Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@lmd.dep.no

| Deres ref: | Vår ref: #66952v1/th-th | Saksbehandler: Trude Hafslund | 06.05.2008 |
|---|---|---|---|
| 200800216-/AA | | th@jus.no T +47 22 03 50 61 | |

# Høringsuttalelse - forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - bestemmelser om bo- og driveplikt mm

Vi viser til departementets høringsbrev av 5. januar 2008 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sondrer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom. Lovutvalget består av Rolf Christensen (leder), Botolf Botolfsen jr., Harald Heggem Brørby, Frode Seim Halvorsen, Jarle Wallevik Holstrøm, Jan-Erik Nielsen, Line Andreassen Parelius.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

## I. Sakens bakgrunn

Høringsbrevet omhandler endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

Bakgrunnen for endringsforslagene er at departementet ønsker å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenkling.

Forslagene gjelder først og fremst reglene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer når det gjelder omfanget av konsesjonsplikt og vurderingen i konsesjonssaker, samt hvilke eiendommer som skal omfattes av odelsrett.

Forslagene knytter seg således både til lovtekniske endringer og endringer av mer landbrukspolitisk og rettspolitisk karakter.

Både konsesjonslov, odelslov og jordlov har vært undergitt endringer i de senere år.

Når det gjelder odelsrettens område, har det i tillegg vært nedsatt utvalg som har vurdert dagens odelslovgivning. Deres innstilling, NOU 2003:26 har også vært gjenstand for høring.

Noen av temaene som tas opp i dette høringsbrevet knyttet til odelslovgivningen og bo- og driveplikt, har vært gjenstand for omfattende behandling i NOU 2003:26. Det hadde derfor vært hensiktsmessig med samordning av disse to lovforarbeider.

Denne uttalelse begrenser seg til de endringsforslag og spørsmål som er tatt opp i høringsbrevet.

Advokatforeningen uttaler seg i utgangspunktet ikke om rettspolitiske spørsmål, men grensedragningen mellom lovtekniske spørsmål og formål og hensikt bak regler er vanskelig å trekke. Dette gjelder kanskje i særlig grad innenfor dette rettsfeltet.

## II. Kommentarer til de enkelte forslagene

### Del 2 – Odlingsjord – konsesjonsplikt og boplikt på landbrukseiendom

1. *Forslag til endringer i lovbestemmelsene om boplikt (høringsbrevet pkt. 2.4.1 og 2.4.2).*

Advokatforeningen er enig i at det bør være boplikt på eiendommer som folk flest oppfatter som landbrukseiendommer og som det er egnet bygningsmasse på, herunder egnet bolighus. Dette krever at eiendommene har et visst ressursgrunnlag.

Det er i høringsnotatet foreslått at ressursgrunnlaget av rettstekniske grunner defineres ved hjelp av arealgrenser. Advokatforeningen forstår det slik at det ikke er hensikten eller formålet ved slike rettstekniske endringer å øke omfanget av eiendommer som omfattes av boplikten.

Arealkrav odlingsjord

Advokatforeningen er enig i forslaget i høringsbrevet om å innføre faste kriterier for odlingsjord fastsatt ut fra arealstørrelser. En slik endring vil medføre at partene ved en overdragelse og løsningssituasjon på en langt mer forutsigbar måte kan vurdere om vilkårene for odlingsjord er tilstede eller ikke. Det vil også medføre en reduksjon i antall løsningssaker som kommer til behandling for domstolene.

Riktignok vil kriterier som arealstørrelser og jordkvaliteter fortsatt kunne medføre vurderinger og skjønn, både over hvilke arealer som omfattes, hvilken tilstand arealene skal ha, oppmålingsspørsmål mv.

Advokatforeningen støtter forslaget om å sløyfe vurderingstemaet ”*kan nyttast til landbruksdrift*” i odelslovens § 1.

Ved odelsutvalgets innstilling (NOU 2003:26) ble foreslått inntatt begrepet ”*landbrukseigedom*” i odelslovens § 1 som en sikkerhetsventil i stedet. Høringsforslaget har nå ikke medtatt dette i sitt forslag og Advokatforeningen forstår at dette er gjort for i størst mulig grad å unngå skjønnsmessige kriterier. Advokatforeningen deler dette syn hvis det samtidig stilles arealkrav som medfører at eiendommen er å anse som en landbrukseiendom.

Advokatforeningen slutter seg således til høringsbrevet sitt forslag til ny ordlyd i odelslovens § 1.

Når det gjelder hvilke arealkrav som bør gjelde i odelslovens § 2, er Advokatforeningen enig i at de eiendommer som det i dag er tvil om er odlingsjord, ikke lenger bør være odlingsjord.

Odelslovutvalget sitt flertall foreslo at nye arealgrenser ble satt til 50 da. jordbruksareal eller 1.000 da. skog. Advokatforeningen sluttet seg den gang til flertallet sitt forslag.

Høringsforslaget som nå foreligger setter, slik Advokatforeningen ser det, klart mindre krav til areal for at eiendommer skal oppfylle kravet til odlingsjord.

Når vilkåret i dagens odelslov § 1 om at eiendommen ”*kan nyttast til landbruksdrift*” fjernes, vil det i alle fall i mange distrikter, f.eks. på Vestlandet og Nord-Norge, føre til at eiendommer som i dag ikke oppfyller kravene til odlingsjord igjen blir odlingsjord. Dette selv om forslaget begrenser jordbruksarealene som skal medregnes til fulldyrket og overflatedyrket jord. Advokatforeningen vil for øvrig bemerke at innmarksbeite/gjødslet beite oppfattes å være en viktig ressurs for eiendommer i mange distrikter som beitegrunnlag for sau, samtidig som det er et viktig kulturlandskap.

Dersom arealgrensene settes for lavt, vil det medføre at eiendommer som ikke har det nødvendige ressursgrunnlag som landbrukseiendom, og ikke gir økonomisk overskudd av betydning, blir odlingsjord. Situasjonen kan i tilfelle bli at eiendommer som er odlingsjord etter odelslovens § 2 og som derved kan være gjenstand for odelsløsning, ikke blir drivepliktige etter jordlovens § 8 da de ikke ”kan gi *grunnlag for lønsam drift*”.

Advokatforeningen kan heller ikke se at et hensyn til samordning med konsesjonsloven og bopliktsreglene gir grunn til eller nødvendiggjør foreslåtte arealkrav.

Advokatforeningen mener derfor at det ikke er grunnlag for å sette arealkravene i odelslovens § 2 lavere enn flertallet foreslo i innstilling NOU 2003:26. Advokatforeningen vil derfor foreslå at arealkravene som flertallet foreslo i innstillingen nyttes og at det nyttes ”jordbruksareal” i stedet for ”fulldyrket og overflatedyrket jord”. Dersom det er ønskelig med boplikt også på mindre og bebygde eiendommer, kan dette i tilfelle innarbeides direkte i konsesjonsloven § 5, 2. ledd.

Derved oppnås også samordning med jordloven hvor det i høringsbrevet foreslås at det i § 8 1. ledd forelås at ”dyrka jord” erstattes med ”jordbruksareal”.

<u>Arealgrenser for konsesjonsplikt og boplikt</u>

Advokatforeningen deler det syn at det ville være fordeler ved å samordne arealgrensene i odelsloven og i konsesjonsloven.

En økning av arealkravene for konsesjonsplikt i konsesjonsloven til 25 da. fulldyrket og overflatedyrket jord, antas å ville føre til at det i flere distrikter på Vestlandet og i Nord-Norge vil

være flere eiendommer som i dag ikke er konsesjonspliktige som igjen blir konsesjonspliktige. Dette fordi andelen av overflatedyrket areal antas å være høyere for eiendommer av denne størrelse i disse distriktene enn for landsgjennomsnittet.

For å kunne oppnå full samordning mellom arealkrav i odelslov og i konsesjonslov, foreslås at samme arealgrense og "jordbruksareal" nyttes begge steder.

Advokatforeningen registrerer at høringsbrevet sitt forslag til arealkrav i odelsloven og konsesjonsloven medfører samordning når det gjelder størrelsen på jordbruksareal, men ikke når det gjelder størrelsen på annen jord/skog. Arealkravene knyttet til boplikt, blir derimot fullt samordnet.

Bebygd eiendom

Advokatforeningen er enig i departementets syn om at lovbestemt boplikt må forutsette at eiendommen har bolighus og kan bebos. I høringsbrevet foreslås likevel at det i lovteksten benyttes uttrykket "*bebygd eiendom*" samtidig som det gis uttrykk for at det legges til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall ansees eiendommen som ubebygd.

Advokatforeningen kan ikke se at det da oppnås en bedre rettsteknisk løsning ved i loven å bruke kriteriet "*bebygd eiendom*" i stedet for "*bebygd med bolighus*". Ved å benytte uttrykket "bebygd eiendom" vil det bli innført boplikt selv om bygninger kun er f.eks. skur eller garasjer som åpenbart ikke kan bebos. Grensetilfeller vil oppstå uansett hvilket uttrykk som velges.

Advokatforeningen foreslår derfor på dette punkt at det i konsesjonslovens § 5, 2. ledd benyttes uttrykket "*bebygd med bolighus*".

Særlig om odelsløsning

Advokatforeningen er enig med departementets standpunkt og begrunnelse for at det ved odelsløsning bør oppstå en lovbestemt boplikt.

2. *Lovbestemt boplikt som betingelse for å slippe å søke konsesjon (høringsbrevet pkt. 2.4.3)*

I høringsbrevet foreslås at muligheten til å søke om fritak eller utsettelse med boplikten oppheves og at boplikt blir et vilkår som må oppfylles for å bli fritatt for konsesjonsplikt.

Advokatforeningen er enig i at endringen kan føre til en viss forenkling og at forholdet til fritak eller utsettelse av boplikt kan bli å behandle som ledd i en konsesjonssak.

For en søker vil det normalt bli oppfattet som mer omfattende og alvorlig å søke om konsesjon enn å søke om fritak/utsettelse av en boplikt. Muligheten for like regler for nære slektninger uten odelsrett og slektninger med odelsrett kan oppnås ved at det i konsesjonsloven for begge grupper inntas lik adgang til å søke fritak fra boplikten.

Reglene om å søke fritak fra boplikten oppfattes også som mer smidige enn en ordinær konsesjonsbehandling. Det er i dag mulig for en odelsberettiget før overdragelse å søke om fritak eller utsettelse av boplikt. Dersom søknaden ikke imøtekommes kan søker velge ikke å overta eiendommen, eller å overta eiendommen og oppfylle boplikten. Begge situasjoner kan gjennomføres og uten at odelsretten går tapt.

Det fremgår av høringsbrevet at det foreslås opprettholdt mulighet til å søke om fritak eller utsettelse når det gjelder driveplikten i forslaget til ny § 8 i jordloven.

Advokatforeningen vil foreslå at det også opprettholdes mulighet for å søke om fritak eller utsettelse med boplikt.

I høringsbrevet er foreslått at konsesjonslovens § 13 endres slik at det går frem at dersom konsesjon avslås faller odelsretten for eieren og hans linje bort.

Forslaget kan oppfattes slik at odelsretten faller bort enten det er tale om en ordinær konsesjonssøknad eller det søkes om konsesjon fordi boplikten er misligholdt. Det vises her til den generelle utforming i høringsbrevet side 29, nederst. Hvis dette er riktig oppfattet reises spørsmål om disse to konsesjonssituasjoner bør behandles likt, herunder at odelsretten går tapt ved en ordinær konsesjonssøknad for overtagelse av eiendommen. Dette vil i tilfelle medføre en realitetsendring i forhold til den faktiske situasjon i dag. En odelsberettiget kan som vist til foran i dag søke om fritak eller utsettelse med boplikt før han overtar. Ved avslag på søknad kan han velge å ikke overta eiendommen, eller overta eiendommen med boplikt uten at odelsretten er gått tapt.

Advokatforeningen kan ikke se at samordning av reglene om boplikt i odelslov og konsesjonslov med plassering i konsesjonslov gir behov for slike endringer.

Advokatforeningen mener derfor at tap av odelsrett ved avslag på konsesjon bør begrenses til de situasjoner hvor søkeren har misligholdt boplikten.

Advokatforeningen foreslår videre at bestemmelsen om at odelsretten går tapt hvis konsesjon blir avslått, som nå er foreslått plassert i § 13, 4. ledd, siste setning flyttes til odelsloven § 27. Det antas å være en lovteknisk bedre løsning at det fremgår direkte av odelsloven når odelsrett kan gå tapt, i stedet for at avklaring av dette spørsmål fremgår av konsesjonsloven.

3. *Plassering av bestemmelsene om boplikt (høringsbrevet pkt. 2.4.4)*

Lovforslaget i høringsbrevet bygger på den systematikk at bestemmelsene om boplikt samles i konsesjonsloven og tas ut av odelsloven.

Advokatforeningen er enig i at bopliktsbestemmelsene på denne måte samles. Det foreslås likevel at det bør være en henvisning til reglene om bo- og (drive-)plikt i konsesjonslov (og jordlov) i odelslovens § 27. Dette på samme måte som høringsforslaget opprettholder slik henvisning for eiendommer som omfattes av åsetesretten, jfr. lovforslaget til odelslovens § 51, 3. ledd. I motsatt fall bør henvisningen fjernes begge steder.

4. *Innholdet i boplikten (høringsbrevet pkt. 2.4.5)*

Departementet har foreslått at unntaksbestemmelsen i odelsloven og konsesjonsloven om at boplikt kan oppfylles ved opphold på eiendommen minst 50 % av nettene etter en plan kommunen har godkjent, blir opphevet.

Unntaksbestemmelsen har gjort bopliktregelen mer smidig å oppfylle i situasjoner hvor familien av ulike årsaker ikke har kunnet ta bolig på eiendommen. Advokatforeningen forstår samtidig at bestemmelsen har vært lite brukt og samtidig har vært ressurskrevende å håndheve.

På bakgrunn av kommunenes erfaringer med bestemmelsen og den lovtekniske side, har ikke Advokatforeningen merknader til at bestemmelsen oppheves. Det foreslås i stedet at eiere med

særlige behov knyttet til beboelse kan få disse forhold vurdert i forbindelse med søknad om fritak eller utsettelse av boplikt som Advokatforeningen har foreslått opprettholdt, jfr. merknad til høringsbrevet pkt. 2.4.3 ovenfor.

En fjerning av dette unntaket, gir etter Advokatforeningens syn ytterligere grunn til å opprettholde adgangen til å søke om fritak eller utsettelse også for boplikten.

5. *Behandling der boplikten ikke blir oppfylt (høringsbrevet pkt. 2.4.6)*

Advokatforeningen er enig i at det ved mislighold av boplikt etableres en plikt for kommunen til å pålegge eier å søke konsesjon. Derved kan oppnås en mer lik behandling av misligholdssituasjoner i de ulike kommuner og kommunenes skjønnsmessige vurdering av om pålegg skal gis unngås.

Advokatforeningen er derfor enig i forslaget til endring av konsesjonsloven § 13, 3. ledd nr. 4 og § 13, nytt 4. ledd.

Advokatforeningen er enig i departementets forslag til endring av odelsloven § 28 og opphevingen av odelslovens § 29.

6. *Boplikt hvor eiendommen er overtatt i kraft av åsetesrett (høringsbrevet pkt. 2.4.7)*

Advokatforeningen er enig i departementets forslag til endring av odelslovens § 51, 3. ledd.

## Del 3 – Lovbestemt boplikt på utmarkseiendom

Advokatforeningen ser ikke særskilt behov for at ubebygde større skogeiendommer med produktiv skog eller utmarkseiendommer uten skog skal omfattes av lovbestemt boplikt. Antallet slike eiendommer er begrenset og overdragelse til andre enn odelsberettigede og nær slekt vil uansett utløse konsesjonsplikt hvor forholdet til boplikt kan vurderes.

Næringspotensialet for disse eiendommer vil normalt være begrenset og det vil ofte ikke være egnet eller ønskelig med beboelse av slike eiendommer.

## Del 4 – Konsesjonsvilkår og konsesjonsvurdering

1. *Konsesjonsvurdering når konsesjonsplikt oppstår fordi ny eier ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt på landbrukseiendom (høringsbrevet pkt. 4.3.1)*

Det er i dagens konsesjonslov § 9, 1. ledd inntatt hensyn som skal vurderes til fordel for søker ved behandling av konsesjonssaker.

I høringsbrevet foreslås at det fastsettes særskilte hensyn som skal vurderes til fordel for søker ved konsesjonsvurderingen når konsesjonsplikt oppstår fordi ny eier ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt på landbrukseiendom. Disse forhold er foreslått innarbeidet i et nytt 4. ledd. Nye hensyn som her foreslås innarbeidet er hensynene til ressursforvaltning og kulturforvaltning.

Advokatforeningen mener at det rent lovteknisk ville være en fordel med en felles bestemmelse. Det kan heller ikke sees at nær slekt og odelsberettigede som søker om konsesjon fordi boplikten ikke oppfylles, ikke også skal kunne påberope seg de hensyn som er omtalt i § 9, 1. ledd.

Det foreslås derfor i stedet at de nye hensyn som er innarbeidet i nytt lovforslag § 9, nytt 4. ledd, hensynene til ressursforvaltning og kulturforvaltning, inntas som nytt pkt. 5 i § 9, 1. ledd som

hensyn alle konsesjonssøkere kan påberope seg. Dermed unngås ulike kriterier ved behandling av søknader om konsesjon på dette området.

2. *Konsesjonsvilkår om boplikt i andre saker som gjelder landbrukseiendom (høringsbrevet pkt. 4.3.3)*

Etter dagens konsesjonslov § 11 kan det vurderes å sette vilkår om boplikt ved konsesjon. I høringsbrevet foreslås at det innarbeides i loven plikt for kommunen til å vurdere boplikt og samtidig med utfyllende bestemmelser om hvilke hensyn som skal tas ved denne vurdering.

Advokatforeningen er enig i at det kan være en fordel at det fremgår direkte av konsesjonsloven at boplikt kan settes som et konsesjonsvilkår. Når det gjelder hvilke hensyn som skal tillegges vekt, kan det gjerne være tilstrekkelig å vise til konsesjonslovens § 9, 1. ledd. Advokatforeningen viser i den forbindelse til sine merknader til høringsbrevet pkt. 4.3.1 ovenfor.

## Del 5 – Driveplikt på landbrukseiendom

1. *Begrunnelse for driveplikt på landbrukseiendom og for eiendom løst på odel (høringsbrevet pkt. 5.3.1)*

Advokatforeningen har ikke merknader til høringsbrevets oppsummering og begrunnelsen for driveplikt for landbrukseiendom.

Advokatforeningen er også enig i at det ikke er urimelig at den som odelsløser eiendom egnet for landbruksdrift fra en som driver den, eller har til hensikt å drive den, selv må drive denne og at gjeldende bestemmelse om dette i odelslovens § 28, 2. ledd opprettholdes.

2. *Hva driveplikten bør omfatte (høringsbrevet pkt. 5.3.2)*
*Varig driveplikt (høringsbrevet pkt. 5.3.2.1)*

Advokatforeningen er enig i ut fra formålet bak reglene om driveplikt, at driveplikten gjelder for hele eierperioden.

Advokatforeningen har ikke merknader til at odelsløsningsretten ved misligholdt driveplikt opprettholdes i odelslovens § 28, men begrenses til 5 år som for frivillige overdragelser av odelsjord. Dagens regel om 10 års bo- og driveplikt ved odelsløsning oppfattes som en straffebestemmelse uten annet saklig formål. Årsaken til at overtagelser skjer ved odelsløsning er forskjellige og forsvarer ikke en slik generell bestemmelse om utvidet driveplikt.

Advokatforeningen har således ikke merknader til høringsbrevets lovforslag i jordlovens § 8, 1. ledd og odelslovens § 28, 1. og 2. ledd på dette punkt.

2.2 *Driveplikt for jordbruksareal, ikke skog (høringsbrevet pkt. 5.3.2.2)*

I høringsbrevet foreslås at driveplikt ikke bør gjelde for skog og at hensynene til forvaltning av skog ivaretas av ny skogbrukslov. Samtidig foreslås driveplikt for gjødslet beite.

Advokatforeningen ser lovtekniske fordeler ved like regler om driveplikt for alle typer landbrukseiendommer som gir grunnlag for lønnsom drift. Dette selv om innholdet i driveplikten vil være forskjellig for ulike typer areal.

Ved at så vel skogareal som alt jordbruksareal i utgangspunktet omfattes, tydeliggjøres også hensynene bak bestemmelsene, opprettholdelse av drift og å holde jord i hevd.

Ved slike like regler opprettholdes også driveplikt ved odelsløsning av alle typer odelseiendommer, også skogarealer, selv om misligholdsbestemmelsen vil være mindre aktuell for skogeiendom og skogdel av landbrukseiendom.

Advokatforeningen vil derfor foreslå at driveplikten i jordlovens § 8 skal gjelde både for jordbruksarealer og skogarealer.

2.3 *Personlig driveplikt eller driveplikt som kan oppfylles ved bortleie (høringsbrevet pkt. 5.3.2.3)*

I høringsbrevet foretas en avveining av om driveplikten skal være personlig eller om den kan oppfylles ved bortleie og det konkluderes med at plikten må kunne oppfylles ved langsiktig skriftlig bortleie som tidligere. Advokatforeningen har ikke merknader til denne vurdering.

I lovforslaget er stillet krav til innholdet i leieavtaler når driveplikten skal oppfylles ved bortleie. Samtidig foreslås at leieavtaler som ikke oppfyller krav til innhold ikke skal kunne gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til det offentlige.

Leieavtaler som ikke oppfyller kravene til innhold, vil innebære mislighold av driveplikten. Advokatforeningen er enig i at slike avtaler av partene ikke kan gjøres gjeldende mot det offentlige. Advokatforeningen reiser imidlertid spørsmål om det vil være en god lovteknisk løsning og innarbeide en privatrettslig ugyldighetsregel i jordloven.

Dersom det ved overdragelse av landbrukseiendom løper en skriftlig 10 års leieavtale på eiendommens jordbruksarealer, har Advokatforeningen oppfattet det slik at denne leieavtale kan løpe videre uten at driveplikten misligholdes, og at det ved utløp av denne leiekontrakten inngås ny skriftlig leieavtale på minimum 10 år.

2.4 *Plassering av bestemmelsene om driveplikt (høringsbrevet pkt. 5.3.3)*

Når det nå foreslås at driveplikten skal være en varig plikt knyttet til eierskapet, er Advokatforeningen enig i at reglene om driveplikt foreslås innarbeidet i og samordnet med jordvernsbestemmelsene i jordloven § 8. Det foreslås likevel at det i odelslov og konsesjonslov fastslås driveplikt med henvisning til jordlovens § 8.

2.5 *Fritak for driveplikt (høringsbrevet pkt. 5.3.4)*

Advokatforeningen er enig i at muligheten for fritak eller utsettelse med driveplikt opprettholdes og innarbeides i jordloven § 8, a).

2.6 *Manglende oppfylling av driveplikten (pkt. 5.3.5)*

Advokatforeningen har ikke merknader til lovforslagene når det gjelder manglende oppfylling av driveplikten.

## Del 6 - Slektskapsunntaket mv ved nedsatt konsesjonsgrense

1. *Slektskapsunntaket ( pkt 6.2.1)*

Det fremgår av høringsbrevet at det i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense fortsatt skjer en omdanning fra helårsbruk til fritidsbruk, som følge av at helårsboliger omsettes til nær slekt.

Advokatforeningen er enig i at slektskapsunntaket likevel ikke foreslås opphevet. Det er gode grunner for at nær familie med tilknytning til eiendom og hvor familien har bebodd eiendommen over tid, ikke pålegges boplikt.

Advokatforeningen har ikke merknader til at det i stedet innarbeides adgang til at kommuner, hvor det er behov for det, kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtagelse eller endring av forskrift.

2. *Sammenheng med endringsforslag om ny arealgrense for boplikt (pkt. 6.2.2)*

I høringsforslaget anføres at forslagene om å endre arealgrense for konsesjon, odlingsjord og boplikt må samordnes med bestemmelsene om nedsatt konsesjonsgrense.

Advokatforeningen er enig i at hvis det innarbeides adgang til at kommuner kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtagelse eller endring av forskrift for mindre eiendommer, må tilsvarende bestemmelse innarbeides når eiendommer som er over konsesjonsgrensen i konsesjonslovens § 4, 1. ledd, nr. 4 overføres til nær slekt, i de kommunene som har innført forskrift. I motsatt fall vil det bli en strengere kontroll/regler for de små eiendommene med bolig enn for større eiendommer under grensen for odlingsjord og boplikt, men over konsesjonsgrensen i § 4, 1. ledd, nr. 4.

3. *Ubebygde tomter (pkt. 6.2.3)*

Det fremgår videre av høringsbrevet, at enkelte kommuner har reist spørsmål om forskrift om nedsatt konsesjonsplikt burde utvides til også å gjelde ubebygde eiendommer. Dette for å sikre at ubebygde tomter som er planlagt utlagt for helårsbolig blir benyttet til dette når de bebygges.

Advokatforeningen ser ikke grunn til å innarbeide tilsvarende regler for tomter som for bebygde eiendommer. Uansett ville det vært behov for lengre frister og muligheter for å søke utsettelse med boplikt. De utfordringer som enkeltkommuner her har pekt på, bør i stedet søkes fanget opp ved endringer i plan- og bygningslov.

## Del 7 – Diverse endringsforslag

1. *Oppretting av feil i gjeldende lov (pkt. 7.1)*

Advokatforeningen har ikke merknader til høringsbrevets forslag om endringer i konsesjonsloven §§ 17 og 19.

2. *Behovet for overgangsbestemmelse (pkt. 7.2)*

Advokatforeningen har ikke merknader til høringsbrevets forslag til overgangsbestemmelse med en begrensning.

For det tilfelle at adgangen til å søke om fritak eller utsettelse med boplikten fjernes, vil høringsbrevet sitt forslag til overgangsbestemmelser, 3. ledd medføre at søknader som ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft bli avskåret fra realitetsbehandling. Søkerne vil i stedet være henvist til full konsesjonsbehandling. Advokatforeningen vil foreslå at overgangsbestemmelsen formes slik at søknader som er innkommet før loven trer i kraft kan undergis realitetsbehandling.

For det tilfelle at det foretas endring av konsesjonslovens § 6, 2. ledd og odelslovens § 27, 4. ledd om oppfyllelse av boplikt for eiere med mer enn 50 % opphold på eiendommen, men som ikke oppfyller kravene til registrering i folkeregisteret, må det også her etableres overgangsregel. Advokatforeningen vil foreslå at disse får anledning til å gjennomføre boplikten basert på 50 % opphold på eiendommen, og ikke må søke om konsesjon. I motsatt fall vil lovendringen kunne få alvorlige konsekvenser for etablerte overdragelser med etablerte løsninger av boplikten.

3. *Endringer i forskrifter(pkt. 7.3.1 og 7.3.2)*

I høringsbrevet er vist til at flere kommuner ikke følger de retningslinjer som gis av landbruks- og matdepartementet i forbindelse med priskontrollen på landbrukseiendommer.

Advokatforeningen har også erfart at kommunenes praktisering av priskontroll på landbrukseiendommer er ulik og at dette blant annet kan føre til at prisnivået på omtrent like eiendommer kan bli svært ulikt avhengig av hvilken kommune eiendommene ligger i.

Dersom det ved lovendring nå fastsettes arealgrenser som medfører at kun de landbrukseiendommer som har betydning i landbruksmessig sammenheng, og som gir overskudd, omfattes, er Advokatforeningen enig i at det ved forskrift søkes å oppnå mer enhetlig praktisering av priskontrollen. Advokatforeningen har ikke merknader til høringsbrevet sitt forslag til forskriftstekst.

Når det gjelder høringsbrevets forslag til forskriftsendringer i landbrukslovgivningen knyttet til Finnmarksloven, har Advokatforeningen ikke merknader til disse endringsforslag.

## Del 8 – Administrative og økonomiske konsekvenser

Advokatforeningen er enig i at det er et usikkert statistikkgrunnlag for å kunne vurdere de administrative og økonomiske konsekvensene ved de lovforslag som fremkommer i høringsbrevet. Lovforslagene vil medføre at en del eiendommer som i dag er underlagt konsesjonsplikt blir konsesjonsfrie, men også at en del eiendommer som i dag er konsesjonsfrie blir konsesjonspliktige. Det samme vil være situasjonen når det gjelder forholdet til odlingsjord.

Advokatforeningen er enig i at det vil medføre redusert ressursbruk å fjerne kriteriet (egnet til landbruksdrift) i odelslovens § 1. Forøvrig er Advokatforeningen usikker på hvilken innvirkning lovendringene vil ha på ressursbruk på kommune- og fylkesnivå.

Vennlig hilsen

Anders Ryssdal
leder

Merete Smith
generalsekretær