



Saksbehandler

Bjørn Einan

Telefon

77 64 21 05

Vår dato

06.05.2008

Deres dato

05.02.2008

Vår ref.

2008/1009 - 2

Deres ref.

200800216/iaa

Arkivkode

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr:	2008 216 - 162
Mottatt:	7 MAI 2008 ASR/ÆD
Saksben:	IAA Ark.: 429
Køpl:	Avskr.:

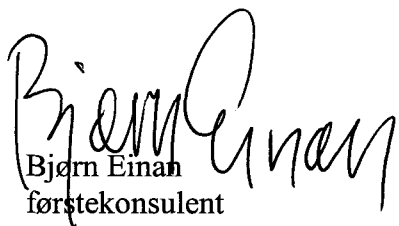
## Høringsnotat - Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.

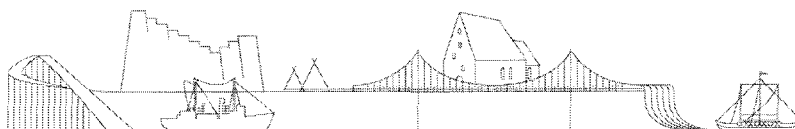
Sak 51/08

Fylkeslandbruksstyret i Troms behandlet saken på sitt møte den 29.4.2008.

Kopi av fylkeslandbruksstyrets møtebok er vedlagt.

Med hilsen

  
Bjørn Einan  
førstekonsulent



## Høringsnotat - Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.

Landbruk og matdepartementet har i brev av 5. februar sendt ut høringsnotat om endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. 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 konsesjonspliktens 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 bebygde eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygde 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 notatet noen 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.

### **Departementet skriver i korthet følgende om behovet for endringer:**

Reglene om omfanget av odelsrett, om konsesjonsplikt og om bo- og driveplikt er, og har vært, en sentral del av landbrukslovgivningen i mange år og er utvilsomt av betydning for gjennomføringen av landbrukspolitikken. Reglene har betydning bl.a. for eierstrukturen i landbruket, men har også betydning ut over landbruket, bl.a. for kommunenes muligheter til å hindre at helårsboliger blir brukt til fritidsformål. Dette er en viktig distriktspolitisk dimensjon ved lovverket.

De mål denne lovgivningen forfølger er viktige i et langsiktig perspektiv. På landbruksområdet gjelder dette bl.a. målet om å sikre produktive arealer for framtidig matproduksjon og målet om å legge til rette for rasjonell, bærekraftig drift som kan gi grunnlag for verdiskaping. Reglene tjener også mål som å ivareta og øke bosettingen i distriktene, og målet om å sikre kulturlandskapet. Videre er reglene viktige for å sikre gode løsninger ved arv og skifte av landbrukseiendom.

Bestemmelsene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven legger rammer for hva den enkelte kan gjøre med eiendommen sin. Etter Landbruks- og matdepartementets syn er det i dag flere forhold knyttet til bestemmelsene om bo- og driveplikt, som bør endres. Disse bestemmelsene bør etter Landbruks- og matdepartementets syn gjøres mer målrettet, og regelverket bør forenkles.

I dette høringsnotatet legger Landbruks- og matdepartementet opp til å fremme en proposisjon med forslag til endringer i løpet av 2008. Departementet tar sikte på å fremme en proposisjon samtidig med forslag til andre endringer i odelsloven basert på odelslovutvalgets forslag.

## **2.1. Gjeldende regler**

Reglene om bo- og driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven, dels i odelsloven. Bo- og driveplikten oppstår ved erverv av landbrukseiendom. Det er vanlig å bruke betegnelsen lovbestemt bo- og driveplikt både når plikten følger av odelsloven og når bo- og driveplikt er et vilkår for nær slekts konsesjonsfrie erverv. Bo- og driveplikt kan også bli fastsatt som vilkår for konsesjon. Reglene 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*.

### **2.1.2 Odelsloven**

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr 2, men boplikt følger av odelslovens egne regler, jf. §§ 27 - 29. Forutsetningen for boplikt etter disse

reglene er at eiendommen er en odelseiendom etter odelsloven §§ 1 og 2, som fastslår at odelsrett kan hevdes til fast eiendom som kan nyttes til landbruksdrift og som har et jordbruksareal på minst 20 dekar eller har så mye "anna areal, rettar og lunnende" at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. En eiendom er likevel ikke odelseiendom dersom jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar. Det samme gjelder for rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 dekar. Etter §§ 7 flg. er det også en forutsetning for odelsrett at eiendommen er odlet, dvs. den må ha vært eid av eieren, foreldre eller besteforeldre i minst 20 år. Eieren og eierens etterkommere vil da ha odelsrett til eiendommen hvis etterkommerens foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre har eid eiendommen med odel, se odelsloven § 8.

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.

Oppfylles ikke boplikten, kan andre odelsberettigede, eventuelt den eiendommen ble løst fra, kreve å få overta eiendommen, jf odelsloven § 28 første ledd. Tas denne retten ikke i bruk, kan departementet (kommunen, se kapittel 2.1.7) pålegge eieren å søke konsesjon, selv om eieren i utgangspunktet var fritatt for å søke fordi han hadde odelsrett. Ved den etterfølgende konsesjonsvurderingen vurderes ervervet opp mot de hensyn konsesjonsloven skal ivareta. Resultatet kan bli at søknaden avslås eller at boplikt fastsettes som konsesjonsvilkår (enten personlig eller upersonlig boplikt), eller at konsesjon gis uten boplikt. Blir konsesjon avslått, faller odelsretten bort for konsesjons søkeren og hans linje, jf odelsloven § 29 andre ledd. Eieren vil i slike tilfeller også bli pålagt å selge eiendommen videre til noen som kan få, eller som ikke trenger konsesjon, jf konsesjonsloven § 18. Gjennomføres ikke et slikt videresalg, kan eiendommen kreves solgt på tvangsauksjon, jf konsesjonsloven § 19.

Kommunen og fylkeslandbruksstyret skal føre kontroll med at boplikten etter odelsloven overholdes, og skal etter loven sende melding til departementet om brudd på pliktene, jf odelsloven § 29.

Reglene om boplikt gjelder tilsvarende for den som overtar en eiendom på skifte i kraft av åsetesrett, jf odelsloven § 51 tredje ledd. Bopliktstiden for åsetesarvinger er 5 år.

### **2.1.3. Konsesjonsloven**

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. Konsesjonsøknaden vil bli vurdert i forhold til formålet med konsesjonsloven, jf § 1 og § 9. Det innebærer bl.a. at hensynet til bosettingen skal tillegges vekt. Resultatet kan bli at søknaden avslås eller at det gis konsesjon på vilkår om for eksempel bosetting, men etter omstendighetene også at konsesjon gis uten boplikt. Avslås konsesjon, skal det på samme måte som omtalt i kapittel 2.1.2 settes en frist for eieren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Gjennomføres ikke salget frivillig kan tvangsauksjon bli aktuelt, jf konsesjonsloven § 19. Ved vesentlig brudd på et vilkår om bosetting, kan konsesjonen trekkes tilbake, jf konsesjonsloven § 16 annet ledd.

#### **2.1.4. Boplikt som konsesjonsvilkår**

Erververe som ikke kan overta konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr 1 eller 2, må søke om konsesjon for ervervet. Konsesjon kan gis på slike vilkår som ”i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme”, jf konsesjonsloven § 11.

Konsesjonsvilkåret må være saklig og konkret begrunnet.

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 9 første ledd nr 2 som gjelder landbrukseiendommer at det i konsesjonsvurderingen skal legges vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen og drive den i 5 år.

Det kan etter søknad lempes på konsesjonsvilkår. Ved brudd på vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake. Om eieren da ikke selv selger eiendommen til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon, kan landbruksmyndighetene kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon. Reglene om oppfølging tilsvare de bestemmelsene som er omtalt ovenfor i kapittel 2.1.2 og 2.1.3.

#### **2.1.5. Bopliktens innhold når plikten følger av loven**

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. Eies eiendommen i sameie, må alle sameierne være bosatt på eiendommen. Mislighold fra en enkelt sameiers side rammer imidlertid bare vedkommende selv, ikke andre sameiere.

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. Eiendommen er tatt i bruk som reell bolig dersom eieren er registrert bosatt på eiendommen etter reglene i lov 16. januar 1970 nr 1 om folkeregistrering med forskrifter. I § 2 i forskrift til folkeregistreringsloven regnes den som bosatt som regelmessig har sin døgnhvile på stedet. Midlertidig opphold med mindre enn 6 måneders varighet er ikke tilstrekkelig. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, bor der de tar sin overveiende døgnhvile. Bor eierens familie et annet sted, og familien bl.a består av barn i skolepliktig alder, regnes imidlertid eieren etter reglene i folkeregistreringsloven med forskrifter som bosatt der resten av familien bor selv om han faktisk bor på eiendommen. I slike tilfeller hvor familien ikke vil flytte med, åpner konsesjonsloven for at boplikten likevel kan oppfylles. Forutsetningen er da at eieren gir kommunen informasjon om hvordan han vil innrette seg, at kommunen godkjenner planen, og at eieren faktisk bor på eiendommen i mer enn 50 % av

nettene. Meldingen skal være skriftlig og sendes innen ett år. Departementet (kommunen) avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

### **2.1.6. Nærmere om arealkrav og begrepet landbrukseiendom**

Både etter odelsloven og konsesjonsloven må to vilkår knyttet til eiendommene 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 litt ulikt i de to lovene: Eiendom det kan hevdes odell på, må etter odelsloven § 1 kunne nyttes til landbruksdrift, og den må være av en viss art og størrelse. I odelsloven § 2 er arealkravet enten minst 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Kravet om at eiendommen ”*kan nyttast til landbruksdrift*” er i rettspraksis lagt ut slik at arealkravet må ses som et minimumsvilkår. Dette innebærer at selv om eiendommen overstiger arealkravet, er den ikke en odelseiendom dersom den ikke kan nyttes til landbruk.

Boplikt oppstår etter konsesjonsloven § 5 annet ledd for *jord- og skogbrukseiendom* hvor totalarealet enten overstiger 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar er *fulldyrket mark*.

Sivilombudsmannen har i en uttalelse om bestemmelsene om fritak fra bo- og driveplikt i årsmeldingen for 2006 forutsatt at også de jord- og skogbrukseiendommene som utløser boplikt etter konsesjonsloven § 5, ut fra en helhetsvurdering må oppfylle kravet om å kunne ”nyttast til landbruksdrift”. Synspunktet synes å bygge på at det ikke er arealstørrelsene alene, men vurderingen av om det dreier seg om en landbrukseiendom som i praksis er avgjørende for om det oppstår boplikt, og at denne nedre grensen er lik etter de to regelsettene. Departementet har sluttet seg til denne tolkingen av gjeldende regler.

### **2.1.7. Saksbehandlingen**

Det er kommunen som behandler og avgjør spørsmål om fritak fra boplikt etter odelsloven og konsesjonsloven. Forvaltningsloven gjelder for kommunenes saksbehandling. Kommunens vedtak kan påklages til fylkeslandbruksstyret av parter og andre med rettslig klageinteresse.

### **2.1.8. Historikk**

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. Bakgrunnen for endringen var et ønske om å gjøre boplikten mer målrettet i forhold til bosetting, og en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene kunne brukes til rene bosettingsformål.

Ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Reglene om boplikt ble ikke endret. Arealgrensen for konsesjonspliktig erverv av bebygd eiendom ble imidlertid hevet fra 20 dekar til 100 dekar der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrka. Hevingen av arealgrensen førte til at bestemmelsene om boplikt for landbrukseiendom omfattet færre eiendommer enn tidligere.

I 2003 avgjorde EF-domstolen en sak fra Østerrike som gjaldt konsesjon og personlig bo- og driveplikt. Domstolen fant at bestemmelsene i Østerrike var i strid med kravet om fri flyt av kapital. Avgjørelsen førte ikke til endringer i de norske reglene, men det ble fremhevet i veiledningsmateriellet og den orientering som ble gitt Stortinget i forbindelse med ny konsesjonslov, at avgjørelser om konsesjon og bo- og driveplikt måtte bygge på en konkret

individuell vurdering der en bl.a. tok stilling til om det var nødvendig at eieren skulle bo på eiendommen selv.

I 2004 ble bl.a. konsesjonsavgjørelsene lagt til kommunene. Ved overføringen ble retningslinjene for konsesjon og søknad om fritak fra bo- og driveplikt endret slik at de i hovedsak beskriver de rettslige rammene og saksbehandlingen, ikke kommunens skjønn. Formålet med dette var å styrke kommunenes rolle som landbruksmyndighet. Kommunene skulle, innenfor de gitte rammer, ha frihet til å utøve lokalt skjønn.

### **2.1.9. Begrunnelse for gjeldende regler**

Da det i 1974 bl.a. ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede, ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten tilknytning av betydning til landbruket hadde fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Det ble vist til at det i kraft av odelsrett ble ervervet jordbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen og uten at erververen hadde tilflyttet eiendommen og tatt opp drift av den. Dette ble ansett for å være en uheldig utvikling som en mente bo- og driveplikt kunne bidra til å hindre. Bo- og driveplikt ble således ansett som et egnet virkemiddel for å nå odelsrettslige og jordpolitiske målsettinger.

I forarbeidene til odelsloven la en til grunn at konsesjonslovens regler ville gjelde når noen tar over odelseiendom på privat arveskifte. Justisdepartementets mente det burde være like regler både ved overtakelse på privat skifte og ved offentlig skifte, og foreslo derfor generelle bestemmelser. Reglene om bo- og driveplikt for odelsberettigede ble plassert i odelsloven fordi reglene om bo- og driveplikt ville være sentrale regler i odelsretten. Det var da best å ta dem inn i odelsloven, slik at en i odelsloven samlet de materielle reglene om odels- og åsetesretten. I odelstingsproposisjonen vedrørende ny odelslov ble det forutsatt at reglene om bo- og driveplikt i odelsloven skulle gjelde for den som overtok odelseiendom ved odelsløsning og ved offentlig skifte. Den endelige løsningen ble imidlertid at reglene om boplikt i odelsloven skulle gjelde for alle som overtok med odelsrett. Konsesjonslovens bestemmelser ble tilpasset dette.

Et mål med bo- og driveplikt 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. Mange så boplikten som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eiendommen for å ha den som hjem og levevei. Det framgår av forarbeidene til odelsloven at en i sin tid mente at kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke tar sikte på å få det.

Det framgår av forarbeidene til odelsloven at en prinsipielt så det slik at bo- og driveplikt hadde særlig gode grunner for seg ved odelsløsning. Det ble pekt på at det vanligvis var spørsmål om å fordrive en annen eier som har overtatt eiendommen med sikte på å ha boligen og næringen sin knyttet til eiendommen. Det var da ikke urimelig å kreve av løsningsmannen at også han bosatte seg på eiendommen og drev den – først da kunne en si at det gjaldt likeverdige interesser på begge sider, slik at det var saklig grunnlag for å la beste odelsberettigede få fortrinnsretten. En mente bo- og driveplikten ville få en viktig funksjon når det gjaldt å hindre det utvalget kalte "lovlig misbruk" av odels- og løsningsrett. Av forarbeidene går det fram at en mente bo- og driveplikten ville være sentrale regler i odelsretten.

Krav om personlig boplikt på odlingsjord der eiendommen løses på odel er i forarbeidene begrunnet slik: *”Kravet om buplikt tek i første rekkje sikte på å halde ute ein odelsløysar som ikkje har nokon aktuell tilknytning til jordbruksnæringa, og som heller ikkje ved løysinga tek sikte på å få det. Kravet er meint å skulle hindre slikt som at ein aktiv næringsdrivande bonde skal måtte vike for ein som vil bruke eigedomen til feriestad og som har betre odelsrett. Men ein kan ikkje i alle høve krevje at løysingsmannen buset seg på sjølve eigedomen. Det kan til dømes vere at husa er gamle og dårlege, og løysingsmannen har bygd seg eit nytt og tidhøveleg hus på ein annan stad i grannelaget. Etter tilhøva må då bukravet kunne reknast for oppfylt utan at odelsløysaren flytter frå det huset han har.”*

Landbruksdepartementet sa i sin høringsuttalelse til Justisdepartementets lovforslag til ny odelslov at bo- og driveplikens primære mål var at eier- og bruksforhold når det gjelder jord- og skogbrukseiendommer i størst mulig grad skulle baseres på en selveiende bondestand som selv aktivt driver sine eiendommer.

Departementets brev viser at det sentrale elementet da boplikten ble vedtatt også for andre tilfeller enn odelsløsning, var sammenhengen mellom bosetting og drift. Dette er i overenstemmelse med det som er uttalt i tilknytning til saksfeltet opp gjennom årene. I St.prp. nr. 8 (1992-93) foreslo departementet å endre innholdet i driveplikten, og å styrke boplikten. Noe av sammenhengen mellom bo og driveplikt opphørte som en følge av de endringene som deretter ble fastsatt i 1995 hvor driveplikten kunne oppfylles ved bortleie. Begrunnelsen for boplikt ble uttrykt slik: *”Bo- og driveplikten i odels- og konsesjonsloven er en personlig plikt rettet mot enhver som overtar en landbrukseiendom, og har som hovedformål å sikre at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies og bebos av brukeren. Boplikten i henhold til disse lover er et grunnleggende prinsipp for sikring av bosetting som generelt bør styrkes.”*

Landbruksdepartementet har ved flere anledninger gitt uttrykk for hva som er formålet med boplikten. I Stortingsproposisjonen ”Landbruk i utvikling” sa Landbruksdepartementet bl.a. at boplikt er et grunnleggende prinsipp for sikring av bosetting som generelt bør styrkes. I Stortingsmeldingen ”Om norsk landbruk og matproduksjon” er det framholdt at bofunksjonen er viktigere enn landbruksdriften på små eiendommer både for eieren og samfunnet. Det ble vist til at boplikten etter *odelsloven* er forankret i grunntanken i odelsinstituttet som er å verne om bøndernes eiendomsrett til den jorda de dyrker og driver og som både hjem og yrke er knyttet til. Boplikt etter *konsesjonsloven* er imidlertid også begrunnet ut fra en vurdering av at lokalt eierskap til naturressursene fører til bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet. Det ble dessuten pekt på at boplikt er begrunnet ut fra hensynet til bosettingen. Under forutsetning av at eiendommene ligger i distriktene og at den næringsmessige aktiviteten knyttet til mat- og virkeproduksjon har et visst omfang, ble alle begrunnelsene ansett for å være relevante. Bosettingshensynet svekkes imidlertid nær tettsteder. De øvrige hensynene gjør seg gjeldende også her. Det ble pekt på at bl.a. hensynet til miljø og kulturlandskap kunne tilsi krav om bosetting.

Ved endring i 2001 ble det lagt større vekt på rene bosettingshensyn for å begrunne boplikten. I forarbeidene ble det også lagt en viss vekt på uttalelser fra en rekke høringsinstanser som viste til at dette måtte kombineres med hensynet til kulturlandskapet. Det ble samtidig vist til at avveiningen mellom samfunnsinteresser og den enkelte i stor grad måtte skje gjennom en fornuftig praksis.



Hensynet til bosetting er bl.a. nevnt i konsesjonslovens formål. Følgende er lagt til grunn for praktiseringen av bosettingshensynet: Hensynet til bosetting kan tilsi bosetting på eiendommen saken gjelder, eller tilsi bosetting i området for øvrig. Bosettingen kan styrkes enten ved at ressursgrunnlaget på nabobruk styrkes, eller ved at den aktuelle eiendommen opprettholdes som selvstendig enhet. ”I noen tilfelle vil begge alternativene kunne føre til en styrking av bosettingen. Oppstår det et valg mellom de to mulighetene, må det tas stilling til hvilket alternativ som må påregnes å føre til en styrking av bosettingen på lang sikt.”

Hensynet til kulturlandskapet er nevnt i jordloven § 1. I den sammenhengen er det lagt til grunn<sup>20</sup> at hensynet til kulturlandskapet omfatter landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Det er også knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. I rundskriv M-35/95 la en til grunn følgende:

*”Landbruksvirksomhet vil vanligvis være et sentralt element av det kulturlandskapet som dekkes av bestemmelsen, men også kulturlandskap som ikke har direkte tilknytning til landbruksnæring eller landbruksvirksomhet dekkes. Vernet er knyttet både til areal i drift og areal som er preget av tidligere landbruksdrift....Vernet må også ses i sammenheng med de natur og kulturelementer som henger sammen med slike areal, for eksempel bekker, fløtningsdammer, vannveier, våtmarker, steingjerder, åkerholmer og vegetasjonsbelter langs vassdrag og jorder.”*

### **2.3. Behovet for endringer**

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.

Gjennomgangen av gjeldende rett viser at arealgrensene i odelsloven ikke nødvendigvis er avgjørende for om det dreier seg om en eiendom som fyller kravene til odlingsjord. Fordi det også skal foretas en avveining av om eiendommen ”kan nyttast til landbruksdrift” er det i grensetilfellene ikke lett å fastslå om en landbrukseiendom rent faktisk fortsatt er odlingsjord, selv om den har vært det. Dette får betydning for forutberegneligheten for de odelsberettigede. I april 2007 uttalte Høyesterett i tilknytning til sin behandling av en sak om dette at rettstilstanden er prosessdrivende, og at en enklere løsning er ønskelig<sup>23</sup>. De samme problemene gjør det også vanskelig å ta stilling til om overtakelse av eiendommen utløser boplikt etter odelsloven. Usikkerheten vanskeliggjør også en forsvarlig håndtering av reglene om boplikt i konsesjonsloven fordi lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven og odelsloven bør håndteres likt. Forholdet til odlingsjord ble vurdert av odelslovutvalget i NOU 2003:26, men utvalget vurderte ikke forholdet mellom odlingsjord og reglene om bo- og driveplikt. Landbruks- og matdepartementet mener derfor at det er nødvendig å se på avgrensingen av odlingsjord på nytt i sammenheng med forslagene til endringer i boplikten.

## 2.4.2.2. Eiendommer med boplikt fastsatt i loven

### *Departementets utgangspunkt*

Departementets utgangspunkt er at det bør være boplikt på eiendommer som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som det er bygningsmasse på, herunder bolighus.

Departementets utgangspunkt er etter dette at eiendommene bør ha et visst ressursgrunnlag. Av retts tekniske grunner bør ressursgrunnlaget defineres ved hjelp av arealgrenser knyttet til produktive landbruksarealer. Som et utgangspunkt mener departementet dette grunnlaget er til stede dersom eiendommen fyller kravene til odlingsjord etter odelsloven.

Grensen bør legges slik at en del av de eiendommene der det i dag er tvil om de er odlingsjord, ikke lenger skal kunne odles. Denne løsningen forutsetter at avgrensningen gir uttrykk for at eiendommen det gjelder er en landbrukseiendom. Kriteriene for arealkvalitet som brukes ved avgrensningen, bør også kunne gjenfinnes i offentlig tilgjengelige kart, slik at både eiere, odelsberettigede og offentlige myndigheter som en hovedregel kan finne ut om det dreier seg om en eiendom som er odlingsjord og om det oppstår boplikt ved ervervet uten at dette krever landbrukskunnskap eller omfattende økonomiske og skjønnsmessige vurderinger.

Arealgrensene i odelsloven er i dag på 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Disse grensene har odelslovutvalget foreslått at heves. Flertallet i utvalget foreslår en heving til 50 dekar jordbruksareal eller 1000 dekar produktiv skog. Mindretallet har foreslått en heving til 30 dekar jordbruksareal eller 500 dekar produktiv skog. Arealgrensen for konsesjonsfrihet i konsesjonsloven ved erverv av bebygd eiendom er i dag på 20 dekar fulldyrka jord, eller 100 dekar totalareal.

Reglene om avgrensning av odlingsjord i odelsloven, konsesjonsplikt etter konsesjonsloven og boplikt etter begge lover ligger etter dette nær opp til hverandre, men grensene og begrepene som knyttes til dem er noe forskjellige. Dette er ikke unaturlig fordi reglene til dels skal ivareta ulike hensyn. Dersom grensene samordnes, kan det likevel etter departementets syn oppnås bedre sammenheng i regelverket enn i dag, og uten at dette medfører ulemper av betydning. En slik samordning har særlig betydning for boplikten. Dersom reglene om boplikt blir like uavhengig av om den som erverver er en nær slektning uten odelsrett, eller om den som erverver har odelsrett, oppnås en forenkling og større grad av forutsigbarhet. Dette kan bidra til en mer effektiv forvaltningsutøvelse. **Dette er viktige hensyn som gjør at departementet foreslår å samordne arealgrensene.**

En arealgrense som skal gjenspeile eiendommens produksjonsgrunnlag og danne grunnlag for odling eller boplikt, bør forankres i produktive landbruksarealer. Begrepene i gjeldende odelslov er utformet med det for øyet. Det er likevel stor forskjell på avkastningsmulighetene på fulldyrka mark og gjødsla beite/innmarksbeite. Som nevnt inngår disse arealtypene i begrepet jordbruksareal som etter dagens regler gir grunnlag for odling. Departementet legger til grunn at avkastningen fra fulldyrka og overflatedyrka jord i mange områder kan tilsvare hverandre. Departementet mener det er påregnelig at eiendommer med slike areal av et visst omfang vil bli drevet som selvstendige enheter også i fremtiden. En felles arealgrense som bygger på summen av fulldyrka og overflatedyrka jord er dermed etter departementets syn egnet som grunnlag for både odling og boplikt. Det knytter seg større usikkerhet til verdien av gjødsla beite/innmarksbeite. Avkastningsmulighetene er normalt betydelig lavere enn for de to andre arealtypene. Slike areal kan bare høstes ved beiting, og uten andre arealer må eventuelt vinterfôr 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 fremtiden. **Etter departementets syn bør derfor begrepet "jordbruksareal" i odelsloven endres og erstattes med begrepene "fulldyrka og overflatedyrka jord".** Basert på arealgrensene alene, fører forslaget til at færre eiendommer enn det som gjelder i dag vil kunne odles og omfattes av boplikt etter odelsloven uavhengig av om arealgrensen heves.

Arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr 4 er i dag knyttet til fulldyrka mark. Departementet mener at det er uheldig at kommunene og den boplikten gjelder for skal tvinges til å ta stilling til om boplikt følger av odelsloven eller ikke. **Dersom bestemmelsene om boplikt skal bli like for nær slekt uten odelsrett og for odelsberettigede, må arealgrensen i konsesjonsloven endres til også å omfatte overflatedyrka mark.** Departementet foreslår en slik endring i konsesjonsloven. Dersom forslaget ikke følges opp med en heving av arealgrensen, vil flere eiendommer enn i dag omfattes av konsesjonsplikt. Økningen i antallet eiendommer kan likevel ikke antas å være særlig stort, jf at overflatedyrka jord målt etter digitalt markslagskart antas å være omlag 3,6% av jordbruksarealet, mens fulldyrka jord utgjør ca. 79,8 % av jordbruksarealet.

Dersom en sløyfer helhetsvurderingen (om eiendommen kan "nyttast til landbruksdrift"/er en jord- eller skogbrukseiendom) og velger de foreslåtte begrepene som grunnlag for arealkvaliteten, kan en ved en liten heving av arealstørrelsene både i konsesjonsloven og i odelsloven oppnå en fellesstørrelse for fulldyrka og overflatedyrka jord som etter departementets syn er bedre egnet enn dagens regler for å ivareta de hensynene som begrunner odlingsjord, boplikt og konsesjonsplikt. I tillegg oppnås en mer naturlig sammenheng i reglene enn den som eksisterer i dag. **Departementet foreslår at grensen for jordbruksareal i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 4 endres til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og at denne grensen også skal gjelde for boplikt på landbrukseiendom.** Forslaget fører isolert og bare basert på arealgrensene til at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikten, og færre eiendommer vil kunne odles eller være gjenstand for boplikt. Når det tas hensyn til forslaget om å sløyfe vilkåret om at eiendommen skal kunne "nyttast til landbruksdrift"/være en jord- eller skogbrukseiendom, blir imidlertid virkningene noe usikre.

Den alternative grensen for odlingsjord og boplikt er knyttet til produktiv skog, og må etter departementets vurdering settes til **350 dekar produktiv skog**. Departementet foreslår ingen endring i konsesjonslovens alternative bestemmelse om en grense for konsesjonsplikt knyttet til 100 dekar totalareal.

Departementet legger til grunn at forslagene samlet trolig fører til at færre eiendommer enn i dag vil være odlingsjord, men noen flere eiendommer blir odlingsjord enn det som ble lagt til grunn både av mindretallet og flertallet i odelslovutvalget. Det er ikke mulig å fastslå endringen i forhold til gjeldende regler i sikre tall. Bygger en på statistikk fra Statistisk sentralbyrå kombinert med en reduksjon for innmarksbeite på 16,6 %, kan det dreie seg om ca. 17.000 færre eiendommer enn etter gjeldende regler. Dette tallet er likevel for høyt fordi mange av disse små eiendommene ikke ville kunne "nyttast til landbruksdrift". De vil dermed heller ikke kunne odles eller bli gjenstand for boplikt i dag, selv om arealgrensen er oppfylt.

Forslaget innebærer dessuten at noen færre eiendommer enn i dag vil kunne utløse konsesjonsplikt ved omsetning. Det er ikke mulig å fastslå den eksakte reduksjonen, men beregninger som bygger på tallmateriale fra statistikk som viser produksjonstilskudd<sup>46</sup> etter jordbruksavtalen, tyder på at reduksjonen kan knyttes til ca. 5.000 eiendommer.

## ***Bebygd eiendom***

En lovbestemt boplikt forutsetter at eiendommen må kunne bebos. Dette tilsier etter departementets syn at eiendommen bør være bebygd med bolighus. Det kan være uklart om bygningen er å anse som et bolighus eller ikke, og det er påregnelig at det kan bli mange tvister om dette. Håndhevingstekniske hensyn taler derfor for å bruke en avgrensing som kan føre til færre tvister. Departementet mener at plikten kan avgrenses til bebygd eiendom.

Bruk av uttrykket bebygd eiendom innebærer at noen flere eiendommer enn de som representerer et bosettingspotensial blir fanget opp av lovbestemt boplikt. Statistikken<sup>47</sup> viser at forskjellen mellom de eiendommer som er bebygd med bolighus og de som er bebygde (enten med bolighus eller andre bygninger) ikke er svært stor. Det går fram at ca. 3,9 % av antallet eiendommer over de nye arealgrensene er helt uten bebyggelse, mens 6,1 % er bebygd men uten bolig. Hovedtyngden av eiendommene er dermed bebygd med bolighus. Dette innebærer at den andelen som får boplikt uten at eiendommen er bebygd med bolighus, er svært lav. Består bebyggelsen i andre bygninger enn bolighus, og den nye eieren ikke ønsker å bosette seg på eiendommen, må han følgelig søke konsesjon. I konsesjonsvurderingen må spørsmålet om boplikt underlegges en konkret vurdering hvor det tas hensyn til at bygningen eventuelt ikke er egnet som bolig.

Uttrykket bebygd eiendom har vært brukt i konsesjonsloven fra 1974 i tilknytning til hva som er konsesjonspliktig, og det er et innarbeidet begrep som har fungert i praksis. Det innebærer at det må stå en bygning på eiendommen. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra Ot.prp. nr. 75 (1978-77) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981-82) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning. Departementet er oppmerksom på den risiko der er for at eiere lar bebyggelsen forfalle fordi han ønsker å unngå boplikt ved overdragelse. Slik uttrykket bebygd eiendom er forstått i forbindelse med konsesjonsplikten ser departementet ikke dette som et stort problem.

Knyttes boplikten til bebygd eiendom, oppstår det ikke boplikt ved overtakelse av ubebygd odelseiendom.

## ***Særlig om odelsløsning***

Ved odelsløsning, bør det etter departementets syn oppstå en lovbestemt boplikt. Plikten kan redusere antallet løsninger. Loven gir da løseren et tydelig signal om hvilke forutsetninger som må oppfylles for å ta i bruk den rett til eiendommen som loven gir.

I disse tilfellene er boplikten begrunnet ut fra rettferdighetsbetraktninger i tillegg til den begrunnelsen som er relevant for boplikt i normaltillfellene. Dette hensynet tilsier imidlertid ikke at avgrensingen av hvilke eiendommer boplikten skal gjelde for knyttes til andre arealstørrelser enn det som er skissert ovenfor.

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

Reglene om boplikt går dels fram av odelsloven, og dels av konsesjonsloven. Når nær slekt uten odelsrett erverver konsesjonspliktig jord- eller skogbrukseiendom, er bo- og driveplikt en betingelse for å slippe å søke konsesjon. Har erververen odelsrett, er det ingen tilsvarende kobling til konsesjonsplikt. Ved mislighold av boplikten kan imidlertid den odelsberettigede bli pålagt å søke konsesjon.

Departementet mener det bør legges opp til en løsning som er mer effektiv enn i dag slik at ressursene på eiendommen som boplass og arbeidssted ivaretas på en bedre måte. Bestemmelsene bør 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 det er uheldig og unødvendig at lovene inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikten. (Se odelsloven §§ 27-27a og konsesjonsloven § 5 siste ledd.) Hvis boplikt blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon, kan den konkrete vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke foretas i konsesjonsvurderingen. Sløyfes fritaksmuligheten som en egen runde, må eieren bestemme seg forholdsvis raskt etter at ervervet har skjedd.

I konsesjonsavgjørelsen kan også kommunen fastsette vilkår om boplikt dersom dette synes påkrevet. Stilles det slike vilkår, kan eieren eventuelt søke om å få lempet på vilkåret dersom det senere skulle oppstå behov for slik lemping. Departementet mener at denne åpningen for en konkret vurdering er tilstrekkelig, og foreslår at muligheten til å søke fritak fra boplikten oppheves. Boplikt blir isteden en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt fra konsesjonsplikten også for ny eier med odelsrett.

Forslaget fører til en forenkling i reglene uten at erververs mulighet til å få sin sak vurdert blir redusert. Forenklingen ligger i at saksbehandlingstiden fra ervervet skjer til det foreligger en endelig forvaltningsmessig avklaring av spørsmålet om boplikt kortes inn.

Det er også en forenkling at reglene blir like uavhengig av om den som erverver er en nær slektning uten odelsrett, eller om den som erverver har odelsrett. Like regler kan bidra til en mer effektiv forvaltningsutøvelse, og øker forutberegneligheten for den som erverver landbrukseiendom.

Ved en slik endring, er det grunn til å anta at en del av dem som i dag søker fritak fra boplikt vil søke konsesjon. Departementet har imidlertid ikke grunn til å tro at konsesjonsbehandling i seg selv vil være mer byrdefull for kommunene eller for partene enn gjeldende bestemmelser som innebærer at det må søkes fritak fra boplikt. Sakene vil for øvrig gjelde de samme eiendommene, og avgjøres av samme myndighet.

#### **2.4.4. Plassering av bestemmelsene om boplikt**

Departementet mener at det vil styrke forutberegneligheten og håndhevingsmulighetene i regelverket ytterligere at bestemmelsene om lovbestemt boplikt for odelsberettigede flyttes til konsesjonsloven. Årsaken til dette er først og fremst at flytting vil vise sammenhengen mellom boplikt og de samfunnshensyn som begrunner plikten på en tydeligere måte enn dagens lov. 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. Departementet mener at dette bidrar til å gjøre plikten utydelig. Ved å flytte bestemmelsene blir det dessuten enklere å utarbeide like regler om boplikt uavhengig av om erverver er nær slektning, eller har odel til eiendommen. For forvaltningen blir det ikke nødvendig å ta stilling til om plikten følger av den ene eller den andre loven, og endringen legger til rette for at saksgangen for oppfølging av mislighold blir enklere og mer effektiv.

#### **2.4.5. Innholdet i boplikten**

Innholdet i den lovbestemte boplikten er fastsatt i konsesjonsloven § 6 og odelsloven § 27.

Dersom eieren ikke kan bli registrert som bosatt på eiendommen fordi familien ikke bor der, kan boplikten oppfylles ved at eieren gir kommunen melding om hvordan han vil oppfylle boplikten. Kommunen må godkjenne planen, og eieren må faktisk bo på eiendommen i mer enn 50% av nettene. Se omtalen av dette i kapittel 2.1.5. Statens landbruksforvaltning gjennomførte i 2007 en undersøkelse av i hvor stor grad nye eiere gjorde bruk av denne muligheten for å oppfylle boplikten. 120 kommuner ble spurt, og 96 kommuner svarte. Både i 2005 og 2006 kom det inn relativt få meldinger, henholdsvis 26 og 33. I all hovedsak ble meldingene godkjent. I 2006 ble 2 meldinger ikke godkjent. 75% av de kommunene som har svart, har ikke mottatt meldinger. Tre kommuner, Audnedal, Hjartdal og Åseral har imidlertid mottatt 41% av alle meldingene.

Gjennomgangen av praksis tyder på at bestemmelsen bare unntaksvis kommer til anvendelse. Dette er også intensjonen med bestemmelsen. Muligheten for å oppfylle boplikten uten at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen, har imidlertid blitt kritisert. Kommunene håndhever bestemmelsene, og de har påpekt at det krever store ressurser å følge opp sakene på en forsvarlig måte. Reglene har også blitt fremhevet som eksempler på regler som lett kan omgås, og som lett fører til unødvendig detaljregulering.

Landbruks- og matdepartementet foreslår at unntaksregelen i § 6 annet ledd oppheves. Gjennomgangen av praksis viser at den er lite brukt. Det tyder på at behovet for regelen neppe kan være stort. Kommunene har dessuten gitt uttrykk for at den er vanskelig å håndheve.

Oppheves unntaksregelen, må den som ikke kan oppfylle boplikten fordi han ikke blir registrert i folkeregisteret søke konsesjon. Konsesjonsbehandlingen innebærer en konkret vurdering av om eiendommen bør bebos, herunder blant annet om boplikten bør være personlig og om andre ordninger kan godtas. Etter departementets vurdering er dette en løsning som er bedre egnet til å sikre en tilfredsstillende behandling av eiernes konkrete behov. Forslaget bidrar også til regelforenkling ved at den særlige meldeplikten kanaliseres inn i lovens hovedsystem som er konsesjonsplikt.

## **2.4.6. Behandling der boplikten ikke blir oppfylt**

### **2.4.6.1. Forholdet til offentlige myndigheter**

I noen tilfeller legger ny eier til grunn på ervervstidspunktet at han skal oppfylle boplikten, men det viser seg i ettertid at han ikke gjennomfører dette. Dersom boplikten er misligholdt, følger det av forslaget at kommunen skal pålegge eieren å søke konsesjon (konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4). Avslås konsesjonssøknaden, kan myndighetene kreve eiendommen solgt videre til noen som kan få konsesjon, eller noen som ikke trenger konsesjon, og myndighetene kan kreve eiendommen solgt ved tvangsauksjon.

Statens landbruksforvaltning ba i 2007 om en orientering fra fylkesmennene om hvordan oppfølgingen av mislighold var i deres område. De fleste fylkene meldte om dårlig oversikt og lite grunnlag for å si noe om kommunenes praksis. Fylkesmennene har behandlet få eller ingen klagesaker etter at oppgaven ble overført til kommunene. Det ble vist til at praksis trolig varierer fra kommune til kommune, og at lokalkunnskap er viktig.

Boplikten er misligholdt dersom erververen ikke blir registrert bosatt på eiendommen i folkeregisteret innen tidsfristen eller får godkjent sin avtale om bosetting med kommunen. Boplikten er videre misligholdt dersom eieren flytter fra eiendommen før plikten er oppfylt

eller ikke overholder sin avtale med kommunen. Etter gjeldende rett kan ikke misligholdet følges opp med mindre det kan karakteriseres som vesentlig. Dette kravet foreslås videreført i nye lovregler. I praksis har vesentlighetskravet ikke vært ansett oppfylt dersom for eksempel søknad om fritak er innsendt mindre enn 3 måneder etter at fristen for å oppfylle boplikten startet. Det har videre ikke vært å anse som mislighold dersom eieren bor på tomt som er fradelt eiendommen og driver eiendommen derfra eller ervervet gjelder tilleggsjord og han bor på den eiendommen han har fra før. Ut over disse tilfellene er det lagt til grunn at vesentlig mislighold ofte kan konstateres etter 4-6 måneder. Om misligholdet er vesentlig bygger på en konkret og individuell vurdering. Også med forslaget til nye regler må det foretas en konkret vurdering av om misligholdet er vesentlig. Denne vurderingen må skje i lys av begrunnelsen for boplikten, og bosettingshensynet kan da i enkelttilfeller tilsi at det er tilstrekkelig å bo på en eiendom i nabolaget eller grenda.

Tilflytningsfristen etter loven er i dag på ett år. Dette gir normalt ny eier den tiden som trengs for å sørge for registrering i folkeregisteret. Selv om ikke ethvert mislighold bør kunne følges opp med odelsløsning eller konsesjon, taler dette for at det bør kunne reageres relativt raskt med eventuelt konsesjonspålegg dersom eieren ikke innen tilflytningsfristen har sørget for å bli registrert i folkeregisteret.

Etter gjeldende lov § 13 tredje ledd har kommunen et "kan"-skjønn mht om det skal pålegges å søke konsesjon. I saker som gjelder misligholdt boplikt, innebærer skjønnet ofte en unødig dobbeltbehandling, i det forhold som hører hjemme i den etterfølgende konsesjonsvurderingen i praksis også til en viss grad trekkes inn ved vurderingen av om det skal gis pålegg om å søke konsesjon. Departementet foreslår at kommunene får plikt til å pålegge eieren å søke konsesjon i slike tilfeller. De nødvendige individuelle hensyn må da tas ved konsesjonsbehandlingen. Ordet "kan" i tredje ledd er endret til "skal" i slike saker som gjelder oppfølging av misligholdt boplikt. Det går fram av nytt fjerde ledd annet punktum at odelsretten faller bort for eieren og hans linje dersom konsesjon avslås.

Forslaget gjør det tydelig at det ikke er opp til et skjønn hvorvidt eieren skal pålegges å søke konsesjon dersom bruddet på boplikten er vesentlig. Forslaget kan redusere saksbehandlingstid og korrespondanse i perioden fra det oppstår brudd på boplikten til det oppnås en endelig forvaltningsmessig avgjørelse av saken. Det fører dermed til en mer effektiv oppfølging av mislighold.

## **Del 4. Konsesjonsvilkår og konsesjonsvurdering**

### **4.1. Innledning og gjeldende rett**

Ved avgjørelsen av en konsesjonssak som gjelder landbrukseiendom følger det av konsesjonsloven § 9 at det til fordel for søker skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om formålet med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet fører til en driftsmessig god løsning, og om erververen kan anses skikket til å drive eiendommen. Det er videre fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.

I tillegg til de momenter som er nevnt i § 9, er konsesjonslovens formål sentral for hvilke interesser og hensyn som kan trekkes inn ved konsesjonsvurderingen. Det følger av konsesjonsloven § 1 at loven har til formål å kontrollere omsetningen av fast eiendom for å

oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen. Verken formålsbestemmelsen eller § 9 er likevel uttømmende. Også andre samfunnshensyn kan trekkes inn.

Etter konsesjonsloven § 11 kan det fastsettes slike konsesjonsvilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål konsesjonsloven skal fremme. Bestemmelsen er etter sin ordlyd en forholdsvis åpen fullmakt til forvaltningen til å fastsette vilkår.

## **4.2. Behovet for endring**

Departementet foreslår 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. Det er da behov for å ta stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i.

Konsesjonsloven § 11 gir ingen nærmere veiledning om når det kan være aktuelt å stille vilkår om boplikt. Det kan derfor fremstå som uklart både for forvaltningen og for erverver om det er påregnelig at det vil bli stilt slike vilkår. Når målet er å utnytte bygningsmassen på landbrukseiendom på en bedre måte enn i dag med sikte på generell ivaretagelse av ressursene på eiendommen, hensynet til bosetting og kulturlandskap, bør lovgivningen legge til rette for at konsesjonsvilkår som gjelder boplikt kan brukes bevisst og systematisk som et virkemiddel samtidig som vilkåret må bygge på en konkret avveining i den enkelte saken. Departementet mener derfor at det bør lovfestes tydeligere rammer for når vilkår om boplikt er aktuelt og når boplikten kan være personlig. Dette kan også gi større grad av forutberegnelighet for erverver.

## **4.3. Departementets forslag til endringer**

### **4.3.1. Konsesjonsvurderingen når konsesjonsplikt oppstår fordi ny eier ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt på landbrukseiendom**

Det er gjort rede for hvilke momenter som skal vurderes ved søknad om fritak fra boplikten etter gjeldende regler. Det skal 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 søkerens livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene. Undersøkelsen fra Hedmark viser at sannsynligheten for at de som har søkt fritak blir boende er lav. Dette innebærer at en betydelig strengere praksis i fritakssaker enn den som har blitt ført frem til i dag i liten grad vil kunne resultere i at mange flere blir boende på landbrukseiendommen sin.

Departementet mener at de nevnte momentene fortsatt er relevante selv om fritaksmuligheten oppheves og nær slekt eller en odelsberettiget må søke konsesjon fordi boplikten ikke vil bli oppfylt. Departementet mener imidlertid at det ikke er behov for å legge vekt på tilknytningen til eiendommen på samme måte som reglene forutsetter i dag. Tilknytningen må regelmessig anses som svak når eieren ikke ønsker å bruke eiendommen som bolig. Som nevnt tyder også undersøkelsen fra Hedmark på at mange av dem som søker midlertidig eller varig fritak heller ikke på sikt kommer til å opprettholde noen bosetningsmessig tilknytning til eiendommen. Departementet foreslår på denne bakgrunn at dette momentet ikke skal anses som "særlig" relevant ved avveiningen av om konsesjon skal gis, og at det tas ut av lovteksten. Departementet kan heller ikke se at det er ønskelig å legge "særlig" vekt på livssituasjonen



ved avveiningen. Søkers livssituasjon er likevel relevant ved avgjørelsen av en konsesjonssak. Løsningen som her foreslås innebærer følgelig at det fortsatt kan tas hensyn til tilknytningen og livssituasjonen ved den avsluttende vurderingen av om konsesjon skal gis og hvordan eventuelle vilkår skal utformes.

Etter departementets vurdering er det ikke i tillegg til de momenter som er nevnt ovenfor ønskelig å trekke inn alle de hensyn som går fram av konsesjonsloven § 9 som omhandler konsesjonsvurderingen ved behandling av landbrukssaker. Dette gjelder i første rekke prisvurderingen, jf. § 9 første ledd nr. 1, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning (nr. 3), og om erververen anses skikket til å drive eiendommen (nr. 4). De hensyn som begrunner boplikt etter forslaget til endringer kan i liten grad begrunne at det ved konsesjonsvurderingen foretas en prisvurdering, en vurdering av om den nye eieren er skikket til å overta, eller en vurdering av om det ved ervervet oppnås en driftsmessig god løsning. Departementets forslag innebærer etter dette at konsesjonsvurderingen skal ta utgangspunkt i de hensynene som begrunner boplikten, og at det til gunst for søker skal kunne legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

#### **4.3.2. Konsesjonsvilkår om boplikt i andre saker som gjelder landbrukseiendom**

Dersom det blir fastsatt en mer utfyllende bestemmelse om de hensyn som kan tas når kommunen vurderer å sette vilkår om boplikt, vil rammene for vilkår om boplikt bli tydeligere enn i dag, både for erververe med konsesjonsplikt og for forvaltningen. Det gir dermed større forutberegnelighet for erververne, og det gir forvaltningen bedre støtte til å gjennomføre sin praksis på en forsvarlig måte.

En bestemmelse om når vilkår om boplikt er aktuelt og når boplikten kan være personlig bør ikke bygge på noen detaljert liste. En slik liste kan først og fremst skape et unødig komplisert regelverk. Dette har også en side til EØS-retten hvor det er en forutsetning at forvaltningen skal kunne utøve et konkret skjønn mht. om boplikt er nødvendig i det enkelte tilfellet. Bestemmelsen bør etter dette utformes som en skjønnsregel.

Gjør bosettingshensynet seg gjeldende bør imidlertid vilkår om boplikt også kunne stilles.

På tilsvarende måte som ved boplikt fastsatt i loven, er konsesjonsvilkår om boplikt aktuelt hvis hensynene til generell ivaretagelse av eiendommens ressurser, bosetting eller kulturlandskap gjør seg gjeldende med en viss tyngde. Disse elementene bør derfor nevnes i bestemmelsen. Departementet gjør oppmerksom på at dette er elementer som har nær sammenheng med hensynet til forsvarlig drift av eiendommen og andre landbruksmessige hensyn.

En konkret vurdering tilsier at det i den enkelte saken må avklares om det er påkrevd med boplikt sett i lys av de aktuelle hensynene, om hensynene gjør seg gjeldende, og om behovene ivaretas på en bedre måte ved at boplikten er personlig. Hvis svarene på disse spørsmålene er ja, må opplysningene vurderes i forhold til konsesjonssøkers formål med ervervet.

Departementet har kommet til at hensynene kommer klarest frem ved at de utformes som en plikt for kommunene til å ta stilling til om det skal settes konsesjonsvilkår om boplikt, og departementet mener denne plikten bør vurderes også i konsesjonssaker som ikke gjelder landbrukseiendom.

### **4.3.3. Nærmere om forslagene i konsesjonsloven §§ 9 og 11.**

Konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 om priskontroll gjelder ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Det må følgelig foretas priskontroll dersom eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Dette gjelder som utgangspunkt for bebygd eiendom som er på mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka areal eller totalt mer enn 100 dekar. Det må legges til grunn at de eiendommer som etter forslaget vil omfattes av boplikt alltid vil omfattes av priskontrollen. Ved erverv av ubebygd jord- eller skogbruksareal, eller hvor eiendommen er kjøpt som tilleggsjord, får bestemmelsen anvendelse uavhengig av de nevnte arealgrensene.

Dersom konsesjonssøknaden fremmes fordi eieren ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd, skal det til gunst for søker legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Den tolking som er lagt til grunn for anvendelse av disse begrepene etter odelsloven § 27a, legges til grunn.

## **Del 5. Driveplikt på landbrukseiendom**

### **5.1. Gjeldende regler**

Reglene om driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven, dels i odelsloven. Driveplikten oppstår ved erverv av fast eiendom som er av en slik karakter at den kan odles eller omfattes av konsesjonsloven § 5 annet ledd. Plikten følger enten direkte av lovverket (for nære slektningers og odelsberettigedes erverv), eller kan bli fastsatt som vilkår for konsesjon for ervervet. Reglene fører samlet til at det i praksis oppstår driveplikt ved alle erverv av landbrukseiendom. Plikten har sammenheng med boplikten, jf. omtalen av gjeldende rett for boplikt. Driveplikten har også sammenheng med jordlovens påbud om at dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal holdes i hevd.

#### **5.1.1. Driveplikt**

##### **5.1.1.1. Odelsloven**

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2, og driveplikt følger av odelslovens egne regler, jf. §§ 27-29. Forutsetningen for at det skal oppstå driveplikt er at eiendommen er en odelseiendom etter odelsloven §§ 1 og 2. Odelsrett kan hevdes til fast eiendom som kan nyttes til landbruksdrift og som har et jordbruksareal på minst 20 dekar eller har så mye "anna areal, rettar og lunnende" at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. En eiendom er likevel ikke odelseiendom hvis jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar. Det samme gjelder rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 dekar. Etter odelsloven §§ 7 flg. er det en forutsetning for odelsrett at eieren (odlaren) har eid eiendommen (odlingsjorda) i 20 år. I så fall har også etterkommerne hans odelsrett.

Det følger av odelsloven § 27 første ledd at den som overtar en eiendom ved odelsløsning har driveplikt i 10 år. Den som ellers overtar en eiendom med odelsrett har driveplikt i 5 år. De samme reglene om driveplikt gjelder for den som overtar en eiendom i kraft av åsetesrett, jf. odelsloven § 51 tredje ledd.

Driveplikten er personlig, og plikten gjelder alle eiendommens ressurser. Dette betyr ikke at eieren egenhendig må drive, men han må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften.

Driften kan skje helt eller delvis ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpaktes eller leies bort. For at driveplikten skal anses oppfylt må det kunne kreves at eiendommen etter forholdene holdes rimelig i hevd. Det stilles ikke krav til driftsform. Det er i samsvar med praksis at skog kan drives gjennom en skogeierforening.

Den personlige driveplikten er ikke absolutt. Bortsett fra de tilfellene der eiendommen er løst på odell, kan driveplikten oppfylles ved bortleie på bestemte vilkår. Både i normaltillfellene og hvor eiendommen er løst på odell, kan det søkes om fritak fra driveplikt.

### **5.1.1.2 Konesesjonsloven**

Innholdet i driveplikten følger konsesjonsloven § 5 annet ledd, og samsvarer med hovedreglene i odelloven slik de er beskrevet ovenfor. Det kan også søkes fritak fra driveplikt på samme måte som etter odelloven. Momentene i odelloven § 27a er i praksis lagt til grunn ved avgjørelsen etter konsesjonsloven.

### **5.1.1.3 Driveplikt som konsesjonsvilkår**

Erverver som ikke omfattes av bestemmelsene om konsesjonsfrihet i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 må søke om konsesjon for ervervet. Konsesjon kan gis på vilkår, se konsesjonsloven § 11, dersom slike vilkår "finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Driveplikt kan være et slikt vilkår. Det har vært vanlig å stille vilkår om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og departementet har grunn til å tro at det som hovedregel blir stilt vilkår om personlig driveplikt.

## **5.1.2. Vanhevdsbestemmelsen i jordloven**

Det er fastsatt i jordloven § 8 at all dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal holdes i hevd. Til forskjell fra driveplikten gjelder plikten bare dyrka jord som kan drives lønnsomt av noen enten som selvstendig enhet eller som tillegg til annen landbrukseiendom, og den er ikke koblet til erverv av eiendommen. Plikten er etter dette en varig plikt for alle eiere som eier eiendommer med dyrka jord som kan drives lønnsomt. Plikten forutsetter ikke at eier selv driver eiendommen, men at han sørger for at manglende stell ikke fører til produksjonsegenskapene på arealet svekkes.

Bestemmelsen inneholder flere ulike virkemidler som tar sikte på å få vanhevdet jord i hevd eller få unytta jord i bruk igjen. Det kan nedlegges forbud mot tiltak som kan føre til at dyrka jord blir vanhevdet, eieren kan pålegges å sette i verk tiltak for å få vanhevdet eller unytta jord i lønnsom drift, han kan pålegges å plante arealet til med skog, eller myndighetene kan inngå avtale om bortleie av arealet på eiers vegne. Det kan også fastsettes et tvangsgebyr som løper frem til driften blir tatt opp. Det kan fastsettes slike vilkår for påleggene som anses nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme, for eksempel at arealene skal leies bort til nabobruk. Myndigheten til å fatte avgjørelser er lagt til kommunen.

Jordloven § 8 inneholder et påbud om å holde dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift i hevd. Kommunen kan følge dette opp med bruk av virkemidler når arealet ikke er i bruk eller blir vanhevdet. Det er mange eksempler på at det foregår et langvarig forfall av arealtilstanden før karakteristikken vanhevd synes dekkende for det som skjer. Det finnes også eksempler på at offentlige myndigheter av ulike årsaker har hatt vansker med å komme i reelt inngrep med vanhevdssituasjonen. Dette er særlig påpekt av fylkene i nord; Nordland og Troms, men departementet har grunn til å tro at vanskene også gjør seg gjeldende i andre deler av landet, om enn ikke i like stort omfang. 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.

Endringen av bestemmelsen om driveplikt i 1995 tok sikte på å sikre aktive brukere jord slik at de kunne få til tjenlige driftsmessige løsninger. Endringen innebar på den annen side ikke noen endring i målet om at den som driver arealet selv eier det. Det gjør seg gjeldende en rekke kryssende hensyn her. Leieomfanget er i dag stort, og vi har sett at det har skjedd en økning av leieareal i hele landet i de senere årene. Avtalene kan være langvarige leieavtaler, men i mange tilfeller dreier det seg også om at areal tillates brukt uten vederlag, uten at avtaleforholdet mellom leietaker og utleier har noen forpliktende eller langvarig karakter.

Disse forholdene viser at det er behov for virkemidler knyttet til leie som legger til rette for en bruksstruktur som kan bidra til trygghet i leieforholdet, effektiv drift av jordbruksarealene, og som også sikrer at det tas langsiktige hensyn i driften. Virkemidlene kan bidra til å styrke sysselsetting, verdiskaping og bosetting, men også hensynet til jordvern og kulturlandskap. Reglene om driveplikt må tilpasses dette.

### **5.3. Forslag, driveplikt på landbrukseiendom**

#### **5.3.1. Begrunnelsen for driveplikt på landbrukseiendom**

Som nevnt er formålet med bo- og driveplikten nært knyttet til ønsket om at eier og bruker skal være den samme. Når driveplikten kan oppfylles ved bortleie, er driveplikten isolert sett i liten grad egnet til å legge til rette for dette. Dette gjør at det heller ikke er grunn til å anta at driveplikten har nevneverdig betydning for hvem som får overta gården, jf. omtalen av dette om begrunnelsen for boplikt på landbrukseiendom.

Mange ulike forhold innvirker på drift av landbrukseiendom. Viktige eksempler på dette er brukerens kunnskapsnivå og holdninger som bl.a. reflekteres i yrkestilknytning og ærgjerrighet. Andre forhold som bør nevnes er tradisjon, om eiendommen ligger i et aktivt jordbruksmiljø, samt eiendommens størrelse og avkastningsevne. Ligger eiendommen i et aktivt landbruksområde og har et slikt ressursgrunnlag at driften gir avkastning samtidig som eieren har kunnskaper og holdninger som styrker viljen til aktiv drift, er det påregnelig at eiendommen vil bli drevet uavhengig av om eieren har noen plikt til å drive den eller ikke. Mangler en eller flere av disse faktorene øker risikoen for at det får uheldige følger for driften. Bestemmelsen om driveplikt bør etter departementets vurdering ses i en slik sammenheng. Det innebærer at driveplikten må vurderes som en del av samfunnets sikkerhetsnett for å sikre at jordbruksarealet blir holdt i hevd.

#### **5.3.2. Begrunnelse for driveplikt hvor eiendommen er løst på odel**

På samme måte som for boplikt er driveplikt i odelsløsningstilfellene begrunnet ut fra rettferdighetsbetraktninger. Det er ikke urimelig å kreve at den som overtar en eiendom fra en som driver den, eller har til hensikt å drive den, må drive selv for å komme i eierposisjon på bekostning av andre. Som for boplikten vil driveplikt i disse tilfellene kunne bidra til å verne om bøndernes eiendomsrett til jorda når hjem og yrke er knyttet til den. Synspunktet forutsetter at det dreier seg om eiendommer som kan gi grunnlag for landbruksdrift enten alene, eller i tilknytning til annen eiendom.

Hvis denne begrunnelsen alene skal begrunne driveplikt ved odelsløsning forutsetter dette at overtakeren selv driver eiendommen. Den åpner ikke for at driveplikten kan oppfylles ved at andre driver den.

## **5.3.2. Hva driveplikten bør omfatte**

### **5.3.2.1. Varig driveplikt**

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. Det har vært antatt at bo- og driveplikt som gjelder de fem første årene etter ervervet bidrar til at eieren blir boende på eiendommen og sørger for at den blir drevet også etter at plikten opphører. Departementet mener dette har gode grunner for seg når det gjelder boplikt. Når bo- og driveplikt ses i sammenheng slik det gjøres etter gjeldende regler, kan det vel også ha formodningen for seg at dette i noen grad slår til for driveplikt. Skal driveplikten fungere selvstendig som et virkemiddel for å holde jordbruksarealet i hevd til beste for fremtidige generasjoner, er det likevel ikke tilstrekkelig med en driveplikt som gjelder de fem første årene etter overtagelsen. Driveplikten må derfor utvides til å gjelde hele eierperioden.

### **5.3.2.3. Personlig driveplikt, eller driveplikt som kan oppfylles ved bortleie**

Fastsettes det at driveplikten skal være varig, er det et spørsmål hvorvidt driveplikten skal være personlig, eller om gjeldende regler om at driveplikten skal kunne oppfylles ved bortleie på visse vilkår bør opprettholdes.

Departementets syn er også i dag at det er grunn til å være varsom med å gå inn med omfattende reguleringer av leiemarkedet. Hensynet til en tjenlig langsiktig ressursforvaltning og til rasjonell drift av jordbruksareal er samtidig viktige element ved utformingen av reglene om driveplikt.

Departementet mener derfor at muligheten til å oppfylle driveplikten ved bortleie bør kombineres med vilkår som styrker leietakers stilling og ivaretar de langsiktige hensynene ved drift av jordbruksarealet. Dette har sin begrunnelse i ønsket om å styrke sysselsetting, verdiskaping og bosetting. Det har også en begrunnelse i hensynet til jordvern og kulturlandskap. Gjeldende vilkår om at leieavtalen skal være på minst 10 år, skal være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger bør opprettholdes. Har eieren inngått en leieavtale som er i strid med disse forutsetningene, bør myndighetene kunne gripe inn, og avtalen bør ikke kunne gjøres gjeldende mellom partene. Departementet viser til at hensynene bak bestemmelsen tilsier en slik løsning.

Departementet har lagt til grunn at driveplikten som i dag oppstår for ny eier ved ervervet. Det er grunn til å tro at ny erverver regelmessig vil ha behov for noe tid å områ seg på, jf. at plikten enten kan oppfylles personlig eller ved en leiekontrakt som bl.a. skal være på 10 år. Departementet antar at dagens ordning der eieren innen ett år må ha sørget for en tilfredsstillende løsning slik at driveplikten oppfylles, kan opprettholdes.

### **5.3.3. Plassering av bestemmelsene om driveplikt**

Bestemmelsene om driveplikt er i dag knyttet til ervervssituasjonen, og de er inntatt i konsesjonsloven og odelsloven. Departementet har ovenfor begrunnet driveplikten ut fra samfunnshensyn som ikke er knyttet til odelsretten, og det er foreslått at plikten blir varig og skal gjelde jordbruksareal. Dette gjør det etter departementets vurdering mer naturlig å lovfeste plikten i jordlovens kapittel IV Om vern av dyrka og dyrkbar jord enn i

konsesjonsloven og odelsloven. En slik plassering tydeliggjør de samfunnshensyn som ligger til grunn for driveplikten på en bedre måte enn i dag, jf. at disse samfunnshensynene er sentrale i jordlovens formålsbestemmelse og i forbudet mot vanhevd i jordloven § 8.

Departementet foreslår at bestemmelsene oppheves i konsesjonsloven og odelsloven, samtidig som de innarbeides i ny form i jordloven, se lovutkastet, jordloven § 8.

Departementets forslag tar likevel høyde for at det ut fra rettferdshensyn fortsatt bør være driveplikt med løsningsadgang for den som løser en eiendom på odel.

#### **5.3.4. Fritak fra driveplikt**

Departementet legger til grunn at det bør være mulig å få fritak fra driveplikten, enten midlertidig eller varig. Det kan være mange ulike grunner til at driften ikke kan opprettholdes. Eksempler på dette er hvor det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eller hvor eieren er i en livssituasjon der bortleie i 10 år ikke gir noen tjenlig løsning verken målt ut fra eierens interesser eller ut fra de samfunnsbehovene som gjør seg gjeldende i saken.

## **Del 6. Slektskapsunntaket mv. ved nedsatt konsesjonsgrense**

### **6.1. Gjeldende regler, nedsatt konsesjonsgrense**

#### **6.1.1. Oversikt**

Konsesjonsfriheten for bebygd eiendom kan med hjemmel i konsesjonsloven § 7 settes ut av kraft ved forskrift. Slik forskrift kan fastsettes for den enkelte kommune og innebærer at konsesjonsplikt oppstår ved erverv av eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, og som er under arealgrensen for konsesjonsfritt erverv av bebygd eiendom. Erververen må, for å unngå å måtte søke konsesjon, i slike tilfelle forplikte seg til at eiendommen skal nyttes som helårsbolig av ham selv eller andre, jf konsesjonsloven § 7. Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, jf § 7 siste ledd. Slik forskrift betegnes ofte som "0-grenseforskrift", eller også som forskrift om boplikt, noe som er unøyaktig. Dette skiller seg ut fra bo- og driveplikten på landbrukseiendom.

Kongen kan etter konsesjonsloven § 7 første ledd sette konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Konsesjonsfriheten kan også settes ut av kraft ved erverv av hus under oppførelse, og ferdig oppførte hus som ikke er brukt til helårsbeboelse, dersom eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål. Formålet med forskriftene er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, jf. § 7 siste ledd. Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kan sies å utfylle reglene om boplikt, slik at de kommunene hvor det er nødvendig av hensyn til bosettingen også kan få innført boplikt på boligeiendom.

Reglene innebærer at den enkelte kommune kan be om å få innført forskrift som innfører konsesjonsplikt på (bebygde) eiendommer som er under arealgrensen i konsesjonsloven. Der det er innført slik forskrift, må den som kjøper en boligeiendom til annet enn boligformål, søke konsesjon. I dagligtale omtales dette som en form for boplikt. Bestemmelsene forutsetter ikke at erververen selv må bo på eiendommen, boplikten kan oppfylles av andre. Innholdet i

boplikten følger for øvrig de samme bestemmelser som for lovbestemt boplikt så langt reglene passer, se § 7 fjerde ledd, jf. § 6. På samme måte som de øvrige bestemmelsene om boplikt oppstår konsesjonsplikten ved overdragelse av eiendommen. Det følger av § 7 femte ledd at tilflyttingsfristen er ett år, men at den kan forlenges. Overdras eiendommen til nær slekt oppstår det ikke konsesjonsplikt, men slik konsesjonsfrihet gjelder bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Virkningen av forskriften må ses i sammenheng med hvordan reglene om bruksendring etter plan- og bygningsloven blir praktisert.

Forskriften innebærer ikke et absolutt forbud mot å bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig. Kommunen skal i forbindelse med konsesjonsbehandlingen ta stilling til om eiendommen skal brukes til helårsbolig, eller om den kan brukes til andre formål, for eksempel fritidsbolig. Det følger av konsesjonsloven § 10 at konsesjon skal gis når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Dette innebærer at det bare er bosettingshensynet som kan begrunne et avslag på konsesjonssøknaden.

### **6.1.2. Slektskapsunntaket**

Etter gjeldende regler er nære slektninger og besvogrede av overdrager unntatt fra plikten til å søke konsesjon. Dette gjelder også nær slekt som overtar eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig der hvor det er innført lokal forskrift om konsesjonsplikt ved slike erverv. I slike tilfeller er det etter gjeldende regler en betingelse for konsesjonsfriheten at eiendommen har vært i familiens eie i minst 5 år. Betingelsen ble tatt inn i loven i 2003.

## **6.2. Departementets vurderinger**

### **6.2.1 Slektskapsunntaket**

Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense også etter endringen i 2003 gir uttrykk for at det skjer en omdanning fra helårsbruk til fritidsbruk som følge av at helårsboliger omsettes til nær slekt. Etter departementets syn er det viktig at lovverket legger til rette for at kommunene kan sikre seg en effektiv bremse for slik bruksendring. Vi viser i den forbindelse bl.a. til Kommunal-departementets syn om at reglene i plan- og bygningsloven kun i begrenset grad er egnet til å følge opp ulovlig fritidsbruk. Landbruks- og matdepartementet foreslår etter dette at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av forskrift. Denne muligheten supplerer dagens ordning der loven fastsetter at eiendommen må ha vært i familiens eie i minst 5 år.

## **Endringsforslag**

### **I**

### ***Lov om odelsretten og åsetesretten.***

#### **§ 1 første ledd skal lyde:**

Odelsrett kan hevdast til fast eigedom *som nemnt i § 2*. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

#### **§ 2 skal lyde:**

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når *fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er minst 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 350 dekar.*

## **§ 27 blir oppheva.**

### **§ 27a skal lyde:**

Når det i samband med odelsløysing eller offentleg skifte blir søkt om *konsesjon avdi buplikta ikkje skal oppfyllest, eller om fritak frå driveplikt*, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til *konsesjons- eller fritaksspørsmålet* er avgjort.

## **Første til tredje ledd blir oppheva.**

### **§ 28 skal lyde:**

Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om *buplikt etter konsesjonslova § 5 andre stykket, eller driveplikt etter jordlova §8*, kan andre odelsrettshavarar *innan 5 år etter at overtakinga fann stad* søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløysing, *kan andre odelsrettshavarar og saksøkte i løysingssaka* søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte *av eigaren sjølv*. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen *etter første stykket* er ute, *avhender* eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøking etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter *første stykket*.

*Når odelsløysinga eller tilbakesøkinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløysinga eller tilbakesøkinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne lina.*

## **§ 29 blir oppheva.**

### **§ 51 tredje ledd skal lyde:**

Reglane om bu- og driveplikt i *konsesjonslova § 5 andre stykket og jordlova § 8 fyrste stykket* gjeld tilsvarande når ein åsetesarving tek over jord.

## **II**

## **Lov om jord (jordlova).**

### **§ 8. Driveplikt og vern av jordbruksareal**

*Jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønsam drift skal drivast av eigaren og haldast i hevd. Driveplikta oppstår innan eitt år frå overtakinga.*

*Driveplikta kan oppfyllest ved at jordbruksarealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen, er skriftleg, og at ho fører til driftsmessig gode løysingar. Avtaler som fører til driftsmessig ulheldige løysingar kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ein leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.*



Kommunen og fylkesmannen kan leggja ned forbod mot tiltak som kan føra til at dyrka jord vert vanhevda. Kommunen skal gi tilråding om tiltak som bør setjast i verk dersom jord ligg vanhevda eller unytta.

Finn departementet at *jordbruksareal ikkje vert drive*, er vanhevda eller ligg unytta, kan det gi eigaren eller leigaren pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift. Eigaren kan og påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år.

For *jordbruksareal* som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Pålegg kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

#### **Ny § 8 a skal lyde:**

##### **§ 8 a Fritak frå driveplikt**

*Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut, eller for ei viss tid.*

*Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet, og på om det i området der eigedomen ligg er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon. Er eigedomen løyst på odel kan det ved avgjerda leggjast vekt på dette.*

#### **§ 19 skal lyde**

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 vert haldne.

### **III**

#### **Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.**

##### **§ 4 første ledd nr 4 skal lyde:**

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der *fulldyrka og overflatedyrka jord* ikke er mer enn 25 dekar.

##### **§ 5 andre ledd skal lyde:**

*Ved erverv av bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 350 dekar er produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.*

##### **§ 5 tredje ledd blir opphevet.**

##### **§ 6 skal lyde:**

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om *folkeregistrering*.

#### **§ 7 første og annet ledd skal lyde:**

Kongen kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygde eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

*Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.*

#### **§ 7 femte ledd annet punktum blir opphevet.**

#### **§ 7 sjettede ledd skal lyde:**

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

#### **§ 8 skal lyde:**

#### **§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)**

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er *fulldyrka og overflatedyrka jord* etter § 4 første ledd nr. 4.

#### **§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)**

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

*Første ledd nr. 1, 3 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slike tilfeller skal det legges særlig vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. Det skal til gunst for søker blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.*

#### **§ 11. (vilkår for konsesjon)**

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

*Kongen skal ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.*

#### **§ 13. (frist for søknad om konsesjon)**

Søknad etter § 12 skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til departementet når den stadfester et bud fra en kjøper som trenger konsesjon til ervervet.

Overholdes ikke reglene i første ledd, skal Kongen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon.

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. *erverver* som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
5. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.

*Kongen skal sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 annet ledd. Blir konsesjon avslått, faller odelsretten for eieren og hans linje bort.*

Oversittes fristen for å søke konsesjon, kommer § 19 tilsvarende til anvendelse.

#### **§ 17 første ledd skal lyde:**

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om overtredelse eller brudd på forutsetninger. Det samme gjelder dersom kommunen eller fylkesmannen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

#### **§ 19 skal lyde:**

#### **§ 19. (oversittelse av fastsatt frist)**

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangsselge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

## IV

### **Ikrafttredelse**

Loven trer i kraft når Kongen bestemmer det.

### **Overgangsbestemmelser**

Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

Er bo- eller driveplikten etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27 misligholdt før loven trer i kraft, kan misligholdet følges opp etter de nye reglene i konsesjonsloven og jordloven.

Er en søknad om fritak fra bo- eller driveplikt ikke endelig avgjort når loven trer i kraft, skal forvaltningens behandling av søknaden følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft. Søknaden om fritak anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

### **Landbruksavdelingen merknader:**

Det er kommunen som har avgjørelsesmyndighet i denne type saker, og rent forvaltningsmessig er det derfor kommunen som i størst grad blir berørt av forslagene til endring.

Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Troms foretok våren 2006 en rundspørring hos samtlige kommuner i Troms om hvordan reglene rundt bo og driveplikt og mislighold praktiseres. Bakgrunnen var at fylkeslandbruksstyret året før, altså to år etter at det kommunale selvstyret ble innført, bare hadde mottatt 5 klagesaker til behandling. Dette kunne tyde på at det ikke var en streng praktisering av reglene.

Undersøkelsen viste at 8 av 25 kommuner mente at reglene var et godt redskap som ble fulgt opp, og at denne oppfølgingen var politisk forankret i kommunen. Reglene i forskriften ble fulgt, og klageprosenten var lav.

7 av 25 kommuner ønsker å følge opp, men greier det ikke av kapasitetsproblemer. Det vil si at søknader innvilges om de legges fram for behandling, og at mislighold ikke følges opp.

10 av 25 kommuner har prioritert bort dette arbeidet helt og fullt.

Kostra-tall for 2007 viser at 11 av 25 kommuner behandlet i alt 54 søknader om fritak fra bo- og driveplikt. Av disse 54 ble 45 innvilget, mens 4 kommuner sto for 9 avslag.

Ved at det er så stor forskjell på praksis fra kommune til kommune vil det også oppstå en forskjellsbehandling alt etter hvilke kommune eiendommen ligger i. Denne forskjellen bør kunne reduseres ved at erverver må søke om konsesjon dersom eiendommen ikke skal nyttes til bolig, og ved at kommunen skal følge opp alle tilfeller av mislighold av boplikten, og ikke som i dag hvor kommunen kan pålegge erverver å søke konsesjon.

For de 8 kommunene som praktiserer reglene om boplikt etter odelsloven og konsesjonsloven vil arbeidsbyrden sannsynligvis bli lavere. De vil ha klare arealgrenser å forholde seg til, og vil ikke lenger måtte ta stilling til om den konkrete eiendommen er en jord- og skogeiendom eller en eiendom som kan nyttes til landbruksdrift.

For de øvrige 17 kommunen vil arbeidsbyrden måtte øke. Selv om antall eiendommen uten boplikt vil øke, vil kommunen for de eiendommer hvor det fortsatt er boplikt måtte behandle søknad om konsesjon for de som ikke ønsker å oppfylle boplikten. I tillegg er kommunen etter dette forslaget pliktig å følge opp de erverv hvor det er oppstått et mislighold av boplikten. Tidligere kunne kommunen velge å ikke følge opp denne type saker.

Fylkesmannens landbruksavdeling får svært mange henvendelser rundt spørsmålet om odel. Både fra de som ønsker å ta en eiendom på odel, fra de som er utsatt for at andre vil ta eiendommen deres på odel, og fra potensielle kjøpere uten odel som vegrer seg for å overta eiendom som kan bli tatt på odel. Usikkerheten går på spørsmålet om eiendommen er odlingsjord. Landbruksavdelingen kan ikke ta stilling til dette spørsmålet, bare opplyse om hva den enkelte må ta stilling til, og at det bare er domsstolen som til syvende og sist kan besvare spørsmålet. Landbruksavdelingen kan opplyse om rettstilstanden, og vise til at eiendom langt ut over dagens grense på 20 dekar jordbruksareal av domstolen ikke er blitt regna som odlingsjord. Vi orienterer også om at kostnadene rundt en prosess i tingsretten kan bli høye.

Odelsloven § 1 og konsesjonsloven § 5 er i dag utformet slik at de er prosessfremmende. Forslaget til endring gjør at partene i stor grad selv kan fastslå om en eiendom er odlingsjord eller om ervervet er betinget av boplikt. En vil ikke lenger måtte ta stilling til begrep som jord- og skogbrukseiendom eller om dette er en eiendom som kan nyttes til landbruksdrift. Endringen vil være en stor fordel både for kjøper og selger, for domsstolen og for forvaltningen.

Selv om grensen for hva som er odlingsjord og for hvilke eiendom det påhviler boplikt øker, er dagens rettstilstand slik at det er tvilsomt om endringsforslaget vil føre til at antall eiendommer i Troms uten boplikt øker. I dag er det slik at det ved konsesjonsfrie erverv bare er boplikt på eiendommer som tilfredsstillir odelsloven § 1; *eigedom som kan nyttast til landbruksdrift*. Høyesterett har slått fast at bare eiendom med en viss avkastning fra landbruksdriften er en *eigedom som kan nyttast til landbruksdrift* i odelslovens forstand. Kravet til avkastning er så høyt at bare eiendommer ned mot 20 dekar jordbruksareal, og som allerede er i selvstendig drift, vil være odlingsjord. I Troms har vi sett eksempler på at tingsretten har kommet til at eiendom med 50 dekar jordbruksareal og 500 dekar skogsmark ikke er odlingsjord.

I den grad en kommune mener at det er et problem at antallet eiendommer uten boplikt vil øke, kan kommunen selv demme opp mot et slikt problem ved å innføre forskrift om 0-grense. Slik forskrift kan fastsettes for den enkelte kommune og innebærer at konsesjonsplikt oppstår ved erverv av eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, og som er under arealgrensen for konsesjonsfritt erverv av bebygd eiendom. Erververen må, for å unngå å måtte søke konsesjon, i slike tilfelle forplikte seg til at eiendommen skal nyttes som helårsbolig av ham selv eller andre, jf konsesjonsloven § 7. Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, jf § 7 siste ledd. Slik forskrift betegnes ofte som "0-grenseforskrift".

I dag er det slik at de fleste erverv av denne type eiendom likevel er konsesjonsfrie på grunn av slektskap. Landbruks- og matdepartementet foreslår at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av forskrift. Denne muligheten supplerer dagens ordning der loven fastsetter at eiendommen må ha vært i familiens eie i minst 5 år.

I dag er det ingen kommuner i Troms for har innført forskrift om 0-grense, selv om flere kommuner fra tid til annet har tatt opp spørsmålet med fylkesmannens landbruksavdeling.

En ser det som positivt at gjeldende mulighet til å oppfylle boplikten ved å overnatte på eiendommen minst 50% av nettene oppheves. Selv om det ikke er reist saker av denne type i Troms, må dette være en ordning som er svært vanskelig for kommunen å kontrollere og håndheve.

Saken ble behandlet av fylkeslandbruksstyret i møte den 29.4.2008

#### **Innstilling til vedtak:**

”Fylkeslandbruksstyret i Troms viser til landbruksavdelingens merknader, og slutter seg til departementets forslag til endring av odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, og til endring av forskrift.

For at forskjellen i praksis fra kommune til kommune skal reduseres slutter fylkeslandbruksstyret seg til forslaget om at kommunen skal følge opp tilfeller av mislighold med pålegg om å søke konsesjon.”

#### **Endringsforslag fra Eva Solstad og Britt Skinnstad Nordlund:**

1. Fylkeslandbruksstyret vil fremheve at den private eiendomsretten må styrkes.
2. Lov og regelverk må forenkles for å sikre en fremtidsrettet jordbrukspolitikk. Både odelslov og konsesjonslov bør fjernes i sin nåværende og foreslåtte form, slik at landbrukseiendommer kan omsettes friere.
3. Fylkeslandbruksstyret går i mot innstramminger i jordvernet og ønsker en oppmyking i forhold til dagens regelverk. Fylkeslandbruksstyret mener at kommunene i langt større grad må gis frihet til å vurdere og avgjøre arealplanlegging og arealbruk i egen kommune.
4. Fylkeslandbruksstyret mener at boplikt som virkemiddel i regelverket må fjernes i sin helhet.
5. Fylkeslandsbruksstyret som organ må bestå og gis reell beslutningsmyndighet.

#### **Vedtak:**

Som innstilling til vedtak.

Vedtaket ble gjort med 4 mot 2 stemmer.

Mindretallet på 2 stemte for endringsforslaget