

Landbruks- og matdepartementet
postmottaket@lmd.dep.no

05.05.2008

HØRINGSUTTALELSE – FORSLAG TIL ENDRINGER I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN. BESTEMMELSER OM DRIVEPLIKT M.V.

Det vises til høringsbrev av 05.02.2008 med frist for å inngi uttalelser til høringsnotatet innen 05.05.2008.

Norsk forening for landbruksrett (NFLR) vil få komme med nedenstående uttalelse til høringsnotatet.

1.

Någjeldende konsesjonslov ble vedtatt 28.11.2003, og trådte i kraft 1.1.2004, og avløste tidligere konsesjonslov av 31.05.1974. Hensett til den korte tid som er gått siden någjeldende konsesjonslov trådte i kraft, kan NFLR ikke se at det allerede nå er behov for endringer i loven.

Mht. de foreslåtte endringer i odelsloven, er NFLR av den oppfatning at disse burde utstå og behandles i forbindelse med en fullstendig gjennomgang av odelslovgivningen på bakgrunn av de uttalelser som fremkommer i NOU 2003: 6 Om odels- og åsetesretten, jfr også departementets pressemelding av 26.10.2006 hvori det ble varslet at Landbruks- og matdepartementet ville foreta en fullstendig gjennomgang av odelslovgivningen og fremme forslag til ny odelslov.

NFLR ser ingen grunn til å foreta endringer i jordloven.

2.

Selv om NFLR er av den oppfatning at det ikke er behov for å foreta endringer i odels- eller konsesjonslovgivningen på det nåværende tidspunkt, kfr. pkt 1, kommenteres i det følgende de ulike forslag til endrede bestemmelser.

2.1 Forslag til endringer i odelsloven

Ad § 1:

NFLR er, til tross for uttalelsen fra førstvoterende i Høyesteretts dom inntatt i Rt 2007 s 552, av den oppfatning at § 1 ikke bør endres som foreslått uten i forbindelse med en fullstendig gjennomgang av odelsloven. NFLR er således av den oppfatning at spørsmålet om en eiendom kan nyttes til landbruksdrift fortsatt må kunne prøves av domstolene. For å motvirke at bestemmelsen virker "prosessdrivende" er det etter NFLR's oppfatning mer naturlig å heve arealkravene etter § 2. Hovedformålet med

odelsloven bør først og fremst være å sikre slektens tilgang til landbruksnæringen, og dette tilsier at de nedre arealgrensene med fordel kan økes.

Ad § 2:

NFLR er av den oppfatning at det er en fordel at bestemmelsen i § 2 gjøres enklere, og kan slutte seg til at "anna areal, rettar og lunnende" ikke skal medtas i vurderingen av om kravet til jordbruksareal er oppfylt.

Odelsretten bør, som det følger av kommentarene til § 1, være forbeholdt de reelle landbrukseiendommer, og NFLR er derfor av den oppfatning at arealkravet med fordel kan økes vesentlig, f.eks. opp til 50 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord.

NFLR slutter seg for øvrig til forslaget om at arealkravet for rene skogeiendommer heves til 350 dekar produktiv skog.

Ad § 27:

NFLR er av den oppfatning at bestemmelsene om bo- og driveplikt av retts tekniske årsaker fortsatt bør stå i odelsloven og med sin nåværende ordlyd. Det vises for øvrig til kommentarene til jordlovens § 8 og konsesjonslovens § 6.

Bestemmelsene er pr. i dag godt innarbeidet og kjent, og å flytte så sentrale bestemmelser som bo- og drivepliktsbestemmelsene til hhv. konsesjonsloven og jordloven, bør evt. utstå til en fullstendig gjennomgang av odelslovgivningen.

Ad § 27 a:

NFLR er videre av den oppfatning at det fortsatt bør være adgang til å søke om fritak fra bo- og/eller driveplikten etter odelsloven, i stedet for at den odelsberettigede som overtar skal måtte søke om konsesjon.

Selv om departementet er av den oppfatning at mange som søker om fritak, søker om varig fritak, er det etter NFLR's oppfatning et faktisk behov for å kunne søke om fritak for en periode. Dette kan det særlig være behov for ved generasjonsskifter hvor det ikke er ledig bolig på eiendommen som følge av at overdrager har betinget seg borett på eiendommen, eller p.g.a. erververs jobb- og eller familiesituasjon. F.eks. i forbindelse med at erververs barn må bytte skole, kan det være behov for en noe lengre tilpassningstid enn 1 år. I slike tilfeller fremstår det som en overreaksjon og unødig byråkratisk, samt et angrep på odelsretten, å kreve at erververen skal søke om konsesjon.

Når departementet foreslår en hjemmel for å søke om fritak for driveplikten, jfr forslaget til ny § 8 a i jordloven, kan NFLR ikke se at ikke dagens bestemmelse om adgang til å søke om fritak fra bo- og driveplikt etter odelsloven skal opprettholdes.

Ad § 28:

Bestemmelsen bør etter NFLR's oppfatning bli stående uendret.

Uansett bør fristen for andre odelsrettshavere til å løse eiendommen være 6 år fra overtakelsen, og ikke 5 år. Den foreslåtte 5- årsfrist medfører at løsningssak må igangsettes før hele bopliktsperioden på 5 år er utløpt. Ettersom erververen har en områdingstid på 1 år før boplikten må startes påbegynt, bør andre odelsberettigedes

frist for å inngi løsnings søksmål følge det samme tidsintervall. Det kan også tenkes at den som har overtatt en eiendom på odell starter misligholdet av f.eks. boplikten når det kun gjenstår kort tid av boplikten, f.eks. 1 år eller mindre. Også i slike tilfeller bør andre odelsberettigede ha muligheten for å løse eiendommen.

Ad § 29:

NFLR er av den oppfatning at bestemmelsen bør bestå som i dag. Uansett bør nåværende tredje ledd opprettholdes. Andre odelsberettigede er meget mulig ikke kjent med om en odelsberettiget misligholder bo- og eller driveplikten på en måte som har aktualisert løsningsretten. Derfor bør offentlige myndigheter fortsatt – så langt dette er mulig – varsle andre odelsberettigede i samsvar med den gjeldende bestemmelsen i § 29, tredje ledd.

2.2 Forslag til endringer i jordloven

Ad § 8:

NFLR er av den oppfatning at § 8 slik den i dag lyder, er mer enn tilstrekkelig til å dekke jordlovens formål mht å sikre at dyrka jord holdes i hevd. NFLR er av den oppfatning at det ikke er korrekt å ta inn en hovedregel om at eier har en personlig og varig driveplikt, dvs. en personlig driveplikt som består for hele eiertiden, slik ordlyden i første ledd i lovendringsforslaget. Videre er det uheldig å bestemme at likt med personlig driveplikt er utleie som tilleggsjord til annen landbrukseiendom for minst 10 år av gangen.

I løpet av en persons eiertid, kan det oppstå ulike tilfeller som medfører at driveplikten ikke kan oppfylles av vedkommende personlig, og uten at det er naturlig eller mulig å inngå leiekontrakt for 10 år av gangen som tilleggsjord. Dette kan skyldes sykdom, fravær over lengre tid, men ikke så lenge som 10 år. Videre kan det av hensyn til forestående eierskifte ikke være ønskelig med langsiktig bortleie, men likevel være slik at eier selv ikke har mulighet for å forestå driften. Endelig kan det være vanskelig å få interessenter til å leie for så lang tid som 10 år av gangen. Det er i dag, mer og mer vanlig at en person driver leiejord på andre eiendommer uten at dette faller inn under kategorien "tilleggsjord", sågår kan det dreie seg om personer som ikke selv eier landbrukseiendom, men som leier jord på en rekke enheter. I en del områder er det for øvrig svært vanskelig å få noen til å leie jorda overhodet, og kravet om 10 års leieavtaler kan da virke mot sin hensikt, idet et krav om langsiktige leiekontrakter da kan medføre at mulige interessenter ikke vil påta seg en slik leieforpliktelse.

Det er NFLR's oppfatning at det som er vesentlig, når en kjerneperiode av f.eks. 5 eller 10 år fra overtakelsen av en landbrukseiendom er over, er at jordbruksressursene drives og holdes i hevd, ikke at driften skjer for eiers regning eller at jorda er leiet ut for så vidt lange perioder som 10 år av gangen.

Ad § 8 a:

Bestemmelsen er flyttet fra hhv. odelsloven og konsesjonsloven. Reelle hensyn tilsier etter NFLR's oppfatning at dispensasjonsbestemmelsene fortsatt skal være å finne i de 2 respektive lover, og altså ikke i jordloven. Det er – etter NFLR's oppfatning et uheldig system å legge opp til at personer som av en eller annen grunn

må søke om fritak fra bo- eller driveplikten, skal måtte forholde seg til inntil 3 ulike lover.

2.3 Forslag til endringer i konsesjonsloven

Ad § 4 første ledd nr. 4:

NFLR er av den oppfatning at arealgrensen for fulldyrka/overflatedyrka jord med fordel kan settes høyere enn 25 dekar, f.eks. til 50 dekar.

Ad § 5 andre ledd:

Arealgrensen for fulldyrka/overflatedyrka jord forutsettes å være den samme som i § 4, første ledd nr. 4, hvorfor NFLR foreslår at den settes til 50 dekar.

For øvrig mener NFLR at det bør presiseres at boplikten kun gjelder der hvor eiendommen er bebygget med helårsbolig. En del eiendommer, f.eks. skogeiendommer, er kun bebygget med skogshusvære, men er da så vidt NFLR kan forstå pr. definisjon "bebygget". Det kan ikke være hensikten at det skal være boplikt på slike eiendommer.

NFLR er for øvrig av den oppfatning at både bestemmelsene om boplikt og om driveplikt, det ut fra reelle hensyn, og av hensyn til de som berøres av lovendringene, bør gjenfinnes i samme bestemmelse i konsesjonsloven.

Departementet forslår at tredje ledd, hvoretter konsesjonsmyndighetene er gitt adgang til å lempe på bo- og driveplikten helt eller delvis skal oppheves. NFLR er som det fremkommer av det som er uttalt tidligere i denne høringsuttalelse, av den oppfatning at det fortsatt bør være hjemmel i konsesjonsloven for å frita helt eller delvis fra bo- og driveplikten ved overdragelse mellom nærstående. Etter NFLR's oppfatning er det, tilsvarende som hva som er foreslått hva gjelder driveplikten, behov for en bestemmelse som gir adgang til å frita helt eller delvis fra den personlige boplikten. Det vises til som er uttalt i tilknytning til odelslovens § 27 a.

Ad § 6:

Departementet foreslår opphevet § 6 annet ledd som presiserer at en eier kan oppfylle den personlige boplikten uten å være registrert i folkeregisteret som følge av at eiers familie bor annet sted. Som begrunnelse er vist til at regelen er vanskelig å håndheve og at de krever store kommunale ressurser. Samtidig pekes det på at § 6 annet ledd bare kommer til anvendelse unntaksvis.

NFLR vil peke på at bestemmelsen var ny i konsesjonsloven av 2003. Erfaringene med praktiseringen av bestemmelsen er således begrenset i tid. Av høringsnotatet fremkommer at det i 2005 og 2006 ikke kom inn mer enn hhv 26 og 33 meldinger etter konsesjonslovens § 6, annet ledd. NFLR kan da ikke se at det er grunnlag for å anta at bestemmelsen er vanskelig å håndheve eller at den krever store kommunale ressurser. Det er intet, ut fra høringsnotatet, som tilsier at det ikke er grunn til å anta at de personer som sender melding inn om hvorledes de vil oppfylle boplikten etter konsesjonsloven og odelsloven, faktisk bebor eiendommen i samsvar med meldingen.

Det vil etter NFLR's oppfatning bryte med de prinsipper som er nedfelt i EMK om en person som faktisk har eiendommen som sin reelle bolig, men ikke kan registreres i folkeregisteret som bosatt der som følge av at familien er bosatt et annet sted, ikke skal få aksept for at han/hun derved oppfyller sin boplikt.

Ad § 7:

NFLR' er av den oppfatning at å innføre hjemmel til å sette konsesjonsfriheten ut av kraft for erverv som ellers er unntatt fra konsesjonsplikt etter § 5 første ledd nr 1, nært slektskap, innebærer et uakseptabelt inngrep i den private eiendomsrett. Det er for øvrig NFLR's oppfatning at de kommuner som ønsker å hindre at tidligere helårsboliger blir tatt i bruk som fritidsbolig, bør anvende plan- og bygningslovens regler om ulovlig bruksendring, dersom de mener at overdragelser mellom nære slekninger medfører at bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig ved generasjonsskiftet blir tatt i bruk som fritidsbolig.

NFLR er av den oppfatning at det bør kunne søkes om utsettelse av fristen for bosetting etter tredje ledd, og er således av den oppfatning at § 7 femte ledd annet punktum ikke bør oppheves. NFLR er av den oppfatning at det må skilles mellom de tilfeller hvor erververen ikke ønsker å bosette seg på eiendommen overhodet, og hvor konsesjon da må søkes, og de tilfeller hvor erververen av ulike årsaker har behov for å få en viss utsettelse av fristen for tilflytting.

Ad § 9 og 11:

Som NFLR har gitt uttrykk for foran, er det NFLR's oppfatning at odelsberettigede og nære slekninger ikke skal pålegges å søke konsesjon selv om erververen ikke kan bosette seg på eiendommen innen ett år, men må ha forlenget frist, eller av ulike årsaker ikke har planer om å bosette seg på eiendommen overhodet, men at det fortsatt må være adgang til å søke om utsettelse eller fullstendig fritak.

Dersom regler om konsesjonsplikt likevel blir vedtatt, bør det etter NFLR's oppfatning i siste ledd i § 9 også angis at erververs tilknytning til eiendommen skal tillegges vekt i erververens favør.

I og med at det fortsatt skal være adgang til å søke om lemping av konsesjonsvilkårene, jfr § 11 første ledd, annet punktum, ser NFLR ikke hvorfor dagens ordning med adgang for odelsberettigede og nære slekninger til å søke om fritak fra boplikten – og evt. driveplikten ikke skal kunne opprettholdes.

Det er for øvrig NFLR's oppfatning at bosetting i seg selv har liten betydning for ressursforvaltningen og kulturlandskapet med mindre eieren også selv driver eiendommens jord- og skogbruksressurser.

Ad § 13.


Vi viser til vår uttalelse til odelslovens § 29. Således, dersom bestemmelsen flyttes fra odelsloven til konsesjonsloven, bør departementet pålegges å varsle andre odelsberettigede slik at de gis mulighet for å løse eiendommen på odel.

3.

Departementet ber avslutningsvis på synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

NFLR er av den oppfatning at det ikke bør oppstå boplikt hvor nær slekt eller odelsberettiget overtar en ren utmarkseiendom.

Etter den praksis som hittil har vært fulgt når odelsberettiget eller nærbeslektede overtar slike eiendommer, har erververen i stor utstrekning fått fritak fra boplikten. Slike eiendommer er allerede pr. i dag i stor utstrekning eiet av personer som ikke er bosatt i kommunen, og NFLR kan ikke se at det vil være forenelig med odelslovens formål eller kunne være egnet til å fremme konsesjonslovens formål. En slik regel vil etter NFLR's oppfatning medføre øket press for å få aksept for å overdra slike eiendommer til aksjeselskap el.l. I tillegg kommer øket sannsynlighet for at endrede eierforhold ikke blir registrert i grunnboka, med de uoversiktelige forhold dette vil medføre, herunder ekstra ressursbruk i kommunene for å avklare faktiske eierforhold.



Norsk forening for Landbruksrett
v/Marte Reier

Adresse:
c/o advokat Ola Brekken
Pb 6647 St. Olavs plass
0129 Oslo