

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Høring - endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Vedlegg:

- 1 Høring - endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven - bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunen har fått forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven til høring fra Det kongelige landbruks- og matdepartementet (Imd). Et kort høringsbrev er oversendt høringsinstansene. Det vises til dette vedlegget for en orientering om saken.

I tillegg er det vist til et forholdsvis omfattende høringsnotat (81 sider) som ligger på departementets hjemmeside. Dette er sendt medlemmene i nemnda pr. e-post i egen ekspedisjon. Høringsfristen er 5. mai.

Departementets utgangspunkt er at det bør være boplikt på eiendommen som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som det er bolighus på. Departementet ønsker å gjøre grensen for hva som er landbrukseiendom mindre skjønnsmessig ("kan nyttast til landbruksdrift"), bl. a. for å hindre kostbare rettssaker i forbindelse med odelsoverdragelser.

Departementet mener at driveplikten ikke bør gjelde skog. I forbindelse med ny skogbrukslov er det fastsatt bestemmelser om krav til foryngelse med mer. Det er ikke behov for driveplikt som supplement til disse reglene. Departementet mener at driveplikten bør gjelde jordbruksareal, dvs. også gjødsla beite. Dette ut fra et ønske om å unngå gjengroing av kulturlandskapet.

Driveplikten foreslås lovfestet i jordloven § 8 Driveplikt og vern av jordbruksareal. Dersom driveplikten ikke oppfylles, kan kommunen pålegge eier å sette i verk tiltak for at jorda skal gi lønnsom drift, eller plantes til med skog. Odelslovens § 28 endres slik at det vises til driveplikten i jordloven, og at odelsberettigede etter 5 år vil kunne kreve eiendommen løst på odel dersom driveplikten er misligholdt.

Departementet mener at tilknytningen til eiendommen må anses som svak når eieren ikke ønsker å bruke eiendommen som bolig, og foreslår at dette tas ut av lovteksten som "særlig" relevant. Departementet kan heller ikke se at det er ønskelig å legge "særlig" vekt på livssituasjonen ved avveiningen. Kriteriene for vurdering flyttes fra odelslovens § 27 a til

konsesjonslovens § 9. Til gunst for søker skal det (i forslaget) legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

Departementet ber kommunene:

- om synspunkter på om forslaget til arealstørrelser "treffer bra" (s. 25 i høringsnotatet).
- om synspunkter på hvorvidt det bør oppstå boplikt hvor nær slekt eller odelsberettiget overtar skogseiendom med over 5000 dekar med produktivt skogareal. Dersom boplikt foreslås, ber en videre om synspunkter på en evt. nedre arealgrense, og om det bør være tilstrekkelig at eieren bosetter seg i kommunen (s. 33).
- om hjelp til å kartlegge hvor mange rene utmarkseiendommer uten produktive arealer over 5000 dekar som finnes, om synspunkter på hvorvidt det ut fra bosettingshensyn er behov for boplikt på slik eiendom eller i kommunen, videre om hvorvidt 10.000 dekar kan være en egnet grense, og om boplikt på slike eiendommer kan innføres i form av en lokal forskrift for den enkelte kommune (s. 34).
- vurdere hvor store arbeidsbesparelser det kan dreie seg om dersom skjønnskriteriet i saker som gjelder boplikt og odelsfrigjøring oppheves (s. 61).

For øvrig vises det til høringsbrevet (vedlagt).

Administrasjonens vurdering

Arealgrense

Det er positivt med en samordning av odelsloven og konsesjonsloven - i dag er arealgrensene i odelsloven 20 dekar jordbruksareal (ikke absolutt grense), og i konsesjonsloven 20 dekar fulldyrka jord (absolutt grense). Men grepet som er tatt her, er ikke helt vellykket. Fellesnevneren i forslaget er 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Dette er en liten revisjon i forhold til dagens arealgrenser.

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 å heve arealgrensene i odelsloven. Flertallet i utvalget foreslo en heving til 50 dekar jordbruksareal eller 1000 dekar produktiv skog. Mindretallet har foreslått en heving til 30 dekar jordbruksareal eller 500 dekar produktiv skog. Departementet mener at de skjønnsmessige kriteriene skal sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser. I så fall bør arealgrensene settes en god del høyere enn forslaget fra departementet, slik at det blir en viss sammenheng mellom arealgrensen, og hvilke eiendommer som kan gi grunnlag for "lønnsom drift". Driveplikten er i forslaget til endret § 8 i Jordlova, knyttet til "jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønnsom drift".

For kommunen er konsesjonsgrensene først og fremst knyttet til bosetting, dvs. helårs bosetting eller fritidsbruk. Hvilke eiendommer skal kunne selges på det åpne markedet, uten noen begrensninger, og hvilke overdragelser skal kommunen ha kontroll med. Store eiendommer som blir solgt på det åpne markedet kommer ofte opp i et prisnivå som ekskluderer familier som ønsker å bosette seg fast. Dersom en kun knytter arealgrensen til lønnsom drift, kunne grensen gjerne ha vært 100 eller 200 dekar (jordbruksareal). Dersom en knytter arealgrensen til bosetting, bør ikke denne økes for mye.

Arealgrensen i odelsloven bør heves betydelig, da denne mer eksplisitt gjelder ressursene på eiendommen. Dersom arealgrensene skal samordnes, må en foreta en avveining. Femti dekar dyrka jord vurderes som et minimum når det gjelder odelsloven, men er kanskje i høyeste laget i forhold til konsesjonsloven. Administrasjonen ser for seg to alternativer, som samsvarer med det odelslovutvalget kom fram til: enten kan grensen settes til 30

dekar dyrka mark og 500 dekar produktiv skog (når det gjelder odelsloven), eller 50 dekar dyrka mark og 1000 dekar produktiv skog. Når arealgrensene skal være absolutte i loven, må ikke grensene være utdaterte allerede i starten. Utviklingstrekkene når det gjelder størrelse på gårdsbruk er rimelig entydige.

Totalarealet på konsesjonseiendommer bør økes. Administrasjonen foreslår at totalarealet settes til fem ganger arealgrensen på dyrka mark (dvs. 250 dekar ved 50 dekar dyrka mark).

Boplikt

Departementet foreslår at boplikt blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon. Endringen blir at man må søke konsesjon i stedet for å søke om varig eller tidsbegrenset fritak fra boplikten. Administrasjonen mener en slik endring kan medføre en mer effektiv behandling av bopliktsaker. En går ut fra at en i saker som i dag er naturlig å gi tidsbegrenset utsettelse på boplikten, kan innvilge konsesjon på vilkår om bosetting innen noen år. Konsesjonsbehandling vil neppe medføre mer arbeid i kommunen ("byråkrati") enn behandling av fritakssøknader.

Det er positivt at den skjønnsmessige vurderingen om hvorvidt boplikten oppfylles, tas bort. Dersom dette skal følges opp på en forsvarlig måte, krever det store ressurser, som det ikke er rimelig at kommunene bruker på dette. Oppfølging av mislighold av boplikt vil med departementets forslag gå ut på å sjekke om eieren er registrert i folkeregisteret innen tilflytningsfristen. Dersom dette ikke er tilfellet foreslår departementet at kommunene får plikt til å pålegge eieren å søke konsesjon. Det er greit nok.

Prisvurdering

Forskrift om saksbehandling mv. i kommunene i saker etter konsesjonsloven ... foreslås endret slik at kommunene pålegges i saker om konsesjon å vise hvordan prisvurderingene er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler og samlet. I dag er det kun i tvilstilfeller at det blir satt opp detaljerte regnestykker for å vurdere om prisen er for høy, og slike vurderinger er ikke nødvendigvis med i saksutredningen. En har forståelse for at forslaget kommer opp, av hensynet til likebehandling og (ikke minst) for at fylkesmannen i klagesaker bedre skal ha et bedre grunnlag for å kunne vurdere saken. Men i de fleste konsesjonssaker er det opplagt at prisen er OK, og dersom det blir et krav om et prisregnestykke i alle saker, vil dette medføre et betydelig merarbeid. For at klageinstansens behov skal bli tilfredsstilt, kan det aksepteres et pålegg om å vise hvordan prisvurderingene er foretatt i saker som foreslås avslått på grunn av prisen.

Hovedformålet med prisvurderingen er vel i dag å hindre spekulasjon i landbrukseiendommer. Det er svært sjelden at overdragelser av ordinære landbrukseiendommer blir vurdert stoppet på grunn av prisen. Når forskriften skal endres nå, bør grensen for prisvurdering også heves, fra 750.000,- til 1,5 eller 2 millioner!

Store, ubebygde skogseiendommer

I Bjugn kommune er det en skogseiendom på ca. 60.000 dekar (ca. 12.000 dekar produktiv skog), som er et organisert som et AS. Eiendommen har ofte skiftet eier ved aksjeoverdragelser de siste årene (hvert 2.-3. år). Dette har ikke vært heldig for driften av eiendommen. Det er f. eks. ikke tatt ut skog eller ikke gjort skogkulturarbeid de siste 10-12 årene, noe som er betenkelig på en så stor eiendom. En har grunn til å tro at drifta hadde vært bedre ivaretatt ved personlig eierskap og boplikt. Slike eiendommer bør

derfor ikke være AS, og det bør være boplikt i kommunen for eier av (eller representant for) store skogeiendommer.

Skikket?

I konsesjonslovens § 9 er ett av 4 punkter man skal "legge særlig vekt på": om erververen anses skikket til å drive eiendommen. Spørsmål til departementet: har dette punktet i det hele tatt vært brukt for å begrunne et avslag? Bør det fremdeles være med?

Arbeidsbesparelse?

Det at skjønnskriteriet i saker som gjelder boplikt og odelsfrigjøring oppheves, vil ikke bety store tidsbesparelser for kommunen. Kommunen har ikke brukt mye ressurser til å følge opp slike saker. Dersom arealgrensene heves betydelig, vil dette imidlertid kunne bety en mer betydelig arbeidsbesparelse, fordi det da vil komme færre saker til behandling. Spesielt er saker om odelsfrigjøring arbeidskrevende, og en sak mindre vil totalt kanskje bety i størrelsesorden 50 timer i spart arbeid for kommunen.

Utmarksarealer uten produktive arealer?

Vi kan ikke se at vi har utmarksarealer på over 5000 dekar uten produktive arealer i kommunene.

Komitelederens innstilling

Ørland og Bjugn kommuner har følgende synspunkter på høring om endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven med mer:

- Det er positivt med samordning av arealgrensene i odelsloven og konsesjonsloven. Grensene bør imidlertid settes noe høyere enn departementets forslag. En foreslår at boplikt og krav til odlingsjord oppstår ved erverv av bebygd eiendom med over 50 dekar dyrka mark, eller over 1000 dekar produktiv skog, og at konsesjonsplikt oppstår ved erverv av bebygd eiendom med over 50 dekar dyrka mark og totalareal over 250 dekar.
- Det bør ikke være et krav at det i en hver konsesjonssak skal redegjøres for prisvurderingen. Et slik krav kan imidlertid gjelde i tvils-saker, eller i saker hvor innstillingen er å avslå konsesjonssøknaden på grunn av prisen. Grensen for overdragelser som skal prisvurderes bør heves fra dagens kr. 750.000 til kr. 2 millioner.
- Når det gjelder store, ubebygde skogseiendommer, bør det oppstå boplikt over en viss størrelse, ved at eier eller en representant for eier bosetter seg i kommunen. En grense på 5.000 dekar produktivt skogsareal kan være hensiktsmessig. AS er ikke en heldig eierform innenfor landbruket.