

**MODUM  
KOMMUNE**

TEKNISK ETAT

Endringer i hovedutvalg  
for teknisk sektor

16/4 2008 sak nr. 0023/08

Det kongelige landbruks- og matdepartement  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdepartementet		21.04.2008	
Saksnr.: 08/216	Deponi: 68		
Mottatt: 25 APR 2008		ASR/SEB	
Saksbeh.:	Ark.:	479	
Kopi:	Avskr.:		

Arkivsnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Tlf. saksbeh	Deres ref.	Deres dato
08/00610	V60 & 21	TEK/TEK/GG	32 78 93 90		

**MELDING OM VEDTAK**

**ENDRINGER I ODELSLOVA, KONSESJONSLOVA OG JORDLOVA -  
BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT MM. HØRING**

HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR behandlet i møte 16.04.2008 sak 0023/08.  
Følgende vedtak ble fattet:

1. Modum kommune ønsker oversiktlige og målretta virkemiddel for å øke bosettinga. En samordning og forenkling av odelslova, konsesjonslova, jordlova og bestemmelsene for bo- og driveplikt kan bidra til dette.

I vårt distrikt opplever vi at mange ønsker å kjøpe eiendom for helårs bosetting. Modum kommune deltar i prosjektet "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.

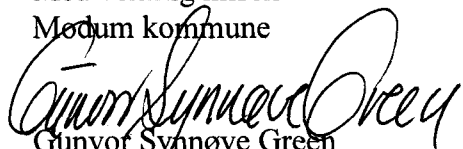
2. Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller når totalarealet overstiger 100 dekar. Det bør være likhet i arealgrensene for når en eiendom er odlingsjord, når det inntrekr krav om boplikt og når det er konsesjonsplikt. Dette vil gi et mer oversiktlig regelverk, samt at det forenkler forvaltninga av reglene.
3. For å få en større bevissthet om boplikta, kan vi slutte oss til forslaget om konsesjonsplikt dersom erverver ikke kan bosette seg på eiendommen innen den normale ett-årsfristen. Det må uformes klare regler som beskriver hvilke vilkår som kan settes for å kunne gi konsesjon, når konsesjon skal avslås og hva som defineres som mislighold av boplikta.

4. Vi vil støtte forslaget om å flytte bestemmelsene om boplikt til konsesjonslova og driveplikt til jordlova. Dette gir like regler i behandlinga av bo- og driveplikt uavhengig av om erverver er nær slektning eller har odal til eiendommen.
5. Vi er enige i at boplikt bare kan oppfylles ved at eieren er bosatt på eiendommen jf Folkeregisterets krav.
6. Det bør også knyttes boplikt til erverv av ubebygd utmarkseiendom (herunder eiendommer med produktiv skog). Boplikta vil da oppfylles ved å bo i kommunen

Vi er enige i at slektskapsunntaket oppheves i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

Med vennlig hilsen

Medum kommune



Gunvor Synnøve Green  
fagleder jordbruk

# Modum kommune

## HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR

Arkivsaksnummer.:  
08/00610

Arkivnummer:  
V60 &21

Saksbehandler:  
Gunvor Synnøve Green

---

**Saksnr.: Utvalg**  
0023/08 HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR

**Møtedato**  
16.04.2008

---

**0023/08**                    **ENDRINGER I ODELSLOVA, KONSESJONSLOVA OG  
JORDLOVA - BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT MM.  
HØRING**

### **RÅDMANNENS FORSLAG:**

1. Modum kommune ønsker oversiktlige og målretta virkemiddel for å øke bosettinga. En samordning og forenkling av odelslova, konsesjonslova, jordlova og bestemmelsene for bo- og driveplikt kan bidra til dette.  
  
I vårt distrikt opplever vi at mange ønsker å kjøpe eiendom for helårs bosetting. Modum kommune deltar i prosjektet "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. Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller når totalarealet overstiger 100 dekar. Det bør være likhet i arealgrensene for når en eiendom er odlingsjord, når det inntrekr krav om boplikt og når det er konsesjonsplikt. Dette vil gi et mer oversiktlig regelverk, samt at det forenkler forvaltninga av reglene.
3. For å få en større bevissthet om boplikta, kan vi slutte oss til forslaget om konsesjonsplikt dersom erverver ikke kan bosette seg på eiendommen innen den normale ett-årsfristen. Det må uformes klare regler som beskriver hvilke vilkår som kan settes for å kunne gi konsesjon, når konsesjon skal avslås og hva som defineres som mislighold av boplikta.
4. Vi vil støtte forslaget om å flytte bestemmelsene om boplikt til konsesjonslova og driveplikt til jordlova. Dette gir like regler i behandlinga av bo- og driveplikt uavhengig av om erverver er nær slektning eller har odel til eiendommen.
5. Vi er enige i at boplikt bare kan oppfylles ved at eieren er bosatt på eiendommen jf Folkeregisterets krav.
6. Det bør også knyttes boplikt til erverv av ubebygd utmarkseiendom (herunder eiendommer med produktiv skog). Boplikta vil da oppfylles ved å bo i kommunen.

Vi er enige i at slektskapsunntaket oppheves i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

**BEHANDLING/VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR DEN  
16.04.2008, SAKSNR. 0023/08**

**BEHANDLING:**

Enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

1. Modum kommune ønsker oversiktlige og målretta virkemiddel for å øke bosettinga. En samordning og forenkling av odelslova, konsesjonslova, jordlova og bestemmelsene for bo- og driveplikt kan bidra til dette.

I vårt distrikt opplever vi at mange ønsker å kjøpe eiendom for helårs bosetting. Modum kommune deltar i prosjektet "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. Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller når totalarealet overstiger 100 dekar. Det bør være likhet i arealgrensene for når en eiendom er odlingsjord, når det inntrekr krav om boplikt og når det er konsesjonsplikt. Dette vil gi et mer oversiktlig regelverk, samt at det forenkler forvaltninga av reglene.
3. For å få en større bevissthet om boplikta, kan vi slutte oss til forslaget om konsesjonsplikt dersom erverver ikke kan bosette seg på eiendommen innen den normale ett-årsfristen. Det må uformes klare regler som beskriver hvilke vilkår som kan settes for å kunne gi konsesjon, når konsesjon skal avslås og hva som defineres som mislighold av boplikta.
4. Vi vil støtte forslaget om å flytte bestemmelsene om boplikt til konsesjonslova og driveplikt til jordlova. Dette gir like regler i behandlinga av bo- og driveplikt uavhengig av om erverver er nær slektning eller har odel til eiendommen.
5. Vi er enige i at boplikt bare kan oppfylles ved at eieren er bosatt på eiendommen jf Folkeregisterets krav.
6. Det bør også knyttes boplikt til erverv av ubebygd utmarkseiendom (herunder eiendommer med produktiv skog). Boplikta vil da oppfylles ved å bo i kommunen

Vi er enige i at slektskapsunntaket oppheves i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

Vedlegg: Høringsbrev fra landbruks- og matdepartementet av 05.02.08

Fullstendig høringstekst ligger på landbruks- og matdepartementet si heimeside.

[http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat\\_050208\\_odel\\_kons\\_lov\\_mm.pdf](http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat_050208_odel_kons_lov_mm.pdf)

**Saksutredning:**

Landbruks- og matdepartementet har fremma forslag til endringer i deler av den sentrale landbrukslovgivninga når det gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt m.v.

Saka er nå sendt på høring bl.a. til kommunene, med høringsfrist 5. mai. Som kjent er kommunen landbruksmyndighet når det gjelder forvaltning av bestemmelsene om bo- og driveplikt i landbruket. Slike saker blir avgjort i kommunen med Fylkesmannen som klageinstans.

Det blir bla 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. I dag er 40 % av jorda på landsbasis leiejord. Personlig driveplikt kan fortsatt oppfylles ved bortleie hvis avtala er skriftlig og på minst 10 år. Slik er bestemmelsen også i dag.

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.

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

Landbruks- og matdepartementet legger opp til å fremme en proposisjon med forslag til endringer i løpet av 2008. Proposisjonen planlegges fremma samtidig med forslag til endringer i odelslova som er basert på odelslovutvalgets forslag fra 2003.

#### **Vurdering:**

Modum kommune har om lag 15 søknader i året som gjelder fritak eller utsettelse vedr. bo- og driveplikt for landbrukseiendommer. I de fleste sakene gis det utsettelse og i noen tilfeller varig fritak. De tilfellene der det blir gitt varig fritak gjelder som oftest rene skogeieendommer uten bygningsmasse, eller at den bygningsmassa som er ligger utenom områder som normalt har fast bosetting. Eks seterbebyggelse og hytter. 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, fordi eiendommene blir bosatt innen den vanlige ett-årsfristen. Det synes som om de fleste ser det som naturlig å flytte til den eiendommen en tar over. Dette samsvarer godt med undersøkelsen fra Østlandsforskning hvor 83% bosatte seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen.

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

#### *Flytting av lovbestemmelser:*

I dag er bestemmelser om boplikt hjemla 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. Bestemmelser om driveplikt ligger også både i odelslov og konsesjonslov, i tillegg til vanhevdsbestemmelsen som ligger i jordlova. Flytting av bestemmelsene om boplikt fra odelslova til konsesjonslova, og driveplikt til jordlova synes fornuftig og vil være med å forenkle lovforvaltninga. Dette gir likhet i behandlinga uavhengig av om erverver er i nær slektning eller har odal til eiendommen.

*Arealgrenser.*

Det foreslås en harmonisering av arealgrensene ved at boplikt oppstår ved erverv av bebygd 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 forvaltninga 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 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 konsesjonsplikt. Dersom en har til hensikt å bruke gården som fritidseiendom, eller ikke vil eller kan bosette seg der innen ett-årsfristen, må en altså søke konsesjon. Bestemmelsen blir her som ved "null-konsesjon" (konsesjonslova § 7) 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. Bosettingsspørsmålet må erverver vurdere før vedkommende kjøper eiendommen. Trolig gjør dette at kravet om bosetting i større grad vil tas på alvor.

Det skal i ei eventuell konsesjonsvurdering legges særlig vekt på bosetting og kulturlandskapet samt den helhetlige ressursforvaltninga av eiendommen. Eiendommens størrelse, avkastning og husforholda skal også tillegges vekt i vurderinga. Søkere tilknytning og livssituasjon skal ha mindre betydning enn tidligere, mens driftsmessige gode løsninger, erververs skikkethet og priskontrollen vil ikke ha betydning for denne behandlinga.

Noen søknader om utsettelse av boplikta er såkalte "gjengangere", og det er vanskelig å oppnå permanent bosetting. For å målrette boplikta i landbruket og skape en større bevissthet om boplikt synes forslaget å være interessant. 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.

*Boplikt ved folkeregistrering på eiendommen.*

I en del tilfeller er det slik at eieren ikke kan registreres bosatt på eiendommen jf Folkeregisterets regler, fordi resten av familien ikke bor der. Boplikta kan pr i dag likevel oppfylles ved den såkalte "50 % -regelen". Kravet er at eieren må bo på eiendommen minst 50% av tida. Denne måten å oppfylle boplikta på må kommunen godkjenne, etter redegjørelse fra eier. Departementet foreslår å oppheve denne muligheten. Kan ikke erverver bosette seg på eiendommen innen et år, må det søkes konsesjon.

Å kunne kontrollere hvor vidt "50 % -regelen" oppfylles er svært vanskelig i praksis. Forvaltningas kontroll og oppfølging vil forenkles betraktelig hvis det er Folkeregisterets regler som gjelder i alle saker. Det understrekes imidlertid at det ikke nødvendigvis er en sammenheng mellom reelt bosted og adresse i folkeregisteret. Dette er lite heldig for ønsket om økt bosetting.

*Boplikt på utmarkseiendommer.*

Departementet ber kommunen om å vurdere om det bør være boplikt på utmarkseiendommer. Spørsmålet blir om en ved ubebygde utmarkseiendommer skal kreve boplikt innen kommunen, og ved utmarkseiendommer m/boligbebyggelse skal kreve bosetting på eiendommen. Mange utmarkseiendommer har langt større ressurser og verdier enn bebygde eiendommer med innmark og produktiv skog. Derfor er det trolig på sin plass at også denne typen eiendommer har krav om bosetting. Slike eiendommer har ofte en beliggenhet som gjør at det ikke er naturlig å kreve bosetting på sjølve eiendommen. At erverver er bosatt i kommunen vil derfor være et godt alternativ.

*Slektskapsunntak for "null-konsesjon".*

I følge § 7 i konsesjonslova er overdragelse innen nær familie, når eiendommen er under alminnelig konsesjongrense, fri for konsesjonsplikt. Dette gjør at bolighus kan tas i bruk som fritidseiendom sjøl om kommunen har nedsatt konsesjongrense. Det foreslås at dette unntaket oppheves. Å ha like regler for boplikt uavhengig av om det er familie eller andre som overtar er rimelig, slik at bosettinga trygges. Da unngår en at familier gjennom kortvarig eierskap kan omgjøre en boligeiendom til fritidseiendom. Denne muligheten uthuler bestemmelsen i dag.