

Plan og utvikling

Saksbehandler: Sverre Stokka, Tlf: 75 10 18 05
Epost: sverre.stokka@vefsn.kommune.no

Vår dato: 05.05.2008 Vår referanse: 08/534-5 Arkivkode: V04

Deres dato: 05.05.2008 Deres referanse: 200800216-/IAA

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Det Kgl. Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

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

Formannskapet behandlet i møte 29.04.2008 sak 66/08

Følgende vedtak ble fattet:

Formannskapet vedtak:

Vefsn kommune støtter forslag til endringer slik det er framlagt med følgende merknader:

- Både for ubebygde odelseiendommer og for ubebygde utmarkseiendommer bør det være regler som gjør det mulig å kreve boplikt innen kommunen.
- For ubebygde utmarkseiendommer foreslås at boplikt i kommunen innføres for eiendommer over 5000 dekar.

Begrunnelse:

Regelverket forenkles samtidig som det blir mer tydelig og legger større vekt på samfunnsmessige hensyn. Boplikt i kommunen for ubebygde eiendommer begrunnes med at lokale ressurser bør forvaltes lokalt.

Med hilsen

Sverre Stokka
landbrukssjef

VEFSN KOMMUNE

HØRING - FORSLAG TIL ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN, OM BO- OG DRIVEPLIKT M.M.

Saksbehandler: Sverre Stokka
 Arkivsaksnr.: 08/534-002

Arkiv: V04

Saksnr.: Utvalg

9/08 Fagnemnd for landbruk

66/08 Formannskapet

Møtedato

24.04.2008

29.04.2008

Rådmannens forslag til vedtak:

Vefsn kommune støtter forslag til endringer slik det er framlagt med følgende merknader:

- Både for ubebygde odelseiendommer og for ubebygde utmarkseiendommer bør det være regler som gjør det mulig å kreve boplikt innen kommunen.
- For ubebygde utmarkseiendommer foreslås at boplikt i kommunen innføres for eiendommer over 5000 dekar.

Begrunnelse:

Regelverket forenkles samtidig som det blir mer tydelig og legger større vekt på samfunnsmessige hensyn. Boplikt i kommunen for ubebygde eiendommer begrunnes med at lokale ressurser bør forvaltes lokalt.

Formannskapet behandlet i møte 29.04.2008, saknr. 66/08:**Formannskapet behandling**

May Anne Brand la fram følgende forslag:

Vefsn kommune bes om å ta følgende merknader med i sin uttalelse:

Vi mener eiendomsretten, friheten, råderetten og respekten for menneskets ønske om å klare seg selv og leve av sitt eget arbeid er sentralt. Slike verdier har i stor grad vokst frem i jordbrukssamfunnet. Fortsatt står idealet om den frie, selvstendige bonde som driver egen jord sterkt.

Vi mener det er den enkelte bonde, og ikke myndighetene, som er best skikket til å bestemme hvordan driften bør innrettes for å oppnå størst mulig avkastning på det enkelte bruk. En styrking av eiendomsretten og råderetten er derfor en sentral del av en fremtidsrettet jordbrukspolitik.

Boplikten er et kraftig inngrep i den private eiendomsretten. Gjennom konsesjonsloven kan myndighetene kreve at enkelte eiendommer skal være bebodd gjennom et visst antall dager i året. Enkelte kan være villige til å godta slike inngrep i den private svære hvis det tjener et formål. Men ordningen med at staten skal tvinge mennesker til å bo på de eiendommene som er tilknyttet boplikt er basert på en misforstått tanke om at det bidrar til økt bosetting på bygda.

Boplikt på landbrukseiendommer

I Norge har vi to typer boplikt. Her kommenterer vi bare boplikt for landbrukseiendommer som er hjemlet i Konesjonsloven av 31. mai 1974 og Odelsloven av 28. juni 1974 og gjelder for hele landet. Eier som erverver en landbrukseiendom, plikter personlig å bosette seg på eiendommen og bo der i fem år. Ved odelsløsning er boplikten på ti år.

Slik boplikten praktiseres, hindrer den en fremtidsrettet utvikling av jord- og skogbruk i Norge. Situasjonen i landbruket er at mange eiendommer har passive eiere i form av familiesameier og uskiftede dødsbo, fordi jordloven og konesjonsloven forhindrer en smidig og næringsorientert omsetning. Gammel eiendomsstruktur sementeres likevel foran eiendomsrettlige lover som jordloven og konesjonsloven. Hovedprinsippet om odel bør beholdes, og vi er derfor åpen for at bo- og driveplikten etter odelsloven kan beholdes selv om konesjonsloven oppheves.

Driftskravet for odelseiendom som blir overtatt ved arv kan oppfylles ved at jordbruksarealet leies ut. Dette gjelder ikke ved odelsløsning. Der må odelsløser for egen regning stå for driften, men det er ikke krav til at en skal stå for driften personlig.

Boplikten har lite innvirkning på bosetting

Et forskningsprosjekt ved Institutt for økonomi og samfunnsfag ved Norges landbrukshøgskole, i dag Universitetet for Miljø og Biomangfold (UMB), viste i 2002 noen interessante funn. Det ble sett på 39 kommuner med boplikt over hele landet. Disse ble sammenlignet med tilsvarende kommuner uten boplikt. Undersøkelsen viste at boplikt ikke hadde noen positiv virkning for økning (eller hindre nedgang) i folketallet i kommuner med boplikt i forhold til kommuner uten.

Undersøkelsen viste at:

De utilsiktede virkningene ved boplikt er av betydelig omfang

Gjennomsnittstall viser at i kommuner med boplikt er boligene like mye bebodd i løpet av året som i kommuner uten boplikt

Den prosentvise andelen av boliger som blir overført fra å ha status som helårsboliger og våningshus til fritidsboliger, er større i kommuner med boplikt enn i kommuner uten

Boplikten hindrer omsetning av eiendommer

Boplikten fører til et lavere nivå på investeringer og vedlikehold

Boplikten har ingen positiv virkning for å øke innbyggertallet

Boplikten øker den økonomiske risikoen for personer som kjøper seg eiendom i en kommune med svak vekst, nedgang i folketallet og boplikt

Kontrollen med overholdelse av boplikten er vanskelig å gjennomføre og skaper konflikter i lokalmiljøet

Boplikten er lett å omgå gjennom den såkalte slektsparagrafen, eller kjøpe en ubebygd tomt som ikke trenger konesjon, leie noen til å bo der for å oppfylle kravet eller ved å la boligen forfalle slik at man kan søke om å få endret status til fritidsbolig

Undersøkelsen bekrefter derimot at boplikt fører til kraftig verdireduksjon for eier. Samlet for en kommune med boplikt er resultatet at eiendomsmassen samlet sett får en vesentlig lavere verdi

Driveplikten

Det skal tas hensyn til Konesjonslovens krav om at erververen skal være skikket til å drive eiendommen, og om erververen vil ta fast bopel på eiendommen for selv å drive den.

Driveplikten kan imidlertid oppfylles ved at jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til annen eiendom i minst 10 år. Vi mener at omfanget på arealtilskuddene i stor grad ivaretar at slike arealer blir drevet som tilleggsjord også uten en egen lovregulering. Hensynet til kulturlandskapet og egenarten til den norske landsbygda tilsier at vi må sikre oss at drivverdige landbruksområder er i bruk. Vi vil derfor at driveplikten til landbrukseiendommer

← - - - - **Formater:** Punktmerking og nummerering

over 100 da, med 20 da dyrket areal opprettholdes. Det skal kunne stilles krav til at andre kan drive jorden, om man selv ikke ønsker det.

Samlet sett.

Vi mener at boplikten ikke er et bidrag til å opprettholde bosettingen i distriktene. Boplikten har ingen relevant funksjon i landbrukspolitikken. Den er heller et hinder for en fremtidsrettet og mer lønnsom landbruksnæring. Som distriktpolitisk virkemiddel er boplikten utgått på dato. Hvor folk ønsker å bosette seg er opp til den enkelte, og ikke noe som kan vedtas av politikere. Denne typen reguleringer er med på å tappe bygdene for kapital, og øker risikoen ved å investere i distriktene. Boplikten er et kraftig inngrep i eiendomsretten til den enkelte. Prisreguleringen av landbrukseiendommer medfører et kraftig inngrep i bøndernes eiendomsrett. Det er ikke dokumentert at prisregulering bidrar til å oppfylle noen av målsetningene i norsk jordbrukspolitikk.

Trygge lokalsamfunn og sikre jobber er viktige bidrag for at lokalsamfunn kan gjøre seg attraktive slik at folk velger å bli boende i stedet for å flytte.

Magnus Myrvoll tok opp rådmannens forslag til vedtak.

Ronny Dorp la fram følgende forslag:

Vefsn kommune mener odelsloven, konsesjonsloven og jordloven setter sterke begrensninger i forhold til eiendomsretten, produsenters frihet til reelle valg til produksjon og fri omsetning. Vefsn kommune vil derfor å fjerne odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Vefsn kommune ønsker et fritt landbruk som gir den enkelte produsent et reelt valg til produksjon innenfor de rammer som markedet, egeninteresser og økonomi setter. En fremtidsrettet jordbrukspolitikk må sikres ved å styrke den private eiendomsretten. Vefsn kommune ønsker en generell liberalisering, slik at alle landbrukseiendommer skal kunne selges og kjøpes fritt til markedspris når selger og kjøper er enige. Dette medfører blant annet at prisreguleringen på landbrukseiendommer fjernes. Odelsretten, slik den i praksis fungerer i dag, bygger på prinsippet om at eiendommen tilhører slekten, og ikke det enkelte menneske som til enhver tid eier eiendommen. Vefsn kommune ønsker derfor å oppheve odelsretten.

Vedtak: Dorps forslag fikk 1 stemme
Brands forslag fikk 1 stemme
Myrvoll's forslag vedtas 7 – 2 stemmer.

Formannskapet vedtak:

Vefsn kommune støtter forslag til endringer slik det er framlagt med følgende merknader:

- Både for ubebygde odelseiendommer og for ubebygde utmarkseiendommer bør det være regler som gjør det mulig å kreve boplikt innen kommunen.
- For ubebygde utmarkseiendommer foreslås at boplikt i kommunen innføres for eiendommer over 5000 dekar.

Begrunnelse:

Regelverket forenkles samtidig som det blir mer tydelig og legger større vekt på samfunnsmessige hensyn. Boplikt i kommunen for ubebygde eiendommer begrunnes med at lokale ressurser bør forvaltes lokalt.

Fagnemnd for landbruk behandlet i møte 24.04.2008, saknr. 9/08:**Fagnemnd for landbruk behandling**

Vedtak: Rådmannens innstilling vedtatt med 2 – 1 stemmer. Mindretallet ønsket ikke å støtte de deler av forslaget som bl.a. innebærer skjerpning av boplikten.

MILJØ Medfører saken miljøkonsekvenser ? JA: X NEI:	Hvis ja klargjør kort: Drift av landbrukseiendommer og bosetting på bygdene
LIKESTILLING Berører saken likestillingsproblematikk ? JA: NEI: X	Hvis ja klargjør kort:
PLANFORANKRING Er saken forankret i kommuneplanen? JA: NEI: X	Angi her i hvilken del, evt. i hvilken annen plan.
DELEGASJON Er saken i tråd med delegasjonsreglementet? JA: X NEI:	Hvis nei, skal delegasjonsreglementet endres? (angi i tilfellet hvordan)
BUDSJETT Medfører saken budsjettregulering ? JA: NEI: X	Hvis ja så skal reguleringen framgå i saksframlegget.

Utrykte vedlegg:

- Høringsbrev datert 05.02.2008 fra Landbruks- og Matdepartementet
- Høringsnotat datert 05.02.2008

Bakgrunn

Landbruks- og Matdepartementet (LMD) har sendt forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven ut på høring med m.a. kommunene som høringsinstans. Høringsfrist er 5.mai 2008.

Høringsnotatet er på 63 sider pluss vedlegg. Det kan leses som uttrykt vedlegg på saken eller på Landbruks- og Matdepartementets hjemmeside www.lmd.dep.no, se under høringer.

Tallene i parentes ved overskriftene i saksframlegget henviser til kapittelinnholdet i høringsnotatet.

Sammendrag (høringsnotat kap.1.1)

Dette notatet inneholder en rekke forslag til endringer. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, 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 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.

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

Ut over dette inneholder høringsnotatet forslag til endringer i forskriftsverket, bl.a. innføring av krav til kommunens saksforberedelse ved prisvurdering etter konsesjonsloven, og en tilpassing av konsesjonslovens forskrifter til ny Finnmarkslov.

Gjeldende regler (Jf. kap 2.1)

Reglene om bo- og driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven, dels i odelsloven. De innebærer at det i praksis oppstår boplikt ved alle erverv av landbrukseiendom. Varig eller midlertidig fritak innvilges i de fleste tilfelle hvor boplikt følger av loven og det søkes om fritak. Fremstillingen nedenfor vil i det vesentlige knytte seg til *boplikten*.

Odelsloven (Jf. .kap.2.1.2)

Det følger av odelsloven § 27 første ledd at den som tar over en eiendom ved odelsløsning har plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den og drive den i 10 år. Den som ellers overtar en eiendom med odelsrett, har plikt til bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo på den og drive den i 5 år. Innholdet i boplikten er omtalt i kapittel 2.1.5.

Boplikten er ikke absolutt; det kan søkes fritak enten midlertidig eller varig, jf odelsloven § 27a, første ledd. Ved avgjørelse av søknader om fritak skal det legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen, og på søkeren sin livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforholdene på eiendommen. Det skal m.a.o. legges vekt på bosettingshensynet, til eiendommens beskaffenhet, men og til søkerens personlige forhold. Vedtaksorganet må i sin vurdering finne fram til en rimelig løsning, som ikke er strengere enn det som er nødvendig for å ivareta de hensyn som begrunner boplikt. Fritak kan gis på vilkår. Hver søknad må gis en konkret og individuell behandling. Ingen har krav på fritak.

Konsesjonsloven (jf. kap.2.1.3)

Konsesjonsloven gjør unntak fra konsesjonsplikt når nære slektninger og odelsberettigede erverver fast eiendom, se konsesjonsloven § 5 første ledd nr 1 og 2. Gjelder ervervet jord- og skogbrukseiendommer 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. Innholdet i boplikten er regulert i konsesjonsloven § 6, og omtales i kapittel 2.1.5.

Det kan søkes fritak fra boplikt også etter konsesjonsloven. Konsesjonsloven har imidlertid ikke egne regler om hva det skal legges vekt på ved avgjørelse av fritakssøknader. Det er lagt til grunn for praksis at momentene som er nevnt i odelsloven § 27a er relevante i saker etter konsesjonsloven. Disse momentene er omtalt i kapittel 2.1.2 ovenfor. Momentene må vurderes i lys av konsesjonslovens formål, jf konsesjonsloven § 1.

Ved vesentlig mislighold av boplikt kan erververen etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr 4 pålegges å søke konsesjon. Konsesjonssøknaden vil bli vurdert i forhold til formålet med konsesjonsloven, jf § 1 og § 9. Det innebærer bl.a. at hensynet til bosettingen skal tillegges vekt

Boplikt som konsesjonsvilkår (jf. kap. 2.1.4)

Erververe som ikke kan overta konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr 1 eller 2, må søke om konsesjon for ervervet. Konsesjonsvilkår som eventuelt settes må være saklig og konkret begrunnet. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer.

Bopliktens innhold når plikten følger av loven (jf. kap. 2.1.5)

Boplikt på landbrukseiendom er en personlig plikt. Eieren må selv bo, men plikten gjelder ikke familien ellers. Etter omstendighetene anses boplikten som oppfylt selv om eieren bor på naboeiendommen, på ektefellens eiendom, eller på fradelt tomt.

Reglene i odelsloven og konsesjonsloven om bopliktens innhold er like. Boplikt fastsatt som konsesjonsvilkår kan imidlertid ha et annet innhold. Den lovbestemte boplikten innebærer at erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig, jf odelsloven § 27 tredje og fjerde ledd, og konsesjonsloven § 6.

Historikk (jf. kap. 2.1.8)

Bestemmelser om lovbestemt bo- og driveplikt ble fastsatt i 1974. I 1995 ble reglene om driveplikt endret slik at den som overtar konsesjonsfritt kan oppfylle driveplikten ved å leie bort eiendommen som tilleggsjord. Reglene ble også endret i 2001 slik at det skal legges særlig vekt på bosettingshensynet ved avgjørelsen av om det skal gis fritak fra boplikt.

Ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Reglene om boplikt ble ikke endret. Arealgrensene for konsesjonspliktig erverv av bebyggelse ble hevet.

I 2004 ble bl.a. konsesjonsavgjørelsene lagt til kommunene. Kommunene skulle, innenfor de gitte rammer, ha frihet til å utøve lokalt skjønn.

Begrunnelse for gjeldende regler (jf. kap. 2.1.9)

Bo- og driveplikt ble ansett som et egnet virkemiddel for å nå odelsrettslige og jordpolitiske målsettinger. Et mål var å bidra til å verne om bøndernes eiendomsrett til den jorda de dyrket og drev og som både hjem og yrke er knyttet til.

Noe av sammenhengen mellom bo og driveplikt opphørte som en følge av de endringene som ble fastsatt i 1995 hvor driveplikten kunne oppfylles ved bortleie.

Ved endring i 2001 ble det lagt større vekt på rene bosettingshensyn for å begrunne boplikten.

Overordnede rammer for endringene (jf. kap.2.2.)

Nasjonale rammer (jf.kap. 2.2.1.)

Kommunene avgjør i dag saker som gjelder boplikt. Dette har bl.a. sammenheng med at bosettingshensynet har fått stadig større betydning i slike saker. En følge av at myndigheten er lagt til kommunene er likevel at praksis ved avgjørelse av søknader om fritak og oppfølging av mislighold varierer fra kommune til kommune, og at skjønnsutøvelsen ofte gjenspeiler den politiske sammensetningen i kommunestyret.

Bestemmelsene om boplikt må bygge på at det er mulig å bo, og avgjørelsene må baseres på et forsvarlig skjønn hvor det foretas en avveining av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. En må finne fram til en rimelig løsning som ikke er strengere enn det som er nødvendig for å ivareta hensynene bak bo- og driveplikten.

Internasjonale avtaler

Omtalt nærmere i kapittel 2.2.2

Behovet for endringer (jf. kap. 2.3)

Landbruks- og matdepartementet mener at det er behov for:

- større forutberegnelighet for private mht om det er boplikt på eiendommen eller ikke,
- en mer effektiv og målrettet innretning av boplikten, og
- betydelige forenklinger som også omfatter harmonisering mellom odelsloven og konsesjonsloven

Behovene for endring knytter seg dels til hvilke eiendommer som skal omfattes av odelsloven, dels hvilke eiendommer som det ut fra offentlige hensyn og regjeringens mål bør være boplikt på. Det er også behov for å sikre en naturlig sammenheng mellom reglene i odelsloven og konsesjonsloven.

Landbruks- og matdepartementet mener at reglene om lovbestemt boplikt bør innrettes slik at de i større grad enn i dag kan bidra til at bosettingspotensialet på landbrukseiendom utnyttes. Bygninger, areal, jakt og fiske og ulike kulturverdier knyttet til landbrukseiendommen gjør mange slike eiendommer til boplasser som er mer attraktive enn enkeltstående boligeiendommer. De utgjør dermed et bosettingspotensial som kan bidra til å oppfylle regjeringens mål om å opprettholde og øke bosettingen i distriktene og å unngå uttynning av sårbare lokalsamfunn.

Bosettingshensynet er i dag tillagt større vekt enn da reglene ble innført. Det samme gjelder hensynet til kulturlandskapet. Begrunnelsene for boplikten bør tilpasses bedre til dagens forhold, og gjøres tydeligere. Boplikten foreslås forsterket, og departementet mener i den forbindelse at det også er behov for å se nærmere på reglene om innholdet i boplikten. Unntaksregelen om at boplikten kan overholdes ved å bo et vist antall døgn på eiendommen foreslås fjernet

Departementet syn på boplikten i dag (jf. kap. 2.4.1.)

Boplikt er trolig et moment som i praksis blir tillagt vekt ved avveiningen av hvem som skal overta en landbrukseiendom. Bestemmelsene om boplikt vil dessuten ha betydning hvis den potensielle overtageren er i tvil om han eller hun vil bo på eiendommen³³, eller har bestemt

seg for å prøve å overta uten å måtte bo der. I det første tilfellet kan plikten føre til at noen velger å overta og flytte til eiendommen. I det andre tilfellet vil noen avstå fra å overta, mens andre overtar, men søker fritak eller lar være å avklare forholdet til boplikten.

Der erververen søker fritak fra boplikten, er erfaringen at mange også unnlater å flytte til eiendommen på et senere tidspunkt selv om de bare søker midlertidig fritak. De siste tilfellene kan ofte ende opp som ressurskrevende misligholdssaker i kommunen.

Departementet konkluderer med at bestemmelser om boplikt trolig medvirker til at et stort flertall av de som overtar landbrukseiendom innretter seg på å bo på den. Boplikten er derfor egnet til å ivareta bosettingshensynet, enten det er snakk om å opprettholde og å styrke bosettingen i områder som har et svakt befolkningsgrunnlag, eller i områder som står i fare for å få det.

Erverv som bør omfattes av lovbestemt boplikt (jf. kap. 2.4.2.)

Det går fram av kapittel 2.1 at boplikt på landbrukseiendom er bestemt i loven som forutsetning for konsesjonsfrihet, eller beror på et konkret skjønn som utøves i forbindelse med konsesjonsavgjørelsen. Departementet mener at en slik inndeling er hensiktsmessig også framover. Den bidrar til effektiv forvaltning, og til at det ikke legges unødige plikter på erververne.

Der boplikten fastsettes i loven, bør den etter departementets vurdering oppstå ved erverv av eiendommer som har slike kjennetegn at de som hovedregel bør være bebodd. Utgangspunktet er at det bør være boplikt på eiendommer som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som det er bygningsmasse på, herunder bolighus.

Har eiendommen ikke slike kjennetegn, men er over arealgrensen for konsesjonsplikt, bør det bero på et konkret skjønn om det skal stilles vilkår om bosetting. Den nærmere avgrensingen av hvilke eiendommer der boplikten bør følge av loven er omtalt i kapittel 2.4.2.2.

Hensynet til bosetting og kulturlandskapet tilsier at boplikt er et aktuelt virkemiddel ved erverv av både landbrukseiendom og boligeiendommer.

Driveplikt (5)

Driveplikt følger i dag enten direkte av lovverket eller kan bli fastsatt som vilkår for konsesjon. For jord kan den overholdes ved bortleie (ikke ved odelsløsning) når bestemte vilkår oppfylles. Skog kan drives ved bruk av skogentreprenør.

Det legges opp til å styrke de virkemidler som tar sikte på å holde jordbruksarealet i drift. Reglene om driveplikt er et slikt virkemiddel, som må ses i sammenheng med andre virkemiddel som jordlovens påbud om å holde dyrka mark i hevd, forbudet mot omdisponering av dyrka jord og økonomiske og juridiske virkemidler som tar sikte på å ivareta hensynet til kulturlandskapet

Ses bestemmelsene om vanhevd og driveplikt i sammenheng, har departementet grunn til å tro at kommunene lettere kommer i inngrep med manglende stell av produktive jordbruksarealer på et tidligere tidspunkt enn i dag.

Utgangspunktet for den samfunnsmessige begrunnelsen for driveplikt er dermed først og

fremst å finne i jordlovens formålsbestemmelse. Målet for driveplikten må være at produksjonsarealer som kan gi grunnlag for lønnsom drift enten driften skjer selvstendig eller som tilleggsjord til annen eiendom, blir drevet.

De hensyn som begrunner driveplikten jf. omtalen i kapittel 5.2 og 5.3.1 tilsier at plikten bør være varig og ikke som i dag bare gjelde de fem (ti ved odelsløsning) første årene etter at eiendommen er ervervet.

Driveplikten må derfor utvides til å gjelde hele eierperioden og hjemmel for det foreslås lagt jordloven. Dersom driveplikten blir varig er det ikke nødvendig å ha egne regler om driveplikt for odelsberettigede eller ved odelsløsning. Det skal fortsatt være mulig å overholde driveplikten av jord ved bortleie. Gjeldende vilkår om at leieavtalen skal være på minst 10 år, skal være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger bør opprettholdes.

Det er vurdert ikke å være behov for egne regler for driveplikt av skog. Bestemmelser om krav til foryngelse og miljøvennlig drift av skog fastsatt i ny skogbrukslov med tilhørende forskrifter anses å være tilstrekkelig.

Priskontroll ved konsesjon (jf. kap.7.3.1.)

En undersøkelse foretatt av Statens landbruksforvaltning samt erfaring fra kontakt med fylkesmannen og kommuner viser at flere kommuner ikke følger de retningslinjer som gis av Landbruks- og matdepartementet i forbindelse med priskontrollen på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandlingen.

Det foreslås derfor at forskrift om saksbehandling mv. i kommunene i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven endres slik at kommunene i sine vedtak som gjelder søknad om konsesjon for eiendom som skal nyttes til landbruksformål pålegges å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler og samlet.

Administrative og økonomiske konsekvenser (jf. kap .8)

Oppsummering

Det er vanskelig å anslå antall saker i de enkelte tilfeller. Departementet legger til grunn at forslagene vil føre til en reduksjon av arbeidsmengden for offentlige myndigheter målt i forhold til dagens ressursbruk.

Økonomisk antas det å bli en del omstillingskostnader knyttet til endringen, m.a. til opplæring og omlegging av saksbehandlingsrutiner. De er vurdert til ikke bli av så stort omfang at de i nevneverdig grad taler mot endringene.

Situasjonen i Vefsn

I Vefsn er avgjørelsesmyndigheten i søknader om varig fritak fra bo- og driveplikt og søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendommer (og noen andre) lagt til kommunestyret etter forutgående behandling i fagnemnd for landbruk og formannskapet. En gjennomgang av sakslistene for årene 2003 – 2007 viser følgende antall saker behandlet:

År	Konsesjon (K.styret)	Bo- og driveplikt (K.styret)	Fradeling/omdisponering (Formannskap)
2003	5	6	0
2004	7	5	1
2005	6	4	11
2006	9	5	12

2007	3	4	9
Sum	30	24	33

Av disse er 3 av bopliktsakene avslått av kommunestyret. To av avslagene ble påklaget til fylkeslandbruksstyret i Nordland som i en av dem omgjorde vedtaket og innvilget søknaden. De øvrige er innvilget, med eller uten vilkår. Til behandlingen knytter det seg ofte betydelig engasjement og debatt. I tilfelle uenighet går det ofte på om det skal settes vilkår eller ikke.

I denne 5-årsperioden skiftet ca. 100 landbrukseiendommer eier. En fjerdedel av disse ble vurdert så småt at bo- og driveplikt ikke ble krevd. Ca. halvparten har overholdt bo- og driveplikten fra starten av mens den resterende fjerdedelen som tabellen viser har hatt søknad inne om fritak fra boplikten

Som kolonnen til høyre viser behandles også et betydelig antall fradelings- og omdisponeringssaker med hjemmel i jordloven. Her er avgjørelsesmyndigheten lagt til formannskapet

Lover som berøres

Tre lover omtales mye i høringsnotater. Ut fra formål kan en grovt beskrive/skilte dem slik:

- *Jordloven*: Formål å verne om arealressursene (produksjonsevne/-mulighet)
- *Konsesjonsloven*: Formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom med hovedvekt på samfunnmessige hensyn
- *Odelsloven*: Bestemmelser om krav til odelseiendom og den odelsberettigedes stilling, dvs. at personlige hensyn vektlegges.

Vurdering

Målet med endringsforslaget er å forenkle spesielt bestemmelsene om bo- og driveplikt og gjøre reglene mer målrettet og tydeligere. Dette synes å bli oppnådd med de foreslåtte endringene.

Samtidig er det viktig å være klar over at endringene innebærer en skjerping av regelverket, spesielt for boplikten. Det skjer ved at:

- Muligheten for å søke om fritak fra boplikten tas bort. De som ikke skal overholde boplikten må søke konsesjon uten å kunne gå en egen runde med en fritakssøknad..
- For odelsberettigede flyttes reglene for boplikten fra odelsloven til konsesjonsloven, dvs. at det blir formålsparagrafen i konsesjonsloven som blir styrende. Her er formålet å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er med gagnlige for samfunnet bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, naturverninteresser og friluftinteresser samt hensynet til bosettingen.
- Odelsloven er i større grad rettet mot den odelsberettigedes stilling, og søkerens tilknytning til eiendommen og livssituasjon har vært vurderingskriterier etter dagens regler for boplikt i denne loven. Disse to momentene skal etter forslaget tillegges liten eller ingen vekt.

Oppsummert innebærer skjerpingen at i bopliktsaker skal samfunnmessige hensyn vektlegges på bekostning av personlige hensyn. Det vil bli vanskeligere å "skyve" boplikten foran seg.

Departementet har i sitt sammendrag (se i innledningen) listet opp en del punkt som i hovedsak beskriver endringsforslaget. For å holde en viss struktur i denne vurderingen er det valgt å kommentere disse punktene enkeltvis og i samme rekkefølge.

1. At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.

I dag står bestemmelsene om boplikt i odelsloven, men begrunnes ut fra samfunnshensyn samtidig som formålet med odelsretten kan utlegges til å verne om den odelsberettigedes stilling.

Kommentar:

Endringene innebærer en skjerping av boplikten. Samfunnsmessige hensyn etter konsesjonsloven skal vektlegges på bekostning av den odelsberettigedes stilling etter odelsloven. Forslaget innebærer at forvaltningsmyndigheten (kommunen) vil ha større mulighet til å bruke boplikten som et virkemiddel for å styrke bosettingen i områder der det er ønskelig. Dersom boplikten og intensjonen med den skal beholdes anses forslaget riktig.

At bestemmelsene om driveplikt(jord) flyttes til jordloven og gjøres til en varig plikt synes naturlig. Slik driveplikt bør knyttes til eierskap/eiertid og ikke kortvarig til en eiendomsoverdragelse.

Driveplikt for skog foreslås fjernet fra begge lovene. Denneplikten er i dag godt nok ivarettatt i ny skogbrukslov med tilhørende forskrifter

2. At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.

Muligheten for odelsberettigede til å søke fritak fra boplikt foreslås fjernet. Dersom ny eier ikke har til hensikt å bosette seg på eiendommen må han/hun søke konsesjon, og kommunen kan da sette de vilkår som synes påkrevd, bl.a. vilkår om boplikt/ikke boplikt.

Kommentar:

Boplikten blir etter dette en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt fra konsesjonsplikt, også for ny eier med odelsrett. Fritakssøknadene i dag er i hovedsak fra de som ikke har til hensikt å bosette seg på eiendommen, og da kan det være like greit å kunne gå rett på en konsesjonsbehandling som også vil kunne bli resultatet dersom det oppstår mislighold av boplikten. Saksbehandlingstiden fra ervervet skjer til det ligger en endelig forvaltningsmessig avklaring av spørsmålet om boplikt vil med det kunne kortes inn.

Forslaget støttes. Det anses som en forenkling av reglene og saksbehandling uten at erververs mulighet til å få sin sak vurdert blir redusert.

Det er verd å merke seg at boplikten foreslås knyttet kun til bebygd eiendom, dvs. at det ikke oppstår boplikt ved overtakelse av ubebygd odelseiendom. En odelsberettiget som overtar en ubebygd odelseiendom kan etter det bo hvor som helst. Dette er et minus i forslaget. Det bør

være mulig å stille krav om boplikt i det minste innen kommunen for å unngå for stor forskjellsbehandling (se kommentar til punkt 11).

3. At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.

Kommentar:

25 dekar grensen er en følge av foreslått samordning av jordbruksarealbegrepet i de to lovene (se punkt 4). Ellers er det ingen endring i forhold til gjeldende bestemmelser.

4. At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.

Kommentar:

Arealstørrelsene for jordbruksareal etter odelsloven og konsesjonsloven er i dag like (20 dekar), men produksjonsmessig kan det være svært ulike størrelser. Jordbruksareal i odelsloven omfatter fulldyrka og overflatedyrka jord og gjødsla beite, mens jordbruksareal i konsesjonsloven kun er fulldyrka. Det foreslås å samordne arealgrensene og da bruke "fulldyrka og overflatedyrka jord" som nytt begrep i begge lovene. Dette vil særlig ha betydning for boplikten hvor bestemmelsene blir like for nær slekt uten odelsrett og for odelsberettigede.

Arealgrensen heves til 25 dekar ved at overflatedyrka jord skal regnes med. Isolert sett vil dette kunne føre til at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikten, og at færre eiendommer vil kunne odles eller være gjenstand for boplikt. Antallet er usikkert. Fordelene ligger i samordningen som gir like bestemmelser å forholde seg til uavhengig av lov.

Forslaget støttes

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" (konsesjonsloven § 5, 2.ledd) eller "kan nyttast til landbruksdrift" (odelslovens §1).

Kommentar:

Det dreier seg her om å fjerne skjønnsmessige kriterier som kan vurderes forskjellig og som derfor kan være prosessdrivende ved at uenighet må avgjøres av rettssystemet. Uklart regelverk er uheldig og skaper ofte merarbeid. Forslaget innebærer at de skjønnsmessige kriteriene sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser. Rene arealgrenser som eneste kriterier for å definere en landbrukseiendom anses å være tilstrekkelig.

Forslaget støttes.

6. 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.

Kommentar

I kapittel 2.4.3 foreslår departementet at det ikke lenger skal være mulig å søke fritak fra boplikten, men at den som ikke skal bosette seg på eiendommen må søke konsesjon. Forslaget synes ikke å redusere eiers mulighet til få sin sak vurdert og støttes.

Det er da behov for å ta stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i. Departementets forslag innebærer etter dette at konsesjonsvurderingen skal ta utgangspunkt i de hensynene som begrunner boplikten (at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies og bebos av brukeren, helhetlig ressursforvaltning og hensynet til bosetting og kulturlandskap i området), og at det til gunst for søker skal kunne legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning og livssituasjon skal legges mindre vekt på.

Det er behov for nærmere regler, og det som er nevnt foran er alle aktuelle forhold som bør være med.

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

Kommentar

Vurdering, eventuelt sette vilkår om boplikt i forbindelse med konsesjon for erverv av eiendom, spesielt landbrukseiendom, anses som en viktig del av behandlingen jf. konsesjonslovens formålsparagraf. Det er derfor behov for nærmere regler.

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

Hovedregelen i dag er at boplikten er overholdt når eier er registrert bosatt på eiendommen i folkeregistret. Da må også resten av familien være bosatt der. Unntaksregelen ved at boplikten kan overholdes med å bo minst 50% av nettene på eiendommen foreslås fjernet.

Kommentar:

Reglene vil bli mer oversiktlige og enklere å håndheve. Forslaget støttes.

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

Kommentar:

Eiere av jordbruksareal bør gjennom hele eiertiden ha plikt til at arealene blir forsvarlig drevet, enten selvstendig eller ved bortleie. At det kan gjøres på en lønnsom måte er en forutsetning. Kun en 5-årig plikt samsvarer ikke med det ansvar det medfører å forvalte slike ressurser. Plikten bør hjemles på ett sted, og da er jordloven naturlig.

10. At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Kommentar:

Vefsn kommune har ikke innført slik forskrift

Departementet ber også om synspunkter på:

11. *Om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.*

Jfr. punkt 2 hvor bebygd kontra ubebygd eiendom omtales.

Det er i dag ikke boplikt ved erverv av større utmarkseiendommer uten produktivt jordbruks- eller skogbruksareal. For boplikt etter konsesjonsloven er kravet at det må være en jord- eller skogbrukseiendom, og etter odelsloven at eiendommen må ha et minsteareal med jord eller skog.

Departementets forslag i kapittel 2.4.2.2 om at boplikt for nær slekt og odelsberettigede skal knyttes til bebygde eiendommer, innebærer at det vil oppstå konsesjonsplikt, men ikke lovbestemt boplikt ved erverv av *ubebygde skogeiendommer* uavhengig av eiendommens størrelse. Kommunen kan sette boplikt som vilkår for konsesjon.

Det oppstår heller ikke boplikt ved erverv av større *utmarkseiendommer uten skog*, enten eiendommen er bebygd eller ikke.

Kommentar:

I Vefsn vil dette dreie om svært få eiendommer dersom en tar utgangspunkt i en nedre arealgrense på for eksempel 5000 dekar. Utmarksareal kan utnyttes på flere måter og være en viktig ressurs. Det bør være et mål at lokale ressurser forvaltes lokalt.

Det vurderes derfor å være behov for å ha en form for boplikt knyttet til slike eiendommer. Kravet bør anses som oppfylt ved at eieren bor i kommunen. Nedre arealgrense forslås satt til 5000 dekar.

Konklusjon

Forslag til endringer støttes slik det er framlagt. Det bør påpekes det uheldige i at det ikke skal oppstå boplikt ved overtakelse av ubebygd odelseiendom. For ubebygde utmarkseiendommer bør det være regler om boplikt i kommunen for eiendommer over 5000 dekar.

Magne Pettersen
rådmann

John Peter Garnes