



Det Kongelige Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

postmottaket@lmd.dep.no

Oslo, 26. mai 2008  
Deres ref.: 200800216-/IAA  
Vår ref.: 00.5.8/00.5.7/mrs

### **Høring– Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt mm.**

Vi har mottatt ovennevnte høringsnotat i brev datert 5. februar 2008 med utsatt høringsfrist til 26. mai 2008.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er opptatt av problemstillingene rundt bo- og driveplikt og at det blir et regelverk rundt dette som er enkelt å forstå og å praktisere for den enkelte.

NEFs generelle syn er at vi er enige i at det skal være boplikt på visse landbrukseiendommer i forhold til størrelse, men at boplikten ikke nødvendigvis skal være personlig for erververen. Intensjonen i konsesjonsloven er imidlertid at jordviddene og produktiv skog skal drives på faglig forsvarlig vis. Dette kan oppnås uavhengig av hvem som bor der. NEF mener imidlertid at det må stilles som vilkår at det blir en fast bosetting.

Nedenfor følger Norges Eiendomsmeglerforbunds (NEF) kommentarer til de enkelte forslag fra Landbruks- og matdepartementet (forslagene fra Landbruks- og matdepartementet er uthevet).

#### **Boplikt etter odelsloven flyttes i hovedsak til konsesjonsloven**

(Høringsnotatet punkt 2.4.4) Norges Eiendomsmeglerforbund støtter departementets forslag om at boplikten etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven. NEF ser det som en fordel at bopliktbestemmelsene samles ett sted i lovverket.

**Bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven** (Høringsnotatet punkt 5.3.3) Departementet foreslår at driveplikten skal være en varig plikt knyttet til eierskap. Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i forslaget om at reglene om driveplikt innarbeides i ny form i jordloven § 8 i stedet for i konsesjonsloven og odelsloven.

**Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog**

(Høringsnotatet punkt 2.4.2) NEF er enige i at det skal være boplikt på eiendommer av en viss størrelse. I NEFs høringsssvar, datert 15. september 2000, til høring om endring av boplikt etter konsesjonsloven og odelsloven av 10. juli 2000, foreslo NEF at arealgrensen for dyrka mark burde vært 50 dekar. Videre foreslo vi at eiendommer skal være bebodde, men at dette kan oppnås uten en personlig boplikt for eieren. NEF ser ikke samfunnsnyttene i at eier og bruker er en og samme person, med mindre det er en odelseiendom eller man har overtatt eiendommen på odel. NEF vil igjen be departementet vurdere om prinsippet om boplikt bør knyttes til eiendommen og ikke til erververen av eiendommen.

Norges Eiendomsmeglerforbund opprettholder sitt tidligere syn i forhold til at boplikt først bør tre inn der eiendommen har over 50 dekar dyrka mark eller 1000 dekar produktiv skog under forutsetning av at eiendommen ikke er overtatt på odel. Erfaringene med utvidelsen til 25 dekar er positive og bør utvides ytterligere.

**Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag**

(Høringsnotatet punkt 2.4.2.2) Norges Eiendomsmeglerforbund anser det mest hensiktsmessig at grensene for odlingsjord og konsesjonsplikt blir de samme. Vårt forslag er derfor at konsesjonsplikten, i samsvar med forslaget om grense for boplikt ovenfor, oppstår ved erverv av bebygd eiendom der over 50 dekar er dyrka mark.

**Kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog**

(Høringsnotatet punkt 2.4.2.2) Norges Eiendomsmeglerforbund har i tidligere høring (NOU 2003:26) støttet flertallets forslag om at en eiendom blir regnet som odlingsjord der jordbruksarealet er minst 50 dekar, eller det produktive skogarealet er minst 1000 dekar.

Norges Eiendomsmeglerforbund opprettholder i denne høringsrunden sitt syn om at jordbruksarealer minst bør være 50 dekar og at skogarealer minst utgjør 1000 dekar for å være odlingsjord.

**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"**

(Høringsnotatet punkt 2.4.2.2) Departementets utgangspunkt er at en eiendom bør ha et visst ressursgrunnlag, definert ved hjelp av arealgrenser knyttet til produktive landbruksarealer, for at boplikt skal oppstå. Etter gjeldende odelslov § 1 kan "Odelsrett [kan] hevdist til fast eieendom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik." Videre står det i § 2 at en eiendom blir regnet som odlingsjord når "anten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det

hører til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal.” I endringsforslaget foreslås det at ”Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er minst 25 dekar...” Departementet foreslår at begrepet ”jordbruksareal” i odelsloven endres og erstattes med begrepene ”fulldyrka og overflatedyrka jord”. Basert på arealgrensene alene, fører forslaget til at færre eiendommer enn det som gjelder i dag vil kunne odles og omfattes av boplikt etter odelsloven uavhengig av om arealgrensen heves.

I høringsnotatet uttaler departementet vidare at dersom bestemmelsene om boplikt skal bli like for nær slekt uten odelsrett og for odelsberettigede, må arealgrensen i konsesjonsloven endres til også å omfatte overflatedyrka mark. Dersom forslaget ikke følges opp med en heving av arealgrensen, vil flere eiendommer enn i dag omfattes av konsesjonsplikt. Departementet har derfor foreslått at grensen for jordbruksareal i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 4 endres til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og at denne grensen også skal gjelde for boplikt på landbrukseiendom.

At boplikt og odlingsjord skal vurderes i forhold til arealgrenser i stedet for en skjønnsmessig vurdering innebærer, slik NEF forstår det, en forenkling av regelverket. NEF ser det som en fordel med et enklere regelverk med færre konkrete vurderingstemaer enn i dag og støtter departementets forslag om dette.

### **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**

(Høringsnotatet punkt 2.4.3) Departementet foreslår at muligheten til å søke fritak fra boplikten oppheves og at boplikt isteden blir en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt fra konsesjonsplikten. Departementet legger opp til at reglene blir like, uavhengig av om den som erverver er en nær slektning uten odelsrett, eller om den som erverver har odelsrett. Departementet mener at dette til en viss grad vil føre til en forenkling i reglene og øke forutberegneligheten for den som erverver landbrukseiendom, uten at erververens mulighet til å få sin sak vurdert blir redusert.

NEF er positive til forslaget og ser at dette kan være med på å gi en mer effektiv forvaltningsutøvelse.

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

(Høringsnotatet punkt 2.4.2.1) NEF har tidligere uttalt i høringsnotat i forbindelse med ny konsesjonslov (Høringsnotat mai 2002) at vi er enige i at det skal være boplikt på visse bruk i forhold til størrelse, men at boplikten ikke nødvendigvis skal være personlig for erververen. Intensjonen i konsesjonsloven er imidlertid at jordviddene og produktiv skog skal drives på faglig forsvarlig vis. Dette kan oppnås uavhengig av hvem som bor der.

NEF er enige i at dersom en eiendom ikke har slike kjennetegn som utløser boplikt, men er over arealgrensen for konsesjonsplikt, bør det bero på et konkret skjønn om det skal stilles vilkår om bosetting.

**At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen**

(Høringsnotatet punkt 2.4.5) Det fremgår av høringsnotatet at unntaket i gjeldende konsesjonslov § 6 (2), som gjelder overnatting på eiendommen minst 50 prosent av nettene, er lite brukt og derfor foreslås opphevet. Som nevnt innledningsvis er NEF av den oppfatning at boplikten ikke nødvendigvis må være personlig for erververen og NEF ber igjen departementet vurdere om prinsippet om boplikt bør knyttes til eiendommen og ikke til erververen av eiendommen. Dersom boplikten ikke endres i tråd med vårt forslag mener vi at § 6 (2) fremdeles bør stå.

**At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig**

(Høringsnotatet del 5) Norges Eiendomsmeglerforbund mener det blant annet er allmenntilgode syn som taler for forslaget fra departementet om at jorda skal drives lønnsomt samtidig som det skal være en varig driveplikt. Norges Eiendomsmeglerforbund mener at driveplikten kan være varig så lenge driveplikten kan oppfylles ved å settes bort til andre.

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

(Høringsnotatet del 6) Norges Eiendomsmeglerforbund er enige i at slektskapsunntaket ikke foreslås opphevet og at det heller ikke kan fravikes i forbindelse med vedtagelse eller endring av forskrift.

**Videre ber departementet om synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom**

(Høringsnotatet del 3) Norges Eiendomsmeglerforbund ser ikke at det er et særskilt behov for å innføre boplikt ved erverv av utmarkseiendom. Der eiendommen er av en viss størrelse, må erververen søke konsesjon og kommunen gis da en anledning til å vurdere forholdet rundt boplikt.

NEF står gjerne til disposisjon ved spørsmål i sakens anledning.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund



Christian Dreyer  
Leder



Finn Tveter  
Direktør