i målet *Ospelt* (ovan fotnot 2).

nella bestämmelser om förvärv av fastighet är olika när det gäller den konkreta utformningen och de mål som eftersträvas. Därtill kommer att svaret på frågan om kravet är förenligt med gemenskapsrätten, vilket parterna i förevarande mål är ense om, huvudsakligen beror på om kravet är proportionellt, alltså på det konkreta förhållandet mellan mål och medel.

24. Det skall vidare anmärkas att domstolen i flertalet av nämnda domar prövade om förfarandet vid eller de formella villkoren för förvärv av fastigheter, särskilt krav på förhandstillstånd, var förenliga med gemenskapsrätten. I domen i målet *Ospelt* avsåg prövningen dock även innehållsmässiga villkor i de berörda bestämmelserna om förvärv av jordbruksfastigheter, nämligen en skyldighet att driva självständigt jordbruk och — liksom redan tidigare i målet *Fearon* — ett krav på bosättning.⁸

25. I förevarande mål är förfarandet vid förvärvet av fastigheten däremot inte tvistigt. I den danska jordbrukslagen föreskrivs inte någon tillståndsplikt, i varje fall inte för förvärv av en fastighet med en areal under 30 hektar som det är fråga om i detta fall. Det behöver inte heller särskilt prövas om det i jordbrukslagen föreskrivna kravet att det skall bedrivas ett självständigt jordbruk är

förenligt med gemenskapsrätten. Detta krav gäller nämligen också endast för arealer som överstiger 30 hektar och är därför inte tillämpligt på det faktiska förhållandet i målet vid den nationella domstolen. För arealer med mindre än 30 hektar gäller endast kravet att de skall brukas.

26. När det gäller frågan huruvida det krav på bosättning som föreskrivs i jordbrukslagen är förenligt med gemenskapsrätten skall först preciseras vilket kriterium som skall läggas till grund för bedömningen.

27. Det kan konstateras att nationella bestämmelser som reglerar förvärv av fastighet naturligtvis principiellt måste följa alla bestämmelser i EG-fördraget om de grundläggande friheterna, även om domstolen i detta hänseende hittills endast har hänvisat till den fria rörligheten för kapital och etableringsrätten.⁹

28. En annan fråga, som även parterna har berört, är vilken eller vilka grundläggande friheter som i det enskilda fallet är relevanta

⁸ — Domarna i målen *Ospelt* (ovan fotnot 2), punkterna 46, 49, 51 och 54, och *Fearon* (ovan fotnot 6), punkterna 9 och 10.

⁹ — Se bland annat domarna i målen *Fearon* (ovan fotnot 6), punkt 7, *Konle* (ovan fotnot 5), punkt 22, *Reisch m.fl.* (ovan fotnot 5), punkt 28, *Ospelt* (ovan fotnot 2), punkt 24, och *Burtscher* (ovan fotnot 5), punkt 39.

och tillämpliga. Domstolen har, i varje fall hittills, genomgående bedömt bestämmelser om förvärv av fastigheter utifrån den fria rörligheten för kapital, även om den hänskjutande domstolen, såsom i domen i målet Konle, också hade berört etableringsrätten.¹⁰ Domstolen har i detta sammanhang konstaterat dels att utövandet av rätten att inom en annan medlemsstats territorium förvärva, nyttja och förfoga över fast egendom är ett nödvändigt komplement till etableringsrätten, dels att den fria rörligheten för kapital även omfattar transaktioner som innebär att personer investerar i fast egendom i en medlemsstat i vilken de inte är bosatta.¹¹

för arbetstagare. Som närmare skall utvecklas i det följande syftar den omtvistade bestämmelsen emellertid även till att hindra att fastigheter används endast som investerings- och spekulationsobjekt. Sätillvida är dess syfte även att begränsa den fria rörligheten för kapital. Mot bakgrund härav synes det mig lämpligt att även i förevarande fall företa bedömningen i första hand på grundval av den fria rörligheten för kapital. För övrigt anser jag i likhet med kommissionen att de överväganden som görs i det följande, särskilt beträffande proportionaliteten, är tillämpliga även med avseende på etableringsrätten.

29. Ett undantag härifrån utgör den för längesedan meddelade domen i målet Fearon. De faktiska förhållanden som låg till grund för denna hade emellertid ett klart samband med etableringsrätten.

31. Att den omtvistade bestämmelsen, enligt vilken kravet på bosättning är ett villkor för förvärv av fastighet eller investeringar i fast egendom, redan i sig begränsar den fria rörligheten för kapital är också i stort sett ostridigt mellan parterna. Som jag redan har sagt har denna begränsning delvis till och med gjorts i syfte att uppnå jordbrukslagens mål.

30. I förevarande fall framgår det inte av vare sig begäran om förhandsavgörande eller handlingarna i målet i vilket sammanhang och i vilket syfte Uwe Kay Festersen förvärvade ifrågavarande fastighet. Det framgår inte heller huruvida han konkret uppfyller villkoren för att omfattas av etableringsrätten och kanske dessutom av den fria rörligheten

32. Enligt fast rättspraxis kan åtgärder som innebär sådana begränsningar likväl godtas, om de har ett mål av allmänintresse, tillämpas på ett icke-diskriminerande sätt och överensstämmer med proportionalitetsprincipen, det vill säga är ägnade att säkerställa

10 — Se domen i målet Konle (ovan fotnot 5), punkt 39 och följande punkter.

11 — Domarna i målen Konle (ovan fotnot 5), punkt 22, och Reisch m.fl. (ovan fotnot 5), punkterna 29 och 30.

förverkligandet av det mål som eftersträvas med dem och inte går utöver vad som är nödvändigt för att uppnå detta mål.¹²

33. Vad först angår villkoret att målet skall vara av allmänintresse kan det konstateras att ett flertal jordbrukspolitiska mål ligger till grund för jordbrukslagen. Enligt Vestre Landsret och den danska regeringen bygger lagen på det danska jordbrukets gamla princip att bondgårdar så långt möjligt skall bebos och brukas av ägarna. Fastighetspekulationer skall undvikas, och med hänsyn till att det är ont om jordbruksmark skall det säkerställas att de egentliga jordbrukarna kan förvärva jordbruksområden som kan ligga till grund för deras produktion. Alltför stora koncentrationer av jordbruksfastigheter skall förhindras och en viss bebyggelse på landsbygden skall bibehållas. Slutligen har den danska regeringen — om än, som den underströk vid den muntliga förhandlingen, endast för fullständighetens skull — åberopat att det omtvistade kravet även tjänar till att hindra att jordbruksfastigheter används för fritidsbostäder och därmed till att genomföra protokoll nr 16 till EG-fördraget beträffande förvärv av fast egendom i Danmark.

12 — Se, för ett liknande resonemang, domen i målet Konle (ovan fotnot 5), punkt 40, dom av den 22 januari 2002 i mål C-390/99, Canal Satélite Digital (REG 2002, s. I-607), punkt 33, samt domarna i målen Reisch m.fl. (ovan fotnot 5), punkt 33, Salzmann (ovan fotnot 5), punkt 42, Ospelt (ovan fotnot 2), punkt 34, och Burtscher (ovan fotnot 5), punkt 44.

34. I domen i målet Ospelt har domstolen godtagit jordbrukspolitiska mål, exempelvis bibehållande av en jordbruksbefolkning, en spridning av fastighetsägandet som gör det möjligt att utveckla en livskraftig jordbruksnäring och ett välbalanserat underhåll av mark och landskap och främjandet av en lämplig användning av tillgänglig mark genom att trycket på fastighetsmarknaden motverkas och naturliga risker förebyggs, som mål av allmänintresse.¹³ Domstolen har uttalat att dessa mål överensstämmer med de mål som har uppställts för den gemensamma jordbrukspolitiken, som bland annat syftar till att tillförsäkra jordbruksbefolkningen en skälig levnadsstandard och att därvid ta hänsyn till jordbruksnäringens särskilda karaktär.¹⁴

35. Mot bakgrund av det sagda synes enligt min mening även de mål som eftersträvas med den omtvistade bestämmelsen vara sådana legitima mål av allmänintresse som kan rättfärdiga begränsningar av grundläggande friheter. Särskilt principen att marken i möjligaste mån skall tillhöra dem som odlar den ("bondeland i bondehand") har domstolen redan i domen i målet Fearon ansett vara ett legitimt allmänintresse.¹⁵ Slutligen kan enligt fast rättspraxis även begränsningar i rätten att inrätta fritidsbostäder som införs i det lokaliseringspolitiska syftet att bibehålla

13 — Se domen i målet Ospelt (ovan fotnot 2), punkt 39.

14 — Domen i målet Ospelt (ovan fotnot 2), punkt 40.

15 — Domen i målet Fearon (ovan fotnot 6), punkterna 3 och 10.

en varaktigt bosatt befolkning principiellt anses bidra till att uppfylla ett mål av allmänintresse.¹⁶

36. Sedan det konstaterats att de i det föregående redovisade målen för det krav på bosättning som föreskrivs i den danska lagstiftningen om förvärv av jordbruksfastigheter är av allmänintresse, skall det i enlighet med ovan nämnda rättspraxis prövas om man försöker uppnå dessa mål på ett icke diskriminerande sätt, eller i klartext alltså om det inte i själva verket är fråga om "(dansk) bondeland i danska händer". Uwe Kay Festersen anser att så är fallet. Han har till stöd för detta åberopat vissa uttalanden som i detta hänseende gjordes år 1963 under riksdagsdebatterna om Danmarks tillträde till gemenskapen.

37. Jag anser i likhet med kommissionen att dessa uttalanden under den politiska diskussionen, vilkas betydelse och slutliga effekt det är svårt att bedöma, inte är avgörande för att fastställa om ifrågasvarande åtgärd är diskriminerande, utan att åtgärden i slutändan skall bedömas enligt sitt objektiva innehåll och sina effekter. Sälunda kan det, liksom i bland annat domen i målet Ospelt, konstateras att det omtvistade kravet på bosättning, vilket har uppställts inom ramen

för en lagstiftning om förvärv av jordbruksfastigheter i syfte att uppnå de jordbrukspolitiska mål som har redovisats i det föregående, obestridligen inte skiljer mellan inhemska medborgare och medborgare från andra medlemsstater och därmed *a priori* inte innebär någon diskriminering.¹⁷

38. Mera problematisk är frågan huruvida jordbrukslagen tillämpas på ett diskriminerande sätt. Till de skäl som föranledde domstolen att i domarna i målen Konle och Salzmann finna att de berörda åtgärderna inte var tillåtna hörde nämligen också att åtgärderna gav myndigheterna ett vidsträckt handlingsutrymme, som liknar en befogenhet att göra en skönsmässig bedömning, och att det därmed förelåg en risk för diskriminering.¹⁸

39. Som den danska regeringen har anfört är de dispenser från kravet på bosättning som kan ges enligt artikel 18 i jordbrukslagen avsevärt begränsade genom cirkuläret till lagen, och de skall tillämpas restriktivt. Jag anser därför inte att det föreligger ett handlingsutrymme som liknar en befogenhet att göra en skönsmässig bedömning. Det skall dessutom erinras om att en viss flexibilitet genom, låt vara snävt avgränsade,

16 — Se domarna i målen Konle (ovan fotnot 5), punkt 40, Reisch m.fl. (ovan fotnot 5), punkt 34, och Salzmann (ovan fotnot 5), punkt 44.

17 — Domen i målet Ospelt (ovan fotnot 2), punkt 37. Se även domen i målet Burtscher (ovan fotnot 5), punkterna 48 och 49.

18 — Se domarna i målen Salzmann (ovan fotnot 5), punkterna 46 och 47, och Konle (ovan fotnot 5), punkt 41.

möjligheter till dispens till och med är nödvändig, med hänsyn till att de begränsningar som följer av kravet på bosättning skall vara proportionella. Uwe Kay Festersen har för övrigt inte heller påstått att jordbrukslagen tillämpas på ett diskriminerande sätt.

40. Av det sagda följer att det inte finns något som tyder på att jordbrukslagens krav på bosättning tillämpas på ett diskriminerande sätt.

41. Därefter skall frågan huruvida kravet på bosättning är proportionellt behandlas.

42. Till en början kan man enligt min mening inte bortse från att jordbrukslagens krav på bosättning principiellt är ägnat att främja de mål som eftersträvas med kravet, eftersom dessa skall sättas in i sitt sammanhang. Det stränga kravet på bosättning säkerställer i stor utsträckning att jordbruksfastigheter inte blir rena spekulationsobjekt eller kapitalanläggningar. Det innebär också att jordbruksfastigheter knappast heller kommer i fråga för inrättande av weekenhus eller fritidsbostäder. Därigenom begränsas deras attraktivitet avsevärt. De blir nämligen attraktiva endast för sådana personer som avser att bosätta sig på fastigheten och att åtminstone säkerställa att marken kommer att odlas. Härigenom minskar utan

tvivel ett prisstegrande tryck på marknaden för jordbruksfastigheter och ytterligare ett betydande mål främjas, nämligen att priserna på fastigheterna blir överkomliga för jordbrukarna själva, vilket bidrar till att förverkliga den traditionella danska politiken enligt vilken jordbruksmark i så stor utsträckning som möjligt skall bebos och odlas av sin ägare.

43. Det återstår att pröva om ett sådant krav på bosättning som jordbrukslagens inte går utöver vad som är nödvändigt för att uppnå de eftersträvalda målen och om dessa inte kan uppnås genom andra, mindre betungande åtgärder.¹⁹

44. I detta hänseende kan det konstateras att det även utan ett krav på bosättning kan säkerställas att jordbruksmark blir odlad. För detta är redan den föreskrivna skyldigheten att bedriva jordbruk på fastigheten tillräcklig. Jordbrukslagens syften sträcker sig emellertid väsentligt längre. De är bland annat att hindra bondgårdars användning som fritidsbostäder och därmed förbundna prisstegringar. Jordbruksfastigheterna skulle nämligen fortfarande vara attraktiva och använd-

¹⁹ — Se bland annat domarna i målen Reisch m.fl. (ovan fotnot 5), punkt 33, och Ospelt (ovan fotnot 2), punkt 46.

bara som fritidsbostäder, eftersom det, exempelvis genom utarrendering, kan säkerställas att jordbruk bedrivs. Därigenom skulle risken öka för att bönderna inte längre skulle ha råd att äga de fastigheter som skall ligga till grund för deras produktion.

sinsemellan motstridiga, intressen och mål och väga dessa mot varandra. Den norska regeringen har därför rätt i att den nationella lagstiftaren måste tillerkännas ett visst utrymme för en skönsmässig bedömning vid denna komplexa avvägning mellan olika mål och valet av lämpliga medel. Mot denna bakgrund ter sig bestämmelsen om kravet på bosättning under åtta år från förvärvet av fastigheten i varje fall inte uppenbart oproportionerligt.

45. Även ett upphävande av kravet på bosättning på områden upp till en viss areal, exempelvis 30 hektar, skulle naturligen minska den beskrivna politikens effekter, i synnerhet som cirka 75 procent av de danska jordbruksarealerna, enligt en uppgift som lämnats av den danska regeringen, omfattar mindre än 30 hektar.

46. Det framgår visserligen av handlingarna i målet och parternas uppgifter att det i vilket fall som helst pågår en koncentrationsprocess i det danska jordbruket som innebär att allt större arealer odlas av allt färre bönder och att bebyggelsen på landsbygden i samband därmed minskar. Enbart denna omständighet talar emellertid inte i sig emot att kravet på bosättning är proportionellt.

47. Det är sällan möjligt att fullt ut uppnå politiska mål. Som den danska regeringen med rätta har påpekat måste regeringen och lagstiftaren mestadels jämkas ihop flera, delvis

48. Enligt domstolens avgörande i domen i målet Ospelt tillåter bestämmelserna om fri rörlighet för kapital visserligen inte att tillstånd till förvärv av en jordbruksfastighet vägras "varje gång" förvärvaren inte själv bedriver jordbruk på fastigheten och inte är bosatt där. Detta konstaterande skall enligt min mening emellertid ses mot bakgrund av de särskilda omständigheterna i nämnda mål. Det jordbruk som den domen gällde bedrevs nämligen redan före den omtvistade överlåtelsen till stiftelsen av en bonde som arrendator. Överlåtelsen till stiftelsen skulle inte ha ändrat denna situation, eftersom stiftelsen hade förpliktat sig att upprätthålla villkoren avseende drift av jordbruksrörelse på fastigheten genom att behålla samma arrendator. Domstolen utgick i detta fall från syftet med den i målet omtvistade åtgärden som var att säkerställa att en fastighet skulle användas för jordbruk eller att det kontinuerligt skulle bedrivas jordbruk på den genom

bönder eller juridiska personer, såsom jordbrukarföreningar. En vägran att meddela det berörda tillståndet på grund av att stiftelsen inte uppfyllde villkoret att själv bedriva jordbruk på fastigheten och att bosätta sig på denna skulle därför ha gått utöver vad som var nödvändigt för att uppnå det eftersträvade målet.²⁰

Festersen förvärvade fastighetsarealerna och den användning dessa var avsedda för. Vestre Landsret vill ha klarhet i om det, för frågan huruvida kravet på bosättning är förenligt med gemenskapsrätten, har någon betydelse att kravet är tillämpligt även om fastigheten inte utgör en självbärande enhet och bostadshuset på fastigheten ligger i ett stadsområde.

49. Dessa överväganden är emellertid inte utan vidare tillämpliga i förevarande mål redan av det skäl som jag har angett förut, nämligen att syftet med jordbrukslagen inte inskränker sig till att säkerställa att jordbruksarealerna odlas.

50. På grund av det ovan anförda skall den första tolkningsfrågan besvaras så, att bestämmelserna om fri rörlighet för kapital inte utgör hinder för ett sådant krav på bosättning som det som föreskrivs i jordbrukslagen.

52. Till skillnad från Uwe Kay Festersen anser den danska och den norska regeringen, liksom kommissionen, att dessa faktorer saknar betydelse för bedömningen av jordbrukslagens krav på bosättning.

B — Den andra frågan

51. Bakgrunden till den andra frågan är det konkreta läget för de två av Uwe Kay

53. Enligt min mening är detta riktigt, eftersom de överväganden som rättfärdigar kravet på bosättning även gäller för fastigheter som visserligen delvis ligger inom ett stadsområde men i övrigt likväl är avsedda att vara jordbruksarealer. Som den danska regeringen har påpekat förklaras sådana överlappningar ofta av de lokala bostadsområdenas struktur eller utvidgningen av byar och städer. Jag anser inte att detta bör föranleda att sådana områden systematiskt undantas från den politik som fullföljs genom jordbrukslagen. Såvitt jag kan se talar inte heller den omständigheten att en jord-

20 — Se i detta hänseende särskilt domen i målet Ospelt (ovan fotnot 2), punkt 51.

bruksareal inte är en självbärande enhet för att de mål som man vill uppnå genom jordbrukslagen inte skulle omfatta även ett sådan område.

V — Rättegångskostnader

54. Jag anser därför att gemenskapsrätten inte utgör hinder mot att ett sådant krav på bosättning som det som föreskrivs i jordbrukslagen tillämpas även när en jordbruksfastighet inte utgör en självbärande enhet och bostadshuset på fastigheten ligger i ett stadsområde.

55. De kostnader som den danska och den norska regeringen samt kommissionen har haft är inte ersättningsgilla. Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i målet vid den nationella domstolen utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den nationella domstolen att besluta om rättegångskostnaderna

VI — Förslag till avgörande

56. På grund av det ovan anförda föreslår jag att domstolen skall besvara tolkningsfrågorna på följande sätt:

Bestämmelserna om fri rörlighet för kapital utgör inte hinder för ett sådant krav på bosättning som det som föreskrivs i jordbrukslagen. Detta gäller oberoende av om jordbruksfastigheten är en självbärande enhet eller om bostadshuset på fastigheten ligger i ett stadsområde.