



# SIGDAL KOMMUNE

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

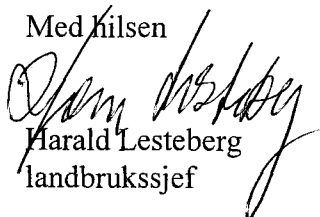
2008/00216 - 35	
Mottatt: 27 APR 2008	ASJK / SED
Saksbehandler: IAA	479
Opplag:	Avskrift:

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
V60 &13	S.nr: 08/00292-004 Sbh: HL L.nr: 002377/08	200800216-/IAA	19.04.2008

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

Vedlagt følger vår høringsuttalelse vedr. forslag til endringer i jordlov, konsesjonslov og jordlov. Saken er behandlet i kommunestyrets sak 08/0019 den 17.04.2008.

Med hilsen

  
Harald Lesteberg  
landbrukssjef

Kopi: Fylkesmannen i Buskerud/landbruksavdelingen.

# SIGDAL KOMMUNE

Kommunestyret

# MØTEBOK

Arkivsaknr.: 08/00292-002  
Løpenr.: 001763/08  
Arkivnr.: V60 & 21  
Saksbeh.: Harald Lesteberg

---

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	03.04.2008	FS-08/0025
Kommunestyret	17.04.2008	KS-08/0019

---

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

### Formannskapets forslag til vedtak:

1. Sigdal kommune støtter intensjonene om å gjøre lovene mer målrettet i forhold til å oppnå bosettingsmessige mål. I vårt distrikt opplever vi at mange ønsker å kjøpe eiendom med tanke på helårs bosetting. Sigdal deltar i et prosjekt "lys i alle glas" for å øke tilflytting til alle typer ubebodde eiendommer. Det er derfor viktig at vi gis gode verktøy for å sikre bosetting på eiendommer som egner seg for fast bosetting. Det er også nødvendig å sikre bosetting på mindre bruk og boliger for å forebygge at disse, så vel som gårdsbruk, ender opp som fritidseiendommer.
2. Vi ønsker ingen generell økning i arealgrenser når boplikt skal inntreffe. Vi vil foreslå at disse settes på samme nivå som der konsesjonsplikt oppstår i dag for totalareal(100 dekar), men likevel med økning til 25 dekar siden overflatedyrka jord er med i arealberegningen.
3. For å få en større bevissthet om boplikten, kan vi slutte oss til forslaget om konsesjonsplikt dersom erverver ikke kan bosette seg på eiendommen innen den normale ett-årsfristen. Det må uformer klare regler som beskriver hvilke vilkår som kan settes for å få konsesjon, når konsesjon skal avslås og hva som defineres som mislighold av boplikten.
4. Vi vil støtte forslaget om å flytte bestemmelsene om boplikt til konsesjonsloven og driveplikt til jordloven.
5. Vi er enige i at boplikt bare kan oppfylles ved at eieren er bosatt på eiendommen etter folkeregisteret.
6. Vi er ikke enige i at det skal kreves boplikt innen kommunen ved erverv av ubebygde utmarkseiendom. Boplikten må knyttes til bebygde eiendommen og sees i forhold til boligens standard uavhengig om det er skog- eller annen utmarkseiendom.
7. Vi er enige i at slektskapsunntaket oppheves i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

Saken avgjøres av: Kommunestyret

## Vedlegg:

- Høringsbrev

## Saksutredning

### Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet har fremmet forslag til endringer i deler av den sentrale landbrukslovgivning når det gjelder bestemmelser om bo- og driveplikt m.v. i landbruket.

Saken er nå sendt på høring bl.a. til kommunene. Som kjent er kommunen landbruksmyndighet når det forvaltning av bestemmelsene som gjelder bo- og driveplikt i landbruket. Slike saker blir derfor avgjort i kommunen med Fylkesmannen som klageinstans.

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 driveplikten blir varig for hele eierperioden. Det blir mulig å søke om fritak fra driveplikta. I dag er 40 prosent av jorda på landsbasis leiejord. Personlig driveplikt kan fortsatt oppfylles ved bortleie hvis avtalen er skriftlig, er på minst 10 år. Slik er bestemmelsen også i dag.

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

Østlandsforskning og Høgskolen i Hedmark har på oppdrag fra Fylkesmannen i Hedmark gjort en kartlegging av erfaringer med boplikten og vurdert virkninger av boplikten i fylket. Departementet henviser til denne i sine begrunnelser. Undersøkelsen viser at hele 83 prosent av eierne har innrettet seg etter loven og bosatt seg på landbrukseiendommen. 35 prosent av eierne har landbruk som eneinntekt. Kommunene gir avslag på 12,8 prosent av søknadene og tidsbegrenset fritak på 61,5 prosent, 25,7 prosent ble gitt varig fritak. Det er grunn til å tro at forholdet ikke er særlig annerledes i Buskerud.

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. Det skal legges mindre vekt på søkers tilknytning og livssituasjon.

Departementet oppsummerer forslagene ved:

- 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 dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar 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- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttes 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.

### **Vurdering:**

Sigdal kommune har år om annet 4-8 saker som gjelder fritak eller utsettelsessøknad vedr. bo- og driveplikt for landbrukseiendommer. I de fleste sakene gis det utsettelse og i noen tilfeller varig fritak. Den vanligste grunn for søknad om utsettelse er at tidligere eiere fortsatt bor på eiendommen. De få tilfellene hvor det blir gitt varig fritak skyldes gjerne at eiendommen ligger svært isolert til. Det er viktig å være klar over at ved de aller fleste overdragelser av landbrukseiendom i vår kommune blir det ikke søkt om utsettelse eller fritak. Eiendommene blir som regel bosatt innen den vanlige ett-årsfristen. Det synes som om de fleste ser som naturlig å flytte til den eiendommen som en tar over. Dette samsvarer godt med undersøkelsen fra Østlandsforskning hvor 83 prosent bosetter seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen.

Sigdal kommune har vedtatt veiledende retningslinjer for praktisering av bo- og drivepliktbestemmelse. Retningslinjene gjelder landbrukseiendommer og eiendommer under konsesjonsgrensene. De siste blir vurdert etter se såkalte "null-konsesjonsregler" Våre retningslinjer må eventuelt revideres dersom bestemmelsene som gjelder bo- og driveplikt blir endret.

I høringsnotatet er de viktigste endringer oppsummert i oversikten over. Vi skal punktvis kommentere noen av endringsforslagene:

#### *Flytting av lovbestemmelser:*

I dag er bestemmelser om boplikt hjemlet både i odelslov og konsesjonslov. Det kan være noe uoversiktlig om søker "hører hjemme" i den ene eller andre kategori og at vurderingen kan være noe ulik om saken skal vurderes etter odelsloven eller etter konsesjonsloven.

Bestemmelser om driveplikt ligger også både i odelslov og konsesjonslov i tillegg til vanhevdbestemmelsen som ligger jordloven. Flytting av bestemmelsene om boplikt fra odelsloven til konsesjonsloven og driveplikt til jordloven synes fornuftig og vil være med å forenkle lovforvaltningen.

### *Arealgrenser.*

Det foreslås en harmonisering av arealgrenser ved at boplikt oppstår ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka eller over 350 dekar produktiv skog. Samtidig settes krav til odlingsjord til de samme arealgrensene. Når det gjelder grense 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 samordningen av arealgrensene være lettere å forholde seg til. Det hadde likevel vært ønskelig at arealgrensen for skog/utmark/totalt areal også kunne vært fullstendig samordnet slik at grenser for konsesjonspliktige erverv og grenser for boplikt blir de samme.

### *Boplikt som forutsetning for å unngå konsesjonsbehandling.*

Departementet foreslår at boplikt skal bli en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt fra konsesjonsplikt. Dersom en har til hensikt å bruke gården som fritidseiendom, eller ikke vil eller kan bosette seg der, må en altså søke konsesjon. Bestemmelsen blir her som ved "null-konsesjon" hvor det er konsesjonsplikt for boligeiendom som ønskes brukt til fritidseiendom. En ønsker altså å oppheve muligheten for å søke utsettelse eller fritak, men la dette bli vurdert under en evt. konsesjonsbehandling. Bakgrunnen for forslaget ligger bl.a. i at kjøperen etter dette må ta en forholdsvis rask beslutning om han vil bosette seg på eiendommen eller ikke.

Erfaringer viser at utsettelser gjerne fører til at eiendommen ikke blir bosatt i det hele tatt. For å målrette boplikten i landbruket og skape en større bevissthet om boplikten synes forslaget å være interessant. Det er likevel usikkert om kommunen vil ha større mulighet til å følge opp et eventuelt mislighold ved denne endringen. Nektelse av konsesjon er et forholdsvis inngripende vedtak. Særlig når det dreier seg om slektseiendom. Det er derfor viktig at det blir laget klare retningslinjer for grunnlaget for å stille vilkår om boplikt ved konsesjon eller hva som skal til for å nekte konsesjon. Dette for at konsekvensen kan bli mer forutsigbart for eier/søker. Det må også defineres konkret hva som ligger i mislighold dersom kommunene får en plikt til å pålegge eieren å søke konsesjon ved mislighold av boplikten.

### *Boplikt v/folkeregistrering på eiendommen.*

I en del tilfeller er det slik at eieren ikke kan bli registrert bosatt på eiendommen fordi familien ikke bor der. Kravet er likevel at eieren må bo på eiendommen minst 50 prosent av tiden. Dette må eieren redegjøre for og kommunen skal eventuelt godkjenne det. Departementet foreslår å oppheve denne muligheten og henvise kjøper til konsesjonsbehandling. Forslaget er en naturlig konsekvens av at eier bør være registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.

### *Boplikt på rene utmarkseiendommer.*

Departementet ber kommunen om å vurdere om det bør vurderes boplikt på rene utmarkseiendommer uten produktiv skog. Spørsmålet blir om en ved ubebygde utmarkseiendommer skal kreve boplikt innen kommunen og ved rene utmarkseiendommer m/boligbebyggelse skal kreve bosetting på eiendommen. Det vil antakelig være å gå for langt dersom det kreves boplikt innen kommunen for ubebygd utmarkseiendom. Dette fordi en ikke nødvendigvis oppnår bosettingsmessige mål i selve grenda eller i bygda ved et slikt krav. Boplikt bør bare knyttes til eiendommen så lenge den har et beboelig bolighus og dersom eiendommen har en størrelse ut over det generelle minstekrav. Dersom dette ikke er mulig, forutsetter en at kommuner med "null-konsesjon" kan nytte bopliktbestemmelsene der for å sikre at bolighus på denne type eiendommer ikke blir fritidshus.

*Slektskapsunntak i "null-konsesjons" forskriften.*

I gjeldende lov er overdragelse innen nær familie når eiendommen er under alminnelig konsesjonsgrense og fri for konsesjonsplikt (ved bruk til fritidseiendom) selv om kommunen har denne forskriften. Det foreslås at dette unntaket oppheves. Sigdal kommune vil støtte forslaget for å sikre at familier gjennom kortvarig eierskap kan omgjøre en boligeiendom til fritidseiendom. Denne muligheten uthuler bestemmelsen i dag.

**Formannskapet behandlet saksnr. 0025/08 den 03.04.2008**

**Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Kommunestyret behandlet saksnr. 0019/08 den 17.04.2008.**

**Behandling:**

Formannskapetets forslag enstemmig vedtatt.