

Vår dato
23.05.2008Vår referanse
TOSÆ/2008/54-39

Deres referanse

Vår saksbehandler
Tor SætherDirekte telefon
72401812

Deres dato

Landbruks- og Matdepartementet

Postboks 8007 Dep.
0030 Oslo

Høringsuttalelse - Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt.

Vedlagt følger særutskrift av ovennevnte sak.

Mindretallsforslaget ble støttet av Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre

Med hilsen

Tor Sæther
fagansvarlig landbruk



Vår saksbehandler
Tor Sæther

Referanse
TOSÆ/2008/54-27/040

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret	08/44	21.05.2008

Høringsuttalelse - Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt.

Vedlegg

- 1 Oversendelsesskriv fra Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement datert 05.02.2008.
- 2 Innholdsfortegnelse og sammendrag (1.1 - 1.4) fra høringsnotat om endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt m.m

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Høringsnotat, endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, bestemmelser om bo- og driveplikt m.v. <http://regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/Horinger.html?id=1994>

Notat kan i tillegg leses hos saksbehandler.

Saksopplysninger

Landbruks- og Matdepartementet har pr. 05.02.2008 lagt ut til høring endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt m.m. Høringsnotatet er lagt ut på følgende link, <http://regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/Horinger.html?id=1994>, og kan lastes ned derfra.

Bakgrunn for endringsforslaget er et ønske om mer målretta og enklere regelverk med tanke på å nå målene om bosetting og drift av landets jordbruksareal.

I forslaget ligger det et ønske om et større skille på boplikt og driveplikt både med hensyn til reglens innretning og lovteknisk plassering. Det legges videre opp til en endring av arealgrensene og en samordning av disse, samt et mindre behov for skjønnsutøvelse vedrørende arealvurderingene.

Landbruks- og Matdepartementet foreslår:

1. Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i all hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
2. Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygde eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
3. Konsesjonsplikt oppstår ved erverv av bebygde eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
4. Kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog. Begrepet odlingsjord brukes om eiendom som har vært eid av eier, foreldre eller besteforeldre i minst 20 år. Eier og eierens etterkommer vil da ha odelsrett til eiendommen hvis etterkommerens foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre har eid eiendommen med odel.
5. Det blir kun 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- eller skogbrukseiendom"* eller *"kan nyttas til landbruksdrift"*.
6. 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.
7. Boplikten kan kun oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
8. Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
9. Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
10. Bør det innføres boplikt i kommunene ved erverv av utmarkseiendommer?

Vurdering

Til de enkelte endringsforslagene:

1. Det anses som en fordel at bopliktbestemmelsene samles i konsesjonsloven og at bestemmelsene om driveplikten etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven da jordloven allerede inneholder bestemmelser knyttet til bl.a. vanhevd m.m.
2. Boplikt inntreffer ved 25 dekar dyrka mark (fulldyrka og overflatedyrka jord) og 350 dekar produktiv skog. Dagens grense i gjeldende odelslov er på minst 20 dekar jordbruksareal, eller det hører til så mye areal, retter og lignende at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. Når det gjelder rene skogeiendommer er kravet i gjeldende odelslov på minst 100 dekar produktiv skog. Gjeldende lovs begrep "jordbruksareal" legger til grunn en stor grad av skjønn. Denne presiseringen av hvilket areal som omfattes av boplikten (fulldyrka og overflatedyrka jord) vil gjøre saksbehandlingen enklere, og forutsigbarheten for eiere og kjøpere vil bli bedre.
3. Økning til 25 dekar dyrka mark (fulldyrka og overflatedyrka jord) som grense for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom vil ikke ha dramatiske konsekvenser for Oppdal kommune. I og

med at totalarealet på 100 dekar videreføres vil den foreslåtte endringen for Oppdal medføre at omlag 10 flere eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt enn med dagens arealgrense. Dagens konsesjonslov for bebyggd eiendom har en grense på 20 dekar fulldyrka jord og at eiendommens totalareal ikke er over 100 dekar.

Konsesjonsfri omsetning av bebyggd eiendom betyr at eiendommen kan omsettes ved egenerklæring om konsesjonsfrihet, og skal således ikke behandles av kommunen. Eiendommen kan således omsettes på det frie markedet uten noen form for priskontroll.

4. Kravet til odlingsjord endres fra ” *minst 20 dekar jordbruksareal, eller at det hører til så mye areal, retter og lignende at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal*” til 25 dekar dyrka mark (fulldyrka og overflatedyrka jord). For rene skogeiendommer endres areal grensen fra 100 dekar produktiv skog til 350 dekar produktiv skog. Dette vil gi en reell forenkling av regelverket i og med at grensa for odlingsjord settes likt grensen for boplikt samt at hvilket areal som omfattes av boplikten (fulldyrka og overflatedyrka jord) vil gjøre saksbehandlingen enklere.

Begrepet odlingsjord brukes om eiendom som har vært eid av eier, foreldre eller besteforeldre i minst 20 år. Eier og eierens etterkommer vil da ha odelsrett til eiendommen hvis etterkommerens foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre har eid eiendommen med odel.

5. Det at det kun blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord vil forenkle saksbehandlingen og vil gi eiere og erververe bedre forutsigbarhet. Det vil si at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en ”*jord- eller skogbrukseiendom*” eller ”*kan nyttas til landbruksdrift*”. Dette vil gi mindre behov for skjønnsutøvelse og en klarere regelhåndtering.
6. Fritak fra boplikt faller bort, noe som vil bidra til en mer effektiv løsning enn i dag og vil på en bedre måte ivareta ressursene på eiendommene som boplass og arbeidssted enn med gjeldende regelverk. Bestemmelsen tvinger eierne i en tidlig fase om å gjøre valg med hensyn til om de skal være eiere av eiendommen og bo der eller ikke.

Innenfor gjeldende odelslov og konsesjonslov er det gitt åpning for å kunne søke midlertidig eller varig fritak fra boplikten. Når nær slekt uten odelsrett erverver konsesjonspliktig jord- eller skogeiendom, er bo- og driveplikt en betingelse for å slippe å søke konsesjon. Har erverver odelsrett, er det ingen tilsvarende kobling til konsesjonsplikt. Ved mislighold av boplikten kan imidlertid den odelsberettigede bli pålagt å søke konsesjon.

For å ivareta ressursene på eiendommen som boplass og arbeidssted på en bedre måte legges det opp til en løsning som er mer effektiv enn i dagens lovverk. Det foreslås derfor bestemmelser som bidrar til at eierne i en tidlig fase må gjøre et valg med hensyn til om de skal være eiere av eiendommen og bo der eller ikke.

7. Boplikten kan kun oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen. Denne bestemmelsen vil gjøre det enklere for kommunen å følge opp vilkårene om boplikt. Tidligere praksis med overnatting minst 50% av nettene oppheves. Denne bestemmelsen har vært vanskelig å håndheve.
8. Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og skal være varig. En innskjerping av driveplikten som medfører at tidligere praksis med driveplikt i ”kun” 5 år etter erverv avskaffes. En varig driveplikt gjør at myndighetene lettere kan gripe inn overfor manglende drift før jorda blir vanhevd, jfr.

Jordlovens § 8, og bidrar til opprettholdelse av matproduserende arealer.

9. Kommunen kan oppheve slektskapsunntaket der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette vil bidra til å reversere utviklingen hvor boligeiendommer som overdras innad familien ender opp som fritidsboliger. Det vil også oppfattes som mer rettferdig for andre erververe at de samme kravene stilles for slektskapsoverdragelser som for overdragelser på det frie marked.
10. For at eiere skal kunne skjønne sine utmarkseiendommer på en forsvarlig måte bifalles forslaget om å innføre boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

Det generelle inntrykket av forslagene til endringene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt m.m. er positive. De foreslåtte endringen vil bidra til en harmonisering av bo- og driveplikten innenfor odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, samt bedre forutsigbarhet med en enklere og mer effektiv saksbehandling for offentlige myndigheter.

Endringen vil gi kommunen en bedre mulighet til å følge opp brudd på regelverk. Endringene vil bidra til at landbrukseiendommer blir bebodd og drevet forsvarlig ved at det blir strengere kriterier for overtakelse av landbrukseiendommer, som den viktige ressursen disse er for samfunnet.

I Oppdal er det pr. dato registrert 65 landbrukseiendommer som er eid av eiere som ikke selv bebor eiendommene. Med de foreslåtte endringene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt vil disse eiendommen etter hvert som nye eiere overtar i stor grad bli bebodd. De foreslåtte endringene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt vil og trolig bidra til at flere landbrukseiendommer blir lagt ut for salg på det frie markedet, som igjen vil bidra til at interesserte i jordbruk uten odelsrett vil få muligheten til å erverve seg en landbrukseiendom.

Rådmannens tilråding

Saksdokumentene forelå som nevnt i saksinnledningen.

Kommunestyret i Oppdal kommune gjør slikt vedtak:

Oppdal kommunestyre støtter på Landbruk- og Matdepartementets forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Det legges særlig vekt på at endringene vil gi større forutsigbarhet, og gjøre saksbehandlingen enklere og mer effektiv.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.05.2008

Behandling

Forslag fra H v/ Eli Dahle:

Oppdal kommune mener at 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.

Oppdal kommune 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.

Vedtak

Det ble stemt alternativt mellom rådmannens tilråding og forslag fra Eli Dahle. Rådmannens tilråding ble vedtatt med 19 mot 6 stemmer.

Vedtaket blir som følger:

Oppdal kommunestyre støtter Landbruk- og Matdepartementets forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Det legges særlig vekt på at endringene vil gi større forutsigbarhet, og gjøre saksbehandlingen enklere og mer effektiv.