

FYLKESLANDBRUKSSTYRET  
I BUSKERUD

Jnr. 2008/1299

Drammen 29.04.2008

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.  
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008/00216 - 135	Dok.:
Mottatt: 06 MAI 2008 ASB/SJB	
Saksbeh.: LAA	Ark.: 479
	Avskr.:

**Endring i odelsloven - konsesjonsloven og jordloven -  
bestemmelser om bo- og driveplikt mm**

Vedlagt oversendes utskrift av møtebok for Buskerud landbruksstyre som gjelder sak nr. 10/2008.

Etter fullmakt

  
Otto Galleberg  
Rådgiver

  
Nicoline Markussen

# MØTEBOK

## for Buskerud fylkeslandbruksstyre

---

Styresak nummer: 10/08

Arkivsaksnummer: 08/1299

Sakstype: Høringsuttalelse

Saksbehandler: Margunn Skulstad

---

### **Høring – endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – Bestemmelser om bo – og driveplikt m.m.**

Fylkesmannen har mottatt forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven fra Landbruks – og matdepartementet. Høringsfristen er satt til 5. mai 2008.

Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenkling. De fleste forslagene gjelder bestemmelser 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.

#### **1. Odlingjord, konsesjonsplikt og boplikt på landbrukseiendommer – samordning og arealgrenser**

##### **Gjeldende rett**

Reglene om lovbestemt bo – og driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven og dels i odelsloven.

Konsesjonsloven gjør unntak fra konsesjonsplikten når nære slektninger eller odelsberettigede erverver fast eiendom, se konsesjonsloven § 5 nr. 1. Gjelder ervervet jord – og skogsbrukseiendommer over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av eiendommen er fulldyrket, er imidlertid konsesjonsfriheten for nære slektninger etter nr. 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år.

Odelsberettigede erverv er konsesjonsfrie etter konsesjonsloven § 5 nr. 2, men boplikt følger av odelsloven egne regler, jf. §§ 27 -29.

Både etter odelsloven og konsesjonsloven må to vilkår være oppfylt for at det skal oppstå lovbestemt boplikt. Begge lover har for det første et arealkrav. I tillegg må eiendommene være landbrukseiendommer. Vilkårene er formulert ulikt i de to lovene.

Eiendom det kan hevdes odell på, må etter odelsloven § 1 kunne "nyttast til landbruk", og den må være av en viss art og størrelse. I odelsloven § 2 er arealkravene enten minst 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Dette innebærer at selv om eiendommen overstiger arealkravet, er den ikke en odelseiendom dersom den ikke kan nyttes til landbruk.

Boplikt etter konsesjonsloven § 5 nr. 1, jf. annet ledd oppstår for "jord- og skogbrukseieendommer" hvor totalarealet enten overstiger 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar er fulldyrket mark.

### **Departementets forslag - hovedpunkter**

Departementet foreslår å fjerne de skjønsmessige kriteriene knyttet til de ovennevnte vurderinger, og erstatte disse med rene arealgrenser som er like både i odelsloven og konsesjonsloven. Dette vil gi enklere forvaltning av reglene og større forutsigbarhet for de reglene er ment å gjelde for.

#### *Nærmere om arealgrensene:*

Selv om arealstørrelsen etter odelsloven og konsesjonsloven er like (20 dekar), inneholder bestemmelsene i odelsloven og konsesjonsloven svært ulike størrelser rent produksjonsmessig. Uttrykket jordbruksareal i odelsloven omfatter fulldyrket, overflatedyrket og gjødslet jord. Konsesjonslovens grense er derimot trukket opp mot 20 dekar fulldyrket mark, og får dermed et snevrere innhold.

Det foreslås at begrepet "jordbruksareal" i odelsloven § 2 erstattes med begrepene "fulldyrka og overflatedyrka jord". Konsesjonsloven § 4 nr. 4 og § 5 annet ledd bruker allerede begrepet "fulldyrket" areal, men det foreslås at begrepet utvides til å også omfatte "overflatedyrket jord". På denne måten oppnås samordning og like produksjonsmessige størrelser i regelverket.

Departementet foreslår videre at grensen for jordbruksareal i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 4 nr. 4 og § 5 andre ledd, endres fra 20 til 25 dekar.

Den alternative grensen for odlingsjord og boplikt er knyttet til produktiv skog, og bør etter departementets vurdering settes til 350 dekar produktiv skog.

Lovbestemt boplikt forutsetter at eiendommen kan bebos. Etter departementets syn tilsier dette at eiendommen bør være bebygd med bolighus, og foreslår at plikten avgrenses til bebygde eiendommer.

Plassering av bopliktreglene: Departementet foreslår at bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven.

### **Fylkesmannens merknader**

Etter fylkesmannens oppfatning vil de ovennevnte endringene kunne medføre at færre eiendommer vil være odlingsjord, gjenstand for boplikt eller utløse konsesjonsplikt ved omsetning.

Ved å fjerne de skjønsmessige kriteriene fra vurderingene øker også risikoen for uheldige resultat. Skjønsmessige kriterier kan være et nødvendig element i vurderingen, særlig i forhold til hva som er odlingsjord. En ren arealgrense kan for eksempel medføre at mindre enheter kan løses på odell, og få konsekvenser for erverv som i utgangspunktet representerte en fornuftig bruksrasjonalisering. Forslaget kan dermed få negative konsekvenser for eiendomsstrukturen innen landbruket.

Etter fylkesmannens oppfatning er likevel de foreslåtte arealgrenser bedre egnet til å ivareta de hensyn som begrunner odlingsjord, boplikt og konsesjonsplikt enn dagens skjønsmessige kriterier. De må videre sees hen til at en avgrensning basert på arealgrenser innebærer en bedre

samordning av regelverket og en retts teknisk bedre løsning. Dette vil på sin side føre til økt forutberegnelighet og bedre rettsikkerhet. Hensynet til effektiv forvaltningsutøvelse taler også for at forslagene bør gjennomføres.

Dersom boplikten skal avgrenses til bebygde eiendommer, mener fylkesmannen det vil være hensiktsmessig at begrepet (i § 5 annet ledd) i det vesentligste gis samme innhold som i konsesjonsloven for øvrig. Begrepet har vært brukt i konsesjonsloven fra 1974, og er et innarbeidet begrep som har vist seg å fungere i praksis. Hensynet til forutberegnelighet, samt retts tekniske hensyn tilsier at begrepet "bebygd eiendom" i § 5 annet ledd ikke bør avvike fra etablert rettstilstand.

## **2. Innholdet i boplikten – bør boplikten bare kunne oppfylles ved registrering i folkeregisteret?**

### **Gjeldende rett**

Det nærmere innholdet i boplikten er regulert i konsesjonsloven § 6 og odelsloven § 27. Eier skal ta eiendommen som sin reelle bolig, og kravet vil være oppfylt dersom vedkommende er registrert bosatt på eiendommen i folkeregisteret.

Gjeldende regelverk åpner imidlertid for at man også kan oppfylle lovens krav, dersom man overnatter på eiendommen mer enn 50% av nettene. Forutsetningen er at eier gir kommunen melding om hvordan han vil oppfylle boplikten, og at meldingen blir godkjent av kommunen.

### **Departementets forslag**

Departementet foreslår at unntaket om at lovens krav er oppfylt ved overnatting på eiendommen mer enn 50% av nettene fjernes.

### **Fylkesmannens merknader**

Departementet har pekt på unntaksbestemmelsen er vanskelig å håndheve, samt regelforenkling som begrunnelse for å oppheve regelen. Det vises videre til at bestemmelsen er lite brukt, og at behovet derfor neppe kan være særlig stort.

Fylkesmannen er enig i at unntaksbestemmelsen kan være vanskelig å håndheve, da en forsvarlig oppfølging fra kommunens side er ressurskrevende. Det er også vårt inntrykk at dagens 50%-regel er ønsket fjernet av flere kommuner i fylket vårt.

Etter vår oppfatning er det samtidig en forholdsvis enkel sak å bli registrert bosatt på en eiendom i folkeregisteret. Folkeregisteret synes heller ikke å utøve tilstrekkelig tilsyn og kontroll med at de faktiske forhold stemmer overrens med registrerte opplysninger, og det vil derfor kunne være en enkel sak å omgå regelverket på dette området.

Fylkesmannen mener derfor at det forvaltningsmessig vil være en enkel sak å knytte boplikt til der man er registrert bosatt i folkeregisteret, men dette vil kreve en strengere praksis vedr. krav til kontroll av folkeregistrering dersom dette skal sikre at man faktisk bor på den eiendommen der man er folkeregistrert.

## **3. Lovbestemt boplikt som betingelse for å slippe å søke konsesjon**

### **Departementet forslag**

Departementet foreslår at muligheten til å søke fritak fra boplikten tas bort. Boplikt blir isteden en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt konsesjonsplikt, både i forhold til erververs nærstående og odelsberettigede.

#### **Fylkesmannens merknader**

Fylkesmannen mener forslaget om boplikt som betingelse for å slippe å søke konsesjon i større grad vil bidra til å ivareta bygningene og ressursene. Hensynet til forenkling av regelverket, samt hensynet til effektivt forvaltningsutøvelse taler også for at forslaget gjennomføres.

Vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke kan foretas ved konsesjonsvurderingen. Det kan i denne sammenheng være hensiktsmessig å utarbeide regler ved vurderingen om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.

#### **4. Driveplikten skal gjelde jordbruksarealer som drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig**

##### **Departementets forslag**

Departementet foreslår at driveplikten skal være begrenset til jordbruksarealer, og at den skal gjøres varig.

Det foreslås videre at reglene om driveplikt plasseres i jordloven.

##### **Fylkesmannens merknader**

Fylkesmannen støtter forslaget om at driveplikten bør begrenses til jordbruksarealer, og at den skal gjøres varig.

Fylkesmannen mener videre at reglene om driveplikt bør plasseres i jordloven, da dette er vil bidra til å tydeliggjøre sammenhengen mellom jordlovens formål og begrunnelsen bak reglene om driveplikt.

#### **5. Boplikt ved erverv av utmarkseiendommer**

##### **Departementets forslag**

Departementet foreslår at det innføres boplikt for nære slektninger eller odelsberettigede ved erverv av utmarkseiendommer. Det bes om synspunkter på om det eventuelt vil være tilstrekkelig for å oppfylle boplikten at eier bosetter seg i kommunen. Det bes videre på synspunkter på en eventuell nedre arealgrense for når boplikt bør oppstå på slike eiendommer.

##### **Fylkesmannens merknader**

Fylkesmannen er skeptisk til at det innføres generell boplikt på utmarkseiendommer. Bosetting på slike eiendommer kan ofte ha andre negative samfunnskonsekvenser som bla. behov for å sette opp bebyggelse på steder der bebyggelse ikke er ønsket, bla av natur- og miljøhensyn. I tillegg vil det være behov for ulike infrastruktur fram til slik bebyggelse (veg, vann, strøm osv) som også vil kunne være uheldig da dette gir inngrep i områder der slike inngrep ikke er ønsket.

For å unngå uheldige inngrep knyttet til ev. bosetting på utmarkseiendommer, har departementet trukket opp muligheten for boplikt i kommunen i stedet for på den aktuelle eiendom. Fylkesmannen oppfatter dette i hovedsak som et politisk spørsmål, da det i så fall

ikke lenger vil være snakk om bosetting på eiendommen. Det ligger da i sakens natur at boplikt i kommunen kan gi lange avstander mellom bosted og eiendom. I så fall kan ikke fylkesmannen se behovet for boplikt av hensyn til driften av den konkrete eiendommen, men vi ser at det kan være andre grunner for boplikt i kommunen.

## **6. Oppheving av slektsunntaket hvor kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense**

### **Gjeldende rett**

Erverv av bebygd eiendom under 100 dekar, herav maksimalt 20 dekar fulldyrket areal er konsesjonsfritt, jf. konsesjonsloven § 4 nr. 4. Konsesjonsfriheten kan imidlertid settes ut av kraft med hjemmel i konsesjonsloven § 7. Slik forskrift fastsettes for den enkelte kommune og innebærer at konsesjonsplikt oppstår ved erverv som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Erververen må, for å unngå å søke konsesjon, forplikte seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig av ham selv eller andre. Formålet med innføring av slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til boligformål blir brukt til fritidsformål.

Etter gjeldende rett er nære slektninger likevel unntatt fra plikten til å søke konsesjon, jf. § 7 annet ledd. Forutsetningen er at eiendommen har vært i familiens eie i minst fem år. Betingelsen ble tatt inn i loven i 1993. Erfaringer viste at det skjedde en gradvis omdanning fra helårs – til fritidsbruk ved eiendomsovergang innen nær slekt, og man anså det derfor som nødvendig å innføre en fem års – regelen for å hindre misbruk av regelen om konsesjonsfrihet for nærstående.

### **Departementet forslag**

Departementet foreslår at det åpnes for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av forskrift. Denne muligheten skal supplere dagens ordning der loven fastsetter at eiendommen må ha vært i familiens eie i minst 5 år.

Det vises til at dagens regler ikke ivaretar bosettingshensynet i tilstrekkelig grad, da det fremdeles skjer en omdanning av helårs – til fritidsbruk innen nær slekt. Mulighet for opphevelse av slektskapsunntaket vil bidra til å bremse denne utviklingen.

### **Fylkesmannens merknader**

Fylkesmannen støtter departementets forslag. Dagens regler er ikke forenelig med intensjonene bak innføring av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

På bakgrunn av det ovennevnte fremmer fylkesmannen følgende

### **I n n s t i l l i n g :**

- A. Buskerud fylkeslandbruksstyre mener at en forenkling og samkjøring av dagens lovverk på landbruksområdet er positivt og vil gjøre lovverket lettere å forvalte og mer forutsigbart for de som blir berørt av regelverket.
- B. Buskerud fylkeslandbruksstyre er skeptisk til bosetting på utmarkseiendommer da dette kan ha andre negative samfunnskonsekvenser, og kan ikke se at bosetting i kommunen der aktuell eiendom ligger, har vesentlige positive konsekvenser for driften av den aktuelle eiendom.

- C. Buskerud fylkeslandbruksstyre har ingen motforestillinger mot de andre forslag som departementet foreslår.

.....

Forslag til nytt punkt B fra Nils Petter Undebakke, Sp:

- B1 Fylkeslandbruksstyret i Buskerud viser til at det i enkelte kommuner i vårt fylke er store fjelleiendommer som er på utenbygds hender og som til sammen utgjør vesentlig deler av arealene i kommunen (for eksempel Nore og Uvdal 0633).

For disse kommunene vil det være et vesentlig bidrag til bosetting og lokal verdiskaping og skatteinntekter, at det innføres boplikt – ikke på eiendommen, som stort sett ligger i høgfjellet – men innenfor kommunegrensene.

Fylkeslandbruksstyret er av den oppfatning at arealgrensen bør være relativ høy og kan slutte seg til for eksempel 10.000 dekar slik departementet antyder.

- B2 Fylkeslandbruksstyret ber subsidiært om at den enkelte kommune kan vedta å innføre slik boplikt, jf. høringsdokumentet s. 34 siste avsnitt. Dette vil langt på veg tilsvare gjeldende regler om nedsatt konsesjonsgrense jf. konsesjonslovens § 7.

.....

**VOTERING:**

Pkt. A: Enstemmig vedtatt

Pkt. B1: 2 stemmer for (Sp, 1 Ap), 5 stemmer mot (1 Ap, V, H, 2 Frp)

Pkt. B2: 5 stemmer for (Sp, 2 Ap, V, H), 2 (2 Frp) stemmer for innstillingen pkt. B

Pkt. C: Enstemmig vedtatt.

**Endelig vedtak:**

- A. Buskerud fylkeslandbruksstyre mener at en forenkling og samkjøring av dagens lovverk på landbruksområdet er positivt og vil gjøre lovverket lettere å forvalte og mer forutsigbart for de som blir berørt av regelverket.
- B2 Fylkeslandbruksstyret ber subsidiært om at den enkelte kommune kan vedta å innføre slik boplikt, jf. høringsdokumentet s. 34 siste avsnitt. Dette vil langt på veg tilsvare gjeldende regler om nedsatt konsesjonsgrense jf. konsesjonslovens § 7.
- C Buskerud fylkeslandbruksstyre har ingen motforestillinger mot de andre forslag som departementet foreslår.