



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 08/216	Doknr.: 93
Mottatt: 02 MAI 2009 ASR/SEB	
Sakssett: 1AA	Ark.: 479
Notat:	Avskr.:

Vår ref.
08/151-3/K2-V60, K3-&13//SIBE

Deres ref.
200800216-/IAA

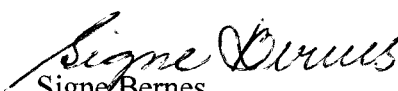
Dato:
Birkeland: 30.04.2008

Høring: Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.

Tjenesteutvalget i Birkenes kommune behandlet saken 29.04.2008 med følgende vedtak: **Forslaget til høringsuttalelse vedtas.**

Særutskrift i sak 039/08 med høringsuttalelsen følger vedlagt.

Med vennlig hilsen,


Signe Bernes
Saksbehandler

Vedlegg.

SÆRUTSKRIFT

Birkenes kommune



SAKSGANG		
STYRE / RÅD / UTVALG	MØTEDATO	SAKSNR
Tjenesteutvalget	29.04.2008	039/08

Saksbehandler: Signe Bernes

Arkiv/arkivsaksnr.: V60, &13 08/151

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

Saksopplysninger

Landbruksdepartementet har 05.02.08 sendt ut på høring forslag om endring av odels-, konsesjons- og jordloven, hvor de vesentligste forslagene til endringer gjelder bo- og driveplikten. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutsigbarhet, bedre målsetting og forenklinger.

Høringsnotatet på over 80 sider ble levert ut til medlemmene av Tjenesteutvalget i forrige møte 11.03.03. **Høringsfrist er 5. mai 2008.**

Det er et svært omfattende og detaljert dokument som foreligger. For å gjøre høringsuttalelsen mest mulig oversiktlig – har vi i vårt forslag tatt utgangspunkt i pkt 1.1 *Sammendrag* side 4 i høringsnotatet.

Trykte vedlegg: Høringsnotat av 05.02.2008 – delt ut på møtet 11.03.2008

Utrykte vedlegg

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslaget til høringsuttalelse vedtas.

TJENESTEUTVALGET 29.04.2008

Forslag fra Gunnar Høygilt H: Birkenes kommune vedtar departementets forslag til arealgrenser ved boplikt, konsesjonsplikt og ved krav til odlingsjord.

Forslaget falt med 8 mot 3 stemmer

Forslag fra Petter Ross Frp: Birkenes kommune vil fremheve at den private eiendomsretten må styrkes. Birkenes kommune mener lovendringsforslagene ytterligere svekker eiendomsrettens stilling og grunneiers disposisjonsrett over egen eiendom. En kraftig forenkling av lov- og regelverk er nødvendig for å sikre en fremtidsrettet landbrukspolitikk.

Regelverket er komplisert med mange uklarheter som skaper grunnlag for mer byråkratisering. Birkenes kommune støtter ikke de foreslåtte innstramningene i regelverket og vil spesielt peke på de negative konsekvenser som innskjerping i bo- og driveplikten vil ha for grunneiere og lokalsamfunn. Birkenes kommune mener i tillegg at kommunene må gis frihet til å avgjøre arealplanlegging og arealbruk.

Birkenes kommune mener eiendomsrettens stilling skal styrkes gjennom forenklinger i gjeldene regelverk og ved at detaljregler fjernes.

Forslaget falt med 9 mot 2 stemmer

Forslag fra Gunnar Høygilt H: Det innføres ikke boplikt ved erverv av utmarkseiendom.

Forslaget falt med 8 mot 3 stemmer.

Avstemming: Administrasjonens forslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer.

Tjen-039/08 VEDTAK: Forslaget til høringsuttalelse vedtas.

Forslag til høringsuttalelse – Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt med mer.

- At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.

Det er foreslått at bestemmelsene om boplikt samles i konsesjonsloven, men før dette kan gjøres, er det nødvendig med noen justeringer, da de to lovene i dag har forskjellige begreper på noen områder. Betegnelsen jordbruksareal i konsesjonsloven gjelder kun dyrka mark, mens det i odelsloven også gjelder overflatedyrka jord. Det er foreslått at jordbruksareal skal bestå av fulldyrka- og overflatedyrka jord - og følge de samme reglene som er grunnlag for dagens kartverk. Vi er enig i denne samordninga, og også at gjødsla beite (nå sammenfallende med innmarksbeite) ikke tas med, da slike arealer er avhengig av beitedyr. Det er imidlertid viktig at Landbruksregisteret endres slik at jordbruksarealet også her bare består av fulldyrka- og overflatedyrka mark, og innmarksbeite oppføres særskilt.

- 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.

Kommunen vår består av mange små lokale grender. I mange av disse er det 1-2 landbrukseiendommer over det foreslåtte arealet, mens det kan være flere med mindre areal, men med tradisjonell landbruksdrift. Det er uheldig for kommunens ønske om å trygge og øke bosettingen i utkantstrøk, hvis disse eiendommene står ubebodd. Hvis grensen for boplikt heves så mye som foreslått, tror vi at det blir færre eiendommen i denne størrelsesgruppen som blir solgt på åpent marked til personer som vil bosette seg – men i større grad bli overført konsesjonsfritt til familiemedlemmer som er bosatt andre steder, og ønsker å bruke eiendommen til ferieformål, jakt etc. Vi anbefaler derfor at arealgrensen for 20 dekar dyrka mark opprettholdes – og at grensen for produktiv skog settes til 200 dekar. Ny eier må da søke konsesjon hvis han ikke vil bosette seg – og kommunen kan ved behandlingen vurdere behovet for at eiendommen har fast bosetting.

Departementet har også foreslått at boplikt kun oppstår ved erverv av *bebygd* eiendom, men at det ikke skal være noen vurdering om den er bebygd med bolighus eller ande bygninger. Det er nødvendig at det gis klare definisjoner på hva som beregnes som bygning. Det er ennå i vår kommune mange eiendommer som ikke er bebodd, og hvor eieren ikke har boplikt fordi den ble overtatt før 1974. Ved overdragelse innen familien av slike eiendommer som har stått ubebodd i mange, har vi erfart at bygningene i noen tilfeller er svært dårlig vedlikeholdt – og at nye eier ved søknad om fritak for boplikten påberoper seg dårlige bygninger som et vesentlig grunnlag for fritakssøknaden. Dette er også påpekt i høringsnotatet. En måte å demme opp for dette vil være det forslaget som er gitt senere i høringsuttalelsen om at det også for ubebygde eiendommer over 1.000 produktiv skog vil oppstå boplikt.

Når det gjelder arealgrenser for konsesjonsplikt foreslår vi 20 daa dyrka mark og 100 daa totalareal. Det er viktig at retningslinjene gir kommunene mulighet til å sette betingelser ut fra lokale forhold.

Krav til odlingsjord bør være samme som ved boplikt, etter vårt forslag 20 daa dyrka mark og 200 daa 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.

Det er uheldig at dagens lovgrunnlaget gir stort rom for tolkninger. Høyesterett har i en dom uttalt flg. "Det er i saker hvor det er tvilsomt om en eiendom fremdeles har karakter av å være landbrukseiendom, som det oppstår tvister. For å hindre kostbare rettssaker er en retsteknisk enklere løsning ønskelig." Klare arealgrenser vil gi bedre forutsigbarhet, og man vil kunne unngå mange tvister og rettssaker om odlingsjord. Endringen anbefales.

- At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikten faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.

Etter dagens regler kan ny eier overta eiendommen konsesjonsfritt hvis vedkommende er i nær slekt med overdrager eller har odel til eiendommen. I egenerklæringen forplikter han/hun seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bo der i 5 år. Søker kan innen ett år søke om fritak eller utsettelse med boplikten. Departementet mener at det bør legges opp til en løsning som er mer effektiv enn i dag – slik at ressursene på eiendommen som boplass og arbeidssted ivaretas på en bedre måte. Det skriver videre at de er mange eiere som allerede på overtagelsestidspunktet vet at de ikke kommer til å bosette seg på eiendommen, men overtar den likevel, og bruker gjeldende lov til å søke fritak fra plikten. Arbeidet med fritakssøknadene er ressurskrevende både for eiere og kommunen.

Forslaget nå er at alle som ikke kan/vil oppfylle kravet om boplikt ikke kan overta konsesjonsfritt, men må søke konsesjon. Det er lagt opp til at fristen for tilflytting skal være ett år som tidligere, dvs at eier skal være registrert i Folkeregisteret som bosatt på eiendommen innen denne fristen. Departementets syn er at *det er uheldig og unødvendig at lovene inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikten.* Ved mislighold, det vil si at eier har overtatt konsesjonsfritt, men ikke flytter til – skal kommunen etter forslaget pålegge eieren å søke konsesjon, og dersom konsesjonssøknaden avslås, kan myndighetene kreve eiendommen solgt videre til noen som kan få – eller ikke trenger konsesjon, og myndighetene kan kreve eiendommen solgt ved tvangsauksjon.

Vi støtter denne endringen. Når erverver ikke kan/vil oppfylle betingelsene som er grunnlag for konsesjonsfriheten, ser vi det som riktig at det må søkes konsesjon. Det vil lette arbeidet for forvaltningen hvis retningslinjene legger opp slik at det vil være en fordel for ny eier å søke konsesjon før overtakelse hvis han/hun ikke har til hensikt å bosette seg – istedenfor at det blir en sak om mislighold/pålegg om å søke konsesjon i etterkant.

- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.

Etter konsesjonsloven § 11 kan det fastsettes slike konsesjonsvilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål konsesjonsloven skal fremme. Formålet som står i § 1 har til hensikt å kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og brukerforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese fremtidige generasjoners behov. § 9 i konsesjonsloven skal det vurderes pris, hensyn til bosetting, driftsmessig god løsning og om søkeren er skikket til å

drive eiendommen. Dagens retningslinjer for kommunens behandling av søknad om konsesjon og/eller fritak for boplikt er gitt i rundskriv fra departementet. Når det gjelder boplikt stilles det etter rundskriv M-2/2004 *i prinsippet de samme krav til bo- og driveplikt etter konsesjonsloven som etter odelsloven*. Konsesjonsloven gir ingen retningslinjer for hva det skal legges vekt på ved fritakssøknader, mens det etter odelsloven skal legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen, søkerens tilknytning og livssituasjon. Etter rundskrivet skal det ellers legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene.

I forslaget er det lagt opp til at søkers livssituasjon og tilknytning får mindre vekt ved behandling av konsesjonssøknader, da dette vil gi en mer lik og rettferdig praksis. Vurdering av en søkers livssituasjon vil alltid være vanskelig – og det bør være søkers ansvar i forkant å vurdere om egen situasjon er slik at vedkommende kan/vil overta en landbrukseiendom – både med hensyn til helse, alder, jobb, familie o.a. Vi støtter forslaget.

Det er viktig at retningslinjene gir kommunen mulighet til å styrke og opprettholde bosettingen i alle deler v kommunen

- At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.

Dette forslaget vil være en videreføring av de retningslinjene som er gitt i Rundskriv M2/2004 hvor det står at *”Kommunen og fylkesmannen skal imidlertid føre kontroll med at boplikten (og driveplikten) blir overholdt. Det de skal kontrollere, er om folkeregisteret eller Sentralkontoret har registrert eieren som bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for slik registrering er oppfylt*, mens det i retningslinjer før 2004 var presisert at det ikke var nok at eier var registrert i Folkeregisteret på eiendommen, men måtte være reelt bosatt.

Vi er enige i at boplikt bare kan oppfylles ved at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen, og at det ikke lenger skal være mulig å oppfylle boplikten ved å bo der minst 50% hvis flyttemelding til Folkeregisteret ikke godkjennes fordi ektefelle/barn bor annet sted.

Praksis i vår kommune siden de nye retningslinjene ble gitt i 2004 – viser imidlertid at det for noen grupper er for enkelt å få godkjent flytting til eiendommen, uten at denne er reell. Dette gjelder for eksempel enslige som fortsatt bor hos foreldre eller i leid leilighet, eiere som har samboer som eier bolig annet sted, eiere uten stedbunden jobb, og spesielt eiere som melder flytting fra nabokommuner. Dette problemet er blitt forsterket etter at lokale ligningskontorer og folkeregister er lagt ned - og melding om flytting skal sendes sentralt register i Mo i Rana. Vi mener at kontrollen med om tilflytting er reell i forhold til kravene i Lov om folkeregistrering bør skjerpes.

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

Departementet begrunner forslaget i høringsnotatet med 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 går ut over de fem første årene etter erverv av eiendommen*. Etter forslaget kan driveplikten oppfylles ved bortleie. Eierne kan pålegges å leie bort jorda for inntil 10 år. På jord som ikke gir lønnsom drift kan han pålegges å plante til med skog – eller gjøre tiltak med hensyn til kulturlandskapet.

Vi støtter forslaget om varig driveplikt, og tror dette vil styrke vernet om den drivverdige dyrka jorda slik intensjonen er. Imidlertid ser vi at det kan være et vanskelig definisjonsspørsmål hva som er *produksjonsarealer som kan gi grunnlag for lønnsom drift*. Oppfølgingen vil også kreve økte ressurser fra kommunens side.

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

Dette er ikke en aktuell problemstilling hos oss – da innføring av nedsatt konsesjonsgrense ikke har vært vurdert.

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

Vi mener at det i utgangspunktet bør være boplikt også på større ubebygde eiendommer med produktiv skogareal – og foreslår arealgrense på 1.000 daa produktiv skog. Kommunen vil da ved en konsesjonsbehandling vurdere om eieren skal ha fritak, bosette seg i kommunen eller på eiendommen. Det siste vil for eksempel kunne være aktuelt på større eiendommer hvor det tidligere har vært bygninger, og som ligger i områder hvor det er ønskelig å øke bosettingen.