



FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Alf Einar Fornes

Deres ref.:

Vår ref.: 2008/1712

Vår dato: 30.04.2008

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 08/216	Doknr.: 98
Mottatt: 02 MAI 2009 ASR/SEB	
Saksbeh.: IAA	Ark.: 479
Kopi:	Avskr.:

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

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

Fylkesmannen viser til skriv dat. 05.02.08 og høringsnotat vedr. forslag til endring av odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – bestemmelser om bo- og driveplikt med mer.

Forslagene til endring er begrunnet i større forutberegnelighet, bedre målretting samt forenklinger. Det er også konstatert at de fleste endringer er relatert til bestemmelsene om bo- og driveplikt, men at det også foreslås endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang m.v. samt at det foreslås en del lovtekniske endringer ved at blant annet bestemmelsene om *boplikt* etter odelsloven bestemmelser flyttes til konsesjonsloven, mens bestemmelsene om driveplikt etter odelslov og konsesjonslov flyttes til jordloven.

Forslaget til endringer er følgende:

- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 da dyrka mark, eller over 350 da produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 da dyrka mark. Arealgrensen på 100 da totalareal beholdes som i dag.
- Av kravet til odlingsjord blir 25 da dyrka mark eller 350 da prod. skog.
- At det blir et spørsmål om *arealgrenser* når det skal tas standpunkt til om det oppstår boplikt eller om der dreier seg om odlingsjord. Dvs. 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".
- 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 vare evig.
- At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Det er også registrert at departementet ønsker synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av *utmarkseiendom*.

Fylkesmannens nærmere vurdering av de enkelte endringsforslag:

Fylkesmannen er enig i at det er behov for større forutberegnelighet for private mht. om det er boplikt på eiendommen eller ikke, en mer effektiv og målrettet innretning av boplikten, og betydelige forenklinger som også omfatter harmonisering mellom odelsloven og konsesjonsloven. Likeså at boplikten bør være knyttet til eiendommer som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som det er bygningsmasse på, herunder bolighus. Spørsmålet vil derfor i realiteten være hvor stor en eiendom bør være m.h.t. areal og bebyggelse for at de kan oppfattes som landbrukseiendom. Dette vil nok også avhenge av hvilken kommune og fylke en befinner seg i og ut fra naturgitte forhold.

Forslag til endring i lovbestemmelsene om boplikt på landbrukseiendommer:

Fylkesmannen har registrert at det foreslås at arealkravene for å kunne kreve boplikt på bebygd eiendom skal være 25 da fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller at eiendommen består av minst 350 da produktiv skog. Dvs. at det på eiendommer under disse arealgrensene, i utgangspunktet, ikke vil være boplikt. Det er ikke gitt noen nærmere begrunnelse for de foreslåtte arealgrensene. Reglene om boplikt på odelseiendommer er også foreslått flyttet fra dagens odelslov (§ 27) til konsesjonsloven (§ 5,2.ledd). Likeså foreslås opphør av bestemmelsen om at dersom eier "over tid" oppholder seg på eiendommen 50% av nettene i en periode på 5 år så er bopliktsperioden oppfylt. Det foreslås at eieren skal være registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen for at boplikten skal anses som oppfylt.

Det er også registrert at det foreslås at det *ikke* skal være mulig å søke om utsettelse med boplikten slik som dagens regler gir adgang til. Dvs. at dersom en ikke kan tilflytte eiendommen innen ett år etter overtakelse må det søkes om konsesjon. Ved søknadsvurderingen vil det da bli tatt standpunkt til om det skal kreves boplikt som konsesjonsvilkår og evt. fra hvilket tidspunkt. Ved vurderingen skal det da særlig legges vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold, jfr. lovforslagets § 9, 4.ledd (konsesjonsloven).

Departementet har begrunnet sitt forslag slik:

"Departementet mener det er uheldig og unødvendig at lovene inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikten. (Se odelslovens § 27-27a og konsesjonsloven § 5 siste ledd). Hvis boplikt blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon, kan den konkrete vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke foretas i konsesjonsvurderingen. Sløyfes fritaksmuligheten som en egen runde, må eieren bestemme seg forholdsvis raskt etter at ervervet har skjedd.

I konsesjonsavgjørelsen kan også kommunen fastsette vilkår for boplikt dersom dette synes påkrevet. Stilles det slike vilkår, kan eieren eventuelt søke om å få lempet på vilkåret dersom det senere skulle oppstå behov for slik lemping."

Videre er anført som begrunnelse for denne "lovtekniske endring":

”Forslaget fører til en forenkling i reglene uten at erververs mulighet til å få sin sak vurdert blir redusert. Forenklingen ligger i saksbehandlingstiden fra ervervet skjer til det foreligger en endelig forvaltningsmessig avklaring av spørsmålet om boplikt kortes inn.”

Fylkesmannen er i noe tvil om en arealgrense på 25 da dyrka eller fulldyrka jord er en riktig arealgrense for *bebygde* eiendommer for å kreve boplikt. Slike eiendommer vil i hovedsak bare i liten grad, for Nord-Trøndelags del, kunne gi en avkastning som vil gi et økonomisk bidrag av betydning for eier og familiens underhold og eier vil i all hovedsak være avhengig av inntekt utenom bruket for å kunne sikre en rimelig familieinntekt. Fylkesmannen har imidlertid ikke forslag til noen annen konkret arealgrense. Fylkesmannen finner imidlertid grunn til å uttrykke at arealgrensen burde vært satt noe høyere, blant annet for å kunne redusere antallet konsesjonssøknader som nå må påregnes gitt et positivt utfall ved konsesjonsbehandlingen, *uten* krav om boplikt som konsesjonsvilkår. Det vises her til at kommunene vil ha adgang til å sette konsesjonsfriheten ut av kraft ved forskrift.

For øvrig antas at det vil være nødvendig gjennom et rundskriv å presisere hva som skal forstås med *bebygd* eiendom. Dvs. hvilken minstestandard skal kunne kreves til bygningen(e) for at eiendommen skal kunne defineres som bebygd, herunder bygninger for beboelse.

Vedr. forslaget om at boplikten bare skal kunne godkjennes oppfylt ved at eier er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen, vurderes ut fra dagens praksis å vil skape klare formelle utfordringer i forhold dagens Forskrifter om folkeregistrering (Hvor i Norge en person skal regnes som bosatt). Av forskriften framgår at ektefeller eller registrerte partnere som har felles hjem, regnes som bosatt i dette hjemmet selv om en av eller begge tar sin overveiende døgnhvile andre steder. Skal dette fungere må en i all fall samtidig samordne regelen med folkeregisterets praksis, slik at en kan melde flytting selv om ektefelle og familie ikke flytter. Hvis ikke dette kan skje vil boplikten ikke kunne anses oppfylt, selv om eier rent faktisk er bosatt på eiendommen.

Generelt finner fylkesmannen å ville stille spørsmål ved om den ”skjerping” av boplikten som foreliggende lovforslag legger opp vil gi den ønskede effekt, selv om en kan si seg enige om målet om stabilisering eller økt bosetting.

Fylkesmannen finner å ville uttrykke at gjennom den ”skjerping” som foreliggende lovforslag legger opp vurderes følgende å kunne skje:

1. Nåværende eier utsetter den eiendomsoverføring som vedkommende ellers ville gjort da det er klart at ny eier vil måtte søke om konsesjon ut fra at vedkommende ikke vil kunne tilflytte eiendommen innen den lovbestemte frist på ett år. Dette vil innebære at eiendommens jordbruksarealer blir bortleid, driftsapparatet nedbygges, husdyrholdet evt. avvikles og de bygninger som ikke lenger nyttes i forbindelse med driften vil ikke bli vedlikeholdt.
2. Subsidiært vil det kunne skje, dersom konsesjon nektes, at eiendommens bygninger med tomt søkes fradelt og eiendommens øvrige arealer selges om tilleggsjord. Dette vil heller ikke lede til noen økt bosetting. Fradelte bygninger med tomt vil bli fritidsbebyggelse for den nye eier. Det vises også her til undersøkelsen fra Møre og Romsdal hvor over 50% av eierne, som ikke bodde på eiendommen ga uttrykk for at de ikke ønsket å selge fordi eiendommen var viktig for dem som feriested. Fylkesmannen finner også å ville uttrykke at erfaringer, ut fra et Nord-Trøndersk

synspunkt, viser at praktisering av bestemmelsene om boplikt har fungert relativt godt. Reglene slik som de foreligger i dag gir god fleksibilitet i forhold til situasjonen i den enkelte kommune og gir god plass for lokalt skjønn. Den enkelte kommune kjenner også, i utgangspunktet, best de bosettingsmessige utfordringer som eksisterer i deres kommune. Prinsipielt finner derfor fylkesmannen å ville uttrykke tvil om det er grunnlag for de endringer som her foreslås og med et innhold som framgår av foreliggende høringsnotat.

3. Atter subsidiært vil det kunne skje at eier overtar eiendommen og blir registrert som bosatt på eiendommen, etter folkeregisterlovens bestemmelser, men hvor ny eier vil måtte pendle til sin arbeidsplass utenom eiendommen og vedkommende kommune, når det ikke er arbeid i nærområdet som samsvarer med eiers yrkesutdanning eller yrkesbakgrunn. Dette vil også innebære at det blir lite faktisk bosetting på eiendommen eller i den grenda/kommune hvor eiendommen ligger. Dette bekreftes også i foreliggende høringsnotat hvor det anføres at hvor det ikke foreligger jobbmuligheter innen rimelig avstand fra eiendommen, og hvor eier er avhengig av arbeid utenom bruket, er det liten grunn til å tro at boplikten alene er tilstrekkelig for å sikre bosetting. Streng håndtering av boplikten i slike tilfeller vurderes derfor å gå lenger enn det som en med rimelighet kan kreve.

Fylkesmannen finner for øvrig å ville anføre at i henhold til foreliggende statistikk ble det i 2005 omsatt 10.500 landbrukseiendommer. Ca. 6.600 av disse var over arealgrensen for konsesjonsfritt erverv. I tillegg ble det omsatt ca. 870 ubebygde landbrukseiendommer. Antallet som søkte om fritak/utsettelse med boplikten utgjorde, etter foreliggende opplysninger 1172 saker. Det ble gitt avslag i 91 saker. Det ble innrømmet generelt fritak i 424 saker og utsatt boplikt i 657 saker. Dette viser, etter fylkesmannens vurdering, at i overkant av 80% av overdragelsene så ønsker eier å tilflytte eiendommen for å bebo- og drive den. Problematikken rundt boplikten på landbrukseiendommer framstår derfor klart mindre dramatisk enn det enn kan få inntrykk av gjennom media samt foreliggende høringsnotat. Fylkesmannen er imidlertid enig i at bo- og driveplikten er et viktig virkemiddel for å sikre bosettingen samt en forsvarlig drift av landbrukseiendommer som kan gi grunnlag for regningssvarende drift.

Oppheving av 50% regelen i konsesjonslov og odelslov:

Oppheving av bestemmelsene i konsesjonslov og odelslov om at boplikten anses oppfylt ved at eier er bosatt på eiendommen i 50% av årets netter begrunnes med at dette er en regel som lett kan omgås og som lett kan føre til unødvendig detaljregulering. Likeså anføres at en slik lovendring vil føre til en forenkling. Fylkesmannen finner å ville uttrykke at en er usikker på om den foreslåtte regelendring vil gjøre det enklere for kommune og fylkesmann å kontrollere om boplikten reelt blir oppfylt. Dvs. om hvorvidt det kan tenkes å foreligge vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for odelsløsningssøksmål, alternativt om det foreligger et mislighold som gjør at forvaltningen kan gripe inn med de sanksjoner som konsesjonslov og odelslov hjemler. Dvs. fatte vedtak som pålegger eier å overdra eiendommen til noen som kan få konsesjon innen en angitt frist, eller dersom ikke vedtaket overholdes, begjære tvangssalg av eiendommen.

Fylkesmannen er derfor, under henvisning til ovennevnte betraktninger, i tvil om hvorvidt en innskjerping av bestemmelsene om boplikt, som det her legges opp til, vil gi det ønskede resultat.

Fylkesmannen er av den oppfatning at er forutsetning for å kunne lykkes med å stabilisere eller øke bosettingen vil avhenge av arbeidsplasser i rimelig nærhet til eiendommen samt at drift av eiendommen vil gi eier en rimelig økonomisk avkastning i forhold til arbeidsinnsats.

Fylkesmannen finner å ville uttrykke at det *ikke* er grunnlag for å kreve boplikt på rene skogeiendommer. Dvs. skog/utmarskeiendommen uten bebyggelse. Dette fordi at det normalt ut fra hensynet til driften normalt ikke vil være nødvendig å etablere bolig på eiendommen. Et slikt krav vil også normalt betinge betydelige investeringer som kan vurderes urimelig. Etter fylkesmannens vurdering bør det, dersom hensynet til bosettingen i området tilsier det, være tilfredsstillende å kreve bosetting i vedkommende kommune hvor eiendommen ligger.

For øvrig er fylkesmannen enig i at det utarbeides nærmere regler for vurderingen av om og evt. når det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.

Endring av arealkravet til odelsjord m.v.:

Fylkesmannen er enig i at odelslovens krav om at eiendommen "kan nyttast til landbruksdrift" utgår fra dagens bestemmelse i odl. § 1. Det vises til at nåværende regel er så skjønsmessig at den har virket prosessdrivende og har ført til mange rettsaker.

Med hensyn til forslag til endring av arealgrensen for odelseiendommer til 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 350 da produktiv skog så vurderes denne heving av arealgrensen å være svært beskjeden. En slik klar beskjeden endring av arealkravsgrensen vurderes i en viss grad å gå på tvers av flere høyesterettsavgjørelser om at "hobbybruk" ikke skal være å anse odelsjord. Sivilombudsmannen har også i flere saker vært kritisk til forvaltningens beskjedne krav til "kan nyttast til landbruksdrift" for å kunne definere en eiendom som odelseiendom.

Fylkesmannen finner også å ville vise til Odelslovsutvalgets flertall som i sin innstilling tilrådte at arealgrensen burde heves til 50 da dyrka jord, alternativ 1000 da prod. skog (mindretallet foreslo 30 da/500 da), og som fylkesmannen i Nord-Trøndelag sluttet seg til.

Fylkesmannen finner å ville gi uttrykk for at eiendommer med et arealgrunnlag på 25 da fulldyrka eller overflatedyrket jord/350 da prod. skog i liten grad vil kunne gi et tilskudd av betydning for eier/familiens underhold. Slike eiendommer vil i hovedsak framstå som en boplass for eier og hvor eier i all hovedsak må hente sin inntekt fra arbeid utenom eiendommen. Dvs. at det vil være bostedsfunksjonen som vil være det sentrale for en eier av slike eiendommer. Odelsretten som institutt er i hovedsak begrunnet med hensynet til å sikre at eiendommer, av landbruksmessig verdi, som en slekt gjennom en viss tid har hatt tilknytning til, etter en rangordning, skal innebære en særrett til å få overta eiendommen på et arveskifte samt en løsningsrett når eiendommen kommer ut av slekten. Retten var også ment å sikre forutsigbarhet samt gi et bedre landbruk. Dette kan en vanskelig se vil bli resultatet ved den arealgrense som foreslås.

M.h.t. at det foreslås at det bare skal kreves 5 års bopliktperiode også når eiendommen er overtatt gjennom *odelsløsningssøksmål* er dette i samsvar med hva fylkesmannen tidligere har uttalt i forbindelse med Odelslovsutvalgets innstilling i NOU 2003 om odels- og åsetesretten. Fylkesmannen slutter seg således til dette endringsforslaget.

Overføring av bestemmelsen om boplikt fra dagens odelslovs § 27 til konsesjonsloven har en ingen merknader til. Dette også i samsvar med odelslovsutvalgets innstilling og som fylkesmannen ikke hadde noen merknader til.

Fylkesmannen finner for øvrig å ville anføre at for den situasjon at eier velger å drive eiendommens jordbruksarealer ved bortleie, bør det vurderes om det behov for å oppstille noe krav om personlig boplikt. Dvs. om det ikke bør vurderes som tilfredsstillende, ut fra hensynet til bosettingen, at noen andre bor i stedet for eier, i den lovbestemte bopliktsperiode på 5 år (som foreslås å være uendret). Motsatt for den situasjon at eier selv måtte ønske å drive eiendommen.

Fylkesmannen er for øvrig enig i at myndighetenes plikt til å varsle andre odelsberettigede ved evt. mislighold av bo- og eller driveplikten opphører. Dvs. at dagens § 29 i odelsloven oppheves. Fylkesmannen er enig i at det ikke bør være noen offentlig oppgave å sørge for at andre odelsberettigede blir oppmerksom på adgangen til å gå til odelsløsningssøksmål ved vesentlig mislighold av bo- eller driveplikten. Dette bør de øvrige odelsberettigede selv holde rede på.

Drivepliktens lengde m.v.:

I tilknytning til foreliggende forslag til om at drivepliktsperioden skal være evig gis det uttrykk for at det er et viktig landbrukspolitisk mål i årene framover at de som eier arealet bør drive det selv. Til dette angitte mål finner landbruksdirektøren å ville anføre at der kjent at ca. 40% av landets jordbruksarealer blir drevet ved bortleie. Et mål om at driveplikten skal være personlig slik at for eksempel jordleier bør være eier, vil medføre at det vil bli større bruk og større geografisk avstand mellom de aktive brukerne og vil ikke bidra til mer bosetting i det området hvor eiendommen ligger. For denne situasjonen vil også det kunne skje at eier/bortleier vil søke om fradeling av bygningsmasse og selge jordbruksarealene til tidligere leietaker, eller andre aktuelle leietakere, og bygningene vil i neste omgang kunne bli feriested for eierne. Dvs. at et varig krav om varig personlig driveplikt vil ha en negativ effekt ut fra et mål om styrking av bosettingen.

Fylkesmannen er enig i departementets vurdering av at et krav om personlig boplikt i enhver sammenheng også vil innebære at muligheten for å sikre seg leieareal vil forsvinne. Det vurderes som viktig å sikre tilgang på leieareal til de som vil drive aktivt gårdsdrift.

Fylkesmannen har også registrert at det legges opp til at drivepliktsperioden skal være varig og at bestemmelsen hjemles i jordloven i stedet for dagens odelslov og konsesjonslov. Dvs. at den ikke skal være avgrenset til 5 år slik som i dag. Forslaget er begrunnet i hensynet jordvern, kulturlandskap og en eier- og bruksstruktur som samlet kan bidra til driftsmessig gode løsninger. En varig driveplikt anføres også å gjøre det lettere for myndighetene til å gripe inn overfor manglende drift før jorda blir vannhevdet.

Med hensyn til driveplikten åpnes det for at det kan søkes om fritak fra driveplikten, enten helt ut, eller for et avgrenset tidsrom.

Fylkesmannen har ingen særskilte merknader til dette forslaget, men ser at dette betinger en mer aktiv praksis fra kommunen og fylkesmannen sin side m.h.t. å følge opp saker hvor det kan være tvil om hvorvidt driveplikten overholdes, evt. at jorda bli vannhevdet. For Nord-Trøndelag sin del har en liten tradisjon for noen aktiv oppfølging av slike saker.

Lovendringen vil imidlertid bli en utfordring og vil måtte prioriteres blant mange andre oppgaver innenfor kommunens og fylkesmannens mange arbeidsoppgaver. Fylkesmannen er i tvil om, ut fra den bemanning som etter hver befinner seg på landbrukssektoren i kommunen, disse oppgaver vil bli prioritert på bekostning av andre viktige oppgaver.

Fylkesmannen finner for øvrig å ville gi uttrykk for at en har grunn til å anta at motivet for å holde jordbruksareal i drift, i hovedsak, vurderes å være avhengig av de økonomiske rammer som enhver tid gjelder for landbruksnæringen. Dvs. at hvis de økonomiske rammer er gode nok, vil dette for de fleste være et avgjørende motiv for å holde jordbruksarealene i drift. Det vises i den sammenheng til tilsvarende effekter m.h.t. avvirkning av skog. Dvs. at når virkesprisene, av skogeier vurderes tilfredsstillende, så økes avvirkningen. Ved lave priser så minker avvirkningen tilsvarende. Dvs. at fylkesmannen er noe usikker på behovet for en slik lovendring, ut fra en slik innfallsvinkel. Driften vil "komme av seg selv", uten lovbestemt krav, dersom dette er økonomisk interessant for grunneier.

Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense:

I Nord-Trøndelag er det, etter det en kjenner til, en kommune som har fått godkjent forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (Meråker kommune). Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes som helårsbolig ikke blir brukt til fritidsformål. Dvs. at en i realiteten ønsker å innføre boplikt på rene boligeiendommer (dog ikke personlig boplikt), men hvor nære slektninger kan overta slike eiendommer konsesjonsfritt. Fylkesmannen er i liten grad kjent med at dette er et problem i nordtrønderske kommuner. En slik forskrift vurderes i flere kommuner å ville medføre at boliger ikke vil være mulig å selge dersom det skulle knyttes boplikt til boligen, også ved overføring til nært beslektede. I de kommuner hvor bosettingshensynet betyr mest så er arbeidsmarkedet, etter fylkesmannens vurdering normalt også vanskeligst. Fylkesmannen finner også grunn til reise spørsmål ved om dette kan oppfattes som en for inngripende regulering i den private eiendomsrett. Dvs. at en slik forskrift i mange situasjoner vil kunne føre til klare rådighetsinnskrenkninger for grunneier. Fylkesmannen frarår derfor denne lovendringen.

Priskontroll på landbrukseiendommer ved konsesjon:

Fylkesmannen har registrert at det i foreliggende høringsnotat ikke reises spørsmål ved om avtalt kjøpesum, ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer fortsatt skal være et vurderingstema ved konsesjonssøknadsbehandlingen. Det legges til grunn at gjeldende prisforskrifter skal videreføres. Til tross for dette finner fylkesmannen innledningsvis, på prinsipielt grunnlag, å ville stille spørsmål ved om det bør være det offentliges ansvar å "regulere" kjøpesummen på landbrukseiendommer ved konsesjonspliktig erverv.

Realiteten ved en slik kontroll vil være overføring av en del av avtalt kjøpesum fra selger til erverver, når avtalt kjøpesum, etter konsesjonsmyndighetenes vurdering, er for høy. En finner grunn til stille spørsmål ved om dette er riktig når en må legge til grunn, gjennom den inngåtte kjøpekontrakt, at erverver både har evne og vilje til å betale avtalt kjøpesum. "Priskontrollen" vurderes også vanskelig å kunne forklares når prisnivået på boligeiendommer i samme område er et helt annet. Dvs. at når vedkommende eiendom er over arealgrensen for konsesjonsfritt erverv, vil dette innebære at konsesjonsmyndigheten kan "blande seg bort i" avtalt kjøpesum, men hvor dette ikke er tilfellet hvor for eksempel eiendommer er under arealgrensen, i samme område, kan erverves konsesjonsfritt til markedspris og *uten*

priskontroll. Det vises også til at de fleste eiendomsoverdragelsen av landbrukseiendommer (c. 65%) overdras til noen som kan overta konsesjonsfritt, uten noen priskontroll.

Fylkesmannen finner derfor å ville gi uttrykk for at en er i tvil om hvorvidt avtalt kjøpesum bør være tema ved vurderingen av om konsesjon skal gis ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer. Det vurderes å være en realitet at eiendommer over gjeldende, samt foreslått ny arealgrense, for konsesjonsfrie erverv, for mange primært vil ha en bostedsfunksjon. Dvs. at erverver, i all hovedsak, vil hente sin inntekt fra arbeid utenom bruket. Denne vurdering antar en også i realiteten blir lagt stor vekt på for en aktuell erverver. Realiteten vil således være at det offentlige, gjennom konsesjonslovgivningen og forskrifter til denne gir uttrykk for at det bør være et offentlig ansvar "å regulere" priser også på eiendommer som primært har bostedsfunksjon. Dette vurderes særlig å være en realitet hvor eiendommen ligger i tilknytning til tettsteder og kommunesentre hvor en ofte kan ha et arbeidsmarked i nærhet til eiendommen.

Hvor eiendommer ikke ligger i nærhet til et arbeidsmarked og eiendommen derfor primært skal være en arbeidsplass for erverver er, etter fylkesmannens vurdering, ikke avtalt kjøpesum problematisk. Kjøpesummen avspeiler hva en fornuftig kjøper, etter en objektiv vurdering, vil eller kan betale for den/de arbeidsplass(er) som eiendommen representerer gjennom sin avkastning og ut fra naturgitte/klimatiske forhold.

En annen side ved prisproblematikker på eiendommen er dens betydning som pantesikkerhet ved investeringer på eiendommen. Ved en evt. restriktiv praktisering av prisforskriften så vil dette ha stor betydning for eiers investeringsmuligheter og lånebetingelser.

Endringene i samfunnet, både sentralt og lokalt, skjer med økende fart noe som også gjør at det er grunnlag for å reise spørsmål ved om det skal være en oppgave for det offentlige å "kontrollere" avtalt kjøpesum på landbrukseiendommer ved konsesjonspliktige erverv. Disse endringer vil også vanskeliggjøre en kontroll m.h.t. om avtalt kjøpesum er "samfunnsmessig forsvarlig" eller ikke.

Ut fra ovennevnte finner fylkesmannen grunnlag for å anmode departementet vurdere om hvorvidt det er grunnlag for å opprettholde/videreføre kravet om at det ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer skal legges vekt på om avtalt kjøpesum er samfunnsmessig forsvarlig eller ikke.

I høringsnotatet foreslås at det gjennom forskrift etter konsesjonsloven skal kunne kreves at konsesjonsmyndigheten i vedtaket skal vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler. Fylkesmannen er usikker på om hvorvidt en slik "begrunnelsesplikt", vil gi den effekten som en ønsker, nemlig å ha bedre kontroll over priser på landbrukseiendommer som er gjenstand for konsesjonsbehandling.

Fylkesmannen finner også på prinsipielt grunnlag å ville frarå, dersom "priskontrollen" fastholdes/videreføres, å ville frarå at det gjennom forskrift, innføres en spesialbestemmelse om begrunnelsesplikt ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer, ut over forvaltningslovens generelle krav til begrunnelse av enkeltvedtak.

Ut over ovennevnte har ikke fylkesmannen særskilte merknader til foreliggende høringsnotat.

Oppsummering av fylkesmannens merknader:

- Fylkesmannen er positiv til at kravet til odlingsjord bare knyttes til arealkrav
- Fylkesmannen finner å ville tilrå at arealgrensen for odelseiendommer heves til 50 da dyrka jord/1000 da prod. skog
- Fylkesmannen er enig i at det ikke bør være det offentliges ansvar å varsle eventuelle odelsberettigede ved brudd på bestemmelsene om bo- og driveplikt
- Fylkesmannen har ingen merknader til at det ikke lenger kan søkes om fritak/utsettelse med boplikten, men at denne blir vurdert ved konsesjonsbehandlingen
- Fylkesmannen har ingen merknader til at bopliktbestemmelsen i odelsloven overføres til konsesjonsloven og at drivepliktbestemmelsene i odelslov og jordlov overføres til jordloven
- Fylkesmannen er tvilende til om de foreslåtte endringer i bopliktbestemmelsene vil gi den ønskede effekt, ut fra målsettingen
- Fylkesmannen mener at det ikke er grunnlag for å kreve boplikt på rene skogeiendommer. Dersom hensynet til bosettingen i området tilsier det bør det være nok å kreve bosetting i den kommune hvor eiendommen ligger.
- Fylkesmannen er mot at slektskapsunntaket skal kunne oppheves i de kommuner hvor det er innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense
- Fylkesmannen finner også grunn til å stille spørsmål ved om det skal være det offentliges ansvar å "kontrollere" avtalt kjøpesum ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer. Begrunnelsesplikten, dersom priskontrollen opprettholdes, vurderes å være en spesialbestemmelse i forhold til forvaltningslovens generelle begrunnelsesplikt av enkeltvedtak og frarådes.

Fylkesmannen viser for øvrig til ovenstående nærmere begrunnelse for merknadene.

Med hilsen

Inger Lise Gjerv
fylkesmann

Kirsten Indgjerd Værdal

Saksbehandlers telefon: 74 16 82 13