

Saksframlegg

ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN - BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT M.V.

Arkivsaknr: 08/384	Arkiv: K2-V00
Saksbehandler: Bjarne Lund	

Saksgang:	Møtedato:	Saksnummer:
Kommunestyret	30.04.2008	037/08

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Den vedlagte vurderingen til høringsutkastet vedr. endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedtas som Rindal kommune sitt hørings svar til høringen og oversendes Landbruks- og Matdepartementet.

30.04.2008 Kommunestyret

Forslag i møte:

Forslag fra SP:

I høringsuttalen fra Rindal kommune skal grensen være 3000 dekar i stedet for 5000 dekar under "utmarkseiendommer uten produktiv skog".

Avstemning:

Det ble først votert over rådmannens innstilling med unntak av arealgrensen vedr. "utmarkseiendommer uten produktiv skog".

Her ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Så ble det votert over ovenfor nevnte arealgrense:

Forslaget fra SP fikk 7 stemmer

Rådmannens innstilling fikk 10 stemmer.

KS-037/08 VEDTAK:

Den vedlagte vurderingen til høringsutkastet vedr. endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedtas som Rindal kommune sitt hørings svar til høringen og oversendes Landbruks- og Matdepartementet.

Vedlegg: Bakgrunn tilsvarende sammendraget i høringsnotatet. Se ellers regjeringen.no lmd/høringer.

BAKGRUNN

Landbruks- og matdepartementet ber om høringsuttalelser innen 5. mai 2008.

Forslagene tar sikte på å oppnå større forutsigbarhet, bedre målretting og forenklinger. De fleste forslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonsplikts og odelsrettens omfang og i reglene om forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis.

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 bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark, eller over 350 daa produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark. Arealgrensen på 100 daa totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 daa dyrka mark eller 350 daa 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- eller 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.

For Rindal kommune vil endringen av grensen for boplikt på eiendommer som ligger mellom 20 – 25 daa berøre ca 5 eiendommer.

Det nye jordregistret/gårdskartet viser seg her å være et nyttig hjelpemiddel.

VURDERING

Rindal kommune er svært fornøyd med at det blir foretatt endringer i bestemmelsene som gjelder for bo og driveplikt. Bopliktssakene er ressurskrevende for kommunen og i mange tilfeller vanskelig å kontrollere. En forenkling og konkretisering av reglene vil lette dette arbeidet. Det ses på som meget viktig at vedtatte lover og regler kan kontrolleres slik at de kan praktiseres og kontrolleres likt over det ganske land.

Gjeldene "50 % regel" har vært vanskelig å kontrollere. Den foreslåtte endring av denne imøtesees.

Flytting av bestemmelsene om boplikt fra odelsloven til konsesjonsloven støttes. Boplikten blir således et vilkår for konsesjonsfrihet. Samordning av arealgrenser sees på som en stor forenkling i forhold til dagens situasjon.

Når det gjelder odlingsjord bes det vurdert situasjonen til eiendommer med dyrka areal opp mot 25 daa og som også har skog areal opp mot 350 daa.

Samling av driveplikten i jordloven § 8 og sammen med vannhevdformuleringen sees på som ei god og logisk løsning.

Det anses som meget viktig at driveplikten blir varig på areal som kan drives lønnsomt.

I forslaget til endring av konsesjonsloven § 9 foreslås det at søkere som søker konsesjon etter vanlige regler skal behandles på en annen måte enn de som er odelsberettiget eller nær slekt og som søker konsesjon fordi de ikke er villig til bosette seg på eiendommen. Ved behandlingen av vanlige søknader skal det fortsatt legges vekt på følgende forhold:

- 1) Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- 2) Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- 3) Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og
- 4) Om erververen anses skikket til å drive eiendommen

I saker der konsesjonssøkeren er odelsberettiget eller nær slekt av selgeren skal man derimot legge særlig vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. Det skal også til gunst for søkeren legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

En av begrunnelsene for de foreslåtte lovendringene er å gjøre regelverket enklere og mindre arbeidskrevende å praktisere for forvaltningen. Dette hensynet ivaretas best dersom alle som må søke konsesjon behandles likt og etter samme regelverk. Vi mener at lovgiver bør bestemme hvilke kriterier som er viktige for konsesjonsbehandlingen og gjøre disse gjeldende for alle søkere, uansett om de er i slekt med selgeren eller ikke. Dette vil også bli oppfattet som mer rettferdig av søkerne.

Vi stiller oss også kritisk til formuleringen "det skal til gunst for søkeren blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold." Vi mener det blir kunstig å bare vurdere disse forholdene når de er til gunst for søkeren, fordi saksbehandler da kommer i en situasjon der han blir pålagt å lete etter argumenter for å styrke søkerens fritakssøknad. Hvis de nevnte momentene skal vektlegges må de også vektlegges i de tilfelle der de taler imot å innvilge søknaden. Ellers bør de strykes.

Ubebygde skogseiendommer.

Rindal kommune er av den oppfatning av at det bør oppstå boplikt når odelsberettigede eller nær slekt overtar ubebygde skogseiendommer. Selve eiendommen trenger ikke å bli bosatt. Boplikten anses som oppfylt ved flytting til kommunen.

Nedre arealgrense bør settes til 350 daa. Dette for å få et felles arealmål med boplikt på bebygd eiendom og til odlingsjord. Vi anser at dette gjør ordningen lettere å forvalte.

Utmarkseiendommer uten produktiv skog.

Ved innføring av boplikt på slike eiendommer bør størrelsen på eiendommen være av en slik art at det kan forventes at eiendommen kan gi en hvis sysselsetning og inntekt. Det er vanskelig å fastsette en nedre grense for dette, da forholdene vil variere fra distrikt til distrikt. Det bør derfor til en hvis grad bli opp til den enkelte kommune å fastsette en slik grense. Departementet gir retningslinjer til denne vurderingen. Det er her viktig å lage ordninger som hindrer oppkjøp av flere "små" utmarkseiendommer i en kommune som samlet utgjør et stort areal.

Dersom man samlet erverver utmarkseiendommer over 5000 daa inntreer boplikt.

Konsesjonsloven § 7 nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom.

Departementet reiser spørsmålet hvorvidt forskriften om nedsatt konsesjonsplikt bør utvides til også å gjelde ubebygde tomter. Begrunnelsen for dette er at reglene i Plan- og bygningsloven ikke er til hinder for at tomtene bebygges med bolighus som ikke tas i bruk som helårsbolig, slik at tomtene i realiteten blir tatt i bruk til fritidsbolig.

Kommunen er enig i at man med dagens regelverk kan få som resultat at tomter i felt som er regulert til boligområde blir bebygd med hus som blir brukt til fritidsformål. Hvorvidt dette har et omfang som er problematisk varierer trolig veldig mellom kommunene. Dersom en kommunen velger å innføre nedsatt konsesjonsgrense bør man også ha mulighet til å sette krav mht. bruken av ubebygde tomter, ellers vil dette være et smutthull som svekker kommunens styringsmuligheter.

Etter dagens regelverk kan kjøpere som er i nær slekt eller svogerskap med selgeren overta konsesjonsfritt også i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Myndighetene foreslår nå å fjerne dette unntaket, slik at nedsatt konsesjonsgrense også gjelder for nære slektninger.

Dersom kommunen ikke har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjelder konsesjonsfriheten for nærstående bare i de tilfeller der eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen.

Kommunen støtter denne lovendringen, som vi tror vil gjøre regelverket mer effektivt og enklere å praktisere.