



Landbruks og matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008/00216	Doknr.: - 54
Mottatt: 22 APR 2008	
Saksbeh.: ASRLSEB/IAA	Ark.: 479
Kopi:	AVGK:

Løten den, 15.04.2008
Løpenr. 3140/08
Arkivkode LAN 0/0
Saksbeh: ARBJ

MELDING OM VEDTAK

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak fra møtet i

Driftsutvalget den 15.04.2008

SAK nr.31/08:

**HØRING - ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN
- BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT M.M.**

Løten kommune slutter seg til rådmannens vurderinger i saksframlegget.

Rett utskrift.


Gaute Arneson
Rådmann


Anne Randi Bjørklund
Rådgiver

Vedlegg: Samlet saksfremstilling



Samlet saksfremstilling

Arkivsak: 08/587

Saknr 31/08
Utvalg Driftsutvalget

Møtedato
15.04.2008

Løpenummer: 2569/08
Saksnummer: 08/587
Arkivkoder: LAN 0/0

Saksframlegg LØTEN KOMMUNE

Saksbehandler: Stein Inge Wien

HØRING - ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN - BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT M.M.

Rådmannens forslag til vedtak

Løten kommune slutter seg til rådmannens vurderinger i saksframlegget.

Utrykte vedlegg Høring - Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/Horinger.html?id=1994>

Fakta

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Høringsfrist 5 mai 2008. Departementet skriver i sitt høringsbrev at endringsforslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnlighet, bedre målretting og forenklinger. Forslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, endringer i arealgrensen for konsesjonspliktig eiendom og odelseiendom, samt endring i reglene om forhold av betydning for å gi konsesjon.

Blant annet blir det foreslått at boplikt bare skal oppstå ved overtakelse av bebygd eiendom. Boplikt skal i prinsippet gjelde i 5 år som etter dagens regler, mens

driveplikta blir varig for hele eierperioden. Det blir mulig å søke om fritak fra driveplikta. Personlig driveplikt kan fortsatt oppfylles ved bortleie hvis avtala er på minst 10 år om gangen, er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikta.

Departementet begrunner boplikta ut fra et generelt ønske om å ta vare på ressursene på landbrukseiendommen, av hensynet til kulturlandskapet (herunder bygningsmassen) og av hensynet til bosettinga i sårbare strøk. Driveplikta begrunnes ut fra hensynet til å ta vare på produksjonsegenskapene for matproduserende arealer.

Det foreslås at eier som ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen, eller eventuelt misligholder sin boplikt, må søke konsesjon. Ved konsesjonsvurderinger i denne sammenhengen skal det særlig vektlegges hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap i tillegg til eiendommens størrelse, avkastning og husforhold. Søkers tilknytning og livssituasjon skal ha mindre betydning enn tidligere, mens driftsmessige gode løsninger, erververs skikkethet og priskontrollen ikke vil ha betydning for denne behandlingen.

De viktigste endringene er:

- 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 bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 350 dekar produktiv skog.
- At det blir spørsmål om arealgrenser når det 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".
- 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.

Høringsnotatet inneholder videre forslag til endringer i forskriftverket, bl.a. innføring av krav til kommunens saksforberedelse ved prisvurdering etter konsesjonsloven.

Rådmannens vurderinger og konklusjon:

Rådmannen vil anbefale at Løten kommune avgir følgende høringsuttalelse til de foreslåtte lovendringene:

Løten kommune ser det som positivt at departementet ønsker å forenkle deler av dagens bestemmelser i odels-, konsesjons- og jordloven. Det er behov for lovendringer for å skape mindre uklarhet og mer forutsigbarhet for både landbruksforvaltningen, eiere av landbrukseiendommer og rettssystemet. En rekke saker har gått til rettsapparatet fordi det i for stor grad har vært ulik begrepsbruk, og at arealbruken er forbundet med skjønn som har skapt ulike tolkninger og dermed fare for ulik rettspraksis. Lovverket har betydning for eierstrukturen i landbruket og ikke minst hvordan kommunene kan sikre at helårsboliger på særlig små- og mellomstore bruk blir brukt til fritidsformål.

Det knyttes følgende kommentarer til de forslagene til endringer i odels-, konsesjons- og jordloven som er skissert tidligere i saken:

- I dag er bestemmelser om boplikt hjemlet både i odelslova og konsesjonslova. Det kan være noe uoversiktlig om søker "hører hjemme" i den ene eller andre lova. Vurderingene kan være noe ulik om søknaden skal vurderes etter odelslova eller konsesjonslova. Det er positivt at bopliktbestemmelsen etter odelsloven flyttes til konsesjonsloven. Krav om boplikt oppstår i forbindelse med erverv av eiendommer noe som igjen reguleres gjennom konsesjonsloven.
- Bestemmelser om driveplikt er også hjemlet i både odelslov og konsesjonslov, i tillegg til vanhevdsbestemmelsen som ligger jordlova. At jordbruksarealene i Norge blir drevet og holdt i hevd er et forhold som i sterk grad knyttes opp mot jordlovens formålsparagraf. Disse forhold må ivaretas uavhengig av hvordan eiendommen er ervervet og hvor lenge det er siden den ble det. Det er følgelig positivt at bestemmelsene omkring driveplikt samordnes i jordloven som foreslått og gjøres varig.
- Det foreslås en harmonisering av arealgrensene ved at boplikt oppstår ved erverv av bebygde eiendom over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka, eller om eiendommen har over 350 dekar produktiv skog. Samtidig settes kravet til odlingsjord etter de samme arealgrensene. Når det gjelder grensa for konsesjonspliktig erverv, foreslås også det samme arealet (25 dekar) for dyrka jord, mens totalarealet beholdes på 100 dekar. For forvaltningen og eiere/søkere vil samordning av arealgrensene være lettere å forholde seg til. Det hadde likevel vært ønskelig at arealgrensen for skog/utmark/totalt areal også kunne vært fullstendig samordna slik at grenser for konsesjonspliktige

- ervert og grenser for boplikt blir de samme. Det vurderes videre som svært positivt at kravet til hva som regnes som odlingsjord blir mer konkret.
- Forslaget om at den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon uavhengig av tilknytning til eiendommen støttes. Forslaget sier ingenting om hvordan kommunen skal kunne følge opp et eventuelt mislighold ved denne endringa. Konsekvensene ved et eventuelt mislighold må være forutsigbare for eier/søker. Det må også defineres konkret hva som ligger i mislighold dersom kommunene får en plikt til å pålegge eier å søke konsesjon ved mislighold av boplikta. Avslag på søknad om konsesjon er et forholdsvis inngripende vedtak, spesielt når det dreier seg om en slektseiendom. Det er nødvendig med et godt verktøy for oppfølging, om endringa skal kunne gi noen gevinst. Endringen vil kunne føre til en forenkling i reglene uten at erververs mulighet til å få sin sak vurdert svekkes.
 - At boplikten kun er oppfylt ved at flytting er meldt folkeregisteret innebærer en forenkling av den kommunale kontrollen av bopliktsbestemmelsen. Det understrekes imidlertid at det ikke nødvendigvis er en sammenheng mellom reelt bosted og adresse i folkeregisteret. Dagens bestemmelse vedrørende oppfyllelse av bopliktbestemmelsen er imidlertid umulig å kontrollere.
 - Som lokal landbrukspolitisk aktør vil kommunene fortsatt kunne utarbeide egne retningslinjer for praktisering av lovverket.

Det er videre ønskelig knytte en særskilt kommentar til at det kreves at jordbruksarealene leies bort i minst 10 år om gangen, med skriftlig avtale som fører til driftsmessig gode løsninger for å tilfredstille kravet om personlig driveplikt. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikta. Det oppfordres følgelig til å inngå leieavtaler på mer enn 10 år. Ved leie i mer enn 10 vil det utløses krav om deling av eiendommen etter jordlovens § 12 med påfølgende konsesjonssøknad fra leier. Understreker her jordlovens prinsipp ved engang delt alltid delt vil kunne komme til anvendelse dersom eiendommen også må deles etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Videre skal kommunen vurdere om de ulike leieforholdene er driftsmessig gode i forhold til avstand, driftsforhold, andre som har behov for leiejord med mer. Dette er en rigid og byråkratisk regulering av leiemarkedet som har mange uheldige og unødvendige konsekvenser både i forhold til forvaltningen, leier og eier. I mange tilfeller er det fornuftig med kortere leieperioder, i andre tilfeller lengre perioder. Dette gjelder både i forhold til eier og leier. Hva kreves dersom en ønsker å drive deler av arealet og leie bort et annet skifte i kortere eller lengre periode, eller dersom deler av arealet ønsket leid bort til spesialproduksjon i en kortere periode for å bedre vekstskifte? Hvordan skal dette følges opp av forvaltningen og hvordan sikres lik vurdering av driftsmessig gode løsninger over kommunegrenser?

Det er positivt og ønskelig med lange og stabile leieforhold både for å bedre ta vare på arealene og for å sikre forutsigbarhet for den som leier jord. Det bør imidlertid etterstrebes andre løsninger for å ivareta disse forholdene enn å legge opp til

deling av eiendommer med påfølgende konsesjonsbehandlinger. Gode leieavtaler er i så måte viktig. Dersom de i tillegg er langsiktige er det positivt. Å stimulere til frivillig bruksrasjonalisering, slik at den som driver også eier arealene, er også en bedre løsning enn leieavtaler på over 10 år. Jordbruket preges av kontinuerlige endringer både i forhold til marked, driftsopplegg og eierforhold. De som har sitt virke i jordbruket er avhengig av at lovverket ikke setter unødvendige begrensninger i forhold til en fleksibilitet som jordbruket i fremtiden er avhengig av. Det understrekes at det offentlige skal være forsiktig med å gå inn på for omfattende reguleringer av leiemarkedet.

Utskrift til: Landbruks- og matdepartementet, postboks 8007 Dep, 0030 Oslo