



## MØTEBOK

## Fylkeslandbruksstyret i Rogaland

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Landbruks- og matdep.  |                |
| Saksnr.:<br>2008/00216 | Doknr.:<br>109 |
| Datt: 05 MAI 2008      |                |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Saksbeh.:<br>ASR/SEB/IAA | Ark.:<br>479 |
| Kopi:                    | Avskr.:      |

|                                          |                                |                                           |
|------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Møtedato:</b> 25.04.2008              | <b>Sakslistenr.:</b> 38/2008   |                                           |
| <b>Vår ref:</b> 2008/1709                | <b>Arkiv:</b> 422.3            |                                           |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Kirsten Smedvig | <b>Telefon:</b><br>51 56 89 76 | <b>E-post:</b><br>kirsten.smedvig@fmro.no |

**FLS - HØYRING – DEPARTEMENTET SITT FRAMLEGG TIL ENDRING AV ODELSLOV, KONSESJONSLOV OG JORDLOVA – REGLANE OM BU- OG DRIVEPLIKT MM.**

**Bakgrunn:**

Landbruks- og matdepartementet har gjort framlegg om endringar i odelslova, konsesjonslova og jordlova, og ber om uttale innan 5. mai 2008. Endringane gjeld vesentleg bu- og driveplikta, men også omfanget av odelsretten og konsesjonsplikta m.m. Eit relativt omfattande høyringsnotat er alt sendt ut pr. e-post til Fylkeslandbruksstyret.

Framlegga tek sikte på å oppnå betre forutreknelegheit, ei betre målretting og ei forenkling av saksbehandlinga.

Departementet har i det vesentlege følgjande framlegg til endring:

1. "At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene 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 dyrka 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 skogbrukseiendom" eller "kan nyttast til landbruksdrift".
6. 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.

|                |                |           |                              |                |           |
|----------------|----------------|-----------|------------------------------|----------------|-----------|
| Postadresse:   | Besøksadresse: | Telefon:  | e-post:                      | Landbruksavd.  | Telefon:  |
| Postboks 59    | Lagårdsv. 78   | 51568700  | postmottak@fmro.no           | Lagårdsv. 80   | 51568700  |
| 4001 Stavanger | Stavanger      | Telefaks: | Heimeside:                   | Postboks 59    | Telefaks: |
|                |                | 51568811  | www.fylkesmannen.no/rogaland | 4001 Stavanger | 51568811  |

7. At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
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 være varig.
10. At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.”

Departementet ber og om synspunkt på om det bør innførast buplikt i kommunen ved erverv av utmarkseigedom. Det blir og reist spørsmål ved om virkeområdet for 0-grense-regelen for konsesjon bør utvidast til og å gjelde ubebygde tomter som ikkje er synt til fritidsbruk i plansamheng.

Ut over dette inneheld høyringsnotatet framlegg til endringar i forskriftsverket; mellom anna innføring av krav til kommunen si saksførebuing ved prisvurdering etter konsesjonslova.

#### **INNSTILLING FRÅ FYLKESMANNEN – PUNKTVIS I SAMSVAR MED OPPLISTINGA OVANFOR:**

##### **Til pkt.1:**

Reglane om bu- og driveplikt er etter gjeldande regelverk dels fastsett i konsesjonslova og dels i odelslova. Forbodet mot ”vanhevd” i jordlova kan til ei viss grad også vurderast som ein slags drivepliktregel. Fylkesmannen sluttar seg til Departementet si vurdering av at det lovsystematisk er behov for ei ”opprydding” - for betre oversikt og forståing for reglane. Vi vil likevel peike på at ei slik endring vil gi eit opplærings- og rettleiingsbehov- om ein ikkje vil risikere at endringa blir oppfatta som ei liberalisering.

##### **Til pkt. 2, 3, 4 og 5:**

Etter Fylkesmannens vurdering har det i lengre tid vore eit stort behov for betre avklaring av spørsmålet om på kva for bruk det er bu-og driveplikt på. Fylkesmannen ser derfor svært positivt på at ein i odelslova vil fjerne det ofte vanskelege, skjønsmessige temaet om eigedomen ”*kan nyttast til landbruksdrift*”, som påkrevd etter § 1 i odelslova. Å få lett konstaterbare kriterium for når ein eigedom er odlingsjord vil redusere pågangen i rettsapparatet, gi forutsigbarheit med omsyn til generasjonsskifte på landbrukseigedom og gi forvaltningsapparatet klare holdepunkt for å fastslå når der er buplikt på eigedomen.

Når det gjeld endringa av arealgrensene, er Fylkesmannen noko usikker på om lovframlegget har sett optimale storleiker – 25 dekar dyrka og overflatedyrka jord eller 350 dekar produktiv skog. Arealgrensa for skog på 350 dekar synast uansett sett forholdsmessig høgt i høve til gjeldande høvetal mellom jordbruksjord og skog: 20 dekar jordbruksareal:100 dekar produktiv skog.

Fylkesmannen vil peike på at det er uheldig at ikkje lovframlegget vil fange opp eigedom med både jord- og skogressursar, som vurdert samla godt vil kunne overstige den

produksjonsmessige verdien frå det eine eller andre alternativet. Dette bør rettast opp, men slik at også "kombinasjonsbrukene" blir enkle å vurdere som odelseigedom eller ikkje.

Det er positivt på alle vis å ha same grenser for når buplikta inntre – om det gjeld konsesjonsfritt erverv etter odels- eller konsesjonslov.

At eigedomen skal vere bebygd for at buplikta skal inntre er vi ikkje like overtydde om. Etter vår vurdering er dette mindre vesentleg i høve til ressursgrunnlaget og avkastningsevna på eigedomen vurdert saman med geografisk plassering. Det kan vere litt tilfeldig om bygningar er til nedfalls eller er brent ned eller liknande, og som derfor ikkje bør ha avgjerande betydning for buplikta. I høve til lovframlegget vil kommunen, når manglande bygningar skulle tilsei det, evt. likevel kunne gi konsesjon når søkjaren ikkje vil busette seg på eigedomen.

Fylkesmannen støtter framlegget om at arealgrensa for konsesjonsplikt for bebygd eigedom blir heva frå 20 dekar fulldyrka jord til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det skulle slik sett bli same vurdering som etter odelslova. Men vi har merka oss at det i framlegget til § 2 i odelslova er skrive 25 dekar "fulldyrka eller overflatedyrka jord". (Understreka av saksbehandlar). Her burde vel ha stått og/eller ? I framlegget til endra § 5 i konsesjonslova er det skrive "fulldyrka og overflatedyrka". Med omsyn til harmonisering og forenkling av regelverket burde nok også drivepliktgrunnlaget i § 8 i framlegget til endra jordlov vore relatert til same arealkategoriar – lett konstaterbart etter kartverk osv. Det er etter vår vurdering uheldig at det i jordlova er driveplikt på "*jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønsam drift*".

#### **Til pkt. 6 og 7:**

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det isolert sett har store konsekvensar om ein vel å ha ei ordning med søknadsplikt for evt. å slippe eller å få utsett buplikta som etter gjeldande lov eller om ein, som føreslått, vil innføre konsesjonssøknadplikt om ikkje plikta vil bli oppfylt. Vi fryktar likevel at endringa av mange vil kunne oppfattast som ei viss liberalisering. Uansett er det viktigste å få rimeleg klare kriterium for når ein reelt sett skal gi fritak frå buplikta. Vi ser såleis positivt på at det vil bli gitt nærare reglar for om det bør bli stilt vilkår om buplikt ved konsesjonsbehandling.

#### **Til pkt. 8:**

I dag har vi ei unntaksregel om oppfylling av buplikta til tross for at eigaren ikkje kan bli registrert bosett på eigedomen av di resten av familien er busett ein annan plass. Unntaksregelen i § 6, 2. ledd i konsesjonslova – om at eigaren i slike tilfelle likevel kan bli vurdert å oppfylle buplikta ved at eigaren gir kommunen melding om på kva måte han vil oppfylle buplikta osv. er føreslått oppheva. Fylkesmannens erfaring er at denne regelen har vore heller vanskeleg og tungvint å praktisere, og vi ser positivt på at den blir opphevd. Konsekvensen blir at det i slike tilfelle må søkjast konsesjon, og ein kan under denne sakstypen vurdere om korleis buplikta kan oppfyllast/sløyfast. Det vil vere behov for klare reglar for korleis dette skal praktiserast. Ei oppheving av "melde-plikt-regelen", vil elles lett kunne bli vurdert som lemping av buplikta.

#### **Til pkt. 9:**

Fylkesmannen sluttar seg til vurderinga om at jordbruksareala som kan drivast lønsamt skal ha varig driveplikt – og uavhengig av om det har skjedd ei overdraging av eigedomen.

Men etter vår vurdering bør både drivepliktregele og bupliktregele etter dagens ordning ikkje fjernast totalt frå odelslov og konsesjonslov. Buplikta kan vere nærare definert i konsesjonslova og driveplikta i jordlova. Ei tilvising til lovane vil gi ei god løysing. På dette viset vil samanhengen til regelverket elles kome godt fram samstundes som harmoniseringa av bupliktreglane blir tydeleggjort.

Fylkesmannen sluttar seg til vurderinga av at *"det bør være mulig å få fritak fra driveplikten, enten midlertidig eller varig."* Departementet vil såleis i § 8a i jordlova ha regel om at det kan søkjast om fritak frå driveplikta. Fylkesmannen har vanskar med å se forskjellen til bupliktregele her – der Departementet vil oppheve dagens regel om fritakssøknad. Etter vårt skjønn er det prinsippielt viktig å få ei enklare og mest mogleg lik saksbehandling i den eine eller andre form. Vi er klar over skilnaden med at buplikta no vil vere varig i motsetnad til buplikta, men med bortleigemoglegheita mellom anna, skulle det som hovudregel ikkje by på store problem å få oppfylt driveplikta. På denne bakgrunn vil vi tilrå ei harmonisering av regelverket slik at det må søkjast konsesjon om ikkje driveplikta kan oppfyllest på eit av dei lovbestemte vis. Alternativt at det kan søkjast om fritak frå både buplikta og driveplikta, og som aktuelt ofte i dag har eigaren behov for fritak frå begge reglane.

#### **Til pkt. 10:**

"0-grense-regelen" eller forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter gjeldande § 7 i konsesjonslova har til dels vore vanskeleg å praktisere. Mellom anna har dei fleste slike eigedomsoverføringar likevel kunne skje konsesjonsfritt med grunnlag i unntaksregelen for overføring til nære slektingar. Etter Departementet sitt framlegg til lovendring vil kommunane sjølv kunne velje om slektskapsregelen skal opphevast. Etter Fylkesmannens vurdering bør det av fleire grunner vere lik regel om dette uavhengig av kommungrensene, og vi vil rå til at slektskapsregelen blir oppheva. Virkeområdet til 0-grense-regelen bør klart utvidast til også å omfatte ubebygde bustadtomter – ikkje berre dei tomtene med bygg under oppføring – for dei kommunane som har innført eller vil innføre slik del av forskrift.

Departementet har også bedd om synspunkt på om det bør innførast buplikt i kommunen ved erverv av utmarkseigedom – definert som eigedom utan jordbruksareal. I Rogaland er det ikkje så mange slike eigedomar, men prinsippielt kan vi ikkje sjå at det skulle vere behov for generelt fritak. Mange forskjellige omsyn kan gjere seg gjeldande, og vi ser det som unødvendig og uheldig å ha ei særregel for slik eigedom som kan vere like ressurssterk som langt mindre jordbrukseigedomar.

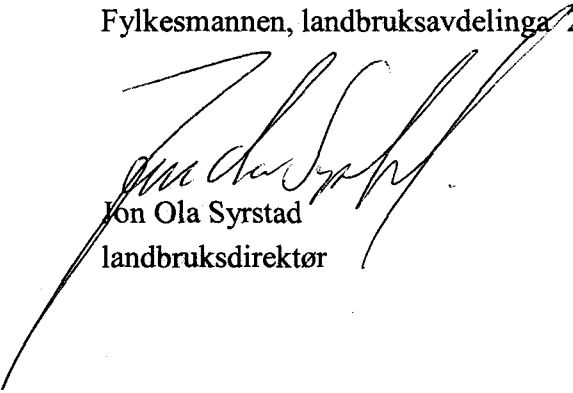
Fylkesmannen ser positivt på evt. endring i forskrift når det gjeld innføring av krav til kommunal saksframstilling med omsyn til prisvurdering etter konsesjonslova.

Avslutningsvis tillet vi oss å peike på at det i dei seinare åra har vore relativt hyppige endringar av lov- og regelverket knytt til jord- og konsesjonslov, og mest i retning liberalisering av regelverket. Det har også frå grunneigarar og advokatar vore reist spørsmål ved regelverket og praktiseringa etter prøving av saker for EF-domstolen. Alt i alt er det mykje som tyder på at det gjengse inntrykket gjennom media og elles er at regelverket er under hyppig endring, og endringar blir generelt oppfatta som liberaliserande sjølv om dei egentlig ikkje er det. Flytting av reglar vil til dømes også kunne bli oppfatta slik. Vi ser såleis for oss at det ved evt. gjennomføring av lovendingane må følgje med gode, oppdaterte rundskriv og at det blir gitt brei informasjon i forskjellige fora.

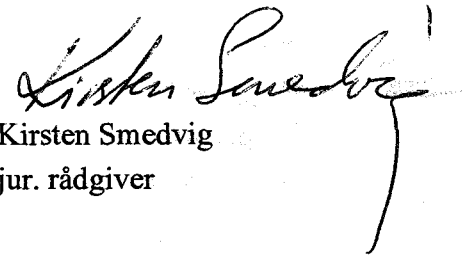
**FRAMLEGG TIL VEDTAK FRÅ FYLKESMANNEN:**

Rogaland fylkeslandbruksstyre sluttar seg til merknadene frå Fylkesmannen.

Fylkesmannen, landbruksavdelinga 21.04.2008



Jon Ola Syrstad  
landbruksdirektør



Kirsten Smedvig  
jur. rådgiver

**AVRØYSTING I FYLKESLANDBRUKSSTYRET:**

**Utskrift sendt til:**

Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo

**FRAMLEGG TIL VEDTAK FRÅ FYLKESMANNEN:**

Rogaland fylkeslandbruksstyre sluttar seg til merknadene frå Fylkesmannen.

Fylkesmannen, landbruksavdelinga 21.04.2008

Jon Ola Syrstad  
landbruksdirektør

Kirsten Smedvig  
jur. rådgiver

**AVRØYSTING I FYLKESLANDBRUKSSTYRET:**

**Felles framlegg frå styremedlemane Marianne Torbjørnsen (Frp) og Terje Halleland (Frp):**

Fylkeslandbruksstyret vil fremheve at den private eiendomsretten må styrkes.

En kraftig forenkling av lov- og regelverk er nødvendig for å sikre en fremtidsrettet jordbrukspolitikk. Både odelslov og konsesjonslov bør fjernes i sin nåværende- og foreslåtte form, slik at landbrukseiendommer kan omsettes friere.

Fylkeslandbruksstyret mener i tillegg at kommunene i langt større grad må gis frihet til å vurdere og å avgjøre arealplanlegging og arealbruk i egen kommune.

Fylkeslandbruksstyret mener at boplikt som virkemiddel i regelverket må fjernes i sin helhet.

Fylkeslandbruksstyret som organ bør bestå, og gis reell beslutningsmyndighet. Dvs. at Fylkesmannens overprøvningsmulighet fjernes.

Styremedlemane Marianne Torbjørnsen, Terje Halleland og Ivar Tangeraas røysta for dette framlegget frå Frp.

Styremedlemane Karl Eik, Siv-Len Strandskog, Fride Solbakken og Magnhild Eia røysta for innstillinga frå Fylkesmannen.

**Innstillinga frå Fylkesmannen blei vedtatt.**

**Utskrift sendt til:**

Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo