

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

**Høring fra Fylkeslandbruksstyret i Nordland - endring i odelsloven -
konesjonsloven og jordloven - bestemmelser om bo- og driveplikt mm**

Vedlagt oversendes sak 11/08 fra Fylkeslandbruksstyret i Nordland.

Med hilsen

Margrethe Benson (e.f.)
seniorrådgiver

Fylkesmannens innstilling:

Fylkesmannen vil innledningsvis gjengi hovedpunktene i Landbruks- og matdepartementets lovforslag:

- Bestemmelsene om boplikt flyttes til konsesjonsloven
- Bestemmelsene om driveplikt flyttes til jordloven
- Boplikt bare ved erverv av bebygde eiendommer over 25 daa dyrka mark eller over 350 daa produktiv skog
- Konsesjonsplikt oppstår ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark, arealgrensen på 100 daa totalareal beholdes som i dag.
- Den som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon, kan ikke søke fritak som nå
- Begrepene "jord- og skogbrukseiendom" i konsesjonsloven § 5 annet ledd og "kan nyttast til landbruksdrift" i odelsloven § 1 foreslås fjernet
- Boplikten foreslås fortsatt å være personlig og gjelde i 5 år. Det foreslås imidlertid at oppfyllelse bare kan skje ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig om det har skjedd en overdragelse og uten tidsbegrensning

Landbruks- og matdepartementet har begrunnet endringsforslagene med større forutberegelighet, bedre målretting samt forenklinger. Departementet mener at reglene om lovbestemt boplikt bør innrettes slik at de i større grad enn i dag kan bidra til at bosettingspotensialet på landbrukseiendommer utnyttes.

FYLKESMANNENS BEMERKNINGER:

I – 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.

Fylkesmannen støtter forslaget om å flytte bestemmelsene om boplikt til konsesjonsloven og forslaget om å flytte driveplikten til jordloven. Dette vil innebære en forenkling, og vedtaksmyndigheten slipper å vurdere om en søknad om fritak fra boplikten skal avgjøres i medhold av konsesjonsloven eller i medhold av odelsloven.

II – Forslag om at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller over 350 daa produktiv skog

Fylkeslandbruksstyret mener arealgrensene ikke må heves. Spesielt for arealgrensen for dyrka mark vil det føre til at stadig mer dyrka mark blir tatt ut av matproduksjon.

III – Forslag om at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark. Arealgrensen på 100 daa beholdes som i dag.

Fylkeslandbruksstyret mener at arealgrensene ikke må heves, men er enig i at arealet også skal omfatte overflatedyrka jord. Heving av arealgrensene vil føre til at mer dyrka jord blir tatt ut av matproduksjon. På denne bakgrunn ville det være ønskelig å gå tilbake til de "gamle" arealgrensene.

IV – Forslag om at kravet til odligsjord blir 25 daa dyrka mark eller 350 daa produktiv skog

Fylkeslandbruksstyret mener at arealgrensene heller ikke bør heves, utfra at det bør være sammenheng mellom konsesjonslov og odelslov.

V - Forslag om at den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke om konsesjon.

Fylkesmannen støtter dette forslaget. En slik endring antas spesielt å medføre en besparelse for kommunene som – ved å gi midlertidige fritak fra boplikten som i dag – opplever å måtte behandle flere fritakssøknader for den samme eiendommen. Fylkesmannen vil imidlertid peke på at en slik regel kan medvirke til at eiendomsoverdragelser i de tilfelle hvor erververen ikke vil eller kan oppfylle boplikten blir utsatt, dette for å slippe å søke konsesjon. En slik utsettelse kan medføre dårligere drift av eiendommens arealer og dårligere vedlikehold av bygningsmassen. En annen konsekvens kan bli at den erverver som ikke får konsesjon, søker om fradeling av bygningsmassen og selger restarealene som tilleggsjord. Hvorvidt dette får positive konsekvenser for bosettingen i området eller i kommunen kan diskuteres. Fylkesmannen vil videre vise til usikkerhet i forhold til tinglysingsmyndighetene i følgende tilfelle: Overtakelsen tinglyses, ny eier søker om konsesjon innen den lovbestemte frist på ett år fra overtakelsen, men konsesjonssøknaden avslås. Det bør lages klare regler for hva som skal skje i et slikt tilfelle og, dvs. av hvem og hvordan saken skal følges opp.

Etter gjeldende konsesjonslovs § 13, 3. ledd ”kan” kommunen gi pålegg om å søke konsesjon dersom eieren ikke overholder bo- og driveplikten. Fylkesmannen tolker dette slik at kommunen kan unnlate å gi konsesjonspålegg selv om misligholdet anses som vesentlig. Det er nå foreslått endringer i § 13 om at kommunen ”skal” sette en frist for å søke konsesjon i misligholdstilfellene. Fylkesmannen støtter dette forslaget.

VI - Forslag om nærmere regler for vurderingen av om det skal settes vilkår om boplikt ved konsesjon

Landbruks- og matdepartementet har i høringsnotatet pekt på at det ved søknader om konsesjon fra odelsberettigede eller nære slektninger kan tas hensyn til søkerens tilknytning til eiendommen og hans livssituasjon. Disse momenter er i dag lovfestet i odelslovens § 27 a, men forslås ikke videreført i forslaget til endret konsesjonslov. Fylkesmannen mener at hensynet til søkerens livssituasjon er så viktig at dette hensynet fortsatt bør lovfestes. Fylkesmannen foreslår et § 9 siste ledd gis følgende ordlyd: ”*Det skal til gunst for søker blant annet legges vekt på hans livssituasjon, eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.*”

I andre konsesjonssaker (fra andre enn personer odelsberettigede eller nære slektninger) skal kommunen etter forslaget ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt og om boplikten skal være personlig. Fylkesmannen viser til § 11, 2. ledd i lovforslaget hvor det heter: ”*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*”. Fylkesmannen viser til at dette forslaget legger opp til at kommunen skal utøve et konkret skjønn med hensyn til om boplikt er nødvendig. Fylkesmannen støtter forslaget og ønsker ikke at det gis nærmere regler for skjønnsutøvelsen.

VII – Forslag om at boplikten bare kan oppfylles ved at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen

Fylkesmannen ser positivt på at 50 % regelen i gjeldende konsesjonslovs § 6, annet ledd jfr. odelslovens § 27, fjerde ledd foreslås fjernet.

Av forskrifter om folkeregistrering fremgår det at ektefeller eller registrerte partnere som har felles hjem regnes som bosatt i dette hjemmet selv om en eller begge tar sin overveiende døgnhvile andre steder. Skal dette fungere, kreves det en samordning med folkeregisterets praksis slik at eieren av en landbrukseiendom kan melde flytting til denne selv om ektefelle og familie ikke flytter. Hvis slik samordning ikke finner sted, vil boplikten ikke kunne anses oppfylt selv om eieren rent faktisk er bosatt på eiendommen. Departementet bes vurdere denne problemstillingen nærmere.

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

Fylkesmannen viser til gjeldende regler om tidsbegrenset driveplikt, 5 år, evt. 10 år ved bortleie. Hvis jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønnsom drift, etter utløpet av disse tidsperiodene legges brakk, kan bestemmelsen om vanhevd i jordloven § 8 komme til anvendelse. I praksis har vanhevdsbestemmelsen blitt brukt i svært få tilfelle.

Fylkesmannen slutter seg til forslaget om at det skal være varig driveplikt på jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønnsom drift, enten ved at den drives av eieren selv eller at jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom for en periode på mist 10 år av gangen.

Til forslaget om leietid på minst 10 år, skal Fylkesmannen særskilt bemerke:

Det bør vurderes om leietiden – nå når driveplikten gjøres varig – bør settes til 15 år.

Fylkesmannen er kjent med at enkelte finansieringsinstitusjoner krever en så lang leieperiode i forbindelse med ytelse av lån. Konsesjonsloven § 3 og jordloven § 12 bør i så fall endres slik at det ikke er nødvendig med konsesjons- og jordlovsbehandling for slike leieavtaler.

IX – Forslag om at slektskapsunntaket bør oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

Fylkesmannen overlater til de berørte kommunene å uttale seg om dette forslaget

X – Departementet ber om synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendommer

Fylkesmannen har ingen konkrete opplysninger om hvor mange ubebygde utmarkseiendommer som finnes i Nordland. En antar imidlertid at antallet er meget begrenset. Dette fordi Statsskog eier en betydelig del av utmarksarealene i fylket. Fylkesmannen mener at det for ubebygde utmarkseiendommer over 5000 daa og for ubebygde skogeiendommer som er odelseiendommer, bør stilles krav om at eieren bosetter seg i den kommunen hvor eiendommen ligger.

XI – Forslag om endring av forskrifter – priskontroll

Landbruks- og matdepartementet anfører i høringsnotatet (side 57) at kommunen i dag ikke har plikt til å begrunne søknader som innvilges. Departementet peker på at dette spesielt gjelder i forhold til prisvurderingen etter konsesjonsloven § 9. Departementet mener at det bør

innføres forskrift med spesiell begrunnelsesplikt vedrørende prisvurderingen. Fylkesmannen i Nordland har svært få saker som gjelder prisen på landbrukseiendommer, men vil på prinsipielt grunnlag støtte alle forslag som skjerper vedtaksorganets begrunnelsesplikt.

Fylkesmannens innstilling:

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til Fylkesmannens bemerkninger.

Fellesforslag fra Pauls Rosenmeyer (FrP) og Bent Eriksen (H):

Fylkeslandbruksstyret i Nordland vil fremheve at den private eiendomsretten må styrkes. Fylkeslandbruksstyret mener lovendringsforslagene ytterligere svekker eiendomsrettens stilling og grunneiers disposisjonsrett over egen eiendom. En kraftig forenkling av lov- og regelverk er nødvendig for å sikre en fremtidsrettet landbrukspolitikk. Regelverket er komplisert med mange uklarheter som skaper grunnlag for mer byråkratisering. Fylkeslandbruksstyret støtter ikke de foreslåtte innstramningene i regelverket og vil spesielt peke på de negative konsekvenser som innskjerping i bo- og driveplikten vil ha for grunneiere og lokalsamfunn. Fylkeslandbruksstyret går i mot forslaget til innstramninger i jordvernet, og ønsker en oppmykning i forhold til dagens regelverk. Fylkeslandbruksstyret mener i tillegg at kommunene må gis frihet til å avgjøre arealplanlegging og arealbruk.

Fylkeslandbruksstyret i Nordland mener eiendomsrettens stilling skal styrkes gjennom forenklinger i gjeldene regelverk og ved at detaljregler fjernes.”

Forslag fra Per Anton Nesjan (SV):

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til Fylkesmannens bemerkninger med følgende endringer:
II – Forslag om at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller over 350 daa produktiv skog

Fylkeslandbruksstyret mener arealgrensene ikke må heves. Spesielt for arealgrensen for dyrka mark vil det føre til at stadig mer dyrka mark blir tatt ut av matproduksjon.

III – Forslag om at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark. Arealgrensen på 100 daa beholdes som i dag.

Fylkeslandbruksstyret mener at arealgrensene ikke må heves, men er enig i at arealet også skal omfatte overflatedyrka jord. Heving av arealgrensene vil føre til at mer dyrka jord blir tatt ut av matproduksjon. På denne bakgrunn ville det være ønskelig å gå tilbake til de ”gamle” arealgrensene.

IV – Forslag om at kravet til odligsjord blir 25 daa dyrka mark eller 350 daa produktiv skog

Fylkeslandbruksstyret mener at arealgrensene heller ikke bør heves, utfra at det bør være sammenheng mellom konsesjonslov og odelslov.

Fellesforslaget fra FrP og H falt mot 2 stemmer.

Punktene I og V – IX i Fylkesmannens innstilling vedtatt mot 2 stemmer.

Punktene II, III og IV i Per Anton Nesjans forslag ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

VEDTAK

I – 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.

Fylkesmannen støtter forslaget om å flytte bestemmelsene om boplikt til konsesjonsloven og forslaget om å flytte driveplikten til jordloven. Dette vil innebære en forenkling, og vedtaksmyndigheten slipper å vurdere om en søknad om fritak fra boplikten skal avgjøres i medhold av konsesjonsloven eller i medhold av odelsloven.

II – Forslag om at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark eller over 350 daa produktiv skog

Fylkeslandbruksstyret mener arealgrensene ikke må heves. Spesielt for arealgrensen for dyrka mark vil det føre til at stadig mer dyrka mark blir tatt ut av matproduksjon.

III – Forslag om at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 daa dyrka mark. Arealgrensen på 100 daa beholdes som i dag.

Fylkeslandbruksstyret mener at arealgrensene ikke må heves, men er enig i at arealet også skal omfatte overflatedyrka jord. Heving av arealgrensene vil føre til at mer dyrka jord blir tatt ut av matproduksjon. På denne bakgrunn ville det være ønskelig å gå tilbake til de ”gamle” arealgrensene.

IV – Forslag om at kravet til odligsjord blir 25 daa dyrka mark eller 350 daa produktiv skog

Fylkeslandbruksstyret mener at arealgrensene heller ikke bør heves, utfra at det bør være sammenheng mellom konsesjonslov og odelslov.

V - Forslag om at den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke om konsesjon.

Fylkesmannen støtter dette forslaget. En slik endring antas spesielt å medføre en besparelse for kommunene som – ved å gi midlertidige fritak fra boplikten som i dag – opplever å måtte behandle flere fritakssøknader for den samme eiendommen.

Fylkesmannen vil imidlertid peke på at en slik regel kan medvirke til at eiendomsoverdragelser i de tilfelle hvor erververen ikke vil eller kan oppfylle boplikten blir utsatt, dette for å slippe å søke konsesjon. En slik utsettelse kan medføre dårligere drift av eiendommens arealer og dårligere vedlikehold av bygningsmassen. En annen konsekvens kan bli at den erverver som ikke får konsesjon, søker om fradeling av bygningsmassen og selger restarealene som tilleggsjord. Hvorvidt dette får positive konsekvenser for bosettingen i området eller i kommunen kan diskuteres.

Fylkesmannen vil videre vise til usikkerhet i forhold til tinglysingsmyndighetene i følgende tilfelle: Overtakelsen tinglyses, ny eier søker om konsesjon innen den

lovbestemte frist på ett år fra overtakelsen, men konsesjonssøknaden avslås. Det bør lages klare regler for hva som skal skje i et slikt tilfelle og, dvs. av hvem og hvordan saken skal følges opp.

Etter gjeldende konsesjonslovs § 13, 3. ledd *"kan"* kommunen gi pålegg om å søke konsesjon dersom eieren ikke overholder bo- og driveplikten. Fylkesmannen tolker dette slik at kommunen kan unnlate å gi konsesjonspålegg selv om misligholdet anses som vesentlig. Det er nå foreslått endringer i § 13 om at kommunen *"skal"* sette en frist for å søke konsesjon i misligholdstilfellene. Fylkesmannen støtter dette forslaget.

VI - Forslag om nærmere regler for vurderingen av om det skal settes vilkår om boplikt ved konsesjon

Landbruks- og matdepartementet har i høringsnotatet pekt på at det ved søknader om konsesjon fra odelsberettigede eller nære slektninger kan tas hensyn til søkerens tilknytning til eiendommen og hans livssituasjon. Disse momenter er i dag lovfestet i odelslovens § 27 a, men foreslås ikke videreført i forslaget til endret konsesjonslov. Fylkesmannen mener at hensynet til søkerens livssituasjon er så viktig at dette hensynet fortsatt bør lovfestes. Fylkesmannen foreslår et § 9 siste ledd gis følgende ordlyd: *"Det skal til gunst for søker blant annet legges vekt på hans livssituasjon, eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold."*

I andre konsesjonssaker (fra andre enn personer odelsberettigede eller nære slektninger) skal kommunen etter forslaget ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt og om boplikten skal være personlig. Fylkesmannen viser til § 11, 2. ledd i lovforslaget hvor det heter: *"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"*. Fylkesmannen viser til at dette forslaget legger opp til at kommunen skal utøve et konkret skjønn med hensyn til om boplikt er nødvendig. Fylkesmannen støtter forslaget og ønsker ikke at det gis nærmere regler for skjønnsutøvelsen.

VII – Forslag om at boplikten bare kan oppfylles ved at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen

Fylkesmannen ser positivt på at 50 % regelen i gjeldende konsesjonslovs § 6, annet ledd jfr. odelslovens § 27, fjerde ledd foreslås fjernet.

Av forskrifter om folkeregistrering fremgår det at ektefeller eller registrerte partnere som har felles hjem regnes som bosatt i dette hjemmet selv om en eller begge tar sin overveiende døgnhvile andre steder. Skal dette fungere, kreves det en samordning med folkeregisterets praksis slik at eieren av en landbrukseiendom kan melde flytting til denne selv om ektefelle og familie ikke flytter. Hvis slik samordning ikke finner sted, vil boplikten ikke kunne anses oppfylt selv om eieren rent faktisk er bosatt på eiendommen. Departementet bes vurdere denne problemstillingen nærmere.

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

Fylkesmannen viser til gjeldende regler om tidsbegrenset driveplikt, 5 år, evt. 10 år ved bortleie. Hvis jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønnsom drift, etter utløpet av disse tidsperiodene legges brakk, kan bestemmelsen om vanhevd i jordloven § 8 komme til anvendelse. I praksis har vanhevdsbestemmelsen blitt brukt i svært få tilfelle.

Fylkesmannen slutter seg til forslaget om at det skal være varig driveplikt på jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønnsom drift, enten ved at den drives av eieren selv eller at jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom for en periode på mist 10 år av gangen.

Til forslaget om leietid på minst 10 år, skal Fylkesmannen særskilt bemerke:

Det bør vurderes om leietiden – nå når driveplikten gjøres varig – bør settes til 15 år. Fylkesmannen er kjent med at enkelte finansieringsinstitusjoner krever en så lang leieperiode i forbindelse med ytelse av lån. Konesesjonsloven § 3 og jordloven § 12 bør i så fall endres slik at det ikke er nødvendig med konsesjons- og jordlovsbehandling for slike leieavtaler.

IX – Forslag om at slektskapsunntaket bør oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

Fylkesmannen overlater til de berørte kommunene å uttale seg om dette forslaget

X – Departementet ber om synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendommer

Fylkesmannen har ingen konkrete opplysninger om hvor mange ubebygde utmarkseiendommer som finnes i Nordland. En antar imidlertid at antallet er meget begrenset. Dette fordi Statsskog eier en betydelig del av utmarksarealene i fylket. Fylkesmannen mener at det for ubebygde utmarkseiendommer over 5000 daa og for ubebygde skogeiendommer som er odelseiendommer, bør stilles krav om at eieren bosetter seg i den kommunen hvor eiendommen ligger.

XI – Forslag om endring av forskrifter – priskontroll

Landbruks- og matdepartementet anfører i høringsnotatet (side 57) at kommunen i dag ikke har plikt til å begrunne søknader som innvilges. Departementet peker på at dette spesielt gjelder i forhold til prisvurderingen etter konsesjonsloven § 9. Departementet mener at det bør innføres forskrift med spesiell begrunnelsesplikt vedrørende prisvurderingen. Fylkesmannen i Nordland har svært få saker som gjelder prisen på landbrukseiendommer, men vil på prinsipielt grunnlag støtte alle forslag som skjerper vedtaksorganets begrunnelsesplikt.