

Tekniske tjenester

Vår ref.: 2008/543 - 5671/2008

Deres ref.:

Arkiv: V63

Saksbehandler: Guro T. Alderslyst

Telefon:

Faks: 62434012



www.amot.kommune.no

Landbruks- og matdepartementet

p.b 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008100216 - 245	Doanr.:
Mottatt: 27 MAI 2008	
Saksøen: ASR/SEB/LAA	Ark.: 479
Kop.:	Avskr.:

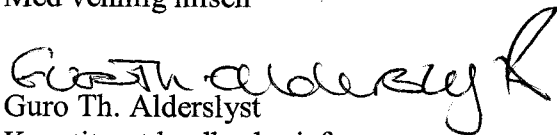
Dato 23.05.2008

Åmot kommunes uttalelse i forbindelse med høring angående endringer i odelsloven - konsesjonsloven og jordloven, bestemmelser om bo - og driveplikt mv.

Det vises til Landbruks- og matdepartementets høringsbrev angående endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, samt mail fra Ingrid Aasen datert 23.04.08 med innvilgelse av utsettelse med høringsfristen.

Åmot kommunes kommunestyre har hatt saken til behandling, og følgende ble vedtatt med 9 av 13 stemmer.

Med vennlig hilsen


Guro Th. Alderslyst
Konstituert landbrukssjef

Vedtatt Kommunestyret - 21.05.2008:

Postadresse: Telefon: 62 43 40 00
Åmot kommune Telefaks: 62 43 40 12
2450 Rena E-post: postmottak@amot.kommune.no

Giro: 6164 05 49113
Org.nr: 940 152 496



Forslag til høringsuttalelse vedr. endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Bestemmelser om bo- og driveplikt.

Bakgrunn.

Landbruks- og matdepartementet har fremmet forslag om endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. De fleste forslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang og i reglene som er av betydning for om konsesjon skal gis. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger.

Landbruks- og matdepartementets forslag sett i forhold til dagens lovverk kan grovt sammenfattes slik:

LMD's forslag til endring:	Dagens lovverk:
At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.	Odelsberettigede kan etter odelslovens § 27 overta eiendom konsesjonsfritt dersom man bosetter seg der innen 1 år, og deretter bebor og driver eiendommen i 5 år. Er eiendommen løst på odel er bindingstiden 10 år. Konsesjonslovens § 5, første ledd nr. 1, inneholder et slektskapsunntak for konsesjon betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen 1 år og deretter bebor og driver den i 5 år. Gjelder for eiendommer med totalareal over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er dyrket.
At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrket mark, eller over 350 dekar produktiv skog	Odelslovens § 27 pålegger odelsberettigede boplikt i 5 år ved overtakelse av eiendom med minst 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar prod. skog, eller det hører til eiendommen så mye annet areal, retter o.l. at det tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal.
At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrket mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.	Etter konsesjonslovens § 4, første ledd nr. 4, oppstår konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom med totalareal over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket.
At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrket mark eller 350 dekar produktiv skog.	Enn eiendom blir regnet som odlingsjord når enten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det hører til så mye annet areal, retter og lignende at det tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal.
At det blir spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord. Det vil si at der verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og	Nytt i forhold til dagens lovverk.

skogbrukseiendom” 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.	Reglene om boplikt er i dag nedfelt dels i odelsloven og dels i konsesjonsloven. Iflg. odelslovens § 27a kan det etter søknad gis fritak for boplikt enten helt ut eller for ei viss tid.
At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon	I dag legges det vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon. Eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold skal også vektlegges.
At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.	Boplikt kan i dag oppfylles ved at eieren gir kommunen melding om hvordan han vil oppfylle boplikten. Kommunen må godkjenne planen, og eieren må overnatte på eiendommen mer enn 50% av nettene i året.
At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en eiendomsoverdragelse, og være varig.	Dagens lovbestemmelser fastsetter 5 års driveplikt etter eiendomsovertakelse (10 år ved odelsløsning).
At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.	I dag gjelder et slektskapsunntak i forhold til nedsatt konsesjonsgrense.

Vurderinger.

Et godt drevet landbruk med god eier- og bruksstruktur er avgjørende for at vi i Norge fortsatt skal ha levende bygder og levende bygdetradisjoner over hele landet. Bo- og driveplikten på landbrukseiendommer er av vesentlig betydning for bosettingen i bygdene våre, og det er i tillegg viktig å sikre landbrukets produksjonsarealer og opprettholde driften på disse. Dette synet ligger til grunn for de videre vurderinger i saken.

Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.

I dag er det gitt regler om boplikt både i konsesjonsloven og odelsloven. Dette har vist seg å kunne skape problemer både for de som er i ferd med å overta en eiendom og for forvaltningen. Samling av reglene i en lov vil bedre oversikten og forenkle bildet, og for forvaltningen blir det ikke lenger nødvendig å ta stilling til etter hvilken lov plikten oppstår. Ønsket om forenkling i lovverket gjør at en finner å ville slutte seg til forslaget.

Samtidig ser en likevel faren for at flytting av bopliktreglene fra odelsloven til konsesjonsloven kan føre til en svekking av odelsloven og odelsinstituttet. Det kan være flere ulike årsaker til at en person som overtar en eiendom vedkommende har odelsrett til ikke kan bosette seg på eiendommen med en gang. Alder, utdanningssituasjon og livssituasjon i forhold til barn eller yrke kan være noen av stikkordene i denne sammenhengen. Om den nye eieren da må søke konsesjon, vil det være opp til

kommunen å avgjøre bopliktspørsmålet. Det legges her opp til en skjønnsmessig vurdering, med mulighet for forskjellige avgjørelser fra kommune til kommune.

Det bør i lovverket åpnes adgang for at odelsberettigede som av legale grunner ikke kan tilflytte odelseiendommen innen ett år kan gis en tidsavgrenset frist for tilflyttingen. I motsatt fall kan odelsrett i verste fall gå tapt både for erververen og hans etterkommere, noe som klart bryter med prinsippene i odelsloven.

Er en eiendom løst på odel fastsetter dagens lovverk tiden for boplikt til 10 år. I endrings-forslaget later det til at dette er redusert til 5 år. Det å løse en eiendom på odel og drive en annen eier fra eiendommen bør imidlertid være en så vidt alvorlig handling at det her synes naturlig å opprettholde 10 års boplikt for odelsløseren, og at den gjøres personlig.

Bestemmelsene om driveplikt finner vi i dag i odelsloven og konsesjonsloven. Det foreslås nå at reglene flyttes til jordloven, og tas inn i samme lovparagraf som vanhevd. Driveplikten foreslås gjort varig, men det vil fortsatt være anledning til å oppfylle den gjennom bortleie, enten fullt ut eller for ei viss tid.

På samme måte som for boplikten anses det som positivt at reglene om driveplikt kan samles i en lov. Det forhold at driveplikten nå foreslås gjort varig gjør det naturlig at disse reglene flyttes til jordloven, der også hensynene til driveplikten er sentrale i lovens formålsparagraf. En har derfor ingen innvendinger til denne delen av forslaget.

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

Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrket mark.

Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.

Kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrket mark eller 350 dekar produktiv skog.

Arealgrensene i odelsloven er i dag 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Jordbruksareal i odelsloven omfatter fulldyrket og overflatedyrket jord, samt gjødslet beite. Arealgrensen for når det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom er 20 dekar fulldyrket jord eller 100 dekar totalareal. Departementet foreslår at grensen for jordbruksareal i odelsloven og konsesjonsloven samordnes og endres til 25 dekar fulldyrket og overflate-dyrket jord, og at denne grensen også skal gjelde for boplikt på landbrukseiendom. Den alternative grensen for odlingsjord og boplikt er knyttet til produktiv skog, og foreslås satt til 350 dekar.

Vi har i Åmot flere eiendommer anlagt på 1920/1930-tallet hvor jordbruksarealet ligger i sjiktet mellom 20 og 25 dekar. Departementets forslag innebærer at disse ikke lenger blir omfattet av konsesjons- og boplikt, og de vil heller ikke lenger fylle kravet til odlingsjord. Dette anses som en lite ønsket utvikling.

På mange av disse eiendommene har sjølstendig drift opphørt, men eiendommene har likevel et potensiale for fast bosetting. Og det dyrkede arealet er stort sett i drift gjennom bortleie. Ved "frislipp" på disse eiendommene i forhold til konsesjon og boplikt kan vi få en utvikling der eierskapet går i retning av eiere uten egen landbruksdrift, og med ferie og fritid som hovedmål for eierskapet. Erfaring viser også at det kan være mer utfordrende å få til en god dialog mellom eier og leietaker av det dyrkede arealet når både geografisk og kulturell avstand øker.

Ut fra ønsket om å ivareta den ressurs disse eiendommene representerer både for fast bosetting og som nødvendige produksjonsarealer i landbruket foreslås grensen for jordbruks-areal i odelsloven og

konsesjonsloven satt til 20 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord, og at denne grensen også skal gjelde for boplikt på landbrukseiendom. Den alternative grensen for odlingsjord og boplikt som er knyttet til produktiv skog foreslås opprettholdt med 100 dekar.

Det blir spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord.

De senere tiders endringer i økonomiske rammebetingelser for landbruket har ført til at vilkåret i odelsloven om at eiendommen skal kunne nyttes til landbruksdrift, og vilkåret i konsesjonsloven om at boplikten skal gjelde ved erverv av jord- og skogbrukseiendom er egnet til å skape uklarhet ved om det er boplikt eller odelsrett på eiendommen eller ei. Det foreslås derfor at de skjønsmessige kriteriene sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser. Dette medfører at det ikke lenger skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttes til landbruksdrift". Vurderingene etter disse kriteriene har vært både kompliserte og tidkrevende. Det har vært en stor grad av skjønn inne i bildet, og reglene har ikke framstått tydelige verken for forvaltningen eller for de som har vært berørt av disse vurderingene.

Det nye forslaget ser ut til å innebære en betydelig forenkling i forhold til dagens vurderinger, og gir større forutsigbarhet med hensyn til om et erverv utløser boplikt og om eiendommen er odlingsjord. Forslaget tiltres.

Den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort.

Enkelte eiere vet allerede på ervervstidspunktet at de ikke vil komme til å oppfylle boplikten. Eiendommen blir likevel overtatt, og eieren nyter den muligheten som ligger i dagens lovverk til å søke fritak. Fritak blir ofte innvilget midlertidig eller varig. Resultatet blir at boplikten skyves ut i tid, og ofte søkes det på nytt etter noen år.

En undersøkelse om boplikt som nylig er utført her i Hedmark viser at sannsynligheten for at eieren tar i bruk eiendommen som bosted og blir boende der reduseres i de tilfeller det er søkt om fritak. Og sannsynligheten reduseres med tiden som er gått siden ervervet fant sted. Dette viser at dersom boplikt skal være et virkemiddel for å sikre bosetting og ivaretagelse av eiendommen og kulturlandskapet må tiden fra ervervet fram til det skjer en avklaring med boplikten reduseres. Det bør derfor legges opp til en løsning som er mer effektiv enn den vi har i dag, slik at eiendommen som boplass og arbeidsplass ivaretas på en bedre måte.

Med bakgrunn i dette gir en sin tilslutning til forslaget. Se likevel det som er anført om odelsberettigedes overtak av odelseiendom under det første endringsforslaget (de to første avsnitt på side 3).

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

Departementet viser til at forslaget om å fjerne muligheten for å søke fritak fra boplikten og at den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon innebærer at det må tas stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i.

Sjøl om adgangen til å søke fritak fra boplikten bortfaller synes det likevel som om mange av de momenter det til nå er lagt vekt på i fritakssaker fortsatt vil være relevante, og bør være med i de framtidige konsesjonsvurderinger. Om enkelte av momentene skal vektlegges annerledes enn de er gjort til nå bør likevel vurderes. Videre synes det klart at denne nyordningen medfører behov for nærmere regler og avklaringer for den praktiske hånd-teringen og gjennomføringen av slike saker, ikke minst for å sikre en mest mulig lik praksis fra kommune til kommune.

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

Dagens regler er slik at dersom eieren ikke kan bli registrert som bosatt på eiendommen fordi familien ikke bor der, kan boplikten oppfylles ved at eieren gir kommunen melding om hvordan han vil oppfylle boplikten. Kommunen må godkjenne planen, og eieren må faktisk være bosatt på eiendommen i mer enn 50% av nettene i året.

Denne unntaksregelen foreslår departementet nå å oppheve. Den som ikke kan oppfylle boplikten fordi han ikke kan bli registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen må søke konsesjon. 50% regelen har ikke vært mye brukt, og har vært svært vanskelig å kontrollere for forvaltningen. Det er derfor positivt at den nå tas bort.

Det er behov for å stramme inn bopliktsreglene, og sikre at boplikten blir overholdt. Forslaget om at boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen støttes. Unntak kan gjøres for rene utmarkseiendommer, der bosetting i kommunen kan tjene som oppfylling av boplikten.

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

Som nevnt tidligere er det viktig å sikre landbrukets produksjonsarealer og bruken av disse. Målet for driveplikten må være at produksjonsarealer som kan gi grunnlag for lønnsom drift, enten driften skjer selvstendig eller som tilleggsjord til annen eiendom, blir drevet på en landbruksmessig forsvarlig måte. Dette målet må gjelde for lengre tid enn bare de første 5 år etter en eiendomsovertakelse. Forslaget om at driveplikten skal gjelde for hele eierperioden tiltres.

Bør det innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

I lovforslaget er det lagt til grunn at bebygde skogeiendommer over 350 dekar produktivt skogareal skal kunne odles, og at konsesjonsfriheten er betinget av at eieren bosetter seg på eiendommen. Departementet ber om synspunkter på om det bør oppstå boplikt når nær slekt eller odelsberettigede overtar ubebygde skogeiendom.

Her taler vi ikke om noe stort antall eiendommer, men de kan representere relativt store ressurser og det er neppe grunn til behandle disse annerledes enn andre landbruks-eiendommer. Det må også tilstrebes en likebehandling mellom ubebygde og bebygde skogeiendommer.

Lokalt eierskap til slike eiendommer bør tilstrebes. Det vil bidra til å opprettholde bosettingen i utkantkommuner, og vil i utgangspunktet sikre bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet. Begrunnelse for lovfestet boplikt for rene skogeiendommer vil imidlertid i hovedsak måtte baseres på rene bosettingshensyn.

Det synes riktig å innføre lovfestet boplikt for ubebygde skogeiendommer. Imidlertid vil det neppe være hensiktsmessig og heller ikke samfunnsmessig interessant å innføre lovbestemt boplikt på alle slike eiendommer. Boplikten må derfor også kunne oppfylles uten fysisk å bo på selve eiendommen, men ved å bosette seg i kommunen.

Med hensyn til hvilken nedre arealgrense som skal utløse boplikten så bør dette harmonere med de øvrige grensene for lovbestemt boplikt. Fylkesmannen i Hedmark foreslår denne grensa satt til 2.000 dekar produktiv skog, og en slutter seg til dette.