

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post: postmottak@lmd.dep.no

Deres ref.:
14/1567

Dok. nr.: 189475

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no

15.01.2015

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 15.10.2014 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) og lovutvalget for eiendomsmegling. Lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) består av Frode S. Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson og mikkel Vislie. Lovutvalget for eiendomsmegling består av Johan Arnt Mettevoll (leder), Einar Edin, Paul Henning Fjeldheim, Jarbjørg Grøtte og Lilly Marie Kongevold.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

2. Sakens bakgrunn

Landbruks- og matdepartement har sendt ut forslag om å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Kommentarer følger under punkt 3 og 4.

3. Opphevelse av konsesjonsloven

Advokatforeningen finner at dagens konsesjonslovgivning kan gi varierende og uheldige virkninger, både i relasjon til jordrasjonalisering, i forhold til bosetting og til investeringsbehov i landbruket. Det er tidligere foreslått å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven.

Advokatforeningen har tidligere avgitt uttalelse knyttet til opphevelsen av priskontrollen, og det vises til Advokatforeningens merknader i denne sammenheng. Under forutsetning av at priskontrollen blir opphevet, vil gjenværende kontroll etter konsesjonslovgivningen bli svært begrenset, og i all hovedsak knyttet til kontroll vedrørende landbrukseiendommer.

I de aller fleste overdragelser av landbrukseiendommer som behandles etter konsesjonsloven, vil konsesjon bli innvilget, og Advokatforeningen kan ikke se at en opphevelse av konsesjonsloven vil innebære noen nevneverdig uheldige virkninger.

En opphevelse av konsesjonslovgivningen vil også medføre at konsesjon opphører ved erverv av eiendommer i kommuner hvor det er innført o-grense. Advokatforeningen kan likevel ikke se at en opphevelse av konsesjonsplikt vil innebære noen nevneverdig uheldig virkning for disse tilfellene heller. Ut fra likhetshensyn vil dagens praksis kunne slå uheldig ut, hvor en kommune har innført o-grense, mens nabokommunen ikke har slik o-grense. Ved en opphevelse vil eiendomsoverdragelser bli lik for samtlige kommuner.

4. Opphevelse av boplikten

Det vil her være en vesentlig forskjell mellom bo-plikt fastsatt gjennom konsesjonsvilkår og lovbestemt boplikt.

Advokatforeningen har ingen merknader til at boplikten i ordinære avhendelser (konsesjonsplikten erverv) oppheves, men Advokatforeningen vil påpeke at det ligger andre hensyn til grunn ved den lovbestemte bo- og driveplikten etter odelsloven.

Advokatforeningen mener at den lovbestemte bo- og driveplikten som følger av odelsloven bør opprettholdes.

4.1 Frivillig overtagelse etter Odelsloven

Advokatforeningen mener at en opphevelse av bo- og driveplikten etter odelsloven vil innebære en endring av odelsrettens formål og institutt – spesielt i tvangssituasjonene.

Overtagelse av odelseiendom skjer i de aller fleste tilfeller gjennom frivillig avtale mellom selger og den odelsberettigede. Den odelsberettigede vil ikke nødvendigvis være den best odelsberettigede, men vil i svært mange tilfeller være en odelsberettiget med dårligere odelsprioritet, men med tilknytning til eiendom og drift. I de aller fleste tilfeller vil erverver være i en posisjon hvor han skal overta både eiendom og drift, og vil dermed gjennomføre en bosetting og en drift av eiendommen.

Behovet for å ha egne regler om boplikt ved frivillige overdragelser er derfor ikke like sterk, som i tvangssituasjonene, dvs odelsløsning og bruk av åsetesretten.

4.2. Odelsløsning

Advokatforeningen finner at en opphevelse av bo-plikten i odelsloven ved odelsløsning og åsetessituasjonene, kan medføre at odelsløsningsinstituttet blir endret i forhold til odelslovens intensjon og formål.

Odelsløsning er et tvangsinngrep overfor den erverver som har overtatt eiendommen. Den erverver som blir fordrevet gjennom en odelsløsning, kan være både en erverver uten odelsrett, eller en erverver med dårligere odelsprioritet.

Erfaringer tilsier i dag at svært mange levekraftige driftsenheter blir overtatt av yngre sønn/datter, eventuelt av barnebarn med dårlig odelsprioritet. Dette er ofte en «villet» handling fra selger, og da ut fra hensynet om at den nye erverver er den best egnede til å drive gården videre. Man har fått en vesentlig høyere levealder og en lengere driftsperiode, som ofte medfører at eldste sønn/datter skaffer seg annen utdanning og yrke, mens det er den yngre sønn/datter, eventuelt barnebarn, som tar nødvendig landbruksutdanning. Det vil, både ut fra selgers standpunkt, men også ut fra samfunnsmessige hensyn, være ønskelig at det blir den med landbruksutdanning som viderefører og videreutvikler landbruksdriften på odelseiendommen. Odelsløsningsinstituttet slik det fungerer i dag – dvs med lovpålagt bo- og driveplikt – virker dempende for de odelsberettigede med bedre odelsrett, da de må oppgi sin arbeids og bo-situasjon ved bruk av odelsinstituttet. Erfaringsmessig ser en derfor ofte at reglene om bo- og driveplikt hindrer en ikke-landbruksutdannet odelsberettiget til å løse eiendommen fra en erverver med dårligere odelsprioritet.

Reglene om lovpålagt bo- og driveplikt medfører ofte at odelseiendommen blir overført til den med best kompetanse. Reglene om lovpålagt bo- og driveplikt har dermed en preventiv funksjon. Dette må også sees i sammenheng med de nye regler om interpellasjon, hvor de bedre odelsberettigede får tilbud om å overta eiendommen, til fastsatt pris, men med bo- og driveplikt. Ved en opphevelse vil det kun være pris som tilbys gjennom en interpellasjon, ikke formålet ved ervervet.

Odelslovens § 21 (urimelighets-bestemmelsen) setter så vidt høye krav til fravikelse av odelsprioritet, at denne bestemmelse er ikke er noen sikkerhetsbestemmelse for at den med best kompetanse kan overta eiendommen. Hvis boplikten, også i odelsammenheng, skulle bli opphevet, bør urimelighetsbestemmelsen i O § 21, ble endret fra «klårt urimelig» til «urimelig».

Hvis lovbestemt boplikt etter odelsloven oppheves, og driveplikten kan oppfylles ved bortleie, vil Odelslovens sanksjonsmulighet etter § 28 i realiteten være illusorisk. Man kan da få en situasjon hvor den best odelsberettigede løser odelseiendom, med formålet om å erverve en fritidseiendom – til fortrenghet for den som ønsker å ha sitt yrke innen landbruksnæringen. Dette vil da ikke være noe mislighold som kan innebære tilbakesøkningsrett. Odelsløser kan ved en odelsløsning avhende f.eks melkekvote, leie ut dyrka marka, og kun sitte igjen med husvære og andre herligheter på gården.

Odelsløsningsinstituttet vil da miste sin opprinnelige funksjon, og man kan i stedet få en situasjon hvor best odelsberettiget benytter sin odelsrett til anskaffelse av fritidseiendom med jakt- og fiskerettigheter, og hvor det landbruksmessige blir satt i annen rekke.

4.3 Overtagelse etter Åsetesretten

Den tredje overtagelsessituasjon hvor lovbestemt bo- og driveplikt inntre er gjennom Åsetesinstituttet.

Overtagelse etter Åsete er nærmest en kombinasjon av overtagelse etter pkt a) og pkt b). Den best åsetesberettigede kan i medhold av Skiftelovens § 62 kreve at eiendommen blir utlagt på sin lodd – men med lovbestemt bo- og driveplikt. Også her vil bo- og driveplikten være et preventivt virkemiddel mot en uønsket effekt. I mange bo-oppgjør blir odelseiendommen overført til en med dårligere odelsprioritet, p.g.a at de med bedre åsetesprioritet ikke ønsker å tilflytte eiendommen, mens den odelsberettigede med dårlige odelsprioritet ønsker å bosette seg og drive landbruksvirksomheten videre.

I de situasjoner hvor det fremsettes krav etter skiftelovens § 62 (offentlig skifte) om overtagelse av odelseiendom, bør bo- og driveplikt opprettholdes.

Reglene om bo- og driveplikt i Odelsloven ved odelsløsning og bruk av åsetesretten kan ha en viktig preventiv betydning, ved at de odelsberettigede er kjent med bo- og driveplikten, og at det dermed kan være mer akseptert at en med dårligere odelsprioritet kan overta driftsenheten, ved at overtager tilflytter og driver odelseiendommen. Uten bo- og driveplikt, i disse tvangssituasjoner, kan man få en uønsket situasjon, jfr under pkt b)

5. Avslutning

Advokatforeningen stiller seg i all hovedsak bak departementets forslag til opphevelse av konsesjonsloven.

Advokatforeningen mener derimot at en full opphevelse av den lovbestemte bo- og driveplikten etter odelslovens bestemmelser, kan medføre uheldige konsekvenser.

Lovbestemt bo- og driveplikt, hvor odelseiendom overtas gjennom odelsløsning eller bruk av åsetesrett bør derfor bestå. Dette bør da skje ved at odelslovens §§ 27, 28 og 51 endres til også å omfatte boplikt.

Hvis bo-plikten i odelssammenheng skulle bli avskaffet, bør O § 21 endres.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud
leder

Merete Smith
generalsekretær