



# Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0033 Oslo

## Melding om vedtak

Emne:	08/216	Delakt:	259
Dato:	09 JUN 2008	ASR/SEB	
Ansvarlig:	IAA	Arkiv:	479
Kode:		Avskr.:	

Deres ref.:

Vår ref.:  
2008/519-3

Saksbeh.:  
Mariann Hovin, 74 38 26 84

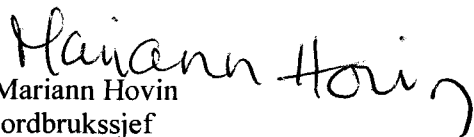
Arkivkode:  
V60

Dato:  
06.06.2008

## Høringsuttalelse- Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt m. m.

*Melding om vedtak i utvalg for drift og utvikling i Nærøy kommune 20.5.2008.*

Med hilsen

  
Mariann Hovin  
jordbrukssjef



# Nærøy kommune

Arkiv: V60  
Saksmappe: 2008/519-1  
Saksbehandler: Mariann Hovin  
Dato: 06.05.2008

## Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
42/08	Utvalg for drifts- og utviklingssaker	20.05.2008

<b>Sak:</b>	<b>Høringsuttalelse- Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt m. m.</b>
-------------	---

### Vedlegg:

- 1 Høring- Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - Bestemmelser om bo- og driveplikt m. m.
- 2 Eiendom: Skjerper bo- og driveplikten - publikasjon fra regjeringen

### Sammendrag

Landbruks og matdepartementet (LMD) la 05.02.2008 ut høring til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelse om bo –og driveplikt med mer. Bakgrunnen for endringsforslaget er et ønske om et enklere og mer målrettet regelverk med tanke på oppnåelse av bosettingsmål og drift av jordbruksarealene.

Det foreslås blant annet et større skille på boplikt og driveplikt både med hensyn til reglens innretning og lovtekniske plassering. Videre legges det opp til en viss endring av arealgrensene, og fremfor alt en samordning og mindre behov for skjønnsutøvelse i forbindelse med disse.

Høringsutkast, finnes på:

[http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat\\_050208\\_odel\\_kons\\_lov\\_mm.pdf](http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat_050208_odel_kons_lov_mm.pdf)

### Bakgrunn

Forslaget tar sikte på større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger. De fleste forslagene gjelder bestemmelser om bo –og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang og i reglene om forhold som er av betydning for om konsesjon skal gies.

LMD foreslår:

1. At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
2. At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
3. At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
4. At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
5. At 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".
6. 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.
7. At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
8. At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
9. At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
10. At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Departementet ber også om synspunkter på om det bør innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

## Vurdering

### Generelle synspunkt

Behandling av saker om bo og driveplikt er ressurskrevende for kommunene, en tydeliggjøring av praktiseringen av dette regelverket oppfattes som positivt. Dette hensynet må balanseres opp mot kommunens behov for styring. Det er viktig at dette blir et regelverk som kan håndheves på en god og effektiv måte. I tillegg vil man peke på at et slikt regelverk må ha en tydelig formålsparagraf, slik at det oppfattes riktig av innbyggerne i landet.

Det er ønskelig at det legges opp til at man utformer et regelverk som innehar sanksjonsmuligheter ovenfor de som ikke oppfyller regelverket. Sanksjonsmulighetene må være utformet slik at man raskt og med få ressurser kan sette i verk tiltak, dersom man ikke når frem på annen måte. Man bør søke å unngå å lage et regelverk som er ikke lar seg håndheve annet enn ovenfor de som respekterer loven.

### Arealgrense

Forslaget innebærer at det blir en lik arealgrense for dyrkajord og overflatedyrka jord i odelsloven og konsesjonsloven for å avkreve hjemmelshaver boplikt. I tillegg settes det krav om at det skal minst være 350 dekar produktiv skog for at eiendommen skal regnes som en odelseiendom. Det kunne vært ønskelig med en samlet arealgrense for dyrkajord, overflatedyrka jord og produktiv skog, for at eiendommen skal underlagt odelsloven.

Driveplikten skal overføres til jordloven. I dag har ikke kommunene annen mulighet, enn å oppfordre brukere til å leie bort dyrka jorda. Skal dette fungere må man få en absolutt

driveplikt og en mulighet til å håndheve jordloven på en slik måte at disse ressursene blir utnyttet i jordbruksproduksjon.

Tabell 1. Forslag til endring av arealgrenser i konsesjonsloven og odelsloven

I dag	Forsalg
Konsesjonsplikt ved bebygd eiendom: 20 dekar fulldyrket eller 100 dekar totalt ----- Boplikt etter konsesjonsloven: 20 dekar full dyrket eller 100 dekar totalt + "jord og skogbrukseiendom"	Konsesjonsplikt bebygd eiendom: 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket, eller 100 dekar totalt
Odlingsjord og boplikt etter odelsloven: 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar skog + "kan nyttast til landbruksdrift"	Odlingsjord: 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket, eller 350 dekar skog Boplikt, som odlingsjord
Arealgrense + helhetsvurdering; Ulike begreper i alle regelsett, som ofte sammen blandes og virker forvirrende	Bare en arealgrense, like begreper Konsesjonsgrense = bunnlinje Odling og boplikt = like grenser

#### Boplikten

Formålet med boplikten etter odelsloven var å verne om bønderes eiendomsrett til den jorda de dyrker og driver og som både hjem og yrke er knyttet til, mens det etter konsesjonsloven er å opprettholde landbrukseiendommer med lokalt eierskap. Boplikt etter konsesjonsloven er imidlertid begrunnet ut fra en vurdering av at lokalt eierskap til naturressursene fører til bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokal samfunnet, som for eksempel styrket bosetting i distriktet, bruk av ressursene på bruket, hensynet til kulturlandskapet, herunder bygningsmassen. Boplikten praktiseres for å unngå at landbrukseiendommer som kunne vært brukt til landbruksformål og/eller bidra til bosetting, ikke blir omgjort til fritidseiendommer. Undersøkelser utført i Hedmark av Østlandsforskning, viser at dersom det først innvilges fritak fra boplikten, vil sjansene for at eiendommen blir bebodd på sikt reduseres vesentlig. Årsaken til at det foreslås arealgrenser fremfor skjønnsmessige vurderinger er av retts tekniske grunner, for å oppnå en rettfærdig praktisering av boplikten. Slik at det for kommunene skal bli et praktisk lovverk å håndtere. Departementet foreslår at konsesjon blir en betingelse dersom man ikke klarer eller ønsker å oppfylle boplikten. Det medfører at kommunene skal få mer selvbestemmelsesrett for å sikre bosetting, men det kan også føre til en mer lempelig praktisering av boplikten.

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". Dette vil ihht høringsforslaget falle bort, og man har ikke anledning å gjøre skjønnsmessige vurderinger i forhold til størrelse på eiendommer, noe som vil kunne medføre en lik praktisering av loven i kommunene. Dette er å foretrekke slik at man unngår forskjellsbehandling fra kommune til kommune.

#### Prisvurdering

Forskrift om saksbehandling mv. i kommunene i saker etter konsesjonsloven. Bare unntaksvis, dersom det er tvil om avkastningsevnen, blir det stilt opp regnstykker i saksfremleggene som viser brukets avkastningsevne. Ofte blir hensynet til bosetting trukket

fremfor. Det foreslås at man setter opp prisvurdering ved påklage av avslåtte saker som først behandles av kommunen og eventuelt deretter av fylkeslandbruksstyret.

Hovedformålet med prisvurdering er å hindre spekulasjon i landbrukseiendommer. Det er svært sjelden at overdragelse av landbrukseiendommer blir stoppet på grunn av for høy pris. Det foreslås at grensen for vurdering av pris på landbrukseiendommer heves til 1 million, som er i tråd med annen prisutvikling i samfunnet.

Skal kommunene gjennomføre prisvurdering i alle saker, må det gjennomføres en opplæring av saksbehandlere, for å sikre at prisvurderingen vil bli gjort på en lik måte.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Følgende høringsuttalelse oversendes Landbruks og matdepartementet:

1. Forslaget i punkt 1 støttes, men man ønsker seg da en sterkere mulighet for å pålegge hjemmelshavere driveplikt av jordbruksarealene.
2. Forslaget i punkt 2 støttes, men det er ønskelig å få klare retningslinjer for hva man som kreves, dersom eier ønsker fritak, dersom eiendommen ikke er bebygd. Det er rimelig å forlange fra kommunenes side, at det blir definert klart hva som ligger i begrepet bebygd eiendom, og hva som ligger i begrepet beboelige hus. Slik at man i slike vurderingstilfeller unngår å få forskjellsbehandling mellom kommuner i samme område.
3. Innholdet i punkt 3 støttes
4. Det bør vurderes om det skal innføres omberegningsbegrep for eiendommer som ligger nært opp til 25 dekar dyrka og overflatedyrka jord, med stor utmarksteig, over 250 dekar, om man kan benytte slike til landbruksformål utenom tradisjonelt landbruk. Man risikerer at eiendommer med 24 dekar dyrka jord og 349 dekar produktiv skog, ikke blir odelseiendommer. Det burde vært innført en samlet arealgrense på kanskje 400 dekar, dette ville blitt enklere for folk flest å akseptere. Dersom begrepet produktiv skog skal være med, må begrepet defineres i et rundskriv.
5. Forslaget i punkt 5 støttes, for å oppnå et regelverk som blir enklere å håndtere og letter å forklare.
6. Forslaget i punkt 6 støttes.
7. For en kommune som Nærøy, som har mange små eiendommer som oppfyller det eventuelle nye kravet om at eiendommen faller inn under kategorien som får boplikt, kan man se for seg at det vil bli mange som kommer til å måtte søke konsesjon. Det vil bli et ressursmessig spørsmål for administrasjonen i kommunen om hvordan man skal følge opp disse sakene for å avkreve at hjemmelshaver søker konsesjon dersom han ikke oppfyller kravet om boplikt. Det foreslås derfor at kommunene får ta et administrasjonsgebyr på saker der det blir benyttet egenerklæring ved overdragelser av eiendommer som faller inn under grensen for bo og driveplikt for kompensere kostnader knyttet til å følge opp bopliktssaker, når eier ikke har meldt flytting til stedet innen fastsatt frist etter lovverket og der eier ikke har lagt frem en jordleieavtale når de ikke søker produksjonstilskudd. Erfaringer viser at slike saker er ressurskrevende å følge opp, slik at noen eiendommer slipper igjennom denne kontrollen. Regelverket kan med fordel være klart og entydig, men det må ikke være slik at man får en situasjon i enkelte

kommuner at eiendommer/hus står til forfall, når andre ville ha ønsket å bosette seg der eller hatt det som feriehus. Kanskje man kan lette på praksisen om å dele eiendommer for å oppnå bruksrasjonalisering.

8. Forslaget i punkt 8 støttes.

9. Forslaget i punkt 9 støttes absolutt. Noen ganger kan man se at hjemmelshaver ikke ønsker å leie bort jorda av ulike årsaker. Man ser at det resulterer i at de lager de merkeligste betingelser for utleie av jorda, slik at få ønsker å inngå avtaler med de. Man kunne da ha ønsket seg en lov hjemmel for å pålegge hjemmelshaver å inngå kontrakt med en aktiv jordbruker innen en rasjonell avstand målt langs vei, dette for å sikre god utnyttelse av en av de viktigste ressursene for jordbruksproduksjon. I tillegg er det ønskelig med klare og definerte regler for når og i hvor stor grad man kan gripe inn ovenfor eier som ikke leier bort eller bruker dyrka jord eller overflatedyrka jord eller beite. Det er ønskelig at definisjonen jordbruksareal inneholder: dyrka jord, overflatedyrka jord og beite.

10. Ingen merknader til punkt 10.

I tillegg ber Nærøy kommune om at det settes opp klare overgangsregler mellom gammel og ny lovgivning.

Det er bedt om en uttalelse fra kommunene om det bør innføres boplikt ved erverv av utmarkseiendommer. Ut fra lokale utfordringer og hensyn bør kommunene fortsatt kunne innføre boplikt på rene skog-/utmarkseiendommer. Det bør i tilfeller være tilstrekkelig å kreve bosetting i den kommunen der eiendommen ligger.

I Nærøy kommune finnes det en del eiendommer som ikke kommer til å oppfylle arealkravet for å kreve boplikt.

Nærøy kommune ønsker en generell regelverk omkring boplikt.

Nærøy kommune finner arealgrensene i de nye bestemmelsene rimelige.

## **Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 20.05.2008**

### **Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

**Følgende høringsuttalelse oversendes Landbruks og matdepartementet:**

**1. Forslaget i punkt 1 støttes, men man ønsker seg da en sterkere mulighet for å pålegge hjemmelshavere driveplikt av jordbruksarealene.**

**2. Forslaget i punkt 2 støttes, men det er ønskelig å få klare retningslinjer for hva man som kreves, dersom eier ønsker fritak, dersom eiendommen ikke er bebygd. Det er rimelig å forlange fra kommunenes side, at det blir definert klart hva som ligger i begrepet bebygd eiendom, og hva som ligger i begrepet beboelige hus. Slik at man i slike vurderingstilfeller unngår å få forskjellsbehandling mellom kommuner i samme område.**

**3. Innholdet i punkt 3 støttes**

4. Det bør vurderes om det skal innføres omberegningsbegrep for eiendommer som ligger nært opp til 25 dekar dyrka og overflatedyrka jord, med stor utmarksteig, over 250 dekar, om man kan benytte slike til landbruksformål utenom tradisjonelt landbruk. Man risikerer at eiendommer med 24 dekar dyrka jord og 349 dekar produktiv skog, ikke blir odelseiendommer. Det burde vært innført en samlet arealgrense på kanskje 400 dekar, dette ville blitt enklere for folk flest å akseptere. Dersom begrepet produktiv skog skal være med, må begrepet defineres i et rundskriv.

5. Forslaget i punkt 5 støttes, for å oppnå et regelverk som blir enklere å håndtere og letter å forklare.

6. Forslaget i punkt 6 støttes.

7. For en kommune som Nærøy, som har mange små eiendommer som oppfyller det eventuelle nye kravet om at eiendommen faller inn under kategorien som får boplikt, kan man se for seg at det vil bli mange som kommer til å måtte søke konsesjon. Det vil bli et ressursmessig spørsmål for administrasjonen i kommunen om hvordan man skal følge opp disse sakene for å avkreve at hjemmelshaver søker konsesjon dersom han ikke oppfyller kravet om boplikt. Det foreslås derfor at kommunene får ta et administrasjonsgebyr på saker der det blir benyttet egenerklæring ved overdragelser av eiendommer som faller inn under grensen for bo og driveplikt for kompensere kostnader knyttet til å følge opp bopliktssaker, når eier ikke har meldt flytting til stedet innen fastsatt frist etter lovverket og der eier ikke har lagt frem en jordleieavtale når de ikke søker produksjonstilskudd. Erfaringer viser at slike saker er ressurskrevende å følge opp, slik at noen eiendommer slipper igjennom denne kontrollen. Regelverket kan med fordel være klart og entydig, men det må ikke være slik at man får en situasjon i enkelte kommuner at eiendommer/hus står til forfall, når andre ville ha ønsket å bosette seg der eller hatt det som feriehus. Kanskje man kan lette på praksisen om å dele eiendommer for å oppnå bruksrasjonalisering.

8. Forslaget i punkt 8 støttes.

9. Forslaget i punkt 9 støttes absolutt. Noen ganger kan man se at hjemmelshaver ikke ønsker å leie bort jorda av ulike årsaker. Man ser at det resulterer i at de lager de merkeligste betingelser for utleie av jorda, slik at få ønsker å inngå avtaler med de. Man kunne da ha ønsket seg en lovhjemmel for å pålegge hjemmelshaver å inngå kontrakt med en aktiv jordbruker innen en rasjonell avstand målt langs vei, dette for å sikre god utnyttelse av en av de viktigste ressursene for jordbruksproduksjon. I tillegg er det ønskelig med klare og definerte regler for når og i hvor stor grad man kan gripe inn ovenfor eier som ikke leier bort eller bruker dyrka jord eller overflatedyrka jord eller beite. Det er ønskelig at definisjonen jordbruksareal inneholder: dyrka jord, overflatedyrka jord og beite.

10. Ingen merknader til punkt 10.

I tillegg ber Nærøy kommune om at det settes opp klare overgangsregler mellom gammel og ny lovgivning.

Det er bedt om en uttalelse fra kommunene om det bør innføres boplikt ved erverv av utmarkseiendommer. Ut fra lokale utfordringer og hensyn bør kommunene

**fortsatt kunne innføre boplikt på rene skog-/utmarkseiendommer. Det bør i tilfeller være tilstrekkelig å kreve bosetting i den kommunen der eiendommen ligger.**

**I Nærøy kommune finnes det en del eiendommer som ikke kommer til å oppfylle arealkravet for å kreve boplikt.**

**Nærøy kommune ønsker en generell regelverk omkring boplikt.**

**Nærøy kommune finner arealgrensene i de nye bestemmelsene rimelige.**