



# Fylkesmannen i Østfold

Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008/00216-182	Øknr.:
Mottatt: 09 MAI 2008	ADR
SEB/	479
Kopi:	Avskr.:

Områdene kommunal, justis og samfunnsikkerhet

Deres ref.:

Vår ref.: 2008/1571 420.0 AST

Vår dato: 06.05.2008

## Høringsuttalelse - Forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og odelsloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.

Vi viser til Landbruks- og matdepartementets brev av 05.02.08 og høringsnotat om endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Fylkesmannen i Østfold er en av høringsinstansene. Departementet har bedt om at eventuelle uttalelser til forslaget blir sendt innen 05.05.08. Etter forespørsel fra Fylkesmannen er fristen utsatt til 15.05.08.

De fleste endringsforslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonsplikts og odelsrettens omfang og i reglene om forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
- At det blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord. Det vil si at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en *jord og skogbrukseiendom* eller *kan nyttast til landbruksdrift*.
- At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.
- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
- At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- At driveplikten skal gjelder 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.
- Om virkeområdet for nullgrenseforskrifter skal utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir bebygget med en helårsbolig.

### **Fylkesmannens merknader**

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at vi mener de foreslåtte endringer samlet sett vil føre til et mer oversiktlig og tydeligere regelverk, noe vi anser som en stor fordel. Vi er i all hovedsak enig i endringene, men vil likevel benytte muligheten til å kommentere enkelte forhold.

#### ***Forslag om at bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven***

Departementet mener at dagens regelverk med bestemmelser om boplikt både i konsesjonsloven og odelsloven, har ført til at reglene er mer komplisert enn nødvendig for å nå de ønskede målsettinger. Dersom reglene samles i konsesjonsloven vil det styrke forutberegneligheten og mulighetene for håndheving fordi flyttingen vil vise sammenhengen mellom boplikt og de samfunnshensyn som begrunner plikten på en tydeligere måte enn i dag. For forvaltningen blir det ikke lenger nødvendig å ta stilling til hvilken lov plikten oppstår etter og saksgangen for oppfølging av mislighold vil bli enklere. Når det gjelder flytting av reglene om driveplikt til jordloven, viser departementet til at dette er mer naturlig når driveplikten gjøres varig og skal gjelde jordbruksareal. Flyttingen vil også tydeliggjøre de samfunnshensyn som ligger til grunn for plikten på en bedre måte enn i dag, ettersom disse hensynene er sentrale i jordlovens formålsbestemmelse og i forbudet mot vanhevd i jordloven § 8.

Fylkesmannen slutter seg til departementets vurderinger, og vil særlig fremheve viktigheten av et mer oversiktlig regelverk mht. boplikt.

#### ***Forslag om at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog. Forslag om at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark og at arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag. Forslag om at kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog. Forslag om at det blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord.***

Departementet mener at endringer i økonomiske rammebetingelser for landbruket fører til at vilkåret i odelsloven om at eiendommen skal kunne *nyttast til landbruksdrift*, og vilkåret i konsesjonsloven om at boplikten skal gjelde ved erverv av *jord- og skogbrukseiendom*, er egnet til å skape uklarhet ved om det er boplikt eller odelsrett på en eiendom eller ikke. Ulempene kan etter departementets syn unngås ved at de skjønnsmessige kriteriene sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser.

Reglene om avgrensing av odlingsjord i odelsloven, konsesjonsplikt etter odelsloven og boplikt etter begge lover ligger i dag nær opp til hverandre, men grensene og begrepene som knyttes til dem er noe forskjellige, bla. fordi reglene skal ivareta ulike hensyn. Departementet mener at dersom grensene samordnes, kan det oppnås bedre sammenheng og en forenkling av dagens regelverk. Departementet mener videre at dersom en velger en felles arealgrense som

bygger på summen av fulldyrka og overflatedyrka jord, kan en ved en liten heving av arealstørrelsene både i konsesjonsloven og odelsloven, oppnå en fellesstørrelse som er bedre egnet til å ivareta hensynene bak reglene om odlingsjord, boplikt og konsesjonsplikt. Departementet legger til grunn at forslagene samlet trolig fører til at noen færre eiendommer vil være odlingsjord og at noen færre eiendommer vil være konsesjonspliktige enn i dag. Departementet ber om synspunkter på om arealgrensene treffer bra på det grunnlaget.

Fylkesmannen ser det som en klar fordel at dagens skjønnsmessige begreper fjernes, og at det blir klare arealgrenser for boplikt og for hvilke eiendommer som er odlingsjord. Det er videre en fordel at reglene harmoniseres med konsesjonsplikten. Dette vil bidra til å redusere uklarheter og bedre forutberegneligheten for erververe av landbrukseiendom. Fylkesmannen mener imidlertid arealgrensene bør justeres noe mer opp enn det departementet foreslår.

***Forslag om 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***

Departementet mener det er uheldig og unødvendig at odelsloven og konsesjonsloven inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes om fritak fra boplikten. Arbeidet med fritakssøknadene er ressurskrevende både for forvaltningen og erverver. Resultatet er ofte at det gis tidsbegrenset fritak slik at boplikten bare blir skjøvet frem i tid, og det søkes på nytt etter noen år. Gjentatte utsettelse øker erfaringsmessig risikoen for at landbrukseiendommen ikke ivaretas på en like god måte som når boplikten avklares tidlig i eierforholdet. Dersom muligheten til å søke fritak fjernes, må eieren på et relativt tidlig tidspunkt ta stilling til om han ønsker å bo på eiendommen eller ikke. Hvis boplikt blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon, kan den konkrete vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke i stedet foretas i en evt. konsesjonsvurdering hvor det kan settes vilkår om boplikt dersom det synes påkrevet. Slike vilkår kan eieren eventuelt søke om å få lempet dersom det skulle oppstå behov for det. Departementet mener denne muligheten for konkret vurdering er tilstrekkelig.

Fylkesmannen slutter seg til departementets vurderinger. Vårt inntrykk er at det i praksis ofte gis tidsbegrenset fritak gjentatte ganger på samme eiendom. At muligheten til å søke om fritak fra boplikten fjernes, slik at bopliktsspørsmålet får en endelig avklaring på et tidligere tidspunkt, anser vi derfor som en fordel.

***Forslag om at det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.***

Departementet viser til at forslaget om å fjerne muligheten for å søke fritak fra boplikten og at den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon, innebærer at det må tas stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i. Departementet mener de vurderingsmomenter som gjelder for fritakssøknader i dag er relevante selv om fritaksmuligheten oppheves. Det er imidlertid etter departementets syn ikke behov for å legge like stor vekt på tilknytningen til eiendommen, siden tilknytningen regelmessig må anses som svak når eier ikke ønsker å bosette seg på eiendommen. Departementet kan heller ikke se at det er ønskelig å legge like stor vekt på livssituasjonen. Løsningen som foreslås innebærer likevel at det fortsatt kan tas hensyn til tilknytning og livssituasjonen ved den avsluttende vurderingen av om konsesjon skal gis og hvordan vilkår eventuelt skal utformes.

Departementet forslår videre at det skal tas utgangspunkt i de hensyn som begrunner boplikten og at det til gunst for søker skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. På samme 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. Departementet mener at disse elementene bør nevnes i bestemmelsene. Departementet mener

at hensynene kommer best fram ved at de utformes som en plikt for kommunene til å ta stilling til om det skal settes konsesjonsvilkår om boplikt.

Fylkesmannen er enig i departementets vurderinger mht. hvilke momenter som bør tillegges vekt når det søkes om konsesjon fordi eier ikke kan eller vil oppfylle boplikten etter loven. Vi er også enig i at det ikke bør legges like stor vekt på tilknytning og livssituasjon som ved dagens fritakssøknader. Fylkesmannen ser det videre som en fordel at det innføres en plikt for kommunene til å vurdere om boplikt skal være et konsesjonsvilkår i den enkelte sak.

***Forslag om at boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen***

Fylkesmannen er enig i departementets begrunnelse om at dagens unntaksregel er vanskelig å håndheve og åpner for omgåelser. Vi støtter derfor forslaget.

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

Departementet viser til at målet for driveplikten må være at produksjonsarealer som kan gi grunnlag for lønnsom drift blir drevet. De hensyn som begrunner driveplikten 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. Ved vedtagelse av ny skogbrukslov med tilhørende forskrifter, er det fastsatt bestemmelser om krav til foryngelse og miljøvennlig drift av skog. Etter departementets vurdering er det ikke behov for driveplikt for skog som supplement til disse reglene. Det foreslås derfor at driveplikten ikke bør gjelde skog.

Fylkesmannen støtter forslaget om en selvstendig og varig driveplikt for jordbruksarealer, uavhengig av eiendomsoverdragelse. Vi har ingen ytterligere merknader til forslaget.

***Forslag om at slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense***

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 i dag en betingelse for konsesjonsfriheten at eiendommen har vært i familiens eie i minst 5 år. Departementet viser til at kommuner med nedsatt konsesjonsgrense 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 en effektiv brems for slik bruksendring. Det foreslås derfor at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av forskrift. Fra enkelte kommuner er det reist spørsmål om forskriften om nedsatt konsesjonsplikt bør utvides til også å gjelde ubebygde enkelttomter. Departementet ber om synspunkter på om en slik utvidelse er ønskelig.

Fylkesmannen støtter forslaget og viser til at de aller fleste erverv i dag skjer konsesjonsfritt pga. slektskap, noe som begrenser forskriftens betydning. Vi ser det som positivt at kommunene selv vil kunne bestemme om de vil utvide forskriften i fraflyttingsområder. Vi mener også at virkeområdet for nullgrenseforskriften bør utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir bebygget med helårsbolig, da de samme hensyn som for bebygde tomter gjør seg gjeldende.

***Synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom***

Fylkesmannen kan ikke se at det er behov for innføring av boplikt på utmarkseiendommer i Østfold.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Thor Bjønnes e.f.  
landbruksdirektør

*Anne Strømsæther*  
Anne Strømsæther  
rådgiver