

Arealforvaltning  
Saksbehandler: Kristin Riaunet  
Tlf.: 72858175

Vår dato  
21.04.2008

Vår referanse  
08/445-5

Arkivkode  
V00 &13

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement  
Postboks 8007 dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 08/216	Doknr.: 58
Monat: 23 APR 2008	ASR/SEB
Saksnr.: IAA	Ark.: 479
Kopi:	Avekr.:

## MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØRING - ENDRING I KO... OG JORDLOVEN BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT M.M

Komite for teknikk og miljø har i møte 17.04.2008, sak 19/08, fattet følgende vedtak:

Komite for teknikk og miljø har fått seg forelagt høring på endringer i bo- og driveplikt hjemlet i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven fra Landbruks- og matdepartementet dat. 05.02.3008.

Komiteen har en merknad til endringsforslagene; Forslaget om at den som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon, støttes ikke. Dagens regler hjemlet i odelsloven og konsesjonsloven bør opprettholdes.

Komiteen har for øvrig ingen merknader til endringsforslagene.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagte skjema.

Med hilsen



Kristin Riaunet  
Fagleder, landbruk

Vedlegg:

Kopi:

**SAMLET SAKSFRAMSTILLING**

<b>PS sak:</b> Utvalg	<b>Møtedato</b>
19/08 Komite for teknikk og miljø	17.04.2008
<b>Arkivsak: 08/445</b>	Saksbehandler: <b>Kristin Riaunet</b>

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Komite for teknikk og miljø har fått seg forelagt høring på endringer i bo- og driveplikt hjemlet i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven fra Landbruks- og matdepartementet dat. 05.02.3008.

Komiteen har en merknad til endringsforslagene; Forslaget om at den som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon, støttes ikke. Dagens regler hjemlet i odelsloven og konsesjonsloven bør opprettholdes.

Komiteen har for øvrig ingen merknader til endringsforslagene.

---

**Behandling i Komite for teknikk og miljø den 17.04.2008 sak 19/08**

*Innstillingen enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

Komite for teknikk og miljø har fått seg forelagt høring på endringer i bo- og driveplikt hjemlet i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven fra Landbruks- og matdepartementet dat. 05.02.3008.

Komiteen har en merknad til endringsforslagene; Forslaget om at den som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon, støttes ikke. Dagens regler hjemlet i odelsloven og konsesjonsloven bør opprettholdes.

Komiteen har for øvrig ingen merknader til endringsforslagene.

---

**Vedlegg:****Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:**

Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven er lagt ut på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/Horinger.html?id=1994>

**Saksutredning:**

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut på høring forslag til nye bestemmelser vedr. bo- og driveplikt m.m. i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Bakgrunnen for forslaget til endring er behovet for et enklere og mer målrettet regelverk mtp måloppnåelse når det gjelder bosetting og drift av jordbruksareal.

De fleste endringsforslagene 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 gis.

**Departementets endringsforslag:**

1. Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven flyttes i hovedsak til konsesjonsloven, og bestemmelsene om driveplikt etter odelsloven og konsesjonsloven flyttes til jordloven.
2. Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark, eller over 350 daa produktiv skog.
3. Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv avbebygd eiendom over 25 daa dyrka mark. Arealgrensen på 100 daa totalareal beholdes som i dag.
4. Kravet til odlingsjord blir 25 daa dyrka mark eller 350 daa produktiv skog.
5. Det vil kun bli et spørsmål om arealgrenser når det evt skal tas stilling til om det oppstår boplikt, eller om det dreier seg om odlingsjord. Dette vil bety at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord eller skogbrukseiendom" eller om den "kan nyttast til landbruksdrift"
6. Den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten, må søke konsesjon. Dette betyr at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort, og at det gis nærmere regler om konsesjonsvurderingene for slike tilfeller.
7. Det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
8. Boplikten kan bare oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
9. Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
10. Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
11. Departementet ber også på synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

Ut over disse punktene inneholder høringsnotatet forslag til endringer i forskriftsverket, bl.a innføring av krav til kommunenes saksforberedelser ved prisvurdering etter konsesjonsloven, og en tilpasning av konsesjonslovens forskrifter til ny Finnmarkslov.

**Gjeldende regler om bo- og driveplikt:**

Reglene om bo- og driveplikt oppstår ved erverv av landbrukseiendom, og er fastsatt i konsesjonsloven, odelsloven, og jordloven. Det er kommunene som er satt til å håndheve gjeldende regler om bo- og driveplikt, og som innvilger konsesjon ved erverv av landbrukseiendom.

I utgangspunktet er alle erverv av fast eiendom konsesjonspliktige, med mindre de er unntatt i loven (Lov av 28.11.2003, om konsesjon for erverv av fast eiendom). I hht konsesjonslovens bestemmelser er det ikke konsesjonsplikt for odelsberettigede, eller den som er nært beslektet med overdrager av landbrukseiendom. De godtgjør sin konsesjonsfrihet ved å fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet ved tinglysning av skjøte. Erverver som godtgjør konsesjonsfrihet etter dette har såkalt lovbestemt bo- og driveplikt, som følger av bestemmelsene i selve konsesjonsloven og i odelsloven.

Kommunene har ansvaret for at den lovbestemte bo- og driveplikten overholdes. Ved vesentlige mislighold av bo- og driveplikten, kan erververen pålegges å søke om konsesjon i hht konsesjonsloven §13 tredje ledd nr 4.

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter Konsesjonslovens §5 første ledd nr 2, og bo- og driveplikten følger av odelsloven §§27-29. Forutsetningen her er at landbrukseiendommen er en odelseiendom etter odelsloven §§ 1 og 2 (dvs en eiendom som har minst 20 daa jordbruksareal, eller har så mye anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 daa jordbruksareal. En eiendom er likevel ikke odelseiendom dersom jordbruksarealet er mindre enn 5 daa. Det samme gjelder for rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 daa). I hht odelslovens §27, 1.ledd har den som overtar en eiendom ved odelsløsning plikt til å bbo sette seg på eiendommen innen ett år, og bo på den og drive den i minst 10 år sammenhengende. For den som ellers overtar en eiendom med odelsrett, er bo- og driveplikten 5-årig. Og etter odelsloven §27 a kan disse søke om fritak, enten tidsavgrenset eller varig fritak.

For nære slektninger, som ikke er odelsberettigede til en eiendom, er det i hht konsesjonsloven §5 1.ledd nr 1, unntak for konsesjonsplikt ved erverv av eiendom som har mer enn 20 daa jordbruksareal, eller rene skogeiendommer over 100 daa. Betingelsen er at erververen oppfyller minst 5 års sammenhengende bo- og driveplikt. I hht konsesjonslovens regler kan det søkes fritak fra dette, enten tidsavgrenset eller varig fritak.

For de konsesjonspliktige erverv av landbrukseiendommer, er bo- og driveplikt gitt ved vilkår fastsatt i konsesjonen (konsesjon = en tillatelse til å bli eier). Slike vilkår fastsettes av kommunen, og kan eksempelvis være personlig eller upersonlig boplikt og driveplikt. Jfr konsesjonsloven §11, "i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme".

#### Dagens situasjon i Melhus kommune:

De aller fleste som overtar landbrukseiendommer i Melhus kommune, er enten odelsberettigede eller personer som kan overta konsesjonsfritt som følge av nært slektskap. Disse har kunnet søke om fritak fra boplikten enten tidsavgrenset eller varig fritak, alt etter deres eget konkrete behov.

Vi har i Melhus svært få saker hvor erverver søker om å få lemping i boplikten. Vi anslår dette til å være 1, kanskje 2 saker pr år. Etter at det ble innført bestemmelser om at driveplikten kan oppfylles ved at jorda leies bort for en periode på minst 10 år sammenhengende, har vi også svært få saker om lemping av driveplikt.

Det har etter det man kjenner til aldri skjedd at noen i Melhus har mistet sin eiendom som følge av at man ikke har kunnet oppfylle de lovbestemte vilkår om boplikt, og derved pålegg om å søke konsesjon.

I det store og hele er det stor bolyst i Melhus kommune. Og det er sjelden at landbrukseiendommer blir lagt ut på fritt salg. Dette har hovedsakelig vært småbruk i slike tilfeller.

Vi har likevel enkelte områder i kommunen hvor bosettingshensynet begynner å gjøre seg gjeldende, bl.a som følge av at eiendommer er kommet ut av drift f.eks pga den teknologiske utviklingen, at det dreier seg om eiendommer med små arealressurser, eller at

eiendommene er blitt drevet passivt av eiere over lengre tid og derfor har et nedslitt driftsapparat.

**Vurderinger:**

Høringsforslaget legger opp til at man skal få et mer oversiktlig regelverk når det gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt.

Det er en klar forenkling at bestemmelsene om driveplikt blir samlet i jordloven, og vil gå naturlig sammen med jordlovens tidligere bestemmelser om bl.a vanhevd. Forslaget støttes.

Når det gjelder forslaget om heving av arealgrensene for når det er boplikt på en eiendom, og når et erverv av en landbrukseiendom vil være konsesjonspliktig, vil ikke dette få noen større og dramatiske konsekvenser i Melhus sett ut i fra vår bruksstruktur. Det foreslås at boplikt skal gjelde for bebygd eiendom, som har en nedre grense på 25 daa jordbruksareal, eller rene skogeiendommer på 350 daa. I Melhus har vi svært få rene skogeiendommer, og de fleste landbrukseiendommene har minst 25 daa jordbruksareal.

Det legges opp til felles arealgrenser, og et spørsmål om arealet når man skal ta stilling til om en eiendom har boplikt, eller om det dreier seg om "odlingsjord".

Grensen for odlingsjord settes altså lik grensen for konsesjonsplikt, og grensen for boplikt. Dette er positivt, og man slipper å vurdere om eiendommen kan karakteriseres som en "jord- eller skogbrukseiendom", eller om den "kan nyttast til landbruksdrift". Forslagene støttes.

Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven flyttes i hovedsak til konsesjonsloven. Den som ikke kan oppfylle boplikten, må søke konsesjon. Dette betyr at adgangen til å søke om fritak fra boplikt faller bort, og at det vil komme nærmere retningslinjer for konsesjonsvurderinger for slike tilfeller.

I Melhus har vi svært få søknader om fritak fra boplikt ved overtagelse av landbrukseiendommer. Langt de fleste som overtar landbrukseiendom i Melhus, er også odelsberettigede, og kan erverve konsesjonsfritt med bakgrunn i dette. De godtgjør samtidig at de i hht odelsloven plikter å bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo og drive eiendommen i minst 5 år sammenhengende. Ved mislighold av boplikten, kan den odelsberettigede bli pålagt å søke konsesjon.

Vi mener at det ikke foreligger noe grunnlag for å ta bort gjeldende regler om at det kan søkes om fritak fra boplikten i hht odelslovens bestemmelser. Å pålegge odelsberettigede en plikt til å søke konsesjon ved overtagelse av slektsgårder når de har behov for fritak, er en for sterk inngripen i den private eiendomsretten. Konsesjon er en tillatelse til å bli eier, og på slike vilkår som samfunnet stiller opp. Når man overtar en odelseiendom, så er dette ofte også et spørsmål om arv og tilknytning til en eiendom. Noen kommer også svært raskt opp i slike situasjoner, f.eks ved dødsfall.

Med bakgrunn i at dette dreier seg om svært få saker, og at den enkelte kommune har anledning til å behandle søknader om fritak, vil en ikke støtte dette forslaget i høringen.