

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Plan og ressurs  
**Møtedato:** 13.05.2008  
**Sak:** 0032/08  
**Arkivkode:** V60

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 04/00130 - 007

**Tittel:** **SAKSPROTOKOLL: KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN,  
ODELSLOVEN HØRING - ENDRINGER BO OG DRIVEPLIKT**

## Behandling:

Forslag fra SP, AP, SV v/vararepr. Kåre Sjøvik (SP):

”Landbruks- og matdepartementet har i sitt forslag til endringer i konsesjonslovens §5 andre ledd, foreslått at det ikke skal være konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 daa eller eiendommen består av mer enn 350 daa produktiv skog. I dagens lov står *Ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer med et totalareal på over 100 daa eller der mer enn 20 daa er fulldyrket, er konsesjonsfrihet....*

Det betyr at en eiendom med 350 daa produktiv skog og et nærmest ubegrenset uproduktivt areal er fritatt for konsesjon. Uproduktivt areal kan være en ressurs både i sammenheng med jakt og turisme.

I Melding om kystskogbruket vises det til at vi langs Norges kyst har ca. 58 000 skogeiendommer. 48% av arealet eies av 7% av eierne med en gjennomsnitts størrelse på 2900 daa. 93% av eierne eier 52% av eiendommene med en gjennomsnitts størrelse på 240 daa. Dersom landbruks- og matdepartementets forslag til grenser blir vedtatt ser vi at svært mange av eiendommene ikke vil bli konsesjonspliktige dersom ikke arealet med dyrket mark krever det.

Rana Kommune mener det er uheldig at eiendommer som betegnes som middels størrelse ikke er underlagt konsesjon og vi foreslår at den gamle teksten beholdes.”

Forslaget med vedtatt med 7 mot 4 (ML, H, FrP) stemmer.

## Vedtak:

Plan- og Ressursutvalget i Rana kommune ser et behov for endringer og forenklinger i dagens regelverk og slutter seg til framlagte forslag til endringer i Odelsloven, Konsesjonsloven og Jordloven, med følgende endringer:

Landbruks- og matdepartementet har i sitt forslag til endringer i konsesjonslovens §5 andre ledd, foreslått at det ikke skal være konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom der

fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 daa eller eiendommen består av mer enn 350 daa produktiv skog. I dagens lov står *Ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer med et totalareal på over 100 daa eller der mer enn 20 daa er fulldyrket, er konsesjonsfrihet....*

Det betyr at en eiendom med 350 daa produktiv skog og et nærmest ubegrenset uproduktivt areal er fritatt for konsesjon. Uproduktivt areal kan være en ressurs både i sammenheng med jakt og turisme.

I Melding om kystskogbruket vises det til at vi langs Norges kyst har ca. 58 000 skogeiendommer. 48% av arealet eies av 7% av eierne med en gjennomsnitts størrelse på 2900 daa. 93% av eierne eier 52% av eiendommene med en gjennomsnitts størrelse på 240 daa. Dersom landbruks- og matdepartementets forslag til grenser blir vedtatt ser vi at svært mange av eiendommene ikke vil bli konsesjonspliktige dersom ikke arealet med dyrket mark krever det.

Rana Kommune mener det er uheldig at eiendommer som betegnes som middels størrelse ikke er underlagt konsesjon og vi foreslår at den gamle teksten beholdes.

Rådmannen i Rana,

# **RANA KOMMUNE**

Arkivnr.: 04/00130 - 006

Saksbehandler: Reidar Flønes

Arkiv: V60

## **SAK: KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN, ODELSLOVEN HØRING - ENDRINGER BO OG DRIVEPLIKT**

Evt. vedleggsliste finnes på slutten av saksframlegget.

### **Forslag til vedtak:**

Plan- og Ressursutvalget i Rana kommune ser et behov for endringer og forenklinger i dagens regelverk og slutter seg til framlagte forslag til endringer i Odelsloven, Konesjonsloven og Jordloven.

Rådmannen i Rana,

### **Saksutredning:**

Landbruks- og matdepartementet har ute på høring forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Høringsnotatet er på ca 80 sider, og er derfor bare med som uttrykt vedlegg. Notatet kan leses på:

[http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat\\_050208\\_odel\\_kons\\_lov\\_mm.pdf](http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat_050208_odel_kons_lov_mm.pdf)

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

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
- At det blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord. Det vil si at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseieendom" eller "kan nyttast til landbruksdrift".
- At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.

- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
- At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
- At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Departementet ber også om synspunkter på:  
om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

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

### **Gjeldende regler om bo- og drive plikt:**

Reglene om bo- og driveplikt oppstår ved erverv av landbrukseiendom, og er fastsatt i konsesjonsloven, odelsloven, og jordloven. Det er kommunene som er satt til å håndheve gjeldende regler om bo- og driveplikt, og som innvilger konsesjon ved erverv av landbrukseiendom. I utgangspunktet er alle erverv av fast eiendom konsesjonspliktige, med mindre de er unntatt i loven (Lov av 28.11.2003, om konsesjon for erverv av fast eiendom). I hht konsesjonslovens bestemmelser er det ikke konsesjonsplikt for odelsberettigede, eller den som er nært beslektet med overdrager av landbrukseiendom. De godtgjør sin konsesjonsfrihet ved å fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet ved tinglysning av skjøte. Erverver som godtgjør konsesjonsfrihet etter dette har såkalt lovbestemt bo- og driveplikt, som følger av bestemmelsene i selve konsesjonsloven og i odelsloven.

Kommunene har ansvaret for at den lovbestemte bo- og driveplikten overholdes. Ved vesentlige mislighold av bo- og driveplikten, kan erververen pålegges å søke om konsesjon i hht konsesjonsloven §13 tredje ledd nr 4.

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter Konsesjonslovens §5 første ledd nr 2, og bo- og driveplikten følger av odelsloven §§27-29. Forutsetningen her er at landbrukseiendommen er en odelseiendom etter odelsloven §§ 1 og 2 (dvs en eiendom *som har minst 20 daa jordbruksareal, eller har så mye anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 daa jordbruksareal*. En eiendom er likevel ikke odelseiendom dersom jordbruksarealet er mindre enn 5 daa. Det samme gjelder for rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 daa). I hht odelslovens §27, 1.ledd har den som overtar en eiendom ved odelsløsning plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo på den og drive den i minst 10 år sammenhengende. For den som ellers overtar en eiendom med odelsrett, er bo- og driveplikten 5-årig. Og etter odelsloven §27 a kan disse søke om fritak, enten tidsavgrenset eller varig fritak. For nære slektninger, som ikke er odelsberettigede til en eiendom, er det i hht konsesjonsloven §5 1.ledd nr 1, unntak for konsesjonsplikt ved erverv av eiendom som har mer enn 20 daa jordbruksareal, eller rene skogeiendommer over 100 daa. Betingelsen er at erververen oppfyller minst 5 års sammenhengende bo- og driveplikt. I hht konsesjonslovens regler kan det søkes fritak fra dette, enten tidsavgrenset eller varig fritak.

For de konsesjonspliktige erverv av landbrukseiendommer, er bo- og driveplikt gitt ved vilkår fastsatt i konsesjonen (konsesjon = en tillatelse til å bli eier). Slike vilkår fastsettes av kommunen, og kan eksempelvis være personlig eller upersonlig boplikt og driveplikt. Jfr konsesjonsloven §11, "i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme".

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.

### **Vurdering**

En forenkling av regelverket med at bestemmelsene om boplikt flyttes til konsesjonsloven og bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven vil være en fordel i saksbehandlingen. Endringsforslaget vil gi en større forutsigbarhet mht om det er boplikt på eiendommen eller ikke og en forenkling i saksbehandlingen. Dagens skjønnsvurdering om at eiendommen er en "jord og skogbrukseiendom" eller "kan nyttast til landbruksdrift" skaper usikkerhet både i forvaltningen og blant nåværende og framtidige eiere. Det brukes mye tid på denne vurderingen og det er en fordel at denne fjernes.

En fjerning av muligheten til å søke om fritak fra bo-og driveplikten innebærer at alle som overtar en eiendom som det er boplikt på må tilflytte eiendommen, uavhengig av slektskapsforhold og odelsrett. Vi mener dette vil være en god løsning som gir stor forutsigbarhet for den som ønsker å overta eiendommen og en større mulighet for konkret vurdering i hver enkelt sak. Ved eventuell konsesjonsbehandling må man da vurdere om det skal pålegges boplikt eller ikke.

At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen støttes fullt ut. I dag er det tilstrekkelig at eieren bor 50% av nettene på bruket, dette er ukontrollerbart, og registrert flytting i folkeregisteret vil være mye enklere å kontrollere.

Dersom driveplikten bare skal gjelde på driftsenheter der jordbruksarealet kan drives lønnsomt, og man ser på den eiendommen isolert, vil det bli svært mange bruk det ikke vil være driveplikt på. For å få en god drift på leiejorda er det ofte nødvendig med langsiktige leieavtaler, med hensyn til fornying av eng, ugrasssprøyting, grøfting og vedlikehold av gjerder. Vi mener derfor at det i utgangspunktet bør være varig driveplikt på alt drivverdig jordbruksareal, med krav om bortleige på langsiktig avtale dersom eieren ikke skal drive det selv, dersom det er noen som ønsker å leie dyrka mark som tilleggsjord.

Departementets forslag innebærer at det ikke oppstår boplikt ved erverv av større utmarkseiendommer uten produktivt jord- eller skogareal. Det samme gjelder for ubebygde skogeiendommer. Dep. ber om høringsinnstansens synspunkt på hvorvidt det bør være lovbestemt boplikt på ubebygde skogeiendommer eller rene utmarkseiendommer over 5.000 da. Administrasjonen mener at dersom det skal være lovbestemt boplikt på ubebygde skogeiendommer over arealgrensen, må det være tilstrekkelig at boplikten gjelder i kommunen, ikke nødvendigvis på eiendommen. Eiendommens beliggenhet avgjør hvorvidt det er hensiktsmessig eller ønskelig å bygge ny bolig der. Det er heller ikke av avgjørende betydning for drift av arealet at eier selv er bosatt på selve eiendommen.

**Konklusjon**

Det er et behov for endringer og forenklinger i dagens regelverk og det anbefales at kommunen slutter seg til framlagte forslag til endringer i Odelsloven, Konesesjonsloven og Jordloven.

**Utrykt vedlegg:** Høringsnotat av 05.02.08

**Trykt vedlegg:** Vedlegg 1 i høringsnotatet