

ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG JORDLOVEN

Saksbehandler: Sølve Bjørkevoll	Arkiv: V60
Arkivsaksnr.: 08/645	Løpenr.: 4593/08
Saksnr.: Utvalg 20/08 DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	Møtedato 14.05.2008

Vedlegg:

1. Høringsbrev dat. 5.2.2008
2. Nyhet - fra LMD. 5.2.2008
3. Høringsnotatets vedlegg side 64-68, endringsforslagene, de enkelte §§, Høringsnotatet vedlegg side 69-78, utdrag fra gjeldende lover

Ikke vedlagte dokumenter:
Høringsnotatet side 1-63

Saken gjelder:

Det er sendt ut forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Landbruks- og matdepartementet ber om høringsuttalelser innen 5. mai 2008. Bakgrunn for endringene er et ønske om enklere regler og bedre sammenheng mellom de enkelte. Reglene ønskes mer målrettet. Formålet er å få folk til å bo og drive næring på bygdene, bevare produksjonsevnen på jordbruksarealene, øke rettsikkerheten og bl.a. hindre rettsaker om odlingsjord og boplikt.

Denne saken skal sluttbehandles av Formannskapet.

Bakgrunn og saksopplysninger:

De viktigste endringene gjelder forhold knyttet til boplikt hvor det ikke lenger blir anledning til å søke utsettelse/fritak. Dersom man ikke kan eller vil oppfylle boplikten må man søke konsesjon. Driveplikt ved erverv etter odelsloven og konsesjonsloven overføres til jordloven og den skal være varig.

Arealgrensene for konsesjonspliktig erverv av bebygd eiendom endres fra 20 dekar fulldyrka jord eller 100 dekar totalt til 25 dekar fulldyrka jord/overflatedyrka jord og 100 dekar totalt. Odlingsjord heves til 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller 350 dekar skog hvor det ikke lenger skal kunne skjønnes over om eiendommen kan nyttes til landbruksdrift. Samme arealgrenser skal gjelde for boplikt. Boplikten gjelder fortsatt for 5 år. Man må imidlertid være registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen for å oppfylle boplikten. Det foreslås å overføre driveplikten fra odelslov og konsesjonslov til jordloven og at den skal være varig.

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.

Rakkestad kommune og Landbrukskontoret HSA har etter oppdrag fra rådmannsgruppen for Indre Østfold utarbeidet et forlag til saksdokument til behandling i de enkelte kommunene. Det er denne saksutredningen som nå legges fram (med noen mindre endringer og presiseringer).

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Det er foretatt en vurdering av de endringsforslagene som er av stor betydning for vårt område.

Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebyggt eiendom over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.

Kommentarer:

Et av hovedmålene med endringene er tydeligere og enklere regler. Forvaltningsmessig ville samme arealgrenser for konsesjonsplikt, boplikt og odelsjord gi større forutsigbarhet. Hvilke arealgrenser som samsvarer best med formålet til de enkelte lovene er et vurderingstema, men med henblikk på å få færrest saker hvor skjønn kommer inn i bilde bør det fortsatt benyttes fulldyrka jord som i dag. Arealgrensen kan imidlertid heves til 25 dekar som foreslått. Dersom overflatedyrket jord skal trekkes inn kreves en enda tettere oppfølging av gårdskartene. Mange kommuner er fortsatt ikke ferdig med gjennomgangen av disse kartene. Hittil har totalarealet for konsesjonsplikt, og skogarealet for boplikt/odelsjord vært 100 dekar. Grensene bør fortsatt være like. Det foreslås 150 dekar.

Kravet til odlingsjord blir 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket eller 350 dekar produktiv skog.

Kommentarer:

Omfanget av å flytte odelsbegrepet fra 20 dekar jordbruksareal som etter eksisterende lov må kunne nyttes til landbruksdrift, til 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket er ikke åpenbar. 25 dekar fulldyrket jord gir et klarere begrep, samtidig som eiendommene i de aller fleste tilfellene da klart kan nyttes til landbruk selv om dette etter nytt forslag ikke er et krav. Det tilrås å sette samme grense som for konsesjonsplikt – 150 dekar, men da produktiv mark slik at også overflatedyrket jord og innmarksbeite kommer med.

Boplikt skal oppstå ved erverv av 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.

Kommentarer:

Det vises til vurderingene over. Behovet for samordnende grenser er viktig. Boplikten begrunnes i all hovedsak med bosettingshensyn og/eller hensynet til å ta vare på eiendommen. Sett i relasjon til disse hensynene er en grense på 100, 150 eller 350 dekar skog uten betydning. Sammenlignbare grenser bør gjelde også for boplikt. Det tilrås derfor 25 dekar fulldyrket jord og 150 dekar annen produktiv mark.

Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven.

Kommentarer:

Siden konsesjonsloven omfavner alle eiendomserverv, også eiendommer som tas over på odel, kan ikke administrasjonen se at det skal være noe i veien for at boplikt etter odelsloven flyttes fra odelsloven til konsesjonsloven. Dette begrunnes med at eiendommer som tas over på odel også i dag er regulert via konsesjonsloven -§5.2 og § 6.

Bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.

Kommentarer:

Selv om vannhevsbestemmelsene i jordloven i utgangspunktet skal verne om drift av jordbruksarealer som kan gi lønnsom drift, er det ikke uten videre sikkert at denne bestemmelsen vil ha samme "tyngde" som den plikten og de eventuelle vilkår om driveplikt som ligger nedfelt ved alle eiendomsoverdragelser av bruk på over 20 dekar fulldyrket jord/20 dekar jordbruksareal som kan "nyttast til jordbruk". Det er svært sjelden eller aldri at vannhevsbestemmelsen er i bruk. Administrasjonen er usikker på hvorvidt det lar seg gjøre å følge opp en slik regelendring. Hvorvidt et jordstykke kan drives lønnsomt vil i mange sammenhenger være et skjønsspørsmål. En eiendom som i dag tas over på odel eller ved konsesjonsfritt erverv etter konsesjonslovens § 5.1, har ofte driveplikt og i de fleste tilfellene er dette ikke vurderingstema. For Askim kommune er konsesjonsloven et godt nok virkemiddel for å opprettholde og sikre at nye eiere driver jorda si selv eller eventuelt leier den ut i 10 år med skriftlig avtale. Denne plikten som oppstår ved en eiendomsoverdragelse er godt nedfelt i landbruksnæringen.

Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.

Kommentarer:

Driveplikten bør fortsatt knyttes til konsesjonslovens § 5, og gjelde som i dag i 5 år. Driveplikten etter odelsloven kan i likhet med boplikten flyttes til konsesjonsloven. Varig driveplikt er en svært lite fleksibel løsning for den enkelte gårdbruker. Hvis en ser bakover i de siste 10 årene, har det skjedd en formidabel strukturendring i landbruket. Det er lite som tyder på at dette vil stoppe. Den enkelte gårdbruker må fortsatt gis den tillitt at han/hun blir betrodd å kunne disponere jorda til beste for seg og sine etterkommere. For noen er det i perioder bare hensiktsmessig å leie ut jorda for en kortere periode. For kommunen vil det bli et forvaltningsmessig problem å skulle holde oversikt over om alle eiendommene driver jorda selv, om det foreligger 10 års kontrakter og hvor lenge de enkelte kontraktene har løpt. I Askim kommune drives et betydelig antall dekar som leiejord. Antall jordbrukseiendommer drevet av andre enn eieren, vil med stor sannsynlighet fortsatt stige. Selv om det hevdes at det er til beste både for bonden selv, landbruksnæringa generelt og samfunnet for øvrig at den som driver jorda bør eie den, så er det allikevel forhold som tilsier at vi trenger mange gårdsbruk på bygdene for å opprettholde kulturlandskap, smånæringer og befolkningsgrunnlag. Dette kan vi få selv om ikke alle jordeiere driver jorda si selv eller har 10 års leiekontrakter. Det bør i tillegg være mulig å søke om dispensasjon for driveplikt i inntil fem år.

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".

Kommentarer:

Denne endringen synes å være til beste både for forvaltning, rettsvesen, gårdkjøper og odelsløser. Usikkerheten knyttet til om en eiendom kan løses på odel har medført mange rettsaker med unødvendige utgifter som ved den nye ordningen helt faller bort.

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.

Kommentarer:

For kommunene vil det være en mye mere omstendelig prosess dersom enhver søknad om fritak for boplikt skal medføre søknadsplikt for konsesjon. Dersom kommunene hadde fulgt opp søknader om fritak/dispensasjoner på en tydeligere måte hadde en slik regel vært unødvendig. Mange som tar over eiendommer trenger noe tid for å områ seg. Ofte er det bare et hus på eiendommen og forrige generasjon bor der fortsatt. Denne situasjonen vil ikke endres med det første. Mange kommuner praktiserer en streng holdning til oppsetting av kårbolig, bolig nr. 2. Det er kun gårdsbruk med dokumenterte arbeidsmessige behov som ofte får godkjent søknadene. Dette er en praksis som samsvarer lite med behovene ute på de enkelte gårdsbrukene. For mange skaper denne praksisen vanskelige situasjoner ved eiendomsoverdragelser dersom det bare er en bolig på eiendommen. Det bør av den grunn være anledning til å dispensere de første fem årene. Deretter kan det eventuelt legges til rette for at ytterligere dispensasjonssøknader må etterfølges av søknad om konsesjon. Eventuelle regler vil avhjelpe kommunenes behandling av søknadene. Administrasjonen stiller imidlertid et stort spørsmål ved at det skal legges redusert vekt på søkers tilknytning og livssituasjon. Dette er momenter som hittil har vært vektlagt og som fortsatt bør være det. Det finnes mange eksempler på eiendommer som har vært fraflyttet i en periode hvor den nye eieren enten har gått på skole eller hvor annet arbeid har vært nødvendig. For mange av disse vil et ønske om å flytte tilbake gjøre seg gjeldende spesielt når barn begynner å vokse opp. Dette kan ofte være ressurssterke familier som kan tilføre eiendommene og nærområdet mye.

"Det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon"

Kommentarer:

Administrasjonen ser svært positivt på dette. Det vises til EØS- retten og om denne kan godta om forvaltningen kan pålegge krav om personlig boplikt når boplikten ikke fremstår som nødvendig av hensyn til driften av gården. Kommunene trenger derfor egne regler slik at unødvendige rettstvister kan unngås.

Boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.

Kommentarer:

Dette forslaget vil forvaltningsmessig være til hjelp. For den enkelt familie vil det derimot kunne skape svært vanskelige situasjoner. Fleksible muligheter for dispensasjoner i en overgangsperiode vil være helt nødvendig og det vises da til tidligere vurderinger hvor det fra vår side anbefales at det skal være mulighet til å dispensere i inntil 5 år. Det er mange grunner til at man trenger noe tid før man kan ta over en eiendom.

At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Kommentar

Det er i Askim kommune ikke innført nedsatt konsesjonsgrense. Administrasjonen har derfor ingen kommentar til denne endringen.

"Departementet ber også om synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendommer"

Kommentarer:

Selv om det i Askim kommune finnes begrenset med utmarkseiendommer, ser administrasjonen det som en fordel om eier av slike eiendommer i alle fall primært må bo i

kommunen eller subsidiært i nabokommunen. Ofte skal det samarbeides om veier m.m. Dette lar seg lettest gjøre dersom eieren ikke bor for langt unna.

Rådmannens forslag til Innstilling:

Askim kommune ser positivt på mange av endringene i det fremlagte høringsnotatet. Askim kommune har vurdert LMD's forslag og vil foreslå følgende:

1. Bestemmelsene om bo- og driveplikt etter odelsloven flyttes til konsesjonsloven.
2. Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrket mark eller 150 daa totalareal.
3. Kravet til odlingsjord blir over 25 dekar fulldyrket mark eller over 150 dekar annen produktiv mark.
4. Boplikt skal oppstå ved bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrket mark eller over 150 dekar annen produktiv mark.
5. 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 vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttes til landbruksdrift".
6. Det skal fortsatt gis anledning til å søke utsettelse med bo- og driveplikten inntil 5 år. Ved ytterligere behov for utsettelse med boplikt må man søke konsesjon. Det bør fortsatt være mulig å legge vekt på søkers tilknytning og livssituasjon ved behandling av søknader om fritak fra boplikt.
7. Kommunene kan stille vilkår om boplikt ved konsesjon, men ser positivt på at departementet gir nærmere regler for dette.
8. Boplikten kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
9. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie i 10 år som tilleggsjord til annen jordbrukseiendom. Leieavtalen skal være skriftlig, og kopi av den skal sendes kommunen. En avtale som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten.
10. Askim kommune tilrår ikke at driveplikten gjøres varig eller at den i sin helhet overføres til jordloven. Driveplikten bør forbli i konsesjonsloven.
11. Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
12. Askim kommune har ikke rene utmarkseiendommer. Ved større utmarkseiendommer bør eieren bo i kommunen eller nabokommunen.

Behandling i DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 14.05.2008:

Frp, Vidar Heggen og Bjørn Arild Jørgensen, la fram nytt forslag til innstilling:

Askim kommune vil fremheve at den private eiendomsretten må styrkes. Askim kommune 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. Askim kommune støtter ikke de foreslåtte innstramminger i regelverket og vil spesielt peke på de negative konsekvenser som innskjerping i bo- og driveplikten vil ha for grunneiere og lokalsamfunn. Askim kommune går i mot forslaget til innstramminger i jordvernet, og ønsker en oppmykning i forhold til dagens regelverk. Askim kommune mener i tillegg at kommunene må gis frihet til å avgjøre arealplanlegging og arealbruk.

*Askim kommune mener eiendomsrettens stilling skal styrkes gjennom forenklinger i gjeldende regelverk og ved at detaljregler fjernes.”
Ytterligere og mer utfyllende informasjon om vår landbrukspolitikk finnes i næringspolitisk håndbok som er vedlagt.*

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 5 stemmer mot 2, mindretallet var Vidar Heggen og Bjørn Arild Jørgensen (Frp)

Innstilling fra DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 14.05.2008:

Askim kommune ser positivt på mange av endringene i det fremlagte høringsnotatet. Askim kommune har vurdert LMD`s forslag og vil foreslå følgende:

1. Bestemmelsene om bo- og driveplikt etter odelsloven flyttes til konsesjonsloven.
2. Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrket mark eller 150 daa totalareal.
3. Kravet til odlingsjord blir over 25 dekar fulldyrket mark eller over 150 dekar annen produktiv mark.
4. Boplikt skal oppstå ved bebygd eiendom over 25 dekar fulldyrket mark eller over 150 dekar annen produktiv mark.
5. 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 vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttes til landbruksdrift".
6. Det skal fortsatt gis anledning til å søke utsettelse med bo- og driveplikten inntil 5 år. Ved ytterligere behov for utsettelse med boplikt må man søke konsesjon. Det bør fortsatt være mulig å legge vekt på søkers tilknytning og livssituasjon ved behandling av søknader om fritak fra boplikt.
7. Kommunene kan stille vilkår om boplikt ved konsesjon, men ser positivt på at departementet gir nærmere regler for dette.
8. Boplikten kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.

9. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie i 10 år som tilleggsjord til annen jordbrukseiendom. Leieavtalen skal være skriftlig, og kopi av den skal sendes kommunen. En avtale som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten.
10. Askim kommune tilrår ikke at driveplikten gjøres varig eller at den i sin helhet overføres til jordloven. Driveplikten bør forbli i konsesjonsloven.
11. Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
12. Askim kommune har ikke rene utmarkseiendommer. Ved større utmarkseiendommer bør eieren bo i kommunen eller nabokommunen.