



**MELDAL
KOMMUNE
ORKLA LANDBRUK**

**Det kongelige Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007 Dep**

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saknr.: 2008/216 - 25	Doknr.:
Mottatt: - 9 APR 2008 ASR/SEB	
Saksbeh.: LAH	479
Kop.:	Anskr.:

Deres ref.	Vår ref: Oppgis ved henvendelse hit	Arkivkode:	Dato:
	08/359-4/JORA	FA-V63/	Meldal, 08.04.2008

**Melding om politisk vedtak - Høring - Endring i odelsloven,
konesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.**

Meldal kommune har behandlet deres søknad/henvendelse , og det er fattet følgende vedtak i Hovedutvalg for Utvikling og Drift den 01.04.2008.

UD-025/08 Vedtak:

Det vedlagte utkastet til høringsuttalelse vedtas og oversendes til Landbruks- og matdepartementet som Meldal kommunes uttalelse.

Med vennlig hilsen
Meldal kommune

Johan Randahl

Johan Randahl
Rådgiver

Vedlegg:
Høringsuttalelse fra Meldal kommune

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
<i>Utvalg/styre:</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Saksnummer</i>
Hovedutvalg for utvikling og drift	01.04.2008	025/08

<i>Saksbehandler:</i> Johan Randahl	<i>Arkiv:</i> FA-V63	<i>Arkivsaknr:</i> 08/359
-------------------------------------	----------------------	---------------------------

Høring - Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.

UD-025/08 Vedtak:

Det vedlagte utkastet til høringsuttalelse vedtas og oversendes til Landbruks- og matdepartementet som Meldal kommunes uttalelse.

Høring – Endring i odelsloven, konsesjonsloven, konsesjonsloven, og jordloven – Bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Landbruks- og matdepartementet ber om høringsuttalelser innen 5. mai 2008.03.25
Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger. De fleste forslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang og i reglene om forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebyggd eiendom over 25 daa dyrka mark, eller over 350 daa produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebyggd eiendom over 25 daa dyrka mark. Arealgrensen på 100 daa totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 daa dyrka mark eller 350 daa produktiv skog.
- At det blir 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- eller skogbrukseiendom" eller "kan nyttast til landbruksdrift."
- At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.
- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
- At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
- At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Departementet ber også om synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

Kommunen har gjennomgått høringsnotatet og har følgende kommentarer til dette:

Generelle synspunkter

Endringene i odelsloven og konsesjonsloven må bidra til å sikre produktive arealer for landbruksproduksjon også i framtida og å legge til rette for rasjonell, bærekraftig drift som kan gi grunnlag for verdiskapning. De må også bidra til å sikre/øke bosettingen i distriktene og å ta vare på kulturlandskapet.

Behandlingen av konsesjonssaker og saker om bo- og driveplikt er ressurskrevende for kommunene, en forenkling som bidrar til færre saker og tilsvarende mindre ressursbruk er positivt. Dette hensynet må balanseres opp i mot kommunens behov for styring. Det må være et mål at reglene blir enkle å praktisere og at de oppfattes som rimelige og rettferdige av innbyggerne.

Som et ledd i en slik forenkling er kommunen enig i at boplikten bare skal gjelde på landbrukseiendommer, og bare der det fins bolighus. Kommunen støtter også at de skjønnspregede vilkårene i odelsloven (eiendommer som kan nyttes til landbruksdrift) og konsesjonsloven (jord- og skogbrukseiendom) erstattes med rene arealgrenser som er lettere å forholde seg til.

For at et regelverk skal fungere etter hensikten må det finnes sanksjonsmuligheter i det som er mulig å bruke overfor de som ikke respekterer reglene. Sanksjonsmulighetene må være utformet slik at de relativt raskt kan tas i bruk dersom man ikke når fram på annen måte. Vi må unngå å lage et regelverk som er strengt på papiret, men som fungerer bare overfor de som respekterer det, mens de som ikke bryr seg om regelverket kan trenere myndighetenes vedtak uten at det får følger.

Foreslåtte endringer i odelsloven:

Odelsloven § 2

I forslaget til ny arealgrense for odlingsjord i odelslovens § 2 settes denne til over 25 daa fulldyrket eller overflatedyrket areal, eller til 350 daa produktiv skog. I dag er denne på minst 20 daa jordbruksareal eller 100 daa produktiv skog.

Etter som de fleste eiendommer består av en kombinasjon av dyrket mark og skog mener vi at det bør tas med en bestemmelse for å regulere dette, for eksempel at det blir odlingsjord når summen av dyrket mark og produktiv skog overstiger 350 daa. Ellers risikerer man at en eiendom på 24 daa dyrket mark og 349 daa produktiv skog ikke blir odlingsjord, mens en eiendom på 0 daa dyrket og 350 daa skog blir det.

Odelsloven § 27, konsesjonsloven § 6.

Å oppfylle boplikten defineres i høringsutkastet som å være folkeregistrert i kommunen på vedkommende adresse. For at bosettingen skal være reell bør man være restriktiv med å godkjenne en postboksadresse i kommunen. Der postadressen er lik eiendommens adresse vil det være mindre muligheter for en proforma tilflytting enn der postadressen er en postboks som kan tømmes en gang i uka eller sjeldnere.

I gjeldende lov er regelen at der registrering i folkeregisteret er umulig fordi familien ikke flytter med kan boplikten oppfylles ved at eieren overnatter på eiendommen minst 50 % av

nettene, etter en plan som blir godkjent av kommunen. Dette er en regel som har vært vanskelig å praktisere, og der kommunens kontrollmuligheter er begrenset. Vi er enige i at denne unntaksregelen bør fjernes.

Foreslåtte endringer i konsesjonsloven

Konsesjonsloven § 7

Departementet reiser spørsmålet hvorvidt forskriften om nedsatt konsesjonsplikt bør utvides til også å gjelde ubebygde tomter. Begrunnelsen for dette er at reglene i Plan- og bygningsloven ikke er til hinder for at tomtene bebygges med bolighus som ikke tas i bruk som helårsbolig, slik at tomtene i realiteten blir tatt i bruk til fritidsbolig.

Kommunen er enig i at man med dagens regelverk kan få som resultat at tomter i felt som er regulert til boligområde blir bebygd med hus som blir brukt til fritidsformål. Hvorvidt dette har et omfang som er problematisk varierer trolig veldig mellom kommunene. Dersom en kommune velger å innføre nedsatt konsesjonsgrense bør man også ha mulighet til å sette krav mht. bruken av ubebygde tomter, ellers vil dette være et smutthull som svekker kommunens styringsmuligheter.

Etter dagens regelverk kan kjøpere som er i nær slekt eller svogerskap med selgeren overta konsesjonsfritt også i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Myndighetene foreslår nå å fjerne dette unntaket, slik at nedsatt konsesjonsgrense også gjelder for nære slektninger. Dersom kommunen ikke har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjelder konsesjonsfriheten for nærstående bare i de tilfeller der eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen.

Kommunen støtter denne lovendringen, som vi tror vil gjøre regelverket mer effektivt og enklere å praktisere.

Konsesjonsloven § 9

I forslaget til endring av konsesjonsloven § 9 foreslås det at søkere som søker konsesjon etter vanlige regler skal behandles på en annen måte enn de som er odelsberettiget eller nær slekt og som søker konsesjon fordi de ikke er villig til bosette seg på eiendommen. Ved behandlingen av vanlige søknader skal det fortsatt legges vekt på følgende forhold:

- 1) Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- 2) Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- 3) Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og
- 4) Om erververen anses skikket til å drive eiendommen

I saker der konsesjonssøkeren er odelsberettiget eller nær slekt av selgeren skal man derimot legge særlig vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. Det skal også til gunst for søkeren legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

En av begrunnelsene for de foreslåtte lovendringene er å gjøre regelverket enklere og mindre arbeidskrevende å praktisere for forvaltningen. Dette hensynet ivaretas best dersom alle som må søke konsesjon behandles likt og etter samme regelverk. Vi mener at lovgiver bør bestemme hvilke kriterier som er viktige for konsesjonsbehandlingen og gjøre disse gjeldende for alle søkere, uansett om de er i slekt med selgeren eller ikke. Dette vil også bli oppfattet som mer rettferdig av søkerne.

Vi stiller oss også kritisk til formuleringen ”det skal til gunst for søkeren blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.” Vi mener det blir kunstig å bare vurdere disse forholdene når de er til gunst for søkeren, fordi saksbehandler da kommer i en situasjon der han blir pålagt å lete etter argumenter for å styrke søkerens fritakssøknad. Hvis de nevnte momentene skal vektlegges må de også vektlegges i de tilfelle der de taler imot å innvilge søknaden. Ellers bør de strykes.

Av de aktuelle kriteriene bør man vurdere å konkretisere hva som legges i begrepet skikkethet. Å drive en landbrukseiendom etter lover og forskrifter og på en agronomisk og forstlig forsvarlig måte er etter hvert blitt så krevende at det i dag bør kreves en eller annen form for landbruksutdanning, hvis det ikke kan vises til realkompetanse i form av lang praksis som bonde. Dette bør i hvert fall gjelde for de store landbrukseiendommene.

Boplikt på rene utmarkseiendommer.

En eventuell boplikt for rene utmarkseiendommer diskuteres i notatet. Vi er enige om at dersom det innføres boplikt på slike eiendommer bør arealgrensen settes forholdsvis høyt, slik at boplikten blir aktuell kun på eiendommer som har ressurser til å gi sysselsetting og inntekt for minst en person.