



FROLAND KOMMUNE
Teknisk

Det kongelige landbruks- og matdepartement
postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr: 2008/216-132	Doknr:
Mottatt: - 6 MAI 2008	ASR/SEB
Saksbehandler: IAA	Arkiv: 479
Kop:	Avskrift:

Deres ref:

Vår ref:
08/152-0

Arkivkode
V63

Saksbehandler:
Morten Foss Tlf. 37235605 / 97977311

Dato:
05.05.2008

**Ang. Høring - endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven -
Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.**

Oversender med dette K.styre sak 08/45 med vedtak i saken angående "Høring -
endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og
driveplikt m.m."

Med vennlig hilsen

foss Morten Foss

Vår saksbehandler
Morten Foss, tlf 37235605 / 97977311

Saksgang:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
08/45	Kommunestyret1	10.04.2008

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

Rådmannens forslag til vedtak:

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

Det bør innføres krav om boplikt i kommunen/skolekretsen på 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 landbrukseiendommer med en salgsverdi på over kr. 1.000.000,-

Vedtak / Innstilling Kommunestyret1 - 10.04.2008:

Forslag fra Fremskrittspartiet v/Oddvar Østreim

Froland kommune ønsker å gå bort fra politisk styring av landbruksnæringen, da vi ser på bonden som selstendig næringsdrivende. Landbruksnæringen må liberaliseres og likestilles med det øvrige næringsliv.

Tillegg:

Alternativt forslag får følgende tillegg:

2. setning i første forslag legges til.

Rådmannens alternative forslag med tillegg ble vedtatt med 14 mot 3 stemmer.

Alternativt forslag:

Froland kommune støtter opp om behovet for endringer i landbrukslovverket.

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

Vedlegg:

Høringsnotat om endringer i landbrukslovgivningen.

Bakgrunn

Froland kommune har fått tilsendt høring- endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – bestemmelser om bo- og driveplikt med mer. Landbruks – og matdepartementet ber om høringsuttalelse 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 gies.

Saksfremstilling:

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 ønskelig 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:

- 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 daa 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 skogbrukseiendom" 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 gies nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.
- 7. At det gies 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.

Vurderinger

Rådmannen synes at hele saksfeltet generelt er komplisert og ber kommunestyret 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 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 er både 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 den samme arealgrensen for alle 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 daa dyrket mark, dvs. 25 daa fulldyrket og overflatedyrka mark, mot dagens 20 daa. Fulldyrket mark. Grensa for rene skogeiendommer øker fra 100 daa til 350 daa. Det er her snakk om eiendom uten huser. Isolert sett er dette sikkert riktig, men i forhold til lokalt eierskap og organisering av 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. En økning av konsesjonsgrensene mer enn det som er foreslått er rådmannen uenig i. 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 også 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 gjeldene 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 forvaltningen 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. Bopliktspørsmålet 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 bli 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.

Det kanskje aller beste med endringene er at dep. foreslår å ta bor retten til å inngå overnattingsavtale for å oppfylle boplikten. Overnattingsavtaler har kommunestyret i Froland hatt lite til overs for. Rådmannen har tidligere karakterisert ordning som uoversiktlig og nesten umulig å kontrollere uten økte resurser. Rådmannen hilser derfor forslaget om fjerning av retten til bopliktavtaler velkommen.

Driveplikten må gjelde for jordbruksareal som kan drive lønnsomt men selvfølgelig avhengig av beskaffenhet og beliggenhet. Forslaget om å gjøre driveplikten varig mot 5 år (10-årig 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 jordarealene 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 til stede. 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 landbrukseiendommer over 350 daa 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 i Froland alltid gjort og forstår ikke behovet av å innskjerpe dette noe mer enn slike det praktiseres i dag.

Gjennom tidene har rådmannen vært med på å behandle en rekke saker om konsesjon. Stort sett har alle fått konsesjon, dog på visse vilkår. Så kan mann stille seg det spørsmålet, hvorfor er det nødvendig å søke konsesjon? Kunne mann 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 være mulig å gjøre det på denne måten. Prisreguleringen ville da falle bort, men slik som rådmannen har oppfattet signalene fra det politiske miljø er det ikke ønskelig med prisregulering hvis overprisen er under 20% over verddivurderingen.

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 daa. 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 fremlagt endringsforslaget som en nyttig opprydding i gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette ber rådmannen om at kommunestyret fatter vedtak om å støtte forslaget til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. I tillegg legges fram et alternativt forslag fra rådmannen som går på at alle bebygde eiendommer over 100 dekar (25 daa jord) kan overtas på egenerklæring og med varig personlig boplikt.

Miljømessige konsekvenser

Små - ingen

Økonomiske konsekvenser

Små - ingen

Administrative konsekvenser

Enklere forvaltning

Sendes: Landbruks- og matdepartementet, postboks 8007 Dep, 0030 Oslo.