



Statens landbruksforvaltning
Norwegian Agricultural Authority

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008/216-136	Doknr.:
Mottatt: 8 MAI 2008 ASR/SEB	
Behandler: 1 AB	Ark.: 479
Dir.: :	AVSKR.:

Postadresse: Postboks 8140 Dep.
NO-0033 Oslo, Norway
Besøksadresse: Stortingsgt. 28

Telefon: +47 24 13 10 00
Telefaks: +47 24 13 10 05
E-post: postmottak@slf.dep.no
Internett: www.slf.dep.no

Org.nr: NO 981 544 315 MVA
Bankkonto: 7694 05 02280

Vår dato: 5.5.2008
Vår referanse: 200809744-/360
Deres dato: 05.02.2008
Deres referanse:
Vedlegg:
Kopi til:

Høring - endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven

Det vises til Deres brev av 5.2.2008 hvor det bes om kommentarer til foreslåtte endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Statens landbruksforvaltning vil knytte sine kommentarer til de enkelte forslag:

”Bestemmelsene om boplikt i odelsloven flyttes til konsesjonsloven og bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven”

SLF er enig i at bestemmelsene om boplikt flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt flyttes til jordloven, og tiltrer begrunnelsen for dette. Vi er videre enig i at driveplikten blir varig, og at den kan oppfylles ved bortleie.

”Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 daa eller eiendommen består av mer enn 350 dekar produktiv skog”

Det forhold at det klart fremgår av konsesjonsloven hvilket arealgrunnlag eiendommen skal ha for at det oppstår boplikt, både for erververe som har odell til eiendommen og nære slektninger uten odell, innebærer en stor forenkling og klargjøring i forhold til gjeldende regelverk, og vil gi en større grad av forutberegnlighet for borgerne når det gjelder dette spørsmålet.

Boplikten skal bare knyttes til bebygd eiendom. Vi vet av erfaring at det kan oppstå en del tolkningsproblemer knyttet til vurderingen av om en eiendom skal anses som bebygd. Selv om kommunene har lang erfaring når det gjelder dette spørsmålet, bør vurderingstemaet utdypes i rundskriv eller lignende.

At boplikten er knyttet til bebygd eiendom innebærer at det ikke vil oppstå boplikt på ubebygde skogeiendommer slik som i dag. SLF har ingen sterke formeninger om hvorvidt det bør være boplikt på slike eiendommer, da dette er noe den enkelte kommune bør ta

stilling til. Slik vi mener å kjenne praksis, (uten å kunne belegge det) gis det regelmessig fritak fra boplikten på ubebygde skogeiendommer, eventuelt på vilkår av bosetting i kommunen. Da gjeldende regelverk er noe uklart når det gjelder hvilke betingelser som må være oppfylt for å kunne sette et slikt vilkår, bør det klart fremgå av forarbeider, rundskriv o.a. når et slikt vilkår lovlig kan settes, hvis dette blir aktuelt.

Når det gjelder forslaget om eventuell boplikt på rene utmarkseiendommer, er den enkelte kommune nærmere til å uttale seg om dette.

Vi foreslår for øvrig en liten redaksjonell endring i lovteksten. "Fulldyrka og overflatedyrka jord" bør erstattes med "summen av fulldyrka jord og overflatedyrka jord". Dette bør gjelde § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd.

"Konsesjonsplikt oppstår ved erverv av bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 daa. Arealgrensen på 100 daa totalareal beholdes som i dag"

På s. 24 i høringsbrevet, siste avsnitt sies følgende:

Arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 er i dag knyttet til fulldyrka mark. Departementet mener det er uheldig at kommunene og den boplikten gjelder for skal tvinges til å ta stilling til om boplikt følger av odelsloven eller ikke.

Det foreslås derfor at arealgrensen for dyrket mark i konsesjonsloven harmoniseres med forslaget til nye arealgrenser vedrørende dyrket mark i odelsloven.

Vi vil bemerke at boplikten etter odelsloven er foreslått flyttet til konsesjonsloven, jf § 5 annet ledd, slik at det aldri vil bli noe spørsmål i forhold til boplikten om erververen har odel eller ikke.

Vi kan ikke se at grensen for hva som bør være konsesjonspliktig har noen direkte sammenheng med hva som bør være grensene for odlingsjord.

Den konsesjonspliktige grensa når det gjelder dyrka mark må imidlertid være sammenfallende eller lavere enn grensa for når det oppstår boplikt etter § 5 andre ledd, ellers vil det ikke være mulig å følge opp brudd på boplikten med et konsesjonspålegg.

Slik som forslaget foreligger er det samsvar mellom arealgrunnlaget når det gjelder kravet til dyrka mark både når det gjelder boplikt og konsesjonsgrensa, slik at problemet ikke vil oppstå.

Vi vil ellers bemerke at hvis det er samordning av regelverket som er det sentrale, bør grensene for odlingsjord, grensene for når det oppstår boplikt og konsesjonsgrensen være sammenfallende.

”Kravet til odlingsjord blir 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 350 daa produktiv skog”

SLF er enig i at det i odelsloven nedfelles faste arealgrenser for hva som kan anses som odlingsjord. SLF mener imidlertid at arealgrensene bør heves mer enn det som er foreslått. SLF har i forbindelse med høring av Odelslovutvalgets innstilling, jf vårt brev av 28.6.2004 prinsipielt foreslått opphevelse av odelsrettsinstituttett, subsidiært at grensen bør heves til minst 50 daa jordbruksareal. Vi uttalte følgende den gang:

”SLF har som klageinstans i odelsfrigjøringsaker, erfaring for at odelsretten i en del saker er til hinder for eller utsetter en fornuftig bruksrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal. Dette er ugunstig for utnyttningen av landbruksarealene. Det er videre grunn til å anta at odelsretten er til hinder for betydelige flere bruksrasjonaliseringer enn det vi har oversikt over. Bakgrunnen for dette er at kjøpere av tilleggsareal ikke alltid søker om odelsfrigjøring i forbindelse med en løsningssak. Ut fra hensynet til en effektiv utnyttelse av landbruksarealene, er odelsretten i denne sammenhengen uheldig”.

SLF sluttet seg subsidiært til utvalgets flertall om å heve grensen til minst 50 daa jordbruksareal. Bakgrunnen for dette var at dette ville sikre en reell heving av arealgrensen, og at dette ville sikre en forenklet omsetning av landbrukseiendommer. SLF mener fortsatt at grensen bør være 50 daa jordbruksareal.

Grensen er foreslått satt til minst 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 350 daa skogareal. Tilnærmet tilsvarende grense er satt i konsesjonsloven når det gjelder hvilke eiendommer det knytter seg boplikt til (hvis den er bebygd). Vi oppfatter at noe av bakgrunnen for at grensene for odlingsjord ikke foreslås hevet ytterligere, er at det er ønskelig med en samordning når det gjelder spørsmålet om hvilke eiendommer det knytter seg boplikt til og hvilke eiendommer det er knyttet odel til.

SLF kan ikke se at det er noen nødvendig sammenheng mellom spørsmålet om hvilke arealgrenser som skal gjelde når det gjelder odlingsjord, og hvilke arealgrenser som skal gjelde når det gjelder spørsmålet om når det skal oppstå boplikt.

Nå som reglene om boplikt er foreslått flyttet til konsesjonsloven, noe SLF slutter seg til, vil det være konsesjonslovens bestemmelser som regulerer når det oppstår boplikt, ikke odelsloven. Uansett hvor høy grensen for odlingsjord settes, vil det oppstå boplikt i medhold av konsesjonsloven hvis arealet overstiger grensen for når boplikten oppstår. At det ikke er sammenfallende grenser for odlingsjord og grensen for boplikt, får derfor ingen betydning for når boplikt vil oppstå.

Slik som utkastet til konsesjonsloven § 5 andre ledd er utformet, tar den opp i seg både de konsesjonsfrie ervervene pga slektskap og de konsesjonsfrie ervervene etter odelsloven. For begge tilfelle er det et vilkår for konsesjonsfrihet at boplikten oppfylles hvis eiendommen overstiger de lovbestemte bopliktsgrensene.

Vi vil for øvrig bemerke at det er en nyanseforskjell mellom arealgrensene når det gjelder odlingsjord og når det oppstår boplikt. En eiendom som har 25 daa dyrket areal, vil være odlingsjord, men det er et krav at eiendommen har mer enn 25 daa før det oppstår boplikt.

Selv om dette sjelden vil komme på spissen, bør lovtekstene samordnes for å unngå diskusjon om dette spørsmålet.

”At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs at adgangen til å søke om fritak faller bort, at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.”

og

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

Statens landbruksforvaltning slutter seg til forslaget om at muligheten for å søke om fritak fra boplikten bortfaller, og at det i stedet blir konsesjonsbehandling i de tilfelle erverver ikke kan/vil bosette seg på eiendommen. Dette vil gi en raskere avklaring av bopliktsspørsmål, noe som utvilsomt også må være i erververs interesse. Siden de samme momentene som vektlegges i en fritakssøknad i dag også skal vektlegges ved konsesjonsvurderingen, vil erververens interesser bli ivaretatt. Vi er videre enig i at verken pris, skikkethet eller driftsmessige forhold bør gjøres til gjenstand for prøving i en konsesjonssak som har oppstått på dette grunnlag.

Konsesjonsvurderingen, § 9:

Det heter i § 9 femte ledd at *”Det skal til gunst for søker legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold”*.

Etter gjeldende rett skal det bl.a. i tillegg legges særlig vekt på søkerens tilknytning og livssituasjon når det søkes om fritak. I høringsbrevet, under pkt 4.3.1, uttales at det ikke er ønskelig at disse forhold tillegges særlig vekt ved konsesjonsvurderingen. Dette har gjenspeilet seg i forslag til ny § 9.

Det sies imidlertid i høringsbrevet at det fortsatt kan tas hensyn til tilknytningen og livssituasjonen ved den avsluttende vurderingen av om konsesjon skal gis.

SLF mener at både tilknytning og livssituasjon i enkelte tilfelle kan være slik at det vil bli vanskelig å nekte konsesjon fordi vedkommende ikke skal bo der. Regelmessig vil det jo være slik at søkerne i disse tilfellene har odel til eiendommen, slik at tilknytningen ofte vil være sterk. Vi mener dette bør komme til uttrykk i lovteksten, men på den måten at disse forholdene ikke skal tillegges mer vekt enn de øvrige hensynene som bestemmelsen gir anvisning på.

Det følger av § 9 hva som særlig skal vektlegges ved en konsesjonsbehandling, både i ”bopliktstilfellene” og ved en ”vanlig” konsesjonsbehandling.

Slik som § 9 er bygget opp synes det som om hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ikke skal vektlegges ved en ”vanlig” konsesjonssøknad. Dette har sikkert ikke vært meningen.

Dette skal imidlertid vektlegges ved vurderingen av om det skal settes vilkår om boplikt, og om plikten skal være personlig, jf § 11.

Sett på bakgrunn av at konsesjonsplikten i "boplikts-tilfellene" er oppstått fordi eier ikke kan/vil oppfylle boplikten, vil man ved konsesjonsvurderingen alltid måtte vurdere om det er påkrevd med vilkår om boplikt, på lik linje med de "ordinære" ervervene.

Det synes da ikke nødvendig å ha det samme vurderingstemaet i § 9. Vi foreslår derfor at 4. ledd annen setning utgår, og at siste setning suppleres med " tilknytning og livssituasjon".

Når det gjelder eiendommer som overstiger den konsesjonsfrie grensen i § 4 nr. 4, men som ikke fyller arealkravene til boplikt i § 5 annet ledd, uttaler departementet at det kan være aktuelt å sette vilkår om boplikt også i slike tilfelle. SLF slutter seg til dette, og da spesielt i 0-kommuner, og mener dette klart bør fremgå at forarbeider, rundskriv o.l. Ellers vil forvaltningen stadig bli møtt med at det ikke er grunnlag for å sette vilkår om boplikt når arealkravet i § 5 annet ledd ikke er oppfylt.

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

Ut fra vår kontakt med kommunene, vet vi at gjeldende regel som i visse tilfeller tillater 50% overnatting som oppfyllelse av boplikten, har ført til uforholdsmessig store problemer for enkelte kommuner når det gjelder oppfølging. SLF slutter seg til forslaget om opphevelse.

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

Vi er noe usikre på hva den foreslåtte driveplikten egentlig innebærer. Forslaget er innarbeidet i gjeldende vanhevdsbestemmelse. Det sies i forslaget at jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal drives av eieren og holdes i hevd. Forslaget kan gi inntrykk av at det nå bare skal være tilstrekkelig å holde arealet i hevd for å oppfylle driveplikten. SLF mener det i dag er knyttet en større aktivitetsplikt til driften enn bare å holde arealet i hevd.

SLF oppfatter forslaget slik at driveplikten også vil knytte seg til erverv som er konsesjonsfrie etter § 4 nr. 4, dersom jordbruksarealet kan gi grunnlag for lønnsom drift. SLF antar det kan oppstå tildels vanskelige avveininger ved vurderingen av om arealet kan gi grunnlag for lønnsom drift. Hva som ligger i dette begrepet bør utdypes nærmere.

"At slektskapsunntaket oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense"

SLF får stadige henvendelser vedrørende slektskapsunntaket både fra kommuner og privatpersoner. I dag er det tilstrekkelig at en i familiekretsen har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i 5 år før konsesjonsfri overdragelse til fritidsformål. Vi har forstått på enkelte eiendomsmeglere og advokater at det er ganske utbredt å la en i familiekretsen stå som tinglyst hjemmelsinnehaver i fem år. Vedkommende leier bort en mindre del av huset til fastboende i denne perioden, og overfører deretter eiendommen uten boplikt til den som opprinnelig hadde tenkt å kjøpe den. Gjeldende regelverk er derfor lett å omgå.

For å vanskeliggjøre omgåelser, bør i hvert fall eiertiden før eiendommen kan overdras konsesjonsfritt til nære slektninger, forlenges.

Subsidiært slutter vi oss til forslaget om det i loven fastsettes en mulighet for at kommunene kan få opphevet slektskapsunntaket ved forskrift.

Forskrift etter konsesjonsloven § 7 gjelder for eiendom under den konsesjonspliktige grensa. Forslaget innebærer så vidt en kan forstå, at slektskapsunntaket oppheves også for eiendommer over den konsesjonspliktige grensa og hvor det oppstår boplikt etter konsesjonsloven § 5 andre ledd. Dette innebærer at erververe av landbrukseiendommer som i utgangspunktet har 5 års boplikt etter § 5 andre ledd, dvs erververe med og uten odel vil få "evigvarende" boplikt, som kan oppfylles ved bortleie til fastboende.

SLF er usikker på om denne virkning er tilsiktet, og kan egentlig ikke se noen reell begrunnelse for en slik ordning. Etter vår mening bør bortfallet av slektskapsunntaket begrenses til eiendommer som ikke har boplikt etter § 5 andre ledd.

Konsesjonsplikt for tomter i 0-kommuner

SLF mottar stadig henvendelser fra kommuner hvor det opplyses at det erverves tomter for oppføring av helårsbolig i områder regulert til boligformål. Eier fører opp hus, og benytter det som fritidsbolig. Siden ervervet gjelder en tomt som er konsesjonsfri i medhold av § 4 nr. 2, er det ikke noe vilkår for konsesjonsfrihet at eier ikke foretar bruksendring i strid med plan, slik som det er ved erverv av bebygde eiendommer. Kommunen har derfor ingen mulighet til å følge opp den ulovlige bruken med et konsesjonspålegg.

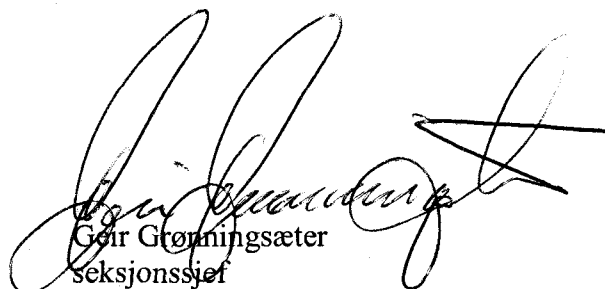
Det burde derfor vurderes å innføre en hjemmel i § 7 om at også konsesjonsfriheten etter § 4 nr. 2 kan settes ut av kraft i de tilfelle tomta er regulert til boligformål.

"Priskontroll ved konsesjon. Endring i forskrift om saksbehandling"

SLF slutter seg til forslaget om at det i forskrift bestemmes at kommunene i sine vedtak om konsesjon viser hvordan prisvurderingen er blitt foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.

Med hilsen
for Statens landbruksforvaltning


Aud Børset
direktør


Geir Grønning
seksjonssjef