



Landbruks- og matdep.	
Dokument: 08/216	Doknr.: 113
Dato: 05 MAI 2008 ASR/SEB	
Saksnummer: 1AA	Ark.: 479
Kategori:	Avskr.:

Landbruksdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

08/01451-5 / /Blank;V60;&13

Dato:

30.04.2008

Høringsuttalelse - Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven

Høring: Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – Bestemmelser om bo- og driveplikten m.m. ble behandlet av Sarpsborg kommunes Utvalg for landbruksforvaltning 25.04.2008.

Utvalg for landbruksforvaltnings vedtak:

Sarpsborg kommune støtter i all hovedsak forslaget til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Sarpsborg kommune mener at boplikt skal utløses ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller 100 daa totalt. Sarpsborg kommune anbefaler at arealer som utløser boplikt og konsesjonskrav skal være likt.

Vedlagt oversendes saksutskrift.

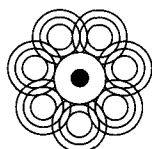
Med hilsen

Camilla Johansen
Landbruksrådgiver

Vedlegg:

Saksutskrift: Høring: Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m. Møtedato 25.04.2008.

Saksbehandler: Camilla Johansen, Seksjon miljø, landbruk og friluftsliv





SAKSUTSKRIFT

Arkivsak 08/01451
Arkivkode Blank;V60;&13
Saksbehandler Camilla Johansen

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Utvalg for landbruksforvaltning	25.04.2008	12/08

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

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere:

Vedlegg:

Høringsnotat: Endringer i odelsloven konsesjonsloven og jordloven.
Brev til høringsinstansene

Sammendrag:

Landbruks- og matdepartementet har foreslått endringer i odels- konsesjons- og jordloven. 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.

De foreslåtte endringen representerer en forenkling og klargjøring av dagens regelverk.. Endringene vil i praksis ikke medføre store endringer, men derimot gi klarere bestemmelser rundt bo- og driveplikten. Det støttes opp om de foreslåtte endringene.

Utredning:

Landbruks- og matdepartementet har foreslått endringer i odels- konsesjons- og jordloven. Forslagene er lagt ut på høring, med høringsfrist 5. mai. 2008. Sarpsborg kommune er blant høringsinstansene. 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.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

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

Denne endringen av hvor bo- og driveplikten er hjemlet vil sannsynligvis medføre at lovverket oppleves som ryddigere. Boplikten vil bli klarere og mer forutsigbar, da den vil arte seg på samme måte uavhengig

om eiendommen er ervervet ved konsesjon eller slektskap. Driveplikten vil i større grad ses i sammenheng med vanhevd og vil være hjemlet i kun ett lovverk, jordloven.

2. At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.

Dyrka mark betegner i forslaget både fulldyrket og overflatedyrket jord. Hevingen av arealgrensen for jord begrunnes i noen grad ut fra at også overflatedyrket areal konkret tas med i beregningen. Tidligere het det "20 daa jordbruksareal" eller så mye "anna areal, retter og lunnende" at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 daa jordbruksareal.

En helt konkret arealgrense for når det hviler boplikt på en eiendom vil medføre enklere saksbehandling og større forutsigbarhet for eier/kjøper av landbrukseiendom. Hvilke eiendommer det hviler boplikt på vil da bli vesentlig klarere enn hva det er med dagens regelverk.

Det er i forslaget også konkretisert at eiendommen skal være bebygd. Dette er begrunnet i at en lovfestet boplikt må forutsette at eiendommen kan bebos. Da det kan være uklart om en bygning kan betegnes som bolig er forslaget at bestemmelsen om boplikt skal gjelde bebygd eiendom. Dette er en mer konkret beskrivelse av hvilke eiendommer som omfattes av boplikten, og vil følgelig medføre forenkling av kommunens saksbehandling og større forutsigbarhet for samfunnet.

Boplikten er, sammen med mye annet, knyttet til driften av landbrukseiendommen. Økt arealgrense for boplikt medfører at eiendommer med boplikt har et høyere produksjonsgrunnlag og boplikten vil bli lettere å forsvare i forhold til økonomien i samfunnet forøvrig.

Når det gjelder den foreslåtte arealgrensen for når boplikt utløses på skogeiendommer stilles det spørsmål til Departementets ubegrunnede vurdering av alternative grense for odlingsjord og boplikt. Dersom det er et avkastningsprinsipp som ligger til grunn for å sette grensen på 350 daa skog er presisjonen for dårlig. Variasjonen i avkastning vil være for stor, avhengig av skogens bonitet. Denne konkretiseringen av arealgrensen for skog vil imidlertid ikke medføre særlige konsekvenser for boplikten i Sarpsborg.

Endringen i bestemmelsene vil medføre at boplikten faller bort på noen eiendommer som i dag har boplikt. Dette gjelder eiendommer med 20-25 daa dyrket jord og bebygde skogeiendommer med 100-350 daa produktiv skog som har produksjonsmessig verdi tilsvarende minst 20 daa jordbruksareal. I Sarpsborg utgjør dette, jf landbruksregisteret, i overkant av 40 eiendommer (ca. 5 % av landbrukseiendommene i kommunen). Det må her tas med i betraktningen at landbruksregisteret er under oppdatering og derfor ikke helt korrekt. Men registeret gir likevel gode retningslinjer for hvor mange eiendommer det dreier seg om.

3. At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.

Det er en klar forbedring at arealet for dyrket mark nå er det samme for krav om konsesjon og for utløsning av boplikt. Dette medfører et mer rettfærdig og forutsigbart regelverk som det blir enklere å forholde seg til.

Tilsvarende lik arealgrense er ikke foreslått for skog. Det hadde vært en klar fordel om arealgrensen var den samme også her. Men dersom konsesjonsfri grense for rene skogeiendommer eller eiendommer med mindre enn 25 daa dyrket mark økes til 350 daa vil dette omfatte svært mange eiendommer. En slik endring vil være meget uheldig, både med tanke på målsetningen om en selveieende bondestand og hensikten med priskontroll på konsesjonseiendommer. Skal arealgrensen for skogeiendommer og eiendommer med mindre enn 25 daa dyrket mark være den samme for utløsning av konsesjonskrav og lovbestemt boplikt må grensen settes til 100 daa totalareal.

Forslaget medfører at noen eiendommer som i dag er konsesjonspliktige ikke lenger vil være det. I Sarpsborg vil dette gjelde et noe lavere antall eiendommer enn antallet som ikke lenger omfattes av

boplikten, jf punkt 2. I følge landbruksregisteret vil rundt 30 eiendommer ikke lenger berøres av konsesjonskravet.

Endringsforslagene medfører også at det blir en gruppe eiendommer som vil være konsesjonspliktige, men ikke omfattes av den lovbestemte boplikten. For disse eiendommene vil konsesjonsvilkår om boplikt være aktuelt hvis hensynene til generell ivaretagelse av eiendommens ressurser, bosetting eller kulturlandskap gjør seg gjeldene med en viss tyngde.

4. At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.

Dette forslaget til endring innebærer at noen eiendommer vil miste sin status som odelseiendom. Dette dreier seg om i overkant av 40 eiendommer i Sarpsborg, jf beskrivelsen av eiendommer som etter endringen ikke vil utløse boplikt under punkt 2. Mange av disse eiendommene vil det også med dagens regelverk være diskusjon om oppfyller kravene til odlingsjord.

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".

Dette vil forenkle kommunens saksbehandling betraktelig, samt minimere muligheten for forskjellsbehandling. Muligheten for, og kravet om, å foreta en skjønnsmessig vurdering av eiendommens helhetlige avkastningspotensiale faller bort. Ved en slik vurdering kan det være vanskelig å avgjøre hvilken produksjon og hvilket omfang og utnyttelsesgrad som skal legges til grunn, og resultatet kan følgelig bli svært varierende. Det er en klar forbedring at denne uklare formuleringen blir erstattet. Se for øvrig argumentasjon under punkt 2.

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.

Dette endringsforslaget vil medføre en økning i antall konsesjonssaker. Potensielt vil dette utgjøre ca. 20 saker årlig i Sarpsborg, med en tilsvarende reduksjon i søknader om fritak fra boplikt (boplikt-sakene vil falle helt bort). Å måtte søke konsesjon kan også medføre at terskelen for å søke fritak/utsettelse fra boplikt blir større, da søknaden kan bli mer omfattende og søker må betale gebyr for saksbehandlingen. Kommunens ressursbruk i saksbehandlingen antas å bli uendret.

Endringsforslaget vil medføre like vilkår for boplikt uavhengig av om eiendommen er overtatt gjennom slektskap eller på "det frie marked". I konsesjonssaker hvor årsaken til å søke konsesjon er at erverver ikke skal oppfylle boplikten skal det ikke foretas vurdering av pris, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning eller om erververen er skikket til å drive eiendommen. Dermed vil saksbehandlingen ved fritak fra boplikt i praksis bli uendret.

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

Departementet foreslår at hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap eksplisitt tas inn i lovteksten for vurdering av vilkår om boplikt i konsesjonssaker. Det skal også vurderes om boplikten må være personlig. Dette er faktorer som i dag vurderes ved søknad om fritak fra boplikt, og som i stor grad legges til grunn ved vurdering av vilkår om boplikt i konsesjonssaker. Det er likevel positivt at disse momentene konkretiseres og tas inn i lovteksten.

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

Dette innebærer i praksis at muligheten til å oppfylle boplikten ved en såkalt "bosettingsplan", hvor eier redegjør for hvordan han/hun skal oppfylle boplikten, faller bort. Slike planer har ikke vært benyttet i

Sarpsborg de siste årene, og har i liten grad vært benyttet også på landsbasis. At denne muligheten fjernes medfører ingen endring av betydning for Sarpsborg kommune.

Til opplysning:

Lov om folkeregistrering § 7: *Den som endrer bosted i Norge, plikter innen 8 dager etter flyttingen å melde dette til Skattekontoret.*

–Når ikke annet følger av bestemmelsene i § 5-2 til § 5-11, regnes personer som bosatt der de regelmessig tar sin døgnhvile.

–Ektefeller regnes som bosatt der de har opprettet sitt felles hjem. Det felles hjem er den bolig hvor ektefellene til sammen tar sin overveiende døgnhvile.

–En person som har opprettet felles hjem med sine barn, regnes som bosatt der barna tar sin overveiende døgnhvile, med mindre barna flytter ut av det felles hjem.

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

Dette er et positivt endringsforslag som i større grad vil sette fokus på viktigheten av å holde jordbruksareal i hevd. Det foreslås at den personlige driveplikten, som før, skal kunne oppfylles ved 10 års leiekontrakt (med mulighet for oppsigelse fra begge parter), endringen ligger i at driveplikten nå gjelder samtlige eiere av jordbruksareal. I dag driver mange bønder leiejord uten å ha skriftlig og/eller langsiktig kontrakt. Den foreslåtte endringen vil sannsynligvis medføre et større fokus på langsiktige leiekontrakter, noe som igjen vil føre til mer langsiktighet for bønder med leiejord og derfor en bedre og mer helhetlig ressursforvaltning.

Det foreslås her ingen driveplikt for skog. Drift av skog forutsettes ivaretatt av eksisterende lovverk på området. Ved vedtakelse av ny skogbrukslov med tilhørende forskrifter er det fastsatt bestemmelser om krav til foryngelse og miljøvennlig drift av skog.

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

Med dagens regelverk kan slektninger overta boligeiendommer i område med nedsatt konsesjonsgrense uten å måtte ta eiendommen i bruk som helårsbolig. Personer som erverver tilsvarende eiendommer uavhengig av slektskap må bekrefte at eiendommen skal benyttes som helårsbolig, av dem selv eller ved utleie, for å kunne erverve eiendommen konsesjonsfritt. At eiendommen skal benyttes som helårsbolig er jo også hensikten med en slik forskrift.

At boplikten ikke utløses når eiendommer med nedsatt konsesjonsgrense erverves konsesjonsfritt på grunn av slektskap fører i en del tilfeller til at eiendommer over tid gradvis endrer karakter fra helårsbolig til fritidsbolig. Dette er uheldig i et område hvor det ønskes helårsbosetting.

Endringsforslaget innebærer at slektskapsunntaket *kan* oppheves. Dersom endringen bli vedtatt må Sarpsborg kommune endre eksisterende forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for å oppheve slektskapsunntaket.

Departementet ber også om synspunkter på:

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

I Sarpsborg vil dette gjelde skogeiendommer over 350 daa uten bebyggelse. Det er positivt at eier har nærhet og tilhørighet til eiendommen og kommunen. Det er likevel ikke nødvendig, ofte heller ikke ønskelig, at eier bor på selve eiendommen. Det er tilstrekkelig at eier er bosatt slik at han/hun kan administrere eiendommen gjennom besøk uten overnatting.

Konklusjon:

De foreslåtte endringen representerer en forenkling og klargjøring av dagens regelverk. Dagens regelverk er absolutt modent for en endring og målsetningene departementet har satt for arbeidet gjenspeiler de områdene som i dag kan medføre omfattende saksbehandling og lite forutsigbare skjønnsvurderinger. De foreslåtte endringene vil i praksis ikke medføre store endringer, men derimot gi klarere bestemmelser rundt bo- og driveplikten.

Det støttes opp om de foreslåtte endringene, men det er ønskelig med en nærmere vurdering av om boplikt bør oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller over 100 daa totalt, i stedet for ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller over 350 daa skog som foreslått.

Miljømessige konsekvenser:

Økonomiske konsekvenser:

Rådmannens innstilling:

Forslaget til endringer i odelsloven konsesjonsloven og jordloven støttes.

- Det bes om en ny vurdering av hvilke eiendommer som utløser boplikt. Bør boplikt utløses ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark *eller over 100 daa totalt*, slik at det er de samme eiendommene som utløser boplikt og konsesjonskrav?

Behandling i Utvalg for landbruksforvaltning 25.04.2008

Representanten Liv Tveter (SP) fremmet følgende forslag:

Sarpsborg kommune støtter i all hovedsak forslaget til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Sarpsborg kommune mener at boplikt skal utløses ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller 100 daa totalt. Sarpsborg kommune anbefaler at arealer som utløser boplikt og konsesjonskrav skal være likt.

Votering:

Rådmannens innstilling fikk ingen stemmer og fallt.

Forslag fra SP ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for landbruksforvaltnings vedtak:

Sarpsborg kommune støtter i all hovedsak forslaget til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Sarpsborg kommune mener at boplikt skal utløses ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller 100 daa totalt. Sarpsborg kommune anbefaler at arealer som utløser boplikt og konsesjonskrav skal være likt.

Rett utskrift

Dato: 28.04.2008

Gunn K. Evensen
utvalgssekretær