



Eidsvoll kommune
Kultur- og næringsetaten

Deres ref:
Vår ref.: 2008/564/EAS
Dato: 10.03.2008
Saksbehandler: Eli Ann Skovseth

Landbruks- og matdepartementet
Pb 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008 / 216	Doknr.: 12
Mottatt: 11 MAR 2008	ARR/SEB
Saksbeh.: IAA	Ark.: 479
Kopi:	Avskr.:

Melding om vedtak

Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedr. bestemmelser om bo- og driveplikt mm. - Høring

Det underrettes herved om at HOVEDUTVALGET FOR KULTUR OG NÆRING i møtet den 04.03.2008, sak nr. 16/08, fattet følgende vedtak (se vedlegg).

Med hilsen

Dag E. Opsahl
jordbrukssjef

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107108
Telefaks: 66107101
Etatens/avdelingens e-post:
kultur@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Eidsvoll kommune
Kultur- og næringsetaten

Arkivsak: 2008/564-0

Arkiv: V63

Saksbehandler:

Dag Erland Opsahl

Dato: 07.02.2008

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
16/08	Hovedutvalg for kultur og næring	04.03.2008

Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedr. bestemmelser om bo- og driveplikt mm. - Høring

Vedlegg

1. Lovendringene

Saksutredning

Innledning

Landbruks- og matdepartementet la 05.02.2008 ut til høring forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt mm. Bakgrunnen for endringsforslaget er ønsket om et enklere og mer målrettet regelverk med tanke på oppnåelse av bosettingsmål og drift av jordbruksarealene.

Det foreslås bl.a. et større skille på boplikt og driveplikt både med hensyn til reglens innretning og lovtekniske plassering. Videre legges det opp til en viss endring av arealgrensene, og framfor alt en samordning og mindre behov for skjønnsutøvelse i forbindelse med disse.

Gjeldende regler

Reglene om bo- og driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven, dels i odelsloven, og oppstår ved erverv av landbrukseiendom. Plikten kalles *lovbestemt* når den følger av odelsloven og når den er et vilkår for nær slekts konsesjonsfrie erverv. Bo- og driveplikt kan også bli *fastsatt som vilkår* for konsesjon. Reglene innebærer at det i praksis oppstår boplikt ved alle erverv av landbrukseiendom.

A. Lovbestemt bo- og driveplikt:

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2, men bo- og driveplikt følger av odelslovens § 27 - 29. Forutsetningen for bo- og driveplikt etter disse reglene er at eiendommen er en odelseiendom etter odelsloven § 1 og 2, som fastslår at odelsrett kan hevdes til fast eiendom *som kan nyttes til landbruksdrift* og som har et *jordbruksareal på minst 20 dekar* eller har så mye "anna areal, rettar og lunnende" at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. En eiendom er likevel

ikke odelseiendom dersom jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar. Det samme gjelder for rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 dekar.

Det følger av odelsloven § 27, 1. ledd at den som tar over en eiendom ved odelsløsning har plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo på den og drive den i 10 år. For den som ellers overtar en eiendom med odelsrett, er plikten 5-årig. Etter lovens § 27 a kan disse søke fritak enten midlertidig eller varig.

Konsesjonslovens unntak fra konsesjonsplikt for nære slektninger, jf. konsesjonsloven § 5, 1. ledd nr. 1, ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av eiendommen er fulldyrket, er betinget av at erververen oppfyller 5 års bo- og driveplikt. Det kan søkes fritak fra dette også etter konsesjonsloven.

Ved vesentlig mislighold av boplikt kan erververen etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr 4 pålegges å søke konsesjon.

B. Bo- og driveplikt som konsesjonsvilkår:

Erververe som ikke kan overta konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5, 1. ledd nr 1 eller 2, må søke om konsesjon for ervervet. Konsesjon kan gis på slike vilkår som "i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme", jf konsesjonsloven § 11. I de tilfeller det er saklig grunnlag for det vil det bli satt bo- og driveplikt som vilkår ved erverv av landbrukseiendom som beskrevet over.

Departementets endringsforslag

Av de endringer Landbruks- og matdepartementet foreslår vil de følgende kunne få betydning i Eidsvoll:

- 1) Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven flyttes i hovedsak til konsesjonsloven.
- 2) Bestemmelsene om driveplikt etter konsesjons- og odelsloven flyttes til jordloven.
- 3) *Boplikt* skal oppstå ved erverv av *bebyggd* eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- 4) *Konsesjonsplikt* skal oppstå ved erverv av bebyggd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- 5) Kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
- 6) Det blir *kun et spørsmål om arealgrenser* når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord. Det vil si at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttast til landbruksdrift".
- 7) Den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon sjøl om han/hun er i nær slekt eller har odal, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort. Det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.
- 8) Det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
- 9) Boplikten kan bare oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- 10) Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.

Kultur- og næringsjefen

Jeg vil i det følgende kommentere endringsforslagene punkt for punkt:

- 1) Det er en klar forenkling og forbedring at alle regler om boplikt samles i en og samme lov. Forslaget støttes.

- 2) Det samme gjelder her. I tillegg er det logisk at reglene om driveplikt samles i jordlovens § 8 som fra før omhandler det beslektede temaet vanhevd av jord. Forslaget støttes.
- 3) Boplikten skal nå kun knyttes til bebygd eiendom, hvilket er både logisk og rimelig. Begrepet *bebygd* gir imidlertid rom for tolkninger, da departementet legger til grunn at bebygd betyr at det er *bygninger på eiendommen*, og ikke nødvendigvis beboelige hus. Dette er gjort for å unngå tvister om bygninger er å anse som beboelige eller ikke. Jeg støtter denne avgrensningen med henvisning til pkt. 7) under.
At det legges opp til en ens arealgrense for alle tilfeller av boplikt er utelukkende positivt. Jeg ser ingen dramatik i den foreslåtte økningen av arealgrensene. I forslaget legges det opp til en nedre grense på 25 daa dyrka mark, dvs. 25 daa fulldyrka og overflatedyrka mark, mens gjeldene lover opererer med henholdsvis 20 daa jordbruksareal og 20 daa fulldyrka mark. I odelslovens betegnelse "*jordbruksareal*" inngår både fulldyrka, overflatedyrka og beite. I tillegg kan produksjonsverdien av "*anna areal, rettar og lunnende*" inngå. Grensa for reine skogeiendommer økes fra 100 daa til 350 daa. Samla sett fører dette teoretisk sett til at ca 17000 færre eiendommer på landsbasis vil få boplikt. I praksis berører endringen langt færre eiendommer, da mange av disse, særlig de reine skogeiendommene, regelmessig er blitt gitt varig bopliktsfritak. Likeledes er mange eiendommer som overstiger odelslovens arealgrenser gjennom rettsapparatet blitt underkjent som odlingsjord.
Den største endringen her vil bli at det blir en del færre saker til behandling der et opplagt fritak til nå har vært utfallet. Dette er etter min mening kun positivt. Vi har ingen oversikt over hvor mange eiendommer dette vil gjelde i Eidsvoll kommune.
- 4) Økning til 25 daa dyrka mark som grense for konsesjonsplikt vil medføre at 5000 flere eiendommer på landsbasis kan erverves konsesjonsfritt. Hvor mange det gjelder i Eidsvoll har vi ikke talt opp, men endringen er ikke dramatisk da også overflatedyrka jord nå skal regnes med. Mange tar til orde for å øke konsesjonsgrensen mer enn dette. Det er jeg ikke enig i. En forholdsvis låg konsesjonsgrense, kombinert med en viss priskontroll, har den virkning i eiendomsmarkedet at selger ofte vurderer å dele fra jord og skog for salg til naboer før tun med bebyggelse selges til uregulert markedspris. Dette gir i de fleste tilfeller en etterlengtet og nødvendig rasjonaliseringsgevinst og styrking av nabobrukens driftsgrunnlag. Økes arealgrensa ytterligere innskrenkes derved tilleggsjordmarkedet tilsvarende. Jeg støtter derfor departementets forslag.
- 5) Grensa for odlingsjord settes lik grensa for boplikt og delvis lik grensa for konsesjonsplikt. Dette gir en reell forenkling av regelverket. Forslaget støttes.
- 6) Hvilke eiendommer som etter gjeldende lov er odlingsjord har til stadighet voldt hodebry for så vel grunneiere som forvaltning og rettsvesen. Særlig har odelslovens passus "*som kan nyttast til landbruksdrift*" gitt sysselsetting til forvaltning og rettsvesen. Departementets forslag om helt klare arealgrenser for hva som er odlingsjord er svært bra for alle parter, kanskje med unntak av advokatstanden. Forslaget støttes helhert.
- 7) Beboelse er etter gjeldende lov et vilkår for konsesjonsfrihet ved overtakelse av landbrukseiendom kun når det ikke er odelland inne i bildet. Da de aller fleste som overtar konsesjonspliktig eiendom fra slektninger også har odelland, har det i Eidsvoll de siste 20 år ikke forekommet tilfeller der konsesjonsfriheten har gått tapt på grunn av at eiendommen ikke er blitt bebodd. Det foreslås at dette vilkåret heretter også skal gjelde odelsberettigede, og siden det hyppig forekommer at odelsberettigede erververe ikke vil eller kan bebo eiendommen, vil dette føre til en ikke ubetydelig endring. Bopliktsspørsmålet må i så fall avgjøres i forbindelse med konsesjonsbehandlingen, for eksempel i form av vilkår om beboelse innen 5 år.