

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385 Møtedato 25.04.08 Internnr. 30/2008

Kommune Gnr./Bnr.
 Saksbeh. JSB/TOF/NKM/AKF Eiend.navn

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

Innledning

Landbruks- og matdepartementet har fremmet forslag om endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. De fleste forslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang og i reglene som er av betydning for om konsesjon skal gis. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger.

Departementets forslag er sendt på høring med høringsfrist 05. mai 2008. Fylkeslandbruksstyret er høringsinstans, jf. høringsbrev av 5. februar 2008.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- 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 foretaes en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogsbrukseiendom" 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

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internur. 30/2008

- At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

I tillegg foreslås det endringer i forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven, som innebærer at kommunen pålegges å vise hvordan prisvurderingen i konsesjonssaker er foretatt.

Departementet ber også om synspunkt på:

- om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

Fylkesmannens vurderinger:

Boplikten er til stadighet oppe i samfunnsdebatten. Diskusjonen går bl.a på om boplikten er et egnet virkemiddel i forhold til å ivareta bosetting og investeringslyst, hvor inngrepene virkemidlet er i forhold til borgerne mv. Fylkeslandbruksstyret i Hedmark legger stor vekt på bosettingshensyn og har hatt og har en streng holdning i saker som gjelder søknader om fritak fra boplikten.

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 Hedmark fylke (ØF-rapport 01/08 og HiHm oppdragsrapport 03/08). Undersøkelsen viser at hele 86 % av eierne har innrettet seg etter loven og bosetter seg på landbrukseiendommen. Av de resterende 14 % har 10 % søkt om midlertidig fritak og 4 % søkt om varig fritak. Eiendommens størrelse, eierens utdanning og tilknytning til eiendommen ser ut til å ha betydning for om eieren velger å bosette seg på eiendommen. Alder ved eierskiftet er økende. Bosetting fører til at investeringer i og vedlikehold av våningshuset blir prioritert høyere. Erfaringene fra Hedmark tyder derfor på at boplikten er et egnet virkemiddel i forhold til å ivareta bosettingshensynet.

Forslag om at bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven

I dag er det gitt regler om boplikt både i konsesjonsloven og i odelsloven. Departementet peker på at dette har ført til at bestemmelsene er mer kompliserte enn det som er nødvendig for å nå de målene de skal ivareta. Departementet viser til at dette kan skape problemer både for den som skal ta over eiendom og forvaltningen. Videre viser departementet til at bestemmelsene om boplikt i dag står i odelsloven, men begrunnes ut fra samfunnshensyn samtidig som formålet med odelsretten kan utlegges til å verne om den odelsberettigedes stilling. Departementet mener at en flytting vil vise sammenhengen mellom boplikt og de samfunnshensyn som begrunner plikten på en tydeligere måte enn dagens lov. De viser til at det blir enklere å utarbeide like regler om boplikt uavhengig av om erverver er nær slektning eller har odal til eiendommen. For forvaltningen blir det ikke lenger nødvendig å ta stilling til hvilken lov plikten oppstår etter. Endringen legger videre til rette for at saksgangen for oppfølging av mislighold blir enklere og mer effektiv.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

Fylkesmannen viser til departementets vurderinger og slutter seg til forslaget.

I dag er bestemmelsene om driveplikt knyttet til ervervsituasjonen og inntatt i odelslov og konsesjonslov. Departementet har i høringsutkastet begrunnet driveplikten ut fra samfunnshensyn som ikke er knyttet til odelsretten, og det er foreslått at plikten blir varig og skal gjelde jordbruksareal. Departementet mener at det er mer naturlig å lovfeste driveplikten i jordloven, og at dette vil tydeliggjøre de samfunnshensyn som ligger til grunn for driveplikten på en bedre måte enn i dag, jf at disse hensynene er sentrale i jordlovens formålsbestemmelse og i forbudet mot vanhevd i jordlovens § 8.

Fylkesmannen er enig i forslaget om at driveplikten også må gjelde innmarksbeite/gjødsla beite. En slutter seg dessuten til at det ikke er behov for regler om driveplikt for skog, siden det er egnede virkemidler for dette i skogbruksloven. Fylkesmannen mener videre at forslaget vil kunne bidra til et styrket jordvern og bedre ivaretagelse av kulturlandskapet. Forutsatt at driveplikten blir varig kan fylkesmannen slutte seg til forslaget om å flytte reglene om driveplikt til jordloven.

Forslag om at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog. Forslag om at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag. Forslag om at kravet til odlingsjord blir 25 dekar eller 350 dekar produktiv skog. Forslag om at det blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord.

Arealgrensene i odelsloven er i dag 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Jordbruksareal i odelsloven omfatter fulldyrka, overflatedyrket og gjødslet beite. Arealene i Norge fordeler seg med 79,8 % fulldyrka, 3,6 % overflatedyrka og 16,6 % innmarksbeite. Arealgrensen for når det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom er 20 dekar fulldyrka jord eller 100 dekar totalareal. Departementet foreslår at grensen for jordbruksareal i odelsloven og konsesjonsloven samordnes og endres til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og at denne grensen også skal gjelde for boplikt på landbrukseiendom. Den alternative grensen for odlingsjord og boplikt er knyttet til produktiv skog, og foreslås satt til 350 dekar produktiv skog. Departementet foreslår ingen endring i konsesjonslovens alternative bestemmelse om konsesjonsplikt for bebygd eiendom over 100 dekar totalareal.

Departementet legger til grunn at forslagene samlet trolig fører til at noen færre eiendommer vil være odlingsjord og at noen færre eiendommer vil være konsesjonspliktige enn i dag.

Departementet viser til at de ved denne høringen ikke legger opp til å drøfte arealgrensene i odelsloven eller konsesjonsloven i sin fulle bredde, forslagene er følgelig en justering av arealgrensene for å få en bedre samordning av lovene. Departementet ber om synspunkter på om arealgrensene treffer bra på det grunnlaget.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

Departementet mener at endringer i økonomiske rammebetingelser for landbruket fører til at vilkåret i odelsloven om at eiendommen skal kunne nyttes til landbruksdrift, og vilkåret i konsesjonsloven om at boplikten skal gjelde ved erverv av jord- og skogbrukseiendom er egnet til å skape uklarhet ved om det er boplikt eller odelsrett på eiendommen eller ei. Departementet foreslår at de skjønnsmessige kriteriene sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser. Dette innebærer at det ikke lenger skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttast til landbruksdrift". Vurdering etter disse kriteriene er kompliserte og tidkrevende. Beregninger av mulig avkastning vil alltid måtte fremstå med en viss grad av usikkerhet og det vil kunne bli beregnet ulike avkastninger for samme eiendom, alt etter hvilke forutsetninger som legges til grunn. Reglene er underlagt stor grad av skjønn og framstår ikke som entydige og tydelige verken for den enkelte eller forvaltningen. Fylkesmannen mener derfor at forslaget vil medføre ei betydelig forenkling og gi større forutsigbarhet med hensyn til om et erverv utløser boplikt og om eiendommen er odlingsjord.

Fylkesmannen mener dagens arealgrenser er lave. De foreliggende forslag vil ikke endre dette i vesentlig grad. Samordningen har særlig betydning for boplikten. Samordningen vil likevel ikke bli total ettersom kravet til odlingsjord kun vil være knyttet til arealstørrelse, mens konsesjonsplikt og boplikt bare gjelder bebygd eiendom.

Fylkesmannen ser at endringene i arealgrensene primært er begrunnet ut fra samordning av lovene. Samtidig mener fylkesmannen at de endringene i de økonomiske rammebetingelser som departementet også viser til og en fjerning av begrepene "kan nyttes til landbruksdrift" og "jord- og skogbrukseiendom", tilsier at grensene bør justeres noe mer opp. Fylkesmannen foreslår derfor at grensen for jordbruksareal settes til 30 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. En har ikke eksakte tall for hvor mange eiendommer som vil bli berørt av en slik heving av arealgrensa. (I 2004 var det 11 394 eiendommer i Hedmark med 20 dekar jordbruksareal eller mer og 9 252 eiendommer mer 30 dekar eller mer). Fylkesmannen har ingen merknad til de øvrige arealgrensene.

Hvordan begrepet bebygd eiendom skal forstås framgår utelukkende av forarbeidene til loven. For å unngå tvil om hva som ligger i begrepet bebygd eiendom mener fylkesmannen det er behov for å klargjøre dette i rundskriv. Dette er spesielt viktig dersom det blir vedtatt at det ikke skal være boplikt på ubebygde eiendommer.

Forslag om 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.

Reglene om boplikt går dels fram av odelsloven og dels av konsesjonsloven. Når nær slekt uten odelsrett erverver konsesjonspliktig jord- eller skogbrukseiendom, er bo- og driveplikt en betingelse for å slippe å søke konsesjon. Har erververen odelsrett er det ingen tilsvarende kobling til konsesjonsplikt. Ved mislighold kan den odelsberettigede allikevel bli pålagt å søke konsesjon.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Motedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

Departementet viser til at i eieren i noen tilfeller allerede på ervervstidspunktet vet at han ikke vil komme til å oppfylle boplikten. Eiendommen blir allikevel overtatt og eieren bruker den muligheten som ligger i eksisterende lovverk til å søke fritak. Fritak blir ofte innvilget midlertidig eller varig. Departementet peker på at arbeidet med fritakssøknader er ressurskrevende både for eiere og forvaltningen, og at resultatet ofte er at boplikten blir skjøvet ut i tid og at det søkes på nytt etter noen år.

Departementet mener at det bør legges opp til en løsning som er mer effektiv enn i dag slik at eiendommen som boplass og arbeidsplass ivaretas på en bedre måte. Bestemmelsen må etter departementets syn bidra til at eieren i en tidlig fase må gjøre et valg om hvorvidt han skal være eier av eiendommen og bo der. Departementet mener at det er uheldig og unødvendig at lovene har egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikten. Dersom boplikten blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon, kan den konkrete vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke foretas i konsesjonsvurderingen. Ved en fjerning av fritaksmuligheten må eieren bestemme seg forholdsvis raskt etter at ervervet har skjedd. I konsesjonsavgjørelsen kan kommunen fastsette vilkår om boplikt dersom det synes påkrevet. Eieren kan på et senere tidspunkt eventuelt søke om å få lempet på vilkåret dersom det skulle oppstå behov.

Departementet mener at en slik mulighet for en konkret vurdering er tilstrekkelig og forslår at muligheten for å søke fritak fra boplikten oppheves. Boplikten blir isteden en betingelse for at eieren skal være unntatt fra konsesjonsplikten, også den som tar over i kraft av odelsrett. Forslaget innebærer en forenkling gjennom at saker kan avgjøres på et tidligere tidspunkt, reglene blir uavhengig av om erverver er nær slektning uten odelsrett eller har odelsrett og de blir mer forutsigbare.

Fylkesmannen vil vise til den undersøkelsen om boplikten som nylig er gjennomført i Hedmark, der det tydelig går fram at sannsynligheten for at eieren tar i bruk eiendommen som bosted og blir boende der reduseres der det er søkt om fritak. Og at sannsynligheten reduseres med tiden som er gått etter ervervet fant sted. Dersom boplikt skal være et egnet virkemiddel for å sikre bosetting og ivaretagelse av eiendommen og kulturlandskapet mener fylkesmannen derfor at tiden fra ervervet skjer til det foreligger en endelig avgjørelse med hensyn til boplikten må reduseres. Fylkesmannen finner at forslaget om å fjerne fritaksmuligheten i lovverket og at vurderingen foretas ved søknad om konsesjon ivaretar dette. Fylkesmannen vil på det grunnlag slutte seg til forslaget.

Forslag om at det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.

Departementet viser til at forslaget om å fjerne muligheten for å søke fritak fra boplikten og at den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon innebærer at det må tas stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i. Etter gjeldende regler skal det ved vurdering av om fritak fra boplikt skal gis legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen og på søkers livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene.

Departementet mener at de nevnte momenter er relevante selv om fritaksmuligheten oppheves. Departementet mener at det ikke er behov for å legge vekt på tilknytningen til eiendommen på samme måte som reglene forutsetter i dag, siden tilknytningen regelmessig må anses som svak når eier ikke ønsker å bosette seg på eiendommen. Departementet forslår at dette momentet ikke skal anses som "særlig" relevant og foreslå at det tas ut av lovteksten. Departementet kan heller ikke se at det er ønskelig å legge "særlig" vekt på livssituasjonen ved avveiingen. Løsningen som foreslås innebærer at det fortsatt kan tas hensyn til tilknytning og livssituasjonen ved den avsluttende vurderingen av om konsesjon skal gis og hvordan vilkår eventuelt skal utformes. Departementet forslår videre at konsesjonsvurdering for de som ikke kan eller vil oppfylle boplikten skal ta utgangspunkt i de hensyn som begrunner boplikten og at det til gunst for søker skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

På samme måte som ved boplikt fastsatt i loven er konsesjonsvilkår om boplikt aktuelt hvis hensynene til generell ivaretagelse av eiendommens ressurser, bosetting eller kulturlandskap gjør seg gjeldende med en viss tyngde. Departementet mener at disse elementene bør nevnes i bestemmelsene. Det må avklares i den enkelte sak om boplikt er påkrevd i lys av de aktuelle hensynene, om hensynene gjør seg gjeldende og om behovene ivaretas bedre ved at boplikten er personlig. Dersom svaret på disse spørsmålene er ja, må opplysningene vurderes i forhold til konsesjonssøkers formål med ervervet. Departementet mener at hensynene kommer best fram ved at de utformes som en plikt for kommunene til å ta stilling til om det skal settes konsesjonsvilkår om boplikt. Departementet mener at denne plikten bør vurderes også i konsesjonssaker som ikke gjelder landbrukseiendom (for eksempel i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense).

Fylkesmannen er enig i departementets vurderinger mht momenter som skal vurderes der det søkes om konsesjon fordi eier ikke kan eller vil oppfylle boplikten etter loven. Fylkesmannen ser det som en fordel at det innføres en plikt for kommunene til å vurdere om boplikt skal være et konsesjonsvilkår i den enkelte sak. Det bør også klargjøres nærmere i hvilke tilfelle det bør være personlig boplikt. Fylkesmannen støtter forslaget til endringer.

Forslag om at boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen

Dagens regler er slik at dersom eieren ikke kan bli registrert som bosatt på eiendommen fordi familien ikke bor der, kan boplikten oppfylles ved at eieren gir kommunen melding om hvordan han vil oppfylle boplikten. Kommunen må godkjenne planen, og eieren må faktisk bo på eiendommen i mer enn 50 % av nettene. Departementet viser til at denne bestemmelsen er blitt lite brukt og oppfølging av de saker der den kommer til anvendelse er svært ressurskrevende. Reglene kan være

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Motedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

lette å omgå og føre til detaljregulering. Departementet foreslår at bestemmelsen oppheves, hvilket fører til at de som ikke kan oppfylle kravene til registrering i folkeregisteret må søke konsesjon.

Fylkesmannen slutter seg til departementets forslag på dette punkt.

Forslag om at driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse og være varig.

Departementet sier at målet for driveplikten må være at produksjonsarealer som kan gi grunnlag for lønnsom drift, enten driften skjer selvstendig eller som tilleggsjord til annen eiendom, blir drevet. Målet strekker seg lenger enn de første 5 årene etter erverv av eiendommen. Dette tilsier etter departementets syn at driveplikten bør være varig og ikke som i dag bare gjelde de fem (ti ved odelsløsning) første årene etter ervervet. De fremmer derfor forslag til endringer som innebærer at driveplikten vil gjelde hele eierperioden.

Fylkesmannen er enig i departementets vurderinger og støtter endringsforslaget.

Forslag om at slektskapsunntaket oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Konsesjonsfrihet for bebygd eiendom kan settes ut av kraft ved forskrift med hjemmel i konsesjonslovens § 7. Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Reglene innebærer at den enkelte kommune kan be om å få innført forskrift som innfører konsesjonsplikt på (bebygde) eiendommer som er under arealgrensen i konsesjonsloven. Der det er innført slik forskrift må den som kjøper boligeiendom til annet enn boligformål søke konsesjon. Bestemmelsen forutsetter ikke at erververen selv må bo på eiendommen, boplikten kan oppfylles av andre. Konsesjonsplikten oppstår som for annen eiendom ved eiendomsoverdragelse. Eiendommer som overdras til nær slekt omfattes ikke av konsesjonsplikten, forutsatt at eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene før overdragelsen. Forskriften innebærer ikke et absolutt forbud mot å bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig, kommunen må ta konkret stilling til dette ved behandling av konsesjonssøknaden. Konsesjon skal gis når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål, det er etter dette bare bosettingshensyn som kan begrunne et avslag på konsesjonssøknaden. I kommuner med nedsatt konsesjonsgrense skjer det fortsatt en bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig ved at boliger omsettes til nær slekt.

Departementet mener det er viktig at lovverket legger til rette for at kommunene kan sikre seg en effektiv bremse for slik bruksendring og foreslår at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtak eller endring av forskrift.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

Fra enkelte kommuner er det reist spørsmål om forskriften om nedsatt konsesjonsplikt burde utvides til også å gjelde ubebygde eiendommer. Departementet ber om synspunkter på om en slik utvidelse er ønskelig.

Fylkesmannen i Hedmark har fra kommuner som har hatt eller har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense fått signaler om at verdien av en slik forskrift begrenses av det gjeldende slektskapsunntaket. Det er gitt uttrykk for at forholdsvis mange eiendomsoverdragelser skjer innen familien og at regelverket slik det er utformet legger til rette for en uheldig forskjellsbehandling av boligkjøperne i kommunen.

Sett i forhold til formålet med slik forskrift, som er å ivareta bosettingshensyn, synes det uheldig at den ikke kan omfatte alle boligkjøpere. Fylkesmannen støtter derfor forslaget om at kommunen kan få slektskapsunntaket opphevet gjennom forskrift.

Fylkesmannen antar at de samme forhold som gjør seg gjeldende for bebygd eiendom, vil være gjeldende i forhold til ubebygde tomter. Når kommunen gjennom kommuneplanen legger til rette for boligbygging er det med sikte på å sikre bosettingen i kommunen. På samme måte legger kommunen til rette for fritidsbebyggelse i områder der det er tjenlig og som er avsatt til dette formål. Det kan være ulike hensyn som gjør at personer velger å kjøpe tomt til oppføring av fritidsbebyggelse i et område som er avsatt til boligformål. Fylkesmannen mener det kan være fornuftig at kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense kan få en styringsmulighet også i forhold til ubebygde tomter og forslår at loven gis en utvidelse som gjør dette mulig.

Forespørsel om synspunkt på om det bør innføres boplikt ved erverv av utmarkseiendommer.

I lovforslaget er det lagt til grunn at bebygde skogeiendommer over 350 dekar produktivt skogareal skal være gjenstand for odling og at konsesjonsfrihet er betinget av at eieren bosetter seg på eiendommen. Spørsmålet gjelder eiendommer uten jordbruksareal og omfatter dels eiendommer med produktiv skog og dels eiendommer uten slike produktive arealer. I dag er det boplikt etter konsesjonsloven og odelsloven for skogeiendommer som overskrider arealgrensene i lovene, mens det ikke er knyttet boplikt til rene utmarkseiendommer uten produktivt areal.

I følge departementet finnes det i dag 299 skogeiendommer uten eid jordbruksareal som har over 5000 dekar produktivt skogareal, 43 av disse er uten bebyggelse (tall på landsbasis). Antallet er derfor ikke stort.

Departementet ber om synspunkter på hvorvidt det bør oppstå boplikt når nær slekt eller odelsberettiget overtar ubebygd skogeiendom. Dersom boplikt foreslås å oppstå bes det om synspunkter på om det er tilstrekkelig for å oppfylle boplikt at eieren bosetter seg i kommunen og hva nedre arealgrense for når boplikt oppstår bør være.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

Det finnes ingen offentlig landsdekkende statistikk som viser rene utmarkseiendommer uten produktive arealer. Departementet ber kommunene om hjelp til å kartlegge slike eiendommer over 5000 dekar. Departementet legger til grunn at antallet ikke er stort og at eiendommene både er bebygde og ubebygde, kommunene blir bedt om å kommentere dette. Departementet ber også om kommunenes synspunkter på hvorvidt det ut fra bosettingshensyn er behov for boplikt på eiendommen eller i kommunen. Videre om 10.000 dekar vil være en egnet arealgrense for en eventuell boplikt.

I Hedmark var det i 2006 totalt 368 eiendommer med produktivt skogareal over 5000 dekar, 119 av disse var kombinert med aktiv jordbruksdrift. Skogeiendommer uten aktiv jordbruksdrift kan allikevel ha eid jordbruksareal slik at antallet som er rene skogeiendommer er lavere. Som skogeiendom regnes det totale produktive skogarealet en skogeier eier i en kommune. I Hedmark er 12 % av skogarealet i en annen kommune enn der skogeieren bor. Vi antar videre at forholdet mellom bebygde og ubebygde skogeiendommer er om lag som på landbasis. Fylkesmannen legger på den bakgrunn til grunn at det totalt vil være få ubebygde skogeiendommer i Hedmark og at det vil være få eiendommer der det vil oppstå boplikt dersom det blir tilstrekkelig for å oppfylle boplikten at eieren bosetter seg i kommunen.

Et lokalt eierskap vil bidra til å opprettholde bosettingen i utkantkommuner og vil i utgangspunktet sikre bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet. Etter fylkesmannens vurdering vil begrunnelse for lovfestet boplikt på rene skogeiendommer i hovedsak måtte baseres på rene bosettingshensyn. Dagens driftsformer i skogbruket tilsier ikke at en lovfestet boplikt vil ha vesentlig betydning for ivaretagelse av skogeiendommen. Undersøkelser viser at aktiviteten på skogeiendommer både med hensyn til avvirkning og skogkultur øker med størrelsen på eiendommen. Boplikt vil heller ikke føre til endringer i kommunens inntekter fra skogeiendommen da stedbunden næring som skogbruk blir skattlagt i den kommunen hvor eiendommen ligger.

Fylkesmannen er usikker på om det vil være hensiktsmessig å innføre lovfestet boplikt på ubebygde skogeiendommer. Denne boplikten vil omfatte svært få eiendommer i utgangspunktet og enda færre dersom det er tilstrekkelig for å oppfylle boplikten at eier er bosatt i kommunen. Det som her er anført i forhold til ubebygde skogeiendommer vil gjelde også for bebygde rene skogeiendommer. En likebehandling av ubebygde og bebygde skogeiendommer taler derfor for å innføre lovfestet boplikt knyttet til eierskap av ubebygde skogeiendommer. Fylkesmannen mener i så fall at et krav om bosetting i kommunen bør være tilstrekkelig ut fra at det er rene bosettingshensyn som i så fall vil måtte begrunne denne plikten. Med hensyn til hvilken nedre arealgrense som i så fall bør gjelde vil fylkesmannen påpeke at dette til en viss grad bør sees an i forhold til de øvrige grensene for lovbestemt boplikt. Gjennomsnittlig nettoavkastning for skog med G 12 bonitet i Hedmark er ca kr 50.- pr dekar (tømmer- + utmarksverdi). Hvis en skal vurdere dette opp mot avkastning fra jordbruksareal må arealgrensa etter fylkesmannens oppfatning ligge godt under 5000 dekar produktivt skogareal. Fylkesmannen foreslår at arealgrensa settes til 2000 dekar produktiv skog.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internnr. 30/2008

Når det gjelder rene utmarkseiendommer uten produktivt areal er ikke fylkesmannen kjent med at vi har slike eiendommer i Hedmark, vi velger derfor ikke å kommentere spørsmålet om det bør innføres lovfestet boplikt og hvilken nedre grense som i så fall bør settes. For øvrig oppfatter fylkesmannen at spørsmålene knyttet til rene utmarkseiendommer i hovedsak retter seg mot kommunene.

Priskontroll ved konsesjon – forslag til endring i forskrift om saksbehandling

En undersøkelse gjennomført av Statens landbruksforvaltning og kontakt med fylkesmenn og kommuner viser at flere kommuner ikke følger de retningslinjer som gis av departementet i forbindelse med priskontrollen på landbrukseiendommer. En konsekvens av dette er at prisnivået på tilnærmet like eiendommer kan bli svært ulikt avhengig av hvilken kommune eiendommen ligger i. Både hensynene bak priskontrollen og hensynet til likebehandling gjør det viktig at fylkesmannen får bedre verktøy for å følge opp kommunens praktisering i disse sakene. Etter forvaltningsloven er det ikke plikt til å begrunne vedtak der søknader innvilges, begrunnelsen for prisvurderingene i jaksaker er derfor ofte sparsommelige. Dette gjør det vanskelig for fylkesmannen i forbindelse med en mulig omgjøring å vurdere om kommunen har fulgt prisrundskrivet i den enkelte saken. Departementet foreslår derfor en endring i saksbehandlingsforskriften slik at kommunen i sin konsesjonsbehandling pålegges å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler og samlet.

Fylkesmannen slutter seg til de foreslåtte endringer som vil gjøre kontrollen med kommunens forvaltning og vurderingen av en eventuell omgjøring enklere. Fylkesmannen vil i den forbindelse peke på at det er viktig å øke bevisstheten om og forståelsen av begrunnelsesplikten i kommunene. Vi ser at det synes en del mot dette, spesielt i de tilfeller et politisk organ omgjør administrasjonens forslag til vedtak. Fylkesmannen vil også vise til at det er tilfeldig hvilke saker fylkesmannen blir kjent med vedtaket i og dermed kan hente inn for å vurdere en eventuell omgjøring. Slik kjennskap får fylkesmannen gjennom at saker refereres i media eller at noen som finner vedtaket urimelig varsler fylkesmannen. En forskriftsendring som pålegger en begrunnelsesplikt i alle saker som omhandler priskontroll vil ikke derfor være nok til å sikre større grad av likebehandling og at retningslinjene for prisvurdering følges.

Forslag til høringsuttalelse

Fylkeslandbruksstyret viser til fylkesmannens vurdering og slutter seg til denne.

MØTEBOK

FOR FYLKESLANDBRUKSSTYRET I HEDMARK

Saksnr. 08/1385

Møtedato 25.04.08

Internr. 30/2008

Under behandlingen satte representanten Erik Ringnes frem følgende forslag:

Prinsipielt ønsker fylkeslandbruksstyret å avvikle odelsloven og gi uttrykk for et prinsipp om at ingen posisjoner i samfunnet bør arves.

Forslaget fra Ringnes fikk 1 stemme.

Under behandlingen satte representanten Tor A. Johnsen frem følgende forslag:

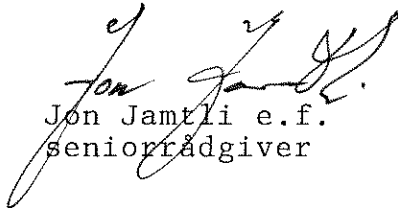
- 1) *Fylkeslandbruksstyret foreslår at grensen på jordbruksareal settes til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.*
- 2) *Fylkeslandbruksstyret finner det ikke hensiktsmessig å innføre lovfestet boplikt på ubebygde skogeiendommer.*

Forslaget fra Johnsen fikk 2 stemmer.

Går til:

postmottaket@lmd.dep.no

Rett utskrift av møteboka:
Hedmark fylkeslandbruksstyre, Hamar, den 28.04.08.



Jon Jantli e.f.
seniorrådgiver