



Fylkesadministrasjonen
Regionalavdelingen

Vår dato
28.04.2008

Vår referanse
2008/00736-4

Vår saksbehandler
Torstein Kiil/33 34 41 16

Deres dato
05.02.2008

Deres referanse

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8807 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 08/216	Doknr.: 99
Mottatt: 02 MAI 2008 ASR/SEB	
Sakslen.: 1AA	Ark.: 479
Kop:	Avskr.:

Høring - Endring i odelsloven - konsesjonsloven og jordloven - bestemmelser om bo- og driveplikt mm

Det vises til oversendelse av høringsforslag.

Vestfold fylkeskommune ved hovedutvalget for plan og areal behandlet forslaget i møte 23.04.2008 og gjorde følgende vedtak:

”Vestfold fylkeskommune slutter seg til høringsuttalelsen fra Vestfold fylkeslandbruksstyre av 03.04.2008. Vestfold har et stort press på markedet for fritidseiendommer. Et svakt lovverk kan åpne for uønsket oppkjøp av tomter til fritidsbebyggelse som i arealplan er avsatt til helårs boliger. Virkeområde for 0- konsesjonsforskriften bør derfor utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir godkjent og bebygget med helårs bolig.”

Saksutskrift fra hovedutvalget med fylkeslandbruksstyrets behandling vedlegges.

Med hilsen


Torstein Kiil
sjefsarkitekt

Kopi til: Fylkesmannen i Vestfold
Statens vegvesen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak 200800736
Arkivnr.
Saksbehandler Torstein Kiil

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Hovedutvalg for plan og areal	23.04.08	11/08

HØRINGSUTTALELSE. ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN. BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT MM.

Hovedutvalg for plan og areal 23.04.08

Fylkesrådmannens innstilling

Vestfold fylkeskommune slutter seg til høringsuttalelsen fra Vestfold fylkeslandbruksstyre av 03.04.2008. Vestfold har et stort press på markedet for fritidseiendommer. Et svakt lovverk kan åpne for uønsket oppkjøp av tomter til fritidsbebyggelse som i arealplan er avsatt til helårs boliger. Virkeområde for 0-konsesjonsforskriften bør derfor utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir godkjent og bebygget med helårs bolig.

Møtebehandling

Representanten Ingar Døler (FrP) fremmet følgende alternative forslag:

”Hovedutvalg for plan og areal avgir høringsuttalelse i samsvar med landbruksdirektørens merknader med den endring at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med totalareal på over 200 dekar og over 50 dekar dyrka mark..”

Ingar Dølers forslag fikk 3 stemmer (FrP) og falt
Fylkesrådmannens innstilling ble vedtatt med 7 stemmer (2 AP, KrF, SP, 2 H, V)

Vedtak

Vestfold fylkeskommune slutter seg til høringsuttalelsen fra Vestfold fylkeslandbruksstyre av 03.04.2008. Vestfold har et stort press på markedet for fritidseiendommer. Et svakt lovverk kan åpne for uønsket oppkjøp av tomter til fritidsbebyggelse som i arealplan er avsatt til helårs boliger. Virkeområde for 0-konsesjonsforskriften bør derfor utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir godkjent og bebygget med helårs bolig.



Arkivsak 200800736
Arkivnr. E: V63 &13
Saksbehandler Torstein Kiil
Saksgang
Hovedutvalg for plan og areal

Møtedato 23.04.2008
Sak nr.

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

Fylkesrådmannens innstilling

Vestfold fylkeskommune slutter seg til høringsuttalelsen fra Vestfold fylkeslandbruksstyre av 03.04.2008. Vestfold har et stort press på markedet for fritidseiendommer. Et svakt lovverk kan åpne for uønsket oppkjøp av tomter til fritidsbebyggelse som i arealplan er avsatt til helårs boliger. Virkeområde for 0- konsesjonsforskriften bør derfor utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir godkjent og bebygget med helårs bolig.

Mette Bjune
fylkesrådmann

Sverre Høifødt
direktør

- Vedlegg:
1. Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet 05.02.2008
 2. Nyhetsbrev 05.02.2008
 3. Høringsnotat 05.02.2008.
 4. Møtebok for fylkeslandbruksstyret i Vestfold. 03.04.2008

Innledning

Landbruks- og matdepartementet har oversendt forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven og ber om høringsuttalelser innen 5. mai 2008. 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. Hovedutvalget for Plan og areal avgir uttalelsen på vegne av Vestfold fylkeskommune

Saksutredning

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 bebyggt eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebyggt 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 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.
- 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.
- om virkeområdet for 0- konsesjonsforskriften skal utvides til å omfatte alle ubebyggede tomter som blir bebygget med en helårs bolig.

Ovennevnte lovverk blir i hovedsak forvaltet av landbruksmyndighetene i kommunene og hos fylkesmannen. Fylkeslandbruksstyret har behandlet saken i møte 3. april og har gjort vedtak i samsvar med landbruksdirektørens merknader. Saksutskrift fra behandlingen i fylkeslandbruksstyret vedlegges.

Fylkesrådmannens bemerkninger

Fylkesrådmannen anbefaler at man slutter seg til fylkeslandbruksstyrets høringsuttalelse. Et punkt i høringsuttalelsen kan det imidlertid være grunn til å understreke nærmere.

Departementet ber om uttalelse til om 0-konsesjonsforskrifter skal utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir bebygget med en helårs bolig. Bakgrunnen for dette er at ved fastsetting av ny konsesjonslov i 2003, ble konsesjonsplikten utvidet til å kunne gjelde tomt med bebyggelse under oppføring og bebygde tomter der bebyggelsen ikke har blitt brukt til helårs bolig. Konsesjonsplikten gjelder imidlertid ikke ved erwerb av ubebygde tomter. Dette innebærer at kommuner som legger ut attraktive tomter til boligformål, risikerer at tomtene blir kjøpt av personer som bygger seg hus til fritidsformål, selv om kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. I Vestfold er det svært høy pris på bebygde fritidseiendommer, ubebygde tomter som kan bebygges med fritidshus finnes nesten ikke. Mange av kystkommunene har lagt til rette i sine kommuneplaner for boligområder med utsikt og kort avstand til sjøen. Slike tomter er attraktive på markedet for fritidseiendommer. Reglene i plan og bygningsloven er ikke klare på dette punktet og bygningslovens sanksjonsbestemmelser har vist seg vanskelig å anvende i en slik situasjon. I enkelte av Vestfold kommunene har dette skapt unødig problemer og ressursbruk for å håndheve det som har vært kommunes syn, nemlig at dette er helårs boliger. Fylkesrådmannen vil derfor tilrå, slik fylkeslandbruksstyret har gjort, at det innføres hjemmel i konsesjonsloven til å kreve at eiendom som i henhold til byggetillatelse skal brukes til helårs bolig, blir tatt i bruk til dette formål.

MØTEBOK

VEDLEGG

SAC 11/08

FYLKESLANDBRUKSSTYRET I VESTFOLD

Høring – Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Landbruks- og matdepartementet har fremmet forslag om endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Endringene gjelder fremst bestemmelser om bo- og driveplikt, men også bestemmelser om konsesjonsplikten og odelsrettens omfang mv. 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 flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med over 25 dekar dyrka mark, og ved erverv av bebygd eiendom med over 350 dekar produktiv skog.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- 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 om den "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 tilfeller.
- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
- At boplikten bare kan oppfylles ved registrering 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

Høringsinstansene er bedt om å avgi uttalelse til endringsforslagene,

- samt til om det ved erverv av utmarkseiendom bør kreves boplikt i kommunen.
- samt til om virkeområdet for s.k. 0- konsesjonsforskrifter skal utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir bebygget med en helårsbolig

LANDBRUKSDIREKTØRENS MERKNADER:

Saksbehandler: Elisabeth Elfving Christensen

Landbruksdirektøren konstaterer at

- enkelte av de foreslåtte endringene medfører konsekvenser som ikke er berørt i høringsnotatet
- enkelte av de foreslåtte endringene vil medføre at man regelteknisk sett får en uheldig løsning ved at en lov tilføres bestemmelser som ikke naturlig faller inn under lovens formål og virkeområde

Odelsloven har bestemmelser om hva som er en odelseiendom, hvem som har odelsrett og forutsetninger for erverv av odelseiendom ved odelsrett og plikter ved erverv av odelseiendom.

Konsesjonsloven har bestemmelser om erverv av fast eiendom.

Jordloven har bestemmelser om forvaltning av arealressurserne, herunder ivaretagelse av en for landbruket hensiktsmessig bruksstruktur, samt at dyrka mark skal drives.

Forpaktningsloven har bestemmelser for bortleie av areal med bygninger samt har en bestemmelse om at avtale om jordleie skal forelegges kommunen til orientering.

EØS-avtalen pålegger Norge å ta hensyn til EØS- retten i nasjonal lovgivning.

Kommentarer til at bestemmelser om personlig bo – og driveplikt etter odelsloven flyttes til og samordnes med krav etter konsesjonsloven.

Landbruksdirektøren har ikke merknader til dette.

Kommentar til forslag om at man ikke skal ha bestemmelser om driveplikt ved erverv i konsesjonsloven og odelsloven – men foreslår at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.

I dag har vi som hovedregel en forventning om at den som erverver landbrukseiendom har personlig bo - og driveplikt og at landbrukseiendom således i første hånd skal være en bo- og arbeidsplass for eieren. Hovedregelen kan fravikes dersom dette gir en driftsmessig god løsning. Landbruksdirektøren viser blant annet til odelsrettsinstituttet og brev av 28.08.2007 fra Terje Riis Johansen til fylkeslandbruksstyret i Østfold.

Odelslovens bestemmelser om bo - og driveplikt er begrunnet av odelsrettsinstituttet selv. Lovens bestemmelser hviler på en grunnleggende forutsetning om at den som erverver en landbrukseiendom pga odelsrett/odelsprioritet skal ha en intensjon om å selv nytte eiendommen til landbruksdrift.

Rettsavgjørelser i EF-domstolen kan tolkes slik at nasjonal lovgivning kan ha krav om personlig boplikt som er begrunnet ut fra hensyn til driften av eiendommen. Det fremstår dog som mer tvilsomt om EØS-retten kan akseptere at man i nasjonal lovgivning har krav om personlig boplikt når boplikten ikke fremstår som nødvendig av hensyn til driften.

Landbruksdirektøren finner at dagens bestemmelser om at det er knyttet bo - og driveplikt til erverv av landbrukseiendom bør opprettholdes og at dette bør være nedfelt i regelverket både hva gjelder konsesjonsfrie erverv og ved konsesjonsvurdering etter konsesjonsloven § 9.

Bestemmelser om driveplikt som gjelder ved erverv av eiendom passer regelteknisk i konsesjonsloven og odelsloven og bør ikke flyttes til jordloven.

Bestemmelser som gjelder landbrukseiendom må sees i sammenheng. Bestemmelsen om priskontroll ved erverv av landbrukseiendom må sees i sammenheng med økonomiske virkemidler ved jordbruksavtalen og bestemmelser om produksjonstilskudd. Dersom konsesjonsvurderingen ved erverv av landbrukseiendom ikke støtter seg til en grunnleggende intensjon om personlig driveplikt forsvinner noe av grunnlaget for å ha en bestemmelse om priskontroll.

Kommentar til forslag om - at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med over 25 dekar dyrka mark, og ved erverv av bebygd eiendom med over 350 dekar produktiv skog – og at kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog - samt at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag. Arealgrensene for hva som er odlingsjord er i dag lave. Den endring som foreslås endrer ikke dette. Forlaget er fremst begrunnet ut fra behov for samordning i bopliktssaker. Samordningen vil likevel ikke bli total ettersom kravet til odlingsjord kun vil støtte seg til en arealangivelse mens konsesjonsplikt og boplikt gjelder bebygd eiendom.

Manglende oppfyllelse av bo - og driveplikt etter nåværende regelverk fremstår ikke som et stort problem i Vestfold. At arealgrensene for boplikt i odelslov og konsesjonslov har vært forskjellig har heller ikke fremstått som et stort problem.

Kommentar til forslag om å kun støtte seg til arealgrenser ved vurdering av om en eiendom er odlingsjord eller ikke. Begrepet "som kan nyttes til landbruksdrift" foreslås tatt bort fra odelsloven § 1:

Dersom det er viktig å ha en samordning med konsesjonsloven og det er ønskelig med lave arealgrenser må begrepet "kan nyttes til landbruksdrift" likevel ikke fjernes helt fra odelsloven.

Arealgrensene for hva som er odlingsjord er i dag lave. Den endring som foreslås endrer ikke dette. Odelslovens krav til at en odelseiendom også "kan nyttes til landbruksdrift" er i enkelte sammenheng et nyttig og nødvendig komplement i odelsløsningssaker.

Fjernes begrepet vil det få betydning for hvilke eiendommer som kan løses på odel. Små uhensiktsmessige enheter, herunder husløse bruk vil kunne gjøres til gjenstand for odelsløsning. Regelendringen vil blant annet kunne omstøte enkelte gjennomførte jordrasjonaliseringer, herunder føre til at husløse bruk etter odelsløsning "gjenoppstår som landbrukseiendommer". Det er påregnelig at regelendring som foreslått vil ha negative konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket.

I Vestfold har man eksempel på at begrepet i odelsloven § 1 "som kan nyttes til landbruksdrift" forhindret odelsløsning av et husløst bruk. Lovens formulering førte til at en god jordrasjonalisering fra 1953 ble opprettholdt.

Det er blant annet prosessøkonomiske hensyn som ligger bak forslaget om å fjerne begrepet "kan nyttes til landbruksdrift" fra odelslovens § 1. For å hindre kostbare rettsaker når det er tvilsomt om en eiendom "kan nyttes til landbruksdrift" er det ønskelig å finne en retts teknisk enklere løsning.

Et alternativ er å innføre en bestemmelse som åpner for odelsfrigjøring når en eiendom, som søkes løst på odal oppfyller lovens arealkrav, men likevel ut fra en objektiv vurdering ikke har tilstrekkelig ressursgrunnlag til å kunne nyttes til landbruksdrift som en selvstendig enhet.

Bør adgangen til å søke fritak fra boplikt tas bort, slik at den som ikke vil eller kan oppfylle personlig boplikt må søke konsesjon, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfeller?

Landbruksdirektøren støtter forslag om regelforenkling slik at hovedregelen om konsesjonsplikt blir gjeldende når lovbestemte krav om personlig bo - og driveplikt ikke blir oppfylt. Landbruksdirektøren anser at konsesjonsvurderingen i disse tilfeller bør omfatte samme hensyn som konsesjonsvurdering ved erverv som er konsesjonspliktige i utgangspunktet. Dersom man ønsker å ha særregler kan vurderingen like gjerne kalles søknad om fritak/utsettelse.

Bør boplikten bare kunne oppfylles ved registrering i folkeregisteret som bosatt på eiendommen?

Landbruksdirektøren kan i denne sammenheng kun konstatere at man i Vestfold ikke har registrert store problemer ved praktisering av unntaksbestemmelsen.

Kommentarer til forslag om å innføre en hovedregel med krav om 10 års jordleiekontrakter når eier ikke driver selv.

Kortsiktige leiekontrakter er uhenksomme for den som leier jord. En hovedregel som krever at den som velger ikke å selv drive jorda inngår 10- års leiekontrakt med jordleier er bra.

Jordloven har allerede i dag en bestemmelse om at jorden skal drives – holdes i hevd. En bestemmelse om at jorda skal holdes i hevd passer inn i jordlovens regelstruktur, men krav til at en jordleiekontrakt skal være 10 -årig hører hjemme i forpaktingsloven. En eier som velger å selv drive sin eiendom må dog ha mulighet til å i enkelte situasjoner gjøre avtale om bortleie for kortere tid. Behov for arealbytte grunnet vekstskifte er en situasjon som kan skape behov for en kortsiktig avtale.

Landbruksdirektøren støtter forslag om innføring av krav om avtale om bortleie av jord skal inngås for 10 år, men anser at må det kunne gis dispensasjon i spesielle situasjoner og at bestemmelsen bør plasseres i forpaktingsloven.

Bør slektskapsunntaket oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Landbruksdirektøren er usikker på om slektskapsunntaket bør oppheves for eiendom som har vært i familiens eie over lang tid. Landbruksdirektøren anser dog at dagens bestemmelse kan praktiseres på en uheldig måte. 5 år er investeringsmessig en forholdsvis kort tid.

Slektskapsunntaket og nåværende bestemmelse om 5 års eiertid i konsesjonsloven § 7 åpner for lovlig overføring av helårsbolig til fritidsformål ved nært slektskap. Ettersom oppfyllelse av boplikt er knyttet til folkeregistreringsloven skapes dessuten muligheter for lovlig å innrette seg på en måte som ikke er i samsvar med intensjonen for å innføre 0-konsesjon.

EKS: Etter at et av familiens barn er ferdig med videregående skole tar barnet eiendommen i bruk som sitt reelle bosted i samsvar med folkeregistreringslovens krav og etter hvert begynner det en 5-årig utdanning – og har i studieperioden eiendommen som sitt reelle bosted. Foreldre som tilbringer stor del av året i eks. ”syden” erverver en eiendom og har den som sitt reelle bosted i samsvar med folkeregistreringslovens krav. Etter 5 år kan et barn erverve eiendommen til fritidsformål.

Bør det ved erverv av utmarkseiendom kreves boplikt i kommunen?

Driftsforhold og eiendomsstruktur i Vestfold er ikke av en slik karakter at det fremstår som nødvendig med boplikt i kommunen for ivaretagelse av en hensiktsmessig drift av utmarkseiendommer.

Bør virkeområdet for s.k. 0- konsesjonsforskrifter utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir bebygget med en helårsbolig?

Ut fra likhetshensyn anser landbruksdirektøren at virkeområdet bør utvides og foreslår følgende tilføyelse til konsesjonsloven § 4 annet ledd : samt at eiendom som i henhold til byggetillatelse skal brukes til helårsbolig blir tatt i bruk til dette formål.

LANDBRUKSDIREKTØRENS FORSLAG TIL UTTALELSE:

Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens merknader.

Fylkeslandbruksstyret avgir høringsuttalelse i samsvar med landbruksdirektørens merknader.

Fylkeslandbruksstyret behandlet saken i møte den 3. april 2008.

Per Manvik fremmet følgende forslag:

Fylkeslandbruksstyret avgir høringsuttalelse i samsvar med landbruksdirektørens merknader med den endring at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med totalareal på over 200 dekar og over 50 dekar dyrka mark.

Votering:

Det ble først votert over Per Manviks forslag. Fylkeslandbruksstyrets mindretall (2) ved Per Manvik og Unni Hanson stemte for å avgi høringsuttalelse i samsvar med Per Manviks forslag.

Det ble så votert over landbruksdirektørens innstilling.

Et enstemmig fylkeslandbruksstyre stemte for å avgi høringsuttalelse i samsvar med landbruksdirektørens innstilling.

Rett utskrift bevitnes:

Tønsberg 03.04.2008

For Vestfold Fylkeslandbruksstyre
Elisabeth Elfving Christensen
seniorrådgiver