



FINNØY KOMMUNE

Næring- miljø og teknikk (NMT-etaten)

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement
Pb. 8007 Dep

0030 OSLO

Dykkar ref.: 200800216

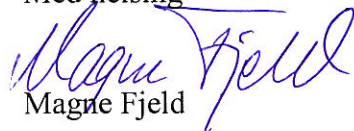
Vår ref.: 08/321-4

Arkiv: K2-V60, K3-&13 Dato: 21.04.2008

**ENDRING I ODELSLOVA, KONSESJON OG JORDLOVA, BU OG DRIVEPLIKT -
HØYRING**

Vi viser til høringsbrev datert 05.02.2008.
Saksutgreiinga med vedtak er vedlagt.

Med helsing


Magne Fjeld

Vedlegg: Saksutgreiing

FINNØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Forvaltningsstyre	16.04.2008	044/08	MAF

Saksansvarleg Magne Fjeld	Arkiv: K2-V60, K3- &13 Objekt:	Arkivsaknr 08/321
------------------------------	--------------------------------------	----------------------

1.1 UTTALE TIL FORSLAG OM ENDRING I ODELSLOVA, KONSESJON OG JORDLOVA, BU OG DRIVEPLIKT.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
3	I	05.02.2008	Det Kongelige Landbruks- og matdepartement	HØRINGSNOTAT. ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN, BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT M.M.
1	I	05.02.2008	Det Kongelige Landbruks- og matdepartement	ENDRING I ODELSLOVA, KONSESJON OG JORDLOVA, BU OG DRIVEPLIKT - HØYRING

Saksutgreiing:

Landbruks- og Matdepartementet har den 05.02.2008 sendt på høyring forslag om endring av odels-, konsesjons- og jordlova, bestemmelser om bu-og driveplikt, ut på høyring.

Høyringsfristen er sett til 5. mai 2008. Endringsforslaga går i hovudsak ut på:

- Å flytte reglane om buplikt i odelslova til konsesjonslova, og flytte reglane om driveplikt i odels- og konsesjonslova til jordlova.
- At lovbestemt buplikt vert knytta til bebygd eigedom over 25 dekar dyrka jord eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt oppstår ved erverv av bebygd eigedom over 25 dekar dyrka jord. Arealgrensa på 100 dekar totalareal som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka jord eller 350 dekar produktiv skog.
- At vurderingane om ein eigedom er ein ”jord- eller skogbrukseigedom, eller ”kan nyttast til landbruksdrift” ikkje lenger skal leggst til grunn ved vurdering av om ein eigedom er odlingsjord, eller om det vil vere lovbestemt buplikt på ein eigedom.
- At den som ikkje vil eller kan oppfylle buplikten må søkje om konsesjon. Ikkje høve til å søkje om fritak frå buplikten.
- At buplikten bare kan oppfyllast ved at eigaren er registrert i folkeregisteret som busett på eigedomen (50% regelen vert fjerna).
- At driveplikten skal gjelde for meir enn 5 år (evigvarande) ved å flytte bestemmelsen til jordlova §8.

- At slektskapsunntaket kan opphevast der kommunen har innført forskrift om nedsett konsesjonsgrense.

Endringsforslaga vil bli vurdert for kvar einskild lov.

ODELSLOVA:

Nåverande	Ny lovtekst
<p>§1: Odelsrett kan hevdast til fast eigedom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.</p> <p>§2: Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det høyrer til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal. Ein eigedom der jordbruksarealet er under 5 dekar er likevel aldri odlingsjord. Det same gjeld ein rein skogeigedom der det produktive arealet er under 100 dekar.</p> <p>§27: Om bu- og driveplikt</p> <p>§27a: 4.ledd: Når det i samband med odelsløyising eller offentleg skifte blir søkt om unntak frå kravet om bu- og driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til unntaksspørsmålet er avgjort.</p> <p>§28: Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter § 27, kan andre odelsrettshavarar søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.</p> <p>Har eigaren fått eigedomen ved odelsløyising, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen for hans bu- og driveplikt er ute (jfr, § 27), avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpaking eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake</p>	<p>§1: Odelsrett kan hevdast til fast eigedom som nemnt i §2. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.</p> <p>§2: Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er minst 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 350 dekar.</p> <p>§27: Om bu- og driveplikt vert oppheva. Reglane om buplikt vert flytta til konsesjonslova. Reglane om driveplikt vert flytta til jordlova.</p> <p>§27a: Første til tredje ledd blir oppheva (søknad om fritak frå bu- og driveplikta). 4.ledd: Når det i samband med odelsløyising eller offentleg skifte blir søkt om konsesjon avdi buplikta ikkje skal oppfyllest, eller om fritak frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til konsesjons- eller fritaksspørsmålet er avgjort.</p> <p>§28: Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om buplikt etter konsesjonslova § 5 andre stykket, eller driveplikt etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan 5 år etter at overtakinga fann stad søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.</p> <p>Har eigaren fått eigedomen ved odelsløyising, kan andre odelsrettshavarar og saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte av eigaren sjølv. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpaking eller annan liknande total bruksrett.</p>

<p>for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.</p> <p>Rett til odelsløysing eller tilbakesøking etter denne paragrafen må i tilfelle gjerast gjeldande før tidsfristen for eigarens bu- og driveplikt er ute, jfr. § 27.</p> <p>Når odelsløysinga eller tilbakesøkinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløysinga eller tilbakesøkinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne lina.</p> <p>§29: Kontroll</p> <p>§51: Når eigaren av odelsjord eller odlingsjord dør og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg, på vilkår som går fram av dei etterfølgjande paragrafane. Denne retten blir kalla åsetesrett.</p> <p>Jord som ikkje fyller vilkåra som odlingsjord på den tida arvelateren dør, går ikkje inn under åsetesrett.</p> <p>Reglane om bu- og driveplikt i kap. VII gjeld tilsvarande når ein åsetesarving tek over jord.</p>	<p>Krav om tilbakesøking etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.</p> <p>Når odelsløysinga eller tilbakesøkinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløysinga eller tilbakesøkinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne lina.</p> <p>§29: Kontroll blir oppheva, overført til konsesjonslova og jordlova.</p> <p>§51: Reglane om bu- og driveplikt i konsesjonslova §5 andre stykket og jordlova §8 fyrste stykket gjeld tilsvarande når ein åsetesarving tek over jord.</p>
--	---

Jordregisteret for Finnøy. (Eigedomar større enn 10 dekar)

Gjeldande odelslov – tal eigedomar		Forslag til ny odelslov – tal eigedomar	
Ikkje odlingsjord	84	Ikkje odlingsjord	160
Odlingsjord:		Odlingsjord:	
1. Meir enn 20 da jordbruksareal.	296	1. Meir enn 25 da dyrka jord.	224
2. Meir enn 100 da produktiv skog, men mindre enn 20 da jordbruksareal	7	2. Meir enn 350 da produktiv skog, men mindre enn 25 da dyrka jord.	3
Sum eigedomar	387	Sum eigedomar	387

Vurdering:

Endring av arealgrensene for odlingsjord vil endre talet eigedomar som kan kallast odlingsjord. Oversikten omfattar i alt 387 eigedomar. Den nye lovteksta vil vere enklare å forholde seg til. Det vil verta enklare for forvaltninga å fastslå om ein eigedom er odlingsjord eller ei, utan å måtte ta stilling til verdiane av ”rettar og lunnende”, og om eigedomen kan nyttast til landbruksdrift. Det er òg gjort framlegg om samordning av arealkategoriane som vert lagt til grunn ved vurdering av ein eigedom opp mot reglane i odelslova og konsesjonslova. Omgrepet ”jordbruksareal” i odelslova er føreslått endra til ”fulldyrka jord og

overflatedyrka jord". Det vil sei at innmarksbeite ikkje skal reknast med ved arealvurdering av om ein eigedom er odlingsjord eller ei. I praksis vil det ofte vere uklare grensar mellom innmarks- og utmarksbeite. **Det vil difor etter adm. si vurdering vere rett å knytte arealgrensene i odelsloven og konsesjonsloven til dyrka jord (fulldyrka og overflatedyrka).**

Etter adm. si vurdering er det rett å samordne arealgrensene for odlingsjord og landbrukseigedom med bu- og driveplikt. Dette vil lette publikum si tilnærming til lovverket ved at kravet om bu- og driveplikt ikkje er eit spørsmål om kva for lovverk ein skal forholde seg til. Med dei endringane som er føreslått, vil talet odelseigedomar i Finnøy bli noe redusert, medan talet "landbrukseigedomar" som det er knytta bu- og driveplikt etter konsesjonsloven ikkje vil endra seg vesentleg. Det eksakte talet eigedomar dette gjeld er noko usikkert, men tal frå jordregisteret kan gje noko informasjon om omfanget.

I sak FOR-104/04 er det gitt høyringsuttale til framlegg om endring av odelslova (NOU 2003:26). Forvaltningsstyre uttalte mellom anna om arealgrensene for odlingsjord at grensene måtte gjenspeile "eigedom som det skal kunne drivast verkeleg jordbruk på" som eit kriterium som odlingsjord. Forvaltningsstyre enda opp med ei tilråding at det var mest hensiktsmessig å sette grensa for odlingsjord til 50 dekar, men at eigedomar med eit totalareal større enn 500 dekar vert arealgrensa sett til 40 dekar jordbruksareal. I høyringsuttalen frå 2004 er omgrepet jordbruksareal nytta, dvs. at òg innmarksbeite skal telje med. Som det går fram av høyringsnotatet frå 5. februar 2008 er endringsframlegget til ny odelslov ennå ikkje ferdigbehandla.

Departementet gjer framlegg om at grensa for odlingsjord (§ 2) vert sett til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 350 dekar produktiv skog. Likeeins er det gjort framlegg om at det vert fastsett ny arealgrense i konsesjonsloven der grensa for landbrukseigedom med buplikt vert sett til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Finnøy-jordbruket består av mange små eigedomar med intensiv produksjon i veksthus. Mange av desse eigedomane, med store arealressursar i jord og bygningar, vil etter framlegget til nye arealgrenser ikkje lenger vere odlingsjord. På den andre sida er det rett at odlingsjord bør ha ein storleik som gjenspeiler at det kan drivast eit jordbruk av eit viss omfang. Når det nå er gjort framlegg om å flytte reglane om buplikt over til konsesjonslova, og reglane om driveplikt over til jordlova, er det heilt avgjerande at arealgrensene er like i odelslova og konsesjonslova. Når det nå er framlegg om å bare nytte dyrka jord som grunnlag for å sette grense for odlingsjord, vil ei arealgrense på 25 dekar omtrent vere i samsvar med Forvaltningsstyre si tilråding i 2004 (50 dekar jordbruksareal), når vi veit at innmarksbeite på dei fleste gardsbruka i Finnøy utgjer meir enn halvparten (ca. 55%) av jordbruksarealet. Ved siste utskrift av jordregister for Finnøy (2007) var fordelinga av jordbruksarealet slik:

Fulldyrka jord	10.800 dekar
Overflatedyrka jord	5.200 dekar
<hr/>	
Sum dyrka jord	16.000 dekar
Innmarksbeite	19.300 dekar
<hr/>	
Sum jordbruksareal	35.300 dekar

For vår kommune vil det vere naturleg å sette arealgrensa for odlingsjord til 25 dekar dyrka jord (fulldyrka og overflatedyrka). Det vil vere få eigedomar som vil bli odlingsjord bare med bakgrunn i eit produktivt skogareal på meir enn 350 dekar.

Reglane om bu- og driveplikt finn ein dels i odelsloven §§ 27-29, og konsesjonsloven §§ 5 og 6. Landbruks- og matdepartementet meiner det er trong for endringar og forenklingar for å:

- Gje publikum enklare vurdering om det er buplikt eller ei på eigedomen.
- Gjere buplikten meir effektiv og målretta.
- Gjennomføre forenklingar og harmonisering mellom odelsloven og konsesjonsloven.

Ein vesentleg endring som er føreslått er at det ikkje lenger skal vere høve til å søkje om fritak frå buplikta. Dersom ein ikkje har som mål å busette seg på eigedomen som ein har odelsrett, må ervervet gjennom ei konsesjonsbehandling. Den konkrete vurderinga om eigedomen skal ha heilårs busetnad, om fristen for å busette seg på eigedomen skal forlengast utover eitt år, skal då gjerast ved konsesjonsbehandlninga. **Kommunen er samd med Departementet at ein ved å ta bort høve til å søkje om fritak frå buplikta, vil unngå langdryge og ressurskrevjande behandlingar av desse type saker.**

Oppheving av odelslova §29 fører til at kommunen sin plikt til å varsle andre med odelsrett om at buplikten er misleghalden, fell bort. **Kommunen er samd med Departementet i at det ikkje bør vere ei oppgåve for det offentlege å varsle andre med odelsrett at buplikta er misleghalden.**

Når det gjeld den vidare drøftinga av bu- og driveplikten kjem ein nærare inn på dette ved vurderinga av endringane i konsesjonslova og jordlova.

JORDLOVA:

Nåverande	Ny lovtekst
<p>§8: Vern av dyrka jord All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønsam drift skal haldast i hevd.</p> <p>Kommunen og fylkesmannen kan leggja ned forbod mot tiltak som kan føra til at dyrka jord vert vanhevda. Kommunen skal gi tilråding om tiltak som bør setjast i verk dersom jord ligg vanhevda eller unytta.</p> <p>Finn departementet at dyrka jord er vanhevda eller ligg unytta, kan det gi eigaren eller leigaren pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift. Eigaren kan og påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år.</p> <p>For dyrka jord som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.</p> <p>Om pålegg ikkje er etterkomne når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.</p> <p>Pålegg kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova</p>	<p>§8: Driveplikt og vern av jordbruksareal Jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønsam drift skal drivast av eigaren og haldast i hevd. Driveplikta oppstår innan eitt år frå overtakinga.</p> <p>Driveplikta kan oppfyllast ved at jordbruksarealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen, er skriftleg, og at ho fører til driftsmessig gode løysingar. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ein leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.</p> <p>Kommunen og fylkesmannen kan leggja ned forbod mot tiltak som kan føra til at dyrka jord vert vanhevda. Kommunen skal gi tilråding om tiltak som bør setjast i verk dersom jord ligg vanhevda eller unytta.</p> <p>Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, er vanhevda eller ligg unytta, kan det gi eigaren eller leigaren pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift. Eigaren kan og påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år.</p>

<p>skal fremja.</p> <p>§19: Tilsyn Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 9, 10, 11 og 12 vert haldne.</p>	<p>For jordbruksareal som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.</p> <p>Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.</p> <p>Pålegg kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.</p> <p>§8a: Fritak frå driveplikt. Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter §8 anten heilt ut, eller for ei viss tid.</p> <p>Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet, og på om det i området der eigedomen ligg er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon. Er eigedomen løyst på odel kan det ved avgjerda leggjast vekt på dette.</p> <p>§19: Tilsyn Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 vert haldne.</p>
--	--

Vurdering:

Reglane om driveplikt som i dag er knytta til konsesjonslova og odelslova er føreslått flytta til vanhevdparagrafen (§ 8) i jordlova. Dermed vert driveplikta ikkje ein tidsavgrensa plikt (5 eller 10 år), men evigvarande. Dette er òg i samsvar med Forvaltningsstyre sin uttale til endring av odelslova frå 2004, der ein uttalte at det ikkje burde vere tidsavgrensa bu- og driveplikt ved erverv av odlingsjord. Høve til å oppfylle driveplikta ved langsiktig jordleige er føreslått oppretthalden, men fortsett med unntak for eigedom løyst på odel. Det er òg gitt høve til å søkje om fritak.

Jordlova § 1 seier noe om målet med jordlova, at lova skal leggja til rette for at arealressursane vert brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket:

- Variert bruksstruktur
- Driftsmessig gode løysingar
- Arealressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov
- Forvaltinga skal vere miljøforsvarleg
- Forvaltinga skal verna om jordsmonnet som produksjonsfaktor
- Forvaltinga skal ta vare på kulturlandskapet

- Gje grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

At reglane om driveplikt er føreslått flytta til jordlova § 8 vil vitalisera vanhevdparagrafen i jordlova. Det er òg gjort framlegg om at driveplikten skal omfatte innmarksbeite, med grunngeving av at lova òg skal vere med til å unngå gjengroing av kulturlandskapet. Mykje av landskapet i Finnøy er påverka av beitedyr. Kulturlandskapet vil raskt endra seg dersom beitepresset i desse områda vert mindre. Å ta vare på kulturlandskapet vil i stor grad vere einstyddande med å fortsette drifta av beiteareala. **Det er etter adm. si vurdering rett å knytte driveplikta òg til innmarksbeite som eit ledd i å ta vare på kulturlandskapet.** Beite bør i lovteksten nemnast som innmarksbeite og ikkje gjødsla beite.

Fritak frå driveplikten vil bare unntaksvis vere aktuelt i Finnøy. I dei fleste områda av kommunen vil det vere etterspurnad etter leigejord på langsiktige kontraktar.

KONSESJONSLOVA:

Nåverande	Ny lovtekst
<p>§4 første ledd nr. 4 Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av: bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket.</p> <p>§5 andre ledd Ved erverv av jord- og skogbruks-eiendommer med et totalareal på over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Erververen kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom i minst 10 år. Slik oppfyllelse av driveplikten er betinget av at leieavtalen er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på forutsetningen for konsesjonsfritaket, jf. § 17.</p> <p>Kongen kan lempe på eller helt fritta fra bo- og driveplikten etter annet ledd.</p> <p>§ 6. (bopliktens innhold) Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.</p>	<p>§4 første ledd nr. 4 Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av: bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke mer enn 25 dekar.</p> <p>§5 andre ledd Ved erverv av bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 350 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr.1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.</p> <p>Oppheva</p> <p>§ 6. (bopliktens innhold) Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.</p>

En eier som over tid overnatter på eiendommen minst 50 prosent av nettene, men som ikke oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. første ledd, fordi eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted, må gi kommunen melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet. Meldingen må sendes skriftlig innen utløpet av ett år. Departementet avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom) første og andre ledd:

Kongen kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for:

1. bebygde eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

I områder som omfattes av forskrifter etter første ledd, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom) femte ledd:

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet. Departementet kan etter søknad forlenge fristen når særlige grunner foreligger.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom) sjette ledd:

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og når det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom) første og andre ledd:

Kongen kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygde eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom) femte ledd:

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom) sjette ledd:

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrket jord etter § 4 første ledd nr. 4.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

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.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

§ 17. (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Melding om overtredelse eller brudd på forutsetninger skal straks sendes til departementet. Det samme gjelder dersom

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrka jord og overflatedyrka jord etter § 4 første ledd nr. 4.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

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.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1, 3 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slike tilfeller skal det legges særlig vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. Det skal til gunst for søker blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

§ 17. (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om overtredelse eller brudd på forutsetninger. Det samme gjelder dersom kommunen eller fylkesmannen får kjennskap til

<p>kommunen eller fylkesmannen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.</p> <p>Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen</p> <p>§ 19. (oversittelse av fastsatt frist)</p> <p>Oversittes en frist som er fastsatt etter § 17¹ for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.</p> <p>Oversittes en frist som er fastsatt etter § 17¹ når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangs selge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.</p>	<p>erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.</p> <p>Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen</p> <p>§ 19. (oversittelse av fastsatt frist)</p> <p>Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.</p> <p>Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangs selge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.</p>
--	--

Jordregisteret for Finnøy. (Eigedomar større enn 10 dekar)

Gjeldande konsesjonslov – tal eigedomar		Forslag til ny konsesjonslov – tal eigedomar	
Konsesjonsfri (mindre enn 20 da fulldyrka og mindre enn 100 da totalt).	124	Konsesjonsfri (mindre enn 25 da dyrka og mindre enn 100 da totalt).	118
<i>Av desse veksthusbruk</i>	(22)	<i>Av desse veksthusbruk</i>	(22)
Konsesjonsplikt:		Konsesjonsplikt:	
2. Meir enn 20 da fulldyrka jord, men mindre enn 100 da totalareal.	5	3. Meir enn 25 da dyrka jord, men mindre enn 100 da totalareal.	11
4. Meir enn 100 da totalareal, men mindre enn 20 da fulldyrka jord.	67	3. Meir enn 100 da totalareal, men mindre enn 25 da dyrka jord.	45
4. Meir enn 100 da totalareal og meir enn 20 da fulldyrka jord.	191	3. Meir enn 100 da totalareal og meir enn 25 da dyrka jord.	213
Eigedomar med lovbestemt bu- og driveplikt, meir enn 20 da fulldyrka eller meir enn 100 da totalareal	262	²⁾ Eigedomar med lovbestemt bu- og driveplikt, meir enn 25 da dyrka eller meier enn 350 da produktiv skog.	227
¹⁾ Sum eigedomar	387	Sum eigedomar	387

1) 34 eigarar var registrerte med adresse utanom Finnøy kommune.

2) 3 eigedomar har meir enn 350 dekar produktiv skog, men mindre enn 25 dekar dyrka jord.

Vurdering:

Som uttalt ved vurdering av endringsforslaget for arealgrenser i odelsloven, bør arealgrensene i konsesjonslova samsvare med grensene for odlingsjord. Likeeins er det gjort framlegg om at arealgrensene i konsesjonsloven òg skal omfatte overflate dyrka jord i tillegg til fulldyrka jord. I Finnøy er overflatedyrka jord og innmarksbeite ein vesentleg del av landbruket sine produksjonsareal. Ved siste utskrift av jordregister for Finnøy (2007) var fordelinga av jordbruksarealet slik:

Fulldyrka jord	10.800 dekar
Overflatedyrka jord	5.200 dekar
Sum dyrka jord	16.000 dekar
Innmarksbeite	19.300 dekar
<u>Sum jordbruksareal</u>	<u>35.300 dekar</u>

Endring av arealgrensene for konsesjonsplikt vil få liten konsekvens for talet eigedomar som vil bli underlagt konsesjonsplikt. Talet eigedomar som får "lovbestemt buplikt" vil imidlertid bli noko mindre ved at eigedomar med mindre enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord må ha meir enn 350 dekar produktivt skogareal for å kome i denne gruppa. I tillegg til at det i lova er fastsett buplikt på landbrukseigedomar, kan ein ved konsesjonsbehandling sette vilkår om buplikt på eigedomar med mindre enn 25 dekar dyrka jord, eller mindre enn 350 dekar produktivt skogareal.

På landbrukseigedomar med lovbestemt buplikt, er buplikta avgrensa til 5 år. I vår kommune med nedsett konsesjonsgrense (0-konsesjonsgrense) er det upersonleg buplikt, utan tidsavgrensing, på all bebygd eigedom som er eller har vore nytta som heilårsbustad. For å unngå at det vert skilnad på buplikta på eigedomar med buplikt etter lova, og buplikt etter kommunal føresegn (0-konsesjonsgrense), bør den personlege buplikta på landbrukseigedomar gå over til å verta upersonleg buplikt etter dei første 5 åra. **I kommunar med føresegn til konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 (0-konsesjonsgrense) vert den personlege buplikten omgjort til upersonleg buplikt etter dei første 5 åra for eigedomar med lovbestemt buplikt, §5 andre ledd i konsesjonslova.**

Det er i framlegget til endring av konsesjonslova tatt bort høve til å søkje om fritak frå buplikten ved erverv av landbrukseigedom. Spørsmålet om driveplikt er føreslått flytta til jordlova § 8. Når det gjeld buplikta er det føreslått at eventuelt fritak frå buplikten, anten tidsavgrensa eller heilt ut, skal avgjerast gjennom konsesjonsbehandling. Dette vil bety at nær slekt som overtar ein landbrukseigedom med buplikt, må søkje om konsesjon dersom ny eigar ikkje kan busette seg på eigedomen innan eitt år.

Den såkalla "50%-regelen" er det gjort framlegg om å fjerne. Det vil sei at det ikkje vil vere høve til å oppfylle buplikta ved å ha overnatting på eigedomen i minst 50% av nettene. Denne regelen har vore vanskeleg å administrere (kontrollere, og vanskeleg å vurdere innhaldet i melding frå ervervar). **Adm. er samd i at overnatting i 50% av nettene ikkje er oppfyling av buplikten, men at reglane om flytting i lov om folkeregistrering, er avgjerande om eigedomen er tatt i bruk som reell bustad.**

Kommunen drøftar for tida spørsmålet om Finnøy fortsett skal vere ein 0-konsesjonskommune, eller om føresegn om nedsett konsesjonsgrense skal fjernast. Forvaltningsstyre utsette behandling av denne saka (si tilråding til kommunestyret), til Stortinget hadde fatta vedtak om endringane i jord-, konsesjons-, og odelslova (FOR-036/08). Sjølv om kommunestyret til slutt kjem til at føresegna om nedsett konsesjonsgrense skal opphøyre, finn administrasjonen det likevel rett at Forvaltningsstyre vurderar endringane i konsesjonslova som vil få innverknad på innhaldet i endra føresegn, og kva konsekvensar dei føreslåtte endringane kan få for forvaltning av 0-konsesjonsreglane.

Etter gjeldande reglar er nære slektningar og besvogra av overdragar unntatt for konsesjonsplikt. Dette gjeld òg overtaking av bustadeigedom i kommunar med nedsett konsesjonsgrense (0-konsesjonsgrense). Når det gjeld landbrukseigedom (eigedom over konsesjonsgrensa) er konsesjonsfritaket betinga av at eigedomen vert tilflytta innan fristen på eitt år (oppfylling av buplikten). Dersom kommunen ynskjer det, gir endringsforslaget høve til å innføre ny føresegn om 0-konsesjon der konsesjonsfridom ved erverv av heilårsbustad frå nær slekt er betinga av at eigedomen vert flytta til innan eitt år etter overtaking.

Omgrepet bebygd eigedom har vore nytta sidan konsesjonslova vart innført i 1974. Er dette eigedom med ein eller anna bygning uansett alder og tilstand? Forvaltningspraksis bygger på uttalar i Ot.prp. nr. 75 (1978-77) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981-82) s. 19, der det er lagt til grunn at dersom bygningane ikkje er brukande på grunn av alder eller forfall, vert eigedomen å sjå på som ubebygd. Dette må ikkje utvikle seg til at vedlikehald av jord og bygningar vert ignorert for å unngå at det vert stilla krav om buplikt på eigedomen ved eigarskifte.

Fjerning av slektskapsregelen for konsesjonsfritak ved erverv av eigedom for heilårsbustad vil demme opp for tendensen til at gode buplassar endrarar bruk frå bustad til hytte. Mange kommunar støttar tanken om å oppheve konsesjonsfritaket for nære slektningar. Justisdepartementet og Kommunaldepartementet er og positive til ei slik endring. Kommunaldepartementet uttalar mellom anna:

Vi mener det vil være positivt om regler som begrenser konsesjonsfriheten for nære slektninger blir tatt inn i konsesjonsloven, fordi plan- og bygningslovens regler om bl.a. bruksendring og mulighetene for å følge opp ulovlig fritidsbruk er begrenset.

Dersom slektskapsregelen vert fjerna, vil nær familie bli sidestilla med andre ved erverv av bustadeigedom, der konsesjonsfritaket er betinga av at eigedomen vert tatt i bruk som heilårsbustad. Eventuell endring av kommunen si føresegn til konsesjonslova § 4 nr. 4 vil bli behandla samtidig som kommunestyret tar stilling til om føresegna skal fortsett gjelda, eller opphevast.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Forvaltningsstyret viser til administrasjonen si utgreiing, og vil gje slik uttale til framlegget om endringar i odelslova, konsesjonslova og jordlova slik det går fram av høyringsnotatet datert 5. februar 2008 frå Landbruks- og matdepartementet.

2 Endring av odelslova.

- Omgrepet jordbruksareal vert ikkje nytta ved vurdering av om ein eigedom er odlingsjord, men vert erstatta med omgrepet dyrka jord som omfatter fulldyrka jord og

overflatedyrka jord. Finnøy kommune tykkjer 25 dekar dyrka jord eller 350 dekar produktivt skogareal bør vere einaste kriteria for å fastslå om ein eigedom er odlingsjord. Det vil vere ei forenkling å knytte odlingsjord bare til arealstorleik.

- Finnøy kommune meiner det vil føre til forenklingar å flytte reglane om buplikt til konsesjonslova, og driveplikt til jordlova.
- Finnøy kommune meiner at det ikkje er ei offentleg oppgåve å varsle andre med odelsrett at buplikta er misleghalden, og er samd i at odelslova §29 vert oppheva.

3 Endring av jordlova.

- Finnøy kommune ser det naturleg at driveplikta på jordbruksareal vert utan tidsavgrensing ved å flytte regelen om driveplikt i odelslova og konsesjonslova til §8 i jordlova.
- Vern og driveplikt for jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) vil vere viktig for å ta vare på kulturlandskapet, og for eit styrka jordvern. Viser til rapport frå jordverngruppa "Klimaskifte for jordvernet"

4 Endring av konsesjonslova.

- Lovbestemt buplikt på landbrukseigedomar vert utan tidsavgrensing ved at buplikta vert gjort upersonlig etter dei første 5 åra.
- Buplikta kan bare oppfyllast ved å oppfylle flytting i lov om folkeregistrering, og ikkje ved å ha overnatting på eigedomen i minst 50% av nettene.
- Ikkje høve til å søkje om fritak frå buplikta. Ikkje oppfylling gir krav om konsesjonsbehandling.
- Unntaket for konsesjonsbehandling for nær slekt ved erverv av bustadeigedom vert fjerna. Dette vil styrkje omsynet til busetting knytta til føresegna om 0-konsesjonsgrensa.

FOR-044/08 VEDTAK 16.04.2008:

Trygve Hetland (H) sette fram forslag om å stryke kulepunkt nr. 1 og kulepunkt nr. 4 i administrasjonen sitt forslag til endring av konsesjonslova. Elles som administrasjonen si innstilling.

Tarald Lauvsnes (V) sette fram forslag om å stryke kulepunkt nr. 4 i administrasjonen sitt forslag til endring av konsesjonslova. Elles som administrasjonen si innstilling.

Forslaget frå Trygve Hetland fekk 5 røyster: Trygve Hetland (H), Håvard Skavland (H), Henrik Halleland (KRF), Øystein Eggebø (KRF), og Lars Martin Hetland (KRF).

Tarald Lauvsnes røysta for sitt forslag, som fekk ei røyst.

Siv Ragnhild Bjerga (SP), Peder Østhus (SP), og Inger Auestad Havn (AP) røysta for administrasjonen sitt forslag til vedtak.

Trygve Hetland (H) sitt forslag til vedtak vart vedtatt.