



RISØR KOMMUNE
Enhet for politisk sekretariat

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 Oslo

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Landbruks- og matdep. | |
| 2008/0216 - 80 | |
| Mottatt: | 29 APR 2008 ASK / SED |
| Saksbeh.: | IAA |
| Arkiv: | 479 |
| Kode: | |
| Avskr.: | |

Melding om vedtak

Vår ref:
2008/465 /MLO

Deres ref:

Arkiv: V60
Løpenr.: 6809/2008

Dato:
28.04.2008

Høring - Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt

Det underrettes herved om at det er fattet vedtak i ovennevnte sak.

Saken har vært behandlet som vist på vedlagte saksframlegg.

Med hilsen

Målfrid Løvdal
Målfrid Løvdal
førstesekretær

| | | | |
|----------------|--------------|-----------------------|--|
| Besøksadresse: | Postadresse: | Dir.tlf.: 37 14 96 38 | Org.nr.: 964 977 402 MVA |
| Furumoveien 1 | Postboks 158 | Tlf.: 37 14 96 00 | Bankkonto: 7316 06 10023 |
| 4950 Risør | 4952 Risør | Fax.: 37 14 96 01 | E-post: postmottak@risor.kommune.no |
| | | | www.risor.kommune.no |





RISØR KOMMUNE
Enhet for byggesak

Arkivsak: 2008/465-0
Arkiv: V60
Saksbeh: Liv Kirsten Eide
Dato: 27.03.2008

Høring

- endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven
- bestemmelser om bo- og driveplikt

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|---|------------|
| 51/08 | Hovedutvalg for plan, miljø og tekniske tjenester | 10.04.2008 |
| 33/08 | Bystyret | 24.04.2008 |

Rådmannens innstilling:

Risør kommune slutter seg til endringene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven slik de foreligger med de merknader som fremgår av saken.

Risør kommune tilrår at det:

1. bør utarbeides et egenerklæringsskjema for andels- og borettslagseiendommen eventuelt innarbeide disse i eksisterende egenerklæringsskjema for erverv av fast eiendom.
2. vurderes å forenkle reglene knyttet til konsesjon av tilleggsareal til landbrukseiendom da saken er behandlet etter jordloven med formål tilleggsjord.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, miljø og tekniske tjenester - 10.04.2008

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører ble oppnevnt Dag Thorvaldsen.

Hovedutvalg for plan, miljø og tekniske tjenesters innstilling til bystyret:

Risør kommune slutter seg til endringene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven slik de foreligger med de merknader som fremgår av saken.

Risør kommune tilrår at det:

1. bør utarbeides et egenerklæringsskjema for andels- og borettslagseiendommen eventuelt innarbeide disse i eksisterende egenerklæringsskjema for erverv av fast eiendom.
2. vurderes å forenkle reglene knyttet til konsesjon av tilleggsareal til landbrukseiendom da saken er behandlet etter jordloven med formål tilleggsjord.

Saksprotokoll i Bystyret - 24.04.2008

Dag Thorvaldsen, R. fremmet følgende tilleggsforslag vedrørende høringsnotatets kapittel 6.2.1 om slektskapsunntaket:

Konsesjonsloven § 7, andre ledd, første setning, bør endres til å lyde:

I områder som omfattes av forskrifter etter første ledd, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 10 årene forut for overdragelsen.

Votering:

Ved alternativ votering mellom hovedutvalget for plan, miljø og tekniske tjenester innstilling og hovedutvalgets innstilling med Dag Thorvaldsens tilleggsforslag, ble hovedutvalgets innstilling vedtatt med 27 mot 4 stemmer.

Vedtak:

Risør kommune slutter seg til endringene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven slik de foreligger med de merknader som fremgår av saken.

Risør kommune tilrår at det:

1. bør utarbeides et egenerklæringsskjema for andels- og borettslagseiendommen eventuelt innarbeide disse i eksisterende egenerklæringsskjema for erverv av fast eiendom.
2. vurderes å forenkle reglene knyttet til konsesjon av tilleggsareal til landbrukseiendom da saken er behandlet etter jordloven med formål tilleggsjord.

Vedlegg: Høringsnotat

Kort resymé

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut på høring forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger.

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet ber i høringsbrev av 05.02.08 om tilbakemeldinger knyttet til foreslåtte endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger. De fleste forslagene 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 skal gis.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

1. At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til
2. konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
3. At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
4. At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
5. At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
6. 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 nyttast til landbruksdrift".
7. 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.
8. At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
9. At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
10. At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
11. 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.

Ut over dette inneholder høringsnotatet forslag til endringer i forskriftsverket, bl.a. innføring av krav til kommunens saksforberedelse ved prisvurdering etter konsesjonsloven, og en tilpassing av konsesjonslovens forskrifter til ny Finnmarkslov.

Vurderinger

Generelt så vil forutsigbarhet, bedre målretting og forenkling være positivt både i forhold til kommunene (det offentlige) og for de som selger og kjøper fast eiendom. Kommunen vil få en lettere saksbehandling og kontroll da mer vil være regelstyrt og ikke gi rom for så mye skjønn, jf. "kan nyttes til landbrukseiendom", den så kalte "50 % regelen" og hva som er odlingsjord, som det er i dag. Videre vil det for både erverver og selger være klare regler å forholde seg til. Forslagene vil etter vårt skjønn være en stor forbedring av lovverkene.

Landbrukseiendommer og boplikt

For at det skal inntreffe boplikt på en landbrukseiendom foreslås det at eiendommen skal bestå av 25 daa dyrka mark eller over 350 daa produktiv skog. I dag er det etter konsesjonsloven boplikt for eiendommer over 20 daa fulldyrka eller om eiendommen er over 100 daa totalt. I tillegg er det slik at en eiendom kan regnes som en landbrukseiendom om arealet er mindre dersom eiendommen kan nyttes til landbruksdrift. Etter odelslova er det boplikt på odelseiendommer og etter odelsloven § 2 heter det at *"Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det høyrer til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal. Ein eigedom der jordbruksarealet er under 5 dekar er likevel aldri odlingsjord. Det same gjeld ein rein skogeigedom der det produktive arealet er under 100 dekar."*

Formålet med endringen er å forenkle og få en felles arealgrense for konsesjon, boplikt og odel, da det i gjeldende regelsett er ulike mix av begreper.

I tillegg foreslås det at dersom eier ikke skal bosette seg på eiendommen så må vedkommende søke konsesjon. Dette fordi vilkåret for å erverve eiendommen konsesjonsfritt ikke lenger er tilstede. I dag er det slik at erverver som overtar eiendom fra nær slekt enten etter odelslov eller konsesjonslov kan søke fritak, eventuelt søke utsetting med å flytte til eiendommen. I slike tilfeller vil det være egne regler knyttet til konsesjonsvurdering, jf ny § 9. Det er også foreslått endring i muligheten for å sett vilkår for å gi konsesjon knyttet til boplikt, jf ny § 11.

I dag er det en unntaksbestemmelse i konsesjonsloven der det heter at eier kan bo på eiendommen minst 50 % dersom eier ikke får godkjent sin flyttemelding grunnet familie annet sted. Denne regelen er foreslått fjernet og boplikten anses bare oppfylt dersom eier etter folkeregisterlover er registrert bosatt på eiendommen.

Arealgrensene er foreslått økt noe, men en mener at effekten av å ha lik arealgrense i de ulike lovverken vil være så stor fordel at det vil oppheve eventuelle ulemper med de økte arealgrensene.

Redusert konsesjonsgrense og boplikt

Gjeldende regel er at bebygd eiendom under 20 daa dyrka eller 100 daa totalareal kan overtas konsesjonsfritt dersom eier forplikter seg til at eiendommen benyttes til helårsbosetting av enten ham selv eller ved bortleie. Skal eiendommen benyttes til fritidsformål må eier søke konsesjon. Nær slekt behøver ikke søke konsesjon.

Det foreslås at kommunene selv kan vedta å likestille nær slekt med andre som overtar helårsboliger i kommune med redusert konsesjonsgrense. Formålet er å gjøre reglene mer effektiv og unngå omdanning til fritidsbruk. Forslaget som departementet legger frem nå er en

oppfølging av kommunens innspill i forbindelse med forrige høringsrunde knyttet til endringer i konsesjonsloven.

Reglene knyttet til redusert konsesjonsgrense blir da et byggekloss-system der er kan innføre forskrift:

- for å hindre bruk av helårsboliger til fritidsbruk (slik Risør kommune har)
- for å hindre at nære slektninger overtar helårsboliger til fritidsbruk
- for å hindre at ubebygde eiendom/eiendom under bygging benyttes til fritidsformål

En er kjent med at det er ulike oppfatninger om hvorvidt en skal ha boplikt eller ikke. Det som etter vårt skjønn er klart er at dersom en skal innføre boplikt så bør de såkalte "smutthullene" fjernes. Overdragelse i nær slekt har vært et slik "smutthull".

Det vil være opp til kommunene om en vil innføre forskrift knyttet til alle byggeklossene i forskriftssystemet. Vi tar ikke stilling til dette nå, men vil kunne ta dette opp som egen sak dersom loven endres i tråd med forslaget.

Videre mener kommunen at det må gjøres noe i forhold til andels/borettslagsleiligheter. Tidligere har departementet sagt at reglene om redusert konsesjonsgrense gjelder for slike også. Problemet er at disse eiendommene omsettes uten egenerklæring, jf forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv m.m. av 8. desember 2003, og således har kommunen ingen reell mulighet for kontroll. Det bør utarbeides et egenerklæringsskjema for denne type eiendommer eventuelt innarbeide disse i eksisterende egenerklæringsskjema for erverv av fast eiendom.

Utmarkseiendommer og boplikt

Departementet ber om tilbakemelding på dette punktet. Da vår kommune ikke har eiendommer av denne typen har en ikke tatt stilling til spørsmålet.

Driveplikt

Forslaget er flytting av driveplikten av jordbruksarealet til jordloven og at den gjøres varig, ikke bare 5 år slik det er i dag. Dersom eierskifte snarlig står for tur kan det gis fritak. Når det gjelder driveplikten så er det kryssende hensyn. Det er et mål at den som driver jorden eier den, men leiejord er viktig for de fleste aktive gårdbrukere. Personlig driveplikt kan oppfylles ved bortleie dersom avtalen er skriftlig, på minst 10 år og gir gode driftsmessige løsninger.

Landbruksmyndighetene trenger dermed ikke godkjenne avtalen. Dette kan føre til at landbruksforvaltningen aktivt kan gå inn å "fordele" jord til de som geografisk ligger nærmest og dermed unngå urasjonell og liten kostnadseffektiv drift (lang transport av fôr).

I dag er det slik at om en grunneier av landbrukseiendom ønsker tilleggsjord/areal må eier av eiendommen som skal avgi areal først søke deling etter jordloven og så må erverver søke konsesjon.

Konsesjonssaken synes som et unødvendig ledd da formålet med delingen er

Det bør vurderes å forenkle reglene knyttet til konsesjon av tilleggsareal til landbrukseiendom da saken er behandlet etter jordloven med formål tilleggsjord.

Konklusjon

Risør kommune ser det som en fordel at foreliggende forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven gjennomføres og at kommunens merknader vurderes.