

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Morten Foss
Arkivsaksnr: 07/10349
Løpenummer: 17218/08

Arkiv: V60 &13

Utvalg
Komite
Bystyret

HØRING - ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT MED MER.

Vedlegg

Høringsnotat om endringer i landbrukslovgivningen

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut på høring- endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven- bestemmelser om bo- og driveplikt med mer. Landbruks- og matdepartementet ber om tilbakemelding på høringen innen 5 mai 2008. Forslaget tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger. De fleste forslagene gjelder om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang og i reglene om forhold som er av betydning om konsesjon skal gis.

Saksframstilling:

Landbrukslovgivningen er komplisert og rådmannen føler at lovverket er overmodent for modernisering og forenkling. Kort sagt "Lovverket er ikke i pakt med tiden"

I vår kommune har vi innført nedsatt konsesjonsgrense (konsesjonsgrense 0), dvs. boplikt i alle bygninger som har vært i bruk som helårsboliger, med unntak av overtagelse innen nær slekt.

Det er tidligere åpnet for at kommunen og kunne ha innført en egen bestemmelse om at nybygde hus som ikke har vært nyttet til helårsboliger heller ikke kunne tæes i bruk som fritidsbolig. Denne muligheten har kommunen ikke benyttet seg av.

I det nye forslaget åpnes det for at hver enkelt kommune kan innføre boplikt, også for nær slekt. Rådmannen ser det slik at det er riktig at kommunene får mulighet til å innføre dette om politikerne ser behovet for det.

Rådmannen hilser velkommen alle forslag som er med på å forenkle landbrukslovgivningen og har håp om at dette nå vil kunne skje, skjønt det mest ønskelige ville ha vært om hele lovverket hadde blitt fjernet og erstattet av et helt nytt som ville ha vært mer i pakt med tiden enn dagens lovverk. De viktigste endringene som nå foreligger er

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Morten Foss
Arkivsaksnr: 07/10349
Løpenummer: 17218/08

Arkiv: V60 &13

- 1. At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsen om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- 2. At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- 3. At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- 4. At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrket mark eller 350 dekar produktiv skog.
- 5. 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 skogbrukseieendom" eller kan nyttes til landbruksdrift.
- 6. 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.
- 7. At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjonen.
- 8. At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- 9. At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og vare varig.
- 10. Om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.
- 11. innføring av krav til kommunens saksforberedelse ved prisvurdering etter konsesjonsloven.
- 12. At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Vurdringer:

Rådmannen synes at hele saksfeltet generelt er komplisert, og ber bystyret om forståelse for at endringene ikke er vurdert til hver minste detalj. Rådmannen vil samtidig påpeke at endringene som foreligger vil føre til en noe lettere hverdag for behandling av saker i forhold til landbrukslovene. I forslaget til vedtak har rådmannen derfor stort sett støttet seg til høringsforslaget med visse endringer. Rådmannen har følgende kommentarer til de nevnte punkter:

Det er en klar forenkling og forbedring at regler om boplikt samles i samme lov. Det virker også logisk at reglene om driveplikt samles i jordloven som fra før omhandler vannhevd av jord.

Boplikten skal nå kun knyttes til bebygd eiendom, hvilket langt på vei er logisk og rimelig. Begrepet bebygd gir imidlertid rom for tolkninger, da dep. legger til grunn at bebygd betyr at det er bygninger på eiendommen, og ikke nødvendigvis beboelige hus. Dette er gjort for å unngå tvister om bygninger er å anse som beboelige eller ikke. Det at det legges opp til samme arealgrensen for alle

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Morten Foss
Arkivsaksnr: 07/10349
Løpenummer: 17218/08

Arkiv: V60 &13

tilfeller av boplikt er utelukkende positivt. Rådmannen ser ingen dramatik i den foreslåtte økningen av arealgrensene. I forslaget er det lagt opp til en nedre grense på 25 dekar dyrke mark, dvs, 25 daa fulldyrket og overflatedyrket mark, mot dagens 20 dekar fulldyrket mark. Grensa for rene skogeiendommer øker fra 100 dekar til 350 dekar produktiv skog. Det er her snakk om eiendommer uten huser. Isolert sett er dette sikkert riktig, men i forhold til lokalt eierskap og jakt med mer, ville det være en fordel etter rådmannens mening om at de som eide disse skogsparsellene bodde i kommunen. Samla sett fører dette teoretisk sett til at ca 16000 færre eiendommer på landsbasis vil få boplikt. I praksis berører endringen langt færre eiendommer, da mange av disse, særlig de rene skogeiendommene, regelmessig er blitt gitt varig bopliktsfritak. Hvor mange eiendommer det er aktuelt for i Arendal har rådmannen ikke noe eksakt oversikt over. En økning av konsesjonsgrensene mer enn det som er foreslått er rådmannen noe tvilende til. En forholdsvis lav konsesjonsgrense, kombinert med en viss priskontroll, har den virkning i eiendomsmarkedet at selger ofte vurderer å dele fra jord og skog for salg til naboer før tun med bebyggelse selges til uregulert markedspris.

Rådmannen er positiv til at grensa for odlingsjord settes lik grensa for boplikt og lik grensa for konsesjonsplikt. Dette gir en forenkling av lovverket og dette støttes.

Hvilke eiendommer som etter gjeldende lov er odlingsjord har til stadighet vært hodebry for så vel grunneiere som forvaltning og rettsvesen. Særlig har odelslovens passus" som kan nyttast til landbruksdrift" gitt sysselsetting til forvaltning og rettsvesen. Forslaget om relativt klare arealgrenser for hva som er odlingsjord er bra for alle parter og har rådmannens fulle støtte.

Etter gjeldende lovverk er fast bosetting et vilkår for konsesjonsfrihet ved overtakelse av landbrukseiendom. Det foreslås også at dette vilkåret heretter også skal gjelde odelsberettigede, og siden det som oftest forekommer at odelsberettigede erververe ikke vil eller kan bebo eiendommen, vil dette føre til en ikke ubetydelig endring. Bopliktsspørsmålet må i så fall avgjøres i forbindelse med konsesjonsbehandlingen, for eksempel i form av vilkår om beboelse innen 5 år. Muligheten til å søke om ytterligere utsettelse erstattes da med en søknad om lemping på konsesjonsvilkåra. Rådmannen ser på dette som en fordelaktig omlegging, da det tvinger erververen til grundigere overveielser før overtakelsen, all den tid det ikke er sikkert at konsesjon blir gitt hvis erverver ikke kan gi en god nok begrunnelse for hvorfor de ikke akter å oppfylle boplikten. Faren for å miste eiendommen vil oppfattes som større, hvilket legger et mye større press på erverver enn tidligere. Dette kan muligens føre til at noen vil velge å overlate eiendommen til andre odelsberettigede med større lyst og/eller anledning til å tilflytte eiendommen. Rådmannen kan ikke se at omleggingen vil føre til merarbeid verken for erverver eller for kommunen, da konsesjonssaker og bopliktssaker er ganske arbeidskrevende. De foreslåtte kriteriene som skal legges til grunn ved konsesjonsbehandlingen virker greie nok og er et hjelpemiddel for rådmannen når han skal vurdere konsesjonssøknaden. Forslaget gir videre klarere regler for vilkår om boplikt ved ordinær konsesjonsbehandling, og dette hilses også av rådmannen som en forbedring og forslaget støttes.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Morten Foss
Arkivsaksnr: 07/10349
Løpenummer: 17218/08

Arkiv: V60 &13

Det kanskje aller beste med endringene er at dep. foreslår å ta bort retten til å inngå overnattingsavtale for å oppfylle boplikten. Overnattingsavtaler har rådmannen hatt lite til overs for. Rådmannen har tidligere karakterisert ordningen som uoversiktlig og nesten umulig å kontrollere uten økte ressurser. Rådmannen hilser derfor forslaget om fjerning av retten til bopliktsavtaler velkommen.

Driveplikten må gjelde for jordbruksareal som kan drives lønnsomt, men selvfølgelig avhengig av beskaffenhets og beliggenhet. Forslaget om å gjøre driveplikten varig mot 5 år (10 år etter odelsløsning) i dag. Dette er en relativt radikal endring og er begrunnet med et ønske om en bedre sikring av de matproduserende arealene. Dagens vannhevdparagraf (jordlovens § 8) pålegger allerede i dag eieren en varig plikt til å holde jordbruksarealene i hevd. En varig driveplikt gir kommunene lettere anledning til å gripe inn overfor manglende drift før jorda blir vannhevdet. Dette kan ha mye for seg, da dagens regler for oppfølging av vannhevd er så vanskelig håndterbare at de nesten aldri blir brukt selv om behovet er tilstede.

Rådmannen mener at forslaget er en forbedring, og må samtidig medgi at her har kommunen forsømt seg over lang tid.

Rådmannen mener at det ikke bør settes krav til boplikt på ubebygde landbrukseiendommer over 350 dekar produktiv skog, dvs. å bo på selve eiendommen. Derimot mener rådmannen at det bør være krav om at eieren bor i skolekretsen, eventuelt kommunen.

Kravet til vurdering av priser på eiendommer ved konsesjon har rådmannen alltid gjort og forstår ikke behovet av å innskjerpe dette noe mer enn slik det praktiseres i dag.

Når det gjelder nedsatt konsesjonsgrense slik som Arendal har det i dag er det foreslått at det blir mulig for de kommunene som har dette om å innføre mulighet for å kreve fastbosetting ("boplikt") også for der overdragelsen skjer innen nær slekt. Slik forslaget foreligger vil det være opptil den enkelte kommune å avgjøre om muligheten i loven skal benyttes. Rådmannen mener at det er bra at forslaget innebærer at kommunene selv har mulighet for å velge dette, dersom man anser at dette er en problemstilling i kommunen.

I dag er det unntak fra konsesjonskravet for nær slekt, det er samtidig en vid skjønsmessig adgang i loven til å gi utsettelse. Samtidig er sanksjonsmuligheten, tvangssalg, ved brudd vanskelig praktikable. For den situasjon at kommunen velger å innføre nedsatt konsesjonsgrense bør reglene for unntak og utsettelse være snevret. Det bør være bedre muligheter for sanksjoner, da gjerne gjennom et dagmulktssystem hvor kommunens vedtak om dagmulkt er et særlig tvangsgrunnlag.

For den situasjonen at det ikke skjer forbedringer som nevnt ovenfor vil det, etter rådmannens oppfatning være vanskelig å opprettholde tilliten til "boplikten" og til kommunen i disse sakene. Det vises i denne sammenheng til at de som lojalt innretter seg opplever det som urettferdig at de som ikke innretter seg eller omgår regelverket, i mange tilfeller slipper unna og/eller at det ikke blir

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Morten Foss
Arkivsaksnr: 07/10349
Løpenummer: 17218/08

Arkiv: V60 &13

sanksjonert mot disse. Hvis kommunen ikke ønsker en konsekvent håndtering av den nedsatte konsesjonsgrensen, kan man spørre om det er riktig å videreføre konsesjonsgrense 0 i Arendal. Disse hensyn gjør seg også gjeldende ved boplikten for landbrukseiendommer.

Gjennom tidene har rådmannen vært med på å behandle en rekke saker om konsesjon, boplikt med mer. Stort sett har alle fått konsesjon, dog på visse vilkår. Så kan man stille seg det spørsmålet, hvorfor er det nødvendig å søke konsesjon? Kunne man ha sagt at alle eiendommer kan overtas på egenerklæring? Overtok du en eiendom var det automatisk boplikt. Hvis det ikke ble fast bosetting måtte det søkes om fritak? Hvis mann virkelig skulle fått til en forenkling, og det med boplikt var det viktige, ville det vært mulig å gjøre det på denne måten. Prisreguleringen ville da falle bort, men rådmannen har ikke benyttet prisreguleringen på mange år.

I tillegg til de foreslåtte endringene vil rådmannen foreslå at det ikke lenger er nødvendig med konsesjon på tilleggsarealer, når det ligger føringer i delingssaken. I dag må alle tilleggsarealer i LNF område konsesjonsbehandles. Rådmannen vil foreslå at det ikke er nødvendig med konsesjon på ubebygde arealer, som kjøpes som tillegg før totalarealet blir på over 5 dekar. I tillegg bør arealer som makeskiftes være fritatt for konsesjon og behandling etter plan- og bygningsloven, hvis det ikke er endringer av arealbruken.

Rådmannen ser på det fremlagte endringsforslaget som en nyttig opprydding i gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette ber rådmannen om at bystyret fatter vedtak om å støtte forslaget til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven og bestemmelser om bo- og driveplikten.

I tillegg legges fram et alternativt høringsforslag fra rådmannen som går på at alle bebygde eiendommer over 100 dekar (25 dekar jord) kan overtas på egenerklæring og med varig personlig boplikt.

Alternative løsninger:

Arendal kommune støtter opp om behovet for endringer i landbrukslovverket.

Arendal kommune mener at alle bebygde landbrukseiendommer kan overtas på egenerklæring med krav om varig personlig boplikt, dvs. at eier har boplikt så lenge han/hun eier eiendommen.

Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:

Klarere regler ved behandling av landbrukssaker.

Rådmannens forslag til vedtak:

Arendal kommune støtter forslaget til endringer i høringsutkastet om endringer i landbrukslovverket med følgende tillegg:

Det bør innføres krav om boplikt i kommunen /skolekretsen på ubebygde landbrukseiendommer.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Morten Foss

Arkiv: V60 &13

Arkivsaksnr: 07/10349

Løpenummer: 17218/08

Delingssaker hvor det ligger føringer på bruken av arealene skal være konsesjonsfritt på areal inntil 5 daa.

Delingssaker etter jordloven i LNF områdene hvor det ikke er endringer av arealbruken skal heller ikke behandles etter plan- og bygningsloven.

Prisvurdering skal kun nyttes på bebygde landbrukseiendommer med en salgsverdi på over kr. 1.000.000,-

Rådmannen, dato

Geir Skjæveland, 4. april 2008.

12. Uhell ved skipstrafikken i Skagerak kan være en trussel for miljøet i vår region. Det må legges strategier for å forbedre kontrollen med beredskapen for skipstrafikken i Skagerak med base i Arendal.

Sak 78/08

ETABLERING AV VITENSENTER I SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN

Komite for kultur, miljø og næring behandlet saken den 17.04.2008, saksnr. 19/08, og anbefaler enstemmig at Arendal bystyre vedtar følgende:

Saken utsettes til bystyret i mai 2008. Saken forberedes av komite for oppvekst.

Behandling:

Saksordfører: Josef Hæier, Ap.

Vedtak:

Innstillingen fra komite for kultur, miljø og næring ble enstemmig vedtatt.

Følgende er dermed vedtatt:

Saken utsettes til bystyret i mai 2008. Saken forberedes av komite for oppvekst.

Sak 79/08

HØRING - ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN

Komite for kultur, miljø og næring behandlet saken den 17.04.2008, saksnr. 20/08:

Behandling i komiteen:

Cato J. Normann, H, fremsatte følgende endringsforslag:

Endring av 2. setning i rådmannens forslag således:

Det bør innføres krav om boplikt i kommunen/skolekretsen *for eiere* av ubebygde landbrukseiendommer.

Vedtak:

Rådmannens innstilling med Cato J. Normanns endringsforslag ble vedtatt med 9 mot 3 stemmer.

Komite for kultur, miljø og næring anbefaler med 9 mot 3 stemmer at Arendal bystyre vedtar følgende:

Arendal bystyre støtter forslaget til endringer i høringsutkastet om endringer i landbrukslovverket med følgende tillegg:

Det bør innføres krav om boplikt i kommunen /skolekretsen for eiere av ubebygde landbrukseiendommer.

Delingssaker hvor det ligger føringer på bruken av arealene skal være konsesjonsfritt på areal inntil 5 daa.

Delingssaker etter jordloven i LNF områdene hvor det ikke er endringer av arealbruken skal heller ikke behandles etter plan- og bygningsloven.

Prisvurdering skal kun nyttes på bebygde landbrukseiendommer med en salgsverdi på over kr. 1.000.000,-

Behandling:

Saksordfører: Line Haugland, Ap.

Representanten Milly M. O. Grundesen,Sp, satte frem slikt forslag:

Saken utsettes til bystyremøte i mai 2008.

Vedtak:

Forslaget fra representanten Milly M. O. Grundesen ble vedtatt med 27 mot 12 stemmer.

Følgende er dermed vedtatt:

Saken utsettes til bystyremøte i mai 2008.

Sak 80/08

FESTIVALSATSING I ARENDAL. HOVEDPRINSIPPER FOR KOMMUNAL MEDVIRKNING

Komite for kultur, miljø og næring behandlet saken den 17.04.2008, saksnr. 21/08:

Behandling i komiteen: