

MELDING OM VEDTAK

Arkivsak: 08/208

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

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen **Arkiv:** V60

Saknr.: Utvalg **Møtedato**
54/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen 06.05.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune har følgende kommentarer til forslagene til endringer i bestemmelsene om bo- og driveplikt som er ute på høring:

1. Det er positivt at arealgrensene samordnes og gjøres lik for odlingsjord, konsesjonsplikt og boplikt. Steigen vil påpeke at arealgrensene ikke bør heves utover den mindre justeringa som er foreslått, da dette vil svekke boplikten som et virkemiddel for å opprettholde bosettinga.
2. Det er også positivt at driveplikten gjøres varig. I tillegg til positiv virkning i forhold til jordvern og kulturlandskap, vil det også bidra positivt i jordleiesituasjonen, der eieren blir forpliktet til å inngå langsiktige avtaler i hele eiertida, ikke bare ved overtakelsen.
3. Kommunen støtter departementets syn på at det ikke er nødvendig med driveplikt for skog som et supplement til gjeldende regelverk i ny skoglov med tilhørende forskrifter.
4. Steigen kommune er positive til at boplikten gjøres til et mer effektivt og målretta virkemiddel, ved at fritaksmuligheten fjernes og boplikten settes som et vilkår for konsesjonsfritt erverv. En vil imidlertid peke på at det over svært lang tid har vært tradisjon og kultur for at mindre landbrukseiendommer, kanskje særlig i disktrikene, overtas av neste generasjon selv om man ikke har til hensikt å bosette seg på eiendommen. Å måtte søke om konsesjon for en slik overdragelse, vil i svært mange tilfeller være en uvant tanke, og bryte med "folk flest" sin rettsoppfatning. Det er derfor svært viktig at departementet følger opp ei eventuell lovendring med et omfattende og grundig informasjonsarbeid over hele landet.
5. Det er svært positivt at innholdet i boplikten konkretiseres ytterligere, ved at unntaksregelen fjernes.
6. Muligheten for å få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense vurderes som positivt, og vil utvilsomt kunne gjøre nedsatt konsesjonsgrense til et mer effektivt virkemiddel i forhold til bosetting. Steigen kommune har 10 års erfaring med nedsatt konsesjonsgrense, og opplever at det er en svært langvarig prosess å innarbeide kjennskap til og forståelse for særlige lokale regler for omsetning av eiendom. Kommunen er derfor i tvil om bosettings-gevinsten ved å fjerne slektskapsunntaket vil kunne forsvare den betydelig mer krevende forvaltninga av ordninga som dette vil medføre. Her vil det imidlertid være store lokale variasjoner. Et regelverk som åpner for at kommunen tar stilling til slektskapsunntaket ved vedtakelse/endring av forskrift kan være en god måte å imøtekomme denne variasjonen på.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 06.05.2008 sak 54/08

Vedtak:

Enstemmig som innstilling.

Saksutredning:

Landbruks- og matdepartementet har 05.02.08 sendt ut på høring endringsforslag i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, bestemmelser om bo- og driveplikt. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutsigbarhet, bedre målretting av virkemidlene, samt forenklinger. Kort oppsummert foreslås følgende endringer:

- Bestemmelser om boplikt etter odelslov flyttes til konsesjonslov, bestemmelser om driveplikt flyttes til jordloven
- Boplikt, konsesjonsplikt og krav til odlingsjord får like arealgrenser. De nye arealgrensene foreslås til 25 da. dyrka mark eller 350 da. produktiv skog. Alternativ grense på 100 da. totalareal for konsesjonsplikt, som i dagens lov.
- Tilleggsvurderingene etter dagens lovverk på om eiendommen "kan nyttast til jordbruksdrift" eller er "en jord- og skogbrukseiendom" fjernes
- Adgang til å søke fritak fra boplikt fjernes. Skal man ikke oppfylle boplikten må man søke konsesjon.
- Boplikt kan kun oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen. Alternativbestemmelse om å bo på eiendommen minst 50 % av nettene faller bort.
- Driveplikten etter jordloven blir varig, og uavhengig av om det har skjedd en overdragelse eller ikke
- Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunene har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Videre ønsker departementet tilbakemelding på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

Arealgrenser

Grensene for når en eiendom er odlingsjord, når den er konsesjonspliktig og hvilke eiendommer det oppstår bo- og driveplikt på, er i dag forskjellige. I tillegg er det bestemmelser i konsesjonsloven om ei tilleggsvurdering av at eiendommen kan anses som "en jord- og skogbrukseiendom", og etter odelsloven om at eiendommen "kan nyttast til landbruksdrift". Disse tilleggsvurderingene har vært basert på skjønn, og har gjort det uklart for eierne og de som ønsket å overta mange eiendommer om deres konkrete eiendom komer inn under regelverket eller ikke.

Konsesjonslovens arealgrense har vært 20 da. *fulldyrket*, mens odelslovens grense har vært 20 da. *jordbruksareal*. Her omfattes fulldyrka og overflatedyrka jord samt gjødsla beite.

Grensene blir derfor i praksis svært ulike. At det har vært ulike arealgrenser, har bidratt til en lite oversiktlig situasjon og et tungt tilgjengelig regelverk. Når grensa nå foreslås som 25 da. *dyrka jord*, omfattes fulldyrka og overflatedyrka jord. Begrunnelsen for å ikke inkludere gjødsla beite, er at avkastingsmulighetene normalt er betydelig lavere på denne typen areal enn på de andre to arealtypene. Slike arealer kan kun høstes ved beiting. Uten tilstrekkelig andre arealer må da vinterfåret kjøpes. Departementet antar at det sjelden vil være påregnelig at en eiendom som bare består av slike arealer, vil bli brukt som en selvstendig landbrukseiendom i framtida. Begrunnelsen for å heve grensa fra 20 til 25 da., går på at

konsesjonsloven tidligere kun hadde med fulldyrka jord i sin 20-dekar grense. Når grensene nå skal harmoniseres, kan en tenke seg at flere eiendommer vil bli konsesjonspliktige, fordi også overflatedyrka jord skal telles med. Dette er ikke hensikten. Statistikken viser at om lag 3,6 % av jordbruksarealet i Norge er overflatedyrka jord, mens 79,8 % er fulldyrka jord. Altså utgjør fulldyrka jord det aller meste. En beskjeden heving av arealgrensen antas derfor å kompensere for at begge kategorier nå skal telle med.

Driveplikt

Forslaget om varig driveplikt må sees i sammenheng med regjeringens mål for jordvern, at den årlige omdisponeringa av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010. Departementet mener det er behov for å styrke de virkemidler som tar sikte på å holde *jordbruksarealet* i drift. Kulturlandskapshensyn tilsier også at slike virkemidler bør være effektive. Andre virkemidler i tillegg til driveplikt i denne sammenheng er jordlovens påbud om å holde dyrka jord i hevd, og jordlovens forbud mot omdisponering av dyrka jord. Erfaringer viser at jordlovens bestemmelse om vanhevd er lite effektiv. Blant annet foregår det ofte et langvarig forfall på arealet før tilstanden kan karakteriseres som vanhevd. Departementet antar at dersom bestemmelsene om driveplikt og vanhevd sees i sammenheng, kan kommunene komme i inngrep med manglende stell av produktive jordbruksrelaer på et tidligere tidspunkt enn i dag.

I forhold til jordleieproblematikken, gjør det seg gjeldende kryssende hensyn. Det er ei målsetting at den som driver arealet eier det selv. På den andre siden ble driveplikten i 1995 endret (kunne oppfylles ved leieavtale) for å sikre aktive brukere tilgang på jord. Det er behov for virkemidler knyttet til leie som bidrar til trygghet i leieforholdet, effektiv drift av arealene, og som sikrer langsiktige hensyn i drifta. Slike virkemidler kan bidra til sysselsetting og bosetting, og til jordvern og kulturlandskaps-hensyn.

De hensyn som begrunner driveplikten, tilsier at plikten bør være *varig*, og ikke som i dag bare gjelde de fem første årene etter en overdragelse. Skal driveplikten fungere selvstendig som et virkemiddel for å holde jordbruksarealet i hevd til beste for framtidige generasjoner, bør driveplikten gjøres varig, altså i hele eierperioden. Det foreslås ikke endringer i forhold til personlig driveplikt/ driveplikt ved leieavtale.

Det foreslås at det fortsatt skal være anledning til å søke fritak fra driveplikt. Dette kan for eksempel være aktuelt i områder der det ikke lar seg gjøre å leie ut arealet, eller der eierens livssituasjon tilsier at 10 års leiekontrakt ikke er en tjenlig løsning.

I ny skogbrukslov (2005) med tilhørende forskrifter er det fastsatt bestemmelser om krav til foryngelse og miljøvennlig drift av skog. Loven legger til grunn som et hovedprinsipp at skogeieren har ansvaret for at skogressursene og miljøverdiene blir forvaltet i samsvar med lov/forskrifter. Forvalteransvaret er konkretisert i egen paragraf (§4) i den nye loven. Det fastsettes en rekke krav til skogeierne om en aktiv forvaltning av skogressursene. Etter departementets vurdering er det ikke behov for driveplikt på skog som et supplement til disse reglene. Driveplikt på skog har heller ikke nevneverdig sammenheng med begrunnelsen for driveplikt, som nå er mer fokusert på langsiktig bevaring av produksjonsgrunnlaget på jordbruksarealet. Driveplikten på skog foreslås derfor fjernet. Departementet mener imidlertid driveplikten bør omfatte gjødsel og beite, av hensyn til kulturlandskapet.

Boplikt

Et viktig formål med endringene, er å gjøre boplikten til et mer effektivt virkemiddel. Det er også behov for større forutberegnelighet for private, i forhold til om det er boplikt på eiendommen eller ikke (jfr. omtale av arealgrensene ovenfor). Departementet viser i høringsnotatet til flere undersøkelser som viser at bestemmelser om boplikt trolig medvirker

til at et stort flertall av de som overtar landbrukseiendom innreter seg på å bo på den. Boplikten er derfor egnet til å ivareta bosettingshensynet.

Etter dagens regelverk oppstår boplikt ved konsesjonsfritt erverv av en landbrukseiendom, enten etter odelsloven eller etter konsesjonsloven. I svært mange tilfeller overtar ny eier en eiendom med boplikt, uten å ha til hensikt å bosette seg der. Vedkommende kan da etter overtakelsen søke fritak fra boplikten. Boplikten kan derfor ikke sies å være absolutt. Det er ikke mulig å få avklart før overtakelsen om man vil få fritak. Ved behandling av fritakssøknader har odelsloven bestemmelser om at bl.a. søkers tilknytning til eiendommen skal tillegges stor vekt. På dette grunnlaget har svært mange søknader om fritak ved overdragelse fra foreldre til barn blitt innvilget.

Departementets forslag til endring går i hovedsak ut på å gjøre boplikten til ei forutsetning for konsesjonsfritt erverv. Det vil si at man kun kan overta konsesjonsfritt dersom man skal oppfylle boplikten. I motsatt fall må man søke konsesjon, selv om man er odelsberettiget til eiendommen eller nært i slekt med selgeren. Dette forslaget vil gi like regler om boplikt uavhengig av om man er en nær slektning uten odelsrett, eller om den som erverver har odelsrett. Dette vil gi en vesentlig forenkling og større grad av forutsigbarhet, og dermed en mer effektiv forvaltning. Disse bestemmelsene vil bidra til at eierne i en tidlig fase må gjøre et valg med hensyn til om de skal være eiere av eiendommen og bo der eller ikke. Departementet mener videre at det er uheldig og unødvendig at lovene inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikten. Dersom boplikten blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon, kan den konkrete vurderinga av om eiendommen bør bebos eller ikke foretas i konsesjonsvurderinga. I konsesjonsavgjørelsen kan også kommunen fastsette vilkår om boplikt dersom dette synes nødvendig. Slike vilkår kan eieren eventuelt søke om å få lempet på. På denne bakgrunn foreslår departementet at muligheten for å søke fritak fra boplikt oppheves. Boplikt blir isteden en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt fra konsesjonsplikten også for ny eier med odelsrett.

Innholdet i boplikten er som hovedregel at eieren må være registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen. I tillegg har vi i dag en unntaksregel om at eieren kan få godkjent en plan av kommunen, som viser at han faktisk bor på eiendommen i mer enn 50 % av nettene. Denne unntaksregelen er lite brukt, og svært vanskelig og ressurskrevende å håndheve. Departementet foreslår at unntaksregelen fjernes, slik at vi står tilbake med kravet om å være bosatt på eiendommen. Den som ikke kan oppfylle en slik boplikt, må søke konsesjon. Konsesjonsbehandligna vil da bli ei konkret vurdering av om eiendommen bør bebos, herunder også om boplikten bør være personlig og om andre ordninger kan godtas.

Boplikt er i departementets forslag knyttet til bebygde eiendommer. Dette er basert på at det er på disse eiendommen en anser at det er et potensiale for bosetting. Videre etterspørres synspunkter på hvorvidt det bør være boplikt i kommunen ved erverv av større utmarkseiendommer.

Nedsatt konsesjonsgrense

Steigen kommune praktiserer forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Etter gjeldende regler er nær familie unntatt fra plikten til å søke konsesjon ved erverv av en tidligere helårsbolig til fritidsformål. I slike tilfeller er det en betingelse for konsesjonsfriheten at eiendommen har vært i familiens eie i minst 5 år. Denne betingelsen ble tatt inn ved lovendring i 2003. I høringsrunden før lovendring i 2003, tok mange kommuner opp at det skjer en omdanning fra helårsbruk til fritidsbruk som følge av at helårsbolig omsettes til nær familie. Departementet mener det er viktig at lovverket legger til rette for at kommunene kan sikre seg en effektiv bremse for slik bruksendring. Det foreslås derfor at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av

forskrift. Dette vil være et supplement til dagens ordning med krav om at eiendommen må ha vært i familiens eie i minst 5 år.

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Odd Rikard Bredal (sign.)

Marita Helskog (sign.)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 07.05.08

Elin B. Grytøyr
Servicevert

Utskrift: Landbruks- og matdepartementet