



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 44

(2008–2009)

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

Innhold

1	Sammendrag av hovedinnholdet i proposisjonen	7	3.4.1	Adgangen til å innføre lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense	24
2	Bakgrunnen for departementets lovforslag	11	3.4.2	Slektskapsunntaket	25
2.1	Odelslovutvalget	11	3.5	Regler i jordloven som har sammenheng med driveplikten	25
2.1.1	Odelslovutvalgets mandat	11	3.6	Ulike regler i odelsloven der det foreslås endringer	26
2.1.2	Odelslovutvalgets forslag, NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten	12	3.6.1	Bestemmelser om hva som kan odles	26
2.1.3	Uttalelser om NOU 2003: 26	13	3.6.2	Vilkår for odelsrett	26
2.2	Departementets forslag til endringer i reglene om bo- og driveplikt mv.	14	3.6.2.1	Hevdstid, eierskap og sammenlegging av eiertid	27
2.2.1	Målene for forslagene og innholdet i dem	14	3.6.2.2	Odelsrett for odleren og en nærmere avgrenset krets av etterkommerne til odleren	27
2.2.2	Uttalelser til departementets forslag	14	3.6.2.3	Odelsrett for barn født utenfor ekteskap og adoptivbarn	27
2.3	Stortingets behandling av grunnlovsforslag knyttet til odelsretten	15	3.6.3	Om odelsrekkefølgen	27
2.4	Forslag om å innføre hjemmel for rapporteringsplikt til fylkesmannen	15	3.6.3.1	Odelsprioritet for etterkommere etter odleren	27
2.4.1	Bakgrunn for departementets forslag	15	3.6.3.2	Odelsprioritet for ektefeller og samboere	28
2.4.2	Uttalelser til departementets forslag	15	3.6.3.3	Odelsprioritet når odelsjord består av flere eiendommer	28
2.5	Endringer i landbrukslovgivningen som følge av forvaltningsreformen	16	3.6.4	Samodling ved ektefeller	29
3	Gjeldende rett	17	3.6.5	Makeskifte og odelsrett i sameietilfeller	29
3.1	Krav til odlingsjord, odelsloven §§ 1 og 2	17	3.6.6	Avgrensinger i løsningsretten	30
3.1.1	Kriterier for odlingsjord	17	3.6.6.1	Hvem kan odelsretten brukes mot (hjemmelsansvaret med mer)	30
3.1.2	Nærmere om arealkravet i odelsloven § 2	17	3.6.6.2	Frist for kjøp	30
3.2	Bo- og driveplikt	18	3.6.6.3	Konkret vurdering av unntak fra odelsprioritet	30
3.2.1	Innledning	18	3.6.7	Fraskrivning av odelsrett	30
3.2.2	Begrunnelse for gjeldende regler	18	3.6.8	Odelsfrigjøring	30
3.2.3	Historikk	20	3.6.9	Gjenlevende ektefelle	31
3.2.4	Nærmere om arealkrav og begrepet landbrukseiendom	21	3.6.10	Foreldelse av odelsrett og løsningsrett	32
3.2.5	Bo- og driveplikt etter odelsloven	21	3.6.10.1	Innledning	32
3.2.6	Bo- og driveplikt etter konsesjonsloven	22	3.6.10.2	Frist for odelsløsning	32
3.2.7	Boplikt som konsesjonsvilkår	22	3.6.10.3	Konsekvens av at fristen for å løse er oversittet	32
3.2.8	Bopliktens innhold når plikten følger av loven	22	3.6.10.4	Unntak fra hovedprinsippene for tap av odelsrett ved foreldelse	32
3.2.9	Drivepliktens innhold når plikten følger av loven	22	3.6.11	Verdsettelse av og heftelser på odelseiendom	33
3.2.10	Saksbehandlingen ved søknad om fritak fra bo- og driveplikt	23	3.6.12	Åsetesretten	33
3.2.11	Brudd på bo- og driveplikt	23	3.6.13	Etteroppgjør	33
3.3	Konsesjonsvurderingen	24	3.6.14	Prosessregler ved odelsløsning	34
3.4	Nedsatt konsesjonsgrense	24			

3.6.15	Overgangsreglene i gjeldende odelslov	34	6.3.1	NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008	55
3.6.16	Skifteloven	34	6.3.2	Høringsinstansenes syn	57
4	Behovet for endringer	35	6.3.3	Departementets vurderinger	59
4.1	Innledning	35	6.3.3.1	Innledning	59
4.2	Generelt om behovet for endringer .	35	6.3.3.2	Erverv som bør omfattes av lovbestemt boplikt	59
4.3	Endringsbehovet i odelsloven	35	6.3.3.3	Boplikt som forutsetning for konsesjonsfrihet	61
4.4	Endringsbehov, arealgrenser mv. i odelsloven og konsesjonsloven	37	6.3.3.4	Innholdet i kravet om boplikt	61
4.5	Endringsbehov i reglene om boplikt	37	6.3.3.5	Brudd på boplikt	62
4.5.1	Departementets utgangspunkt og begrunnelsen for boplikt i dag	37	6.3.3.6	Søknad om konsesjon fordi boplikten ikke skal oppfylles av ny eier	64
4.5.2	Regelforenkling	39	6.4	Driveplikt på landbrukseiendom	64
4.5.3	Endringer som styrker boplikt som virkemiddel	39	6.4.1	NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008	64
4.6	Endringsbehov for driveplikten	40	6.4.2	Høringsinstansenes syn	65
5	Aktuelle regler i andre land, og forholdet til EØS-avtalen og EMK	42	6.4.3	Departementets vurderinger	67
5.1	Landbrukslovgivningen i andre land	42	6.4.3.1	Innledning	67
5.2	EØS-avtalen	42	6.4.3.2	Hvorfor vi må ha en driveplikt	67
5.3	Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen EMK	43	6.4.3.3	Hvilke eiendommer som bør omfattes av driveplikt	67
6	Departementets vurderinger og forslag til endringer	45	6.4.3.4	Innholdet i driveplikten	68
6.1	Arealgrenser og skjønsmessige begrep, odelslov og konsesjonslov ...	45	6.4.3.5	Fritak fra driveplikt	70
6.1.1	NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008	45	6.4.3.6	Brudd på driveplikt – forholdet til det offentlige	71
6.1.1.1	Innledning	45	6.4.3.7	Brudd på driveplikt – forholdet til andre odelsberettigede	72
6.1.1.2	Odelslovutvalgets tilråding	45	6.5	Andre endringer i odelsloven	72
6.1.1.3	Departementets høringsnotat	47	6.5.1	Spørsmålet om odelsloven bør ha en formålsparagraf	72
6.1.2	Høringsinstansenes syn	47	6.5.2	Nærmere om de enkelte forslag til endringer i odelsloven	73
6.1.2.1	Odelslovutvalgets forslag	47	6.5.2.1	Odelsloven kapittel I - Kva som kan odlast (odlingsjord), §§ 3-6	73
6.1.2.2	Departementets forslag	49	6.5.2.2	Odelsloven kapittel II - Vilkår for odelsrett, §§ 7-11	74
6.1.3	Departementets vurderinger	50	6.5.2.3	Odelsloven kapittel III – Om odelsrekkefølga	76
6.1.3.1	Begrep og arealgrenser, odelsloven §§ 1 og 2	50	6.5.2.4	Samodling ved ektefeller og samboere	78
6.1.3.2	Felles arealkarakteristikker og arealgrenser, odelslov, konsesjonslov, boplikt	51	6.5.2.5	Makeskifte og odelsrett i sameieforhold, odelsloven § 16	80
6.1.3.3	Andre forhold som har sammenheng med arealgrensene	53	6.5.2.6	Alminnelige avgrensninger i løsningsadgangen	81
6.2	Plasseringen av bestemmelsene om bo- og driveplikt	54	6.5.2.7	Odelsfrigjøring	87
6.2.1	Innledning	54	6.5.2.8	Gjenlevende ektefelle	88
6.2.2	NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008	54	6.5.2.9	Foreldelse av odelsrett og løsningsrett, odelsloven §§ 40-41.	92
6.2.3	Høringsinstansenes syn	54	6.5.2.10	Foreldelse av odelsrett og løsningsrett, odelsloven §§ 42-48	93
6.2.4	Departementets vurderinger	55	6.5.2.11	Verdsetting av odelseiendom og heftelser på odelsjord	95
6.3	Boplikt på landbrukseiendom	55	6.5.2.12	Åsetesrett, odelsloven §§51-56	96
			6.5.2.13	Etteroppgjør, odelsloven § 57	96

6.5.2.14	Prosessregler ved odelsløsning	97	10	Økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene	112
6.5.2.15	Overskrifter	97	10.1	Innledning	112
6.6	Endringer i skifteloven	97	10.2	Endringer i arealgrenser og begrep, punkt 6.1	112
6.7	Andre endringer i konsesjonsloven ..	98	10.3	Endringer i boplikten, punkt 6.3	113
6.7.1	Unntak fra konsesjonsplikt, konsesjonsloven § 5	98	10.4	Endringer i driveplikten, punkt 6.4 ..	113
6.7.2	Lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense, konsesjonsloven § 7	98	10.5	Odelsfrigjøring, punkt 6.5.2.7	114
6.7.3	Konsesjonsavgjørelsen	99	10.6	Rapporteringshjemmel, kapittel 7	114
6.7.3.1	Særlige forhold for landbrukseiendommer, konsesjonsloven § 9	99	10.7	Forvaltningsreformen, kapittel 8	114
6.7.3.2	Konsesjonsvilkår	100	11	Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslagene. ..	115
6.7.4	Retting av feil	100	11.1	Bestemmelsene i odelsloven	115
7	Hjemmel for rapportering i saker etter jordloven og konsesjonsloven	101	11.2	Merknader til lov 21. februar 1930 om skifte (skifteloven)	128
7.1	Gjeldende rett	101	11.3	Merknader til lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning (oreigningslova)	128
7.1.1	Hjemmel til å omgjøre kommunale vedtak	101	11.4	Merknader til lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning (forpaktingslova) ..	128
7.1.2	Hjemmel for pålegg om å rapportere om kommunale vedtak	101	11.5	Merknader til lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte (jordskiftelova)	128
7.2	Behov for endring	101	11.6	Merknader til lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)	128
7.3	Departementets høringsnotat, september 2008	102	11.7	Merknader til lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.	130
7.4	Høringsinstansenes syn	102	11.8	Merknader til lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova)	133
7.5	Departementets merknader	104			
7.5.1	Hjemmel for rapportering	104			
7.5.2	Regelens anvendelsesområde	104			
7.5.3	Innholdet i regelen	104			
8	Forvaltningsreformen	106			
8.1	Innledning	106			
8.2	Gjeldende rett	106			
8.3	Høringsbrevets forslag og høringsinstansenes syn	107			
8.4	Departementets vurderinger	107			
9	Ikrafttredelse og overgangsregler	109			
9.1	NOU 2003:26 og departementets høringsnotat	109			
9.2	Departementets vurderinger	109			
9.2.1	Innledning	109			
9.2.2	Ikrafttredelse og overgangsregler, odelsloven	109			
9.2.3	Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser, konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt og odelsfrigjøring ..	110			
				Forslag til lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.....	135
				Vedlegg	
			1	Høringsnotat Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m.....	147
			2	Høringsnotat – forslag til innføring av hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene rapporteringsplikt i saker etter jordloven og konsesjonsloven.....	199



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 44

(2008–2009)

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

*Tilråding fra Landbruks- og matdepartementet av 27. mars 2009,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Sammendrag av hovedinnholdet i proposisjonen

Proposisjonen inneholder forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven, jordloven, skifteloven, oreigningsloven, forpaktingsloven, jordskifte- loven og skogbruksloven. Samlet er det foreslått endringer i mer enn 70 bestemmelser. De fleste forslagene gjelder bestemmelser i odelsloven. Forslagene i proposisjonen bygger på fire ulike høringsdokument og prosesser:

- Odelslovutvalgets utredning, NOU 2003:26 om odels- og åsetesretten,
- departementets høringsnotat 5. februar 2008 med forslag til endringer i reglene om bo- og driveplikt,
- departementets høringsnotat 15. september 2008 med forslag til en rapporteringshjæmmel, og
- forvaltningsreformen og lov 9. januar 2009 nr. 4 om endringer i forvaltningslovgivningen.

Hovedtyngden av forslagene knytter seg til de to første temaene og bidrar til bedre samordning mellom reglene, samt et tydeligere og enklere lovverk. I sum innebærer endringsforslagene en betydelig modernisering av lovverket, noe som vil være et viktig grunnlag for regjeringens arbeid med å opp-

rettholde et levende og variert landbruk i hele landet.

Proposisjonen bygger på Stortingets behandling av forslagene om opphevelse og endringer i Grunnloven § 107. Stortinget la til grunn at odelsretten skal bestå. Gjengivelsen i proposisjonen av høringsinstansenes syn viser at Stortingets beslutning også har støtte i høringen. Odelsretten er et viktig virkemiddel for å bidra til at norsk landbruk også framover kan drives i tråd med sentrale landbrukspolitiske mål. Se kapittel 2. Proposisjonen bygger for øvrig på at det er forenlig med EØS-retten å ha regler om bo- og driveplikt. Se kapittel 5.

Behovet for endringer i gjeldende regler er beskrevet i kapittel 4. Samlet legger bestemmelsene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven viktige rammer for hva den enkelte eier kan gjøre med eiendommen sin. Bestemmelsene har dessuten betydning for gjennomføringen av landbrukspolitikken. Reglene – og særlig samspillet mellom odelsloven og konsesjonsloven – er komplisert. Departementet legger opp til at reglene forenkles og gjøres tydeligere. Reglene om bo- og driveplikt bør målrettes slik at de kan ivareta hensynet til de landbrukspolitiske målene på en bedre måte enn i

dag. Dette gjelder særlig hensynet til bosetting og drift av landbrukseiendom. Odelslovens regler bør bidra til en effektiv overdragelsesprosess for landbrukseiendom slik at ressursgrunnlaget eiendommene representerer tas i bruk på en bedre måte, og til at partene unngår unødige prosesser.

Gjeldende regler innebærer at en eiendom må kunne «nyttast til landbruksdrift» for at den skal være odlingsjord. I tillegg må den oppfylle nærmere angitte arealkrav. Det første kravet har vist seg å være vanskelig å håndtere i praksis. Det er i grensetilfellene ikke lett å fastslå om en landbrukseiendom rent faktisk er odlingsjord, selv om arealkravet er oppfylt. Dette har betydning for de odelsberettigedes mulighet til å forutberegne sin rettsstilling, og det blir også vanskelig å ta stilling til om boplikt utløses etter odelsloven. Departementet mener det er behov for å forenkle reglene i odelsloven og konsesjonsloven, og samordne dem. Det er også behov for å endre arealstørrelsene i odelsloven og konsesjonsloven for å unngå at odelsrett, boplikt og konsesjonsplikt knytter seg til eiendommer som har mer karakter av å være boplass eller fritidseiendom enn landbrukseiendom. Departementets forslag til endringer går fram av punkt 6.1. Departementet foreslår at:

- uttrykket «kan nyttast til landbruksdrift» (lovutkastet odelsloven § 1), og uttrykket «jord- og skogbrukseiendom» (lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd) tas ut av lovene. Forslaget innebærer at spørsmålet om hva som er odlingsjord og når det oppstår boplikt kun blir avhengig av arealgrensene.
- arealkarakteristikkene og arealgrensene i odelsloven, konsesjonsloven og for boplikt samordnes slik at det blir bedre sammenheng mellom reglene (lovutkastet odelsloven § 2, konsesjonsloven §§ 4 første ledd nr. 4 og 5 annet ledd).
- hvis eiendommen har mer fulldyrka og overflatedyrka jord enn 25 dekar, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, kan eiendommen odles. Videre oppstår det lovbestemt boplikt når odelsberettiget eller nær slektning erverver slik eiendom dersom eiendommen er bebygd og bebyggelsen er eller har vært brukt som helårsbolig (lovutkastet odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 5 annet ledd).
- hvis eiendommen er bebygd og består av fulldyrka og overflatedyrka jord på mer enn 25 dekar eller har et totalareal på mer enn 100 dekar, oppstår det konsesjonsplikt (lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4).

Reglene om boplikt i odelsloven og konsesjonsloven påvirker hvem som får overta landbrukseiendommer og dermed hvordan eiendommene vil bli brukt. Boplikt som forutsetning for konsesjonsfrihet fører til at mange ved framtidig familieoverdragelse vil kanalisere eiendommen til den i familien som ønsker og er i stand til å bosette seg på eiendommen. Plikten kan også føre til at noen av dem som ikke selv ønsker å bo selger eiendommen til andre som vil bruke den som bosted og drive den. Når reglene medvirker slik til at den som overtar innretter seg på å bo på eiendommen, er reglene egnet til å ivareta bosettingshensynet. Reglene ivaretar også hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Departementet mener at bestemmelsene bør samles og gjøres like, uavhengig av om erverver har odelsrett eller ikke. Dette gjør det også mulig å skille bedre mellom regler som er begrunnet ut fra private interesser og regler som er begrunnet ut fra offentlige hensyn. Innholdet i boplikten bør forenkles og bosettingspotensialet på landbrukseiendom bør utnyttes bedre. Departementets forslag til endringer går fram av punkt 6.2 og 6.3. Departementet foreslår bl.a. at:

- reglene om boplikt flyttes ut av odelsloven og samles i konsesjonsloven (lovutkastet odelsloven §§ 27 og 29 oppheves og §§ 28 og 40 tilpasses til dette, konsesjonsloven § 5 annet ledd)
- boplikt skal gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og som er eller har vært brukt som helårsbolig (lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd)
- regelen om boplikt i 5 år blir lik for odelsberettigede og nære slektninger slik at boplikt i begge tilfeller blir en forutsetning for konsesjonsfrihet (lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd)
- like regler skal også gjelde for boplikt ved odelsløsning – dagens særregel på 10 år oppheves
- unntaket som innebærer at boplikten kan oppfylles uten at eieren er registrert i folkeregistret oppheves (lovutkastet konsesjonsloven § 6 annet ledd)
- det foretas en reduksjon i boplikten for gjellevende ektefelle på grunnlag av den tiden gjellevende har bodd på eiendommen før dødsfallet (lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd)
- muligheten for andre odelsberettigede til å kreve odelsløsning hvis boplikten er brutt opprettholdes (lovutkastet odelsloven §§ 28 og 40)
- odelsberettigede og nære slektninger som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon, og det gis egne regler for innholdet i kon-

sesjonsvurderingen (lovutkastet konsesjonsloven § 9).

Matsikkerheten – tilgangen på nok og trygg mat – er truet på verdensbasis. OECD har lagt til grunn at dersom det skal være mulig å fø en voksende befolkning må jordbruksproduksjonen økes med 50 % innen 2030. Dette viser at det i et langsiktig og solidarisk perspektiv blir stadig viktigere å styrke virkemidler som kan bidra til produksjon av mat. Driveplikten er en aktivitetsplikt som innebærer at arealet skal drives. Den må styrkes slik at den tydeliggjør eierens forvalteransvar i lys av jordlovens formålsbestemmelse. Målet må være at mest mulig av produksjonsarealene blir drevet aktivt enten driften skjer som en selvstendig enhet eller som tilleggsjord til annen eiendom. Departementets forslag til endringer går fram av punkt 6.2 og 6.4. Departementet foreslår bl.a. at:

- reglene om driveplikt flyttes ut av odelsloven og konsesjonsloven, og inn i jordloven (lovutkastet odelsloven §§ 27 og 29 oppheves og §§ 28 og 40 tilpasses endringen, konsesjonsloven § 5 annet ledd og jordloven § 8)
- driveplikt er en aktivitetsplikt som overlapper påbudet om å holde arealet i hevd, den skal gjelde jordbruksareal, og gjelder for hele eiertiden (lovutkastet jordloven § 8)
- driveplikten skal oppfylles av eieren selv eller ved bortleie, må gjelde jordbruksarealet på eiendommen, ha en varighet på minst 10 år, være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger (lovutkastet jordloven § 8 annet ledd)
- tilsvarende mulighet for bortleie oppstår også ved odelsløsning – dagens særregel oppheves
- det gis hjemmel for etter søknad å innvilge fritak fra driveplikt (lovutkastet jordloven § 8 a)
- dersom driveplikten er brutt kan landbruksmyndighetene pålegge eieren å leie bort arealet, eventuelt gjøre avtale om bortleie på vegne av eieren (lovutkastet jordloven § 8 tredje ledd)
- dersom driveplikten er brutt kan odelsberettigede kreve odelsløsning (lovutkastet odelsloven §§ 28 og 40).

Reglene i odelsloven må ta utgangspunkt i at odelsretten er en slektsrett. Reglene må likevel tilpasses bedre til viktige samfunnshensyn. Departementet mener at odelslovens regler kan målrettes bedre dersom det i større grad enn i dag skilles tydelig mellom regler som primært har privatrettslige formål og regler som er utformet for å tjene mer alminnelige samfunnsformål. Departementets forslag knyttet til dette går fram av punkt 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4 – forslag som det er gitt en oversikt over i avsnit-

tene over i tilknytning til arealgrenser mv., boplikt og driveplikt.

Departementet støtter også Odelslovutvalgets vurdering av at en del privatrettslige regler i odelsloven bør endres slik at de i større grad enn i dag støtter opp om viktige samfunnsformål: odelslovens regler bør moderniseres, loven bør sikre likestilling på en bedre måte enn i dag, og det bør gjøres en del mer teknisk pregede endringer. Det må dessuten gjøres endringer som kan bidra til at en unngår unødige prosesser og unødig bruk av offentlige ressurser. Forslagene knyttet til dette går fram i punkt 6.5.

Departementet foreslår bl.a. at:

- bestemmelsene i odelsloven gis en overskrift slik at loven blir lettere tilgjengelig
- barn født utenfor ekteskap og adopterte likestilles med ektefødte barn selv om barna er født eller adoptert før 1. januar 1965 (lovutkastet odelsloven §§ 78 og 9)
- menn og kvinner blir likestilt uavhengig av fødselstidspunkt (lovutkastet odelsloven § 78 og § 12 første ledd annet punktum)
- samboere som lever i ekteskapsliknende forhold gis like eller tilsvarende muligheter som ektefeller (se lovutkastet: prioriteten mellom dem når de har samodlet, jf. odelsloven § 13, adgangen til å samodle § 15, og mulighetene for gjenlevende til å beholde eiendommen etter den odelsberettigedes død §§ 34-39)
- ordningen med at eieren kan gi kjøpstilbud til bedre prioriterte odelsberettigede videreføres og utvides, og fristen forkortes til 2 måneder (lovutkastet odelsloven §§ 20-20 c)
- adgangen til å nekte løsning når løsning vil være klart urimelig utvides (lovutkastet odelsloven § 21)
- reglene om odelsfrigjøring forenkles. Arealstørrelse og de odelsberettigedes slektskapsforhold skal ikke ha noe å si for vurderingstemaet i slike søknader. I alle tilfeller er det et vilkår at odelsfrigjøring av tilleggsjord bare gis dersom det ikke er tvil om at hensynet til de odelsberettigede må vike for rasjonaliseringsgevinsten som er oppnådd (lovutkastet odelsloven § 31). Frist for å søke odelsfrigjøring blir 2 måneder. Uttalefristen for de odelsberettigede reduseres til 1 måned (lovutkastet odelsloven § 33)
- løsningsfristen reduseres til seks måneder (lovutkastet odelsloven § 40)
- det i en rekke sammenhenger gjøres endringer slik at rettspraksis innarbeides i loven og at det gjøres presiseringer der loven har vist seg å være uklar

Departementet foreslår også noen andre endringer i konsesjonsloven, se punkt 6.7.

Forslagene gjelder bl.a. at

- slektskapsunntaket fra konsesjonsplikt skal også gjelde samboere (lovutkastet konsesjonsloven § 5 tredje ledd)
- kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense skal gis mulighet til å sette slektskapsunntaket ut av kraft (lovutkastet konsesjonsloven § 7 første ledd)
- kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense skal gis mulighet til å utvide konsesjonsplikten til også å omfatte ubebygde tomter som ligger i områder regulert til boligformål (lovutkastet konsesjonsloven § 7 første ledd nr. 3)
- det ved avgjørelsen av søknader om konsesjon også skal legges særlig vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet (lovutkastet konsesjonsloven § 9 første ledd)
- det fastsettes nærmere hvilke hensyn som skal tillegges vekt ved vurderingen av om det skal

settes vilkår om boplikt, og om plikten skal være personlig (lovutkastet § 11 annet ledd).

Departementet mener det er grunn til å tro at flere kommuner fører en praksis i strid med regelverk og nasjonale retningslinjer ved behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven. Reglene bygger på nasjonale hensyn, og en uheldig praksis innebærer en fare for at hensynene ikke blir tilstrekkelig vektlagt. Samtidig svekkes grunnleggende rettsikkerhetselement som likhets- og forutberegnelighetsprinsippet.

Departementets foreslår derfor i kapittel 7 å innføre en hjemmel i jordloven § 3 slik at fylkesmannen kan pålegge kommunene å rapportere om sine vedtak.

Som ledd i forvaltningsreformen som er vedtatt bl.a. ved lov 9. januar 2009 nr. 4 om endringer i forvaltningslovgivningen mv., er det forutsatt at fylkeslandbruksstyrene skal nedlegges fra 2010. I proposisjonen kapittel 8 foreslås endringer i samsvar med dette i de lovene der fylkeslandbruksstyret er tillagt oppgaver.

2 Bakgrunnen for departementets lovforslag

Til grunn for denne proposisjonen ligger tilrådingen fra Odelslovutvalget (NOU 2003: 26 Om odels- og åsetesretten) og høringen av den, samt resultatet av en senere høring om forslag til endringer i reglene om bo- og driveplikt. Proposisjonen omfatter dessuten forslag om en rapporteringshjemmel knyttet til saker etter konsesjonsloven og jordloven, samt endringsforslag som innebærer en oppfølging av forvaltningsreformen og lov 9. januar 2009 nr. 4 om endring i forvaltningslovgivningen mv.

2.1 Odelslovutvalget

Utvalget ble oppnevnt ved Kongelig resolusjon 21. september 2001 for å evaluere virkninger og fremme forslag til endringer i odelsloven. Bakgrunnen for opprettelsen av utvalget går fram av St.meld. nr. 19 (1999-2000) *Om norsk landbruk og matproduksjon* og Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Utvalget var satt sammen slik:

- Leder: Professor Thor Falkanger
- Nestleder: Bonde Kirsten Inngjerd Værdal
- Advokat Trine Buttingsrud Mathisen
- Landskapsarkitekt Maren Hersleth Holsen
- Gårdbruker Lars Kveberg
- Bonde Torstein Amund Opdahl
- Tidligere fylkesordfører i Nord-Trøndelag Merethe Storødegård
- Tidligere landbruksdirektør i Oppland Mai-Britt Svastuen

2.1.1 Odelslovutvalgets mandat

Odelslovutvalget hadde opprinnelig følgende mandat:

«Målsettingen med odelslovutvalget er å få en evaluering av odelslovgivningen samt forslag til lovendringer som kan bringe odelsretten i samsvar med de landbrukspolitiske mål nedfelt i Innst. S. nr. 167 (1999-2000) og St.meld. nr. 19 (1999-2000). I den forbindelse er det nødvendig å vurdere virkningene av odelsretten i forhold til de nevnte samfunnsmålene. Dette innebærer at utvalget etter behov må innhente opplysninger om odelslovens virkninger fra eksterne

kilder, herunder sette bort arbeidet med å innhente informasjon. Av hensyn til progresjonen bør informasjonsinnhenting i størst mulig grad foregå parallelt med utvalgets arbeid.

Utvalget må vurdere og rangere de relevante samfunnsmessige mål som fremgår av Innst. S. nr. 167 (1999-2000) og St.meld. nr. 19 (1999-2000).

Innenfor ovennevnte rammer skal utvalget vurdere de forhold og fremme de forslag til lovendringer som anses nødvendig for å oppnå målsettingen. Dersom utvalget foreslår endringer som vil gi økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige, skal minst ett alternativt forslag baseres på uendret ressursbruk. Utvalget skal videre ha løpende kontakt med Landbruksdepartementet vedrørende kostnadene for det forsknings- og utredningsarbeid som settes bort. Dersom utvalget ønsker å se nærmere på problemstillinger som grenser til mandatet, må dette først avklares med Landbruksdepartementet.»

Utvalget skal etter Innst. S. nr. 167 (1999-2000) særlig vurdere:

- om kretsen av odelsberettigede bør innskrenkes.
- om løsningsfristen bør bli kortere.
- Virkningene av odelslovens regler for kvinners situasjon i landbruket.

Videre ber departementet om at utvalget vurderer:

- om odelsloven fører til en konservering eller «lukking» av landbruksnæringen,
- hvordan odelsloven innvirker på lokalt eierskap,
- hvordan odelsloven påvirker bosettingen,
- om det er mulig å utforme en formålsbestemmelse i odelsloven, særlig med bakgrunn i ønsket om å tydeliggjøre kriteriene for vurdering av søknader om odelsfrigjøring og om fritak fra bo- og driveplikt, jf. §§ 27-33,
- hvilke eiendommer som ut fra sitt ressursgrunnlag skal være odlingsjord, jf. Odelsloven §§ 1 og 2 (størrelse og rasjonalitet i lys av moderne landbruksdrift), og
- lov- og regeltekniske avklaringer og forenklinger i de offentligrettslige reglene, herunder med sikte på å oppnå kortere saksbe-

handlingstid ved offentlig myndighetsutøvelse».

2. april 2003 ble Odelslovutvalget gitt følgende tilleggsmandat:

«Det fremgår av mandatet at utvalget skal vurdere odelslovens virkninger i forhold til ulike sider av landbruksnæringen og distriktene, herunder de landbrukspolitiske mål nedfelt i Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Jeg mener det er naturlig at utvalget også avveier disse vurderingene og kommer med en samlet anbefaling vedrørende spørsmålet om odelsloven, med unntak av åsetesretten, bør opprettholdes eller avvikes. Mandatet for odelslovutvalget utvides derfor til å omfatte dette spørsmålet».

2.1.2 Odelslovutvalgets forslag, NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten

NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten er delt i tre deler. Del I inneholder en kort presentasjon av bakgrunnen for utredningen, Odelslovutvalgets arbeid, odelsrettens historie, presentasjon av lignende regler i enkelte andre land, og forholdet til overnasjonale regelverk som Norge har sluttet seg til. Del II behandler spørsmålet om modernisering av odelsloven, herunder forholdet mellom odelsretten og viktige landbrukspolitiske mål, mens spørsmålet om oppheving av loven, med unntak av åsetesretten behandles i Del III.

Med unntak av tre punkter har medlemmene i utvalget felles syn på de spørsmål som er innenfor det opprinnelige mandatets ramme. Unntakene gjelder:

- Et flertall vil øke arealkravet for odlingsjord slik at det som hovedregel blir krevd 50 dekar jordbruksareal, mens et mindretall foreslår å sette grensen til 30 dekar jordbruksareal.
- Et mindretall vil innskrenke odelskretsen, slik at bare barn av foreldre som har eid eiendommen med odelsrett har odelsrett.
- Fire medlemmer mener at bo- og drivepliktsreglene fortsatt bør ha sin hjemmel i odelsloven. De andre fire mener at reglene bør plasseres i konsesjonsloven.

Utvalget er også delt i synet på om odelsretten bør opprettholdes. I punkt 12.5 i utredningen legger utvalget fram sine konklusjoner med hensyn til om odelsretten bør opprettholdes eller ikke. Utvalget delte seg i et flertall og et mindretall. Flertallet konkluderte slik:

«Utvalgets flertall (Buttingsrud Mathiesen, Hersleth Holsen, Indgjerd Værdal, Kveberg,

Opdahl, og Svastuen) er klar over at odelsloven gir enkelte uønskede virkninger. Det avgjørende etter flertallets syn, er imidlertid at odelsloven utvilsomt gir flere og tyngre samfunnsmessig gunstige effekter, enn ulemper. Det vises særlig til de sosiokulturelle verdiene i tilknytning til de holdninger og langsiktige målsettinger som preger yrkesutøverne i landbruket, herunder i relasjon til spørsmålet om likestilling og bedre landbruksdrift. Videre vil Utvalgets flertall peke på at de uheldige virkningene av odelsloven, slik den fremstår i dag, vil bli vesentlig redusert ved de endringene som Utvalget har foreslått.

Et annet viktig aspekt for flertallet, er at odelsloven bidrar til å ivareta samfunnsmessige verdier på en måte som er forutsigbar for yrkesutøverne i landbruket, og lite utsatt for stadige endringer, slik for eksempel konsesjonsloven har vært de senere årene. Det er også grunn til å peke på at odelsloven er elastisk i den forstand at den ivaretar samfunnsmessig ønskede virkninger på lovtomme områder.

Flertallet mener ut fra en totalvurdering at odelsloven også i fremtiden vil være et viktig instrument for å sikre langsiktighet og stabilitet i næringen, samt å medvirke til samfunnsmessig ønskede virkninger. Flertallet ønsker etter dette at odelsretten skal bestå.»

Mindretallet gikk inn for å oppheve odelsretten og konkluderte slik:

«Mindretallets merknader (Falkanger og Storødegård):

Odelsretten er en viktig del av vår rettslige kulturarv, men dette gir i seg selv ikke tilstrekkelig grunnlag for å opprettholde odelsretten i våre dagers samfunn.

Ved den endelige standpunkttagningen til odelsrettsinstituttet mener mindretallet at det er nødvendig å løfte seg litt over detaljene. Det må aksepteres at det med et omfattende lovverk alltid vil kunne bli tale om løsninger som kan oppfattes som urimelige eller urettferdige. Og mangt av det som det i dag rettes kritikk mot, vil forsvinne eller bli mindre betydningsfullt dersom de forslag som er fremsatt foran i avsnitt B, blir gjennomført. På dette vis kan man høvle og høvle, og få bort i alle fall en del skarpe kanter – som en fortsettelse av det som skjedde i 1974. Men – før eller siden – stilles man overfor spørsmålet om høvlingen skal fortsette, eller om øksen skal tas frem.

Ved den totalvurdering som således må foretas, er det mindretallets oppfatning at det i dag ikke lar seg forsvare at – hvis man legger Landbruksdepartementets tall til grunn – oppimot 80 % av landbrukseiendommene, med dyr-

ket jord og store skog og utmarksstrekninger – skal være odelsjord. Det vil si at det gjennom fødsel er en stadig snevrere krets av personer med en fortrinnsrett til disse verdier.

Mindretallet aksepterer – uten at det er nødvendig å foreta noen nærmere kvantifisering – at odelsretten har gunstige effekter, men disse kan ikke være tilstrekkelige til å rettferdiggjøre bruddet på likestillingsprinsippet. I særdeleshet gjelder dette fordi mange av de påberopte fordeler på en prinsipielt riktigere og på en mer systematisk og effektiv måte kan ivaretas gjennom andre virkemidler av økonomisk og lov-messig karakter. Fra den siste kategori nevnes især konsesjonsloven som gir mulighet for kontroll med erverv av landbruksjord og priser på landbruksjord så vel som etablering av bo- og driveplikt for slik eiendom.»

Utvalgets flertall foreslo etter dette at odelsretten skulle opprettholdes. Med denne forutsetning for det øvrige arbeidet, foreslo utvalget endringer i følgende bestemmelser: §§ 1, 2, 3, 5, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 25, 27, 27 a, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 63, 69, 70, 78 og 79. I tillegg foreslo utvalget endringer i konsesjonsloven §§ 6 og 6 a, og skifte-loven § 62.

Endringene innebærer blant annet:

- at arealgrensene foreslås økt, og en klargjøring av hvilke eiendommer som er odlingsjord,
- forkorting av den alminnelige løsningsfristen til seks måneder,
- adgang til å kreve at odelsrettshaverne innen to måneder tar standpunkt til om de ønsker å ta over eiendommen, og i motsatt tilfelle, mulighet for eieren til å overdra eiendommen uten at eiendommen senere kan løses av odelsrettshaverne,
- innføring av full likestilling mellom kjønn, uavhengig av fødselsdato, samt som hovedregel også mellom adoptivbarn og egne barn, samt barn født innenfor og utenfor ekteskap,
- åpning for at samboere skal kunne odle sammen og at også samboende skal være beskyttet ved odelsrettshavernes død,
- økt mulighet for å nekte odelsløsning, hvor dette vil virke urimelig.

Utvalget fant ikke å kunne foreslå en formålsparagraf. De mener at den riktige veien å gå, er å vurdere og eventuelt klargjøre eller endre det regelverk som finnes i dag.

Utvalget mente at det først og fremst er reglene om bo- og driveplikt og odelsfrigjøring som økonomisk og administrativt har noe å si for det offentlige. De mener at forslaget til endring av odelslo-

ven ikke vil føre til økte kostnader eller økt administrasjon.

2.1.3 Uttalelser om NOU 2003: 26

Landbruksdepartementet la 13. november 2003 NOU 2003: 26 fram for følgende departement, institusjoner og organisasjoner m.m.:

- Departementene
- Fylkesmennene
- Fylkeslandbruksstyrene
- Fylkeskommunene
- Kommunene
- Den Norske Advokatforening
- Norges Bondelag
- Bondekvinnelaget
- Norsk Bonde- og Småbrukarlag
- Bygdeungdomslaget
- Den norske Dommerforening
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Innlandsprogrammet i Sør-Trøndelag
- Jenter i Skogbruket
- Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon
- Likestillingsrådet
- NORSKOG
- Næringslivets Hovedorganisasjon
- Sametinget
- Norges Skogeierforbund
- Statens landbruksforvaltning

11 departement har svart på høringsbrevet men bare fem av dem har gitt uttalelse til forslagene. Statens landbruksforvaltning og Sametinget har også gitt uttalelse. Av fylkesmennene har 16 gitt uttalelse. 17 fylkeslandbruksstyrer, Møre og Romsdal fylkesutvalg og Nord-Trøndelag fylkesråd har gitt uttalelse. 65 kommuner har gitt uttalelse. Av organisasjoner har departementet mottatt uttalelser fra Likestillingsombudet, Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund, Norsk Bonde- og Småbrukarlag, NORSKOG, Norges Bygdekvinnelag, Juridisk rådgivning for kvinner, Jenter i Skogbruket, Likestillingssenteret, Norges Bygdeungdomslag, Den Norske Advokatforening, Norges Eiendomsmeglerforbund og Regionrådet for Nord-Gudbrandsdal.

Høringsuttalelser som er representative eller illustrerende for de spørsmål høringsinstansene har vært opptatt av er gjengitt i forbindelse med behandlingen av de enkelte endringstema i kapittel 6.

En oppsummering av uttalelsene viser at mange av høringsinstansene støtter de endringene Odelslovutvalget foreslo.

De fleste høringsinstansene har synspunkter på spørsmålet om odelsretten bør oppheves. Et stort flertall av dem som har uttalt seg mener odelsretten skal beholdes. Likestillingsombudet, Norges Bygdekvinnelag, Juridisk rådgivning for kvinner, Jenter i skogbruket og Likestillings-senteret er eksempler på dette. For alle er likestillingsperspektivet sentralt. Norges Bondelag uttalte:

«Norges Bondelag mener det er like viktig å opprettholde odels-/åsetesretten i dag som tidligere. Dette fordi den trykker det personlige eierskapet til landbruksressursene basert på prinsippet om bo- og driveplikt, forhindrer at landbrukseieendommer splittes opp ved generasjonsskifter, ivaretar at generasjoners arbeid og kapital blir forvaltet av eieren til nytte for slekta, og skaper forutberegnelighet ved generasjonsskifter. Dessuten motvirker odelsloven at landbruksarealer blir ordinær handelsvare og spekulasjonsobjekt. Odelsloven har i tillegg fra 1975 medvirket til å sikre likestillingen i landbruket.»

2.2 Departementets forslag til endringer i reglene om bo- og driveplikt mv.

Landbruks- og matdepartementet sendte 5. februar 2008 forslag til ytterligere endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven ut på høring.

2.2.1 Målene for forslagene og innholdet i dem

Forslagene tok sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting av virkemidlene og forenklinger. De fleste forslagene gjaldt bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det ble også foreslått endringer i konsesjonspliktens og odelsrettens omfang, og i reglene om forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis. Forslagene gikk ut på:

- at bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven
- at boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog
- at konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar på totalareal beholdes som i dag

- at kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog
- at det bare blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt, eller om det dreier seg om odlingsjord
- at den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon
- at det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon
- at boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen
- at driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og at den skal være varig
- at slektskapsunntaket kan oppheves der det etter kommunens ønske er innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom

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

2.2.2 Uttalelser til departementets forslag

Landbruks- og matdepartementet sendte høringsforslagene til følgende departement, institusjoner og organisasjoner mm:

- Departementene
- Fylkesmennene
- Fylkeslandbruksstyrene
- Fylkeskommunene
- Kommunene
- Den Norske Advokatforening
- Direktoratet for naturforvaltning
- Finansnæringens Hovedorganisasjon
- Norges Bondelag
- Norges Jordskifte kandidatforening
- Norges Skogeierforbund
- Norges Takseringsforbund
- Norges Eiendomsmeidlerforbund
- NORSKOG
- Norsk Bonde- og Småbrukarlag
- Statens landbruksforvaltning
- Statskog SF

Departementet har mottatt 232 høringsuttalelser. Uttalelsene viser at det er stor lokalpolitisk interesse for spørsmålene. 160 uttalelser er behandlet i et politisk utvalg enten på kommune- eller fylkesnivå, og i mange tilfeller har de enkelte forslagene blitt gjenstand for en grundig debatt.

Et stort flertall av høringsinstansene støtter alle de ulike endringsforslagene. De forslagene som gjelder landbrukslovgivningen er støttet av mellom 72-98% avhengig av hvilke forslag det dreier seg om.

I tillegg til den ordinære høringen som primært retter seg mot offentlige instanser og ulike organisasjoner, har Landbrukets utredningskontor forespurt nærmere 3000 bønder om deres oppfatning av forslagene. Utredningskontoret opplyser at bøndene er

«klart positive til Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i odelsloven, jordloven og konsesjonsloven.»

2.3 Stortingets behandling av grunnlovsforslag knyttet til odelsretten

Grunnloven § 107 gir odelsretten og åsetesretten et særlig vern mot oppheving. I Dokument nr. 12 (2003-2004) ble det satt fram to forslag om endring av Grunnloven § 107. Det ene forslaget gjaldt opphevelse av grunnlovsvernet, og det andre gjaldt endring, alternativt opphevelse av bestemmelsen, jf. Innst. S. nr. 113 (2007-2008). Ingen av forslagene ble bifalt.

I Dokument nr. 12:8 (2007-2008) ble det på ny satt fram forslag om å oppheve grunnloven § 107. I Dokument 12:11 (2007-2008) ble det satt fram forslag om at grunnlovsvernet i § 107 bare skal gjelde åsetesretten. Disse forslagene er ikke behandlet i Stortinget.

2.4 Forslag om å innføre hjemmel for rapporteringsplikt til fylkesmannen

Landbruks- og matdepartementet utarbeidet forslag om å innføre hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene fortløpende rapporteringsplikt. Forslaget ble sendt på høring 15. september 2008.

2.4.1 Bakgrunn for departementets forslag

Departementet har grunn til å tro at flere kommuner anvender regelverket feil eller utøver en praksis i strid med nasjonale retningslinjer, ved behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven. Konsekvensen av dette er at hensynene bak regelverket og nasjonale mål settes til side. Det samme gjelder viktige rettsikkerhetsmoment som likhets-

og forutberegnelighetsprinsippet. Ved å innføre en hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene fortløpende rapporteringsplikt, kan fylkesmannen følge med på kommunens behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven og gripe inn med nødvendige virkemidler ved behov.

2.4.2 Uttalelser til departementets forslag

Forslaget ble sendt på høring til følgende departement, institusjoner og organisasjoner mm:

- Fornyings- og administrasjonsdepartementet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Finansdepartementet
- Justis- og politidepartementet
- Miljøverndepartementet
- Statens landbruksforvaltning
- Fylkesmennene
- Fylkeslandbruksstyrene
- KS Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon
- Den Norske Advokatforening
- Norges Bondelag
- Norges Skogeierforbund
- NORSKOG
- Norsk Bonde- og Småbrukarlag
- Norges naturvernforbund

I alt har 34 høringsinstanser gitt tilbakemelding. Av disse har 28 avgitt uttalelse. Det er ikke kommet uttalelse fra Finansdepartementet.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet, Miljøverndepartementet og Justis- og politidepartementet hadde ingen merknader til forslaget. Kommunal- og regionaldepartementet hadde merknader til ordlyden i bestemmelsen.

Ni fylkesmenn og 12 fylkeslandbruksstyrene har avgitt uttalelse. Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder ble forelagt høringsnotatet og fylkesmannens uttalelse, og hadde ingen merknader til forslaget. Fylkeslandbruksstyret i Troms diskuterte saken på møtet, og ga uttrykk for at de støttet forslaget. Av organisasjonene har Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon, Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund, NORSKOG og Norsk Bonde- og Småbrukarlag avgitt uttalelse. I tillegg til høringsinstansene på listen over har fagleder for landbruk i Karlsøy kommune og Jordvernforeningen i Vestfold sendt inn uttalelse.

Med unntak av NORSKOG, Norges Skogeierforbund og fagleder for landbruk i Karlsøy kommune, er alle som har avgitt uttalelse positive til forslaget.

Departementets forslag til endringer går fram i kapittel 7.

2.5 Endringer i landbrukslovgivningen som følge av forvaltningsreformen

Ved Ot.prp.nr. 10 (2008-2009) Om lov om endringer i forvaltningslovgivningen mv. ble det fremmet forslag for Stortinget som gjaldt de fleste lovendringene knyttet til forvaltningsreformen som byg-

get på St.meld. nr. 12 (2006-2007) Regionale fortrinn – regional framtid. Forslagene ble vedtatt som lov 9. januar 2009 nr. 4.

I proposisjonen omtales også en rekke oppgaver som forutsettes avklart i de enkelte fagdepartementene, herunder aktuelle endringer i landbrukslovgivningen som følge av forvaltningsreformen. I proposisjonen her, kapittel 8 fremmes Landbruks- og matdepartementets forslag til lovendringer til konkret gjennomføring av forslagene som tidligere er lagt fram for Stortinget til behandling i forbindelse med forvaltningsreformen.

3 Gjeldende rett

3.1 Krav til odlingsjord, odelsloven §§ 1 og 2

3.1.1 Kriterier for odlingsjord

Etter odelsloven fra 1821 kunne «Jord paa Landet» bli odelsjord. Gjeldende lov § 1 inneholder to kumulative vilkår som må oppfylles for at eiendommen kan regnes som odlingsjord. Odelsrett kan hevdes til fast eiendom som «kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik». Eiendommer som oppfyller disse kriteriene kalles odlingsjord, og den som eier jorda på det tidspunktet odelshevdstiden går ut kalles odler. Også rene skogeieendommer kan odles. Kravet til eiendommens størrelse går fram av odelsloven § 2.

Eiendom som på grunn av endrede forhold ikke lenger fyller vilkårene for odlingsjord etter § 2 kan etter samme lov § 23 ikke løses på odel. Bestemmelsen gjelder eiendommer som får redusert arealgrunnlaget sitt, men også eiendommer som oppfyller arealkravene i § 2, men som på grunn av utviklingen ikke lenger kan påregnes brukt til landbruksdrift. I NOU 2003:26 uttaler Odelslovutvalget følgende om grunnvilkåret «kan nyttast til landbruksdrift»:

«I rettspraksis har det ikke vært krevet at eiendommene skal gi vesentlig bidrag til eierens utkomme, men det kreves etter den senere tids avgjørelser at eiendommen må kunne gi «...et positivt økonomisk utbytte», jf. Rt 2000 side 1634 (Store Døvik). I Rt 2001 side 561 (Nordtveiten) er dette formulert slik at det: «...ut fra de rådende forhold eller sett i lengre tidsperspektiv – [må] være realistisk – sannsynlig – at noen kan være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen.» Eiendommer som faller under denne grensen er i rettspraksis benevnt som «hobbybruk» eller «hobbyjordbruk», se for eksempel Rt 2001 side 561 hvor det fremgår at drift: «som bare har karakter av hobbybruk kan ikke danne grunnlag for å betrakte en eiendom som odlingsjord.»

Utviklingen i rettspraksis tyder på at stadig større eiendommer mister sin status som odlingjord. I Rt. 2007 s. 552 uttalte Høyesterett følgende om dagens rettstilstand:

«Odelsloven § 1 er etter min mening prosessdrivende. Det er i saker hvor det er tvilsomt om en eiendom fremdeles har karakter av å være landbrukseiendom, som det oppstår tvister. For å hindre kostbare rettssaker er en rettssteknisk enklere løsning ønskelig.»

Spørsmålet om en eiendom tilfredsstillende kravene til odlingsjord er av betydning for forvaltningens behandling av søknader om fritak fra bo- og driveplikt. Sivilombudsmannen mener at landbruksmyndighetene prejudisielt må ta standpunkt til om eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift» langs de retningslinjene som er trukket opp i rettspraksis. En søknad om fritak skal behandles etter odelsloven dersom søkeren har odelsrett, og etter konsesjonsloven dersom han eller hun ikke har det. Den vurderingen forvaltningen her må foreta har Sivilombudsmannen sagt noe om. Han sier i en sak inntatt i årsmelding for 2005 s. 290:

«Når forvaltningen vurderer spørsmålet om boplikt for eiendommer som er så små eller har så begrensede ressurser at det med rimelighet kan spørres om den fremdeles har karakter av å være en landbrukseiendom, må det etter mitt skjønn kreves at det tas stilling til om eiendommen har en slik økonomisk avkastningsevne at noen kan tenke seg å drive landbruk på den med økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen. I en slik vurdering er det naturlig at landbruksmyndighetene i rimelig grad søker å tallfeste det økonomiske utbytte eiendommen antas å gi. Det ligger imidlertid i sakens natur at en slik tallfesting må bli skjønnsmessig.»

3.1.2 Nærmere om arealkravet i odelsloven § 2

Det følger av odelsloven § 2 at eiendommen regnes som odlingsjord hvis enten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det hører til eiendommen så mye annet areal, retter og lunnende at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal.

Begrepet «jordbruksareal» omfatter fulldyrka og overflatedyrka jord og jord som uten videre kultivering er egnet til slåtteng eller kulturbeite. Jord som må dreneres eller ryddes før den kan tas i

bruk til jordbruksproduksjon, blir ikke ansett som «jordbruksareal». Slik jord anses som «anna areal» som det kan tas hensyn til ved vurderingen av den samlede produksjonsverdien for eiendommen. Begrepet «jordbruksareal» er avgrenset ytterligere gjennom rettspraksis¹. Nettojordbruksarealet skal legges til grunn. Det avgjørende er eiendommens naturlige forutsetninger for landbruksdrift, ikke skiftende forhold som dyrkingsgrad eller aktuell bruk. Avgjørelsen av om det dreier seg om «jordbruksareal» skal bygge på en konkret vurdering hvor også tidligere bruk er relevant. Det er uttalt i Rt. 1980 s. 585 at hvis de

«naturlige forutsetninger for jordbruk fremdeles er til stede, skal det nok så meget til for at det på grunn av ikke-bruk eller vanhevd ikke lenger kan anses som jordbruksareal.»

En eiendom som har minst 5 dekar jordsbruksareal kan kompensere for manglende jordsbruksareal ved «... anna areal, rettar og lunnende.» Det kan etter forarbeidene dreie seg om for eksempel beitemark eller skog, eller sameieparter i utmark som ligger til flere bruk.

En eiendom hvor jordbruksarealet er under 5 dekar er likevel aldri odlingsjord. Denne minstegrensen er absolutt. Det samme gjelder for en ren skogeiendom der det produktive arealet er under 100 dekar.

3.2 Bo- og driveplikt

3.2.1 Innledning

Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. For odelsberettigede følger bo- og driveplikten av odelsloven. For nær slekt som er unntatt fra å søke konsesjon etter konsesjonsloven § 5 er bo- og driveplikten et vilkår for konsesjonsfrihet. Det er vanlig å bruke betegnelsen lovbestemt bo- og driveplikt i begge disse tilfellene. Bo- og driveplikt kan også bli fastsatt som vilkår for konsesjon.

Bo- og driveplikten oppstår ved erverv av landbrukseiendom av en viss størrelse og en viss karakter, og inntreier ett år etter at ervervet er tinglyst. Reglene innebærer at det i praksis oppstår boplikt ved alle erverv av landbrukseiendom av en viss størrelse og en viss karakter.

3.2.2 Begrunnelse for gjeldende regler

Da det i 1974 bl.a. ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede², ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten tilknytning av betydning til landbruket hadde fortrent eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Det ble vist til at det i kraft av odelsrett ble ervervet jordbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen og uten at erververen hadde tilflyttet eiendommen og tatt opp drift av den³. Dette ble ansett for å være en uheldig utvikling som en mente bo- og driveplikt kunne bidra til å hindre. Bo- og driveplikt ble således ansett som et egnet virkemiddel for å nå odelsrettslige og jordpolitiske mål.

I forarbeidene til odelsloven la en til grunn at konsesjonslovens regler ville gjelde når noen tar over odelseiendom på privat arveskifte. Justisdepartementet⁴ mente det burde være like regler både ved overtakelse på privat skifte og ved offentlig skifte, og foreslo derfor generelle bestemmelser. Reglene om bo- og driveplikt for odelsberettigede ble plassert i odelsloven fordi reglene ville være sentrale i odelsretten⁵. Det var da best å ta dem inn i odelsloven, slik at en i odelsloven samlet de materielle reglene om odels- og åsetesretten. I odelstingsproposisjonen vedrørende ny odelslov ble det forutsatt at reglene om bo- og driveplikt i odelsloven skulle gjelde for den som overtok odelseiendom ved odelsløsning og ved offentlig skifte. Den endelige løsningen ble imidlertid at reglene om boplikt i odelsloven skulle gjelde for alle som overtok med odelsrett⁶. Konsesjonslovens bestemmelser ble tilpasset dette.

Et mål med bo- og driveplikt var å bidra til å verne om bøndenes eiendomsrett til den jorda de dyrket og drev og som både hjem og yrke er knyttet til. Mange så boplikten som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eiendommen for å ha den som hjem og levevei.⁷ Det framgår av forarbeidene til odelsloven at en i sin tid mente at kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruks-

² Ved hhv. erverv av jord- og skogbrukseiendommer og odelseiendommer.

³ Ot.prp. nr. 6 (1972-73) side 37 første spalte.

⁴ Justisdepartementet hadde den gang ansvaret for odelsloven, mens ansvaret for konsesjonsloven lå til Landbruksdepartementet.

⁵ Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 30 annen spalte.

⁶ Innst. O. nr. 60 (1973-74) side 6 annen spalte.

⁷ NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 41 første spalte.

¹ Se Odelslovutvalgets omtale av rettspraksis i NOU 2003:26 side 87.

næringen og som ved løsningen heller ikke tar sikte på å få det.⁸

Forarbeidene til odelsloven tyder på at en prinsipielt så slik at bo- og driveplikt hadde særlig gode grunner for seg ved odelsløsning.⁹ Det ble pekt på at det vanligvis var spørsmål om å fordrive en annen eier som har overtatt eiendommen med sikte på å ha boligen og næringen sin knyttet til eiendommen. Det var da ikke urimelig å kreve av løsningsmannen at også han bosatte seg på eiendommen og drev den – først da kunne en si at det gjaldt likeverdige interesser på begge sider slik at det var saklig grunnlag for å la beste odelsberettigede få fortrinnsretten. En mente bo- og driveplikten ville få en viktig funksjon når det gjaldt å hindre det utvalget kalte «lovlig misbruk» av odels- og løsningsrett.

Krav om personlig boplikt på odlingsjord der eiendommen løses på odel er i forarbeidene begrunnet slik:

«Kravet om buplikt tek i første rekkje sikte på å halde ute ein odelsløyser som ikkje har nokon aktuell tilknytning til jordbruksnæringa, og som heller ikkje ved løysinga tek sikte på å få det. Kravet er meint å skulle hindre slikt som at ein aktiv næringsdrivande bonde skal måtte vike for ein som vil bruke eigedomen til feriestad og som har betre odelsrett. Men ein kan ikkje i alle høve krevje at løysingsmannen buset seg på sjølve eigedomen. Det kan til dømes vere at husa er gamle og dårlege, og løysingsmannen har bygd seg eit nytt og tidhøveleg hus på ein annan stad i grannelaget. Etter tilhøva må då bukrevet kunne reknast for oppfylt utan at odelsløyseren flytter frå det huset han har.»

Landbruksdepartementet sa i sin høringsuttalelse til Justisdepartementets lovforslag til ny odelslov at bo- og drivepliktens primære mål var at eier- og bruksforhold når det gjelder jord- og skogbrukseiendommer i størst mulig grad skulle baseres på en selveiende bondestand som selv aktivt driver sine eiendommer.¹⁰

Departementets brev viser at det sentrale elementet da boplikten ble vedtatt var sammenhengen mellom bosetting og drift. Dette er overensstemmende med det som er uttalt i tilknytning til saksfeltet opp gjennom årene. I St.prp. nr. 8 (1992-93) foreslo departementet å endre innholdet i driveplikten, og å styrke boplikten. Noe av sammenhengen mellom bo og driveplikt opphørte som en

følge av de endringene som deretter ble fastsatt i 1995 hvor driveplikten på visse vilkår kunne oppfylles ved bortleie. Begrunnelsen for boplikt ble uttrykt slik:

«Bo- og driveplikten i odels- og konsesjonsloven er en personlig plikt rettet mot enhver som overtar en landbrukseiendom, og har som hovedformål å sikre at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies og bebos av brukeren. Boplikten i henhold til disse lover er et grunnleggende prinsipp for sikring av bosetting som generelt bør styrkes.»

Begrunnelsen for reglene om bo- og driveplikt er gitt samlet – uten at driveplikten for eksempel har blitt sett i sammenheng med jordlovens bestemmelser om vern av dyrka jord. I forarbeidene til endringen i driveplikten i 1995 la departementet til grunn at hensynet til å sikre aktive brukere jord slik at de kan få til tjenlige driftsmessige løsninger er et formål som reglene om driveplikt måtte passes inn i¹¹. Departementet mente at det fortsatt var hensiktsmessig å se bo- og driveplikt i sammenheng, og ga uttrykk for at tilpassingen av driveplikten ikke tok sikte på å svekke de formålene som reglene om bo- og driveplikt skulle ivareta. Samtidig ga departementet uttrykk for at de faktiske forholdene i landbruket gjorde det nødvendig å skille mer mellom bo- og driveplikt. Departementet uttalte i tilknytning til dette:

«Målet for landbrukspolitikken er i dag m.a. å skape eit robust og sjølvstendig landbruk. Eit ledd i dette er å styrke driftsgrunnlaget på dei landbrukseigedomane som er i drift, jf. referata frå St.prp.nr. 8 (1992-93) og Innst. S. nr. 92 (1992-93) som er lagt inn under kapittel 3. Det må leggjast til rette for å få gode stabile driftseiningar, og ein må freiste å redusere unødvendige kostnader. Omsynet til å oppretthalde rasjonelle driftseiningar og få til betre utnytting av driftsapparatet må speglast i reglane om bruken av landbruksressursane. Med den bruksstrukturen som finst i Norge, med mange og små bruk, slik ein har vist det i kapittel 4.1.3 tabell 6-12, må omsynet til å sikre aktive brukarar jord ut frå dette tilleggast meir vekt enn tidlegare, og utan at ein gjer bruk av inngripande verkemiddel som forkjøp eller oreigning. Framlegget om at driveplikta er oppfylt ved bortleige ved kontraktar av ei viss lengd, er eit konkret framlegg som kan byggje opp om ei slik utvikling. Ordninga er såleis eit verkemiddel som supplerer dei langsiktige måla for landbrukspolitikken som ein har lagt til grunn for framlegget til ny jordlov, jf. utkastet § 1.»

⁸ Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 31 første spalte.

⁹ NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 71 og Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 30 annen spalte

¹⁰ Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) side 26 annen spalte.

¹¹ Ot.prp. nr. 72 (1993-94) side 69.

Departementet har ved flere anledninger gitt uttrykk for hva som er formålet med boplikten. I St.prp. nr. 8 (1992-93) Landbruk i utvikling sa departementet bl.a. at boplikt er et grunnleggende prinsipp for sikring av bosetting som generelt bør styrkes. I St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon er det framholdt at bofunksjonen er viktigere enn landbruksdriften på små eiendommer både for eieren og samfunnet. Det ble vist til at boplikten etter *odelsloven* er forankret i grunntanken i odelsinstituttet som er å verne om bøndernes eiendomsrett til den jorda de dyrker og driver og som både hjem og yrke er knyttet til. Boplikt etter *konsesjonsloven* er imidlertid også begrunnet ut fra en vurdering av at lokalt eierskap til naturressursene fører til bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet. Det ble dessuten pekt på at boplikt er begrunnet ut fra hensynet til bosettingen. Under forutsetning av at eiendommene ligger i distriktene og at den næringsmessige aktiviteten knyttet til mat- og virkeproduksjon har et visst omfang, ble alle begrunnelsene ansett for å være relevante. Bosettingshensynet svekkes imidlertid nær tettsteder. De øvrige hensynene gjør seg gjeldende også her. Det ble pekt på at bl.a. hensynet til miljø og kulturlandskap kunne tilsi krav om bosetting.

Ved endring i 2001 ble det lagt større vekt på rene bosettingshensyn for å begrunne boplikten. I forarbeidene¹² ble det også lagt en viss vekt på uttalelser fra en rekke høringsinstanser som viste til at bosettingshensynet måtte kombineres med hensynet til kulturlandskapet. Det ble samtidig vist til at avveiningen mellom samfunnsinteresser og den enkelte i stor grad måtte skje gjennom en fornuftig praksis.

Hensynet til bosetting er bl.a. nevnt i konsesjonslovens formål. Hensynet til bosetting kan tilsi bosetting på eiendommen saken gjelder, eller tilsi bosetting i området for øvrig. Bosettingen kan styrkes enten ved at ressursgrunnlaget på nabobruk styrkes, eller ved at den aktuelle eiendommen opprettholdes som selvstendig enhet. I noen tilfeller vil begge alternativene kunne føre til en styrking av bosettingen. Oppstår det et valg mellom de to mulighetene, må det tas stilling til hvilket alternativ som må påregnes å føre til en styrking av bosettingen på lang sikt.

Hensynet til kulturlandskapet er nevnt i jordloven § 1. I den sammenhengen er det lagt til grunn¹³ at hensynet til kulturlandskapet omfatter landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Det er også knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. I rundskriv M-35/95 la en til grunn følgende:

«Landbruksvirksomhet vil vanligvis være et sentralt element av det kulturlandskapet som dekkes av bestemmelsen, men også kulturlandskap som ikke har direkte tilknytning til landbruksnæring eller landbruksvirksomhet dekkes. Vernet er knyttet både til areal i drift og areal som er preget av tidligere landbruksdrift....Vernet må også ses i sammenheng med de natur og kulturelementer som henger sammen med slike areal, for eksempel bekker, fløtningsdammer, vannveier, våtmarker, steingjerder, åkerholmer og vegetasjonsbelter langs vassdrag og jorder.»

3.2.3 Historikk

Bestemmelser om lovbestemt bo- og driveplikt ble fastsatt i 1974. I 1995 ble reglene om driveplikt endret slik at den som overtar konsesjonsfritt kan oppfylle driveplikten ved å leie bort eiendommen som tilleggsjord. Reglene ble også endret i 2001 slik at det skal legges særlig vekt på bosettingshensynet ved avgjørelsen av om det skal gis fritak fra boplikt. Bakgrunnen for endringen var et ønske om å gjøre boplikten mer målrettet i forhold til bosetting, og en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene kunne brukes til rene bosettingsformål.

Ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Reglene om bo- og driveplikt ble ikke endret. Arealgrensen for konsesjonspliktig erverv av bebygd eiendom ble imidlertid hevet fra 20 dekar til 100 dekar der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrka. Hevingen av arealgrensen førte til at bestemmelsene om bo- og driveplikt for landbrukseiendom omfattet færre eiendommer enn tidligere.

I 2003 avgjorde EF-domstolen en sak fra Østerrike som gjaldt konsesjon og personlig bo- og driveplikt. Domstolen fant at bestemmelsene i Østerrike var i strid med kravet om fri flyt av kapital. Avgjørelsen førte ikke til endringer i de norske reglene, men det ble fremhevet i veiledningsmateriellet¹⁴ og den orientering som ble gitt Stortinget i forbindelse med ny konsesjonslov, at avgjørelser om konsesjon og bo- og driveplikt måtte bygge på

¹² Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) s. 40: «Kommunenes syn synes primært å bygge på et ønske om å ivareta samfunns-hensynet knyttet til bosetting i distriktene og bevaring av kulturlandskapet.....Samlet oppfatter departementet at flertallet i Næringskomiteen og høringsinstansene uttrykker en politisk ambisjon om å skjerpe reglene om boplikt.»

¹³ Rundskriv M-35/95 s. 10-11

¹⁴ Rundskriv M-5/2003 og M-2/2004

en konkret individuell vurdering der en bl.a. tok stilling til om det var nødvendig at eieren skulle bo på eiendommen selv, eller om boplikten kan oppfylles av andre enn den nye eieren.

Da konsesjonsloven av 1974 trådte i kraft lå avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker til departementet. I årene som fulgte har myndigheten gradvis blitt overført til regionale og deretter til lokale myndigheter. I 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser lagt til kommunene. Kommunene fikk økt myndighet bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunens rolle skulle være å utøve lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammen av nasjonal politikk. Det er lagt til grunn at lokal forankring av skjønn er av stor betydning i saker om boplikt.

Ved overføringen av myndighet til kommunene ble Landbruks- og matdepartementets rundskriv om bl.a. behandlingen av bo- og drivepliktssaker endret slik at de i hovedsak nå beskriver de rettslige rammene og saksbehandlingen, ikke kommunens skjønn.

3.2.4 Nærmere om arealkrav og begrepet landbrukseiendom

Bo- og driveplikt oppstår ved erverv av nærmere angitte landbrukseiendommer. Både etter odelsloven og konsesjonsloven må to vilkår knyttet til eiendommene være oppfylt for at det skal oppstå lovbestemt boplikt. Begge lover har for det første et *arealkrav*. I tillegg må eiendommene etter begge lover være *landbrukseiendommer*. Vilkårene er formulert litt ulikt i de to lovene.

Eiendom det kan hevdes odell på, må etter odelsloven § 1 kunne nyttes til landbruksdrift, og den må være av en viss art og størrelse. Se beskrivelsen av kravene til odlingsjord i punkt 3.1.

Bo- og driveplikt oppstår etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ved erverv av jord- og skogbrukseiendom hvor totalarealet enten overstiger 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar er fulldyrket mark.

Sivilombudsmannen har i en uttalelse om bestemmelsene om fritak fra bo- og driveplikt i årsmeldingen for 2006 forutsatt at også de jord- og skogbrukseiendommene som utløser boplikt etter konsesjonsloven § 5, ut fra en helhetsvurdering må oppfylle kravet om å kunne «nyttast til landbruksdrift»¹⁵. Synspunktet bygger på at det ikke er arealstørrelsene alene, men vurderingen av om det dreier seg om en landbrukseiendom som i praksis er avgjørende for om det oppstår boplikt, og at

denne nedre grensen er lik etter de to regelsettene. Departementet har sluttet seg til denne tolkingen.

3.2.5 Bo- og driveplikt etter odelsloven

En odelsberettiget som overtar odelseiendom har etter odelsloven § 27 bo- og driveplikt. Eieren må starte oppfyllelsen av pliktene innen ett år.

Det følger av odelsloven § 27 første ledd at den som tar over en eiendom ved odelsløsning¹⁶ har plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den og drive den i 10 år. Den som ellers overtar en eiendom med odelsrett, har plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo på den og drive den i fem år. Innholdet i boplikten er omtalt i punkt 3.2.8.

Bo- og driveplikten er ikke absolutt; det kan søkes fritak enten midlertidig eller varig, jf. odelsloven § 27 a, første ledd. Ved avgjørelse av søknader om fritak skal det etter odelsloven § 27 annet ledd første punktum legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen, og på søkerens livssituasjon. Begrepet «særlig» er brukt for å få fram at disse momentene skal ha større vekt enn de øvrige momentene. Det betyr ikke at de skal tillegges avgjørende vekt. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforholdene på eiendommen. Ved avgjørelse av søknader om fritak fra driveplikt skal det i tillegg til de momenter som er relevante ved søknad om fritak fra boplikt legges vekt på om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal, og på hvor viktig det er å holde det aktuelle jordbruksarealet i hevd, jf. jordloven § 8.

Vedtaksorganet må i sin vurdering finne fram til en rimelig løsning, som ikke er strengere enn det som er nødvendig for å ivareta de hensyn som begrunner bo- og driveplikt. Fritak kan gis på vilkår. Hver søknad må gis en konkret og individuell behandling. Ingen har krav på fritak.

Reglene om boplikt gjelder tilsvarende for den som overtar en eiendom på skifte i kraft av åsetesrett, jf. odelsloven § 51 tredje ledd.

¹⁵ I Dokument nr. 4 (2006-2007) s. 35 heter det: «Jeg antar således at begrepet «jord- og skogbrukseiendom» i konsesjonsloven i det vesentlige er sammenfallende med kriteriet om at en eiendom må kunne «nyttast til landbruksdrift» for å kunne anses som en odelseiendom. Rettspraksis omkring odelsloven § 1 vil derfor kunne gi et viktig bidrag til forståelsen av begrepet.»

¹⁶ Se odelsloven kap. VI og XIV.

3.2.6 Bo- og driveplikt etter konsesjonsloven

Nær slekt er unntatt fra konsesjonsplikt når de erverver fast eiendom, se konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2. Gjelder ervervet jord- og skogbrukseiendommer over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av eiendommen er fulldyrket, er imidlertid konsesjonsfriheten for nære slektninger etter nr. 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år.

Innholdet i boplikten er regulert i konsesjonsloven § 6, og omtales i punkt 3.2.8.

Det kan søkes helt eller delvis fritak fra bo- og driveplikt også etter konsesjonsloven. Konsesjonsloven har imidlertid ikke egne regler om hva det skal legges vekt på ved avgjørelse av fritakssøknader. Det er lagt til grunn for praksis at momentene som er nevnt i odelsloven § 27 a er relevante i saker etter konsesjonsloven. Disse momentene er omtalt i punkt 3.2.5.

3.2.7 Boplikt som konsesjonsvilkår

Erververe som ikke kan overta konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller 2, må søke om konsesjon.

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 som gjelder landbrukseiendommer at det i konsesjonsvurderingen til fordel for søker skal legges vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, se § 9 første ledd nr. 2. Konsesjon kan gis på slike vilkår som «i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme», jf. konsesjonsloven § 11. Konsesjonsvilkåret må være saklig og konkret begrunnet. Det har vært vanlig å sette vilkår om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen og drive den i fem år.

Det kan etter søknad lempes på konsesjonsvilkår. Ved brudd på vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen med hjemmel i konsesjonsloven § 16 annet ledd trekkes tilbake. Blir konsesjonen trukket tilbake skal det settes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som «lovlig kan erverve den», se konsesjonsloven § 16 tredje ledd første punktum.

3.2.8 Bopliktenes innhold når plikten følger av loven

Eieren har en plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig. Plikten gjelder ikke eierens familie. En

eiendom er alltid tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen. Det foreligger noen eksempler på at eieren har tatt eiendommen som sin reelle bolig selv om eieren ikke er registrert bosatt på eiendommen. Boplikten anses som oppfylt selv om eieren bor på naboeiendommen hvis det ikke er tvil om at det er hensiktsmessig å drive den aktuelle eiendommen fra naboeiendommen. Forutsetningen er da at eieren bor på naboeiendommen i den perioden boplikten varer. Det blir ikke oppstilt noe krav om at eieren av den eiendommen boplikten gjelder for også er eier av naboeiendommen. Boplikt er for eksempel ansett oppfylt hvor eieren bor på ektefellens gårdsbruk ca. 200 m fra odelseiendommen og de to eiendommene blir drevet sammen. Boplikten er også ansett oppfylt om eieren bor på fradelt tomt.

Blir eiendommen eid i sameie, må alle sameierne være bosatt på eiendommen. Mislighold fra en enkelt sameiers side rammer imidlertid bare vedkommende selv, ikke andre sameiere.

Reglene i odelsloven og konsesjonsloven om bopliktenes innhold er like. Boplikt fastsatt som konsesjonsvilkår kan ha et annet innhold. Den lovbestemte boplikten innebærer at erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig, jf. odelsloven § 27 tredje og fjerde ledd, og konsesjonsloven § 6. Eiendommen er tatt i bruk som reell bolig dersom eieren er registrert bosatt på eiendommen etter reglene i lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering med forskrifter. Bor eierens familie et annet sted, og familien bl.a. består av barn i skolepliktig alder, regnes imidlertid eieren etter reglene i folkeregistreringsloven med forskrifter som bosatt der resten av familien bor selv om han faktisk bor på eiendommen. I slike tilfeller hvor familien ikke vil flytte med, åpner odelsloven og konsesjonsloven for at boplikten likevel kan oppfylles. Se konsesjonsloven § 6 annet ledd og odelsloven § 27 fjerde ledd. Forutsetningen er da at eieren gir kommunen melding om hvordan bosettingsforholdene vil bli ordnet, at kommunen godkjenner planen, og at eieren over tid overnatter på eiendommen minst 50 % av nettene. Meldingen skal være skriftlig og sendes innen ett år. Departementet (kommunen) avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

3.2.9 Drivepliktens innhold når plikten følger av loven

Det følger av odelsloven § 27 første ledd at den som overtar en eiendom ved odelsløsning har driveplikt i 10 år. Den som ellers overtar en eiendom med odelsrett har driveplikt i fem år. De samme reglene

om driveplikt gjelder for den som overtar en eiendom i kraft av åsetesrett, jf. odelsloven § 51 tredje ledd.

Driveplikten er personlig, og plikten gjelder alle eiendommens ressurser. Dette betyr ikke at eieren egenhendig må drive, men han må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Driften kan skje helt eller delvis ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpaktes eller leies bort. For at driveplikten skal anses oppfylt må det kunne kreves at eiendommen etter forholdene holdes rimelig i hevd. Det stilles ikke krav til driftsform. Det er i samsvar med praksis at skog kan drives gjennom en skogeierforening.

Den personlige driveplikten er ikke absolutt. Bortsett fra de tilfellene der eiendommen er løst på odel, kan driveplikten oppfylles ved bortleie på bestemte vilkår, se odelsloven § 27 femte ledd.

Leieavtalen må oppfylle nærmere angitte vilkår. Kravene er fastsatt i odelsloven § 27 femte og sjette ledd. Leieavtalen må gjelde jordbruksarealet på eiendommen, jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbruksseiendom, og avtalen må ha en varighet på minst 10 år. Avtalen må dessuten være skriftlig og føre til en driftsmessig god løsning. En avtale som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten, se odelsloven § 29.

Både i normaltilfellene og hvor eiendommen er løst på odel, kan det søkes om fritak fra driveplikt, se odelsloven § 27 a første ledd. Det kan gis fritak enten helt ut eller for en viss tid. Vurderingstemaene ved søknad om fritak fra driveplikt er fastsatt i odelsloven § 27 a andre og tredje ledd. Ved avgjørelse av søknader om fritak fra driveplikt skal det i tillegg til de momenter som er relevante ved søknad om fritak fra boplikt, se punkt 3.2.5, legges vekt på om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal, og på hvor viktig det er å holde det aktuelle jordbruksarealet i hevd.

3.2.10 Saksbehandlingen ved søknad om fritak fra bo- og driveplikt

Det er kommunen som behandler og avgjør spørsmål om fritak fra boplikt etter odelsloven og konsesjonsloven. Forvaltningsloven gjelder for kommunenes saksbehandling. Kommunens vedtak kan påklages til fylkeslandbruksstyret av parter eller andre med rettslig klageinteresse.

3.2.11 Brudd på bo- og driveplikt

Forholdet til andre odelsberettigede

Dersom en odelsberettiget bryter reglene om bo- og driveplikt etter § 27, kan andre odelsberettigede etter odelsloven § 28 første ledd søke eiendommen løst på odel uten hinder av om eieren har bedre odelsrett. Har eieren fått eiendommen ved odelsløsning kan også den saksøkte i løsningssaken kreve eiendommen tilbake når vilkår om bo- og driveplikt ikke blir oppfylt, se § 28 annet ledd. Det samme gjelder om eieren før tidsfristen for hans bo- og driveplikt er ute avhender eiendommen til noen som ikke har odelsrett. Som avhending blir også regnet forpakting eller annen liknende totalbruksrett, se § 28 annet ledd. Krav om tilbakesøking etter odelsloven § 28 annet ledd står tilbake for de odelsberettigedes løsningsrett etter første ledd.

Retten til odelsløsning etter § 28 første og annet ledd må etter § 28 tredje ledd i tilfelle gjøres gjeldende før tidsfristen for eierens bo- og driveplikt er ute. Det betyr at fristen er seks år ved vanlige overtagelser og 11 år i løsningstilfellene.

Når odelsløsningen etter første ledd eller tilbakesøkingen etter annet ledd er fullført, faller odelsretten for den tidligere eieren bort, se odelsloven § 28 siste ledd. Er odelsløsningen eller tilbakesøkingen fullført av noen som ikke hører til den tidligere eierens linje, faller odelsretten også bort for denne linjen.

Forholdet til det offentlige

Både etter konsesjonsloven og odelsloven skal kommunen og fylkeslandbruksstyret føre kontroll med at boplikten etter odelsloven overholdes, jf. konsesjonsloven § 17 og odelsloven § 29 første ledd. Har eieren odelsrett skal det også sendes melding til departementet om brudd på pliktene, se odelsloven § 29 første ledd¹⁷.

Kommunen skal først ta stilling til om det foreligger et brudd på bo- eller driveplikten. Innholdet i pliktene er fastsatt i konsesjonsloven § 6 og odelsloven § 27. Se punkt 3.2.8 og 3.2.9. Boplikten er for eksempel brutt dersom erververen ikke tar eiendommen som sin reelle bolig innen fristen. Han har tatt den som reell bolig hvis han er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen innen tidsfristen, eller innen samme frist får godkjent sin melding om hvordan boplikten skal oppfylles. Boplikten er brutt dersom eieren flytter fra eien-

¹⁷ Denne plikten er imidlertid reelt sett bortfalt fordi kommunene fra 2004 ble overlatt oppgaven å avgjøre om bo- og driveplikten er oppfylt og hva som skal skje dersom pliktene er brutt.

dommen før plikten er oppfylt, eller ikke overholder forutsetningene i sin melding til kommunen.

Kommunen må deretter ta stilling til hvordan et eventuelt brudd skal følges opp. Det er lagt til grunn i praksis at bruddet på bo- eller driveplikten ikke kan følges opp med pålegg om konsesjon med mindre det kan karakteriseres som vesentlig. Kravet til vesentlighet gjelder både brudd foretatt av eiere med odelsrett og eiere som er nær slekt. Kravet til vesentlighet har ikke vært ansett som oppfylt dersom for eksempel søknad om fritak fra bo- og driveplikt er innsendt mindre enn tre måneder etter at fristen for å oppfylle pliktene startet. Det er lagt til grunn at det ofte kan konstateres vesentlig brudd på boplikten etter 4-6 måneder. Hvorvidt bruddet er vesentlig bygger på en konkret vurdering.

Dersom misligholdet anses vesentlig, «kan» kommunen etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 eller odelsloven § 29 annet ledd pålegge eieren å søke konsesjon. Forutsetningen om at misligholdet skal være vesentlig går ikke fram av lovteksten, men av fast og langvarig praksis.

Dersom kommunen mener det foreligger et vesentlig mislighold som den ønsker å følge opp og saken gjelder en odelseiendom, må kommunen så langt det lar seg gjøre varsle de odelsberettigede og saksøkte i løsningssaken om dette. Disse skal gis anledning, innen en nærmere angitt frist, til å kreve odelsløsning eller tilbakesøknad, se odelsloven § 29 tredje ledd. Krever ingen av de odelsberettigede eller saksøkte i løsningssaken å overta eiendommen innen fristen kommunen har satt, kan kommunen sette frist for eieren til å søke konsesjon, se odelsloven § 29 annet ledd. Blir konsesjon nektet, faller odelsretten bort for eieren og hans linje.

Dersom eieren ikke søker konsesjon innen fristen, kan kommunen kreve at eiendommen innen en frist blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, se odelsloven § 29 tredje ledd.

Slik konsesjonssøknad skal behandles som en ordinær konsesjonssøknad, jf. § 1 og § 9. Det innebærer bl.a. at hensynet til bosettingen skal tillegges vekt. Resultatet kan bli at søknaden avslås eller at det gis konsesjon på vilkår om for eksempel bosetting, men det kan etter omstendighetene også resultere i at konsesjon gis uten boplikt. Avslås konsesjon, skal det settes en frist for erververen til å sørge for at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. § 18. Gjennomføres ikke salget frivillig, kan tvangsauksjon bli aktuelt, jf. konsesjonsloven § 19.

Ved vesentlig brudd på et vilkår om bosetting, kan konsesjonen trekkes tilbake, jf. konsesjonsloven § 16 annet ledd.

3.3 Konsesjonsvurderingen

Ved avgjørelsen av en konsesjonssak som gjelder landbrukseiendom følger det av konsesjonsloven § 9 at det til fordel for søker skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om formålet med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet fører til en driftsmessig god løsning, og om erververen kan anses skikket til å drive eiendommen. Det er videre fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.

I tillegg til de momenter som er nevnt i § 9, er konsesjonslovens formål sentral for hvilke interesser og hensyn som kan trekkes inn ved konsesjonsvurderingen. Det følger av konsesjonsloven § 1 at loven har til formål å kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingss grunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen. Verken formålsbestemmelsen eller § 9 er likevel uttømmende. Også andre samfunns-hensyn kan trekkes inn.

I henhold til § 11 kan det stilles slike konsesjonsvilkår som kommunen finner påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene. Se redegjørelsen for boplikt som konsesjonsvilkår i punkt 3.2.7.

3.4 Nedsatt konsesjonsgrense

3.4.1 Adgangen til å innføre lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

Kongen (Statens landbruksforvaltning) kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten for bebygd eiendom etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring i områder som i reguleringsplan etter

plan- og bygningsloven er regulert til boligformål, se konsesjonsloven § 7 første ledd.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av denne bestemmelsen gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig, enten av han selv eller av andre, i den tiden han eier eiendommen. Se konsesjonsloven § 7 tredje ledd.

Formålet med forskriften er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, jf. § 7 siste ledd. Forskriften betegnes ofte noe unøyaktig som *O-grenseforskrift*, eller som forskrift om boplikt. Reglene om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom skiller seg fra reglene om boplikt på landbrukseiendom, og kan sies å utvide virkeområdet for reglene om boplikt, slik at de kommunene hvor det er nødvendig av hensyn til bosettingen også kan få innført boplikt på boligeiendom.

De alminnelige reglene om konsesjonsplikt gjelder ved siden av den lokale forskriften. Der det er innført forskrift, må den som kjøper en boligeiendom til annet enn boligformål, søke konsesjon. Erververen må ikke selv bo på eiendommen, boplikten kan oppfylles av andre. Innholdet i boplikten følger for øvrig de samme bestemmelser som for lovbestemt boplikt så langt reglene passer, se § 7 fjerde ledd, jf. § 6. På samme måte som de øvrige bestemmelsene om boplikt oppstår konsesjonsplikten ved erverv av eiendommen. Det følger av § 7 femte ledd at tilflyttingsfristen er ett år, men at den kan forlenges. Overdras eiendommen til nær slekt oppstår det ikke konsesjonsplikt, men slik konsesjonsfrihet gjelder bare dersom eieren eller nær slekt har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste fem årene forut for overdragelsen.

Forskriften innebærer ikke et absolutt forbud mot å bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig. Vil erververen bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig, må han søke konsesjon. Søkes det konsesjon, må kommunen ta stilling til om eiendommen kan tillates brukt til fritidsbolig, og det følger av konsesjonsloven § 10 at konsesjon skal gis når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Det er følgelig bare bosettingshensynet som kan begrunne et avslag på konsesjonssøknaden.

66 kommuner hadde pr. 17. desember 2008 innført slik forskrift. Hvilke kommuner som velger å ha forskrift har variert over tid, men det samlede antallet har vært nokså stabilt over flere tiår, og uavhengig av endringer i arealgrensen i konsesjonsloven. Statistikken viser at det for de enkelte år er store variasjoner i tallet avgjorte konsesjons-

saker. I 2005 ble det registrert 124 saker¹⁸. I 24 saker avslo kommunene konsesjon, og i 24 saker ble det satt vilkår for konsesjon. Hovedtyngden av avslag og vilkår er gitt på dette området i fylkene Aust-Agder og Vest-Agder. Departementet har ikke opplysninger om hva vilkårene gikk ut på.

3.4.2 Slektskapsunntaket

Etter gjeldende regler er nære slektninger og besvogrede av overdrager unntatt fra plikten til å søke konsesjon, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd. Ved forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er det også en betingelse for konsesjonsfriheten at eiendommen har vært i familiens eie i minst fem år. Betingelsen ble tatt inn i loven i 2003.

3.5 Regler i jordloven som har sammenheng med driveplikten

Det er fastsatt i jordloven § 8 at all dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal holdes i hevd. Til forskjell fra driveplikten er plikten en varig plikt for alle eiere som eier eiendommer med dyrka jord som kan drives lønnsomt. Plikten forutsetter ikke at eier selv driver eiendommen. At jorda skal holdes i hevd innebærer at jorda skal holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan brukes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling.

Begrepet dyrka jord omfatter jord som er kultivert og hvor manglende stell kan svekke produksjonsegenskapene på jorda. Det er kulturtilstanden på arealet som er avgjørende for om det dreier seg om dyrka jord, ikke hvorvidt arealet er i bruk til jordbruksproduksjon eller ikke. Jord som har vært dyrka kan av ulike grunner ha tapt karakteren av å være dyrka. Her er det en glidende overgang.

Bestemmelsen inneholder flere ulike virkemidler som tar sikte på å få vanhevdet jord i hevd eller få unytta jord i bruk igjen. Det kan nedlegges forbud mot tiltak som kan føre til at dyrka jord blir vanhevdet, eieren kan pålegges å sette i verk tiltak for å få vanhevdet eller unytta jord i lønnsom drift, han kan pålegges å plante arealet til med skog, eller myndighetene kan inngå avtale om bortleie av arealet på eiers vegne. Det kan også fastsettes et tvangsgebyr som løper fram til driften blir tatt opp. Det kan fastsettes slike vilkår for påleggene som anses nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme, for eksempel at arealene skal leies

¹⁸ Se Statens landbruksforvaltnings rapport «KOSTRA – landbruk. En vurdering av rapporten for 2005».

bort til nabobruk. Myndigheten til å fatte avgjørelser er lagt til kommunen.

Kommunen må ta en rekke hensyn i betraktning når den vurderer tiltak etter jordloven § 8. Ot.prp. nr. 72 (1993-94) Om lov om (jordlova) m.m. s. 40 refererer til Innst. O. XV – 1954 s. 28 der det bl.a. heter:

«Vanhevd kan ofte koma av at dei som driv eigedomen er gamle, at dei vantar økonomisk evne eller av andre årsaker som det er mindre grunn til å laste eigaren for. Jordstyret må her vise skjønnsemd og først og fremst hjelpa til som rådgjevar for eigaren i slike tilfelle som her nemnt. Er det derimot skort på vilje og tiltak som er årsaken får jordstyret nytte dei rådgjerder som denne paragrafen gir høve til.»

Departementets inntrykk er at oppfølgingen av et vanhevdstilfelle er avhengig av det aktuelle arealets produksjonsverdi og plassering; gode areal i aktive jordbruksområder følges tettere opp enn svake areal i områder med liten eller ingen jordbruksdrift.

Inntrykket av at vanhevd i varierende grad ble fulgt opp, førte til at departementet høsten 1995 gjennomførte en undersøkelse som hadde til formål å skaffe til veie informasjon om hvordan bestemmelsen ble praktisert. Undersøkelsen bygger på opplysninger fra fylkeslandbruksstyrene og deres praksis i årene 1992-95. Undersøkelsen viste at bestemmelsen ble lite brukt. I St.meld. nr. 34 (1995-96) hvor det er redegjort for undersøkelsen er bare åtte saker omtalt. Fylkeslandbruksstyrene opplyste at lokale myndigheter ved kontakt og i rådgivning til eierne som regel løser vanhevdproblemene gjennom frivillige ordninger uten at virkemidlene i loven ble tatt i bruk. Det går fram av St.meld. nr. 35 (1999-2000) som omhandler praktiseringen av jord- og konsesjonslovgivningen i årene 1996-99 at det i denne perioden ble fastsatt ni pålegg etter jordloven § 8. Åtte av disse sakene gjaldt i Finnmark. Det foreligger ikke statistikk som viser bruken av virkemidlet i dag.

3.6 Ulike regler i odelsloven der det foreslås endringer

3.6.1 Bestemmelser om hva som kan odles

Reglene om hva som kan odles står i odelsloven kapittel I. Odelsrett kan hevdes til fast eiendom som kan nyttes til landbruksdrift og som har en viss størrelse og karakter, se odelsloven §§ 1 og 2 (omtalt i punkt 3.1). I de påfølgende paragrafene i odelsloven kapittel I blir det sagt hva slags eien-

dom det ikke kan hevdes odell til, se §§ 3-5. Odelsloven § 6 står også i kapittel I, og den er en særbeholdelse som gir en mulighet til å få avgjort ved odelskjønn om en eiendom er odlingsjord.

Det er fastsatt i odelsloven § 3 at det ikke kan hevdes odell til grunn som brukes til visse industrielle foretak. Resten av eiendommen kan det derimot hevdes odell til. Virksomhet som omfattes av § 3 er iht. lovtekst og forarbeider bergverk, fabrikk, teglverk, sagbruk og bygdemøller. Hvilke andre industrielle foretak som omfattes må vurderes konkret.

Har virksomheten nær sammenheng med landbruksdriften følger det av § 3 annet ledd at grunnen kan odles sammen med resten av eiendommen, og løses på odell om den senere skulle bli solgt. Dette gjelder særlig virksomhet knyttet til foredling av landbruksprodukt som er framstilt på eiendommen.

Når et område ved reguleringsplan er lagt ut til utbygging og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller grønnstruktur, går det fram av odelsloven § 5 at grunnen ikke kan odles. Kongen kan bestemme at dette også skal gjelde område som ved reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn de som er nevnt, med unntak av landbruksområde. Bestemmelsen innebærer at reguleringsplan kan hindre odellhevd. Bestemmelsen ble endret i 2008 i tilknytning til vedtakelse av ny plan- og bygningslov.

I de tilfellene det er tvil om en eiendom er odlingsjord, kan den som har rettslig interesse av det få avgjort spørsmålet gjennom odelskjønn. Skjønnen skal primært ta stilling til om eiendommen fyller vilkårene for odlingsjord etter odelsloven §§ 1-5. Avgjørelsen skal gå ut på at arealet fyller vilkårene til odlingsjord, eller at de ikke gjør det. Det ligger utenfor skjønnskompetanse å ta stilling til om eiendommen for eksempel har vært eid i tilstrekkelig lang tid, og om noen i tilfelle har løsningsrett.

3.6.2 Vilkår for odelsrett

For at en skal få odelsrett til en eiendom som fyller kravene i odelsloven kapittel I, må også vilkårene i odelsloven kapittel II være oppfylt. Vilkårene i kapittel II er knyttet til hevdetid og eierens eiendomsrett (§ 7). Har eieren eid eiendommen med full eiendomsrett i 20 år, får eieren odelsrett. Også odlerens etterkommere får odelsrett, men § 8 avgrenser kretsen av etterkommere med odelsrett. Kapitlet har dessuten regler for særkullsbarn og adoptivbarn (§ 9).

3.6.2.1 *Hevdstid, eierskap og sammenlegging av eiertid*

En eier må ha vært eier med full eiendomsrett i 20 år for å vinne odelsrett, se odelsloven § 7.

Hevdstiden blir regnet fra den dagen eieren blir eier med full eiendomsrett, se odelsloven § 7 annet ledd. Når ikke annet er opplyst, regner en at han eller hun blir eier da hjemmelen ble tinglyst. Har ikke eieren annen hjemmel enn eiendomshevd, får han eller hun odel samtidig med at eiendomshevd er fullført.

Går eiendommen før hevdstiden er ute over til en ny eier som i rett nedstigende linje er i slekt med den forrige eieren, kan eiertidene regnes sammen, se odelsloven § 10. Tilsvarende gjelder når et adoptivbarn tar over odlingsjord etter foreldrene. Odelsloven § 10 har også regler for sammenlegging av eiertid bl.a. ved tilbakeføring til tidligere eier som han eller hun er i slekt med.

En eier som ikke ønsker at eiendommen skal bli en odelseiendom, kan tinglyse en erklæring om at eiendommen skal være fri for odel, se odelsloven § 11. En slik erklæring kan eieren når som helst kalle tilbake.

3.6.2.2 *Odelsrett for odleren og en nærmere avgrenset krets av etterkommerne til odleren*

Det følger av odelsloven § 7 at odleren får odelsrett når vilkårene ellers er oppfylt. Av § 8 første ledd gjentas dette, men det følger også av bestemmelsen at etterkommerne til odleren får odelsrett. Det er imidlertid et vilkår at noen av foreldrene, besteforeldrene eller søsken av foreldrene har eid eiendommen med odel.

For etterkommerne til odleren er det i § 8 annet ledd første punktum oppstilt ytterligere vilkår. Bestemmelsen regulerer situasjonen hvor odelseiendommen går over til noen som ikke har odelsrett. Går eiendommen over til en uten odelsrett før etterkommeren blir født, har vedkommende ikke odelsrett. Etterkommeren har odelsrett bare hvis slik overgang skjer etter at vedkommende er født.

Blir eiendommen løst på odel, får både barn av løsningsmannen og barn av odelsrettshavere lenger ute i rekken odelsrett selv om de blir født etter at jorda gikk ut av slekta. Kommer eiendommen tilbake til selger før foreldelsesfristen er ute, regnes det som om jorda ikke har vært ute av hans eie.

3.6.2.3 *Odelsrett for barn født utenfor ekteskap og adoptivbarn*

Barn født utenom ekteskap hadde før gjeldende odelslov ikke odelsrett etter faren og farens slekt,

med mindre faren hadde lyst barnet i «kuld og kjønn». Adoptivbarn hadde ikke odelsrett etter adoptivforeldrene og deres slekt i det hele tatt.

Gjeldende odelslov § 9 har regler om odelsrett for barn født utenfor ekteskap (særkullsbarn) og adoptivbarn. Reglene i § 9 må suppleres med reglene i odelsloven § 78 for at bildet skal bli fullstendig. Reglene i § 78 innebærer en innskrenkning i den odelsrettslige stillingen disse to gruppene har fått etter § 9. Punkt 3.6.15 gir en beskrivelse av reglene.

Barn født utenfor ekteskap

Etter odelsloven § 9 første ledd får barn odelsrett etter faren og farens slekt når farskapet er fastsatt slik at det gir grunnlag for arverett etter arveloven § 4 første ledd. Grunnlag for arv etter første ledd foreligger når farskapet er fastslått etter reglene i barneloven eller når farskap fastsatt i utlandet blir lagt til grunn i Norge etter barneloven § 85. Fjernere slektskap gjennom menn gir grunnlag for arverett etter tilsvarende regler.

I forhold til moren og morslekta har et barn også tidligere hatt samme odelsrettslige stilling som barn født i ekteskap.

Adoptivbarn

Ingen adoptivbarn hadde før loven av 1974 odelsrett etter adoptivforeldrene og deres slekt. Etter gjeldende odelslov § 9 annet ledd første punktum har adoptivbarn etter adoptivforeldrene samme odelsrett som barn etter sine foreldre. Adoptivbarn går etter odelsloven § 12 annet ledd inn i den vanlige odelsrekkefølgen, men med prioritet etter adopsjonstidspunktet. Ved adopsjon av den andre ektefellens særkullsbarn, kan barnet likevel ikke få dårligere prioritet enn det hadde før adopsjonen.

Odelsrett som barn som blir adoptert har i sin egen slekt, faller bort ved adopsjonen, se odelsloven § 9 annet ledd annet punktum.

3.6.3 Om odelsrekkefølgen

Reglene om odelsprioritet er hjemlet i odelsloven kapittel III Om odelsrekkefølga. Kapitlet regulerer prioriteten mellom etterkommerne etter odleren (§ 12), ektefeller (som har samodlet etter § 15 siste ledd) og hvor det foreligger flere eiendommer (§ 14).

3.6.3.1 *Odelsprioritet for etterkommere etter odleren*

Det går fram av § 12 at odelsprioriteten bygger på et aldersprinsipp kombinert med et linjepsprinsipp.

Aldersprioriteten gir seg utslag i at eldre søsken går foran yngre søsken. Linjeprinsippet kommer til uttrykk ved at også linja (altså barn, barnebarn mv.) til den som har best prioritet av søsknene (nr. 1) går foran yngre søsken (nr. 2 osv.). For barn født i dag likestilles begge kjønn, og bestemmelsene likestiller også barn som er født i og utenfor ekteskap. Også adoptivbarn likestilles med egne barn med det forbeholdet at odelsprioriteten for adoptivbarn regnes fra adopsjonstidspunktet, ikke fødselstidspunktet. Adopteres et stebarn, og barnet har odel til eiendommen fra før, regnes odelsprioriteten ikke fra adopsjonstidspunktet.

Reglene i odelsloven § 12 får ikke virkning for de som er født eller adoptert før 1. januar 1965, se odelsloven § 78 første ledd. For disse skal de tilsvarende bestemmelsene i den eldre lovgivningen om odelsrekkefølgen gjelde fortsatt. For den som bare har adoptivbarn, bestemmer § 78 annet ledd at adoptivbarna har odelsrett til odelseiendom som adoptivforeldre eier og de går inn i den vanlige odelsrekkefølgen med prioritet etter kjønn og adopsjonstidspunkt, se § 78 annet ledd annet punktum.

3.6.3.2 Odelsprioritet for ektefeller og samboere

Ektefeller kan i felleskap ha opparbeidet odel til en eiendom i tråd med reglene i odelsloven § 15 tredje ledd.

Når odelen er opparbeidet sammen er det behov for en særregel om prioriteten mellom ektefellene og prioriteten til barn de måtte ha. Etter odelsloven § 13 første ledd første punktum har ektefellene lik prioritet.

Barn som ektefellene har sammen har bedre prioritet enn barn som en eller begge måtte ha med andre (særkullsbarn), se § 13 første ledd annet punktum. Prioriteten mellom særkullsbarna følger av § 12, se § 13 første ledd tredje punktum.

Ved skifte av felleseie mellom ektefeller får den av ektefellene som samodlet jord blir utlagt til, prioritet foran den andre, se odelsloven § 13 annet ledd. Har partene ikke felles barn, men barn hver for seg, får særkullsbarna til den ektefellen som får jorda utlagt til seg bedre odelsrett enn særkullsbarna den andre ektefellen måtte ha. Særkullsbarna til den andre ektefellen beholder som et utgangspunkt odelsretten, men taper den dersom den første ektefellen eller etterkommerne hans har eid jorda i 20 år.

3.6.3.3 Odelsprioritet når odelsjord består av flere eiendommer

Odelsjord kan bestå av flere eiendommer. Odelsloven § 14 inneholder regler om fortrinnsretten til slike eiendommer. Bestemmelsen taler bare om «føreretten til odelsjord» og «førerett til flere odelseigedomar». Bestemmelsen gir formodentlig ikke hjemmel til å kreve utlagt eiendom som ikke er odelseiendom. Odelsloven § 53 bestemmer imidlertid at § 14 gjelder tilsvarende for åsetesrett, og da uten hensyn til om eiendommen i boet er odelsjord eller ikke. Er begge foreldre døde og etterlater seg hver sin odelseiendom må de to bo-oppgjørene ses under ett i forhold til spørsmålet om det dreier seg om en eller to odelseiendommer, selv om oppgjørene ikke foregår samtidig.

Jordloven § 12 bestemmer at eiendom som er eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten samtykke fra departementet (kommunen). Dette gjelder uten hensyn til om eiendommen har flere «registernemningar» når eiendommen eller en ideell del av den er på samme eierhånd og etter departementets skjønn må regnes som en driftsenhet. I en del tilfeller vil det at fordelingsregelen brukes, føre til at det skjer en deling av en slik driftsenhet. Det er sikker rett at delingsforbudet i jordloven ikke er til hinder for å bruke fordelingsretten etter § odelsloven § 14.

Mellom søsken og dere linjer gjelder førsteretten til odelsjord bare en eiendom, se § 14 første ledd. Bestemmelsen skiller ikke når det gjelder hva slags eiendommer det er snakk om, og den gjelder alle typer erverv. Bestemmelsens rekkevidde er imidlertid begrenset av at det bare er en nærmere bestemt gruppe som kan være hjemmelperson for eiendommen.

I § 14 annet ledd første og annet punktum går det fram hvem som må være hjemmelperson for at fordelingsregelen skal gjelde. Bestemmelsen gjelder der odelsrettshaveren overtar eiendom fra noen av foreldrene, fra slektninger i rett oppstigende linje ellers, eller fra sine egne søsken eller søsken av foreldrene. Den som fra noen av foreldrene eller fra slektninger ellers i rett oppstigende linje har tatt over eiendom som fyller kravene til odlingsjord, har ikke fortrinnsrett til flere eiendommer, så lenge ikke yngre søsken eller deres linjer har fått hver sin. Det samme gjelder når noen fra egne søsken eller søsken av foreldrene har overtatt en eiendom som han eller hun har odelsrett til. Odelsløsning og kjøp på tvangssalg blir regnet som overtakelse, se § 14 annet ledd siste punktum.

I § 14 tredje ledd gis den med best odelsrett en valgreit når odelsjord består av flere eiendommer slik at fordelingsprinsippet i første ledd kommer inn. Den best odelsberettigede kan til enhver tid velge å bruke odelsretten sin til en ny eiendom som blir ledig. Vedkommende må i så fall tilby de yngre søskenlinjene å løse ut den eiendommen som vedkommende tidligere har tatt over. Prisen blir fastsatt ved skjønn (og dette må forstås som en henvisning til reglene i skjønnsprosessloven) når partene ikke blir enige.

Dersom det er flere eiendommer etter at hver linje har fått sin, går førsteretten til å velge etter § 12, jf. § 13 og reglene i § 14. Dette innebærer at prioritetsrekkefølgen til å velge følger prioritetsrekkefølgen for odelsrett.

3.6.4 Samodling ved ektefeller

Odelsloven kapittel IV § 15 har regler om «Samodling ved ektemakar.»

Paragrafen inneholder systematisk sett regler om hvilke vilkår som må være til stede for at ektefeller kan hevde odel til en eiendom sammen, og i hvilke tilfelle slik samodling er utelukket.

I hvilke tilfelle ektefellene kan samodle går fram av § 15 tredje ledd. Det må foreligge et ekteskapelig felleseie. Det har ikke noe å si om eiendommen eies i sameie mellom ektefellene eller eies av en ektefelle alene, så lenge han eller hun ikke har særeie. For det tilfellet at eiendommen eies i sameie, representerer regelen således et unntak fra utgangspunktet i § 4 andre ledd om at det ikke er mulig å hevde odel til en sameiepart.

Første ledd sier når samodling er utelukket, og gjelder i hovedsak tilfellene der eiendommen var i den ene ektefellens eie før ekteskapet blir inngått. Samodling skjer ikke der den ene ektefellen har odelsrett før ekteskapet. Videre skjer det ingen samodling der den ene ektefellen eier en eiendom før ekteskapet, uten at det på det tidspunktet er odel på den. Endelig regulerer første ledd en situasjon der den ene ektefellen i løpet av ekteskapet får en eiendom nedarvet. Heller ikke i dette tilfellet kan samodling skje.

Tilfeller der samodling er utelukket når eiendommen blir overtatt under ekteskapet reguleres videre i andre ledd. Etter andre ledd skjer det ingen samodling der den ene ektefellen får eiendommen som arv eller gave i løpet av ekteskapet. Det skjer heller ingen samodling der den ene ektefellen overtar en eiendom som går inn i felleseiet, dersom noen av foreldrene til ektefellen som overtar eiendommen har påbegynt, men ikke fullført odelshevd. Andre som etter odelsloven § 10 kan

regne sammen eiertidene likestilles her med foreldrene.

Tredje ledd omhandler jord som en ektefelle i felleseie ellers blir eier av under ekteskapet, og sier at denne jorda skal regnes å være ført inn i boet av begge ektefellene sammen. Denne jorda odler de sammen og for seg selv og for sine fellesbarn og særkullsbarn, selv om bare den ene av dem opplever at odelshevd fullføres.

3.6.5 Makeskifte og odelsrett i sameietilfeller

I odelsloven kapittel V er det samlet regler under overskriften «Særskilt om makeskifte og om odelsrett i sameieghøve».

Det følger av § 16 første ledd at jordstykker eller teiger som byttes uten oppgjør i form av betaling går inn under odel eller odling på den eiendommen jorda blir lagt til. Dette gjelder også hvis det betales et mellomlegg som er så lite at teigene i virkeligheten må regnes som like gode, eller om en teig blir byttet med en råderett over annen eiendom, se § 16 annet ledd.

Også når jord ved jordskifte blir overført fra en eiendom til en annen, eller bruksrett blir avløst med et grunnstykke, går hver teig inn under odel eller odling på den eiendommen den legges til, se odelsloven § 16 tredje ledd. Den odelsrettslige statusen til jord som er makeskiftet etter jordskifteloven § 85 annet ledd (voldgiftsjordskifte) er også regulert i annet ledd.

I § 16 fjerde ledd finnes også bestemmelser om den odelsrettslige statusen for tilleggsjord. Bestemmelsen ble endret ved lov 8. desember 2006 nr. 68. Endringen innebar at den tidligere henvisningen til begrepet «etter reglane i jordlova» ble opphevet som en følge av at myndighetenes oppgave med å kjøpe tilleggsjord etter jordloven § 6 ble opphevet. Gjeldende regler gjelder bare når private kjøper tilleggsjord uten statens mellomkomst. Tilleggsjord går inn under odel eller odling på den eiendommen som den blir lagt til når departementet (kommunen) har godkjent kjøpet fordi kjøperen bør få tilleggsjord og jorda – dersom det er odelsjord – er gjort odelsfri i samsvar med reglene om odelsfrigjøring.

Odelsloven § 17 regulerer forholdet når sameie i odelsjord blir oppløst ved deling mellom sameierne. Etter første ledd får hver av sameierne odelsretten til den delen han eller hun får utlagt.

Det følger av odelsloven § 19 tredje ledd at den som har avhendet odelsjord ikke har løsningsrett mot kjøperen eller rettsfølgeren hans eller hennes. Dette (hjemmelsansvaret) gjelder bare

ved frivillig salg, ikke ved tvangssalg. Odelsloven § 17 annet ledd gjør unntak fra regelen om at den som har avhendt jord ved tvangssalg har løsningsrett. Etter § 17 annet ledd kan de tidligere sameierne ikke løse eiendommen fra tvangssalgskjøperen.

3.6.6 Avgrensinger i løsningsretten

Fra de odelsberettigedes løsningsrett er det gjort flere unntak i kapittel VI «Allmenne avgrensingar i løsningsretten.». Kapitlet har åtte paragrafer av ulik karakter.

3.6.6.1 Hvem kan odelsretten brukes mot (hjemmelsansvaret med mer)

Det er fastsatt i odelsloven § 19 første ledd at odelsrett kan gjøres gjeldende mot fremmede og odelsberettigede lenger ut i odelsrekkefølgen. Av andre ledd går det fram at ingen kan løse odelsjord fra sin egen mor eller far før den odelsberettigede er fylt 18 år.

Tredje ledd omhandler det såkalte hjemmelsansvaret. Den som har avhendt odelsjord har ikke løsningsrett mot kjøperen eller rettsetterfølgeren hans. Bestemmelsen om hjemmelsansvar gjelder bare ved frivillig salg, ikke ved tvangssalg¹⁹. Eierne mister bare løsningsretten, ikke selve odelsretten.

Odelsretten kan gjøres gjeldende på skifte. Når eieren dør, og det hviler odelsrett på en eiendom, kan en arving med odelsrett forlange eiendommen utlagt til seg etter skifteloven § 62. Også ved oppløsning av formuesfelleskap mellom ektefeller kan odelsretten få betydning for fordelingen av den faste eiendommen. Etter ekteskapsloven § 66 kan ektefellen kreve «å overta eiendom som han eller hun ville kunne løse på odel».

3.6.6.2 Frist for kjøp

Odelsloven § 20 regulerer den såkalte interpellasjonsretten. Den gir eieren en mulighet til å gripe inn i den vanlige prioritetsrekkefølgen.

Vil eier overdra odelsjord til et yngre barn og de er enige om vilkårene, kan eieren etter § 20 første ledd sette en frist for de eldre barna og deres barn slik at de kan si fra om de vil gå inn i kjøpstilbudet. Tilsvarende tilbud kan eieren framsette overfor andre odelsberettigede dersom han eller hun ikke har barn eller barnebarn, odelsloven § 20 annet ledd.

Det må settes en frist, ikke kortere enn seks måneder, for de odelsberettigede for å svare på tilbudet, og både tilbud og svar skal være skriftlig. Eier er ikke bundet til å selge til de eldre barna som ønsker å overta på de fastsatte vilkårene. De som svarer nei, eller som ikke svarer innen fristen, får endret prioritet i odelsrekkefølgen slik at de kommer bak det yngre barnet som fikk tilbudet når hun eller han kjøper jorda på de vilkårene som ble fastsatt i tilbudet.

3.6.6.3 Konkret vurdering av unntak fra odelsprioritet

Odelsloven § 21 innebærer en mulighet til å fravike odelsprioriteten etter en konkret skjønnsmessig vurdering. Retten kan nekte odelsløsning når det ut fra det som foreligger vil være klart urimelig om den eldre fikk drive den yngre bort. Det er lagt til grunn av Høyesterett²⁰ at det skal foretas en bred konkret vurdering der tilknytningen til eiendommen er en viktig faktor, men det er ikke den eneste faktoren. Det legges også vekt på hvilke forventninger den hjemmeværende har hatt mht. å overta gården, og bl.a. også hvilke investeringer han har gjort uten at de eldre har markert sin interesse. Høyesterett har lagt til grunn at det skal mye til for å fravike odelsprioriteten med hjemmel i bestemmelsen.

3.6.7 Fraskriving av odelsrett

I odelsloven § 25 er det fastsatt at en odelsberettiget ikke kan overføre retten sin til en annen. Dette er en følge av at odelsretten etter § 10 ligger til personer som hører til slektskretsen. Bestemmelsen innebærer dessuten at en odelsberettiget kan binde seg til ikke å gjøre odelsretten gjeldende.

3.6.8 Odelsfrigjøring

Odelsloven kapittel VIII inneholder regler om at en eiendom kan frigjøres fra odel. Hvis staten eller kommunen vil overta odelsjord og særlige grunner taler for at odelsretten ikke bør være til hinder for det, kan Kongen etter odelsloven § 30 fri eiendommen for odel. Denne avgjørelsen må tas før stat eller kommune får tinglyst hjemmel til jorda.

Også privatpersoner som vil overta odelsjord for å bruke den som tilleggsareal kan etter odelsloven § 31 søke om å få jorda odelsfrigjort. Bestemmelsen ble endret og oppdatert ved en endring ved lov 8. desember 2006 nr. 68. Bestemmelsen forut-

¹⁹ Unntak ved oppløsning av sameie ved tvangssalg.

²⁰ Se for eksempel Rt. 1984 s. 1339, Rt. 1988 s. 161, Rt. 1992 s. 1 og Rt. 2004 s. 536.

setter at departementet har godkjent kjøpet fordi kjøperen bør få tilleggsjord. Det er videre en begrensning i mulighetene for odelsfrigjøring at dette ikke skjer overfor noen innenfor kretsen av nær slekt etter konsesjonsloven § 5 nr. 1 med mindre eiendommen er under 30 dekar, eller det ikke er tvil om at hensynet til de odelsberettigede må vike fordi ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Saksbehandlingsreglene ved odelsfrigjøring går fram av odelsloven § 33. Både kommunestyret, fylkeslandbruksstyret og de odelsberettigede skal gis mulighet til å uttale seg om spørsmålet. Uttalefristen for de odelsberettigede er på 3 måneder. Når det er søkt odelsfrigjøring, skal en eventuell løsningssak stoppes frem til spørsmålet om odelsfrigjøring er avgjort. Søknad sendes fylkesmannen som tar stilling til om de formelle vilkårene for odelsfrigjøring er oppfylt. Er de det, skal søknaden sendes kommunen som starter behandlingen av søknaden. Fylkeslandbruksstyret avgjør slike søknader.

3.6.9 Gjenlevende ektefelle

Odelsloven kapittel IX regulerer gjenlevende ektefelles behov for vern mot å bli fordrevet av de bedre odelsberettigede. Emnet har tilknytning til skiftelovens regler om dødsboskifte²¹, og til reglene om gjenlevende ektefelles adgang til uskifte²².

Kapitlet består av seks paragrafer. §§ 34-36 gjelder vernet mot å bli fordrevet, § 37 forholdet når det er flere eiendommer i boet, § 38 gjelder gjenlevendes plikt til å sørge for oppfostring og utdanning av avdødes barn og § 39 gjenlevendes rett til gratis husrom når han eller hun må gi fra seg bruksretten.

Odelsloven § 34 etablerer en beskyttelse for gjenlevende ektefelle mot fellesbarn og barnebarn. Loven § 35 gjelder forholdet til stebarn. §§ 34 og 35 etablerer et vern for bruken av jorda og ikke for eiendomsretten. Odelsloven § 36 gir vern mot fjerne odelsberettigede. På nærmere angitte vilkår er selve eiendomsretten vernet etter denne bestemmelsen.

Vernet etter §§ 34 og 35 gjelder bare for gjenlevende som har vært lovlig gift med odelseieren. Det er antatt at reglene ikke gir vern for en gjenlevende som har et ekteskapslignende forhold til avdøde.

Etter § 34 er det et vilkår at ekteskapet består når den odelsberettigede ektefelle dør. Første ledd regulerer forholdet når avdøde etterlater seg odelsjord i felleseie med gjenlevende. Felles barn eller barnebarn kan i slike tilfelle ikke ta bruken av jorda fra den gjenlevende før denne har fått alderspensjon eller full uførepensjon etter folketrykkløven og barnet har fylt 18 år, se § 34 første ledd. Når barnet (barnebarnet) har fylt 25 år, kan det også ellers få rett til å overta bruken. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om det ut fra hensynet til begge partene vil være klart urimelig om den gjenlevende skulle få fortsette med å bruke eiendommen. Annet ledd bestemmer at det samme skal gjelde for det tilfellet jorda var i avdødes sær-eie. Det er et vilkår at det mellom ektefellene gjaldt slik «eigeskippnad» som nevnt i ekteskapsloven §§ 42 tredje ledd og 43, eller dersom avdøde har fastsatt ved testament at den gjenlevende skal ha rett til å fortsette med å bruke jorda.

Gjenlevendes rett etter § 34 er en bruksrett til eiendommen og kan således ikke starte ny odelshevd. Gjenlevende har etter dette ikke noen rett til å få skjøte på eiendommen. Det odelsberettigede barnet kan kreve å få eiendommen utlagt til seg på skifte selv om barnet ikke kan ta bruksretten fra gjenlevende.

Odelsloven § 35 regulerer forholdet mellom gjenlevende ektefelle og avdødes særkullsbarn. Odelsarvingen har en noe mer vidtgående rett overfor steforeldre enn egne foreldre. Gjenlevende stefar eller stemor har etter første ledd rett til å bruke odelsjord og bo på eiendom som var felles-eie, men likevel slik at barnet kan kreve å få ta over når det har fylt 18 år. Bo- og bruksretten kan forlenges utover dette tidspunktet når noe annet vil være klart urimelig. Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til begge parter. Bruksretten faller bort om den gjenlevende frivillig og varig flytter fra eiendommen. Den faller også bort om eiendommen blir vanhevdet vesentlig. Karakteren av gjenlevendes rett er den samme som etter § 34.

Odelsloven § 36 regulerer forholdet mellom gjenlevende ektefelle og fjernere odelsberettigede enn barn og barnebarn. Disse andre odelsberettigede kan ikke gjøre gjeldende odelsrett mot gjenlevende når gjenlevende har eid eiendommen i felleseie med avdøde i minst fem år. Dette gjelder så lenge gjenlevende ikke har rett til alderspensjon eller uførepensjon. Vilåret er ellers at den odels-

²¹ Etter skifteloven § 63 har gjenlevende som regel krav på å få utlagt på sitt lodd eiendom som hun eller han selv «fullt ut eller for det vesentlige» har brakt inn i boet. Gjenlevende har dessuten rett til å få utlagt eiendom som har tjent som felles bolig selv om eiendommen er brakt inn av den andre ektefellen. Denne bestemmelsen får ikke anvendelse for eiendom som er brukt i næring med mindre eiendommen hovedsakelig har vært bolig.

²² Denne retten gjelder ikke overfor stebarn med mindre stebarnet samtykker, se arveloven § 10.

berettigede ikke kunne ha løst eiendommen fra den avdøde ektefellen. Også før denne tiden kan en odelsberettiget gjøre odelsrett gjeldende til eiendommen når det ville være klart urimelig om den gjenlevende skulle fortsette å sitte med den. Retten faller bort om den gjenlevende frivillig og varig flytter fra eiendommen. Den faller også bort om eiendommen blir vanhevdet vesentlig, se § 36 siste punktum.

3.6.10 Foreldelse av odelsrett og løsningsrett

3.6.10.1 Innledning

Kapittel X i odelsloven har bestemmelser om frist for å gjøre odelsretten gjeldende, tap av odels- og løsningsrett, og regler om når odelsrett likevel ikke skal regnes som tapt. Kapitlet har dessuten regler om at foreldelsesfristen ikke løper i visse tilfeller, og at odelsretten faller bort for slekta når eiendommen har vært ute av slekta i 20 år selv om den nye eieren ikke har tinglyst hjemmel til det, og uten hensyn til om det er fullført ny odelshevd.

3.6.10.2 Frist for odelsløsning

Retten til odelsløsning må etter § 40 gjøres gjeldende innen ett år fra den dagen da dokument som gir ny eier full hjemmel til eiendommen blir tinglyst. Dette gjelder også ved overgang ved arv. Ved frivillig overtakelse skal fristen imidlertid først regnes fra bruksovertakelsen hvis denne skjer senere enn tinglysing av hjemmelsdokumentet. Fristen for å løse eiendommen har blitt endret en rekke ganger. Fristen får ingen betydning dersom en eier med odelsrett ikke oppfyller bo- og driveplikt iht. odelsloven § 27 slik at det oppstår rett for andre odelsberettigede til å kreve eiendommen ved odelsløsning. Slikt krav om løsning kan fremsettes i hele det tidsrommet som eier har plikt til å bo på og drive eiendommen.

Reglene om fristen for odelsløsning har blitt endret en rekke ganger. Odelsloven av 1821 hadde først en frist på fem år. Den ble redusert til tre år i 1857, men midlertidig forlenget til fem år ved lov av 1932. Fra 1943 ble løsningsfristen igjen tre år. Ved vedtakelsen av gjeldende lov i 1974 ble fristen redusert til to år, og ved en lovendring i 1996 redusert ytterligere til ett år.

3.6.10.3 Konsekvens av at fristen for å løse er oversittet

Konsekvensen av at fristen i § 40 er oversittet følger av odelsloven § 41. Hvis eier selger eiendommen til en som ikke har odelsrett, og ingen av de odelsberettigede har gjort skritt for å løse eien-

dommen innen fristen, taper slekta sin odelsrett. Selges eiendommen til en som har odelsrett, men andre odelsberettigede har bedre prioritet i odelsrekkefølgen og disse unnlater å kreve eiendommen løst på odel innen fristen, taper de sin odelsrett. Odelsberettigede kan ikke vente med å gjøre odelsretten sin gjeldende til neste gang eiendommen måtte bli ledig, og de kan heller ikke avtale at fristen ikke skal løpe.

3.6.10.4 Unntak fra hovedprinsippene for tap av odelsrett ved foreldelse

Odelsloven kapittel X inneholder flere bestemmelser med unntak fra hovedprinsippene i odelsloven § 41 om tap av odelsrett ved foreldelse.

Dette gjelder:

- Etter odelsloven § 42 regnes den tidligere eierens odelsrett ikke som tapt selv om fristen er oversittet hvis eiendommen skjøtes tilbake til en tidligere eier som eieren ætter fra, eller eiendommen faller tilbake til den tidligere eieren ved arv. I slike tilfeller stilles tidligere eier i samme stilling som om han eller hun hadde vært eier hele tiden. Tilsvarende gjelder hvor en sønn eller datter overfører eiendommen til noen av sine eldre søsken eller deres linjer.
- Hvor en yngre i en søskenflokk overtar odelseiendommen utenom arv, og deretter etter at foreldelsesfristen i § 41 er ute selger eiendommen til noen utenfor sin linje, kan eldre søsken og deres linjer iht. odelsloven § 43 gjøre odelsretten gjeldende uavhengig av ettårsfristen. De har imidlertid prioritet etter selgers linje.
- Det følger av odelsloven § 45 at når flere som har odelsrett til en eiendom overtar den sammen, løper det ingen foreldelsesfrist mellom dem så lenge de sitter med eiendommen i sameie. Eies eiendommen av et dødsbo og dødsboet er under offentlig eller privat skifte, fastsetter § 46 at det ikke løper noen foreldelsesfrist mellom dem som er berettiget i dødsboet.
- Har en ektefelle hjemmel til en annen eiendom som den andre ektefellen har bedre odelsrett til, går det ingen foreldelsesfrist mellom dem, se odelsloven § 47. Bestemmelsen omfatter trolig både den situasjonen at begge ektefellene har odelsrett, men også hvor en av dem ikke har noen odelsrett til eiendommen i det hele tatt.
- Så lenge gjenlevende ektefelle sitter med en eiendom som følge av §§ 34-36, går det etter § 48 ingen foreldelsesfrist for odel til eiendommen. Dette gjelder også om gjenlevende ektefelle

blir sittende med eiendommen ut over den tiden han eller hun har rett til å sitte med den. Bestemmelsen inneholder nærmere kriterier for når dette er oppfylt.

3.6.11 Verdsettelse av og heftelser på odelseiendom

Odelsloven kapittel XI har regler om verdsettingen av odelseiendom og om hefte som hviler på odelsjord.

Det følger av odelsloven § 49 at verdsettingen ved odelstakst skal gjøres på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig på stedet, og som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig blir brukt til landbruksformål. Denne bestemmelsen får også anvendelse når noen ved arv eller felleseieskifte overtar en eiendom i kraft av odelsrett.

Bestemmelsen tar utgangspunkt i en salgsverdi, der en iht. forarbeider og rettspraksis tar utgangspunkt i en bruksverdi av eiendommen til landbruksdrift (bruksbestemt salgsverdi). Det er lagt til grunn i teorien²³ at det ikke skal tas hensyn til framtidig bruk som ikke er forenlig med at eiendommen fortsatt skal være en jord- og skogbruks-eiendom.

Mulighetene for å avløse heftelser på en eiendom som blir løst på odel reguleres i odelsloven § 50. Eksempler på heftelser som omfattes er kjøpekontrakt, forpakning, bortfeste av tomter, positive og negative servitutter, grunnbyrder og lignende. Også panterett omfattes. Bestemmelsen gjelder bare frivillige rettsstiftelser, en rett som for eksempel er ekspropriert, må odelsløser respektere. Utgangspunktet er at heftelsen må være stiftet etter at preskripsjonsfristen etter § 40 begynte å løpe. Etter annet punktum i § 50 kan det likevel kreves avløst bruksrettigheter/forbud som er påheftet tidligere dersom de er særlig tyngende.

Den som løser eiendommen på odel kan etter § 50 tredje ledd si opp avtale som gjelder forpakning eller husleie selv om reglene i forpaktingsloven eller husleieloven ikke gir adgang til å si opp leieforholdet. Bestemmelsen er i rettspraksis tolket slik at den også omfatter den situasjonen at eiendommen overtas på skifte.

3.6.12 Åsetesretten

Odelsloven kapittel XII har regler om åsetesretten.

Åsetesretten er en spesiell arverett som gir en arving fortrinnsrett på arveskifte til å overta en eiendom som arvelateren eide da han døde. Åsetesretten er mao. ingen løsningsrett. Det er bare livsarvingene til avdøde som har åsetesrett. Blir retten ikke tatt i bruk på skiftet, faller den bort.

Når en person dør og etterlater seg en landbrukseiendom, har den eldste av barna etter § 51 første ledd en fortrinnsrett til å få overta eiendommen på skiftet. Eiendommen må fylle kravene til odlingsjord i odelsloven §§ 1 og 2 for at åsetesretten skal oppstå. Se punkt 3.1 om kravene til odlingsjord. Det følger av § 52 at det er reglene for odelsrekkefølgen som avgjør hvem som har best åsetesrett. Det går fram av § 51 tredje ledd at reglene om bo- og driveplikt etter odelsloven gjelder tilsvarende ved bruk av åsetesrett.

Oppgjøret til medarvingene skal skje på basis av den verdien eiendommen får ved åsetestakst. Det er fastsatt i § 56 at taksten skal bygge på en pris som er rimelig etter «dei tilhøva som ligg føre», og gjøres med «særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med eigedomen. Åsetestakst må ikke setjast høgare enn verdien av eigedomen ved odelstakst!.

3.6.13 Etteroppgjør

Odelsloven kapittel XIII har regler om etteroppgjør og erstatning.

Hvis noen som overtar en odelseiendom og selv har betalt åsetestakst eller overtatt etter et odelskjønn selger eiendommen eller del av den videre med gevinst, kan det etter reglene i odelsloven § 57 bli aktuelt med et etteroppgjør. Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon og festeavtaler.

Er eiendommen overtatt i kraft av reglene om odelsløsning eller ved åsete og den nye eieren innen 10 år selger eiendommen videre med en «monaleg» gevinst, skal det skje et etteroppgjør. Rettighetshavere er hhv. medarvingene dersom det er gjort bruk av åsetesretten, og den saksøkte i løsnings-saken dersom den er overtatt ved odelsløsning og den saksøkte er søskenbarn av odelsløser eller i nærmere slekt med ham eller henne. Bestemmelsen får ikke anvendelse der eiendommen er overtatt ved gave, frivillig salg eller på skifte hvis åsetesretten ikke er påberopt. Krav om etteroppgjør må fremsettes innen seks måneder etter tinglysing av hjemmelsdokumentet. Blir partene ikke enige om etteroppgjørets størrelse, fastsettes summen ved skjønn.

²³ Rygg og Skarpnes 2002 side 219

3.6.14 Prosessregler ved odelsløsning

Prosessreglene ved odelsløsning går fram av odelsloven kapittel XIV. Som følge av ny tvistelov (lov 17. juni 2005 nr. 90) er det nylig gjort en del tilpasninger i dette kapitlet. Reglene er forholdsvist detaljerte, og departementet har bare vurdert endringer i §§ 63, 69 fjerde ledd og § 70. § 63 har som formål å hindre at eiendommens verdi forringes etter at stevning er forkynt. Bestemmelsen slår fast at saksøkte ikke kan hogge mer i skogen enn det som etter utregning og blinking av skogbruksmyndighetene tilsvarer verdiøkningen på grunn av tilveksten i den aktuelle perioden. § 69 inneholder regler om rettsmøte ved avslutning av løsnings-saken, og fastsetter dessuten regler for håndteringen dersom saksøkte ikke motsetter seg løsningskravet. § 70 regulerer spørsmål om skjøte, betaling av løsningssum mv.

3.6.15 Overgangsreglene i gjeldende odelslov

Overgangsreglene for gjeldende lov er i §§ 78 og 79.

Odelsloven § 78 første ledd tar sikte på å beskytte personer, ikke linjer. Den bestemmer at reglene i § 9 (barn født utenfor ekteskap og adopsjon), § 12 (odelsrekkefølgen) og § 52 første og andre ledd (åsetesprioritet) ikke får virkning for dem som er født eller adoptert før 1. januar 1965. For dem som er født før dette tidspunktet skal de tilsvarende reglene i den eldre lovgivningen om den odels- og åsetesrettslige stillingen for barn utenfor ekteskap og adoptivbarn og om odels- og åsetesrekkefølgen gjelde fortsatt.

Barn adoptert før 1. januar 1965 har etter dette ikke odelsrett. For de tilfellene den odelsberettigede bare har adoptivbarn, blir det gjort unntak fra dette i § 78 annet ledd. I annet ledd første punktum blir det sagt at §§ 9, 12 og 52 likevel skal gjelde når den odelsberettigede bare har adoptivbarn. Adoptivbarna får i så fall bare odelsrett til eiendom adoptivforeldrene eier eller som de har tatt over fra adoptivforeldrene, ikke til andre eiendommer som foreldrene måtte ha odel til. Har odelsretthaveren 1. januar 1965 adoptert flere barn som får odels- og åsetesrett etter § 78 annet ledd, går mann foran kvinne og tidligere adoptert før senere adoptert.

Det følger av odelsloven § 78 fjerde ledd at barn som er adoptert etter den nå opphevede ordningen med svak adopsjon, og som ikke senere er gått over til sterk adopsjon, ikke får odelsrett.

Etter odelsloven § 78 første ledd gjelder reglene i § 9 første ledd om odelsrett etter faren og farens slekt for barn født utenom ekteskap ikke for barn født før 1. januar 1965. Når et barn får odelsrett etter faren og farens slekt så gjelder det helt ut også med hensyn til eiendom som andre enn faren eier.

Overgangsregelen i odelsloven § 79 første ledd regulerer lovspørsmålet i de tilfeller hvor det oppstår i forbindelse med en ordinær odelsløsningssak. Det avgjørende tidspunkt er når adgangen til å bruke odelsrett oppsto. Første ledd bestemmer at gjeldende odelslov ikke får virkning for forhold hvor det etter de tidligere gjeldende reglene er blitt anledning til å bruke odelsrett før de tilsvarende nye reglene har tatt til å gjelde.

Odelsjord som er gått over til en odelsberettiget før de nye reglene i gjeldende odelslov tok til å gjelde, kan etter annet ledd ikke løses av noen som har bedre odelsrett enn eieren etter de nye reglene, men som sto tilbake for eieren etter de reglene som gjaldt før.

Ved avgjørelser etter §§ 14 og 53 skal det tas hensyn også til eiendomserverv fra før loven tok til å gjelde.

For odlingsjord som etter reglene før gjeldende odelslov ikke kunne odles fordi grunnen lå i område som er ført over til bykommune før lov 14. juni 1963 nr. 5 tok til å gjelde, skal det etter fjerde ledd i odelshevdstiden regnes med inntil 15 år. Det betyr at dersom vilkårene for odelshevd ellers har vært oppfylt i 15 år eller mer når gjeldende lov tok til å gjelde, skal odelshevd regnes for å være fullført 5 år etter det. Samme regler skal gjelde for jord i Finnmark som staten har utvist eller solgt med forbehold om at odel ikke skal kunne hevdes.

3.6.16 Skifteloven

Odelsrett kan gjøres gjeldende ved dødsboskifte. I disse tilfellene oppstiller ikke loven noen frist for å gjøre kravet gjeldende, men skifteretten, eventuelt bostyrer, må kunne sette en rimelig frist for loddeier som ønsker å bruke odelsretten sin. Det er lagt til grunn i rettspraksis at en melding om at retten etter skifteloven § 62 ikke vil bli brukt ikke kan anses som en odelsfraskrivelse, men vedkommende kunne ikke ved løsnings-sak mot boet hindre eller motvirke oppfyllelsen av avtaler som loddieren selv hadde medvirket til å få i stand.

4 Behovet for endringer

4.1 Innledning

Odelsretten er et viktig virkemiddel for å bidra til å sikre at norsk landbruk også framover kan drives i tråd med sentrale landbrukspolitiske mål. Odelsretten skal derfor bestå. Departementets tilnærming bygger på den forutgående behandlingen av forslaget om endringer i Grunnloven § 107 i Stortinget som er omtalt i punkt 2.3 foran. Stortingets behandling var forankret i vurderingene fra et flertall og et mindretall i Odelslovutvalget i NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten, se omtale av utvalgets vurderinger i punkt 2.1.2. Gjengivelsen i punkt 2.2.2 av høringsinstansenes syn viser at Stortingets beslutning også har støtte i høringen.

Når det gjelder delingsforbudet i jordloven vises til flertallsinnstillingen i Innst. O. nr. 43 (2005-2006). Denne bestemmelsen er en del av landbrukets eiendomslovgivning. Innholdet i bestemmelsen er ikke behandlet i proposisjonen her. Gjennom rundskriv legges vekt på en praktisering som tar hensyn til regionale forskjeller og som legger til rette både for rasjonelle enheter og for bosetting.

Landbruks- og matdepartementet legger til grunn at det er forenlig med EØS-retten å ha regler om bo- og driveplikt. Se omtale av dette spørsmålet i kapittel 5.

4.2 Generelt om behovet for endringer

Reglene om odelsrett, konsesjonsplikt og bo- og driveplikt er en sentral del av landbrukslovgivningen. Samlet legger bestemmelsene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven viktige rammer for hva den enkelte eier kan gjøre med eiendommen sin. Bestemmelsene har også betydning for gjennomføringen av landbrukspolitikken. Dette gjelder rent landbrukspolitiske mål, men noen av reglene har også betydning ut over landbruket, bl.a. for kommunenes muligheter til å sikre at helårsboliger blir brukt til boligformål.

De landbrukspolitiske og samfunnspolitiske målene lovgivningen skal ivareta er viktige i et langsiktig perspektiv. På landbruksområdet gjelder dette bl.a. målet om å sikre produktive arealer

for framtidig matproduksjon og målet om å legge til rette for rasjonell, bærekraftig drift som kan gi grunnlag for verdiskaping. Reglene er også viktige elementer i arbeidet med å gjennomføre en aktiv bosettings- og distriktspolitikk, samt målet om å sikre kulturlandskapet. Videre er reglene viktige for å sikre gode løsninger ved arv og skifte knyttet til landbrukseiendom.

Etter Landbruks- og matdepartementets syn er regelverket (og da særlig i samsillet mellom odelsloven og konsesjonsloven) svært komplisert. Dette bør det gjøres noe med, bl.a. ved at skillet mellom privatrettslige og offentligrettslige bestemmelser i hhv. odelsloven, konsesjonsloven og jordloven tydeliggjøres bedre. Dette kan bidra til tydeligere og enklere regler. Reglene bør også forenkles på andre punkter der det ligger til rette for det. Departementet mener dessuten at bestemmelsene om bo- og driveplikt bør målrettes bedre slik at de i større grad enn i dag kan ivareta hensyn til bosetting, kulturlandskap og drift av landbrukseiendom.

Landbruks- og matdepartementet mener at det er behov for større forutberegnelighet for private med hensyn til om det er odelsrett og boplikt på eiendommen eller ikke, en mer effektiv og målrettet innretning av boplikten og betydelige forenklinger som også omfatter harmonisering mellom odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Enkelte av odelslovens regler bør endres slik at de på en bedre måte enn i dag bidrar til en effektiv overdragsprosess for landbrukseiendom. Klarere regler og kortere frister kan bidra til dette. Det kan igjen føre til at ressursgrunnlaget eiendommene representerer tas i bruk på en bedre måte, og til at partene unngår unødige prosesser.

4.3 Endringsbehovet i odelsloven

Det er redegjort for Odelslovutvalgets mandat i punkt 2.1.1. Utvalgets vurderinger av forholdet mellom odelsloven og sentrale landbrukspolitiske mål går fram i NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten, del 5.

Utvalgets flertall la til grunn at holdninger som bygger på at odelsretten eksisterer preger de

odelsberettigedes valg og ønsker ved drift og overdragelse, mens rettsreglene regulerer hvem som kan gjøre krav på eiendommen. Utvalgets flertall mente at dette samlet skaper forutberegnelighet, det sikrer at eiendommen ikke blir delt ved generasjonsskifte, og det bidrar til likestilling mellom kjønn i forhold til eierskap og drift. I tillegg til dette gir det eieren sikkerhet for at investeringer i eiendommen kommer neste generasjon til gode. Utvalgets flertall mente videre at odelsretten har betydning ved de fleste overdragelser av landbrukseiendom. Den samme vurderingen gjaldt ikke åsetesrett. Bakgrunnen for dette var at åsetesretten ikke hindrer eieren i å overdra til hvem han vil, samtidig som de fleste overdragelser av landbrukseiendom rent faktisk skjer mens eieren lever. Utvalget mente derfor at åsetesretten dermed ikke får betydning for hvem som overtar. Prinsippet for prisfastsettelsen ved overtakelse i kraft av åsetesrett blir likevel ofte brukt ved overdragelse til odelsberettigede selv om overtakeren ikke har åsetesrett.

Det har gått mer enn fem år siden utredningen ble avgitt, men departementet mener at forholdene ikke har endret seg slik at de vurderinger og utviklingstrender som utvalget har beskrevet står i en annen stilling i dag enn da utvalget avga sin innstilling. Departementet legger derfor til grunn at odelsretten har betydning for de fleste overdragelser av landbrukseiendom. Reglene i odelsloven har dermed sammenheng med:

- drift av landbrukseiendom
- bruksstrukturen ved at reglene bidrar til å
 - opprettholde en bruksstruktur basert på selveiende brukere
 - hindre storgodsoppsamling, men også at lave arealgrenser innebærer en risiko for at odelsretten blir brukt for å sikre en bolig snarere enn en arbeidsplass
- bosettingen i distriktene fordi den har virkning for bruksstrukturen og omfatter regler om boplikt
- holdninger knyttet til kvinners mulighet til å overta landbrukseiendom
- prisutviklingen ved overtakelse av landbrukseiendom, og
- rekruttering, først og fremst for kvinnelig rekruttering til landbruksyrket.

Utformingen av reglene i odelsloven må ta utgangspunkt i at odelsretten er en slektsrett men også i at reglene skal tilpasses bedre til viktige samfunnshensyn. Departementet mener at det er behov for å se på sammenhengene mellom odelsloven, konsesjonsloven og jordloven for å ta stilling

til hvilke endringer som er aktuelle i odelsloven. Departementet mener at odelslovens regler kan målrettes bedre dersom det i større grad enn i dag skilles tydelig mellom regler som primært har privatrettslige formål, og regler som er utformet for å tjene mer alminnelige samfunns mål. Departementets forslag til lovendringer på dette punktet er drøftet i punkt 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4. Departementet støtter dessuten Odelslovutvalgets vurdering av at en del privatrettslige regler i odelsloven bør endres slik at de i større grad enn i dag støtter opp om viktige samfunns mål; odelslovens regler bør moderniseres, sikre likestilling på en bedre måte enn i dag, og det bør gjøres en del mer teknisk pregede endringer. I tillegg må det legges opp til å unngå unødige prosesser og unødig bruk av offentlige ressurser. Departementets forslag til endringer i denne sammenheng er drøftet i punkt 6.5.

Behandlingen av søknader om odelsfrigjøring krever en særlig kommentar. Når odelsrett vil hindre en rasjonalisering det offentlige har godkjent fordi erververen trenger tilleggsjord, kan det offentlige etter søknad frigjøre eiendommen for odel, se odelsloven § 31. Forut for søknaden om odelsfrigjøring vil det etter omstendighetene foreligge et delingssamtykke eller konsesjonsmeddelelse. Delingssamtykke vil foreligge i de tilfeller der eieren ønsker å selge en del av odelseiendommen som tilleggsjord. En konsesjonsmeddelelse vil foreligge i de tilfeller der erververen ikke har kunnet erverve konsesjonsfritt. I en rekke saker vil det offentlige forut for behandlingen av en søknad om odelsfrigjøring ha måttet ta stilling til om en skal tillate deling og om erververen av odelseiendommen skal få konsesjon. Etter gjeldende bestemmelser er hensynet til de odelsberettigedes ønsker om å overta eiendommen ikke et hensyn som det offentlige (kommunen) må utrede eller ta stilling til når det vurderes om lovens vilkår for å gi delingssamtykke eller konsesjon foreligger. På avgjørelses tidspunktet for en delings- eller konsesjonssøknad trenger derfor avgjørelsesorganet ikke kjenne til eventuelle odelsberettigedes ønsker om å overta eiendommen dersom den for eksempel blir solgt som tilleggsjord.

I odelsfrigjøringssaken skal det offentlige avklare de odelsberettigedes forhold. Hensynet til de odelsberettigede og odelsretten som rettsinstittutt er sentral i avveiningen. Hensynet til de odelsberettigede kan bli tillagt avgjørende vekt slik at odelsfrigjøring ikke finner sted. Det at odelsfrigjøring ikke finner sted vil få som konsekvens at de odelsberettigede kan bruke løsningsretten sin. Departementet mener det er ønskelig å få avklart på et så tidlig tidspunkt som mulig om odelsberet-

tigede vil bruke odelsretten sin når en eiendom blir solgt som tilleggsjord. Departementet mener kommunen aktivt bør oppfordre grunneier til å gjøre noe med dette. Kommunen bør etter forholdene informere eieren om muligheten for å rette et kjøpstilbud til de øvrige odelsberettigede i tråd med de nye reglene i odelsloven § 20 og muligheten for eieren til å rette en henvendelse til dem med tanke på mulig odelsfraskrivelse etter odelsloven § 25.

Departementet mener adgangen til å odelsfrigjøre bygger på et tidkrevende og komplisert system. Når det videre etter omstendighetene kan være nødvendig å innhente flere ulike offentlige tillatelser vil det endelige utfallet for eieren og den som ønsker å kjøpe tilleggsjord være vanskelig å beregne på forhånd. Departementet vil derfor ved en senere anledning vurdere om det er mulig å endre regelverket som knytter seg til spørsmålet om odelsfrigjøring av tilleggsjord.

4.4 Endringsbehov, arealgrenser mv. i odelsloven og konsesjonsloven

Slik det er gjort rede for i punkt 3.2.4, må en eiendom kunne «nyttast til landbruksdrift» for at den skal være odlingsjord. I tillegg må den oppfylle nærmere angitte arealkrav. Det er det første kravet som synes å ha vært vanskelig å håndtere i praksis. Gjennomgangen av gjeldende rett viser at arealkarakteristikkene i odelsloven ikke nødvendigvis er avgjørende for om det dreier seg om en eiendom som fyller kravene til odlingsjord. Fordi det også skal foretas en avveining av om eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift» er det i grensetilfellene ikke lett å fastslå om en landbrukseiendom rent faktisk fortsatt er odlingsjord, selv om den har vært det. Dette får betydning for forutberegneligheten for de odelsberettigede. I Rt. 2007 s. 552 uttalte Høyesterett i tilknytning til sin behandling av en sak om dette at rettsstilstanden er prosessdrivende, og at en enklere løsning er ønskelig. En konsekvens av dette er også at det blir vanskelig å ta stilling til om boplikt utløses etter odelsloven. Usikkerheten vanskeliggjør dessuten en forsvarlig og effektiv håndtering av reglene om bo- og driveplikt fordi pliktene etter konsesjonsloven og odelsloven bør håndteres likt. Forholdet til odlingsjord ble vurdert av odelslovutvalget i NOU 2003:26, men utvalget vurderte ikke forholdet mellom odlingsjord og reglene om bo- og driveplikt. Landbruks- og matdepartementet mener at det er nødvendig å se på avgrensingen av odlingsjord på nytt, og da i sammenheng med forslagene til endringer

i bo- og driveplikten. Det er behov for å forenkle reglene, og samordne dem.

Behovet for å endre arealkravet (størrelsen) ligger på et annet plan. Departementet mener at også arealstørrelsen i bestemmelsene bør endres for å unngå at retten knytter seg til eiendommer som har mer karakter av å være boplass eller fritidseiendom enn landbrukseiendom. Reglene om odelsrett bør ikke omfatte eiendommer som ut fra dagens forhold bare har funksjon som en boplass.

Departementets forslag til endringer er drøftet i punkt 6.1.

4.5 Endringsbehov i reglene om boplikt

4.5.1 Departementets utgangspunkt og begrunnelsen for boplikt i dag

Begrunnelsene for gjeldende regler om boplikt er beskrevet i punkt 3.2.2. Reglene må ses i lys av at driveplikten etter 1995 kan oppfylles ved bortleie. Det er etter departementets vurdering ikke ønskelig å reversere dette. Landbrukseiendommens avkastning i form av inntekt av betydning for familiens samlede inntektsgrunnlag er gått ned, og investeringene som trengs for å opprettholde bebyggelse og drift på eiendommene er økt siden reglene ble fastsatt. Sammenhengen mellom boplikten og driveplikten er derfor ikke så sterk i dag som tidligere.

Departementet mener at det er nødvendig å få klarere fram hva som begrunner regler om boplikt i dag. Det kan gi kommunene mulighet til å håndheve reglene på en bedre måte, og både reglene og praksis vil lettere kunne vurderes i forhold til de krav som følger av EØS-avtalen. Tydeligere begrunnelser vil også kunne bidra til forutberegnelighet og økt rettsikkerhet for borgerne.

Departementet mener at reglene om boplikt i odelsloven og konsesjonsloven påvirker hvem som får overta landbrukseiendom, og dermed hvordan eiendommene vil bli brukt. Når boplikt er en forutsetning for konsesjonsfrihet vil mange ved fremtidige familieoverdragelser kanalisere eiendommen til den i familien som ønsker og er i stand til å bosette seg på eiendommen. I tillegg kan plikten få noen av dem som er i tvil om de vil flytte til eiendommen sin, til å flytte dit. Plikten vil dessuten kunne føre til at noen av dem som ikke selv ønsker å bo, selger eiendommen videre til andre som ønsker å bo på og drive eiendommen. Reglene har dermed en direkte betydning for bosettings- og distriktspolitikken.

Departementet mener at reglene medvirker til at mange av dem som overtar landbrukseiendom innretter seg på å bo på den. Reglene er dermed egnet til å ivareta bosettingshensynet, enten det dreier seg om å opprettholde eller styrke bosettingen i områder som har et svakt befolkningsgrunnlag, eller i områder som står i fare for å få det. Mange landbrukseiendommer ligger i slike områder. Hvis eiendommen er bebyggt med bolighus, kan den ut fra lokale forhold representere en attraktiv boplass.

I tettstedsnære områder har hensynet til å opprettholde eller styrke bosettingen mindre vekt som begrunnelse for regler om boplikt på landbrukseiendommer fordi fraflytting ikke er et problem i slike områder. Hensyn knyttet til en helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet kan imidlertid tale for boplikt også i tettstedsnære områder.

Med helhetlig ressursforvaltning menes slike eier- og bruksforhold som fører til at ressursene på eiendommen i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesmuligheter ivaretas for framtidige generasjoner. Det vises for øvrig til jordlovens formålsbestemmelse og den forståelse som er lagt til grunn ved vurderingen av disse forholdene i forarbeidene til jordloven.

Departementet legger til grunn at en eier som selv bor på eiendommen har større mulighet for å følge med på eiendommens tilstand enn en eier som bor langt unna. Dette tilsier at den helhetlige ressursforvaltningen på eiendommen og hensynet til kulturlandskapet blir bedre ivaretatt om eiendommen er bebodd av eieren selv enn om den står ubenyttet. Tilsvarende legger departementet til grunn at en eiendom som blir bebodd av noen, eller hvor noen regelmessig oppholder seg, normalt vil bli bedre ivaretatt enn der eiendommen blir liggende totalt uten tilsyn¹. Eieren vil gjennomgående ha en annen og sterkere tilknytning til eiendommen, og i normaltillfellene ha en større interesse i å foreta langsiktige investeringer og annet arbeid med eiendommen². Departementet vil peke på at holdningene i det norske samfunnet til det å eie sin egen bolig innebærer at de som leier bolig ofte er interessert i mer varige løsninger der

de eier boligen sin selv. Dette er forhold som tyder på at leie av bolig på landbrukseiendom både fra utleier og leietakers ståsted vil bli ansett som en midlertidig løsning. Personlig boplikt kan i dette perspektivet føre til mer stabil bosetting enn om boplikten kan oppfylles ved bortleie, noe som bl.a. vil kunne styrke sosial og kulturell aktivitet som er viktig for å sikre aktive lokalsamfunn.

Hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap er viktige samfunnshensyn som må veie tyngre enn eierens rett til å råde over eiendommen som han eller hun selv ønsker.

Hvorvidt bosettingshensynet eller andre hensyn tilsier at det er nødvendig at eieren selv bor på eiendommen, eller om hensynene ivaretas tilstrekkelig ved at en leietaker bor der, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Personlig boplikt for eieren er imidlertid aktuelt der det er konkrete holdpunkter for at hensynene vil bli bedre ivaretatt ved at eieren bor på eiendommen enn ved utleie (dersom utleie i den konkrete saken er et reelt alternativ).

Ved odelsløsning har odelsløser fått en prioritert stilling etter loven. Det er ikke urimelig å kreve at den som vil overta en eiendom fra en som bor der eller har til hensikt å bo der, selv må bo på eiendommen for å komme i eierposisjon på bekostning av andre. I NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten uttalte likevel noen av Odelslovutvalgets medlemmer følgende i tilknytning til vurderingen av bopliktens lengde:

«Den som overtar en landbrukseiendom, må være klar over at den kan være odelsjord og at det kan være odelsberettigede som vil kunne være interessert i eiendommen. Når man under disse omstendigheter tar sjansen og tiltrer eiendommen, og det så viser seg at risikoen realiserer seg gjennom et løsningskrav, er det liten grunn til å bruke en verdiladet argumentasjon bygget på «fordrivelse».»

Departementet er enig i denne uttalelsen. Departementet legger imidlertid til grunn at hensynet til de øvrige odelsberettigede er en tilleggsbegrunnelse for boplikt på odelseiendom. Boplikten er da et minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta

¹ Dette underbygges av landsdekkende tall fra Statistisk sentralbyrå som tyder på at det er en sammenheng mellom ivaretakelse av bygningsmasse på eiendommen og beboelse. Tallene som omfatter byggeaktivitet de siste ti årene viser at den er størst for landbrukseiendommer der eier er bosatt på eiendommen (80 % for tilbygg mv.). Til sammenligning var byggeaktiviteten der eiendommen var ubebodd på 10%, og også på 10 % der eiendommen var bebodd av andre enn eier selv.

² En undersøkelse fra Hedmark gir støtte for dette. Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaringer fra Hedmark, Rapport 01/1008. I undersøkelsen går det fram at det gjennomgående er små ressurser som er brukt på opprusting av våningshus blant dem som ikke selv bor fast på eiendommen. Undersøkelsen viser også at eiere som har overtatt etter at boplikten ble innført i 1975 i gjennomsnitt har investert mer i vedlikehold av våningshuset i de siste 5 årene enn eiere som overtok uten boplikt i årene før.

eiendommen. Kravet om boplikt kan i slike tilfeller også bidra til å hindre personer fra å overta til fritidsformål eiendommer som er egnet som boplasser og arbeidsplasser i landbruket.

Begrunnelsen for boplikt i tilfeller som dette krever at eieren selv bor på eiendommen. Den åpner ikke for at boplikt kan oppfylles ved at andre bor der.

4.5.2 Regelforenkling

Det går fram av punkt 3.2 om gjeldende regler at boplikt på landbrukseiendom enten følger av konsesjonslovens regler eller av reglene i odelsloven. Fremstillingen av gjeldende rett viser også at reglene i de to lovene har sammenheng med hverandre, men at det samtidig er ulikheter avhengig av om boplikten følger av konsesjonsloven eller odelsloven. Landbruks- og matdepartementet mener at reglene er mer kompliserte enn det som er nødvendig for å nå de målene reglene skal ivareta. Etter departementets syn er det en forenkling i å samle bestemmelsene i en lov og gjøre reglene like uavhengig av om den som erverver har odelsrett eller ikke. En slik tilnærming innebærer også at det blir mulig å skille bedre mellom regler som er begrunnet ut fra private interesser og regler som er begrunnet ut fra offentlige hensyn. Departementets forslag til endringer er drøftet i punkt 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4.

Departementet mener at det dessuten er behov for å forenkle reglene om innholdet i boplikten. Hovedregelen i dag er at eier må ha eiendommen som sin reelle bolig. Hvis han eller hun ikke kan oppfylle hovedregelen fordi resten av familien er bosatt et annet sted, kan eieren likevel på visse vilkår oppfylle boplikten. Denne unntaksregelen har vist seg vanskelig å håndheve, og departementet mener at det vil bidra til et enklere regelverk om regelen oppheves. Departementets forslag til endringer er drøftet i punkt 6.3.3.4.

4.5.3 Endringer som styrker boplikt som virkemiddel

I St. meld. nr. 21 (2005-2006) Hjarte for heile landet er det lagt til grunn at et av regjeringens mål er å opprettholde og øke bosettingen i distriktene og å unngå uttynning av sårbare lokalsamfunn. I meldingen foreslås bl.a. at reglene om boplikt må gjøres mer målrettet enn de er i dag slik at dette målet nås på en bedre måte³. Bygninger, areal, jakt og fiske og ulike kulturverdier knyttet til landbruksei-

endommen gjør mange slike eiendommer til boplasser som er mer attraktive enn enkeltstående boligeiendommer. De utgjør dermed en ressurs som kan bidra til å oppfylle regjeringens mål om å opprettholde og øke bosettingen i distriktene og å unngå uttynning av sårbare lokalsamfunn.

Endring av reglene kan bare bidra til å nå disse målene dersom det foreligger et potensial for at flere landbrukseiendommer blir bebodd; det må finnes «ledige» egnede eiendommer og det må være etterspørsel etter slike eiendommer. Flere undersøkelser kan bidra til å belyse dette:

- En undersøkelse foretatt av SSB basert på statistikk fra 2007⁴ viser at 80 % av alle landbrukseiendommer med bolig som er registrert i landbruksregisteret er bebodd og at en av ti innbyggere i landet bor på en landbrukseiendom.
- Bosettingspotensialet på landbrukseiendommene kan også vurderes i lys av hvilke eiendommer som har bolighus, men som ikke er bebodd. En undersøkelse fra Statistisk sentralbyrå fra 2006 viser at på landsbasis var 21 % av de registrerte landbrukseiendommene med bolighus ubebodd.
- En rapport⁵ basert på MMIs monitorundersøkelse i 2005 viser at de som er interessert i å overta småbruk kan deles i tre grupper. De som ønsker å drive eiendommen og bo på den, de som ønsker å bruke eiendommen som bolig, og de som ønsker å bruke den som fritidsbolig. Den gruppen som ønsker å bruke eiendommen som fritidsbolig utgjør ¼ av de interesserte, mens de andre to gruppene er omtrent like store. Tilsvarende tall går fram av Synnovates undersøkelser fra 2007.

Med utgangspunkt i disse undersøkelsene legger departementet til grunn at potensialet for at flere landbrukseiendommer kan brukes til bosetting er til stede.

Det kan tenkes ulike endringer i reglene som kan stimulere til å utnytte bosettingspotensialet. Reglene som gjelder fritak fra boplikt eller kommunenes oppfølging av brudd på boplikten kan strammes inn (praktiseringen), eller omfanget eiendommer som omfattes av boplikt kan økes. Departementet legger til grunn at det vil kunne oppnå størst virkning ved at reglene om praktiseringen av reglene strammes inn.

Statistikk over behandlingen av søknader fra odelsberettigede og nær slekt om fritak fra boplikt på landbrukseiendom viser at de fleste søknadene

³ S. 19-21

⁴ Landbrukseiendommer 2007

⁵ Bygdeforsk, The Dream of a Small-holding, paper no 1/07.

blir innvilget. Departementet mener at reglene som ligger til grunn for denne praksisen bør endres. Departementets forslag til endringer er drøftet i punkt 6.3.3.3 og 6.3.3.6.

Statens landbruksforvaltning ba i 2007 om en orientering fra fylkesmennene om oppfølgingen av brudd på boplikten i det enkelte fylket. De fleste fylkene meldte om dårlig oversikt og lite grunnlag for å si noe om kommunenes praksis. Fylkesmennene behandler få eller ingen klagesaker etter at oppgaven ble overført til kommunene. Fylkesmennenes vurdering var at praksis trolig varierer fra kommune til kommune, og at lokalkunnskap er viktig. Fylkesmennenes tilbakemeldinger støttes av en undersøkelse fra Norsk Senter for bygdeforskning⁶. Departementet legger til grunn at denne beskrivelsen er dekkende for situasjonen i dag, og mener at det er uheldig. Departementets drøfting av spørsmålet går fram av punkt 6.3.3.5.

Hensynene bak bo- og driveplikt tilsier at arvinger som overtar på skifte før eller siden får bo- og driveplikt uten hensyn til om dødsboet gjøres opp eller ikke. Departementet har hatt som utgangspunkt at landbruksmyndighetene, når 3 år er gått regnet fra dødsfallet, normalt må kunne kreve at arvingene oppfyller pliktene. Oppfølgingen av dette har imidlertid vist seg å være nokså varierende. Departementet mener det er behov for klarere regler på dette punktet, og gjør oppmerksom på at Skiftelovutvalget i NOU 2007:16 Ny skiftelovgivning har tatt opp problemene som kan oppstå for landbrukseiendom ved at dødsbo blir liggende uskiftet. Departementet vil følge opp forslagene fra utvalget nærmere når høringen av utredningen er over. Fram til eventuelle endringer er på plass, vil det i rundskriv som følger opp lovendringene her bli gitt veiledning til kommunene om framgangsmåten i slike saker.

4.6 Endringsbehov for driveplikten

Utfordringene knyttet til matsikkerhet og klima krever felles innsats verden over. Matsikkerheten – tilgangen på nok og trygg mat – er truet på verdensbasis.

Innen 2050 vil det være 9 milliarder mennesker på jorda. OECD har vist at dersom det skal være

mulig å fø en voksende befolkning må jordbruksproduksjonen økes med 50 % innen 2030. En av de viktigste globale utfordringene er å produsere mer mat på en klimavennlig og bærekraftig måte. I et globalt perspektiv er det derfor viktig å ha et spredt produksjonsmønster for å redusere sårbarheten i matforsyningen.

I juni 2008 arrangerte FNs matvareorganisasjon FAO en Høynivåkonferanse om forholdet mellom klimaendringer, bioenergi og global matsikkerhet. Konferansen vedtok en deklarasjon med oppfordring til det globale samfunn om å bistå spesielt de fattigste landene i forhold til både kortsiktige problemer, for eksempel i form av høye matpriser, og mer langsiktige problemer knyttet til klimaendringer og betydningen av dem for landbruk og matsikkerhet.

Ønsket om å bidra i denne sammenhengen er bl.a. vektlagt av flertallet i Næringskomiteen, som i Innst. S. nr. 320 (2007-2008) i tilknytning til omtalen av matvaresituasjonen internasjonalt med økende matvarepriser, matmangel og sosial uro uttaler:

«Dette bygger under verdien av den viktige rolla av å ha ein matproduksjon i landet, både for å sikre egne innbyggjarar, men og i eit solidarisk perspektiv med andre land. Det må være eit sterkt fokus å ivareta, auke og vidareutvikle den nasjonale matproduksjonen.»

Landbruks- og matdepartementet legger til grunn at den situasjonen som er beskrevet viser at det i et langsiktig og solidarisk perspektiv blir stadig viktigere å styrke virkemidler som kan bidra til produksjon av mat. Driveplikten er en aktivitetsplikt som innebærer at arealet skal drives. Plikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat. En følge av dette er også at produksjonsegenskapene opprettholdes. Aktiv drift kan også redusere risikoen for at arealene bygges ned. Det siste forholdet har sammenheng med flere av virkemidler i gjeldende jordlov, bl.a. påbudet om å holde dyrka mark i hevd og forbudet mot omdisponering, og har dermed vært sentralt i landbrukspolitikken i mange år. Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende, men begrenset ressurs, og det er også en viktig del av kulturlandskapet. Det er lagt til grunn som et mål i St.prp. nr. 1 (2006-2007) for Landbruks- og matdepartementet at den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010. En aktiv jordvernpolitikk er også en del av Regjeringens miljøpolitikk, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. Det er nødvendig å ta mange ulike virkemidler i bruk systematisk for å

⁶ Rapport 11/08, Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting? I undersøkelsen ble rådmennene i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense spurt om hvilken kontroll som ble gjort med om eierne oppfylte boplikten. Svarene viste at 29 % av kommunene ikke foretar kontroll i det hele tatt. De fleste av de øvrige drev kontroll, men ikke på regelmessig basis.

redusere nedbyggingen. Tall fra kommunene⁷ viser for eksempel at det er omdisponert mer areal etter plan- og bygningsloven og jordloven i 2006 enn i 2005, og mindre enn i årene før 2005⁸. For 2007 viser tallene en økning i omdisponert areal totalt⁹, og mer omdisponert areal etter plan- og bygningsloven sammenlignet med 2006.

I Soria Moria-erklæringen er det lagt til grunn at regjeringen vil sørge for at kulturlandskap ikke gror igjen og forfaller, og at det i den forbindelse skal satses på en bærekraftig bruk som er viktig for landskapsvern og biologisk mangfold. Det er forutsatt i St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand at regjeringen bl.a. vil «Videreutvikle en landbrukspolitikk som bevarer et levende landbruk og et levende jordbrukslandskap i hele landet og sikre verdier knyttet til de historiske jordbruksarealene, dvs. areal som har vært brukt og preget av jordbruksvirksomhet og som har vært ute av drift for kortere eller lengre tid.»¹⁰ I St.prp. nr. 1 (2006-2007) er det dessuten gitt uttrykk for at spesielt verdifulle kul-

turlandskap skal være dokumentert og ha fått en særskilt forvaltning innen 2010.

Jordloven § 8 inneholder et påbud om å holde dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift i hevd. Kommunen kan følge opp situasjonen når arealet er unyttet eller blir vanhevdet. Det finnes mange eksempler på at det foregår et langvarig forfall av arealtilstanden før karakteristikken vanhevd synes dekkende for det som skjer. Det finnes også eksempler på at offentlige myndigheter av ulike årsaker har hatt vansker med å komme i reelt inngrep med vanhevdssituasjonen. Dette er særlig påpekt av fylkene i nord; Nordland og Troms, men departementet har grunn til å tro at vanskene også gjør seg gjeldende i andre deler av landet.

Etter departementets syn må driveplikten styrkes slik at den blir et mer effektivt verktøy enn i dag. Reglene om driveplikt bør etter departementets syn være en aktivitetsplikt som tydeliggjør eierens forvalteransvar i lys av jordlovens formålsbestemmelse. Målet for driveplikten må være at mest mulig av produksjonsarealene blir drevet aktivt, enten driften skjer som en selvstendig enhet eller som tilleggsjord til annen eiendom. Dagens driveplikt og plikten i jordloven til å holde dyrka mark i hevd har ikke vært tilstrekkelig til å sikre dette. En driveplikt med dette som mål kan ikke begrenses til de fem første årene etter erverv av eiendommen. Departementets forslag til endringer er drøftet i punkt 6.4.

⁷ I tallene fra kommunene er omdisponering til skogplanting trukket fra i saker etter jordloven og regulering til landbruk er trukket fra for saker etter plan- og bygningsloven.

⁸ Totalt ble det omdisponert ca. 13.650 dekar i hele landet i 2006, hvorav ca. 7.650 dekar dyrka jord og ca. 6.000 dekar dyrkbar jord. Areal godkjent for nydyrking fortsetter å øke, og er i 2006 ca. 11.600 dekar som er ca. 900 dekar mer enn i 2005. I 2007 økte arealet til ca. 13.100 dekar.

⁹ Ca. 15.100 dekar totalt, hvorav ca. 8.500 dekar dyrka og ca. 6.600 dekar dyrkbar jord.

¹⁰ St.meld. 26 (2006-2007) kapittel 5.3.1.

5 Aktuelle regler i andre land, og forholdet til EØS-avtalen og EMK

5.1 Landbrukslovgivningen i andre land

Odelslovutvalget har gitt en oversikt over andre land som har regler som har likhetstrekk med odelsrett etter odelsloven, dvs. særlige regler om arv av landbrukseiendom. Dette gjelder Island, Østerrike, Sveits og Skottland. Reglene er likevel ulike fra land til land, og det er lite å hente på å sammenligne dem med løsningen i Norge.

Enkelte andre land har også en konsesjonslovgivning som har likhetstrekk med de norske reglene, og som også omfatter regler om bo- og driveplikt knyttet til ervervssituasjonen. Dette gjelder Danmark og Østerrike. Også disse reglene avviker mye fra reglene i Norge.

De fleste land har lovgivning knyttet til drift av landbruksarealer.

5.2 EØS-avtalen

Omsetning av fast eiendom omfattes ikke av landbruksunntaket i EØS-avtalen. Da avtalen ble inngått, ble reglene vurdert i forhold til bestemmelsen om fri flyt av kapital. En fant at reglene ikke var til hinder for fri flyt av kapital fordi verken bestemmelser eller praksis fører til forskjellsbehandling mellom norske borgere og borgere fra andre land. Dette ble bl.a. omtalt i St.prp. nr. 100 (1991-92) s. 197 der det heter:

«Videre vil forbudet mot forskjellsbehandling ikke være til hinder for å opprettholde følgende bestemmelser og prinsipper: bo- og driveplikt kreves ved ethvert erverv av landbrukseiendommer, inklusive skogseiendommer.»

I ettertid har Norge i forbindelse med etterfølgende rettssaker for EF-domstolen lagt til grunn at avgjørelser innen saksfeltet vil kunne innvirke på norske forhold.

EF-domstolen har vurdert regler om konsesjon og bo- og driveplikt i forhold til fri flyt av kapital. To avgjørelser nevnes særskilt i denne sammenhengen:

1. Domstolen avsa i september 2003 dom i den såkalte Ospelt-saken fra Østerrike. Saken gjaldt regler om konsesjon, noe domstolen aksepterte. Domstolen ga uttrykk for at slike regler ikke kan være diskriminerende eller utformes slik at konsesjon alltid skal nektes dersom eieren ikke selv vil drive. Reglene i Østerrike syntes å være utformet slik, og de gikk derfor lenger enn nødvendig for å ivareta de hensynene reglene skulle ivareta. Domstolen uttalte imidlertid at de østerrikske reglene om bo- og driveplikt ville være lovlige etter EF-retten dersom det avhengig av de konkrete omstendighetene i saken kunne gis konsesjon uten personlig bo- og driveplikt.
2. Domstolen avsa i januar 2007 dom i en lignende sak; Festersen-saken fra Danmark. Saken gjaldt lovbestemt boplikt på landbrukseiendom under 30 hektar. I Danmark må den som erverver landbrukseiendom, bosette seg på eiendommen selv i 8 år. Det kan dispenseres fra dette. Vilkaene for dispensasjon er strenge. Bli boplikten misligholdt, kan eieren straffes. Domstolen fant at reglene i Danmark ikke var i samsvar med kravet om fri flyt av kapital. Boplikten gikk etter domstolens vurdering lenger enn det som var nødvendig fordi andre, mindre inngripende virkemidler, kunne vært brukt for å sikre et lavere prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom.

Den danske landbruksloven ble endret med virkning fra 1. juli 2007. Endringen innebar at boplikten for eiendom under 30 hektar ble upersonlig. For eiendom over 30 hektar er personlig boplikt i 8 år opprettholdt. Reglene om upersonlig boplikt ble begrunnet ut fra bosettingshensynet, og et ønske om å unngå spekulasjon med små eiendommer. Velger eier å oppfylle boplikten ved bortleie, kan eieren ikke oppholde seg på eiendommen med mindre dette skjer i sammenheng med driften. Formålet med dette var å unngå at eiendommen tas i bruk til fritidsformål.

Dommene fra EF-domstolen viser at EØS-regelverket har sammenheng med reglene i odels-

loven og konsesjonsloven som gjelder bo- og driveplikt. De hensyn som begrunner reglene i Danmark og Østerrike er regnet som lovlige, men også andre hensyn kan begrunne regler om boplikt. Regler om nedsatt konsesjonsgrense berøres ikke direkte av de to dommene fra EF-domstolen fordi de ikke gjelder landbrukseiendom, og fordi boplikten her er upersonlig. For landbrukseiendom er rekkevidden av dommene noe uklar, men etter departementets vurdering hindrer de ikke boplikten slik den er i dag, eller slik den nå foreslås regulert. Siden det ved manglende oppfyllelse av boplikten i Norge i alle situasjoner skal foretas en individuell avveining av behovet for bosetting i den konkrete saken, er reguleringen i Norge vesentlig annerledes enn i Danmark og vesentlig annerledes enn den forståelsen av de østerrikske reglene som EF-domstolen underkjente. De norske reglene har derimot klare likhetstrekk med den alternative forståelsen av de østerrikske reglene som EF-domstolen aksepterte i Ospeltsaken (se like foran). De norske bestemmelsene er imidlertid mer nyanterte og gir større forutberegnelighet enn tilfellet var også ved denne lovlige forståelsen av reglene i Østerrike. Det er videre grunn til å nevne at norske forhold også på andre måter skiller seg fra situasjonen i Danmark på en måte som kan ha betydning for blant annet virkingen av boplikt, for eksempel med hensyn til topografi og geografi.

Innholdet i EØS-avtalen artikkel 40 og den domstolspraksis det er redegjort for gir ikke et klart bilde av de krav lovgivningen må oppfylle for å være akseptabel sett i lys av EØS-retten. Dette er en ulempe når det skal utformes nasjonal lovgiving. Gjeldende regler er imidlertid ikke angrepet av ESA, EØS-avtalens kontrollorgan, i den dialogen som har blitt gjennomført med Landbruks- og matdepartementet siden 2001.

Noen generelle rammer for framtidig lovgiving kan trekkes. Reglene faller inn under EØS-avtalens regel om fri bevegelse av kapital. De nasjonale reglene må være nødvendige ut fra lovlige hensyn, de må ha en saklig sammenheng med målene som skal nås, må være egnet til å nå målene, og verken reglene eller praksis kan gå lenger enn det som er nødvendig for å nå målene. Begrunnelsen for reglene vil altså være avgjørende for lovligheten av boplikten. Etter departementets syn bør lovtteksten reflektere de relevante begrunnelsene. Loven må gi rom for at løsningene kan bli forskjellige avhengig av de faktiske omstendighetene som gjør seg gjeldende i den enkelte sak. Dette kan enten skje ved at bestemmelsene åpner for et skjønn, eller ved at det i bestemmelsen angis hva resultatet skal bli ut fra bestemte faktiske for-

hold. Regelen må også ivareta hensynet til forutberegnelighet.

Odelslovutvalget vurderte forholdet mellom odelsretten og EØS-avtalen i punkt 4.6 i NOU 2003:26. Utvalget konkluderte med at odelsretten først og fremst må vurderes i forhold til avtalens artikkel 40, det såkalte kapitalliberaliserings-direktivet. I forhold til reglene om hva som er odlingsjord, uttalte utvalget:

«Endringene som Utvalget foreslår i odelsloven §§ 1 og 2 vil klargjøre hvilke eiendommer som er odlingsjord, slik at en erverver på forhånd kan vite hva han/hun har å forholde seg til. Utvalget legger etter dette til grunn at odelsretten og åsetesretten verken rettslig eller faktisk forskjellsbehandler ut fra nasjonalitet eller bosted, og at så vel odels- som åsetesretten på bakgrunn av den foreslåtte lovendringen vil være tilstrekkelig faste og forutberegnelige i relasjon til kravene i EØS-retten.»

Utvalget vurderte også forholdet til odelslovens bestemmelser om odelsløsning og løsningsfrist. Utvalget uttalte at:

«Odelslovutvalget vil likevel peke på at preskripsjonsfristen (løsningsfristen) etter odelsloven kan tenkes å innebære et problem i relasjon til EØS-regelverket. Dagens frist på 1 år bidrar til å binde kjøperen og i en del tilfeller også selgeren i relativt lang tid. Det kan derfor tenkes at dagens ordning kan være i strid med regelverket. Utvalget legger imidlertid til grunn at de foreslåtte endringene i odelsloven §§ 20 og 40 i kombinasjon vil redusere denne ulempen i så stor grad at man vil være innenfor kravet om proporsjonalitet i regelverket.»

5.3 Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen EMK

Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen av 4. november 1950 har regler som gir rettigheter til borgerne i land som har sluttet seg til konvensjonen. Det følger av menneskerettsloven av 21. mai 1999 at konvensjonen har lovs rang i Norge. Det innebærer at dersom regler i norsk lovverk er i strid med konvensjonen eller tilleggsprotokoller til konvensjonen, skal konvensjonen eller tilleggsprotokollene gjelde foran de norske reglene.

Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen artikkel 14 inneholder et forbud mot diskriminering. I en sak mot Østerrike om barn født innenfor ekteskap skulle ha prioritet foran barn utenfor ekteskap i forhold til å overta en gård på arv, konkluderte menneskerettighetsdomstolen

med at en slik regel var i strid med Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen. Odelslovutvalget vurderte dette i forhold til overgangsreglene i odelsloven § 78. De uttalte:

«Dommen reiser etter Utvalgets syn spørsmål om overgangsreglene i odelsloven § 78 som favoriserer menn født før 1. januar 1965, er i strid med EMK. Det samme spørsmålet kan reises i tilknytning til de som er født utenfor ekteskap innen samme tidspunkt. Det kan ikke ses at spørsmålet er drøftet i forarbeidene til odelsloven av 1974. Ytterligere kan det spørres om barn som er adoptert innen samme tidspunkt bør likestilles med søsken som er biologiske barn av foreldre. Det som kan tale mot en slik endring når det gjelder adoptivbarn er at disse i så fall vil tape en eventuell odelsrett til sine biologiske foreldres gårdsbruk. Utvalget legger til grunn at EMK i denne sammenheng bare kan påberopes av personer i «possession», jf. ovennevnte dom. Åsetestilfellene vil altså kunne omfattes av EMK, forutsatt at den åsetesberettigede er loddeier og det ikke foreligger testament vedrørende eiendommen. Det er imidlertid tvilsomt om retten til odelsløsning vil være omfattet siden det i disse tilfellene ikke er snak om «enjoyment of his possessions.»

I EF-domstolens avgjørelse i Festersensaken finnes også uttalelser om forholdet mellom personlig boplikt på landbrukseieendom og Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen. EF-domstolen legger til grunn at det ved vurderingen av om boplikten oppfyller proporsjonalitetsprinsippet i EF-retten, skal tas hensyn til at plikten ikke bare begrenser den frie kapitalbevegelsen, men også erververens rett til fritt å velge sitt oppholdssted. Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen protokoll nr. 4 gjelder bevegelsesfrihet, og det går fram av artikkel 2 nr. 1 at enhver som lovlig befinner seg på en stats territorium, skal ha rett til bevegelsesfrihet innenfor dette territorium, og til fritt å velge sitt bosted.

Uttalelsene i EF-domstolens avgjørelse må forstås slik at domstolen ikke har ment å ta stilling til spørsmålet om personlig boplikt er i strid med menneskerettighetene. Siden boplikt gjelder et område som grenser opp mot en rettighet som er sikret ved en protokoll til Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen, kan det imidlertid argumenteres for en mer inngående overprøving av virkemidlet ved proporsjonalitetsvurderingen etter EF-retten. Dette synet er lagt til grunn i den redegjørelse den danske statsministeren har gitt til Folketinget om saken.

6 Departementets vurderinger og forslag til endringer

6.1 Arealgrenser og skjønnsmessige begrep, odelslov og konsesjonslov

6.1.1 NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008

6.1.1.1 Innledning

Arealgrenser og skjønnsmessige begrep som gjelder hvilke eiendommer som kan odles, og hvor det oppstår bo- og driveplikt etter odelsloven er fastsatt i odelsloven kapittel I. Særlig viktig er §§ 1 og 2. I punkt 3.1 foran er det gitt en beskrivelse av bestemmelsene. Konsesjonslovens bestemmelser om arealgrense og bo- og driveplikt er beskrevet i punkt 3.2.4.

I odelsloven og konsesjonsloven er det langt på vei brukt det samme antallet dekar. Bestemmelsene omfatter likevel ikke nødvendigvis de samme eiendommene. Årsaken til dette er at lovene bygger på ulike arealkarakteristikker for produksjonsarealene («jordbruksareal» i odelsloven, og «fulldyrka mark» i konsesjonsloven). I tillegg er arealgrensen for odling og bo- og driveplikt etter odelsloven knyttet til eiendom som «minst» er 20 dekar, mens bo- og driveplikt og konsesjon etter konsesjonsloven gjelder eiendom som er «over» 20 dekar. Heller ikke de skjønnsmessige kriteriene i odelsloven og konsesjonsloven er like. I odelsloven brukes begrepet «kan nyttast til landbruk». I konsesjonslovens bestemmelse om bo- og driveplikt brukes begrepet «jord- og skogbrukseiendom».

6.1.1.2 Odelslovutvalgets tilråding

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 endringer i odelsloven §§ 1 og 2.

Utvalget la til grunn at odelsretten burde omfatte de såkalte støttebrukene, dvs. jord- og skogbrukseiendommer som drives i kombinasjon med arbeid/næring utenfor bruket. Den nedre grensen for hvilke eiendommer som burde kunne odles måtte dermed trekkes mot eiendommer som vanligvis ikke kan gi et positivt økonomisk utbytte. Utvalget pekte på at avgrensingen ikke er enkel. Den vil avhenge av arealenes art og størrelse, men i første rekke med den valgte driftsformen, herunder de naturlige forutsetningene for drift av eiendommen. Utvalget mente at også brukerens

personlige kvalifikasjoner eller økonomi kunne være avgjørende for inntjeningen.

Utvalget mente at grensen må settes ut fra objektive kriterier (eiendommens kvaliteter), og at den beste løsningen er å knytte den til en minstegrense for eiendommens produktive areal. Utvalget mente at grensen måtte settes så høyt at den i all hovedsak utelukket ferieeiendommer og andre eiendommer som ikke har potensial til å bli støttebruk.

Sett i en slik sammenheng mente utvalget at utformingen av odelsloven § 1 der det forutsettes at eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift» er uheldig. Utvalget uttalte om dette:

«.....det opereres med kriterier som gir rom for vidt skjønn slik at det er vanskelig å si på forhånd hvilket resultat domstolene ville komme til der det er tvist. Et viktig moment i denne sammenhengen er også at de jord- og skogbrukskyndige ikke så sjelden kommer til forskjellige resultater vedrørende spørsmålet om eiendommens avkastningsevne. Dette medfører usikkerhet både for eierne av denne typen eiendommer og aktuelle kjøpere. Resultatet blir derfor i mange tilfeller unødvendige og fordyrende prosesser i rettsapparatet, eller at potensielle kjøpere avstår fra å kjøpe eller at den odelsberettigede avstår fra å løse eiendommen. En annen innvending mot bestemmelsen er at den gir en altfor elastisk grense for odlingsjord, alt etter skiftende markedsforhold og rammevilkår for landbruket. Hva som er odlingsjord vil med andre ord til en viss grad være avhengig av konjunktursvingninger i landbruket.»

Utvalget pekte videre på at stadig større eiendommer taper sin status som odelsjord på grunn av domstolenes tolkning av bestemmelsen. Om denne utviklingen uttalte utvalget:

«Det er imidlertid vanskelig på forhånd å forutsi utfallet i slike saker, særlig for de lavere domstolene. Dersom loven ikke endres, vil denne utviklingen trolig fortsette, men det er usikkert i hvor stor utstrekning. Det er heller ikke utenkelig at utviklingen vil bli ulik i forskjellige deler av landet, slik en allerede har sett eksempler på. Utvalget mener også av

denne grunn at en regelendring vil gi bedre for-
utberegnelighet.»

Utvalget foreslo derfor at vurderingstemaet «kan nyttast til landbruksdrift» ble strøket i § 1 første punktum slik at arealgrensene i § 2 blir avgjørende for om eiendommen kan odles. Utvalget mente likevel at det er behov for en sikkerhetsventil fordi det kunne tenkes helt spesielle forhold som innebar at eiendommen oppfylte arealkravet, men likevel ikke burde anses som odlingsjord. Utvalget la til grunn at begrepet «landbrukseiendom» i § 1 første punktum er en slik sikkerhetsventil. De presiserte imidlertid at dette begrepet ikke måtte utvikles til å bli et selvstendig vilkår ved siden av reglene i § 2.

Odelslovutvalget fant at odelsrett fortsatt bør kunne hevdes på skog; også rene skogeiendommer. De viste til at skogressursene fortsatt har stor betydning for norsk landbruk. For mange kombinasjonsbruk har skogen tradisjonelt utgjort og utgjør en viktig inntektskilde vinterstid når gården har ledig arbeidskraft og maskinkapasitet. I tillegg la de vekt på at gårdbrukerne bør ha tilgang til flere typer ressurser slik at de blir mindre sårbare overfor endringer i overføringsnivå og andre endringer i rammevilkårene i landbruket. Også behovet for nytenkning med hensyn til utnyttelse av landbrukets ressurser ble trukket fram av utvalget som begrunnelse for at skogeiendommer skulle kunne odles.

Odelslovutvalget var delt i synet på hvor den nedre arealgrensen i § 2 burde trekkes. Et flertall mente at arealgrensen burde være på 50 dekar jordbruksareal og 1000 dekar skog. Flertallet bygget sitt syn på en helhetsvurdering. De uttalte for øvrig at en økning av arealgrensen ville kunne bidra til økt omsetning av mindre landbrukseiendommer og tilleggsjord.

Et mindretall foreslo at grensen skulle trekkes på 30 dekar jordbruksareal og 500 dekar skog. Mindretallet la vekt på at det er store forskjeller i eiendomsstrukturen i landet på grunn av ulik topografi, klima og andre naturgitte forhold. En markert økning i arealgrensen ville kunne føre til at en:

«.....relativt stor andel av landbrukseiendommene i enkelte deler av landet ikke vil bli odelseiendommer. Etter disse medlemmenes oppfatning vil en slik utvikling ikke være i samsvar med målet om å opprettholde et aktivt landbruk over hele landet.»

Utvalget la videre vekt på odelsrettens holdningsskapende funksjon som har ført til at jorda og eiendommen holdes i hevd, og de viste til at inntekspotensialet på det enkelte bruk ikke behøver

å ha sammenheng med arealstørrelse. Videre la de til grunn at en sterk landbrukspolitisk satsing på småskalaproduksjon vil forsterke denne tendensen. Mindretallet pekte også på at statistikken viste at jenter i større grad enn gutter overtar mindre eiendommer. For å sikre at jenter overtar landbrukseiendom også i fremtiden mente de at arealgrensene bør holdes på et relativt lavt nivå. Mindretallet uttalte om dette:

«For disse medlemmer er altså ikke odelsinstituttet i seg selv, men også arealgrensens nivå avgjørende for å sikre likestilling i landbruket. Det vil ut fra ovennevnte være uheldig om en stor andel av eiendommer i landbruksmessig drift opphører å være landbrukseiendommer og kun være undergitt et eventuelt konsesjonslovverk som stadig er i endring.»

Hele utvalget bygget i sine forslag på begrepene i gjeldende § 2 (jordbruksareal og produktiv skog), og de la også til grunn at selv om eiendommen ikke oppfylte kravet til jordbruksareal, burde jord, skog og andre rettigheter kunne slås sammen, slik at eiendommen likevel kunne odles. Et flertall i utvalget uttalte om dette:

«Etter dagens odelslov er det til en viss grad anledning til å kompensere manglende jordbruksareal ved «..anna areal, rettar og lunende..» (rett til utmarksbeite, allmenning, seter, jakt og fiske med videre). Hensynet bak denne regelen er at eiendommer som tross alt har betydning som støttebruk for eieren, skal være odelsjord/odlingsjord. Utvalget ønsker å videreføre muligheten for å kompensere noe manglende jordbruksareal på dette viset. Blant annet vil dette være naturlig hvor det er gårds-skog som ikke på selvstendig grunnlag oppfyller odelslovens krav til odlingsjord. Det understrekes likevel at det er behov for å forenkle regelen slik at den blir klar og forutsigbar.»

Utvalget foreslo at manglende jordbruksareal bare kan suppleres med annet selveiet areal, slik at det ble en viss forholdsmessighet mellom det manglende jordbruksarealet og kompensasjonskravet. Hvor mye areal som skulle til for å kompensere for det manglende jordbruksarealet måtte bero på en skjønnsmessig vurdering. Løsningen innebar at det ikke lenger ville bli nødvendig å ta stilling til allmenningsrett, jakt- og fiskeretter, hogstretter og andre realservitutter ved vurderingen av om eiendommen er odlingsjord. Verdien av festeavgifter, inntekter fra steinbrudd, alpinanlegg mv. kan heller ikke trekkes med.

På den annen side la utvalget til grunn at andel i realsameie har slike likhetstrekk med areal som

eies fullt ut at det burde tas med i eiendommens arealgrunnlag. Utvalget viste til at sameierne har grunneierrådighet over realsameier bare begrenset av den enkelte eiendommens eierandel, jf. sameielovens bestemmelser. De uttalte videre at realsameier heller ikke er uønsket i et landbrukspolitisk perspektiv. Utvalget foreslo at det skulle gå direkte fram av loven at andel av realsameier skal regnes med ved vurderingen av om hovedeiendommen er odlingsjord.

Utvalget foreslo også at det skulle fastsettes en minstegrense i loven for hvor stor en teig måtte være for å kunne regnes som jordbruksareal eller skogareal. En jordbruksteig på mindre enn ett dekar kunne ikke anses som jordbruksareal i lovens forstand. Utvalget foreslo tilsvarende en grense på 10 dekar for produktiv skog.

6.1.1.3 Departementets høringsnotat

I departementets høringsnotat med forslag til endringer i reglene om bo- og driveplikt, sluttet departementet seg til Odelslovutvalgets forslag om at det burde gjøres endringer i odelsloven §§ 1 og 2, og til de begrunnelsene utvalget hadde for dette. Departementet mente likevel at forslagene fra Odelslovutvalget måtte ses i en videre sammenheng der også reglene om bo- og driveplikt etter konsesjonsloven måtte trekkes med. Departementet uttalte i tilknytning til dette:

«Endringer i økonomiske rammebetingelser for landbruket fører 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 om det er boplikt eller odelsrett på eiendommen eller ikke.»

Departementet viste for øvrig til at Høyesterett (i Rt. 2007 side 725) har gitt en klar oppfordring til å endre regelen i odelsloven § 1. Se omtale av dette i punkt 3.1. Departementet la til grunn at forslagene fra Odelslovutvalget ikke var tilstrekkelig til å endre den uheldige situasjonen, og foreslo på dette grunnlaget at de skjønsmessige kriteriene skulle sløyfes helt, og erstattes med rene arealgrenser. Tilsvarende foreslo departementet å sløyfe uttrykket «jord- og skogbrukseiendom» i konsesjonsloven § 5 annet ledd.

I tillegg til dette mente departementet at det kunne legges til rette for betydelig regelforenkling og for klarere sammenheng mht. hvilke eiendommer som i realiteten blir ansett som en landbruks-eiendom dersom arealgrensene for odling, boplikt og konsesjonsplikt samordnes. Departementet

viste til at gjeldende arealgrenser er ulike. Se omtale av gjeldende rett i punkt 3.1 og 3.2.4. Departementet foreslo derfor å samordne arealgrensene i odelsloven § 2, konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, og grensen for bo- og driveplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Departementet la følgende forutsetning til grunn for vurderingen av hvor grensen burde legges:

«Muligheten for samordning må ses i lys av at det fortsatt bør være boplikt ved erverv av odelseiendom, og at boplikt bør være en forutsetning for konsesjonsfrihet. Dette innebærer at arealgrensen for boplikt må være lik, eller over arealgrensen for konsesjonsplikt. For å unngå at samordningen skal få uheldige følger for de særlige hensynene som begrunner odelsrett og konsesjonsplikt, bør det ikke legges opp til for store avvik fra gjeldende regler.»

Forslaget innebar at arealgrensen i odelsloven og ved boplikt skulle være på minst 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 350 dekar produktiv skog. Departementet foreslo videre at arealgrensen for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 skulle gjelde eiendom over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller et totalareal på over 100 dekar som i gjeldende regler.

Departementet foreslo for øvrig at driveplikten skulle flyttes til jordloven. Forslaget om endring av arealgrensen fikk følgelig ikke betydning for driveplikten. Se punkt 6.2 om behandling av dette spørsmålet.

6.1.2 Høringsinstansenes syn

6.1.2.1 Odelslovutvalgets forslag

Odelslovutvalgets forslag ble sendt på høring 13. november 2003. I høringen bekreftet flere instanser at gjeldende odelslov § 1 gir et vidt rom for skjønn, og at det i mange tilfeller har vært vanskelig å ta stilling til om eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift». Mange støttet derfor utvalgets forslag til endringer i § 1. Dette ble bl.a. lagt til grunn av fylkeslandbruksstyret i Rogaland som uttalte:

«Behovet for ei klar avgrensning og auke av arealkravet for odlings- og odelsjord har synt seg åpenbart. Endringa av konsesjonslova har forsterka dette. Etter vår vurdering er det vesentleg å få fjerne den usikkerheit som etter kvart har synt seg – ved tolking av kravet om «kan nyttast til landbruksdrift.»

Også Norges Bondelag støttet forslaget, og begrunner dette «ikke minst av prosessøkonomiske hensyn».

Mange av høringsinstansene uttalte seg også til forslaget om å endre arealgrensene. 86 høringsinstanser støttet flertallsforslaget i Odelslovutvalget, mens 36 instanser mente at mindretallsforslaget var bedre.

Noen høringsinstanser mente at det ikke er ønskelig å heve arealgrensene i det hele tatt, mens andre mente at Odelslovutvalget ikke går langt nok. Eksempler på de ulike synene er Norsk Bonde- og Småbrukarlag og NORSKOG. Norsk Bonde- og Småbrukarlag uttalte:

«...understreker at dersom odelslovens virkeområde innskrenkes til å gjelde stadig større enheter, blir den etter hvert en spesiallov for særtilfeller i stedet for en lov med generell gyldighet ved overdragelse av landbrukseiendom.»

NORSKOG uttalte på sin side:

«..Vi finner det imidlertid udiskutabelt at norsk landbruk generelt står overfor betydelige utfordringer i en tid preget av økt liberalisering av grensevernet. I denne situasjonen er en rasjonalisering av eiendomsstrukturen det viktigste bidraget for å øke konkurransekraften i norsk landbruk. På bakgrunn av dette betrakter NORSKOG et lovverk som underbygger en konservering av eiendomsstrukturen som et problem i forhold til situasjonen næringen står overfor. Vi finner det derfor betenkelig å velge en linje som i det vesentlige bidrar til [å] bevare[r] dagens eiendomsstruktur, spesielt når en innlemmelse i EU er mer sannsynlig enn uaktuell. Dette er sannsynligvis landbrukets største problem i forhold til å øke konkurransekraften. Den offentlige forvaltningen bør i dette bildet være ytterst kritisk i forhold til hvilke målsettinger man ønsker å tilfredstille med regelverket. Det er derfor etter vårt syn viktig at begrepet landbrukseiendom i lovverket innebærer et vesentlig produksjonsapparat, samt at lovverket gjøres enhetlig. Når det gjelder flertallets forslag om å sette ny arealgrense for odlingsjord på 50 dekar jord og 1000 dekar skog, så er det en positiv utvikling i så måte, men den gjenspeiler fortsatt ikke dagens situasjon i landbruket. Etter vårt syn bør grensene i forslaget doubles, slik at begrepet odlingsjord omfatter bruk som faktisk utgjør en vesentlig del av eierens inntekt.»

Også en rekke kommuner, fylkesmenn, fylkeslandbruksstyrer og andre som for eksempel Arbeids- og administrasjonsdepartementet mente at arealgrensen bør heves.

Flere av fylkesmennene har i sine uttalelser belyst konsekvensene av forslagene basert på eiendomsstatistikk i sine respektive fylker. Uttalelsene

viser at flertallets forslag vil slå ulikt ut i fylkene. For eksempel vil forslaget innebære en reduksjon av antallet odelseiendommer i forhold til i dag i Vest-Agder på ca. 70 %, i Aust-Agder på 60 %, i Sogn og Fjordane på 35 %, og tilsvarende i Oppland på 36 %. Fylkesmennene har også ulikt syn på hvor en arealgrense bør ligge, og mange har drøftet dette inngående. Innstillingen for fylkeslandbruksstyret i Rogaland gir for eksempel uttrykk for tvil om hvor grensen bør gå:

«Om ein først skal oppretthalde odelsloven, er vi noko usikre på om arealkrava bør setjast som gjort av fleirtalet i utvalet: 50 dekar jordbruksareal eller 1000 dekar skog med mellomløysingar eller mindretalets framlegg om 30 dekar jordbruksareal eller 500 dekar skog. Det gjer seg gjeldande omsyn i begge retningar. Etter vårt skjønn vil bae løysingar ha den uheldige konsekvens at ein eigedom vil kunne vere odelseigedom sjølv om den ville kunne seljast konsesjonsfritt på grunnlag av at eigedomen er mindre enn 100 dekar og heller ikkje har 20 dekar dyrka jord. Behovet for ei betre samordning mellom desse til lovene er etter vårt syn til stades. Konsesjonslova burde nytta same omgrepet som odelslova: jordbruksareal – alternativt «dyrka jord» i bae. Landbruksavdelinga er såleis ikkje nøgd med korkje fleirtalsframlegget eller mindretalet sitt framlegg.

Fleirtalsframlegget vil for Rogalands vedkomande føre til at svært få skogeigedomar blir odelseigedom. Vidare blir svært mange av gardsbruka i Ryfylke utan odelsrett. Også med omsyn til likestilling bør ikkje arealkrava setjast for høgt om lova skal oppretthaldast. Statistikken syner at det er særleg dei mindre eigedomane som blir tatt over av jenter.

Avgjerande for kva arealkrav som bør setjast er intensjonen med å halde på odelslova. Som peika på ovanfor har odelslova positive verknader, og på dette grunnlag vil vi tilrå ei arealgrense ikkje over den sett av mindretalet i lovutvalet – kanskje eller lengre ned, og harmonisert med arealgrensa i konsesjonslova.»

De fleste landbruksorganisasjonene synes å lande på mindretallets forslag til endringer. Dette gjelder Norges Bondelag, Norges skogeierforbund, Norsk Bonde- og Småbrukarlag og Norges bygdeungdomslag. Norges Bondelag uttaler om sitt syn:

«Med grunnlag i dagens krav til effektivt landbruk synes det rimelig at odelsloven også får en oppjustering på dette punkt. Lovutvalgets mindretall går inn for 30 daa jordbruksareal og 500 daa produktiv skog som nye arealgrenser. Norges Bondelag synes dette må kunne tilpasses

for hele landet uten store negative konsekvenser.

Det synes i denne forbindelse å være riktig å utelate begrepet «kan nyttast til landbruksdrift», ikke minst av prosessøkonomiske hensyn. Heretter vil man måtte forholde seg til arealene ved vurderingen av om eiendommen er odlingsjord.»

Også Likestillingsombudet, Norges bygdekvinne- og Juridisk rådgivning for kvinner, Jenter i skogbruket og Likestillingssenteret støtter mindretallets syn, og viser til at kvinner (helst) vil overta mindre bruk (for å kunne ha annet arbeid ved siden av).

Noen kommuner, blant dem Stor-Elvdal, Engerdal, Åmot og Trysil ber departementet se nærmere på en løsning som bedre ivaretar verdiforholdet mellom jord og skog, og mener at en arealgrense på 1000 eller 500 dekar produktiv skog er for stort areal til å sammenlignes med 50 eller 30 dekar jordbruksareal.

6.1.2.2 Departementets forslag

Landbruks- og matdepartementets høringsnotat ble sendt på høring 5. februar 2008. Forslagene til endringer i arealgrenser og skjønsmessige kriterier ble kommentert av svært mange høringsinstanser. 123 instanser uttalte seg til forslaget til nye arealgrenser, og 95 instanser til forslaget om at kriteriet «kan nyttast til landbruksdrift» skulle oppheves.

Justisdepartementet uttaler generelt om forslagene at:

«De foreslåtte endringene synes å skape større oversikt og forutberegnelighet enn det som er tilfellet med dagens regelverk. Dette gjelder særlig den foreslåtte harmoniseringen av reglene om boplikt i odelsloven og konsesjonsloven».

94% av dem som uttalte seg om forslaget foreslo at den skjønsmessige vurderingen «kan nyttast til landbruksdrift» sløyfes i odelsloven og ved boplikt. Høringsinstansene ga klart uttrykk for at dagens løsning representerer et betydelig problem. Den Norske Advokatforening er av dem som støtter forslaget om å innføre faste kriterier for odlingsjord fastsatt ut fra arealstørrelser. Foreningen uttaler:

«En slik endring vil medføre at partene ved en overdragelse og løsnings situasjon på en langt mer forutsigbar måte kan vurdere om vilkårene for odlingsjord er tilstede eller ikke. Det vil også medføre en reduksjon i antallet løsnings saker som kommer til behandling for domstolene.»

Foreningen føyer imidlertid til at dette synet forutsatte at arealgrensen ikke ble trukket lavere enn flertallsforslaget i Odelslovutvalget.

Innstillingen til fylkeslandbruksstyret i Rogaland mener at både jord og skog må ses samlet:

«Fylkesmannen vil peike på at det er uheldig at ikkje lovframlegget vil fange opp eigedom med både jord- og skogressursar, som vurdert samla godt vil kunne overstige den produksjonsmessige verdien frå det eine eller andre alternativet. Dette bør rettast opp, men slik at også «kombinasjonsbrukene» blir enkle å vurdere som odelseigedom eller ikkje.»

Kommunene Lindesnes, Meldal, Molde, Nærøy, Rendalen og Rana påpeker også disse følgene av departementets forslag, og mener arealgrensen skal gjelde eiendommens totalareal.

Enkelte kommuner vil beholde dagens arealgrenser, mens andre igjen mener at de bør økes betydelig. Departementet legger til grunn at store regionale forskjeller i ressursgrunnlag og driftsmuligheter har betydning for kommunenes standpunkt til arealgrensene. I innstillingen til Meland kommune vises det til at forslaget medfører at 60 % av kommunens landbrukseiendommer vil komme under grensen for boplikt og odlingsjord:

«Dette vil medføre at mange fleire bruk enn i dag vil verta nytta til fritidseigedomar, som administrasjonen meiner er uheldig. Det er spesielt arealgrensa på 350 daa produktiv skog som medfører ein sterk auke av bruk som får fritak.»

I motsatt retning går Asker kommune som mener arealgrensene bør være henholdsvis 50 og 1000 daa:

«Landbruksutvalget viser til flertallsforslaget i NOU 2003/36 om odels- og åsetesretten hvor arealgrensen for odlingsjord ble foreslått slik at det som hovedregel kreves 50 dekar dyrket jord og 1000 dekar produktiv skog. Odelsretten som institutt er i hovedsak begrunnet med hensynet til å sikre at eiendommer, av landbruksmessig verdi hvor slekten etter en rangordning, har en særrett til å få overta eiendommen på et arveskifte samt en løsningsrett når eiendommen kommer ut av slekten. Retten var også ment å sikre forutsigbarhet samt gi et bedre landbruk. Dette kan en vanskelig se vil bli resultatet ved den arealgrense som departementet nå foreslår. Tilsvarende hensyn bør også gjelde for opprettholdelse av boplikten tatt inn i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Vi vil derfor anbefale at departementet tar hensyn til behovet for å utvide arealgrensen ...»

24 høringsinstanser mener arealgrensene på konsesjonsplikt bør være høyere enn departementets forslag. Henholdsvis 31 og 26 høringsinstanser mener det samme gjelder arealgrensen på odlingsjord og boplikt som forutsetning for konsesjonsfrihet. Departementets forslag er imidlertid de arealgrensene som samler flest høringsinstanser. I alt 79 slutter seg til arealgrensene for konsesjonsplikt, henholdsvis 68 og 48 gir sin tilslutning til arealgrensene for både odlingsjord og boplikt som forutsetning for konsesjonsfrihet. Det er særlig kommunene som har uttalt seg konkret om spørsmålene knyttet til arealgrenser.

Begrunnelsene for høringsinstansenes standpunkt varierer. Uttalelsen fra Norges skogeierforbund er en illustrasjon på dette. Norges skogeierforbund uttaler:

«Man kan vanskelig være profesjonell og innovativ arealutvikler på et skogområde på 350 dekar. Spesielt ikke når dette av mangel på mer areal i markedet er dømt til å være fritidsbeskjeftigelse. Profesjonelt drevne skogeiendommer baserer sjelden virksomheten på tømmerproduksjon alene. Alternative næringer med basis i skogeiendom krever normalt enda større areal for å skape verdier enn tradisjonell skog.»

6.1.3 Departementets vurderinger

6.1.3.1 Begrep og arealgrenser, odelsloven §§ 1 og 2

Departementet har merket seg at det i de senere årene stadig er flere saker der det er tvil om en eiendom oppfylder kravene til å være landbruks-eiendom i odelslovens forstand. Dette har bl.a. sammenheng med endringer i økonomiske rammebetingelser for landbruket og i samfunnet for øvrig. I Rt. 2007 side 552 er det vist til at det i saker hvor det er tvil ofte oppstår tvist mellom partene. Høyesterett angir også vurderingstemaet i gjeldende rett i premiss 41:

«Vurderingstemaet er således om det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Sentrale elementer i denne vurdering er de naturgitte og økonomiske muligheter for slik drift, jf. Rt. 2001 side 561 (Nordtveiten) og Gisløysdommen. Det er i Nordtveiten dommen på side 567 uttalt at kravet om «tilskudd av betydning» ikke innebærer noe krav om en bestemt minsteavkastning. Det følger imidlertid av rettspraksis at et bruk som ikke gir noe vederlag for den arbeidsinnsats som nedlegges, ikke fyller vilkårene om å kunne «nyttast til landbruksdrift», og

dermed heller ikke kan anses som odlingsjord etter odelsloven § 1.»

Dette vurderingstemaet viser at eiendommen på et tidspunkt kan oppfylle vilkårene for odlingsjord med løsningsadgang og boplikt, mens forholdene etter en tid kan ha endret seg slik at den ikke lenger oppfylder vilkårene. Vurderingstemaet er ikke nytt, men rettspraksis fra de senere årene viser at tvilen oppstår i flere tilfeller enn tidligere. Dette er uheldig både i forholdet mellom odelsberettigede og andre erververe, og ved vurderingen av om reglene om bl.a. bo- og driveplikt etter odelsloven oppstår eller ikke. Høyesterett ga i dommen som er nevnt over en klar oppfordring til å endre reglene, se punkt 3.1.

Odelslovutvalgets forslag, departementets høringsnotat og høringsinstansenes syn på forslagene går fram av punkt 6.1.1 og 6.1.2.

Landbruks- og matdepartementet mener at utviklingen i rettspraksis kan innebære at de endringer i odelsloven § 1 som odelslovutvalget foreslo, ikke er tilstrekkelige til å endre den uheldige situasjonen. Odelslovutvalgets forslag ville føre til at det ikke som i dag må tas stilling til eiendommens avkastningsevne, men forslaget gjør det fortsatt nødvendig å ta stilling til om en ut fra en helhetlig vurdering står overfor en fritidseiendom, industrieiendom osv. eller en landbrukseiendom. Også dette er en utpreget sammensatt skjønnsmessig helhetsvurdering. Departementet mener at det vil kunne oppstå tvil mht. hva eiendommen bør karakteriseres som. Tvilsrisikoen innebærer at en også i fremtiden kan stå overfor kostbare rettssaker knyttet til spørsmålet om en skal bruke sikkerhetsventilen utvalget mente skulle ligge i begrepet «landbrukseigedom». Departementet mener at disse ulempene kan unngås ved at de skjønnsmessige kriteriene, også uttrykket landbrukseiendom, sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser slik dette er gjort i forslaget departementet sendte på høring i februar 2008. Departementets forslag går fram av *lovutkastet, odelsloven § 1*. Forslaget til endring i odelsloven § 1 får også følger for hvilke eiendommer som er gjenstand for åsetesrett. Se omtale av åsetesretten i punkt 3.6.12.

Virkningene av forslaget, målt ut fra hvor mange eiendommer forslaget om å sløyfe de skjønnsmessige kriteriene vil berøre, kan ikke tallfestes. Forslaget innebærer at det kan tenkes eiendommer som blir odelseiendommer fordi de fyller arealkravene selv om det ut fra en helhetsvurdering ikke er rimelig å karakterisere eiendommen som en landbrukseiendom. Dette taler imidlertid ikke i avgjørende retning mot den løsningen som

er skissert over. Som Den Norske Advokatforening påpeker i sitt høringsinnspill, kan denne ulempen reduseres gjennom det valget som gjøres av arealgrenser. Ulempen reduseres også noe fordi reglene åpner for at ny eier kan søke konsesjon uten boplikt. Vurderingen av en slik søknad gjøres av kommunen som kjenner og kan ta hensyn til de lokale forholdene.

Departementet er enig med Odelslovutvalget og de høringsinstansene som har gitt uttrykk for at arealgrensene bør heves slik at odelsretten skal gjelde for landbrukseiendommer, ikke ferieeiendommer eller andre eiendommer som ikke har potensial til å drives som landbruk. Eiendom som drives i kombinasjon med arbeid eller næring utenfor bruket er, som utvalget påpekte i NOU 2003:26 side 90, svært vanlig i Norge. Departementet ser ikke noen grunn til å begrense odelsretten til tilfeller hvor eiendommen er så stor at en familie kan leve av den, eller gi det vesentligste bidraget til familiens underhold. Departementet er følgelig enig med utvalget i at de hensyn som i dag begrunner odelsretten tilsier at odelsretten fortsatt bør omfatte slike bruk som Odelslovutvalget omtalte som «støttebruk», bruk som drives i kombinasjon med arbeid/næring utenfor bruket.

Departementet er også enig med Odelslovutvalget i at odelsrett bør omfatte skog, også rene skogeiendommer. Departementet viser til den begrunnelse utvalget har gitt for dette standpunktet og som er referert i punkt 6.1.1.2.

Departementet slutter seg til utvalgets utsagn om at avgrensingen av hvilke eiendommer som bør kunne odles ikke er enkel. Departementet er også enig i at grensen bør trekkes på grunnlag av objektive kriterier. Dissensen i Odelslovutvalget og de ulike synene fra høringsinstansene viser at det er stort engasjement med hensyn til hvor grensene bør trekkes. Det er også ulike oppfatninger om dette. Vurderingene som må ligge til grunn for valg av arealgrense er svært sammensatt. Samtidig viser fylkesmennenes opplysninger i høringsomgangen at en endring i tråd med forslaget fra utvalgets flertall vil få store konsekvenser i mange fylker.

Med bakgrunn i forslagene og høringsinnspillene mener departementet at en rekke forhold gjør seg gjeldende ved valg av arealgrense i odelsloven.

Odelsretten er først og fremst et resultat av lang tradisjon, og den er dypt forankret i folks bevissthet. I tillegg hindrer bestemmelsene mange konflikter knyttet til arv og fordeling av landbruks-eiendom, og lovgivningen bidrar dermed i noen grad til at slektskapskonflikter ikke hindrer en samfunnsnyttig bruk av viktige landbruksarealer.

Dette er hensyn som tilsier at terskelen settes lavt. De samfunnsinteresser utvalget har påpekt at odelsretten ivaretar må også trekkes inn i vurderingen. Se punkt 4.3. Betydningen av valget av arealgrense for bosettingshensynet og hensynet til drift må imidlertid antas å være noe svekket som følge av departementets forslag om å flytte reglene om bo- og driveplikt ut av odelsloven, se punkt 6.2.

Det er store regionale forskjeller med hensyn til bruksstruktur og driftsmuligheter i Norge. Agderfylkene er eksempler på regioner med en hovedtyngde av små eiendommer. Fjellområdene er eksempler på regioner der avkastningsevnen av den dyrka marka er lav. På den annen side er områdene for eksempel Jæren og i mange sentrale østlandsområder preget av større bruk og stor produksjonsevne. Høringsuttalelser fra fylkesmennene viser at reduksjonen i antallet odelseiendommer ved å velge Odelslovutvalgets flertallsforslag om en arealgrense på 50 dekar jordbruksareal og 1000 dekar skog ville variere mellom 70 % i ett fylke og 35 % i et annet. Forskjellene vil bli mindre ved valg av mindretallets forslag. Når departementet legger til grunn at det skal legges vekt på hensynet til at odelsretten har lang tradisjon, og på de samfunnsinteresser odelsretten ivaretar, tilsier disse regionale forskjellene at grensen på landsbasis bør settes ved et lavere ressursgrunnlag enn i Odelslovutvalgets flertallsforslag. Grensene bør likevel settes så høyt at en del av de eiendommene der det i dag er tvil om de er odlingsjord, ikke lenger skal kunne odles. Den bør utelukke rene ferieeiendommer og andre eiendommer som ikke har potensial for landbruksdrift.

Departementet mener at kriteriene for arealkvalitet som brukes ved avgrensingen, bør kunne gjenfinnes i offentlig tilgjengelige kart, slik at både eiere, odelsberettigede og offentlige myndigheter som en hovedregel kan finne ut om det dreier seg om en eiendom som er odlingsjord uten at dette krever mye landbrukskunnskap eller omfattende økonomiske og skjønnsmessige vurderinger. Dette sikrer forutsigbarhet.

Den nærmere drøftingen av hvor arealgrensen bør settes går fram i punkt 6.1.3.2 nedenfor. Departementets forslag er tatt inn i *lovutkastet, odelsloven § 2*.

6.1.3.2 Felles arealkarakteristikker og arealgrenser, odelslov, konsesjonslov, boplikt

Formålet med forslagene til endringer er bl.a. beskrevet i punkt 4.4. Departementet mener det bør foretas endringer som kan forenkle odelsloven og konsesjonsloven, målrette reglene om boplikt

bedre, og medvirke til en bedre sammenheng mellom reglene enn i dag. Det bør være lovbestemt boplikt ved erverv av odlingsjord, og det bør være like regler om boplikt for odelsberettigede og nær slekt som overtar uten odelsrett. Dette bidrar til større forutberegnelighet for borgerne. Det kan også bidra til en mer effektiv forvaltningsutøvelse.

Reglene om odlingsjord, boplikt og konsesjonsplikt bygger i dag på ulike minstegrenser og arealkarakteristikker, se punkt 3.1. Dersom reglene samordnes, kan det oppnås bedre sammenheng i regelverket. Departementet foreslo i høringsnotatet en slik samordning, og en betydelig andel av høringsinstansene støttet departementets forslag og de forutsetningene for samordning som ble lagt til grunn i høringsnotatet. Departementet foreslår med dette som bakgrunn endringer.

Departementet mener at endringene i arealkarakteristikker og arealgrenser bør legges an slik at noen færre eiendommer enn i dag blir gjenstand for odelsrett, konsesjonsplikt eller boplikt, men slik at valget av grenser og begrep ikke slår ut like mye som forslaget fra Odelslovutvalgets flertall.

I odelsloven brukes arealkarakteristikken «jordbruksareal». I konsesjonsloven brukes arealkarakteristikken «fulldyrka mark». Uttrykket «jordbruksareal» i odelsloven er mer omfattende enn uttrykket «fulldyrka mark». Det omfatter fulldyrka og overflatedyrka mark og gjødsla beite.

Det er stor forskjell på avkastningsmulighetene for fulldyrka mark, overflatedyrka mark og gjødsla beite/innmarksbeite. Alle arealtypene inngår i begrepet jordbruksareal som etter dagens regler gir grunnlag for odling. Avkastningen fra fulldyrka og overflatedyrka jord kan imidlertid i mange områder tilsvare hverandre. Departementet mener at det har formodningen for seg at eiendommer som omfatter slike areal av et visst omfang vil bli drevet som selvstendige landbruksenheter også i fremtiden. En felles arealgrense som bygger på summen av fulldyrka og overflatedyrka jord er dermed etter departementets syn egnet som grunnlag for både odling og boplikt.

Når målet er å etablere like regler, er det imidlertid ikke ønskelig å ta med gjødsla beite/innmarksbeite på lik linje med fulldyrka mark og overflatedyrka mark. Skulle slikt areal omfattes ville det føre til en utvidelse av konsesjonsplikten. Slike arealer har normalt heller ikke så stor produksjonsverdi som de andre arealene, og det knytter seg større usikkerhet til om eiendommen vil forbli en selvstendig landbruksenhet fordi arealene bare kan høstes ved beiting. Med mindre driftsenheten også består av annet areal, må eventuelt vinterfôr kjøpes. Departementet har etter dette kommet til

at gjødsla beite/innmarksbeite ikke bør inngå i arealgrunnet.

Departementet legger på denne bakgrunn til grunn at begrepet «jordbruksareal» i odelsloven bør erstattes med begrepene «fulldyrka og overflatedyrka jord». Forslaget går fram av *lovutkastet odelsloven § 2 første og annet ledd*.

Arealkarakteristikken i konsesjonsloven bygger i dag på begrepet «fulldyrka mark». Når målet er å bruke like karakteristikker bør derfor forslaget om endring i odelsloven følges opp med et forslag om at konsesjonsloven § 5 annet ledd utvides til å omfatte både fulldyrka og overflatedyrka mark. Departementet foreslår en slik endring i *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd*.

Grensen for boplikt må på grunn av sammenhengen i regelverket være lik eller høyere enn grensene for konsesjonsplikt. Endringen av begrep i odelsloven og for boplikten må derfor følges opp med en endring av regelen om konsesjonsplikt. For å unngå at reglene om konsesjonsplikt strammes inn som en følge av dette, må endringen kombineres med en heving av arealgrensen på 20 dekar. Se drøftingen av arealgrenser nedenfor. Departementet foreslår en slik endring i *lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4*.

Høringsinnspill fra fylkesmennene knyttet til forslagene fra Odelslovutvalget viser at en endring basert på flertallsforslaget (50 dekar jordbruksareal eller 1000 dekar skog) ville få store følger for odelsretten i mange fylker, og da slik at mange bruk som i dag er i aktiv drift ikke lenger ville være gjenstand for odling. Når ønsket er å beholde odelsretten som rettsinstitutt, og begrunnelsen for dette bl.a. har dyp forankring i tradisjon og folks rettsbevissthet, bør en etter departementets vurdering være varsom med å heve grensene så mye som flertallet i utvalget foreslo. I departementets høringsnotat la en til grunn at grensene i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 5 burde bli 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 350 dekar produktiv skog. Grensen for konsesjonsplikt i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 ble foreslått satt til 100 dekar totalareal hvor fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar. Høringsinnspillene knyttet til dette forslaget viser at denne grensen treffer bedre i forhold til de store regionale forskjellene i ressursgrunnlag og driftsmuligheter enn flertallsinnstillingen fra Odelslovutvalget. I tillegg mener departementet at grensen er egnet som grunnlag for boplikt og konsesjonsplikt slik at det oppnås en samordningseffekt.

Odelslovutvalget gjorde i sin utredning grundig rede for relevante mål ved vurderingen av en eventuell endring av arealgrensen i odelsloven.

Mindretallet kom til at arealgrensen for produktiv skog burde heves til henholdsvis 500 dekar produktiv skog. Et flertall i utvalget mente grensen burde trekkes ved 1000 dekar skog. Departementets høringsnotat bygget på en grense på 350 dekar. Høringen viser at det kan være grunnlag for å heve arealgrensen noe i forhold til forslaget i høringsnotatet på dette punktet. Det vises særlig til uttalelsen fra Norges skogeierforbund som er sitert i punkt 6.1.2.2. Med bakgrunn i dette slutter departementet seg til mindretallet i odelslovutvalget, og foreslår at arealgrensen for skog blir 500 dekar.

Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av *lovutkastet odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd*. På landsbasis innebærer forslagene at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikten, og at færre eiendommer vil kunne odles eller være gjenstand for boplikt.

Hvis eiendommen består av mindre enn 20 dekar jordbruksareal følger det av odelsloven § 2 første ledd at manglende jordbruksareal kan oppfylles ved «annet areal rettar og lunnende» når den produksjonsmessige verdien til sammen utgjør minst 20 dekar jordbruksareal. Odelslovutvalget foreslo at det ikke lenger skulle være mulig å kompensere manglende jordbruksareal med «anna areal rettar og lunnende». Utvalget foreslo imidlertid at det skulle være en viss mulighet til å kompensere med skog. Departementet er enig med utvalget i at det kan være noen grunner for en unntaksregel. Eiendommer med 24 dekar fulldyrka mark og 450 dekar produktiv skog kan gi like god avkastning som en eiendom så vidt over 25 dekar overflatedyrka mark. Departementet mener likevel at hensynet til å gjøre arealgrensene så like som mulig ved konsesjon, boplikt og odlingsjord, tilsier at det ikke innarbeides noen slik unntaksregel. Departementet kan vanskelig se at en slik regel er egnet som avgrensning for en regel om konsesjonsplikt. På grunn av sammenhengen mellom odelsloven og reglene om boplikt mener departementet at dette samordningshensynet må tillegges betydelig vekt. Fordelene som oppnås er så store at departementet mener at arealtypene må ses hver for seg. Departementets forslag innebærer at gjeldende odelslov § 2 annet ledd oppheves. Se *lovutkastet odelsloven § 2*.

Departementets forslag i odelsloven § 2 var at arealgrensen «minst» skulle være på 25 dekar osv. I forslaget til endring av konsesjonsloven § 4 var

uttrykket «ikke over» brukt, og i konsesjonsloven § 5 «mer enn». Dette er ikke kommentert av høringsinstansene. Departementet mener likevel at når målet er at reglene skal bli like, bør også disse uttrykkene samordnes. For å unngå en unødig innstramming av konsesjonsplikten, mener departementet at uttrykket i konsesjonsloven § 4 bør danne utgangspunktet. Justeringer i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 5 er i samsvar med dette inntatt i lovutkastet.

Etter gjeldende konsesjonslov § 8 kan departementet ved forskrift ta stilling til hva som skal til for at arealet anses som fulldyrka mark. Departementet foreslår at forskriftshjemmelen endres i samsvar med forslagene til endringer i arealkarakteristikker. Se *lovutkastet, konsesjonsloven § 8*.

6.1.3.3 Andre forhold som har sammenheng med arealgrensene

Odelslovutvalget foreslo at sameiepart i et realsameie skulle anses som en del av odlingsjorda ved vurderingen etter odelsloven § 2. Departementet mener som utvalget at part i realsameie har trekk som ligner areal som er eid fullt ut. Også høringsinstansene var enige i dette. Departementet er dessuten enig med utvalget i at det bør gå fram av lovteksten at slik part skal regnes med. Departementet mener at det bør løses slik at hovedeiendommen får et tillegg som tilsvarende parten i sameiet. Har hovedeiendommen en part på 10 % i et realsameie bestående av 1000 dekar produktiv skog, økes arealgrunnlaget på eiendommen med 100 dekar produktiv skog ved vurderingen av om det dreier seg om odlingsjord etter § 2. Se *lovutkastet, odelsloven § 2 annet ledd*.

Odelslovutvalget foreslo at teiger med mindre enn 1 dekar jordbruksareal eller 10 dekar produktiv skogareal ikke skulle regnes med ved vurderingen av om eiendommen oppfyller arealkravene. De fleste høringsinstansene støttet dette forslaget. Noen pekte imidlertid på at det kunne føre til risiko for at restarealer i tilfelle løsnings sak kunne bli liggende igjen som selvstendige øyer med et annet eierskap. Departementet kan ikke se at dette vil bli tilfelle. Disse teigene følger eiendommen ved omsetning og odelsløsning dersom den oppfyller kravene til å være odlingsjord. Departementet mener imidlertid at det er ønskelig å få så enkle arealgrensener som mulig. Departementet foreslår på denne bakgrunn ikke egne regler om små teiger i odelsloven § 2.

6.2 Plasseringen av bestemmelsene om bo- og driveplikt

6.2.1 Innledning

Både odelsloven og konsesjonsloven har i dag en rekke bestemmelser om bo- og driveplikt. Det er gitt en beskrivelse av reglene i punkt 3.2.

6.2.2 NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008

Odelslovutvalget drøftet i NOU 2003:26 bl.a. om reglene om bo- og driveplikt burde samles i konsesjonsloven, eller om de fortsatt burde være fordelt på to lover som i dag. Utvalget var delt i synet på dette. Et forslag var at odelslovens regler skulle flyttes til konsesjonsloven. Begrunnelsen for dette var at reglene er begrunnet ut fra landbrukspolitiske og andre samfunnspolitiske hensyn. Videre ble det vist til at reglene bør være de samme for en odelsberettiget eier og for eiere uten odelsrett, og slik at rettstekniske grunner taler for flytting. Et annet forslag var at reglene fortsatt burde stå i odelsloven fordi de er grunnleggende for landbrukslovgivningen. Dette forslaget ble begrunnet med at plassering i odelsloven gir «en helt annen rettslig forankring og et langt tryggere lovmessig vern, enn om bo- og drivepliktbestemmelsene forankres i en konsesjonslov i stadig endring». Forslaget ble også begrunnet med at de odelsberettigede får løsningsrett ved manglende oppfyllelse av bo- og driveplikt, og at flytting ville kunne føre til en uheldig blanding av offentligrettslig og privatrettslige sanksjoner ved mangelfull oppfyllelse.

Departementet foreslo i sitt høringsnotat fra 5. februar 2008 at boplikten skulle knyttes til konsesjonsloven, mens driveplikten skulle tas inn i jordloven. I tilknytning til forslagene redegjorde departementet for Odelslovutvalgets syn, og for høringen av utvalgets forslag. Siden departementets forslag bygget på forslaget om at bestemmelsene ikke lenger skulle stå i odelsloven, ble det ikke invitert til noen ny høring av spørsmålet om å flytte reglene. Det ble imidlertid invitert til synspunkter knyttet til forslaget om at driveplikt ikke lenger skulle knyttes til ervervssituasjonen.

6.2.3 Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene hadde ulike syn på Odelslovutvalgets forslag om at reglene om bo- og driveplikt skulle flyttes ut av odelsloven eller ikke. Av dem som ønsker at reglene bør samles i konsesjonsloven kan nevnes fylkesmennene i Oslo og Akers-

hus, Møre og Romsdal og Rogaland, samt Den Norske Advokatforening. Blant dem som ønsker at bestemmelsene fortsatt bør stå i odelsloven var Statens landbruksforvaltning, fylkesmennene i Hedmark og Oppland, samt Norges Bondelag og Norges bygdekvinnelag. Norges Bondelag uttalte:

«For å sikre dette regelverket bør bo- og drivepliktsreglene fortsatt være hjemlet i odelsloven. Odelsloven med basis i Grunnloven gir en tryggere rettslig forankring enn om bo- og drivepliktsreglene kun skulle være nedfelt i en konsesjonslov som stadig er i forandring. Det er dessuten logisk å ha regelverket hjemlet i den lov som omfatter det overveiende antall av de totale eiendomsoverdragelser, nemlig odelseiendommer. I tillegg har bo- og drivepliktsreglene særlige konsekvenser i odelsaker hvor en odelsberettiget kjøper misligholder bo- og drivepliktsreglene.

Norges Bondelag mener derfor at vi fortsatt er tjent med å beholde reglene om bo- og driveplikt i odelsloven.»

Det må tilføyes at det kom inn mange høringsuttalelser knyttet til Odelslovutvalgets forslag til endringer i bo- og driveplikten. Uttalelsene fanger inn hele spekteret av synspunkter, fra dem som mente at boplikt savner en rasjonell begrunnelse og bør avvikles, for eksempel NORSKOG, og til dem som mente at bo- og driveplikt ideelt sett bør være personlig og uten tidsavgrensning, som for eksempel Finnøy kommune og Hjelmeland kommune.

Engasjementet var også stort da departementets forslag ble sendt på høring. 104 høringsinstanser ga innspill til forslaget om å flytte boplikten til konsesjonsloven, og tilsvarende 99 instanser kommenterte forslaget om å flytte driveplikten til jordloven. Begge forslagene fikk støtte fra et stort flertall av høringsinstansene. 94 høringsinstanser støttet forslaget om å flytte boplikten, og 84 instanser forslaget om å flytte driveplikten.

Noen høringsinstanser hadde likevel motforestillinger. Blant disse var Norges Bondelag som holdt fast ved sitt standpunkt fra høringen av Odelslovutvalgets forslag, og Norsk forening for landbruksrett. Landbruksorganisasjonene som uttalte seg om dette spørsmålet har imidlertid ikke et felles syn på spørsmålet. Norges skogeierforbund presiserer at de ikke støtter forslagene om å skjerpe inn lovverket, men uttaler at: «Skogeierforbundet støtter forslagene om å flytte reglene om boplikt fra odelsloven til konsesjonsloven og at driveplikten etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.»

Den Norske Advokatforening er også blant dem som støttet forslaget, men foreningen presierte at den lovtekniske løsningen som velges bør bygge på at det beholdes en henvisning til reglene om bo- og driveplikt i odelsloven.

6.2.4 Departementets vurderinger

Begrunnelsen for gjeldende regler om bo- og driveplikt er gjengitt i punkt 3.2.2. Bestemmelsene i odelsloven er først og fremst begrunnet ut fra forholdet innad i odelskretsen eller slekta. Reglene om bo- og driveplikt i odelsloven er et unntak fra dette. Bestemmelsene må i dag ses i lys av de samfunnsinteresser de skal ivareta. Reglene om bo- og driveplikt i konsesjonsloven ligner på reglene i odelsloven. De to regelsettene er imidlertid ikke like, og begrunnelsen for konsesjonslovens bestemmelser hviler utelukkende på de samfunnsinteressene som begrunner pliktene.

Bestemmelsene om bo- og driveplikt kom inn i odelsloven i 1974. Reglene har blitt endret en rekke ganger, og endringene er tatt inn parallelt i odelsloven og i konsesjonsloven. Se punkt 3.2.3 som gir en beskrivelse av endringene.

Gjeldende regler er etter departementets vurdering mer komplisert enn nødvendig for å nå de målene som skal ivaretas. Departementets vurderinger av endringsbehovet for bl.a. bo- og driveplikten går fram av punkt 4.5 og 4.6. Departementet mener bl.a. at det er et stort behov for å forenkle reglene, og for å tilpasse dem slik at de blir bedre virkemidler for å nå viktige samfunnsmessige mål. Departementet mener at dette kan gjøres ved at det skilles tydeligere mellom privatrettslige og offentligrettslige bestemmelser.

Et stort flertall av høringsinstansene tilrår at reglene om bo- og driveplikt tas ut av odelsloven.

Det må imidlertid uavhengig av hvilken lov som hjemler bestemmelsene tas stilling til hvordan reglene skal innrettes.

Departementet foreslår i tråd med tilrådingene fra høringsinstansene at boplikten flyttes til konsesjonsloven, og driveplikten til jordloven. Forslaget fører til at det blir færre bestemmelser om bo- og driveplikt enn i dagens lovverk. Det fører også til at reglene kan bli like for erververe med eller uten odelsrett. Dette er en vesentlig forenkling. Det fører til klarere regler slik at det blir lettere for den enkelte som blir berørt å forutse løsningene, og lettere for forvaltningen å anvende reglene.

Departementet mener at forslaget ikke svekker løsningsmulighetene for andre odelsberettigede eller den som har blitt fratatt eiendommen ved

odelsløsning. Grunnen er at det fortsatt vil finnes enkeltbestemmelser knyttet til bo- og driveplikt i odelsloven. Se om dette departementets forslag til løsninger inntatt i punkt 6.3.3 og 6.4.3.

En gjennomgang av enkeltheter i forslagene er inntatt i punkt 6.3 og 6.4. Noen kommentarer til endringene går også fram av kapittel 11 som inneholder merknader til de enkelte bestemmelsene. Endringene innebærer at hjemlene for hhv. boplikt og driveplikt flyttes. I odelsloven §§ 27 a, 28, 40 annet ledd og 51 tredje ledd er det i samsvar med rådet fra Den Norske Advokatforening vist til de nye bestemmelsene slik at den som overtar med odelsrett gjøres oppmerksom på pliktene. Odelsloven § 28 inneholder slik forslaget lyder dessuten bestemmelser om rettsstillingen for andre odelsberettigede i de tilfeller eieren har brutt boplikten eller driveplikten.

6.3 Boplikt på landbrukseiendom

6.3.1 NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008

Reglene om boplikt er fremstilt i punkt 3.2 i sammenheng med gjeldende regler om driveplikt.

Odelslovutvalget la til grunn at det var sammenheng mellom praktiseringen av fritaksbestemmelsene knyttet til boplikt og odelsretten. De uttalte bl.a. om dette:

«I forhold til odelsretten får dette særlig betydning for praktiseringen av bo- og drivepliktbestemmelsene. Det er i den forbindelse verd å merke seg at eiendommens ressursgrunnlag er det viktigste kriteriet ved søknad om varig fritak fra boplikten. Det vises til at det oftere gis varig fritak fra boplikten på eiendommer med svakt ressursgrunnlag enn større eiendommer. Når odelsretten brukes for å få hånd om en ressurs svak eiendom som nyttes eller planlegges nyttet som bosted, og den odelsberettigede overtakeren deretter oppnår varig fritak fra boplikten, vil bruken av odelsretten ha virket negativt på målet om stabil bosetting og lokalt eierskap.»

I NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten vurderte Odelslovutvalget om tidsfristen i gjeldende bestemmelse som fastsetter at den som overtar en eiendom ved odelsløsning må bo på og drive eiendommen i 10 år, burde reduseres til 5 år. I begge disse spørsmålene var utvalgets syn delt.

Odelslovutvalget vurderte også reglene om bo- og driveplikt for gjenlevende ektefelle. Utvalget uttalte om dette:

«For den gjenlevende ektefelle vil ervervet ikke være konsesjonspliktig, jf. slektskapsinntaket i § 6 nr. 1. Men for landbrukseiendom over 20 dekar synes konsesjonsfriheten betinget av «at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Erververen kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i minst 10 år. Slik oppfyllelse av driveplikten er betinget av at leieavtalen er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på forutsetningen for konsesjonsfritaket, jf. § 24.»

Praktiseringen av denne regelen er for tiden noe usikker. Enkelte kommuner mener at gjenlevende som har bodd på eiendommen, ikke får noen ny boplikt i og med ervervet, mens andre kommuner har tolket gjenlevendes overtagelse av eiendomsretten som et erverv som utløser bo- og driveplikt. (..)

I tillegg til disse offentligrettslige reglene kommer de privatrettslige. Når gjenlevende gis et vern overfor de odelsberettigede, er dette først og fremst for å beskytte gjenlevende mot å bli fordrevet fra den eiendom som kan ha vært hjem og kanskje også arbeidsplass gjennom mange år. Dersom gjenlevende ikke vil opprettholde eller reetablere et slikt forhold til eiendommen kan hensynet til de odelsberettigede bli dominerende. Selv om gjenlevende ikke har bodd på eiendommen, kan tilknytningen i mange tilfelle være sterk, slik at gjenlevende som ønsker å tilflytte eiendommen etter dødsfallet, bør komme inn under vernereglene i §§ 34-36.

Utvalget antar at ikke bare de odelsrettslige regler bør fremgå av odelsloven. At det også er offentligrettslige regler om bo- og driveplikt bør komme til uttrykk i loven, og forholdet mellom de to regelsett må avklares.»

Departementet foreslo i sitt høringsnotat fra februar 2008 en rekke endringer i reglene om boplikt som gikk ut over forslagene fra Odelslovutvalget. Departementet vurderte behovet for bestemmelser om boplikt på landbrukseiendom, og la til grunn at det burde være boplikt på eiendommer som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som er bebygd; fortrinnsvis med bolighus. Bruk av slike eiendommer til boligformål ville kunne bidra til å styrke eller opprettholde bosettingen i området, og bidra til å opprettholde kulturlandskapet. Boplikt knyttet til en eiendom med landbruksressurser, ville dessuten kunne bidra til en generell ivaretagelse av landbruksressursene.

Den lovbestemte boplikten for odelsberettigede og nære slektninger skal etter departemen-

tets forslag gjelde bebygd landbrukseiendom over arealstørrelsene som er omtalt i punkt 6.1. Departementet foreslo ingen bestemt arealgrense knyttet til muligheten for å stille konsesjonsvilkår om boplikt.

Departementet foreslo videre at lovbestemt boplikt skulle bli en betingelse for at også ny eier med odelsrett skulle slippe å søke konsesjon. Samtidig foreslo departementet at det ikke lenger skulle være egne regler om fritak fra boplikten, men at den som hadde behov for et unntak måtte søke konsesjon. Løsningen ville kunne bidra til at nye eiere tidlig i eierperioden måtte ta stilling til om de ønsket å bruke eiendommen som sin bolig. Departementet antok at forslaget ville kunne bidra til at flere eiendommer ville bli bebodd. Forslaget ville også føre til at reglene for nære slektninger uten odelsrett og for odelsberettigede ble like.

Departementet foreslo også enkelte endringer i innholdet i bestemmelsene om boplikt. Departementet sluttet seg til forslaget i NOU 2003:26 om at lengden på boplikten for den som løser en eiendom på odal burde være den samme som for andre odelsberettigede. I tillegg til dette foreslo departementet å oppheve gjeldende unntaksbestemmelse i konsesjonsloven § 6 annet ledd som innebærer at eieren på visse vilkår kan oppfylle boplikten ved å gi kommunen melding om hvordan plikten skal oppfylles.

Departementet foreslo dessuten endringer i reglene om landbruksmyndighetenes behandling av saker hvor det foreligger brudd på boplikten. Det ble vist til at det offentlige burde kunne reagere relativt raskt med eventuelt konsesjonspålegg dersom eieren ikke innen tilflyttingsfristen sørget for å bli registrert i folkeregisteret. Videre foreslo departementet at kommunene skulle ha plikt til å pålegge eieren å søke konsesjon ved brudd på boplikten.

Muligheten for de øvrige odelsberettigede til å følge opp brudd på boplikten ble ikke foreslått endret. Departementet forutsatte at reglene om boplikt for den som overtar i kraft av åsetesrett skulle likestilles med plikten for den som har odelsrett.

Som følge av de øvrige forslagene foreslo departementet egne regler for konsesjonsvurderingen i de tilfellene boplikten ikke ville bli oppfylt. Departementet foreslo at det i den forbindelse skulle legges særlig vekt på bosettingshensynet, hensynet til kulturlandskap og hensynet til en helhetlig ressursforvaltning. Det skulle også legges vekt på hensynet til eiendommens størrelse, avkastningsforhold og husforholdene.

Departementet foreslo et eget tillegg i konsesjonsloven § 11 om når det skulle kunne stilles konsesjonsvilkår om boplikt.

I høringen reiste departementet også spørsmål ved om det burde åpnes for en form for boplikt ved erverv av utmarkseiendommer uten produktivt landbruksareal.

6.3.2 Høringsinstansenes syn

Høringsinnspillene var konsentrert om spørsmålet om reglene burde stå i odelsloven, eller samles i konsesjonsloven. I tillegg var innspillene knyttet til om en skulle beholde 10 års bo- og driveplikt for odelsløserne. Departementet mottok mange ulike syn på spørsmålene. Et stort flertall av høringsinstansene pekte på at reglene om bo- og driveplikt fremmer bosetting i distriktene og forsvarlig drift, og at det derfor fortsatt bør være bo- og driveplikt for den som overtar en eiendom som de har odelsrett til. Flere høringsinstanser understreket også at bo- og driveplikt ville bidra til å sikre at landbruks-eiendommene med bygninger og at produktivt areal blir drevet og holdt ved like på en bedre måte. Det ble vist til at den som bor på eiendommen vil få et nærere forhold til eiendommen, og trolig føle større ansvar for å trygge ressursene enn den som bruker eiendommen som fritidseiendom og som dermed trolig vil bo mer sporadisk på den.

Ved høringen av utvalgets forslag støttet flere instanser den fraksjonen som ville ha fem års bo- og driveplikt ved alle overtakelser, også ved odelsløsning. Statens landbruksforvaltning og fylkesmennene i Hedmark, Oppland og Nord-Trøndelag og fylkeslandbruksstyret i Nord-Trøndelag var blant de som støttet standpunktet. Den etterfølgende høringen basert på departementets forslag om endringer i reglene om bo- og driveplikt overlappet imidlertid utvalgets forslag på flere punkter, og høringsinstansenes syn på dette er beskrevet nedenfor.

Ingen av høringsinstansene uttalte seg eksplisitt om Odelslovutvalgets forslag i § 39 siste ledd om å presisere i odelsloven at bo- og driveplikt gjelder for gjenlevende ektefelle.

Noen få høringsinstanser har kommentert spørsmålet om boplikten burde gjelde *bebygd eiendom*. Kommunene Grane og Nærøy påpeker for eksempel at det kan by på utfordringer å tolke «bebygd». Østre Toten kommune uttaler om dette:

«Boplikten skal nå knyttes til bebygd eiendom, som er både logisk og rimelig. I denne sammenheng er det viktig at departementet kommer med klare retningslinjer for hvordan begrepet «bebygd» skal tolkes.»

Departementet mottok 128 uttalelser som gjaldt forslaget om at lovbestemt boplikt skulle bli en betingelse for å slippe å søke konsesjon også for ny eier med odelsrett og at det ikke lenger skulle kunne søkes fritak fra boplikten, men at den som hadde behov for et unntak måtte *søke konsesjon i stedet for fritak*, jf. utkastet § 13 tredje ledd nr. 4. Hele 93 av de som uttalte seg om spørsmålet, støtter departementets forslag, deriblant 66 kommuner. Sømna kommune uttaler:

«Vi har behandlet en rekke søknader om fritak/utsettelse med boplikt her i kommunen og ser at en utsettelse på noen få år kan gjøre det mulig for eiere som akkurat har mistet sine nærmeste (tidligere eier av eiendom) å finne en løsning hele familien kan akseptere. Ut fra dette hensynet virket det brutalt å fjerne muligheten for å søke om "utsettelse/fritak for boplikt". Vi ser at vi har de samme mulighetene som tidligere til å bruke lokalt skjønn og finne smidige ordninger når eierne må søke om konsesjon. Ut fra dette ser vi ikke noe problem ved at ordningen fjernes.»

Statens landbruksforvaltning påpeker noe av det samme:

«Statens landbruksforvaltning slutter seg til forslaget om at muligheten for å søke om fritak fra boplikten bortfaller, og at det i stedet blir konsesjonsbehandling i de tilfelle erverver ikke kan/vil bosette seg på eiendommen. Dette vil gi en raskere avklaring av bopliktsspørsmål, noe som utvilsomt også må være i erververs interesse. Siden de samme momentene som vektlegges i en fritakssøknad i dag også skal vektlegges ved konsesjonsvurderingen, vil erververens interesser bli ivaretatt.»

Justis- og politidepartementet viser til at forslaget vil bidra til å skape større forutberegnelighet:

«Justisdepartementet ser det som positivt med en gjennomgåelse av reglene om bo- og driveplikt i odelsloven og konsesjonsloven. De foreslåtte endringene synes å skape større oversikt og forutberegnelighet enn det som er tilfellet med dagens regelverk.»

Sør-Fron kommune slutter seg til forslaget, og uttaler:

«Forslaget medfører at de konkrete vurderingene av om hvorvidt boplikt ved erverv av eiendom skal kreves eller ikke, nå vil bli gjort i en tidlig fase av overtakelsesprosessen.»

Eidsvoll kommune:

«ser på dette som en fordelaktig omlegging da det tvinger erververen til grundigere overvei-

elser før overtakelsen, all den tid det ikke er sikkert at konsesjon vil bli gitt hvis erverver ikke kan gi en god nok begrunnelse for hvorfor hun/han ikke akter å oppfylle boplikten. Faren for å miste eiendommen vil oppfattes som større, hvilket legger et mye større press på erverver enn tidligere. Dette kan muligens føre til at noen vil velge å overlate eiendommen til andre odelsberettigede med større lyst og/eller anledning til å tilflytte eiendommen.»

Ti høringsinstanser gikk imot forslaget; Aust-Agder fylkeslandbruksstyre, seks kommuner, Evenes og Tjeldsund bondelag, Norges Skogeierforbund og Norsk forening for landbruksrett.

Melhus kommune har følgende innvending:

«Vi mener at det ikke foreligger noe grunnlag for å ta bort gjeldende regler om at det kan søkes om fritak fra boplikten i hht odelslovens bestemmelser. Å pålegge odelsberettigede en plikt til å søke konsesjon ved overtagelse av slektsgårder når de har behov for fritak, er en for sterk inngripen i den private eiendomsretten. Konsesjon er en tillatelse til å bli eier, og på slike vilkår som samfunnet stiller opp. Når man overtar en odelseiendom, så er dette ofte også et spørsmål om arv og tilknytning til en eiendom. Noen kommer også svært raskt opp i slike situasjoner, for eksempel ved dødsfall.»

Av de 106 høringsinstansene som uttalte seg om *innholdet i boplikten*, tilrådte hele 95 at bestemmelsen i konsesjonsloven § 6 annet ledd oppheves. Samtlige kommuner støttet forslaget. Uttalelsen fra Tinn kommune synes å gi en dekkende oppsummering av det svært mange kommuner i sine høringsvar beskriver som utfordringen med bestemmelsen:

«50 %-regelen har på ingen måte innfridd forventningane. Den var godt meint, men oppfølginga er håplaus å gjennomføre. Vi har ingen motforestillinger til at regelen blir oppheva. Men oppfølging av flyttemeldingar til folkeregisteret er heller ikkje problemfritt. Samarbeidet mellom kommunane og meir eller mindre lokale likningskontor har vore varierende og lite målretta.»

17 kommuner påpeker særlig at Skatteetatens oppfølging av registrering av reell bostedsadresse gjør det krevende å håndheve boplikten.

Det er svært få uttalelser som gjelder *brudd på boplikt*. Den Norske Advokatforening gir imidlertid støtte både til departementets forslag om endringer i odelsloven § 28 og forslaget om å oppheve odelsloven § 29. Et annet eksempel på uttalelse er Finnøy kommune som slutter seg til forslaget om å oppheve plikten for det offentlige til å varsle andre

med odelsrett om at det foreligger brudd på boplikten.

28 av 33 instanser som uttalte seg om forslagene om *behandling av konsesjonssøknad hvor boplikten ikke skal oppfylles* støttet departementets forslag og begrunnelsene for dem. Dette gjelder seks fylkeslandbruksstyrever, fire fylkesmenn, Statens landbruksforvaltning, Finnmark bondelag, Vest-Telemarktinget og Vest-Telemark Næringsutvikling AS, samt 15 kommuner.

Noen av høringsinstansene hadde imidlertid kommentarer eller ulike former for motforestillinger mot forslaget i § 9 fjerde ledd. Dette gjaldt Den Norske Advokatforening, Aust-Agder fylkeslandbruksstyre og kommunene Alvdal, Meldal, Rindal og Sirdal som alle går mot forslaget. Den Norske Advokatforening uttaler:

«Advokatforeningen mener at det rent lovteknisk ville være en fordel med en felles bestemmelse. Det kan heller ikke sees at nær slekt og odelsberettigede som søker om konsesjon fordi boplikten ikke oppfylles, ikke også skal kunne påberope seg de hensyn som er omtalt i § 9, 1. ledd. Det foreslås derfor i stedet at de nye hensyn som er innarbeidet i nytt lovforslag § 9, nytt 4. ledd, hensynene til ressursforvaltning og kulturforvaltning, inntas som nytt pkt. 5 i § 9, 1. ledd som hensyn alle konsesjonssøkere kan påberope seg. Dermed unngås ulike kriterier ved behandling av søknader om konsesjon på dette området.»

Noen høringsinstanser har kommentert forslaget om å sløyfe eierens tilknytning og livssituasjon i lovteksten. Mange har gitt uttrykk for at de to vurderingstemaene bør beholdes. Kommunene Spydeberg og Alvdal er blant disse. I innstillingen fra Spydeberg fremgår dette slik:

«Kommunen stiller imidlertid et stort spørsmål ved at det skal legges redusert vekt på søkers tilknytning og livssituasjon. Dette er momenter som hittil har vært vektlagt og som fortsatt bør være det. Det finnes mange eksempler på eiendommer som har vært fraflyttet i en periode hvor den nye eieren enten har gått på skole eller hvor annet arbeid har vært nødvendig. For mange av disse vil et ønske om å flytte tilbake gjøre seg gjeldende spesielt når barn begynner å vokse opp.»

Alvdal kommune påpeker i sin innstilling:

«Departementet har pekt på at det kan tas hensyn til søkerens tilknytning og livssituasjon ved den avsluttende vurderingen av om konsesjon skal gis selv om disse momentene etter forslaget er tatt ut av loven. Momentene framgår i dag av odelsloven § 27, 2. ledd. Vi mener likevel

at det er en ikke uvesentlig forskjell om erververen er oppvokst på gården og har overtatt denne fra foreldre, i forhold til om erververen har "valgt" å overta denne fra andre slektninger, og mener at dette bør komme til uttrykk i lovteksten. Rådmannen mener derfor at Alvdal kommune bør tilrå at momentet «søkerens tilknytning til eiendommen» blir tatt med i konsesjonsloven § 9, nytt 4. ledd.»

Også Statens landbruksforvaltning og fylkeslandbruksstyrene i Aust-Agder og Nordland gir uttrykk for at det er nyttig og ønskelig at relevante momenter ved avveiningen fremgår av lovteksten.

Et klart flertall av høringsinstansene som uttalte seg om spørsmålet om eventuell *boplikt på utmarkseiendom*, mente det burde innføres slik boplikt på eiendommer over 5000 dekar. Som ledd i høringen og som følge av en etterfølgende henvendelse til kommunene, har departementet fått opplyst at en slik regel ville være aktuell for 102 eiendommer uten produktivt areal og 43 eiendommer med produktivt skogareal. Det er grunn til å presisere at ikke alle kommuner har svart på dette spørsmålet, og departementet har følgelig ikke grunn til å tro at opplysningene gir et fullstendig bilde av antallet eiendommer.

6.3.3 Departementets vurderinger

6.3.3.1 Innledning

Endringsbehovet for reglene om boplikt er skissert i punkt 4.4.3 foran. Der er også departementets vurderinger av faktiske omstendigheter knyttet til bosetting og begrunnelsen for boplikt i dag drøftet. Det går fram av punkt 3.2 at boplikt på landbrukseiendom enten er bestemt i loven (odelsloven § 27 og konsesjonsloven § 5 annet ledd), eller følger av et konsesjonsvilkår fastsatt etter en konkret vurdering i forbindelse med konsesjonsavgjørelsen. Kapitlet her gjelder boplikt etter odelsloven § 27 og konsesjonsloven § 5 annet ledd.

6.3.3.2 Erverv som bør omfattes av lovbestemt boplikt

Departementet mener bestemmelsene om boplikt bør omfatte eiendommer som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som det er boligmasse på. Det vises til omtalen av begrunnelser i punkt 4.5.1.

Departementet mener at eiendommer som fyller kravene til odlingsjord i departementets forslag til nye arealgrenser i odelsloven (se punkt 6.1) har tilstrekkelig ressursgrunnlag til at de vil bli oppfattet som landbrukseiendom. Selv om høringsinstan-

sene har hatt ulike oppfatninger av hvor arealgrensene bør trekkes, oppfatter departementet at det er alminnelig tilslutning til departementets syn om at odelseiendom og eiendommer boplikten gjelder for bør ha like grenser. Se drøftingen av disse spørsmålene i punkt 6.1.

Departementet mener at lovbestemt boplikt forutsetter at eiendommen kan brukes til bosted. En eiendom som er bebygd med bolighus vil normalt kunne brukes slik. Det kan likevel være uklart om bygningen er et bolighus eller ikke, og det er grunn til å tro at det kan bli tvister om hva huset bør karakteriseres som. Dette taler for å bruke en avgrensning som kan føre til færre tvister. Departementet foreslo i høringsnotatet at plikten skulle avgrenses til å gjelde bebygd eiendom. Forslaget ble i liten grad kommentert av høringsinstansene, men de uttalelsene som foreligger underbygger departementets syn. Se omtale av dette i punkt 6.3.2. foran.

I *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd første punktum* utgjør uttrykket «bebygd eiendom» et grunnvilkår for avgrensingen. Uttrykket «bebygd eiendom» innebærer at flere eiendommer uten bolighus kan få lovbestemt boplikt. Statistikk¹ viser at forskjellen mellom de eiendommer som er bebygd med bolighus og de som er bebygde (enten med bolighus eller andre bygninger) ikke er stor. Ca. 3,6 % av antallet eiendommer over de nye arealgrensene er helt uten bebyggelse, mens 5,9 % er bebygd, men uten bolig. Hovedtyngden av eiendommene er dermed bebygd med bolighus. Dette innebærer at den andelen som får boplikt uten at eiendommen er bebygd med bolighus, i tilfelle ikke ville være så stor.

Uttrykket bebygd eiendom har vært brukt i konsesjonsloven fra 1974 i tilknytning til hva som er konsesjonspliktig, og det er et innarbeidet begrep som har fungert i praksis. Det innebærer at det må stå en bygning på eiendommen. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra Ot.prp. nr. 75 (1978-77) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981-82) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder

¹ Kilde: SSB Landbrukseiendommer 2007. Eiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Tallene omfatter eiendommer med eid jordbruksareal slik at det pr. i dag ikke er mulig å skille ut eiendommer med innmarksbeite fra øvrige eiendommer med fulldyrka og overflatedyrka jord. Landbruksregisterets opplysninger om eiendommens totalareal er også noe mangelfulle.

eller forfall anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning. Departementet ser at det er en risiko for at noen eiere lar bebyggelsen forfalle fordi de ønsker å unngå boplikten, men legger ikke avgjørende vekt på det.

Med mindre det stilles opp ytterligere vilkår som avgrenser hvilke eiendommer som skal omfattes, vil departementets forslag i høringsnotatet føre til at flere eiendommer enn det som er nødvendig omfattes av boplikt. Dette innebærer at noen erververe må søke konsesjon hvis eiendommen ikke er bebygd med bolighus og han eller hun ikke vil eller kan bosettes seg der. I konsesjonsvurderingen vil spørsmålet om boplikt underlegges en konkret vurdering hvor det tas hensyn til at bygningen ikke er egnet som bolig. Dersom plikten knyttes til begrepet «bebygd eiendom» vil reglene følgelig gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de hensyn boplikten skal ivareta, og de vil dessuten være unødig ressurskrevende både for den nye eieren selv, og for forvaltningen. Departementet foreslår derfor at uttrykket «bebygd eiendom» presiseres ytterligere i lovteksten. I den forbindelse har departementet lagt vekt på å bruke begreper som er godt innarbeidet i konsesjonsloven fra før.

Etter konsesjonsloven § 7 oppstår det konsesjonsplikt for eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig dersom kommunen har innført lokal forskrift om slik konsesjonsplikt. Bestemmelsen fikk sin nåværende ordlyd i konsesjonsloven av 2003, men uttrykket «er eller har vært i bruk som helårsbolig» kom inn i konsesjonsloven i 1983. I de fleste tilfellene er det greit å konstatere om bygningen har vært brukt som helårsbolig. Departementet viser til at det har vært få tvister knyttet til spørsmålet. Når uttrykket kombineres med et vilkår om at eiendommen skal være bebygd jf. forslaget over, «treffer» bestemmelsen bedre i forhold til de hensyn reglene om boplikten skal ivareta. Departementet foreslår derfor at dette begrepet brukes i tilknytning til boplikt etter konsesjonsloven § 5. Erfaringene fra det tilsvarende begrepet i konsesjonsloven § 7 tilsier imidlertid at begrepet må suppleres slik at også bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig og bebyggelse under oppføring må omfattes dersom den kan brukes som helårsbolig. Det er i slike tilfeller en forutsetning at tillatelse til oppføring er gitt med sikte på boligformål. Forslaget går fram av *lovutkastet, konsesjonsloven § 5 annet ledd, annet og tredje punktum*.

En følge av forslagene til endringer i arealgrensene omtalt i punkt 6.1 er at det fortsatt blir conse-

sjonsplikt og odelsrett, men ikke lovbestemt boplikt, for nær slekt eller odelsberettiget som erverver ubebygde skogeiendommer. Forslagene til endringer får ikke betydning for bebygde eller ubebygde utmarkseiendommer med produktivt areal under ny arealgrense eller uten produktivt areal. Ved erverv av en del slike eiendommer er det i dag konsesjonsplikt, men hverken boplikt eller priskontroll.

Uavhengig av om disse to gruppene av eiendommer omfatter produktivt areal eller ikke, kan de ha ressurser som representerer et betydelig høstings- eller næringspotensial. I høringsnotatet fra februar 2008 ba departementet derfor om høringsinstansenes syn på om det burde være en form for regler om boplikt ved erverv av slik eiendom over en viss størrelse. Departementet tok utgangspunkt i eiendommer over 5 000 dekar. Departementet har hatt vanskeligheter med å fastslå hvor mange eiendommer en slik utvidelse ville kunne gjelde for. Landsdekkende statistikk for ubebygde skogbrukseiendommer viser at det er 43 eiendommer med produktiv skog over 5 000 dekar. Antallet eiendommer uten produktive arealer går ikke fram i offisiell statistikk, og kommunene ble bedt om opplysninger om hvor mange rene utmarkseiendommer uten produktive arealer over 5 000 dekar som fantes i den enkelte kommune. Det går fram i punkt 6.3.2 at kommunene mente det dreier seg om 102 eiendommer. Ikke alle kommuner har svart på spørsmålet. Departementet har følgelig ikke grunn til å tro at opplysningen gir et fullstendig bilde av antallet eiendommer. Samlet viser imidlertid statistikken og opplysningene at det neppe dreier seg om mange eiendommer.

Et klart flertall av høringsinstansene som uttalte seg om spørsmålet mente det burde være boplikt på utmarkseiendommer som omtalt over. Som nevnt viser opplysningene at en eventuell boplikt trolig ville være aktuell for et fåtall eiendommer. Dette innebærer at potensialet for å styrke bosettingen ved å innføre regler om boplikt er lite. Departementet har også grunn til å tro at mange av eiendommene – særlig i fjellområdene – eies i kombinasjoner mellom sameier, selskaper og enkeltpersoner. Etter departementets vurdering vil det derfor kreve betydelig innsats fra kommunene å holde rede på og kontrollere at boplikten oppfylles. Samlet mener departementet at boplikt på utmarkseiendom først og fremst vil ha en symbolverdi, og at reglene vil bli krevende for kommunene å håndheve. Departementet foreslår etter dette ingen endring i konsesjonsloven på dette punktet.

6.3.3.3 Boplikt som forutsetning for konsesjonsfrihet

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1, jf. annet ledd må nær slekt uten odelsrett enten søke konsesjon eller bosette seg på landbrukseiendommen. Har erververen odelsrett, er det ingen tilsvarende direkte kobling til konsesjonsplikt; den odelsberettigede slipper å søke konsesjon selv om han ikke skal oppfylle boplikten. Ved mislighold av boplikten kan imidlertid den odelsberettigede bli pålagt å søke konsesjon.

Departementets forslag innebærer at reglene blir like for nær slekt og odelsberettigede. Dette fører til at reglene blir mindre komplisert. En slik forenkling kan bidra til en mer effektiv forvaltning, og det øker forutberegneligheten for den som erverver landbrukseiendom. Også høringsinstansene har vært opptatt av dette, se for eksempel uttalelsen fra Justisdepartementet som er referert foran. Departementet foreslår at reglene blir like slik at boplikten også for odelsberettigede blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon. Forslaget går fram av *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd*.

Departementets forslag innebærer at den nye eieren på et tidligere tidspunkt enn i dag må velge om han skal bosette seg på eiendommen. Departementet foreslår derfor at hjemmelen for å søke fritak fra boplikten blir opphevet slik at den som har behov for en konkret vurdering av bopliktsspørsmålet i stedet må søke konsesjon. Det går fram av punkt 6.3.2 at et stort flertall av høringsinstansene støtter departementets vurderinger og forslag til endring. Forslaget går fram av *lovutkastet ved konsesjonsloven § 5 tredje ledd oppheves*.

Departementet mener at endringen kan bidra til at eieren på et tidlig tidspunkt bestemmer om han eller hun skal bo på eiendommen, og at færre vil utsette avgjørelsen om hva som skal skje med eiendommen. Se punkt 6.3.1 med omtale av Odelslovutvalgets antakelse om at mange utsetter dette valget. En undersøkelse fra Hedmark² tyder på at de som flytter til eiendommen tidlig i eierperioden blir boende der. Sett i lys av dette vil endringen også kunne bidra til mer stabil bosetting. Forslaget er dessuten en forenkling av reglene slik at det blir færre alternative «løp» med ulike regler for saksbehandlingen. I tillegg legger det opp til en raskere avklaring fordi tiden fra ervervet skjer til det foreligger en endelig forvaltningsmessig avklaring av spørsmålet om boplikt kortes inn.

² Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/2008.

Hvis boplikt blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon slik dette er foreslått over, vil vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke bli foretatt som ledd i en konsesjonsvurdering. Departementet legger til grunn at det ikke vil være aktuelt å kreve konsesjonsgebyr ved konsesjonsøknader som dette. Eventuelle etterfølgende forhold kan vurderes som en søknad om lemping av vilkår. Det vil si at både samfunnet og eieren sikres en konkret vurdering av om eiendommen bør bebos eller ikke.

6.3.3.4 Innholdet i kravet om boplikt

Meldeplikt når eier ikke blir registrert i folkeregisteret

Innholdet i den lovbestemte boplikten er fastsatt i konsesjonsloven § 6 og odelsloven § 27. Bestemmelsene er beskrevet i punkt 3.2.5 og 3.2.6.

En gjennomgang av praksis tyder på at bestemmelsene bare unntaksvis kommer til anvendelse³. Dette er også intensjonen med den. Kommunene håndhever bestemmelsene, og mange har også i forbindelse med høringen påpekt at det krever store ressurser å følge opp sakene på en forsvarlig måte. Reglene har også blitt fremhevet som eksempler på regler som legger opp til en ordning som er vanskelig å følge opp. Det går fram av punkt 6.3.2. at departementets forslag om å oppheve unntaket har fått massiv støtte fra høringsinstansene.

Oppheves unntaksregelen, må den som ikke blir registrert i folkeregisteret fordi familien ikke flytter med, søke konsesjon på samme måte som den som ikke skal bosette seg på eiendommen, se punkt 6.3.3.5 over. Forslaget bidrar til regelforenkling fordi det bare blir én måte å oppfylle boplikten på.

Landbruks- og matdepartementet foreslår på dette grunnlaget at unntaksregelen i konsesjonsloven § 6 annet ledd oppheves, *se lovutkastet konsesjonsloven § 6*.

Bopliktens lengde ved odelsløsning

I departementets høringsnotat fra februar 2008, bygget departementet videre på Odelslovutvalgets forslag om å redusere bopliktens lengde ved odelsløsning fra 10 til fem år. Høringsinstansene har hatt

³ Statens landbruksforvaltning gjennomførte i 2007 en undersøkelse av i hvor stor grad nye eiere gjorde bruk av denne muligheten for å oppfylle boplikten i årene 2005 og 2006. 120 kommuner ble spurt, og 96 kommuner svarte. Både i 2005 og 2006 kom det inn relativt få meldinger, henholdsvis 26 og 33. I all hovedsak ble meldingene godkjent. I 2006 ble 2 meldinger ikke godkjent. 75% av de kommunene som har svart, har ikke mottatt meldinger. Tre kommuner, Audnedal, Hjartdal og Åseral mottok imidlertid 41% av alle meldingene.

ulike meninger om dette. Ved høringen av NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten ga et klart flertall av fylkesmennene og fylkeslandbruksstyrene uttrykk for at regelen bør endres, mens et klart flertall av kommunene ønsket å beholde ti års boplikt ved odelsløsning.

Hovedtyngden av dem som overtar en landbrukseiendom bosetter seg på eiendommen og blir boende der også etter at boplikten på fem år er over. Det er grunn til å regne med at dette også gjelder for eier som løser eiendommen på odel. Departementet mener at hensynene bak bo- og driveplikten ikke tilsier lengre boplikt ved odelsløsning.

Departementet kan heller ikke se at hensyn knyttet til de odelsberettigede taler for å beholde 10-årsregelen, og er enig med Odelslovutvalgets medlemmer som foreslo å redusere plikten til fem år. Disse medlemmene uttalte bl.a:

«Disse medlemmene ser liten grunn til at bopliktens lengde skal bero på de subjektive holdninger hos motparten. Og endelig: Det er en pønal tankegang som spores i den gjengitte begrunnelse for 10 års bo- og driveplikt: Den som fordriver en annen bør ha dobbelt så lang plikttid. Med den forholdsviss oversiktlig krets av odelsberettigede og med den korte preskripsjonstid vi har i dag (og som vil bli enda kortere dersom Utvalgets forslag til endring av odelsloven § 40 følges) har synspunktet fordrivelse liten vekt. Den som overtar en landbrukseiendom, må være klar over at den kan være odelsjord og at det kan være odelsberettigede som vil kunne være interessert i eiendommen. Når man under disse omstendigheter tar sjansen og tiltrer eiendommen, og det så viser seg at risikoen realiserer seg gjennom et løsningskrav, er det liten grunn til å bruke en verdiladet argumentasjon bygget på «fordrivelse».»

Departementet foreslår at bopliktens lengde skal være fem år også ved odelsløsning. Forslaget bidrar til en forenkling av reglene om bopliktens lengde. Bopliktens lengde går fram av *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd*.

Boplikt for gjenlevende ektefelle

Odelslovutvalget ga uttrykk for at gjenlevende ektefelle som overtar i kraft av uskiftereglene ble eier av landbrukseiendommen, og at gjenlevendes bo- og driveplikt da er regulert av konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 (forutsatt at gjenlevendes selv har odelsrett). Utvalget foreslo at gjenlevendes plikter skulle gå uttrykkelig fram i odelsloven. Dette ville gi bedre forutberegnelighet i forhold til dagens situasjon hvor praksis i kommunene varie-

rer. En uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling fra 2005 legger imidlertid til grunn at det ikke skjer noe erverv i konsesjonslovens forstand når gjenlevende overtar i uskiftet bo. Departementet legger til grunn at rettstilstanden er uklar. Overtar gjenlevende i kraft av uskifte, er det tvil om det foreligger et erverv eller ikke. Hvis det ikke er skjedd et erverv, kan gjenlevende sitte i uskifte uten boplikt. Denne usikkerheten er uheldig. Departementet støtter derfor Odelslovutvalgets forslag om å lovfeste en regel om boplikt for gjenlevende ektefelle. Departementet er også enig med utvalget i at bopliktstiden bør reduseres i forhold til gjenlevende ektefelles tidligere botid på eiendommen. Dette innebærer i praksis at det bare unntaksvis vil bli en ny boplikt for gjenlevende ektefelle. Regelen vil være felles i alle situasjoner hvor gjenlevende overtar enten det skjer som arv, i uskifte eller om gjenlevende selv har odel til eiendommen, og regelen går klart fram av lovteksten.

Departementets forslag til bestemmelse er inn tatt i *lovutkastet, konsesjonsloven § 5 annet ledd nytt fjerde punktum*. Forslaget innebærer at uttrykket «erverver» i konsesjonsloven § 2 omfatter alle de nevnte situasjonene.

6.3.3.5 Brudd på boplikt

Reglene om brudd på boplikten er omtalt i punkt 3.2.11.

Forholdet til andre odelsberettigede

Etter odelsloven § 28 første ledd kan andre odelsberettigede kreve eiendommen løst på odel dersom en odelsberettiget eier bryter boplikten. Bruddet må være vesentlig for at det skal oppstå løsningsrett. Departementet mener at denne regelen fortsatt bør gjelde. Odelsloven § 28 bør følgelig i hovedsak beholdes. Som følge av forslaget om at reglene om bo- og driveplikt plasseres i hhv. konsesjonsloven og jordloven, må det likevel gjøres noen tilpasninger i bestemmelsen og i odelsloven § 40 tredje ledd som angir fristen for slike løsningskrav. Departementets forslag til endringer går fram av *lovutkastet, odelsloven § 28 og § 40*. Spørsmålene er ikke kommentert av høringsinstansene.

Følgen av departementets forslag i punkt 6.2 er at *odelsloven § 29* oppheves i sin helhet. Dette innebærer bl.a. at myndighetenes plikt til å varsle andre odelsberettigede om at boplikten er misligholdt, faller bort. Heller ikke dette forslaget er kommentert i høringen. Departementet mener at varslingsplikten er en saksbehandlingsregel som kompliserer myndighetenes oppfølging av boplikt. Departementet anser det ikke som noen offentlig oppgave

å sørge for at andre odelsberettigede blir oppmerksom på at boplikten er brutt. De odelsberettigede mister ingen rettigheter til eiendommen ved at varslingsplikten oppheves.

Etter gjeldende odelsloven § 29 annet ledd kan en odelsberettiget pålegges å søke konsesjon, og om søknaden avslås, faller odelsretten bort for eieren og hans linje. I departementets høringsnotat fra februar 2008 ble regelen foreslått flyttet til konsesjonsloven § 13 fjerde ledd annet punktum. Forslagene knyttet til boplikt innebærer at det kan oppstå konsesjonsplikt i to ulike tilfeller. Det ene tilfellet gjelder hvor eieren søker konsesjon fordi han ikke skal bosette seg på eiendommen. Se omtalen av dette i punkt 6.3.3.3. Det andre tilfellet gjelder hvor eieren har brutt boplikten, og blir pålagt å søke konsesjon på grunn av det. Hvis bestemmelsen i odelsloven § 29 annet ledd føres videre, vil den bare gjelde den siste kategorien konsesjonsavslag. Etter departementets syn taler hensynet til regelforenkling for at det blir like regler i alle tilfeller der konsesjon er avslått. Departementet vil likevel ikke foreslå en utvidelse som innebærer at regelen også skal gjelde den første kategorien. En slik endring ville innebære at den som har fått konsesjonsavslag, men har søkt konsesjon fordi lovens ordning er konsesjon istedenfor fritak, mister odelsretten for seg og sin linje. Departementet mener at en slik løsning ikke er rimelig. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen i odelsloven § 29 annet ledd ikke føres videre i konsesjonsloven.

Forholdet til offentlige myndigheter

Ved brudd på boplikten kan også offentlige myndigheter følge opp saken. Det følger av konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 og odelsloven § 29 annet ledd at eieren kan bli pålagt å søke konsesjon.

Det foreligger ingen sikker dokumentasjon av kommunenes praktisering av reglene om brudd på boplikten. Det materialet som foreligger kan tyde på at både kontroll og oppfølging er mangelfull. Oppfølging krever ressurser og må som regel gjennomføres over flere år for hvert erverv. Oppfølgingen må kombineres med god kunnskap om regelverket, fordi reglene er detaljrike, og det må foretas et valg mellom ulike spor avhengig av om det dreier seg om brudd på boplikt etter konsesjonsloven eller odelsloven. Departementet mener at situasjonen er uheldig.

Departementet mener at det bør være sammenfall mellom de offentligrettslige og de privatrettslige reglene om når brudd på boplikten kan følges opp. Det gjør reglene enklere å anvende

både for myndighetene og for odelsberettigede som vil kreve eiendommen utlagt til seg. For eieren blir det også enklere fordi det bare er ett sett regler å forholde seg til. Departementets forslag som omtalt i punkt 6.2 sammenholdt med forslaget over knyttet til varslingsplikten, innebærer at kommunens oppfølging vil bli lik uavhengig av om eier har boplikt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 som nær slektning, eller har odelsrett etter § 5 første ledd nr. 2.

Departementet foreslo i høringsnotatet fra februar 2008 endringer som påla kommunen plikt til å følge opp brudd på boplikten slik at det ikke skulle foretas noen vurdering av om bruddet var vesentlig. Løsningen bygget på at kommunene skulle få en ubetinget plikt til å følge opp, dvs. at regelen ble endret fra en regel om at kommunen «kan» følge opp til en regel om at kommunen «skal» følge opp. Departementet la samtidig til grunn at muligheten for de odelsberettigede til å reise løsningssak på grunn av brudd på bo- eller driveplikten ikke skulle svekkes. Høringsinstansene har gitt støtte til forslaget.

Hensynet til enkle regler tilsier at kriteriene for når det foreligger brudd på boplikten bør være likt uavhengig av om det er offentlige myndigheter eller andre odelsberettigede som kan reagere på bruddet. Over har departementet lagt til grunn at bruddet må være «vesentlig» for at andre odelsberettigede skal kunne kreve eiendommen løst på odel. Kravet til at bruddet må være vesentlig følger i dag av praksis også i saker etter konsesjonsloven. For at reglene ikke skal bli unødige kompliserte bør derfor dagens løsning som innebærer at bruddet må være vesentlig føres videre. Det kan også reises spørsmål ved hvor rimelig en slik løsning ville være ved helt uvesentlige brudd på boplikten. Det er samtidig usikkert hvor mye som kan oppnås i praksis dersom regelen i konsesjonsloven endres slik at kommunen «skal» følge opp bruddet i alle tilfeller. Når dette er tilfelle har departementet etter en samlet vurdering kommet til at det på dette punktet ikke foreslås *endringer i konsesjonsloven § 13*, men som følge av at odelsloven § 27 foreslås opphevet, foreslås en tilpassing i teksten i konsesjonsloven § 13.

Etter dette vil det fortsatt være mange trinn i en oppfølging av brudd på boplikten. Skal boplikten bli et effektivt redskap for kommunene, bør de gis god veiledning om dette, for eksempel i form av veiledere/rundskriv som kan ta sikte på å etablere gode rutiner for oppfølging.

6.3.3.6 Søknad om konsesjon fordi boplikten ikke skal oppfylles av ny eier

Departementet foreslår i punkt 6.3.3.3 at den som ikke skal oppfylle boplikten må søke konsesjon. I den vurderingen mener departementet det bare skal være adgang til å vektlegge momenter som har sammenheng med de hensyn som begrunner boplikten, se punkt 4.5.1. Det innebærer at hensynet til bosettingen, en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet er særlig aktuelle hensyn. I en konsesjonsbehandling må disse samfunnshensynene veies i forhold til konsesjonssøkers interesser, se omtalen av konsesjonsvurderingen i punkt 3.3.

Det er gjort rede for de momenter som i dag skal vurderes ved søknad om fritak fra boplikten etter gjeldende regler i punkt 3.2. Det skal legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen, og på søkerens livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene. Departementet mener at disse momentene også skal kunne vektlegges ved behandlingen av en søknad om konsesjon der boplikten ikke vil bli oppfylt. Departementets erfaring fra enkeltsaker er at fritak fra lovbestemt boplikt ofte begrunnes ut fra hensynet til eierens tilknytning eller livssituasjon.

I punkt 4.6.5 er det lagt til grunn at reglene om lovbestemt boplikt bør innrettes slik at de i større grad enn i dag kan bidra til at bosettingspotensialet på landbrukseiendom utnyttes bedre enn i dag. Selv om søkers livssituasjon og tilknytning er relevant ved avveiningen, mener departementet det ikke er ønskelig å legge like stor vekt på hensynene som i dag. I høringsnotatet foreslo departementet at de to momentene ikke skulle fremgå av lovteksten. Departementet la likevel til grunn at det fortsatt skulle kunne tas hensyn til tilknytningen og livssituasjonen ved den avsluttende vurderingen. En rekke høringsinstanser har kommentert forslaget, se omtalen i punkt 6.3.2. Mange mener at det er nyttig og ønskelig at momenter som er relevante ved avveiningen fremgår av lovteksten. Dette er departementet enig i. I *lovutkastet konsesjonsloven § 9 nytt fjerde ledd* foreslås derfor en regel i tredje punktum om hvilken vekt det skal legges på momentene. Forslaget innebærer at momentene ikke skal tillegges særlig vekt slik som hensynet til bosetting, en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon er personlige forhold som bare kan tillegges korrigerende vekt.

En omtale av hva dette innebærer for praktiseringen er inntatt i særmerknadene til bestemmelsen, se punkt 9.

Departementet mener at ikke alle de hensynene som følger av gjeldende konsesjonslov § 9 er relevante for behandling av konsesjonssak der eieren ikke skal oppfylle boplikten. Verken spørsmålet om pris, jf. § 9 første ledd nr. 1, eller om erververen anses skikket til å drive eiendommen, jf. § 9 første ledd nr. 4 har en slik saklig sammenheng med spørsmålet om boplikten er oppfylt at de bør tillegges vekt ved vurderingen. Dette går fram av *lovutkastet konsesjonsloven § 9 nytt fjerde ledd*. I departementets høringsnotat fra februar 2008 ble det foreslått at det heller ikke ville være relevant å legge vekt på om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning (nr. 3). Departementet antar imidlertid at dette momentet kan være relevant dersom eiendommen er kjøpt som tilleggsjord.

I departementets høringsnotat fra februar 2008 foreslo departementet en egen bestemmelse om konsesjonsskjønnet i denne typen saker i konsesjonsloven § 9 nytt fjerde ledd. Den Norske Advokatforening foreslo en lovteknisk endring av dette. Foreningen mente det burde utformes en felles regel i § 9 første ledd med bestemmelser for alle typer konsesjonssaker som gjelder landbrukseiendom. Det ble videre foreslått at det gis unntak og suppleringer knyttet til situasjonen hvor eier ikke skal oppfylle boplikten i fjerde ledd. Departementet er enig i at denne tilnærmingen er bedre enn forslaget som ble sendt på høring. Løsningen innebærer også en forenkling.

Forslaget innebærer at listen med momenter det skal legges særlig vekt på etter første ledd utvides med hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Dette er momenter som allerede i dag kan trekkes inn i konsesjonsvurderingen som følge av konsesjonslovens formålsbestemmelse. Departementet mener derfor at løsningen ikke fører til noen nevneverdig realitetsendring. Departementet foreslår på denne bakgrunn at dette tilføyes i opplistingen over momenter som skal vektlegges i *lovutkastet, konsesjonsloven § 9 første ledd*.

6.4 Driveplikt på landbrukseiendom

6.4.1 NOU 2003:26 og departementets høringsnotat 2008

Reglene om driveplikt er fremstilt i punkt 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 til 3.2.11 i sammenheng med gjeldende regler om boplikt.

Odelslovutvalget vurderte i NOU 2003:26 om reglene om bo- og driveplikt burde harmoniseres med de tilsvarende reglene i konsesjonsloven. Det er gitt en fremstilling av utvalgets forslag og vurderinger knyttet til bo- og driveplikt foran i punkt 6.3.1 og 6.3.2 som omhandler bestemmelsene om boplikt.

Departementet sluttet i sitt høringsnotat fra februar 2008 seg til forslaget i NOU 2003:26 om at reglene i odelsloven og konsesjonsloven burde harmoniseres og flyttes ut av odelsloven. Departementet foreslo imidlertid at reglene om boplikt burde samles i konsesjonsloven, mens reglene om driveplikt skulle samles i jordloven. Se omtalen av dette i punkt 6.2.

Departementet foreslo ut over dette en rekke endringer. Departementet tok utgangspunkt i behovet for bestemmelser om driveplikt på landbruksseiendom i dag, og la til grunn at det burde være driveplikt på alle eiendommer med jordbruksareal som kunne drives lønnsomt. Plikten ble sett i sammenheng med jordlovens forbud mot vanhevd, jordloven § 8. Forslaget gikk videre ut på at lovbestemt driveplikt ikke skulle knyttes til ervervssituasjonen med en varighet på fem år, men at driveplikten skulle være varig. Departementet foreslo at driveplikten skulle være personlig, men at den også skal kunne oppfylles ved bortleie på de samme vilkår som følger av odelsloven og konsesjonsloven i dag. Forslagene gjorde det nødvendig å fastsette nærmere regler om at det kan gis fritak fra driveplikten. I forbindelse med disse reglene foreslo departementet regler som tok utgangspunkt i de kriteriene som i dag følger av odelsloven § 27. I tillegg foreslo departementet at det skulle tas hensyn til om eiendommen var løst på odel. Hvor eiendommen er løst på odel mente departementet at driveplikten måtte oppfylles personlig. Departementet mente at oppfølging av brudd på driveplikten burde følge jordlovens regler, og at reglene i odelsloven fortsatt skulle gi andre odelsberettigede mulighet til å løse eiendommen på odel i tilfelle det forelå brudd på driveplikten.

6.4.2 Høringsinstansenes syn

104 høringsinstanser har uttalt seg om forslagene knyttet til driveplikten. Av disse er det 75 kommuner, 13 fylkeslandbruksstyrene, 7 fylkesmenn og 9 andre. 84 av de 99 instansene som uttalte seg om spørsmålet om å flytte bestemmelsene mente at bestemmelser om driveplikt bør flyttes fra odelsloven og konsesjonsloven til jordloven.

Eiendommer som bør omfattes av driveplikt

Noen kommuner påpeker at driveplikten bidrar til styrket jordvern og bedre ivaretagelse av kulturlandskapet. Finnøy kommune uttaler i sin innstilling:

«At reglane om driveplikt er føreslått flytta til jordlova § 8 vil vitalisera vanhevdparagrafen i jordlova. Det er òg gjort framlegg om at driveplikten skal omfatte innmarksbeite, med grunngeving av at lova òg skal vere med til å unngå gjengroing av kulturlandskapet. Mykje av landskapet i Finnøy er påverka av beitedyr. Kulturlandskapet vil raskt endra seg dersom beitepresset i desse områda vert mindre. Å ta vare på kulturlandskapet vil i stor grad vere einstyddande med å fortsette drifta av beiteareala. Det er etter adm. si vurdering rett å knytte driveplikta òg til innmarksbeite som eit ledd i å ta vare på kulturlandskapet.»

40 høringsinstanser har kommentert forslaget om at «Jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønsam drift skal drivast av eigaren». 32 av disse støtter departementets forslag, en fylkesmann, et fylkeslandbruksstyre og seks kommuner går mot. En rekke kommuner påpeker at «lønsam drift» er vanskelig å definere. Fylkesmannen og Fylkeslandbruksstyret i Telemark uttaler i samme retning:

«Fylkesmannen er enig i at driveplikten bør være varig og uavhengig av om det har skjedd en overdragelse. Fylkesmannen er derimot skeptisk til at driveplikten blir knyttet opp til et lønnsomhetsbegrep. Det er prosesskapende.»

Birkenes kommune uttaler:

«Vi støtter forslaget om varig driveplikt, og tror dette vil styrke vernet om den drivverdige dyrka jorda slik intensjonen er. Imidlertid ser vi at det kan være et vanskelig definisjonsspørsmål hva som er produksjonsarealer som kan gi grunnlag for lønnsom drift. Oppfølgingen vil også kreve økte ressurser fra kommunens side.»

Også Statens landbruksforvaltning påpeker behov for avgrensning:

«SLF oppfatter forslaget slik at driveplikten også vil knytte seg til erverv som er konsesjonsfrie etter § 4 nr. 4, dersom jordbruksarealet kan gi grunnlag for lønnsom drift. SLF antar det kan oppstå tildels vanskelige avveininger ved vurderingen av om arealet kan grunnlag for lønnsom drift. Hva som ligger i dette begrepet bør utdypes nærmere.»

43 av 53 kommuner støtter departementets forslag om at driveplikten skal være varig. Mandal kommune mener det er positivt at «driveplikten blir varig av hensyn til kulturlandskapet og jordvernet. Fortsatt mulig å oppfylle driveplikten ved bortleie gjør dette til en smidig ordning.»

Eidsvoll kommune kommenterer i sin innstilling til hovedutvalget for kultur og næring dette slik:

«Departementet hevder at en varig driveplikt gir myndighetene lettere anledning til å gripe inn overfor manglende drift før jorda blir vanhevd. Dette kan ha mye for seg da dagens regler for oppfølging av vanhevd er så vanskelig håndterbare at de svært sjelden blir forsøkt brukt selv om behovet er tilstede.»

I motsatt retning uttaler Stor-Elvdal kommune:

«Kommunen tror ikke forslaget til at driveplikten skal være varig vil gi den effekt som ønskes oppnådd. Praksis viser at driveplikten overholdes godt, og at muligheten for å oppfylle bestemmelsen gjennom bortleie fungerer godt. Med utgangspunkt i ønsket om å holde jordbruksarealene i hevd ser en derfor ikke behov for endringer. Slik vi oppfatter det vil ikke departementets forslag endre muligheten for oppfyllelse av driveplikten. Departementets vurderinger med hensyn til fritaksbestemmelsen vil etter vår oppfatning ikke endre praksis. Videre vil det å gjøre driveplikten varig vil etter vår oppfatning ikke føre til at departementets mål om at "den som driver jorda skal og eie den" oppfylles raskere. Vi mener derfor at drivepliktsbestemmelsen skal være slik den er i dag med hensyn til tidsavgrensning.»

Innholdet i driveplikten

Departementet har mottatt noen få uttalelser om muligheten for bortleie. Norges Bondelag uttaler:

«Norges Bondelag mener det vil være en fordel å få ensartede regler om driveplikt, og at reglene samles i jordloven med en henvisning fra odelsloven til jordloven. Driveplikten kan oppfylles gjennom bortleie, og det er mulig å søke fritak. Dette tilsier at det ikke er betenkelig at driveplikten blir varig.»

Enkelte påpeker at muligheten for bortleie gjør den varige driveplikten smidigere for grunneier, se blant annet Mandal kommunes uttalelse over. Eidsvoll kommune påpeker at et vilkår om at leieavtalen skal være på 10 år er uheldig. Noen ganger kan dette være for langvarig, og andre ganger for kortvarig. Løten kommune uttaler seg i samme retning

og påpeker en rekke hensyn som er relevante i avveiningen:

«Det er videre ønskelig å knytte en særskilt kommentar til at det kreves at jordbruksarealene leies bort i minst 10 år om gangen, og med en skriftlig avtale som fører til driftsmessig gode løsninger for å tilfredstille kravet om personlig driveplikt. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikta. Det oppfordres følgelig til å inngå leieavtaler på mer enn 10 år. Ved leie i mer enn 10 vil det utløses krav om deling av eiendommen etter jordlovens § 12 med påfølgende konsesjonssøknad fra leier. Understreker her at jordlovens prinsipp ved engang delt alltid delt vil kunne komme til anvendelse dersom eiendommen også må deles etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Videre skal kommunen vurdere om de ulike leieforholdene er driftsmessig gode i forhold til avstand, driftsforhold, andre som har behov for leiejord med mer. Dette er en rigid og byråkratisk regulering av leiemarkedet som har mange uheldige og unødvendige konsekvenser både i forhold til forvaltningen, leier og eier. I mange tilfeller er det fornuftig med kortere leieperioder, i andre tilfeller lengre perioder. Dette gjelder både i forhold til eier og leier. Hva kreves dersom en ønsker å drive deler av arealet og leie bort et annet skifte i kortere eller lengre periode, eller dersom deler av arealet ønsket leid bort til spesialproduksjon i en kortere periode for å bedre vekstskifte? Hvordan skal dette følges opp av forvaltningen og hvordan sikres lik vurdering av driftsmessig gode løsninger over kommunegrensene?»

Stange kommune oppfordrer til varsomhet i reguleringen av leiemarkedet:

«Det er videre ønskelig å knytte en særskilt kommentar til kravet i forslag til ny konsesjonslov § 5, om minst 10 års skriftlig avtale om bortleie dersom erverver selv ikke vil eller kan drive arealene. Ved leie i mer enn 10 år vil det utløses krav om deling av eiendommen etter jordlovens § 12 med påfølgende konsesjonssøknad fra leier, jf konsesjonslovens § 3. Videre skal kommunen vurdere om de ulike leieforholdene er driftsmessig gode i forhold til avstand, driftsforhold med mer. Dette kan synes som en vel byråkratisk regulering av et leiemarked. Stange kommune går derfor i mot kravet om at mer enn 10 års leie utløser krav om deling av eiendommen. Jordbruket preges av kontinuerlige endringer både i forhold til marked og driftsopplegg. De som har sitt virke i jordbruket er avhengig av at lovverket ikke setter unødvendige begrensninger i forhold til en

fleksibilitet som jordbruket i fremtiden er avhengig av. Det understrekes at det offentlige bør være forsiktig med å gå inn på for omfattende reguleringer av et leiemarked.»

Den Norske Advokatforening knytter kommentarer til de privatrettslige sidene ved vilkåret om leieavtaler. Foreningen uttaler:

«Leieavtaler som ikke oppfyller kravene til innhold, vil innebære mislighold av driveplikten. Advokatforeningen er enig i at slike avtaler av partene ikke kan gjøres gjeldende mot det offentlige. Advokatforeningen reiser imidlertid spørsmål om det vil være en god lovteknisk løsning og innarbeide en privatrettslig ugyldighetsregel i jordloven.

Dersom det ved overdragelse av landbruks-eiendom løper en skriftlig 10 års leieavtale på eiendommens jordbruksarealer har Advokatforeningen oppfattet det slik at denne leieavtale kan løpe videre uten at driveplikten misligholdes, og at det ved utløp av denne leiekontrakten inngås ny skriftlig leieavtale på minimum 10 år.»

Brudd på driveplikten

Fylkesmannen og Fylkeslandbruksstyret i Rogaland mener brudd på driveplikten må håndteres på samme måte som brudd på boplikt:

«Fylkesmannen sluttar seg til vurderinga "det bør være mulig å få fritak fra driveplikten, enten midlertidig eller varig». Departementet vil såleis i § 8a i jordlova ha regel om at det kan søkjast om fritak frå driveplikta. Fylkesmannen har vanskar med å se forskjellen til bupliktregelen her - der Departementet vil oppheve dagens regel om fritakssøknad. Etter vårt skjønn er det prinsipielt viktig å få ei enklare og mest mogleg lik saksbehandling i den eine eller andre form. Vi er klar over skilnaden med at buplikta no vil vere varig i motsetnad til buplikta, men med bortleigemoglegheita mellom anna, skulle det som hovudregel ikkje by på store problem å få oppfylt driveplikta. På denne bakgrunn vil vi tilrå ei harmonisering av regelverket slik at det må søkjast konsesjon om ikkje driveplikta kan oppfyllast på eit av dei lovbestemte vis. Alternativt at det kan søkjast om fritak frå både buplikta og driveplikta, og som aktuelt ofte i dag har eigaren behov for fritak frå begge reglane.»

6.4.3 Departementets vurderinger

6.4.3.1 Innledning

Behovet for å endre reglene om driveplikt er skissert i punkt 4.6. Målet er i dag at produksjonsarea-

lene skal drives. Målet må ses på bakgrunn av utfordringene knyttet til matsikkerhet og klima som Norge og verdenssamfunnet står overfor. I et langsiktig og solidarisk perspektiv er det viktig å styrke virkemidler som kan bidra til produksjon av mat. Dette må skje på en måte som ivaretar hensynet til miljøet. Gjeldende driveplikt og plikten etter jordloven § 8 til å holde dyrka mark i hevd bør etter dette endres slik at de får en bedre forankring i det som er utfordringene i dag.

Forslaget om å flytte reglene om bo- og driveplikt ut av odelsloven, se punkt 6.2, er en forutsetning for å gjennomføre forslagene i kapitlet her.

6.4.3.2 Hvorfor vi må ha en driveplikt

En stadig økende verdensbefolkning og klimakrisen svekker mulighetene for å skaffe verdensbefolkning nok mat og trygg mat. Dette gjør det stadig viktigere at det produseres mat på arealer som er egnet for slik produksjon. I Norge er det produktive jordbruksarealet langt på vei brukt til matproduksjon uavhengig av om dette fastsettes som en plikt eller ikke.

Departementet mener imidlertid at en lovbestemt plikt til å drive jordbruksareal vil gi et tydelig signal til eieren om hvilket ansvar han eller hun har for å bruke arealet til matproduksjon på kort og lengre sikt. Plikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering i jordloven § 9 som tar sikte på å hindre omdisponering. Plikten til å drive vil medvirke til at eiere starter drift i tilfeller hvor de ellers ikke ville gjort det. Den vil derved bidra til å styrke muligheten for å opprettholde matproduserende areal og hensynet til kulturlandskapet. Et tilsvarende forvalteransvar er bl.a. tydeliggjort i skogbruksloven §§ 4 og 6 for utnyttelsen av skog.

6.4.3.3 Hvilke eiendommer som bør omfattes av driveplikt

Gjeldende regler om driveplikt er fastsatt i odelsloven og konsesjonsloven. Reglene innebærer en plikt til å drive produktivt jord- og skogbruksareal. Driveplikten oppstår imidlertid bare hvis eiendommen arealet hører til fyller vilkårene for odlingsjord eller kan karakteriseres som en jord- og skogbrukseiendom etter konsesjonsloven. Departementet mener det er uheldig å knytte driveplikten til en slik avgrensning. Begrunnelsen for plikten tilsier at den knyttes til det arealet som en ønsker skal bli drevet. Som en følge av dette, foreslår departementet ingen nedre arealgrense for drivepliktens virkeområde. Når departementet i punkt

6.2 foreslår at driveplikten skal følge av jordloven, åpnes det for en slik tilnærming.

Når driveplikten flyttes til jordloven må det foretas en henvisning fra odelsloven til jordloven. Se *lovutkastet i odelsloven § 28 første og annet ledd*.

Begrunnelsen for driveplikt tilsier at plikten bør knyttes til areal som har egenskaper for matproduksjon. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord⁴, overflatedyrka jord⁵ og innmarksbeite⁶ slik dette er definert i AR5 klassifikasjonssystemet fra Skog og landskap. Når driveplikten bl.a. begrunnes ut fra et ønske om å produsere mat, mener departementet at den bør knyttes til fellesbegrepet jordbruksareal. Driveplikten bør likevel ikke omfatte parkområder eller hager, selv om de kan ha slike arealkvaliteter at de kan falle inn under karakteristikken jordbruksareal. Departementets forslag går fram av *lovutkastet, jordloven § 8 første ledd første punktum*.

Driveplikt basert på begrunnelsen som går fram av punkt 6.4.3.2 er ikke relevant for skog. Ved vedtakelse av ny skogbrukslov med tilhørende forskrifter er det dessuten fastsatt bestemmelser om krav til foryngelse og miljøvennlig drift av skog. Departementet legger derfor til grunn at skogbruksloven sikrer en forsvarlig drift av skog og legger følgelig til grunn at driveplikten ikke skal gjelde skog.

Mange høringsinstanser har kommentert departementets forslag om at driveplikten skulle knyttes til jordbruksareal som kan drives lønnsomt. Det er ulike meninger om dette. Et stort flertall støtter forslaget. Andre, for eksempel fylkeslandbruksstyret i Telemark som er referert foran, mener at bruken av begrepet vil være prosessdrivende. Begrepet «lønsam drift» bygger på en vurdering av at arealet må kunne drives med økonomisk utbytte. Utbyttet vil for den som eier eller driver arealet være avhengig av forholdet mellom inn-

satsfaktorer og avkastning, og hvilke inntektskrav som stilles til eieren/driverens arbeidsinnsats. Lønnsomheten kan variere over tid, bl.a. som følge av endringer i tilskuddsordninger eller andre sentrale rammevilkår. Begrepet bygger følgelig på en sammensatt vurdering, og departementet er enig i at det av den grunn kan by på problemer å ta stilling til om det er driveplikt eller ikke. Departementet mener for øvrig at hensynene bak driveplikten i dag ikke gir grunnlag for å avgrense plikten til bare å gjelde areal som kan drives lønnsomt. Departementet har derfor etter en samlet vurdering kommet til at det ikke vil være ønskelig å knytte driveplikten til dette kriteriet.

6.4.3.4 Innholdet i driveplikten

Hva vil det si å drive eiendommens jordbruksareal?

Det er vanskelig å gi generelle retningslinjer om hva slags drift som er aktuell eller hvor mye som bør kunne kreves av driften for at driveplikten er oppfylt. Høringsinstansene har ikke gitt kommentarer til dette.

Departementet mener at det må tas utgangspunkt i at driveplikten skal sikre produksjon av mat, arealets kulturtilstand og hensynet til kulturlandskapet. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Så sant arealets kulturtilstand og hensynet til kulturlandskapet ivaretas ved driften, bør det ikke stilles krav til driftsform. Dette innebærer at driveplikten må anses oppfylt selv om arealet brukes til produksjon av blomster eller til hestehold. Det stilles heller ikke krav om at driften skal være optimal. Departementet mener at det ikke er nødvendig at disse kravene går fram av ordlyden i bestemmelsen.

Driveplikten har nær sammenheng med og overlapper langt på vei påbudet om å holde dyrka jord i hevd i gjeldende jordlov. I høringsnotatet foreslo departementet at begge pliktene skulle fastsettes i jordloven § 8 første ledd som selvstendige plikter. Enkelte av høringsinstansene har stilt spørsmål ved om hevdsplikten har en selvstendig betydning ved siden av driveplikten. Departementet ser at det kan reises spørsmål ved dette. Departementet foreslår at bestemmelsen skal ta utgangspunkt i driveplikten. Driveplikten overlapper plikten til å holde arealet i hevd og forbudet mot at arealet ligger unyttet, og plikten må også i mange tilfeller antas å gjelde på et tidligere tidspunkt enn en vanhevdstilstand. Se *lovutkastet jordloven § 8 første ledd første punktum*.

Som en følge av at driveplikten også fanger opp vanhevdet og unyttet jord, foreslår departementet

⁴ Fulldyrka jord er jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

⁵ Overflatedyrka jord er jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten slik at maskinell høsting er mulig. Det som ofte skiller overflatedyrka jord fra fulldyrka jord er at selv om arealet kan ha et dypt jordlag, er det bare dyrket i overflaten. Stein og blokk er ikke fjernet til vanlig pløyedybde. Arealet kan også være oppstykket av steinhauer, blokker, treklynger, stubber og lignende, eller jordlaget kan være for grunt til å kunne pløyes.

⁶ Gjødsla beite tilsvarer nesten begrepet innmarksbeite, og er jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av gress eller beitetælende urter. Det som oftest skiller innmarksbeitet fra overflatedyrka jord er forhold som er til hinder for maskinell høsting, for eksempel at arealet har ujevn overflate, eller er sterkt oppstykket av treklynger, stubber, steiner, blokker og lignende.

at gjeldende jordlov § 8 annet ledd oppheves, og at det gjøres endringer i tredje ledd slik at bestemmelsen gjelder driveplikt. Forslaget tar ikke sikte på å føre til innholdsmessige endringer på dette punktet.

Drivepliktens varighet

Det har vært antatt at bo- og driveplikt som gjelder de fem første årene etter ervervet fører til at eieren blir boende på eiendommen og sørger for at den blir drevet også etter at plikten opphører. Departementet mener dette har gode grunner for seg når det gjelder boplikt. Når det gjelder driveplikt, har imidlertid dette i mindre grad formodningen for seg. Departementet vil endre driveplikten for å sikre at det i den grad det er mulig skal foregå en kontinuerlig drift på arealet. De hensyn som begrunner driveplikten tilsier at plikten bør være varig, ikke som i dag bare gjelde de fem (ti ved odelsløsning) første årene etter at eiendommen er ervervet. NORSKOG har gitt uttrykk for at en driveplikt som skal gjelde i hele eiertiden er et for tyngende virkemiddel. Departementet deler ikke denne oppfatningen. Selv om livssituasjonen for eieren kan endres over tid, mener departementet at forslaget ikke er urimelig tyngende for eier fordi plikten kan oppfylles ved bortleie. I tillegg til dette åpner forslaget for at eieren kan søke fritak fra plikten. Departementet foreslår med bakgrunn i ovenstående at driveplikten utvides til å gjelde hele eierperioden. Departementets forslag går fram av *lovutkastet, jordloven § 8 første ledd første punktum*.

Eieren har fra overtagelsestidspunktet en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet. I noen tilfelle trenger eieren litt tid for å avgjøre om han eller hun skal drive selv. I andre tilfelle hvor eieren ønsker å leie bort kan det være behov for noe tid til avklaring av hvem som skal leie og hva avtalene nærmere skal gå ut på. Departementet antar at regelen om at eieren innen ett år må ha sørget for en tilfredsstillende måte å oppfylle driveplikten på bør opprettholdes. *Lovutkastet, jordloven § 8 første ledd annet punktum* er utformet i samsvar med dette.

Etter forslaget § 8 første ledd første punktum har eieren en plikt til å sørge for drift i utsettelsesperioden på ett år. Eieren må derfor sørge for at jordbruksarealet blir drevet mens han eller hun tenker seg om eller forhandler om en leieavtale.

Eiers valg: personlig driveplikt eller bortleie

Etter gjeldende regler kan eieren drive selv eller leie bort. Begrunnelsen for regelen om driveplikt tilsier ikke en plikt for eieren til å drive eiendom-

men selv. Departementet foreslår at valgmuligheten opprettholdes i den nye bestemmelsen om driveplikt. Se *lovutkastet jordloven § 8 annet ledd*.

Departementets forslag om at driveplikten skal gjelde alt jordbruksareal fører til en utvidelse av de eiendommer driveplikten knyttes til. Det alt vesentlige av jordbruksarealet i drift, blir i dag enten drevet av eier selv eller ved bortleie. Noe areal ligger likevel brakk. Når eieren gis et valg mellom å drive selv eller leie bort, kan det ha innvirkning på omfanget leid jord. Det er vanskelig å ha en sikker oppfatning av om det vil kunne øke andelen leiejord, og eventuelt hvor mye. Departementet har imidlertid ikke grunn til å anta at forslaget vil føre til nevneverdig økning av andelen leiejord.

Det er et sentralt landbrukspolitisk mål at den som eier jorda bør drive den selv. Dette målet skulle tilsi at driveplikten bør være personlig. Ved vurderingen av innholdet i driveplikten er det likevel nødvendig å forholde seg til at mange aktive yrkesutøvere i landbruket baserer mye av driften på leieareal, og at utviklingen har gått i retning av at mer areal enn tidligere leies bort. Dette har også en side til bedre utnyttelse av eksisterende driftsapparat og kostnadssiden i landbruket. Departementet mener det er nødvendig å sikre tilgang på tilleggsarealer til dem som vil drive aktiv landbruksdrift. Denne tilgangen er i dag størst på leiemarkedet. Behovet for å styrke aktive brukere ved å legge til rette for at de kan skaffe seg tilleggsjord gjennom leieavtaler vil følgelig være viktig også i årene framover. Dersom det fastsettes at driveplikten skal være varig og personlig, vil muligheten for å sikre seg leieareal forsvinne. Departementet mener dette ville være uheldig. Med de kryssende hensynene som gjør seg gjeldende, ville en slik løsning være å gå for langt. Denne vurderingen har bl.a. støtte i høringsuttalelsen fra Norges Bondelag.

Departementet ser også at det kan være vektige behov for eierne selv som tilsier at de leier ut jordbruksarealet sitt. Også dette nødvendiggjør at det må være mulig å oppfylle driveplikten ved bortleie.

Innholdet i driveplikt som oppfylles av eieren selv

Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Dette innebærer ikke at eieren egenhendig må forestå driften. Løsningen innebærer at det er adgang til å drive ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpaktes eller leies bort.

Innholdet i driveplikt som oppfylles ved bortleie

Departementet ønsker å være varsom med å gå inn med omfattende reguleringer av leiemarkedet. Det bør likevel stilles visse vilkår til innholdet i leieavtalen. Vilkårene bør ta sikte på å redusere ulemper som regelmessig oppstår ved bortleie. Gjeldende regler er beskrevet i punkt 3.2.9. Avtalen må gjelde jordbruksarealet på eiendommen, jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, avtalen må ha en varighet på minst 10 år, den må være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsnings- og avkastningsmuligheter. Departementet foreslår at disse vilkårene også skal gjelde for driveplikten etter jordloven. For at det ikke skal være tvil, foreslår dessuten departementet at det tas inn i lovteksten at eieren ikke skal ha adgang til å si opp leieavtalen i 10-årsperioden. Departementets forslag er inntatt i *lovutkastet, jordloven § 8 annet ledd*.

Noen høringsinstanser, bl.a. Norsk forening for landbruksrett har vist til at kravet om at avtalen skal ha 10 års varighet er å gå for langt fordi det kan oppstå mange ulike behov for å fri seg fra avtalen innenfor en så lang tidshorisont. Departementet er enig i dette. Av landbrukspolitiske hensyn, herunder leiers behov for en viss langsiktighet i leieforholdet, holder departementet likevel fast på forslaget om å kreve minimum 10 års leietid. Dette innebærer at eieren privatrettslig må forplikte seg til å leie bort i 10 år slik at leieforholdet ikke kan sies opp av han. Ved at det gis mulighet for å søke fritak, se departementets forslag i punkt 6.4.3.5 nedenfor, foreligger det likevel en mulighet for å inngå mer kortsiktige avtaler der det er behov for det. Videre kan avtalen, på vanlig måte, heves ved mislighold.

Andre høringsinstanser har gitt uttrykk for at det bør stimuleres til leieavtaler på mer enn 10 år. De peker samtidig på at det er lite sannsynlig at partene vil gå inn på en slik avtale fordi avtalen både vil være betinget av delingssamtykke etter jordloven § 12 og konsesjon, jf. konsesjonsloven § 3. Flere høringsinstanser etterlyser en endring slik at det gjøres unntak fra disse reglene ved bortleie som er godkjent som oppfyllelse av driveplikten. Departementet er enig i at landbrukspolitiske hensyn tilsier at kontraktene er av en viss lengde. 10 år er likevel en relativt lang periode og departementet finner ikke tilstrekkelig grunn til å kreve lengre kontraktsperioder. Departementet foreslår derfor ikke endringer som stimulerer til leieavtaler på mer enn 10 år.

I høringsnotatet foreslo departementet at driveplikten for odelsberettigede som løser eiendommen på odel ikke kan oppfylles ved bortleie. Løs-

ningen er i samsvar med rettstilstanden i dag. Forslaget ble ved en feil ikke inntatt i den lovteksten som ble sendt på høring, men var kommentert i høringsnotatet. Spørsmålet er ikke kommentert av høringsinstansene. Departementet har i tilknytning til boplikt lagt til grunn at det ikke er ønskelig med en særregel ved odelsløsning. Se punkt 6.3.3.4. Tilsvarende gjelder også driveplikt. Begrunnelsen for driveplikten følger av punkt 6.4.3.2, og tilsier ikke noen særregel fordi eiendommen er løst på odel. Departementet foreslår etter dette like regler for alle odelsberettigede. Se *lovutkastet odelsloven § 28 første ledd*.

6.4.3.5 Fritak fra driveplikt

Departementet mener at det er nødvendig med bestemmelser som gjør det mulig å få fritak fra driveplikten, enten midlertidig eller varig. Unntak kan også tenkes for deler av jordbruksarealet. Det kan være ulike årsaker til at driften ikke opprettholdes, for eksempel hvor det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eller hvor eierens livssituasjon innebærer at bortleie i 10 år ikke gir noen tjenlig løsning verken målt ut fra eierens interesser eller ut fra de samfunnsbehovene som er aktuelle for saken. En eier som forpakter bort eiendommen sin etter lov 25. juni 1965 om forpacting oppfyller ikke driveplikten slik den er beskrevet i lovutkastet § 8. Departementet har grunn til å tro at dette vil gjelde så få tilfeller at det ikke er hensiktsmessig å utforme noen særregler for forpaktings situasjonen, men at eieren også i slike tilfeller bør kunne løse saken ved å søke fritak fra driveplikten. Forslaget til en fritaksbestemmelse går fram av *lovutkastet, jordloven § 8a første ledd*.

Ved søknad om fritak fra bo- og driveplikt etter gjeldende regler skal det tas hensyn til ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen, på søkerens tilknytning og livssituasjon, eiendommens størrelse, avkastning og husforholdene. I sak som gjelder driveplikten skal det også tas hensyn til om det i området der eiendommen ligger er eiendommer som har bruk for tilleggsareal, og hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd. Driveplikt som begrunnes ut fra ønsket om å produsere mat, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn gjør at disse momentene, med unntak for hensynet til bosetting, søkers tilknytning og husforholdene, fortsatt er relevante ved vurderingen av om det bør gis fritak. Departementet mener derfor at den nye bestemmelsen om fritak fra driveplikten bør ta utgangspunkt i disse momentene. Departementet foreslår at det skal legges vekt på hvor viktig det er å holde arealet i

hevd, på eiendommens størrelse, avkastningsevne og om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord. Det skal også legges vekt på søkers livssituasjon. Høringsinstansene har ikke foreslått at flere momenter bør kunne trekkes inn. Momentene er tatt inn i *lovutkastet, jordloven § 8 a annet ledd*.

Hvor eiendommen er løst på odel, la departementet i høringsnotatet til grunn at det ved fritaksbehandlingen skulle kunne legges vekt på dette. Spørsmålet er ikke særlig kommentert av høringsinstansene. Under henvisning til de synspunkter som ligger til grunn for departementets forslag i punkt 6.3.3.4 i tilknytning til odelsløsning og boplikt, forslaget i punkt 6.4.3.4 om driveplikt ved bortleie og ut fra et ønske om at det skal være sammenheng i reglene, foreslår departementet likevel at dette hensynet ikke skal trekkes inn ved vurderingen.

Departementets forslag innebærer at eieren har driveplikt. Eieren må innen ett år bestemme seg for om han eller hun vil drive selv eller leie bort. Det er adgang til å søke om fritak fra driveplikt, men det må gjøres innen ett år etter overtagelsen. Dersom det er søkt fritak fra driveplikt, er fristen for å starte drift suspendert. Dette er i samsvar med praksis etter reglene slik de er i dag, og gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og andre odelsberettigede. Løsningen krever ikke særlig regulering i lovteksten.

6.4.3.6 Brudd på driveplikt – forholdet til det offentlige

Departementets forslag innebærer at reglene om driveplikten ikke lenger står i konsesjonsloven, og det vil være jordlovens sanksjonssystem som kommer til anvendelse. De aktuelle bestemmelsene er inntatt i *lovutkastet, jordloven § 8 tredje ledd*, tilsynsplikten for kommune og fylkesmann som følger av jordloven § 19 og muligheten for å fastsette tvangsgebyr etter jordloven § 20.

Forslaget er bl.a. kommentert av fylkeslandbruksstyret i Rogaland som mener at brudd på driveplikten bør følges opp etter konsesjonsloven. Departementet er uenig i dette. Forslaget til driveplikt bygger på at plikten varer i hele eierperioden. Et eventuelt brudd på plikten vil kunne oppstå langt ute i eierperioden, for eksempel 20-30 år etter ervervet. Departementet mener at en oppfølging som består i at myndighetene på dette tidspunktet skulle pålegge eieren å søke konsesjon, høyst sannsynlig vil kunne bli en uforholdsmessig reaksjon på pliktbruddet. Etter departementets vurdering er denne reaksjonen heller ikke nødvendig,

fordi bestemmelsene som allerede finnes i jordloven er bedre egnet til å følge opp brudd på driveplikten. Departementet mener likevel at jordloven §§ 8 og 19 bør endres noe for at bestemmelsene skal tilpasses driveplikten.

Departementet foreslår at gjeldende jordlov § 8 tredje ledd endres slik at kommunen, om driveplikten ikke overholdes, kan pålegge eier å leie jorda bort for en tid på inntil 10 år. Pålegg om bortleie synes å være en praktisk oppfølging av saker som gjelder brudd på driveplikten. Forslaget går fram av *lovutkastet, jordloven § 8 tredje ledd første punktum*.

Departementet foreslår videre at gjeldende jordlov § 8 fjerde ledd som gir hjemmel for å pålegge skogplanting eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet, samt femte ledd som gir kommunen hjemmel for å gjøre avtale om bortleie av jordbruksarealet, flyttes til tredje ledd. Flyttingen viser sammenhengen i reglene om reaksjoner hvis det foreligger et brudd på driveplikten. Se *lovutkastet, jordloven § 8 tredje ledd annet punktum*.

I gjeldende jordlov § 8 sjettede ledd er det lagt til grunn at pålegg etter bestemmelsen kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme. Leddet foreslås opphevet fordi det har liten praktisk betydning.

Gjeldende jordlov § 19 foreslås utvidet slik at kommunens og fylkesmannens plikt til å føre tilsyn også omfatter § 8 som gjelder driveplikt. Se *lovutkastet, jordloven § 19*. Forslaget erstatter den tilsynsplikten myndighetene i dag har etter odelsloven § 29 første ledd.

Jordloven § 20 foreslås ikke endret. Det innebærer at overtredelse av bl.a. § 8 kan følges opp med pålegg om tvangsgebyr dersom det skulle være hensiktsmessig. Slike pålegg danner et alternativ eller et supplement til pålegg etter § 8 fjerde ledd om å leie bort eller sette i verk tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Et eksempel på dette er hvor eieren er pålagt å inngå avtale om bortleie, men hvor han eller hun ikke ønsker å gjennomføre dette. Kommunen kan i slike tilfelle velge om den vil ilegge et tvangsgebyr med sikte på å tvinge eieren til å inngå avtale, eller om kommunen selv vil inngå en avtale med hjemmel i jordloven § 8 tredje ledd.

Som etter dagens praksis, legges det til grunn at bruddet på driveplikten må være vesentlig for at det offentlige sanksjoner skal kunne anvendes. Det vil for eksempel kunne tenkes at bruddet ikke kan karakteriseres som vesentlig dersom det gjelder en liten teig av ubetydelig produksjonsmessig verdi eller hvis arealet ikke kan drives lønnsomt verken av eieren selv eller som tilleggsgjord.

Departementet la i sitt høringsnotat til grunn at leieavtaler som er i strid med vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie ikke kan gjøres gjeldende mellom partene, og heller ikke i forhold til offentlige myndigheter. Formålet med regelen er å sikre at partene ved privatrettslig bindende avtaler ikke omgår vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie. Departementet mener likevel at både partene og kommunen har behov for tydelige regler om hva konsekvensene av slike avtaler vil være. Departementet er enig med Den Norske Advokatforening i at det ideelt sett er uheldig at forholdet mellom partene reguleres i en lov som primært tar sikte på å tjene samfunnsinteresser, men ser det som nødvendig at regelen knyttes til regelen om driveplikt, og omfatter både forholdet til offentlige myndigheter og private parter. Regelen er inntatt i *lovutkastet, jordloven § 8 annet ledd siste punktum*.

6.4.3.7 Brudd på driveplikt – forholdet til andre odelsberettigede

Departementet forutsetter, som for brudd på boplikt i punkt 6.3.3.5, at myndighetene ikke får noen varslingsplikt overfor andre odelsberettigede. Departementet ser det ikke som en offentlig oppgave å sørge for at odelsberettigede blir oppmerksom på at driveplikten er brutt. Odelsberettigede som vil kreve eiendommen løst til fordel for seg på grunn av brudd på driveplikten må forutsettes å ha en slik tilknytning til eiendommen at de selv sørger for å holde rede på om plikten er oppfylt.

Har landbruksmyndighetene gitt fritak fra driveplikten, foreligger ikke brudd, og andre odelsberettigede kan ikke kreve eiendommen løst på odel. Dette er i samsvar med dagens rettspraksis. En odelsberettiget som vurderer løsnings sak på grunnlag av brudd på driveplikten må følgelig som ledd i prosessen etter de nye reglene kontakte landbruksmyndighetene for å avklare om det er gitt fritak etter jordloven § 8a.

Også i odelslovens regler som gjelder de odelsberettigede er det nødvendig å gjøre noen tilpasninger for at reglene skal henge sammen:

Departementet foreslår at det tas inn en henvisning til driveplikten i odelsloven slik at brudd på driveplikten fanges opp. Se *lovutkastet, odelsloven § 28 første og annet ledd*.

Med mindre det innføres en tidsfrist knyttet til løsningsadgangen, ville andre odelsberettigede få en betydelig utvidet løsningsadgang ved brudd på driveplikten som følge av at driveplikten blir varig. De ville da gis mulighet til å løse eiendommen på

odel i hele eiertiden, for eksempel 20-30 år etter at eieren overtok, tilflyttet og begynte drift av eiendommen. De hensyn som begrunner løsningsrett for andre odelsberettigede tilsier etter departementets syn ikke en så vidtgående løsningsadgang. Departementet foreslår derfor en tidsfrist på samme måte som ved boplikt. Dette tilsvarer den tiden de odelsberettigede har rettigheter i dag. Forslaget er en endring i forhold til departementets lovutkast ved høringen, men spørsmålet er ikke kommentert av høringsinstansene. For å unngå mange ulike frister knyttet til bo- og driveplikt, bør fristen kobles til fristen for boplikt. Departementets forslag går fram av *lovutkastet, odelsloven § 40 annet ledd siste punktum*.

Departementets forslag bygger på innholdet i gjeldende bestemmelser slik de etter praksis er i dag, og departementet legger til grunn at bruddet på driveplikten må være vesentlig for at det skal oppstå løsningsadgang.

6.5 Andre endringer i odelsloven

6.5.1 Spørsmålet om odelsloven bør ha en formålsparagraf

Odelslovutvalgets forslag.

Gjeldende odelslov fra 1974 har ingen formålsbestemmelse. Det hadde heller ikke odelsloven fra 1821.

Odelslovutvalget hadde som mandat å drøfte om det er mulig å utforme en formålsparagraf i odelsloven, særlig med bakgrunn i ønsket om å gjøre tydelig kriteriene for vurdering av søknader om odelsfrigjøring og om fritak fra bo- og driveplikt, jf. §§ 27-33. Utvalget drøfter spørsmålet i NOU 2003: 26 punkt 2.2.3. Det fant ikke å kunne foreslå dette og sier på side 18 følgende om spørsmålet:

«En formålsbestemmelse er et godt generelt tolkingsmoment i relasjon til offentligrettslige bestemmelser, for å se regelverket i lys av samfunnsmessige målsettinger. Etter Utvalgets oppfatning vil det være vanskelig å utforme en adekvat formålsangivelse i odelsloven. En formålsangivelse vil i så fall være så vidt generell at den neppe vil bidra til den forutberegnelighet det bør forventes ved anvendelsen av en lov som først og fremst er av privatrettslig karakter. Det er også grunn til å tro at formålsangivelsen vil reise nye tolkingsspørsmål. Utvalget mener at den riktige vei å gå, er å vurdere og eventuelt klargjøre eller endre det regelverk som vi har. Utvalget foreslår derfor en rekke

endringer som skal gi klarere og mer forutsigbare løsninger.»

Høringsinstansenes syn

Bare noen få instanser har eksplisitt uttalt seg om dette spørsmålet. Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret i Østfold ser et behov for en formålsbestemmelse. Begrunnelsen er at:

«Dette kunne bidra til raskt å sette fokus på de problemstillinger som tas opp, og gi en lettere innføring i lovens bakgrunn og målsetting. Utvalget har i stedet valgt å foreta en rekke justeringer og endringer i det eksisterende lovverket. Dette gjør etter vår vurdering loven mindre tilgjengelig enn nødvendig.»

Akershus fylkeslandbruksstyre mener at:

«Odelsloven må få en formålsparagraf for de overordnede hensyn knyttet til langsiktig forvaltning av ressursene i landbruket, styrking av bygdesamfunnet og likestilling innen landbruket blir nedfelt.»

Noe av det samme er Norsk Bonde- og Småbrukarlag inne på når det uttaler at:

«Odelslova må ha en formålsparagraf hvor det slås fast at overordna hensyn til langsiktig forvaltning av ressursene i landbruket, styrking av bygdesamfunn og likestilling innen landbruket, slås fast.»

Mange av de som mener odelsloven bør føres videre, viser i sin argumentasjon hva formålet med loven er.

Departementets vurderinger

Landbruks- og matdepartementet er enig med Odelslovutvalget i at en formålsbestemmelse kunne ha vært et godt generelt tolkingsmoment i relasjon til offentligrettslige bestemmelser for å se regelverket i lys av samfunnsmessige mål. Når reglene om bo- og driveplikt flyttes til henholdsvis konsesjonsloven og jordloven, jf. forslaget i punkt 6.2 er det ikke mange slike regler tilbake i odelsloven. Departementet er videre enig med utvalget i at det vil være vanskelig å utforme et adekvat formål i odelsloven. Formålet vil måtte bli nokså generelt utformet, og vil neppe bidra til å gjøre loven mer forutberegnlig. Bestemmelsen vil da trolig være til liten hjelp ved vurderingen av for eksempel søknader om odelsfrigjøring. En formålsbestemmelse vil trolig videre ha lite å si for de private som bruker loven. En formålsbestemmelse vil dessuten kunne skape nye tolkingsspørsmål. Departemen-

tet mener en kan oppnå mer ved å klargjøre og endre regelverket.

Departementet finner etter dette ikke grunn til å foreslå en formålsbestemmelse i odelsloven.

6.5.2 Nærmere om de enkelte forslag til endringer i odelsloven

6.5.2.1 Odelsloven kapittel I - Kva som kan odlast (odlingsjord), §§ 3-6

Odelsloven §§ 1 og 2 inneholder regler om hva slags eiendommer som kan odles. Forslag til endring av disse reglene er lagt fram i punkt 6.1. Kapitlet her behandler derfor ikke disse bestemmelsene selv om de er en del av odelsloven kapittel I.

Gjeldende odelslov har supplerende bestemmelser om hva som er gjenstand for odling i §§ 3-5. I en del tilfeller kan det være tvil om en eiendom er odlingsjord. Odelsloven § 6 åpner for en mulighet til å få avgjort spørsmålet ved odelskjønn.

Odelslovutvalgets forslag.

Odelslovutvalget mente i NOU 2003:26 at det fortsatt var behov for §§ 3-6, og foreslo endringer i § 3 som gjelder bergverk, fabrikk og andre industrielle virksomheter, samt i § 5 som gjelder område som er lagt ut til byggeområde, trafikkområde eller friområde iht. stadfestet reguleringsplan.

Odelslovutvalget viste til at det i teorien er reist spørsmål ved når eventuell odelshevd stanser når en industriell virksomhet startes opp. Utvalget foreslo en endring for å gjøre det klart at odelshevd avsluttes på det tidspunktet grunnen er «teken i bruk» til slike formål som går fram av § 3.

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 en endring av *odelsloven* § 5 slik at den både omfattet stadfestet reguleringsplan og vedtatt reguleringsplan. Forslaget bygget på at odelsloven skulle tilpasses plan- og bygningsloven slik den lød i 2003. Utvalget mente dessuten at rettsvirkningen av en «bebyggelsesplan» burde likestilles med en reguleringsplan i forhold til mulighetene for å hevde odelsrett på grunnen, mens rulleringen av arealplaner innebærer at den ikke er tilstrekkelig fast til å gis slik rettsvirkning. Utvalget vurderte også om regulering til visse slag spesialområder burde få slik rettsvirkning. Praktiske eksempel som ble nevnt var golfbane og alpinanlegg.

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 noen klargjøring og kodifiseringer i *odelsloven* § 6 om når det avhjemles skjønn som egen sak for å avgjøre om en eiendom er odlingsjord eller ikke. Utvalget foreslo at det blir klargjort at innkalling til skjønnet kan skje på samme måte som angitt i

odelsfrigjøringsloven av 1907 § 3 annet ledd. Videre foreslo utvalget at bestemmelsen på samme måte som det er gjort i odelsloven § 66 burde vise til skjønnsloven kapittel 1, samt fremgå at skjønnet ikke skal ha kompetanse til å avgjøre spørsmålet om en etter odelsloven § 14 har med en eller flere eiendommer å gjøre (en kodifisering av RG 1980 s. 314 der Agder lagmannsrett fant at dette faller utenfor skjønnet).

Høringsinstansene.

Noen høringsinstanser har kommentert forslag til endringer i § 5. Forslagene til endringer i §§ 3 og 6 er ikke kommentert av høringsinstansene.

Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til utvalgets forslag til endring av § 3. Endringen går fram av *lovutkastet odelsloven § 3*.

Når det gjelder § 5 slutter departementet seg til de vurderingene Odelslovutvalget bygger sine forslag på. Departementet bygger i *lovutkastet odelsloven § 5* på en litt annen terminologi enn utvalget. Forslaget fører til at noe mer areal trolig faller inn under unntaket fra odling. Årsaken til dette er at Stortinget i 2008 vedtok ny plan- og bygningslov med nye arealformål. Odelsloven § 5 ble vedtatt endret i den forbindelse. I den nye plan- og bygningsloven skilles det fortsatt mellom arealplan og reguleringsplan, og Landbruks- og matdepartementet legger til grunn at arealplanen heller ikke etter den nye loven har en slik karakter at den bør få følger for om eiendommen kan odles eller ikke. Arealformålene ved reguleringsplan går fram av plan- og bygningsloven § 12-5. Departementet legger til grunn at følgende reguleringsformål skal føre til at eiendommen ikke kan odles: Utbygging og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og forsvaret. Eiendom som faller inn under de øvrige arealformålene: grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift eller bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, vil følgelig kunne være gjenstand for odling. Forslaget går noe lenger enn forslaget fra Odelslovutvalget, fordi også areal som er regulert til alpinanlegg, hytteområder (herunder områder med festetomter) og lignende kan være omfattet av reguleringsformålet bebyggelse og anlegg. Etter departementets vurdering bør et unntak knyttet til regulerings-situasjonen av regeltekniske årsaker bygge på hovedformålene etter plan- og bygningsloven, det er ikke ønskelig eller mulig å legge opp til at lovteksten nyanserer mellom alle de ulike bygg og anlegg som eventuelt

kunne være aktuelle i tillegg til dette. Departementets forslag til endringer innebærer en justering i forhold til den endringen i odelsloven som ble vedtatt i 2008.

Departementet slutter seg til odelslovutvalgets forslag og begrunnelser når det gjelder odelsloven § 6. Etter gjeldende bestemmelse kan en få avgjort spørsmålet om eiendommen fyller kravene til odlingsjord ved «odelsskjønn». Departementet foreslår at begrepet «skjønn» erstatter dette for å gjøre det mulig å gå direkte til skjønnsloven uten å gå veien om § 66. Departementet foreslår også at innkallingen til skjønnet kan skje i samsvar med reglene om mortifikasjon, jf. lov 18. desember 1959 nr. 1 § 7 annet ledd. Forslagene til endringer er innarbeidet i *lovutkastet odelsloven § 6*.

6.5.2.2 Odelsloven kapittel II - Vilkår for odelsrett, §§ 7-11

For å få odelsrett til en eiendom er det ikke nok å eie en eiendom som fyller kravene i odelsloven kapittel I. Vilkår om at eiendommen må være eid en viss tid og at det må foreligge en viss slektskapsmessig nærhet til eieren, må også være oppfylt for at det skal foreligge odelsrett.

Odelslovutvalgets forslag

Odelshevdstid

Reglene om odelshevdstid står i odelsloven §§ 7 og 10.

Utvalget foreslo ingen endringer i bestemmelsene om hvor lenge en odler må ha eid eiendommen med full eiendomsrett for å kunne hevde odel (i dag 20 år, jf. odelsloven § 7) eller hvordan hevdstiden kan legges sammen ved eiendomsomgang (gjeldende odelslov § 10).

Odelskretsen

Odelslovutvalgets flertall foreslo ingen endring når det gjelder hvem som får odelsrett i tillegg til odleren, odelsloven § 8. Det var imidlertid enstemmig om at det må være et vilkår for odel at den som eier eiendommen har eid hele eiendommen med odel. Utvalget fremhevet at odelsloven speiler en betydelig skepsis overfor kombinasjonen odelsrett og sameierett, og at dette samsvarer med en landbrukspolitik som er fulgt gjennom lang tid. Utvalget fant det derfor naturlig å klargjøre at en forutsetning for odelsrett er en sterkere tilknytning enn den en sameierett vanligvis gir uttrykk for. Utvalget uttalte i den forbindelse:

«Det foreslås derfor at man i første ledd tilføyer «heile» foran «eigedomen». Riktignok kan det

forekomme at en sameier kanskje med en dominerende eierandel har en sterk tilknytning, sammenlignbar med eneeierens. Men det er neppe så ofte, og under enhver omstendighet vil den foreslåtte regel gjøre det klart for den som ønsker å drive sammen med mer eller mindre aktive medeiere at denne driftsformen har odelsrettslige konsekvenser.»

Utvalget foreslo videre et unntak fra regelen slik at den ikke skulle gjelde sameiernes felles etterkommere. De viste til at prinsippet om likestilling mellom ektefeller og samboere tilsa at reglene ikke utformes slik at de hindrer felles eierskap til det som ikke bare er et felles hjem, men ofte også en felles arbeidsplass.

Utvalget viste til at sameie i skog ikke er uvanlig, og at forslaget ville kunne få størst betydning for slike eiendommer.

Særkullsbarn og adoptivbarn

I gjeldende rett er odelsrett for barn født utenfor ekteskap regulert i hhv. odelsloven §§ 9 første ledd og 78 tredje ledd. Se omtalen av dette i punkt 3.6.2.3. Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 endringer i § 78 første og fjerde ledd. Utvalget viste til at gjeldende regler innebærer at barn født utenfor ekteskap i tiden før 1. januar 1965 kommer i en dårligere stilling enn ektefødte, noe som innebærer at det kan reises tvil om regelen kan forenes med Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK). Utvalget foreslo en endring § 78 slik at barn født utenfor ekteskap i tiden fra 1917 fram til 1. januar 1965 skulle likestilles med barn født innenfor ekteskap. Utvalget presiserte at det var i tvil om en slik endring også burde gjøres gjeldende overfor barn født utenfor ekteskap før 1917, men pekte på at det fremstår som tilfeldig og urimelig for de berørte parter om det skulle komme en lovbestemmelse som

«setter til side avgjørelser som tidligere har vært opp til privatpersoner. Ytterligere kommer den lange tiden som har gått i slike saker, og det forhold at andre personer i samme tidsrom har innrettet seg i tillit til det bestående.»

Utvalget viste også til at det trolig er en liten krets som berøres av en slik endring og dersom det skjedde en endring i 2003 ville de være vel 85 år og neppe ha interesse for eiendommen som grunnlag for næringsdrift.

Reglene om adoptivbarns odels- og åsetesrettslige stilling er i gjeldende rett regulert i §§ 9 annet ledd og 78 første, annet og fjerde ledd. Bestemmelsene er beskrevet i punkt 3.6.2.3.

Odelslovutvalget foreslo ingen endring i § 9 annet ledd som sammenholdt med § 78 første ledd innebærer at barn adoptert etter 1. januar 1965 skal følge prioritetsrekkefølgen i § 8 på lik linje med foreldrenes egne barn. Utvalget foreslo imidlertid at denne likebehandlingen burde utvides til også å gjelde adoptivforhold etablert før 1965 dersom det dreide seg om en såkalt *sterk* adopsjon. I slike tilfeller innebar de tidligere adopsjonsreglene at adoptivbarnet tok arv etter adoptivforeldrene på lik linje med andre søsken, og mistet arveretten fra sine biologiske familie. Motstykket var *svak* adopsjon hvor adoptivbarnet hadde rett til arv etter sin biologiske familie, men ingen automatisk rett etter adoptivforeldrene. I slike tilfeller foreslo utvalget ingen endring i bestemmelsene, dvs. at odelsloven § 78 fjerde ledd skulle stå uendret. Utvalget viste til at det i hovedsak har vært opp til private parter å avgjøre om adoptivforholdet skulle være sterkt eller svakt, og fant at en eventuell lovendring ville sette til side et lenge etablert forhold, og vil kunne fremstå som tilfeldig og urimelig for dem som er berørt.

Tinglyst erklæring om at eiendom skal være odelsfri

Eier kan etter odelsloven § 11 tinglyse en erklæring for å hindre at eiendommen blir odelsjord. Odelslovutvalget foreslo en rekke endringer i bestemmelsen; at det skulle komme klart til uttrykk i ordlyden at virkningen av en slik erklæring er at odelshevd stopper slik at ny hevd først tar til når denne eller ny eier tinglyser at erklæringen slettes. Videre foreslo utvalget at annet og tredje punktum skulle avløses av et nytt annet ledd og at den ene ektefellen ikke alene kan oppheve odelsfriheten. Utvalget foreslo også at samboere skulle omfattes av bestemmelsen.

Høringsinstansene.

Flere høringsinstanser var opptatt av om odelskretsen burde innskrenkes eller ikke, og meningene var delte. Et knapt flertall, blant dem blant andre Norges Bondelag, støtter Odelslovutvalgets forslag. Statens landbruksforvaltning tilrår at det ikke kan hevdes odelsrett til en eiendom som eies i sameie.

Ingen av høringsinstansene har kommentert forslagene til endringer i § 9. Flertallet av høringsinstansene støtter forslagene til endringer i odelsloven § 78. Høringsinstansene har ikke kommentert forslagene vedrørende § 11.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår ikke endringer i odelsloven § 7. Gjeldende odelslov § 10 har regler for det tilfellet eiendommen skifter eier før odelshevdstiden er fullført. På nærmere vilkår kan eiertiden legges sammen. Departementet ser ingen grunn til å foreslå endringer når det gjelder vilkårene for sammenlegging av hevdstid.

Når det gjelder § 8 er departementet enig med utvalgets flertall og flertallet av høringsinstansene i at det ikke er grunn til å innskrenke odelskretsen ytterligere. Departementet mener som utvalget at det bør være et krav at eieren har eid hele eiendommen med odel. Departementet mener slik utvalget har vært inne på at det bør gjøres et unntak for etterkommere av sameiere slik at etterkommere etter samboere og ektefeller behandles likt. Utvalgets forslag innebærer at unntaket bare skal gjelde for felles etterkommere. Departementet mener imidlertid at unntaket også bør gjelde for den odelsberettigedes særkullsbarn. Departementet kan ikke se noen avgjørende grunn til å særbehandle disse barna. Se *lovutkastet, odelsloven § 8 første ledd*.

Etter gjeldende regler kommer barn født utenfor ekteskap i tiden før 1. januar 1965 i en dårligere stilling enn ektefødte. Dette skyldes regelen i § 78 første ledd om at § 9 ikke får virkning for barn født før dette tidspunktet. Departementet mener det knytter seg så vidt sterk tvil til spørsmålet om regelen kan forenes med Den europeiske menneskerettskonvensjonen at forskjellsbehandlingen bør endres. Departementet mener tilsvarende må gjelde overfor barn født utenfor ekteskap før 1917, og barn som er adoptert før 1957. Departementet foreslår at odelsloven § 78 oppheves. Følgen av opphevelsen vil være at odelsloven § 9 gjelder uten unntak. Endringen vil ikke bli gjort gjeldende for tilfelle der det foreligger en aktuell løsningssituasjon når loven trer i kraft. Se kapittel 9 som omhandler departementets forslag til overgangsregler. Departementet foreslår ingen endring i § 9.

Departementet er enig i utvalgets vurderinger når det gjelder gjeldende § 11 og fremmer forslag i tråd med utvalgets forslag. Etter departementets syn er det opplysende at det i ordlyden i bestemmelsen går fram at odelshevdten stanser når eier av odlingsjord tinglyser erklæring om at eiendommen skal være fri for odel. Når eiendom er under samodling, er det også klart at ektefellene bør være sammen om å erklære eiendommen fri for odel, og om å trekke slik erklæring tilbake. Det samme må gjelde for samboere som kan hevde odel sammen etter § 15. Forslaget går fram av *lovutkastet odelsloven § 11*.

6.5.2.3 Odelsloven kapittel III – Om odelsrekkefølga

Odelsloven kapittel III har regler om prioriteten mellom barn, adoptivbarn, mellom ektefeller og hvor det er flere eiendommer.

*Odelslovutvalgets forslag**Barn og adoptivbarn*

Etter § 12 første ledd i gjeldende lov går eldre barn foran yngre uansett kjønn. Etter gjeldende odelslov § 78 første ledd er det imidlertid ikke full likestilling mellom menn og kvinner dersom de er født før 1. januar 1965. Menn som er født før dette tidspunktet har prioritet foran sine søstre. Se omtalen av dette i punkt 3.6.15. Et flertall i Odelslovutvalget foreslo at bestemmelsen burde endres slik at kvinner og menn blir fullt ut likestilt.

Det går fram av *odelsloven § 12* at odelsprioriteten skal bygge på et aldersprinsipp kombinert med et linjeprinsipp. Bestemmelsen er beskrevet i punkt 3.6.3. Med unntak av forslagene til endringer i overgangsbestemmelsen i odelsloven § 78 som gjaldt barn født utenfor ekteskap og adoptivbarn, foreslo lovutvalget ikke endringer i bestemmelsen.

Utvalget drøfter dagens regler som fortsatt diskriminerer kvinner i forhold til brødre eller onkler født før 1965, samt adoptivbarn og barn født utenfor ekteskap før 1965. Utvalget uttaler:

«Selv om konklusjonen under punkt 4.7 var at bare et fåtall tilfeller vil være i strid med EMK, mener Utvalget at tiden nå er inne for å modernisere § 78, slik at bestemmelsen i sin helhet bringes i overensstemmelse med dagens rettsoppfatning i de nevnte tilfellene. Det bemerkes at Den europeiske menneskerettsdomstolen selv har fremholdt at «...the Convention is a living instrument, to be interpreted in the light of present day conditions...». På denne bakgrunn er det ikke usannsynlig at de bestemmelsene som er nevnt foran, i takt med utviklingen i samfunnet både nasjonalt og internasjonalt, i fremtiden vil være vanskelig å forene med EMK enn det var situasjonen tidligere.»

Utvalget la videre til grunn at at en endring som dette ikke vil være i strid med Grunnloven § 97, som setter forbud mot å gi en lov tilbakevirkende kraft.

Mellom ektefeller

Som en konsekvens av at det i utvalgets utkast til § 15 foreslås at også samboere skal kunne samodle under nærmere angitte betingelser, foreslo utvalget å endre § 13 slik at den også ga regler om prioriteten mellom samboere.

Flere eiendommer

Odelsloven § 14 inneholder bestemmelser om odelsprioriteten når odelsjorda består av flere eiendommer. Se omtale av dette i punkt 3.6.3.3. Odelslovutvalget foreslo en endring i bestemmelsen i de tilfeller der en overføring «hopper over» en generasjon eller der overføringen skjer fra tante eller onkel. Odelslovutvalget viste ellers til at det kan by på tvil om en har å gjøre med en eller flere eiendommer, og pekte på at det er omfattende rettspraksis knyttet til dette spørsmålet. Utvalget vurderte bl.a. om lovteksten «i det minste» burde angi noen av de momenter som skulle vektlegges når det tas standpunkt til dette, men fant at lovteksten ikke burde endres. Utvalget pekte særlig på den konflikt som kan oppstå mellom eiendomsbegrepene i odelsloven § 14 og jordloven § 12 fordi selv om det etter jordloven må oppfattes som en eiendom, kan eiendommen i odelsrettslig sammenheng være flere eiendommer. Utvalget la til grunn at dagens rettspraksis som innebærer at jordloven § 12 er en viktig, men ikke avgjørende faktor for vurderingen etter odelsloven burde opprettholdes.

*Høringsinstansenes syn**Barn og adoptivbarn*

Et relativt stort antall høringsinstanser har eksplisitt gitt uttrykk for at de støtter utvalgets forslag om å endre prioritetsreglene slik at prioriteten ikke skal være avhengig av kjønn.

Dette gjelder bl.a. Likestillingsombudet som uttalte følgende:

«Dagens overgangsbestemmelser virker blant annet diskriminerende for kvinner i forhold til deres brødre født før 1965. Reglene er, som utvalget påpeker, også problematisk i forhold til Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen. Likestillingssenteret konkluderer med at dersom politikerne ønsker økt likestilling i landbruket og en større andel kvinnelige bønder, er en modernisert utgave av Odelsloven et viktig verktøy for å nå dette målet.»

Sametinget har imidlertid i høringsomgangen tatt til orde for at bestemmelsen også burde bygge på samisk tilnærming. De uttaler:

«Sametinget registrerer at utvalget ikke foreslår noen tillegg eller endringer verken i § 12 eller § 21 for å ivareta samiske rettstradisjoner. Utvalget finner det tilstrekkelig med formuleringen om rettens mulighet til å nekte eldre å bruke sin odelsrett når det vil være klart urimelig om den eldre fikk drive den yngre bort.

Når utvalget ikke foreslår noen endring i lovteksten vil det måtte betinge at odelssaker i

samiske områder der den yngste skal overta, må løses gjennom rettsaker. I samisk rettstradisjon er det vanlig å komme fram til minnelige løsninger uten at rettsapparatet kobles inn. Man forsøker i det lengste å unngå og anlegge sak mot andre og det gjelder spesielt innen en familie. Avtaleinngåelse er i tillegg i stor grad basert på muntlighet, og en muntlig avtale anses like bindende som en skriftlig avtale.

Ved at retten må kobles inn i saker der den yngste ønsker å overta etter samisk rettstradisjon, blir hele prosessen meget upraktisk og uheldig på flere måter. Det vil blant annet fordyre overtakelsen betraktelig, det vil forsinke overtakelsesprosessen og det vil kunne skape varige konfliktforhold mellom foreldre og odelsrettshavere. En slik utvikling er verken det samiske eller resten av samfunnet tjent med.»

Ektefeller og samboere

Enkelte høringsinstanser har uttalt seg om § 13 og da i sammenheng med forslagene til endringer i § 15. De høringsinstanser som uttaler seg om forslaget er positive til forslagene.

Flere eiendommer

Ingen av høringsinstansene har eksplisitt uttalt seg om utvalgets forslag til endringer i § 14.

*Departementets vurderinger**Barn og adoptivbarn*

Departementet er enig med utvalget i at menn og kvinner skal være likestilt uavhengig av fødselstidspunkt. Den forrangten menn har fått foran kvinner etter odelsloven er en regel som er fremmed i folks rettsfølelse i dag, og tiden er inne for at også odelsloven på dette området fullt ut samsvarer med dagens syn på likestilling. Utvalget foreslo at endringen skulle komme positivt til uttrykk ved en ny ordlyd i § 78 første ledd. Departementet er enig med utvalget i at det er ønskelig at likestillingen kommer positivt til uttrykk i lovtekst. Departementet mener imidlertid at dette mer hensiktsmessig kan komme til uttrykk i § 12 første ledd nytt annet punktum. Dette går fram av lovutkastet, forslag til endring i odelsloven.

Forslaget innebærer at regelen vil virke bakover i tid på en slik måte at menn som er født før 1965 og som har innrettet seg på å overta odelseiendom i framtida likevel må vike for eldre søstre. Departementet har vurdert dette i forhold til retten til eiendom slik dette er uttrykt i tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 i Den europeiske menneske-

rettighetskonvensjonen, og i forhold til Grunnloven § 97. Etter departementets vurdering er disse bestemmelsene ikke til hinder for den endringen som er foreslått, fordi bestemmelsen er begrenset slik at den bare gjelder forut for at det er oppstått en aktuell løsningssituasjon. Den gjelder heller ikke hvor mannen i kraft av sin odelsprioritet allerede har overtatt eiendommen. Dette følger av *lovutkastet, overgangsbestemmelsene punkt 1*.

I lys av Sametingets uttalelse har departementet vurdert om det bør gjøres en endring i § 12 som særlig tar sikte på å gjelde for samiske forhold. Gjeldende regel innebærer ikke at yngre søsken må gå til rettsapparatet for å få overta slik uttalelsen fra Sametinget synes å forutsette. Det er fullt mulig for foreldre å overdra til den yngre. Da kan eldre søsken med bedre prioritet kreve eiendommen tilbake til seg i kraft av sine rettigheter og eventuelt reise søksmål om det. For øvrig er det langt på vei tatt hensyn til de innvendingene Sametinget har gjennom merknadene til § 21. Se omtale av dette i punkt 6.5.2.6 i tilknytning til odelsloven § 21, og merknadene som gjelder den bestemmelsen. I en slik sammenheng er bestemmelsen heller ikke til hinder for at partene kommer fram til minnelige løsninger. Departementet ser på dette grunnlaget ikke noe konkret behov for en endring av reglene slik Sametinget har ytret ønske om. Også regeltekniske grunner taler imot en slik endring. Det er ikke hensiktsmessig at gjeldende regel speilvendes i et geografisk avgrenset område der mange samer eier odlingsjord. I slike områder eies også odlingsjord av eiere med ikke-samisk bakgrunn, og hvor det er den norske rettstradisjonen som er dominerer. Det er heller ikke ønskelig å fastsette en regel som bare skal gjelde for slekter av samisk opphav. En slik regel ville etter departementets vurdering føre med seg nye tvilsspørsmål som igjen må løses gjennom domstolene. Sametinget har ikke krevd konsultasjon på dette punktet.

Ektefeller og samboere

Departementet ser ingen grunn til å endre reglene som gjelder for ektefeller. Departementet mener imidlertid at § 13 må endres slik at den også får regler om prioriteten mellom samboere i ekteskapslignende forhold når de har samodlet i samsvar med § 15. Se *lovutkastet, odelsloven § 13 første og tredje ledd*.

Flere eiendommer

Departementet ser ikke noe behov for en gjennomgripende endring av § 14 selv om bestemmelsen

gir foranledning til en rekke spørsmål, hvorav flere har funnet sin løsning i rettspraksis.

Departementet ser behov for en presisering i lovteksten. Departementet er enig med utvalget i at linjeprinsippet bør gjelde også ved overføringer der en «hopper over» en generasjon, eller der overføringen skjer fra en tante eller onkel. En slik forståelse er i samsvar med begrunnelsen og formålet for § 14, og om den ikke alt kan utledes av bestemmelsen, bør ordlyden uttrykkelig omfatte situasjonen. Departementet foreslår en endring i samsvar med dette i *lovutkastet odelsloven § 14 annet ledd nytt siste punktum*. Løsningen innebærer at gjeldende siste punktum er flyttet til nytt tredje ledd, og at gjeldende tredje og fjerde ledd blir nytt fjerde og femte ledd.

I § 14 er uttrykket «søsken» brukt uten at det går tydelig fram at begrepet dekker særkullsbarn eller bare felles barn. Departementet legger til grunn at bestemmelsen også gjelder særkullsbarn.

Forslaget til endringer innebærer ingen endringer når det gjelder forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14.

6.5.2.4 Samodling ved ektefeller og samboere

Odelsloven kapittel IV som har overskriften Samodling ved ektemakar inneholder regler om samodling ved ektefelle. Kapitlet har én paragraf, § 15.

Odelslovutvalgets forslag

Odelslovutvalget foreslo endringer i odelsloven § 15 om samodling for ektefeller. Gjeldende regler er beskrevet i punkt 3.6.4. Uvalget foreslo at bestemmelsen burde utvides til også å gjelde ved samboerforhold og uttalte om dette:

«Utvalget mener at med de rettsregler som for øvrig gjelder for samboerforhold og med de generelle oppfatninger som råder vedrørende likestilling mellom ekteskap og etablerte samboerforhold, bør samodlingsmuligheten utvides. Siktemålet må være at reglene mest mulig er like.»

Utvalget la likevel til grunn at ikke ethvert samboerforhold burde likestilles med ekteskap, fordi samodlingsmuligheten ikke burde være videre for samboere enn for ektefeller. Samboerforholdet måtte være basert på et fellesskap som tilsvare ekteskap. Utvalget fant på dette grunnlaget at samboerne måtte være sameiere i odlingsjorden, og la til grunn at en mindre sameiepart ikke kunne være tilstrekkelig. For å unngå tvist om dette la utvalget til grunn at samboerne måtte være sameiere med like parter. Utvalget drøftet også forholdet dersom

rettighetsforholdet i eiendommen endret seg, hvor samboerne oppløste samboerfellesskapet og forholdet til fellesbarn og særkullsbarn. De la til grunn at samodling skulle kunne skje til fordel for dem selv, fellesbarn og særkullsbarn dersom de blir eiere med like parter og eiendomsforholdet varer ut odlingstiden. I tillegg forutsatte utvalget at samboerne i hele odelshevdstiden måtte ha samme adresse i folkeregisteret. Hvis en av sameierne døde før utløpet av hevdstiden foreslo utvalget en særregel slik at fellesbarn og særkullsbarn kunne få odelsrett hvis gjenlevende fullfører odelshevdstiden. Som en følge av utvalgets forslag om å endre § 15 foreslo utvalget at § 13 om odelsprioriteten mellom ektefeller endres tilsvarende. I tillegg til dette foreslo utvalget en kodifisering av gjeldende tolking av bestemmelsen slik at det går tydelig fram at samodling mellom ektefeller krever at eiendommen har vært i felleseie mellom ektefellene i hele hevdstiden.

Høringsinstansenes syn

Et stort antall høringsinstanser har uttalt seg om forslagene, og alle støtter forslaget om at også samboere skal kunne samodde. Den Norske Advokatforening viser for eksempel til at forslaget er i tråd med den likestilling mellom ektefeller og samboere som ellers langt på vei er gjennomført i norsk lovgivning. Den Norske Advokatforening peker imidlertid på at det fortsatt er litt ulike regler:

«Ektefeller kan bare samodde dersom de har felleseie, mens samboere kan samodde dersom de eier hver sin like store andel av eiendommen. Samboere er faktisk og rettslig «særeiere» av hver sin andel, og Advokatforeningen stiller spørsmål ved hvorfor ektefeller som har særeie på hver sin andel av eiendommen ikke også kan samodde. Det er ikke helt logikk i utvalgets forslag på dette punkt.»

Noen høringsinstanser også hatt kommentarer til detaljer i forslaget. Justisdepartementet uttalte bl.a.:

«Den foreslåtte § 15 fjerde ledd andre punktum er uklar. Etter bestemmelsen er det et vilkår for samodling at samboere «blir eigarar av slik eigedom som ektemakar kunne samodde etter tredje stykket». Vi er i tvil om hva denne henvisningen til tredje ledd er ment å innebære. En mulig måte å lese bestemmelsen på kan være at spørsmålet om samodling for samboere beror på om samboerne, dersom de var gift, ville avtalt særeie eller valgt felleseie. En slik vurdering vil imidlertid være svært hypotetisk og visteskapende siden man i et samboerskap

ikke uten videre får holdepunkter for hva som ville vært valgt hvis partene hadde vært gift. Utvalgets merknader tyder heller ikke på at det er meningen at bestemmelsen skal forstås på denne måten. Utformingen av bestemmelsen bør vurderes nærmere med sikte på en klargjøring. Rent språklig bør nåværende fjerde ledd andre punktum deles opp i minst to setninger, for eksempel kan de siste tre delvilkårene formuleres i en egen selvstendig setning: «Føresetnaden er at dei blir eigarar med like partar og dette eigedomshøvet varar ut odlingstida, og at dei i heile odelshevdstida har same adresse i folkeregisteret.» »

Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret i Hordaland ga uttrykk for at samodling måtte være betinget av at det både foreligger et ekteskapslignende samboerforhold og at det foreligger en samboeravtale.

Norges bygdekvinnelag uttalte bl.a.:

«Norges Bygdekvinnelag mener at tiden er moden for å gi samboere og registrerte partnere adgang til samodling tilsvarende det som gjelder for ektefeller i felleseie. Dette er i tråd med den utvikling en ser i samfunnet i dag, der mange velger å leve i samboerskap framfor ekteskap. NBK vil presisere at endringsforslaget støttes med bakgrunn i at samboerforholdet må være dokumentert.»

Justisdepartementet mener uttrykket ekteskapslignende samboerforhold må få et klart innhold i loven. Departementet uttaler:

«Det er Justisdepartementets klare oppfatning at loven entydig må definere hvilke samboerskap som er «ekteskapslignende». Dette begrepet gir i seg selv liten veiledning.»

Departementets vurderinger

Departementet foreslår, i tråd med forslaget fra utvalget, at samboere skal likestilles med ektefeller. På grunn av ekteskapsloven § 95 gjelder regelen også partnere som lever i registrert partnerskap. Departementet foreslår at *kapitteloverskriften i kapittel IV endres* slik at samboerne synliggjøres.

Departementet er enig med utvalget i at selv om det følger av gjeldende rett at ektefeller må ha eid eiendommen i felleseie i hele hevdstiden for at de skal kunne samodde, er det ønskelig at dette kommer til uttrykk i lovteksten. Ordlyden i § 15 tredje ledd foreslås justert slik at dette kommer tydelig fram. Dette bør også gjelde dersom en av ektefellene dør og gjenlevende fullfører odelshevd alene. Se *lovutkastet, odelsloven § 15 tredje ledd annet, tredje og fjerde punktum*.

Departementet er klar over at regelen som er foreslått ikke er formulert identisk for ektefeller og samboere, noe Den Norske Advokatforening peker på når det sies at situasjonen til samboere som er sameiere må sammenlignes med særeietilfellene. Departementet vil likevel peke på den reelle forskjellen som ligger i at ektefeller har valget mellom felleseie og særeie. Dette er et valg samboere ikke har, og departementet mener derfor at forslaget er lagt opp slik at situasjonen blir så lik som mulig for begge de to gruppene med den forutsetningen at det ved endringer i odelsloven ikke er ønskelig å fremme forslag om endringer i familierettslige forhold som går ut over det rent odelsrettslige.

Etter departementets syn bør endringen gjelde der samboerforholdet har en ekteskapslignende karakter. Ekteskapslignende samboerforhold er et rettslig kriterium som er kjent fra andre rettsområder, men som kan ha noe varierende innhold fra område til område. Begrepet er for eksempel brukt i arveloven og definert der i § 28 a i tilknytning til samboeres rett til å sitte i uskifte. Departementet mener at begrepet bør tolkes tilsvarende i odelsloven, og at det uttrykkelig bør gå fram av loven. Se *lovutkastet, odelsloven § 15 fjerde ledd tredje punktum*. Odelshevd krever dessuten 20 års hevdstid, og i et slikt tidsperspektiv og kombinert med et krav om sameie i hele hevdstiden, bør det etter departementets syn normalt ikke by på problem å konstatere at det foreligger et ekteskapslignende samboerforhold. Oppstår det tvil om eksistensen av samboerskapet, vil det bli opp til domstolene å ta stilling til spørsmålet etter en vurdering av alle relevante faktiske forhold. Det skulle dermed ikke være det samme behovet for et krav om samme adresse i folkeregisteret i disse tilfellene som for eksempel hvor det er snakk om stønad. Departementet har derfor sløffet kriteriet om registrering i folkeregisteret i lovforslaget som fremmes her.

Departementet er også enig med Justisdepartementet i at det kan være tvil om hva henvisningen i fjerde ledd til tredje ledd er ment å innebære, og at det språklig sett er ønskelig å gi bestemmelsen en mer brukervennlig utforming. Departementet legger til grunn at samboerne må bli eier av en eiendom med like parter og eiendomsforholdet må vare i hele hevdstiden for at de kan samodle for seg selv, felles barn og særkullsbarn. Dette er innarbeidet i *lovutkastet, odelsloven § 15 fjerde ledd første punktum*.

På tilsvarende måte som for ektefeller og gjenværende partner i et registrert partnerskap bør en samboer skal kunne fullføre odelshevd dersom den andre dør før odelshevdstiden er oppfylt. Se

lovutkastet, odelsloven § 15 fjerde ledd annet punktum.

Det forekommer ikke sjelden at et samboerskap etter hvert fører til at samboerne gifter seg. I slike tilfeller mener departementet det er ønskelig å klargjøre hvordan reglene om samodling vil slå ut. For at par i en slik situasjon skal kunne samodle må vilkårene i § 15 nytt fjerde ledd oppfylles fram til det inngås ekteskap. Når ekteskapet er inngått kan ektefellene treffe valg om formuesordningen. Legger de til grunn at eiendommen skal være felleseie, fortsetter samodlingen. Har samboerne ikke oppfylt vilkårene for samodling under samboerskapet og de senere inngår ekteskap slik at samodling kan skje, kan samodling først skje etter ekteskapsinngåelsen på lik linje med det som er tilfelle etter § 15 første ledd i gjeldende lov.

6.5.2.5 Makeskifte og odelsrett i sameieforhold, odelsloven § 16

Odelsloven kapittel V har regler om makeskifte og om odelsrett i sameietilfelle. Makeskiftereglene står i § 16 mens §§ 17 og 18 omhandler reglene om odelsrett i sameietilfellene. Verken utvalget eller departementet foreslår endringer i §§ 17 og 18.

Odelslovutvalgets forslag

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 å endre odelsloven § 16 tredje ledd og å gi bestemmelsen et nytt fjerde ledd. Gjeldende bestemmelse er beskrevet i punkt 3.6.5.

Utvalget foreslo at bestemmelsen i tredje ledd om at tilleggsjord går inn under odelen på eiendom eier har fra før burde utvides til å få anvendelse i de tilfeller hvor foreldelsestiden var ute. I nytt fjerde ledd foreslo utvalget dessuten en regel om at eiendommen også faller inn under odelen hvis makeskifte skjer på annen måte enn ved voldgiftsjordskifte. Utvalget viste i den forbindelse som et eksempel til de endringene i eiendomsforhold som ble etablert ved jordskifteløsninger i forbindelse med etablering av Rena leir.

Det er svært få høringsinstanser som har uttalt seg om forholdet, og de som gjør det støtter forslagene.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår ikke å endre odelsloven § 16 første og annet ledd.

Odelsloven § 16 tredje ledd bestemmer at når noen ved makeskifte etter jordskifteloven § 85 annet ledd (voldgiftsjordskifte) overlater odlings- eller odelsjord mot å få ny eiendom som det kan hevdes odelsrett til, skal den odelsrettslige stillingen

for eieren, odleren eller de som har odelsrett være den samme i forhold til den nye eiendommen som de hadde i forhold til den gamle. Det er etter tredje ledd andre punktum en forutsetning at eiendommen en tar over ved makeskiftet, er odelsfri eller blir det som følge av makeskiftet etter § 85 annet ledd. Departementet foreslår ikke endringer i disse reglene.

Departementet er enig med utvalget i at det kan være praktisk med slikt odelsbytte selv om det ikke skjer ved «voldgiftsjordskifte», men for å ha tilstrekkelig sikkerhet må departementet godkjenne resultatet. Hvem som skal få myndighet til å godkjenne resultatet må det være opp til departementet å bestemme. Departementet foreslår etter dette et nytt femte ledd som innebærer at § 16 tredje ledd andre og tredje punktum skal gjelde tilsvarende når makeskifte som skjer på annen måte enn ved voldgiftsjordskifte, dersom departementet (eller den departementet gir myndighet) godkjenner den nye ordningen. Se *lovutkastet, odelsloven § 16 femte ledd*.

Gjeldende odelslov § 16 fjerde ledd gjelder nå bare private kjøp av tilleggsjord uten statens mellomkomst. Etter gjeldende fjerde ledd går jord som blir lagt til en eiendom som tilleggsjord, og jorda – dersom det er odelsjord – er gjort odelsfri i samsvar med reglene om odelsfrigjøring inn under odelen på den eiendommen den blir lagt til. Departementet foreslår å endre bestemmelsen slik at tilkjøpt odelsjord også går inn under odel på den eiendommen den skal legges til, ikke bare når den er gjort odelsfri, men også når foreldelsestiden er ute. Se *lovutkastet odelsloven § 16 fjerde ledd*.

6.5.2.6 Alminnelige avgrensninger i løsningsadgangen

Odelsloven kapittel VI inneholder regler som innebærer en alminnelig avgrensning i løsningsadgangen.

Mot hvem odelsretten kan gjøres gjeldende.

Odelslovutvalgets forslag

Odelslovutvalget uttalte i NOU 2003:26 at reglene om hvem odelsretten kan gjøres gjeldende mot ikke har ført til nevneverdige komplikasjoner selv om reglene er fordelt mellom odelsloven, skifteloven og ekteskapsloven. Utvalget mente likevel at sammenhengen mellom dem burde komme klarere fram, og foreslo en tilføyelse i *odelsloven § 19* første ledd annet punktum som viste dette.

I odelsloven § 19 tredje ledd finnes den såkalte hjemmelsansvarsregelen. Den innebærer at den som frivillig har overdratt en odelseiendom, ikke

senere kan gå til løsnings sak mot erververen eller dennes rettsetterfølgere. Slik regelen er formulert vil den som utvalget peker på også ramme forhold som dette: Mor eller far overdrar eiendommen til sitt barn; blir eiendommen frasolgt barnet på tvangssalg, vil far eller mor være avskåret fra å løse eiendommen fra tvangsauksjonskjøperen. Dette resultatet harmonerer etter utvalgets syn dårlig med det som ble forutsatt i motivene til § 43 annet ledd (NOU 1972:22 side 84). Utvalget foreslår derfor at § 19 tredje ledd endres slik:

«Den som har avhendt odelsjord, har – med atterhald for det som følgjer av § 43 andre stykket – ikkje løysingsrett mot kjøparen eller rettsetterfølgjarane hans.»

Høringsinstansenes syn

Det er få høringsinstanser som har kommentert forslagene. Justisdepartementet foreslår et alternativ til gjeldende § 19 tredje ledd med følgende ordlyd:

«Den som har avhendt odelsjord, har ikkje løysingsrett mot kjøparen eller rettsetterfølgjarane hans med atterhald for der jorda er fråseld eigaren ved tvangssal.»

Departementets vurdering.

Departementet slutter seg til utvalgets syn på disse spørsmålene, og foreslår at det i § 19 første ledd tilføyes et nytt annet punktum hvor det går klart fram at odelsrett også kan gjøres gjeldende på skifte. Etter departementets vurdering vil både utvalgets og Justisdepartementets forslag til endring av § 19 tredje ledd gi nødvendig klarhet, og det er en fordel at et så viktig unntak fra selgers hjemmelsansvar kommer klart fram i loven. Departementet foreslår en ordlyd i samsvar med Justisdepartementets forslag. Forholdet til odelsloven §§ 50 og 71 er drøftet nedenfor i punkt 6.5.2.11 og 6.6.

Prioritetsavvik ved kjøpstilbud – interpellasjonsretten

Odelslovutvalgets forslag

Med hjemmel i odelsloven § 20 kan eier sette fram et kjøpstilbud slik at eldre barn får en frist til å gjøre bruk av odelsretten sin til skade for en yngre søster eller bror. Bestemmelsen er beskrevet i punkt 3.6.6.2.

Odelslovutvalget viste til at denne tilbudsordningen i hovedsak har virket gunstig. Utvalget tilrår at ordningen utvides slik at tilbud kan fremsettes, ikke bare overfor barn og/eller barnebarn,

men også overfor andre odelsberettigede. I tillegg foreslo utvalget at ordningen utvides slik at forespørsel kan fremsettes også der eieren har inngått kjøpekontrakt med en kjøper uten odelsrett. Utvalget foreslo ut over dette noen presiseringer i bestemmelsen, nemlig at reservasjon fra den som har fått tilbud om at vederlaget skal fastsettes etter odelsrettslige prinsipp ikke skal regnes som avslag, og at effekten av et ikke-akseptert tilbud bør opphøre etter to år. I tillegg foreslo utvalget at svarfristen kortes ned til to måneder. Utvalget drøftet dessuten virkningene av å si nei, eller ikke å svare, og utformet på bakgrunn av drøftingen forslag om endringer i reglene om omkostninger.

Høringsinstansenes syn

Mange høringsinstanser har uttalt seg til forslagene. Et flertall støtter utvidelsen av virkeområdet for bestemmelsen. Et annet flertall støtter forslaget om å redusere svarfristen. Justisdepartementet og fylkesmannen i Rogaland mener at forslaget til bestemmelse er blitt svært tung både språklig og i innhold. Statens landbruksforvaltning slutter seg til forslagene som helhet og viser til at forslagene vil føre til at en ved overdragelse av landbrukseiendom kan avklare det framtidige eierforholdet på et tidligere tidspunkt enn en ellers ville kunne gjøre.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår å videreføre ordningen med at eieren kan gi kjøpstilbud til bedre prioriterte odelsberettigede (interpellasjonsretten). En ønsker å utvide ordningen, fordi en slik ordning kan bidra til å unngå at det etter en overdragelse blir tvist mellom odelsberettigede og kjøperen av eiendommen. Departementet foreslår i tillegg flere andre endringer. En av dem er av mer redaksjonell karakter. Departementet er enig med Justisdepartementet og fylkesmannen i Rogaland i at utvalgets forslag til lovtekst har blitt noe tung. Justisdepartementet mener språket i første ledd bør vurderes nærmere, og leddet bør om mulig deles i flere ledd. Departementet har vurdert hvordan en kan gjøre reglene om kjøpstilbud lettere tilgjengelig for dem som leser loven. Departementet mener reglene bør fordeles på fire paragrafer.

Etter forslaget er det i § 20 regler om hva tilbudet kan gå ut på mens det i § 20 a er regler om frist for å gi svar på tilbudet og formkravene til tilbud og svar. I § 20 a finner en også gjeldende regel om at det skal sendes melding til overformyndighet når det kan være aktuelt å gi umyndige tilbud. I § 20 b er det regler om hvilke konsekvenser det skal ha ikke å gå inn i tilbudet, oversitte fristen og ta forbe-

hold. Den som får tilbud kan be om odelstakst for å få fastlagt eiendommens verdi. I § 20 c foreslår departementet regler som sier hvem som skal bære omkostningene knyttet til en slik takst.

Eieren kan etter gjeldende § 20 gi kjøpstilbud når han vil selge til et yngre barn. Departementet foreslår i § 20 fjerde ledd at også tingretten eller en bobestyrer i offentlig skifte skal kunne gi kjøpstilbud for å avklare om noen av dem med best odelsrett vil bruke retten sin. Departementet kan ikke se at noen av høringsinstansene er i mot en slik ordning.

Når retten til å gi tilbud er avgrenset til salg til yngre barn, innebærer det en avgrensning av eierens rett til å råde over eiendommen sin. Departementet foreslår i § 20 første ledd at eieren, tingretten eller bobestyreren kan gi slikt tilbud uansett hvem de vil selge til, også til en uten odelsrett. En slik utvidelse vil styrke eierens rett til å råde over eiendommen han eier. Det vil også kunne gjøre det lettere for eieren å bestemme seg for salg når han kan få brakt klarhet i om han kan gjennomføre salg til den han ønsker å selge til. En eier som vil selge en eiendom som tilleggsjord til han eller hun som for eksempel har leid jorda i lengre tid, vil kunne få klarhet i om odelsretten på gården vil hindre et slikt salg. Det er mulig å bruke muligheten til odelsfrigjøring om noen av de odelsberettigede vil bruke retten sin, men departementet mener det må være bedre å ha en ordning som i tillegg gjør det mulig å finne ut på forhånd om noen vil bruke odelsretten ved salg av tilleggsjord. Departementet kan som flertallet av høringsinstansene ikke se noen grunn til at eieren ikke skal ha mulighet til å skaffe seg en slik avklaring i alle tilfelle selv om dette innebærer et visst inngrep i retten til de odelsberettigede.

Departementet mener hensynet til eierens behov for å få klarhet i om de odelsberettigede vil bruke retten sin, gir grunnlag for å utvide ordningen med kjøpstilbud til også å gjelde salg av deler av odelseiendommen. Dette vil ha særdeles stor betydning når eieren ønsker å selge deler av eiendommen som tilleggsjord. Et delsalg av odelseiendommen vil regelmessig kreve samtykke etter jordloven § 12. Slikt samtykke må da landbruksmyndigheten vurdere og eventuelt gi på vanlig måte. Samtykke til fradeling vil i noen tilfelle føre til at det som blir fradelt ikke kan løses på odel. Det vil være tilfelle ved fradeling av for eksempel tomter som nevnt i odelsloven § 22. Forutsetningen for å kunne gi tilbud om kjøp er at det som blir fradelt kan løses på odel. Departementet foreslår derfor at eieren kan gi kjøpstilbud også ved salg av deler av eiendommen når det som er fradelt kan løses på

odel. Dette går etter forslaget fram av § 20 første ledd.

Etter gjeldende § 20 første ledd første punktum er det en forutsetning at eieren og det yngre barnet er enige om vilkårene. Det innebærer at det må være forhandlet fram en avtale som i alle fall dekker hovedpunktene i kjøpsforholdet og vilkårene må være reelle og saklig velbegrunnet. Dette er også utgangspunktet i forslag til § 20 første ledd. De odelsberettigede kan da se av avtalen hvilke rettsforhold de går inn i og hvem de tar plassen til. Departementet tror det for noen odelsberettigede som får tilbud vil kunne ha noe å si for avgjørelsen at de vet hvem eieren vil selge til – at det foreligger avtale med en navngitt person. Departementet mener likevel som utvalget at det må være anledning til å gi tilbud også om det ikke foreligger avtale med navngitt person. Alder eller endring av forholdene ellers kan gjøre det ønskelig for eieren å få klarhet i om noen av de odelsberettigede vil overta eiendommen selv om vedkommende ikke har forhandlet fram en avtale med noen navngitt person. Departementet kan ikke se at hensynet til de odelsberettigede bør veie tyngre enn hensynet til eierens behov for klarhet i om han kan selge til hvem han vil. Departementet foreslår derfor i § 20 andre ledd at eieren kan tilby selv om det ikke foreligger avtale med en navngitt person. Eieren må imidlertid også her gi de odelsberettigede reelle og saklig velbegrunnede vilkår.

Reglene om kjøpstilbud bygger på behovet eieren har til å få klarlagt om noen vil bruke løsningsretten sin når han overdrar eiendommen til noen med dårligere odelsrett eller uten slik rett. En slik klargjøring er ønskelig for å unngå strid i etterkant av overdragelsen. Departementet foreslår derfor ikke en «bordet fanger»-regel. Eieren skal etter forslaget ikke være bundet til å selge til noen som har sagt seg villig til å tre inn i kjøpstilbudet. Slik er reglene også i dag.

Etter gjeldende regler kan eieren sette en frist for de odelsberettigede til å si i fra om de vil tre inn i tilbudet. Denne fristen kan ikke settes kortere enn seks måneder. Departementet mener det fortsatt bør være mulig å sette en frist, men at fristen eieren eller bobestyreren kan sette bør kortes ned til to måneder. Se *lovutkastet odelsloven § 20 a første ledd*. Forslaget må ses i sammenheng med forslaget om å korte ned den alminnelige løsningsfristen fra et år til seks måneder, jf. forslag til § 40.

Departementet mener fristen på to måneder er rimelig når en tar hensyn til alle parter. Det å skulle svare på et slikt tilbud er en vesentlig avgjørelse slik at det er nødvendig å gi den som får tilbudet tid til å tenke gjennom spørsmålet. Ikke bare dreier

det seg om økonomiske vurderinger. Bruk av odelsretten vil også kunne innebære skifte av yrke og flytting, ikke bare for den odelsberettigede, men også for familien. Det reiser for eksempel spørsmål om mulighetene for arbeid utenfor gården for den odelsberettigede og de øvrige familie-medlemmene. På den annen side er det viktig for den som er tiltenkt eiendommen at han eller hun får vite så fort som mulig hva hans eller hennes livssituasjon vil bli. Det må imidlertid sies at for disse vil det vanligvis være slik at han eller hun i ervervsfasen kjente til at eiendommen var odelsjord og at en derfor kunne risikere ikke å få kjøpe eiendommen. Departementet mener at usikkerhetsperioden bør reduseres, og at minstefristen for å gi svar bør reduseres til to måneder.

I lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrett § 12 er det regler om frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Av § 12 andre ledd går det fram at fristen er to måneder «frå det tidspunkt varselet er kome fram til forkjøpsrettshavaren.»

Justisdepartementet sier i sin høringsuttalelse at regelen om når fristen regnes fra i § 12 andre ledd bør vurderes tatt med også i odelsloven § 20. Departementet mener at det vil være klargjørende å ta med en slik presisering av utgangspunktet for fristberegningen. Departementet foreslår derfor en slik endring i § 20 a.

Etter gjeldende § 20 første ledd annet punktum skal tilbud og svar være skriftlig. Tilbud og svar kan etter gjeldende § 20 fjerde ledd gjøres ved bruk av et elektronisk medium dersom partene er enige om det. Departementet foreslår ikke å endre disse reglene. Reglene går etter forslaget fram av § 20 a annet ledd. Etter forslaget til § 20 a tredje ledd skal tilbudet slik det er i dag også sendes overfor mynderiet når det er aktuelt å sette en tilbudsfrist for en umyndig. Denne ordningen ønsker departementet å føre videre for å sikre de umyndiges interesser på best mulig måte.

Departementet foreslår å samle reglene om konsekvensene av å ikke tre inn i tilbudet mv. i en *ny paragraf § 20 b*. Det får konsekvenser for den som får tilbudet om han takker nei, ikke svarer innen fristen for å svare, eller tar andre forbehold enn at verdien må fastsettes i samsvar med odelsloven § 49. Konsekvensen er at den som takker nei, ikke overholder fristen eller tar forbehold, ikke kan løse eiendommen når den blir solgt innen to år regnet fra tilbudsfristen gikk ut. Det er en forutsetning at avslag på tilbud, oversitting av fristen og forbehold at eiendommen blir solgt på vilkår som ikke er gunstigere enn det som gikk fram av tilbudet. Tilbudet må videre være saklig og velbegrunnet som etter gjeldende regler.

Departementet mener det ikke er rimelig at effekten av et ikke-akseptert tilbud er evigvarende. Departementet foreslår derfor å innføre en tilsvarende reservasjon som i lov av 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 10 om at effekten av ikke-akseptert tilbud opphører etter to år. De som avslår tilbudet eller som ikke svarer innen fristen kan etter § 20 b første ledd ikke løse når jorda innen to år, regnet fra tilbudsfristen går ut, blir avhendet på de vilkår som var fastsatt i tilbudet og disse vilkårene må regnes som reelle og saklig velbegrunnet. Har erververen odelsrett, blir den som fikk tilbudet stående etter erververen og hans linje i odelsrekka.

Departementets forslag innebærer at de som tar forbehold ikke kan løse dersom jorda blir solgt innen to år regnet fra tilbudsfristen gikk ut, jf. forslag til § 20 b første ledd. Ikke alle forbehold bør føre til at den som får tilbudet mister løsningsretten sin ved avhendelser som finner sted innen to år. Det er trolig allerede slik etter gjeldende regler at den som får tilbud kan ta forbehold om at vederlaget må fastsettes i samsvar med reglene i odelsloven § 49 uten at det får konsekvenser for løsningsretten. Dette er ikke direkte sagt i gjeldende § 20. Departementet mener det bør gå fram av loven at det ikke blir regnet som avslag på tilbudet om det i svaret blir tatt forbehold om at vederlaget må fastsettes i samsvar med reglene i odelsloven § 49. Hadde salget skjedd uten tilbud, ville løsning ha kunnet skje, og vederlaget ville blitt fastsatt etter reglene i § 49. Det er etter dette rimelig at den som har fått tilbud kan ta slikt forbehold.

Den som får tilbudet kan etter forslaget kreve å få fastsatt vederlaget i samsvar med reglene i odelsloven § 49. Departementet er videre enig med utvalget i at den som krever takst først skal være bundet av tilbudet når han krever å få overta eiendommen med basis i taksten. Departementet er enig med utvalget i at omkostningene i et slik tilfelle kan bli betydelige. Loven bør derfor ha regler om hvem som skal dekke omkostningene når vederlaget blir fastsatt i samsvar med odelsloven § 49. Den som får tilbudet må klargjøre hva som er «riktig pris». Det gjelder vurderinger som enhver som får et kjøpstilbud må gjøre, og utgiftene faller da på vedkommende. Departementet er derfor enig med utvalget i at disse utgiftene bør dekkes av den som får tilbudet. Departementet foreslår en *ny § 20 c* som gjelder omkostningsreglene utvalget foreslo i § 20 femte ledd. Forslag til § 20 c får overskriften «Kostnader ved takst». Har mottaker som har mottatt tilbud etter reglene i §§ 20-20 b krevd takst over eiendommen, jf. § 20 b annet ledd, bærer han kostnadene i samsvar med reglene i skjønnsloven § 42

første og annet ledd. Er eieren ikke villig til å selge til takstbeløpet, bærer eieren imidlertid kostnadene der takstbeløpet er lavere enn tilbudsbeløpet. Ved angrep på taksten gjelder skjønnsloven § 42 tredje ledd.

Adgangen til å nekte løsning når odelsløsning vil være klart urimelig

Odelslovutvalgets forslag

Odelsloven § 21 inneholder en bestemmelse som gjør det mulig å fravike odelsprioriteten ut fra en konkret skjønnsmessig vurdering av om det er rimelig å tillate odelsløsning. Gjeldende bestemmelse er beskrevet i punkt 3.6.6.3.

Odelslovutvalget foreslo at bestemmelsen burde utvides slik at den kunne tas i bruk også der eiendommen var solgt til en som ikke har odelsrett, og at bestemmelsen også skulle kunne tas i bruk når driftsenheten består av flere eiendommer, jf. odelsloven § 14.

Utvalget foreslo også at kriteriene for å fravike odelsprioriteten ble mer entydige slik at en kunne unngå tvister. Utvalget foreslo imidlertid ikke mer presise formuleringer til dette.

Utvalget gir samiske rettsoppfatninger en særskilt omtale. Utvalget har i NOU 2003:26 side 111 tatt inn en del av et referat fra en utredning tidligere jordbrukssjef John Osvald Grønmo har gitt om samiske rettsoppfatninger av betydning for odelsretten. I referatet står det blant annet:

«...Samiske rettsoppfatninger karakteriseres i stor grad av at de er desentraliserte og muntlige (altså lokale sedvaner) i motsetning til norsk rettstradisjon som i hovedsak er sentralisert og skriftlig. Tradisjonelt er det tatt lite hensyn til samiske rettstradisjoner, men her har det vært en dreining de senere tiår.

Samisk sedvane/rettstradisjon når det gjelder generasjonsskifter vedrørende fast eiendom, er at yngste barn (av og til yngste sønn) har førsteretten. I Tana, Kautokeino og Karasjok gjelder fortrinnsretten våningshuset med tilliggende jord (altså ikke bare bygninger, men også landbrukseiendommer). Skoltesamene i Russland og østre deler av Finnmark har den klareste fortrinnsretten, og da ofte for yngste sønn. Også i reindriftsnæringen er yngste barns fortrinnsrett til arv særlig sterk. Når yngste barn nytter sin førsterett får han/hun som hovedregel overta for en lav pris og særlig gjelder dette i reindriftsnæringen.

Yngste barns arverett har trolig først og fremst sammenheng med at den yngste får større ansvar med å drive gården/virksomheten etter hvert som foreldrene blir eldre. De eldre har i de fleste sammenhenger etablert

seg med egen virksomhet og familie – ofte med hjelp av foreldrene over lengre tid. Denne arveretten har trolig også sammenheng med yngste barns forpliktelse til å ta seg av foreldrene.

De fleste generasjonsskifter vedrørende landbrukseiendom i samiske familier, skjer i dag etter barnas interesse. Likevel er det en del eksempler på konflikter mellom eldste og yngste barn, der den eldste påberoper seg odelsretten, jf. blant annet Indre Finnmark retts- hjelpkontors arkivmateriale for tidsrommet 1987-1997. Slike saker får ofte en minnelig løsning fordi familiene setter mye inn på å holde fred innen familien. Vi må anta at den yngste velger å flytte fra gården når vedkommende skjønner at den norske odelslovgivningen vil stå sterkere i forhold til de samiske rettsoppfatningene i en rettssak. Etter spørsmål ble det opplyst at bruken av den yngstes rett har avtatt i takt med samfunnsutviklingen for øvrig, men dette har også sammenheng med mindre barnflokker og generell nedgang i landbruket.

Det er imidlertid ikke kjent at prinsippene i samisk rettstradisjon og odelsretten har stått mot hverandre i domstolsapparatet. I Hålogaland lagmannsretts (enstemmige) dom av 15. juli 1997 ble det imidlertid knyttet noen bemerkninger til spørsmålet, uten at det var nødvendig for domsresultatet (obitur dictum).

Sametinget ønsker at odelsloven skal vike når den i samiske forhold strider mot samiske rettsoppfatninger. Spørsmålet har i stor grad med samisk identitet å gjøre (trolig 6-7 slike saker i Kautokeino, Karasjok og Tana de siste 10 år). En måte å ordne dette på er at odelsloven viker i samiske områder (Finnmark, Nord-Troms og Tysfjord kommune med totalt ca 800 aktive gårdsbruk). Det er imidlertid ikke aktuelt å bruke samemantallet til dette formålet – samemantallet er kun et valgmann-tall.»

Utvalget mener odelslovgivningen i prinsippet bør være den samme i hele landet, men at de særlige samiske rettsoppfatninger må tillegges betydelig vekt der det er spørsmål om å bruke § 21 (og den parallelle bestemmelsen i § 52 femte ledd om åsetesretten). Utvalget peker på side 111 i NOU 2003:26 på at dette er et syn som allerede er kommet til uttrykk i rettspraksis. Utvalget forutsetter at holdningen som kommer til uttrykk i lagmannsrettsdommen som det er vist til og sitert fra på side 111 i utredningen vil bli opprettholdt og finner det tilstrekkelig med en presisering av dette i motivene til bestemmelsen. Utvalget mener også at regelen bør kunne bli påberopt i skiftesituasjonen, jf. odelsloven § 52 femte ledd. Utvalget foreslo derfor et nytt tredje ledd.

Utvalget la til grunn at straffbare forhold må kunne vektlegges i den konkrete vurderingen som skulle foretas, men fant ikke grunn til å foreslå noen egen bestemmelse om dette.

Høringsinstansene

Et klart flertall av de høringsinstansene som har uttalt seg om forslagene støtter utvalgets forslag.

Departementets vurderinger

Departementet mener som utvalget at odelslovgivningen i prinsippet bør være den samme i hele landet, men at de særlige samiske rettsoppfatninger må tillegges betydelig vekt der det er spørsmål om å bruke § 21 (og den parallelle bestemmelsen i § 52 femte ledd om åsetesretten). Dette er et syn som allerede er kommet til uttrykk i rettspraksis. Departementet legger til grunn at holdningen som kommer til uttrykk i lagmannsrettsdommen som det er vist til og sitert fra på side 111 i NOU 2003:26 vil bli opprettholdt, og finner det tilstrekkelig med en slik presisering i motivene til bestemmelsen. Departementet mener også at det må være slik i skiftesituasjonen, jf. odelsloven § 52 femte ledd. Departementet er således ikke enig i at hovedregelen må endres slik at odelsretten må vike i Finnmark, Nord-Troms og Tysfjord kommune for å ta vare på de samiske interessene og samisk rettstradisjon. Departementet har, bl.a. på bakgrunn av den domspraksis Odelslovutvalget har vist til og som ivaretar samisk rettsoppfatning, ikke sett behov for særlig konsultasjon med Sametinget om dette spørsmålet.

Departementet mener prinsippet i § 21 bør utvides slik at et løsningskrav kan stoppes også hvor det er rettet mot en uten odelsrett. Dette fordi eier og kjøper kan ha nære relasjoner selv om kjøper ikke har odelsrett. I noen slike situasjoner vil det kunne framstå som urimelig om den odelsberettigede fikk anledning til å løse eiendommen. Et eksempel kan være hvor en barnløs eier overdrar eiendommen til naboens barn som nærmest har vært som eierens barn eller fosterbarn. Et annet eksempel kan være hvor eiendommen er overdratt til en nabo som gjennom lang tid har vært en omsorgsperson for eieren.

Et løsningskrav mot en som ikke har odelsrett kan i dag bare hindres etter reglene om odelsmisbruk. Vilkårene for å nekte løsning er strenge etter gjeldende regler. Misbruksreglene kan ikke brukes i de tilfellene det virkelig er grunn til å tro at løsningsmannen vil ta over eiendommen og drive den på forsvarlig måte. Konflikten mellom eieren

og en slik odelsberettiget kan da ikke løses etter reglene om odelsmisbruk.

Departementet mener at domstolene bør kunne nekte løsning når forholdene tilsier det, og foreslår derfor å utvide odelsloven § 21 til også å omfatte løsningssak mot en som ikke har odelsrett. Departementets forslag innebærer at virkeområdet for § 21 blir utvidet og at den kan bli anvendt på flere tilfelle enn i dag.

Adgangen til å nekte løsning etter gjeldende § 21 er ment å bøte på uheldige og urimelige resultater av de odelsberettigedes løsningsrett, se Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 22. I vurderingen av om odelsløsning vil være «klårt urimeleg» kan det etter gjeldende § 21 første ledd annet punktum bl.a. legges vekt på om den eldre har vært fraværende i lengre tid og driver et annet yrke som han eller hun gjennom skolegang eller praksis har utdannet seg for, mens den yngre har vært hjemme og hjulpet til på gården og må regnes for å være skikket til å drive den. Det er således hensynet til den som vil odelsløse og den som står i fare for å miste eiendommen ved odelsløsning som er det sentrale i urimelighetsvurderingen.

Departementet mener det etter gjeldende bestemmelse ikke er adgang til å trekke inn i urimelighetsvurderingen landbruksfaglige betraktninger, uansett om eiendommen er solgt for å opprettholdes som eget bruk eller som tilleggsjord. Det innebærer for eksempel at det ikke kan trekkes inn i vurderingen at det gjennom salget er etablert en driftsmessig god løsning.

Departementets forslag innebærer etter dette ingen endring i hva det kan legges vekt på i urimelighetsvurderingen.

Se *lovutkastet, odelsloven § 21 første ledd*. Departementet foreslår også – som utvalget – et nytt tredje ledd som innebærer at regelen også kan anvendes på skifte. Se *lovutkastet, odelsloven § 21 nytt tredje ledd*.

Departementets forslag innebærer at også straffbare tilfeller skal kunne bli vektlagt. Departementet er enig med utvalget i at det ikke er nødvendig å gi bestemmelser av den art som finnes i arveloven § 73 for det tilfellet at den odelsberettigede forsettlig har tatt livet av eieren. Slik § 21 etter forslaget er utformet, mener departementet at bestemmelsen vil gi tilstrekkelig hjemmel til å stoppe et krav om å bli eier i kraft av odelsrett.

Fordi departementet foreslår at overgangsregelen i § 78 blir opphevet, kan en tenke seg flere tilfeller enn i dag der det er aktuelt å bruke § 21. Odelsloven § 12 regulerer da alene prioriteten mellom de odelsberettigede, slik at menn født før 1965 ikke lenger har prioritet før sine eldre søstre.

Videre får barn som er født utenfor ekteskap mellom 1917 og 1965 nå odelsrett uten at de er lyst i kull og kjønn. Følgen av endringene som gir enkelte kvinner bedre prioritet enn sine brødre og barn født utenfor ekteskap odelsrett de ikke tidligere har hatt, er at noen søsken må vike prioritet for sine søstre eller søsken utenfor ekteskap. Disse personene kan med best prioritet fram til nå ha hatt forventning om å overta en eiendom. Kanskje har de også innrettet seg på å overta gjennom å ta utdanning og skaffe seg praksis. I tilfelle der dette slår klart urimelig ut kan domstolene bruke § 21.

Andre alminnelige avgrensninger i løsningsretten.

Odelsloven §§ 22-24 gjelder avgrensninger i løsningsretten av ulik karakter. § 22 gjelder fradelte tomter, § 23 eiendom som etter skifte av forholdene ikke lenger fyller vilkårene i § 2 og § 24 særskilt skyldsatt småbruk. Departementet foreslår ingen endringer i disse bestemmelsene.

Odelsfraskrivelse med mer

Odelslovutvalget

Odelslovutvalget foreslo også en endring i *odelsloven § 25*. Se omtale av gjeldende regel i punkt 3.6.7. Utvalget viste til at det ofte kan være tvil om det er gitt avkall på odels- eller løsningsrett. For å unngå slik tvil foreslo utvalget at det skulle innføres et krav om skriftlighet, og da slik at den odelsberettigede ikke var bundet av et muntlig tilsagn om ikke å benytte odelsretten sin.

Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene, blant dem Den Norske Advokatforening, støtter forslaget. Foreningen viser til at presisjonsnivået i skriftlige erklæringer ikke alltid er det beste, men at forslaget fra utvalget trolig er det beste som kan oppnås. Fylkesmannen i Møre og Romsdal mener det bør utarbeides en egen blankett for dette formålet.

Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til utvalget i at det er ønskelig å rydde av veien tolkingstvil mht. om det er gitt eller ikke gitt en erklæring om odelsfraskrivelse. Dette innebærer et krav til skriftlighet som bør være et gyldighetsvilkår. Departementet foreslår derfor en endring i samsvar med utvalgets tilråding. Endringen går fram av *lovutkastet, odelsloven § 25*.

Overføring av odelsrett.

Departementet foreslår ingen endring i § 26. Bestemmelsen har regler om overføring av odelsrett når eiendommen er overført eller odelsretten er fraskrevet.

6.5.2.7 Odelsfrigjøring

Odelslovutvalgets forslag

Punkt 3.6.8 inneholder en beskrivelse av bestemmelsene om odelsfrigjøring. Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 endringer i odelsloven §§ 30, 31 og 33.

Utvalget foreslo for det første at *odelsloven § 30* burde endres slik at vedtak om odelsfrigjøring ikke lenger må være truffet før stat eller kommune har tinglyst sitt erverv. Bare noen få høringsinstanser har kommentert forslaget. Departementet oppfatter det slik at de er enige med utvalget.

Utvalget foreslo også endringer i *odelsloven § 31* som gjelder erverv av tilleggsjord til landbrukseiendom. Utvalget påpekte at ordlyden i bestemmelsen ikke gir tydelig uttrykk for at en kan odelsfrigjøre uansett hva den formelle ervervs måten er, dvs. om overdragelsen bygger på frivillig handel, arv eller tvangssalg. Den var også uklart formulert i forhold til om interesseavveininger i oreigningsloven § 2 skulle gjelde. Etter gjeldende lov har odelsberettigede som er nær slekt et sterkere vern enn de som er fjernere. I tillegg er det et skille mellom eiendommer over eller under 30 dekar. Utvalget foreslo at regelen skulle være lik i for alle og uavhengig av arealstørrelse. Utvalget vurderte å ta inn en saksbehandlingsregel som fastsetter at departementet kan unnlate å ta en søknad om odelsfrigjøring opp til behandling hvis det ikke foreligger en aktuell løsningssak. Utvalget fant likevel ikke grunn til å foreslå at det fastsettes en slik lovregel fordi det kan koste penger å ta ut stevning, og det kan ta lang tid før stevningen blir tatt ut. Utvalget viste til at det allerede fra ervervet kunne være på det rene at en sto overfor reelle odelsproblemer som bør søkes avklart så raskt som mulig. Utvalget foreslo derfor at det blir en frist for å fremme krav om odelsfrigjøring. Utvalget foreslo for øvrig at odelsfrigjøring begrenses til tilfeller hvor eier av hovedbølet og tilleggsjorda reelt sett er den samme.

Utvalget foreslo at de fleste saksbehandlingsreglene i *odelsloven § 33* burde kunne legges inn i forskrifter og regler om delegasjon. Utvalget mente at lovteksten kunne begrenses til å gjelde varsel til de odelsberettigede om at saken var reist, og en regel om at odelsløsningssak som eventuelt er reist skal stanses til odelsfrigjøringsspørsmålet er avgjort. I

tillegg foreslår utvalget en forskriftshjemmel som gir departementet mulighet til å gi nærmere regler om saksbehandlingen.

Høringsinstansenes syn

Det er få høringsinstanser som har kommentert forslaget. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane og Gol kommune mener at en uttalefrist på 3 måneder er for lang tid, og foreslår en måned. Justisdepartementet stiller spørsmål ved hva departementet kan gi nærmere regler om, og peker på at forskriftshjemmelen bør være mer utførlig.

Departementets vurderinger

Når det offentlige foretar grunnerverv med tanke på å ivareta viktige samfunnsformål, er det behov for at det ikke hefter odelsrett på eiendommen. En del grunnerverv skjer ved ekspropriasjon. I slike tilfeller bortfaller odelsretten, se § 32 i loven. I mange tilfeller skjer likevel ervervet frivillig. Da kan det oppstå tilfeller hvor forvaltningen i første omgang ikke hadde kjennskap til at det fantes odelsberettigede til eiendommen, eller hadde fått en forståelse av at de ikke ville bruke odelsretten. Når spørsmålet om odelsfrigjøring dukker opp i ettertid reduseres mulighetene for effektivt å gjennomføre offentlige tiltak. Departementet slutter seg på dette grunnlaget til forslaget fra Odelslovutvalget, se *lovutkastet odelsloven § 30 første ledd*.

Odelsloven § 31 ble endret 8. desember 2006. Slik § 31 første punktum nå lyder er det ikke tvil om at en kan odelsfrigjøre uansett hva den formelle ervervs måten er. Ordlyden i annet punktum viser også klart at det grunnleggende prinsippet i oreigningsloven § 2 må være oppfylt når det er tale om å odelsfrigjøre eiendommer på 30 dekar eller mer til skade for nære slektninger. Departementet mener at odelsfrigjøring bare bør kunne skje der en har en rimelig grad av sikkerhet for at eiendommen som frigjøres fra odel blir en del av hovedeiendommen også i framtida. Dette innebærer at odelsfrigjøring bare bør kunne skje dersom hovedeiendommen og den aktuelle jorda eies av samme person. Er det ulike eiere av registernumrene på hovedeiendommen, foreligger ikke slik sikkerhet. En foreslår en endring i lovteksten i første ledd som gjør dette klarere enn i dag. Se *lovutkastet odelsloven § 31 første ledd første punktum*.

Departementets erfaring er at det i praksis ikke er klare forskjeller i vurderingene basert på hvor nære slektninger som er involvert eller om arealet er under eller over 30 dekar. Det sentrale for avgjørelsesorganet synes å være hvor sterk tilknytning de odelsberettigede har til eiendommen. Når til-

knytningen er sterk er det departementets inntrykk at avgjørelsesorganene i praksis bygger på de samme strenge krav til at det må foreligge en overvekt av fordeler som tilsier odelsfrigjøring. Denne vurderingen blir gjort uavhengig av om eiendommen for eksempel har et areal på 28 eller 32 dekar, eller om det dreier seg om å odelsfrigjøre til skade for nære eller fjernere slektninger (odelsberettigede). Departementet mener på denne bakgrunn at det ikke er avgjørende hensyn som taler mot at det stilles de samme krav til odelsfrigjøring uavhengig av eiendommens størrelse eller slektsnærhet. Vilkåret for å odelsfrigjøre blir etter dette strengere for fjernere odelsberettigede og for eiendommer under 30 dekar. Departementet foreslår likevel en endring som innebærer en forenkling av bestemmelsen. Forslaget går fram av *lovutkastet odelsloven § 31 første ledd annet punktum*.

Departementet slutter seg dessuten til forslaget om at det bør settes en frist for å søke odelsfrigjøring. Departementet mener at to måneder er en passende frist regnet fra det tidspunktet odelsstevningen forkynnes for eieren. Se *lovutkastet odelsloven § 31 nytt annet ledd*.

Etter gjeldende regler skal de odelsberettigede gis anledning til å uttale seg til spørsmålet om odelsfrigjøring. Departementet er enig med de av høringsinstansene som mener at dagens uttalefrist på tre måneder for de odelsberettigede er for lang tid. Det må kunne kreves at de odelsberettigede gir uttrykk for sine syn på spørsmålet om odelsfrigjøring relativt raskt. Behandlingen av spørsmålet om odelsfrigjøring tar tid, og en lang uttalefrist forlenger den totale behandlingstiden unødigg. Fristen innebærer heller ikke at forvaltningen skal se bort fra uttalelser som kommer inn senere. Departementet foreslår en uttalefrist på en måned slik noen av høringsinstansene har vært inne på. Se *lovutkastet, odelsloven § 33 første ledd første punktum*.

Departementet foreslår dessuten at det overfor dem som vanskelig kan varsles individuelt kan varsles ved kunngjøring i Norsk lysningsblad. Se *lovutkastet, odelsloven § 33 første ledd annet punktum*.

Departementet er også enig med utvalget i at saksbehandlingsreglene i hovedsak bør følge av forskrift. I tråd med uttalelsen fra Justisdepartementet foreslår Landbruks- og matdepartementet at forskriftshjemmelen angir at den skal gjelde saksbehandlingen. Det omfatter vurderingen av om de formelle vilkårene for odelsfrigjøring er oppfylt, den ordinære behandlingen av søknaden, samt hvilke opplysninger og dokumenter som skal følge søknaden. Forslagene går fram av *lovutkastet, odelsloven § 33 nytt tredje ledd*.

6.5.2.8 Gjenlevende ektefelle

Det er gitt regler om forholdet mellom de odelsberettigede og gjenlevende ektefelle i odelsloven kapittel IX. Reglene er beskrevet foran i punkt 3.6.9.

Odelslovutvalgets forslag

Odelslovutvalget foreslo at gjenlevendes vern overfor barn og barnebarn burde bygge på det som i praksis er normalløsningen, nemlig at gjenlevende blir eier av avdødes odelseiendom. Konkret foreslo utvalget at formuleringen i odelsloven § 34 første ledd første punktum ble endret fra «ikkje ta bruken av jorda frå den attlevande» til «ikkje ta eigedomen frå den attlevande», og at annet punktum ble endret slik at den istedenfor å si at barnet hadde en rett til å overta «bruken» så har barnet rett til å overta «jorda». I nytt tredje ledd foreslo utvalget bestemmelser som kan gi gjenlevende samboere et vern som kan sammenlignes med det vernet ektefeller har.

Utvalget viste ellers til den kritikken som er fremført i forhold til at odelsloven har opprettholdt et skarpt skille mellom felleseie og særeie. Utvalget fant ikke grunn til å foreslå endringer i dette, og viste til at loven gir ektefellene et valg som de selv må foreta.

Utvalget foreslo at gjenlevendes rett etter odelsloven § 35 til vern overfor avdødes særkullsbarn med odelsrett burde utvides slik at bestemmelsen også ga et vern overfor neste generasjon. Utvalget foreslo på denne bakgrunn en tilføyelse i første ledd. Også i slike tilfeller mente utvalget at vernet burde bygge på at gjenlevende blir eier, og første ledd annet punktum ble foreslått endret i samsvar med dette. I tillegg foreslo utvalget at samboere burde likestilles med ektefeller.

Utvalget foreslo også en presisering i odelsloven § 36 slik at formuleringen «ått eigedomen i felleseie med den avlidne i minst 5 år» erstattes med at «eigedomen har vore i felleseie med den avlidne i minst fem år». Utvalget foreslo også at samboere burde likestilles med ektefeller etter denne bestemmelsen.

Gjenlevende har etter odelsloven § 38 en plikt til å sørge for oppfostring og utdanning for barna etter avdøde (stebarna). Utvalget foreslo denne plikten opphevet, og viste til at særregelen i arveloven ble opphevet i 1972. Når det ikke lenger er en underholdsplikt generelt ved utskifte, fant utvalget grunnlag for å opprettholde bestemmelsen. Utvalget foreslo dessuten at bestemmelsen om gjenlevendes rett etter odelsloven § 39 til å bo på eiendommen burde opprettholdes, men modifi-

seres noe, og bli ny § 38 slik at utvalgets forslag til nye bestemmelser om bo- og driveplikt kunne tas inn i § 39.

Utvalget foreslo også et nytt tredje ledd i odelsloven § 34 som på visse vilkår gir gjenlevende ektefelle rett til å bli sittende med eiendommen etter at den andre ektefellen er død. Forslaget innebar at samboere langt på vei skulle stilles likt med ektefeller. Utvalget viste til at gjenlevende samboer ikke kan komme inn under reglene i arveloven om uskifte. Selv om avdøde i testament overlater eiendommen til gjenlevende, vil pliktreglene om at etterkommerne skal overta 2/3 av formuen ofte innebære at testamentet ikke er tilstrekkelig til at gjenlevende samboer kan bli sittende med eiendommen.

Utvalget foreslår at det i ny § 39 skal fastsettes nye bestemmelser der bo- og driveplikt oppstilles som vilkår for at gjenlevende skal kunne gjøre bruk av vernereglene etter §§ 34-36. Utvalget viste til at gjenlevende bare unntaksvis vil ha odelsrett, og at disse ervervene derfor normalt ikke vil falle inn under bestemmelsene om bo- og driveplikt i odelsloven kapittel VII.

Gjenlevendes forhold til bo- og drivepliktsreglene vil da reguleres av lov av 28. november 2003, konsesjonsloven. Utvalget viste ellers til at det kommer privatrettslige regler i tillegg til de offentligrettslige. Utvalget uttalte følgende om dette:

«Når gjenlevende gis et vern overfor de odelsberettigede, er dette først og fremst for å beskytte gjenlevende mot å bli fordrevet fra den eiendom som kan ha vært hjem og kanskje også arbeidsplass gjennom mange år. Dersom gjenlevende ikke vil opprettholde eller reetablere et slikt forhold til eiendommen, kan hensynet til de odelsberettigede bli dominerende. Selv om gjenlevende ikke har bodd på eiendommen, kan tilknytningen i mange tilfelle være sterk, slik at gjenlevende som ønsker å tilflytte eiendommen etter dødsfallet, bør komme inn under vernereglene i §§ 34-36.

Utvalget antar at ikke bare de odelsrettslige regler bør fremgå av odelsloven. At det også er offentligrettslige regler om bo- og driveplikt, bør kommet til uttrykk i loven, og forholdet mellom de to regelsett må avklares. Dette er bakgrunnen for Utvalgets forslag til ny § 39:

«For at attlevande skal ha det vern som er nemnt i §§ 34 til 36, må han eller ho bu på eigedomen, seinast frå eit år etter at han eller ho blei eigar. Ved varig fråflytting eller der eigedomen ikkje blir drive på forsvarleg måte, kan ein med odelsrett krevje eigedomen. Den styresmakt som kan gi dispensasjon frå dei offentligrettslege bu- og drivepliktreglane, jf. andre

stykket, kan også gi dispensasjon frå buplikten etter første punktum.

Desse reglane endrar ikkje på det som følger av ålmenne reglar om bu- og driveplikt, men den tida attlevande har budd på eigedomen før overtakinga, reknast mot plikttida. Blir slike ålmenne reglar brote, skal styresmakta så langt mogleg varsle odelsrettshavarane før offentligrettslege sanksjonar blir nytta.

Når ein odelsrettshavar krev eigedomen etter denne paragrafen eller § 34, § 35 eller § 36, gjeld reglane i kapittel XIV.»

Gjenlevende ektefelles vern etter odelsloven §§ 34 og 35 skal etter utvalgets forslag gjelde tilsvarende når gjenlevende i ekteskapsliknende forhold blir eier av avdødes jord. Gjenlevende samboer kan ikke påberope seg slektskapsunntaket i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 som konsesjonsfrihetsgrunn ved slike erverv. Gjenlevende samboer vil måtte søke konsesjon dersom ervervet ikke kan unntas på grunnlag av eiendommens karakter, se konsesjonsloven § 4. I vurderingen av om gjenlevende samboer skal få konsesjon inngår bl.a. spørsmålet om det skal stilles vilkår om bo- og driveplikt.

Utvalget foreslo ut over dette en egen bestemmelse om at gjenlevendes bruk av sine rettigheter etter kapittel 9 blir betinget av gjenlevende bosetter seg på eiendommen innen ett år. Forslaget innebar også at gjenlevende plikter å sørge for at eiendommen blir forsvarlig drevet.

Høringsinstansenes syn

Norges Bygdekvinnelag, Likestillingssenteret og Likestillingsombudet peker i sine kommentarer til forslaget på at bestemmelsene til vern om gjenlevendes stilling har størst betydning for kvinner fordi kvinner lever lenger enn menn. Dette må ses i sammenheng med at menn fram til 1965 har hatt forrang i forhold til døtre. De foreslår på den bakgrunn at reglene oppheves. Likestillingssenteret har reist spørsmål ved hva som menes i § 35 første ledd annet punktum når det heter at vernet kan forlenges etter at barnet har fylt 18 år når noe annet ville være «klårt urimeleg, omsyn tatt til begge parter». Justisdepartementet mener at vilkåret «ekteskapsliknande sambuarforhold», som er brukt i §§ 34, 35, 36 og 47, er et vagt og uklart vilkår som kan skape tvister. Justisdepartementet uttaler:

«Man kan spørre om ekteskap i dag er så ensartede at det uten videre er lett å si hva som er et «ekteskapsliknande» forhold dersom vigselstest foreligger. Også § 15 nytt fjerde ledd gjelder for «ekteskapsliknande forhold», men

rettsvirkningene er her knyttet også til at samboerne «i hele hevdstida har same adresse i folkerregisteret», slik at tvilstilfellene etter § 15 nytt fjerde ledd må bli langt færre. Det er Justisdepartementets klare oppfatning at loven entydig må definere hvilke samboerskap som er «ekteskapsliknande». Dette begrepet gir i seg selv liten veiledning. I NOU 1999: 25 Samboere og samfunnet kapittel 12 er samboerbegrepet drøftet inngående, og synspunktene er langt på vei fulgt opp i St.meld. nr. 29 (2002-2003). Hvilken definisjon som er mest hensiktsmessig kan variere fra rettsområde til rettsområde, da forskjellige hensyn gjør seg gjeldende. Vi antar at det kan være hensiktsmessig å vurdere odelslovens samboerdefinisjoner i sammenheng med eventuelle endringer i i arveloven i forbindelse med oppfølgingen av St.meld. nr. 29 (2002-2003). Selv om det ikke er opplagt at definisjonene bør være de samme, bør dette i det minste vurderes.»

Departementets vurderinger

Departementet mener på samme måte som utvalget at reglene i odelsloven om gjenlevende ektefelles stilling i store trekk må bli ført videre. Gjenlevende vil i de tilfellene dette gjelder ha behov for vern mot å bli drevet vekk fra det som har vært bolig og næringsvei for ektefellene.

Departementet mener at det å ha bestemmelser som sikrer gjenlevendes stilling for så vidt ikke skulle trenge noen særlig begrunnelse.

Dersom reglene ble opphevet, ville gjenlevende ikke være vernet etter odelsloven, bare nyte et begrenset vern som følge av skifteloven og arveloven. En opphevelse vil derfor ikke styrke gjenlevende stilling slik Norges bygdekvinnelag, Likestillingssenteret og Likestillingsombudet er opp tatt av. Departementet mener loven bør bygge på en fornuftig avveining mellom gjenlevendes interesser og den legitime interessen en odelsberettiget har i å få overta eiendommen på et passende tidspunkt. Departementet mener at gjeldende bestemmelser i det store og hele gir en slik balansert løsning, og foreslår ikke store og gjennomgripende endringer. Departementet støtter også utvalgets syn i vurderingen av skillet mellom felles- eie og særeie. Departementet har fulgt opp utvalgets forslag til endringer i *lovutkastet odelsloven § 34 første og annet ledd*. Departementets forslag til lovttekst fraviker utvalgets forslag på ett punkt. Departementet mener begrepet «jorda» brukt i forslaget § 34 annet ledd bør byttes ut med «eigedommen». Begrepet «jorda» peker språklig sett i første rekke på jordbruksareal, ikke skog. Departementet mener barnets rett til å overta må gjelde hele

eiendommen og da blir bruken av begrepet jorda ikke dekkende.

Departementet er enig i utvalgets forslag til endringer i odelsloven § 35, og har tatt dem inn i *lovutkastet, odelsloven § 35*. Når det gjelder innveidningen fra Likestillingssenteret, erkjenner departementet at formuleringen er skjønnsmessig. Det er likevel vanskelig å tenke seg andre formuleringer som kan ta vare på hensynet til begge parter og som ikke inneholder skjønnsmessige vurderinger. Bestemmelsen har dessuten stått i loven i en tid uten at det har vist seg vanskelig å håndtere. Departementet foreslår etter dette ingen endring i den.

Departementet er også enig i forslagene til endringer i § 36 og opphevelse av reglene om underholdsplikt i gjeldende § 38. En særregel i odelsloven synes ikke lenger å ha noen reell begrunnelse.

Departementet mener også at reglene i § 39 bør modifiseres, og at innholdet i denne bestemmelsen flyttes til ny § 38. Gjenlevende må ha rett til et «høveleg» gratis husrom. Uttrykket må oppfattes slik at kravene må tilpasses forholdene på den aktuelle eiendommen, og det må tas hensyn til den nye eierens behov. Justisdepartementet mener forslaget til ny § 38 gjelder et viktig spørsmål for gjenlevende ektefelle, men at forslaget legger opp til en svært skjønnspreget vurdering. Justisdepartementet uttaler: «Vi mener at avgjørelse av et slikt viktig spørsmål om mulig bør knyttes til klarere vilkår eller til et mer presist skjønnsstema som sikrer mer forutsigbare avgjørelser.»

Forslaget legger opp til en skjønnspreget vurdering. Landbruks- og matdepartementet mener det dreier seg om viktige spørsmål hvor det er viktig at avgjørelsene er forutsigbare. Departementet mener på samme måte som utvalget at dagens regel er for absolutt og i for liten grad tar hensyn også til den som skal overta. Skal en få en regel som ivaretar både gjenlevendes og den odelsberettigedes interesser, og som gjør det mulig å komme fram til gode løsninger i den enkelte saken, er det vanskelig å komme utenom en skjønnspreget regel.

Hvorvidt gjenlevende har flyttet for godt må vurderes ut fra situasjonen en står over for. Har gjenlevende giftet seg på ny, fått arbeid et annet sted og flyttet ut av huset, vil en vel i de fleste tilfeller legge til grunn at flyttingen er «for godt».

Departementet er enig med utvalget i at det ut fra en rettferdistankegang bør være et generelt vilkår for gjenlevendes vern etter odelsloven at gjenlevende faktisk bor på eiendommen, og sørger for at den blir forsvarlig drevet. En slik plikt er dessu-

ten godt forenlig med de hensyn som begrunner den alminnelige bo- og driveplikt. Departementet foreslår derfor en lovregulering av dette i tråd med utvalgets forslag. Departementets forslag er likevel justert noe på grunn av forslagene i punkt 6.3 og 6.4 om de generelle endringene i reglene om bo- og driveplikt.

Departementet er for øvrig enig med utvalget i at samboere bør ha krav på vern på samme måte som ektefeller når samboerforholdet har hatt en ekteskapsliknende karakter. De nye reglene i arveloven §§ 28 a og følgende innebærer at slike samboere nå kan sitte i uskifte. Departementet mener likevel at odelsloven §§ 34, 35 og 36 bør endres i tråd med utvalgets forslag, slik at deres rettsstilling i forhold til odelsgården går uttrykkelig fram av odelsloven. Se *lovutkastet odelsloven §§ 34 nytt tredje ledd, 35 nytt tredje ledd og 36 nytt annet ledd*. Bestemmelsene omfatter også partnere som lever i et registrert partnerskap.

Forslaget til regler om gjenlevendes bo- og driveplikt i § 39, er nye i odelsloven. Et naturlig krav er at den gjenlevende som bruker retten etter §§ 34–36 faktisk også bosetter seg på eiendommen og blir boende der og driver den på forsvarlig måte. Et slikt krav følger nå bare av § 35 om forholdet mellom gjenlevende og særkullsbarn og av § 36 for fjernere odelsberettigede, men bør etter departementets oppfatning gjøres til et generelt vilkår for gjenlevendes vern etter odelsloven.

Bestemmelsene i §§ 34–36 skal først og fremst beskytte gjenlevende fra å bli drevet vekk fra det som har vært bolig og arbeidsplass i mange år. Dersom gjenlevende ikke vil opprettholde et slikt forhold til eiendommen kan hensynet til de odelsberettigede i stedet bli tillagt sterkere vekt. Departementets forslag er derfor at gjenlevende må opprettholde en tilknytning til eiendommen som ikke er for fjern. Departementet foreslår lovregulering i tråd med det som er foreslått av utvalget, se *lovutkastet, odelsloven § 39*.

På grunn av forslaget i punkt 6.2 om å flytte reglene om bo- og driveplikt til hhv. konsesjonsloven og jordloven, er departementets forslag til § 39 ikke utformet på samme måte som utvalget foreslo. Realiteten i forslaget tar imidlertid sikte på det samme. Departementet viser derfor til utvalgets omtale av § 39 på side 124 – 125:

«Første ledd gir i generalisert form uttrykk for det som ligger i gjeldende lovs § 35 tredje punktum om at bruksretten faller bort ved frivillig og varig fraflytting. Det er tilknytningen til eiendommen som er det sentrale, og denne tilknytning må ikke være altfor tynn. Kravet er at eien-

dommen fortsetter å være eller i alle fall nå blir gjenlevendes permanente oppholdssted. I siste fall må boforholdet være etablert innen ett år. Det må imidlertid være mulig å dispensere fra disse plikter, for eksempel der enken tar utdanning for landbruk, eller for et annet yrke idet gården ikke gir tilstrekkelig levebrød. Og det må også være adgang til dispensasjon på mer permanent basis, for eksempel der gjenlevendes bolig er et eget odelsfritt bruksnummer i nær tilknytning til odelseiendommen, kanskje endog utskilt fra odelseiendommen. I mange tilfelle vil det kreves dispensasjon også fra de offentligrettslige regler (jf. utkastets annet ledd), og en slik dispensasjon bør etter Utvalgets oppfatning være avgjørende også i forhold til første ledd. Men det kan forekomme at det bare kreves dispensasjon etter første ledd (for eksempel der enken har bodd på eiendommen i mer enn fem år, jf. utk. annet ledd). Likefullt antar Utvalget at det er mest hensiktsmessig at vedkommende landbruksmyndighet blir dispensasjonsmyndighet også i forhold til den boplikten som følger av første ledd. Dette fremgår av tredje punktum i første ledd.

I annet punktum er det forutsatt at gjenlevende må drive eiendommen på en forsvarlig måte, og det gjelder hus såvel som innmark og utmark. Ved vanhevd vil den odelsberettigede kunne kreve eiendommen. Ikke en hvilken som helst svikt med hensyn til forsvarlig drift kan være nok til at gjenlevende fratras eiendommen. Det må dreie seg om et mislighold som er vesentlig.

I annet ledd er det for sikkerhets skyld sagt at nærværende bestemmelse ikke endrer noe med hensyn til de bo- og drivepliktregler som måtte finnes annetsteds. Men det tas den reservasjon at ved å ha bodd på eiendommen før dødsfallet, kan boplikten være helt eller delvis oppfylt. Videre fremgår det av leddets annet punktum at odelsretten går foran de offentligrettslige regler så langt det er noen konflikt.

I tredje ledd er det sagt at krav fra en odelsberettiget som vil ta eiendommen fra gjenlevende fordi vernetiden er ute eller vernebetingelsene er brutt, er et odelsløsningskrav som må fremmes i samsvar med reglene i kapittel XIV. Det tilføyes at når adgangen til å gå til løsningssak foreligger, taper ikke den odelsberettigede sin odelsrett eller odelsprioritet ved å vente med å fremme sitt krav. Dette fremgår av lovens § 48. I en slik situasjon kan det tenkes at myndighetene konstaterer brudd på bo- og drivepliktreglene, men i så fall skal den odelsberettigede varsles før de offentligrettslige sanksjoner settes inn. Det vil si at den odelsberettigede på dette stadium kan tenkes å ville gå til løsningssak.»

Reglene innebærer at det oppstår bo- og driveplikt dersom gjenlevende overtar eiendommen. Dersom gjenlevende ikke overtar fordi en med bedre odelsrett ønsker å overta den, sikrer bestemmelsene den gjenlevende en mulighet til å beholde eiendommen. Dette vernet er betinget av at gjenlevende skal bruke eiendommen til bolig, og at gjenlevende driver den. Dersom vernet faller bort fordi gjenlevende ikke oppfyller betingelsen, kommer de odelsberettigede i posisjon på vanlig måte.

6.5.2.9 Foreldelse av odelsrett og løsningsrett, odelsloven §§ 40-41.

Reglene om foreldelse av løsningsrett og odelsrett står i odelsloven kapittel X.

Odelsloven § 40 fastsetter en frist for odelsløsning på ett år fra den dagen dokument som gir den nye eieren full hjemmel til eiendommen blir tinglyst. Bestemmelsen er omtalt i punkt 3.6.10.

Odelslovutvalget

Odelslovutvalget vurderte i NOU 2003:26 om fristen burde kortes ned. Utvalget viste til at fristen for å gjøre gjeldende løsningsrett etter lov om løysingsrettar kan forkortes til to måneder ved at en av partene gir skriftlig varsel om eiendomsovergangen til den som har forkjøpsrett. Etter utvalgets mening er det ikke grunnlag for å fastsette en så kort frist i odelsloven all den tid det dreier seg om en lovbestemt frist som partene ikke kan endre på. Det må da opereres med en frist som i de fleste tilfeller fremstår som rimelig. Utvalget kom under noe tvil og etter en totalvurdering til at fristen bør settes til seks måneder.

Utgangspunktet for fristen er i dag tinglysingen av den eiendomsoverføringen som følger av kjøp, arv, gave og lignende. Ved frivillig overgang er det et tilleggsvilkår som innebærer at fristen ikke begynner å løpe før tidspunktet for bruksovertagelsen dersom bruksovertagelsen skjer senere enn tinglysing av hjemmelsdokumentet. Utvalget pekte på at denne bestemmelsen leder til en rekke spørsmål som kan volde tvil, og at disse tvilsspørsmålene ikke var egnet til å bli løst gjennom presiseringer i lovteksten. Utvalget foreslo at annet ledd oppheves, og at tredje ledd skulle være nytt annet ledd.

Høringsinstansenes syn

Forslaget til endringer i § 40 støttes bl.a. av Justisdepartementet, Finansdepartementet, Kommunal- og arbeidsdepartementet og Statens landbruksforvaltning. Justisdepartementet uttaler bl.a.:

«Når fristen kortes ned til 6 måneder, kan det i og for seg vurderes om fristen ubetinget bør løpe fra tinglysingen av skjøtet slik som i dag, eller om man bør stille opp et annet utgangspunkt for fristen, sml. lov om løysingsrettar § 12 første ledd, jf. § 11. Vi ser imidlertid flere hensyn taler for å beholde et så klart fristutgangspunkt som i odelsloven § 40 i dag, og finner for vår del ikke hensynet til å få overenstemmelse med lov om løysingsrettar som tilstrekkelig grunn til å endre fristutgangspunktet.»

Den Norske Advokatforening mener på sin side at en frist på seks måneder er for kort dersom utgangspunktet skal være tinglysingen. 12 fylkesmenn og 10 fylkeslandbruksstyrer støtter forslaget om seks måneders alminnelig løsningsfrist, mens tre fylkesmenn og fire fylkeslandbruksstyrer mener det er grunn til å holde på dagens regel. Det er også stor variasjon i synet på om det bare bør være tinglysing som danner utgangspunktet for fristberegningen.

Departementets vurderinger

Hensynet til den som har overtatt tilsier at fristen for å gå til løsningssak ikke bør være lengre enn det som er nødvendig. Fristen må samtidig være lang nok til at de odelsberettigede på en forsvarlig måte kan få vurdert om de vil bruke retten sin. Hensynet til forutberegnelighet tilsier dessuten at skjæringspunktet for fristberegningen er så klart som mulig.

Departementet er enig med utvalget i at fristen bør kortes ned til seks måneder. I dagens samfunn vil odelsberettigede i de aller fleste tilfeller ha rimelig tid til å overveie både økonomiske og personlige forhold når fristen har en slik lengde. Aktuelle vurderinger er hvilken avkastning eiendommen kan gi og om den vil kunne forsvare den kjøpesummen løsningsmannen vil måtte betale. Andre vurderinger er knyttet til hvilke investeringer som må gjøres på bygninger og eiendommen ellers. I mange tilfeller må løsningsmannen ta opp lån, men også spørsmål om lån vil normalt kunne avklares innen en frist på seks måneder. For noen vil odelsløsning innebære skifte av yrke og at en flytter til eiendommen. Har løsningsmannen familie må også forhold omkring dette avklares. Fristen for å flytte til er imidlertid på ett år, og departementet antar at den samlede fristen for dette må anses tilstrekkelig i langt de fleste tilfellene.

Departementet mener også at en bør holde fast ved tinglysingstidspunktet som utgangspunkt for fristberegningen. Dette innebærer at utgangspunktet for fristen blir den samme overfor alle. Ses forslagene om seks måneders frist i sammenheng

med regelen om at tinglysingen blir avgjørende, må den som ønsker å gjøre bruk av odelsretten sin utvise en viss aktivitet. Departementet mener som utvalget at med dagens enkle tilgang til informasjon fra grunnboka er det ingen urimelig byrde for odelsberettigede dersom de frykter at eiendoms- overgang holdes skjult.

Departementet mener at regelen i gjeldende lov § 40 annet ledd er uheldig, og at den bør oppheves. Departementet er enig med utvalget i at det kan være vanskelig for de odelsberettigede å skaffe rede på om jorda er leid bort eller overdratt. Det er også vanskelig for skogeiendommer som for det meste blir drevet av entreprenører. Bestemmelsen reiser en rekke spørsmål som kan gi grunnlag for usikkerhet om fristens utgangspunkt.

Departementets forslag går fram av *lovutkastet odelsloven § 40*, og det foreslås en følgeendring i *lovutkastet, odelsloven § 43*.

6.5.2.10 Foreldelse av odelsrett og løsningsrett, odelsloven §§ 42-48

Odelslovutvalgets forslag

Gjeldende regler om foreldelse av odelsrett og løsningsrett fremgår i odelsloven kapittel X, og er beskrevet i punkt 3.6.10. Hovedregelen går fram av odelsloven § 40, og innebærer at løsningsfristen er på ett år fra tinglysning av skjøtet. De øvrige bestemmelsene i odelslovens kapittel X er modifikasjoner knyttet til denne hovedregelen. I punkt 6.5.2.9 foreslår departementet bl.a. at fristen reduseres til seks måneder. Utvalget fremmet imidlertid også en rekke forslag til endringer i de øvrige bestemmelsene i dette kapitlet i odelsloven.

Utvalget viste til at odelsloven §§ 42 og 43 (som gjelder situasjoner hvor eiendommen har vært ute av slekta eller linjen, men kjøpes tilbake igjen) er knyttet til definerte ervervs måter, og at det kan virke noe tilfeldig hvilke ervervs måter som er tatt med i de ulike leddene. For eksempel er tvangssalg ikke nevnt. Utvalget foreslo en utvidelse av § 42 slik at dersom eiendommen skjøtes tilbake til eldre søsken eller deres linjer, bør stillingen bli som om den opprinnelige eieren hadde eid eiendommen hele tiden uavhengig av grunnlaget for eiendoms- overgangen. Utvalget foreslo videre at § 43 blir endret slik at eldre linjer kan bruke odelsretten sin hvis eiendommen blir testamentert til noen utenfor eierens linje.

Utvalgets forslag til endring i § 45 går fram av NOU 2003: 26 side 148. Utvalgets forslag til ordlyd i § 45 er denne:

«Når fleire som har odelsrett til ein eige- dom overtar den saman, gjeld § 41 andre stykket.»

Bakgrunnen for at utvalget foreslo å gjøre § 41 annet ledd til en del av § 45 går fram av NOU 2003: 26 side 129. Utvalget sa at dagens regel fører med seg at for eksempel den eldre i søskenflokket lettere godtar yngre søskens medeierskap og sa videre:

«Eneiestatus kan om ønskelig oppnås senere ved et løsningskrav overfor den yngre. For den yngre blir det altså en risiko/usikkerhet forbundet med dagens ordning. Med en § 43-løsning vil sameiet kunne «stivne», skjønt det må ikke glemmes at man hele tiden har den oppløsningsmulighet som er hjemlet i sameieloven § 15, jf. odelsloven § 17.»

Utvalget mener at de landbrukspolitiske målene tilsier at reglene utformes slik at en kan unngå sameieformen mest mulig. Med dagens regel mener utvalget at det er en tendens til å la tingene flyte. Utvalget sa videre:

«Det er ikke nødvendig å ta noe klart standpunkt idet sameiet etableres fordi endog det tinglyste sameieforhold ikke har odelsrettslige konsekvenser. Holdningen blir lett «vente og se». Lar man derimot de alminnelige regler gjelde, vil de berørte oftere føle at det dreier seg om avgjørelser av langsiktig betydning. Dette er bakgrunnen for at Utvalget foreslår at § 45 bør få denne ordlyd:

«Når fleire som har odelsrett til ein eige- dom overtar den saman, gjeld § 41 andre stykket.»

Utvalget ga uttrykk for at en kunne klart seg med å oppheve § 45. Da ville de alminnelige reglene gjelde, bl.a. § 41 annet ledd, og videre unntakene i §§ 42 og 43. Men siden disse alminnelige reglene er utformet med sikte på disposisjoner over hele odelseiendommen, er det etter utvalgets syn naturlig å ha en egen regel om sameietilfelle, bl.a. fordi det har vært slik siden 1974.

Under forutsetning av at odelsloven § 45 ble opprettholdt, foreslo utvalget en endring i odelsloven § 46 slik at ordlyden viser at det ikke løper foreldelsesfrist for sameiernes barn. Det samme burde etter utvalgets syn gjelde i dødsbo som er under offentlig skifte. Utvalget foreslo videre at det bør gå fram av ordlyden i § 47 at når det ikke løper foreldelsesfrist mellom ektefeller, skal det heller ikke løpe foreldelsesfrist for odelsberettigede som ikke kunne ha løst eiendommen dersom ektefellen med odal hadde eid den.

Utvalget foreslo også endringer i § 48 som følge av forslagene om endringer i §§ 34-36 som gjaldt gjenlevende ektefelles stilling og forslaget om å likestille samboere med ektefeller.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet tiltrådte forslaget til endring av § 42, men foreslo en annen ordlyd. Følgende ordlyd ble foreslått:

«Det same gjeld om ein son eller ei dotter som har tatt over odelsjord skøyter den vidare til nokon av dei eldre syskena eller deira liner. Det same gjeld om nokon av dei eldre syskena eller deira liner arver eller kjøper på tvangsauksjon.»

Ingen av høringsinstansene har uttalt seg til forslaget om å endre § 43 eller 46. Fylkesmannen i Nordland støtter alternativet der § 45 oppheves slik at det løper en frist for løsning også mellom sameierne. Det vises til at trusselen om at odelsretten kan gå tapt for sameierne kan være et insitamment til at eiendommen blir overført til ene-eie.

Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til forslagene fra utvalget om endringer i §§ 42 og 43, men har i *lovutkastet odelsloven § 42* bygget på den utformingen som er foreslått fra Justisdepartementet. Denne utformingen er etter departementets syn språklig lettere. Forslaget til endring av § 43 går fram av *lovutkastet, odelsloven § 43*.

Departementet oppfatter det slik at utvalget foreslo endringer i § 45, alternativt at bestemmelsen bør oppheves. Departementet har kommet til at bestemmelsen bør oppheves. Det er grunn til å tro at dagens regel fører til at eldre i søskenflokket lettere godtar at yngre søsken er medeiere i eiendommen. De eldre kan på et senere tidspunkt ha mulighet for å overta andeler slik at eiendommen kan eies av en eier, men dette forutsetter et løsningskrav overfor de yngre søsken. Det er følgelig høyst usikkert om de eldre vil ta belastningen med en slik omdanning til ene-eie. En slik regel ville også innebære en usikkerhet for de yngre søskenene forbundet med eierforholdet. Departementet er enig med Odelslovutvalget i at de landbrukspolitiske målene tilsier at bestemmelsene legger til rette for å unngå sameieformen. Forslaget om å oppheve bestemmelsen innebærer en forenkling fordi hovedregelen i § 41 annet ledd og unntakene i §§ 42 og 43 vil gjelde.

Departementet mener de nye reglene bør få virkning for nye sameier, det vil si sameier som etableres etter den nye regelens ikrafttredelse. Departementet mener at det også er grunner som taler for å la reglene gjelde for sameier etablert før

ikrafttredelsen. En vil på den måten kunne bidra til at det blir gjort noe med sikte på å få oppløst uheldige sameier. Etter departementets syn bør imidlertid bestemmelsen fortsatt gjelde for sameier som er etablert. Grunnen til det er at en regelendring vil få konsekvenser for sameieforhold som kan ha bestått i mange år. Sameierne i for eksempel en søskenflokk kan ha innrettet seg på at de skal eie eiendommen i sameie. De kan ha bygd hus på eiendommen og foretatt investeringer. Det vil kunne by på praktiske problemer å få løst opp slike sameier og det vil dessuten kunne føre til konkret urimelige resultater.

Selv om departementet foreslår å oppheve odelsloven § 45, mener departementet at eierne av boet bør kunne avslutte et bo uten å være nødt til å ta hensyn til den alminnelige foreldelsesfristen i odelsloven. Bestemmelsen i § 46 om at det ikke løper noen foreldelsesfrist mellom eierne av boet så lenge et bo er under offentlig eller privat skifte bør følgelig ikke endres. Departementet slutter seg likevel til utvalget i at det bør gå fram av ordlyden at det heller ikke løper noen foreldelse for etterkommerne til eierne i boet, og dette forslaget er tatt inn i *lovutkastet odelsloven § 46 som nytt annet punktum*.

Odelsloven § 47 gjelder situasjonen der den eller de som eier eiendommen med odelsrett ikke skjøter eiendommen til en etterkommer med odelsrett, men til dennes ektefelle. Det var ikke uvanlig tidligere at foreldre skjøtet eiendommen over til sin svigersønn (B) når datteren (A) giftet seg. I disse tilfellene må odelsberettigede med bedre odelsrett enn A løse eiendommen. § 47 tar etter sin ordlyd sikte på å regulere stillingen mellom ektefellene. Departementet foreslår i samsvar med forslaget fra utvalget at bestemmelsen også skal gjelde i forhold til odelsberettigede med dårligere odelsrett enn ektefellen med odelsrett (A). På denne måten unngår familiemedlemmer med odelsrett å gå til løsningssak mot en ektefelle for å beholde odelsretten, og situasjonen blir som om eiendommen hadde blitt overdratt til A i utgangspunktet. Se *lovutkastet, odelsloven § 47*.

Departementet er enig med utvalget i at det er nødvendig med noen justeringer i § 48 som følge av endringene i §§ 34-36. I tillegg kommer forslaget til likestilling mellom ektefeller og samboere. Departementets forslag innebærer dessuten at § 48 annet ledd blir opphevet. Se *lovutkastet odelsloven § 48 første og nytt annet ledd*.

6.5.2.11 Verdsetting av odelseiendom og heftelser på odelsjord

Odelslovutvalgets forslag

Bestemmelsene om odelstakst er fastsatt i odelsloven § 49, mens bestemmelsene om heftelser går fram i § 50. Bestemmelsene er beskrevet foran i punkt 3.6.11.

I forlengelsen av forslaget til endring av odelsloven § 19 foreslo utvalget en tilføyelse i § 49 annet ledd om at hvor verdsetting skjer ved skifte etter skifteloven § 125, skal odelsloven §§ 50 og 71 annet ledd gjelde tilsvarende så langt de passer. Utvalget pekte på at det ikke er rimelig å tvinge fram en formell løsnings sak, og at det vesentlige er at verdsettelsen skjer på en måte som er betryggende for de tredjemenn som er berørt (typisk banken hvis pantrett kan bli beskåret hvis den prioritetsmessig ligger utenfor takstbeløpet). Utvalget mente at verdsettelse i form av skiftetakst ga en slik trygghet for tredjemann.

Utvalget vurderte også om det var grunn til å gjøre endringer i vurderingstemaet i odelsloven § 49, men fant ikke grunn til å foreslå slike endringer.

Utvalget foreslo flere endringer i odelsloven § 50. Bl.a. ble det foreslått en kodifisering av innholdet i Rt. 1981 side 298 som gjaldt fradelte tomter. Utvalget viste til at gjeldende tredje punktum som gjelder oppsigelse av forpaktingsavtale og husleieavtale både reiser prinsipielle spørsmål om hva reglene går ut på, og rene tolkingsspørsmål. Utvalget foreslo at de ekstraordinære oppsigelsesreglene i tredje punktum ikke skulle gjelde rene jordleieavtaler, og utvalget viste til at omfanget jordleie er så stort i dag at loven bør legge til rette for at løsningsmannen må kunne si opp slike avtaler med forholdsvis kort varsel. Videre foreslo utvalget at oppsigelsesregelen skulle samles i et nytt annet ledd med ny ordlyd.

Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene har kommentert vurderingstemaet i bestemmelsen, men i liten grad forslaget til endring i annet ledd. Den Norske Advokatforening peker på at verdsetting i form av odelstakst fortsatt bør skje i domstolene og etter de prinsipper som følger av gjeldende § 49. Foreningen støtter også forslagene til endringer i § 50. NORSKOG mener at det i lovens forarbeider bør tas stilling til hvordan tilleggsnæringer av ulike slag bør verdivurderes. Fylkesmannen i Hordaland etterlyser mer konkrete vurderingstema i § 49, og viser til at det ikke alltid er like lett å forklare avviket mellom to odelstakster.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår, som odelslovutvalget, en tilføyelse i § 49 annet ledd slik at odelsloven §§ 50 og 71 skal gjelde ved skiftetakst så langt reglene passer. Departementet er enig i at det ikke er noen grunn til at reglene om bortfall av heftelser skal være avhengige av om overtakelsen skjer ved formell løsnings sak. De bør også få anvendelse der overtakelsen skjer på skifte.

Departementet er også enig med utvalget og Den Norske Advokatforening i at det ikke er ønskelig å gjøre endringer i verdsettingsprinsippene, eller å forsøke å presisere det vurderingstemaet som nå er nedfelt i § 49. Departementet legger til grunn at en praksis i samsvar med de prinsippene som følger av Rt. 1998 side 1389 gir løsnings sak som er forenlig med odelsretten. Dette innebærer at verdsettingen kan bli noe annerledes etter odelsloven enn etter konsesjonsloven, fordi det skal foretas en mer «allsidig» verdivurdering enn det som er lagt til grunn for prisvurderingen etter konsesjonsloven. Departementets forslag følger etter dette ikke opp innspillene fra NORSKOG og fylkesmannen i Hordaland.

I tråd med utvalgets forslag mener departementet at odelsloven § 50 første ledd annet punktum bør endres slik at den gir uttrykk for innholdet i Rt. 1981 side 298 som gjelder tomter. Etter departementets mening bør imidlertid bestemmelsen omfatte mer enn tomter, og den bør gi noen eksempler på hvordan begrepet «hefte» skal tolkes. Det vil gjøre regelen lettere å forstå for dem som skal bruke loven. Departementets forslag til ny bestemmelse har derfor fått en litt annen ordlyd og et annet omfang enn det som ble foreslått av utvalget. Se *lovutkastet, odelsloven § 50 første ledd nytt annet punktum*. Gjeldende annet punktum blir dermed nytt tredje punktum som endres tilsvarende for å vise tilbake til begge de foregående punktum.

Departementet er også enig med utvalget i at de ekstraordinære reglene om oppsigelse bør omfatte rene jordleieavtaler. Hensynet til å ha like regler i alle leieforhold tilsier at fristen for oppsigelse i slike tilfeller bør være den samme som for forpaktingsavtaler. Etter at utvalgets innstilling forelå, ble odelsloven endret slik at den viser til husleieloven av 1999. Departementet mener at odelsloven som i dag bør vise til husleieloven, og at de fristene som følger av denne loven også bør gjelde for odelseiendom. Bestemmelsene går fram av *lovutkastet, odelsloven § 50 nytt annet ledd*. Departementet foreslår ut over dette at det tas inn en presisering av at oppsigelse etter nytt annet ledd kan kreves når løsnings saken er reist.

6.5.2.12 Åsetesrett, odelsloven §§51-56

Odelslovutvalgets forslag

Åsetesretten er en spesiell arverett som gir en arving fortrinnsrett på arveskifte til å overta en eiendom som arvelateren eide da han eller hun døde. Bestemmelsene er fastsatt i odelsloven kapittel XII, og de er beskrevet foran i punkt 3.6.12.

Utvalget foreslo en endring av § 51 slik at den harmoniseres i forhold til forslaget til endringer i § 8 første ledd. Utvalget foreslo å endre § 52 som følge av forslaget i § 15 som gjelder særkullsbarn. I tillegg foreslo utvalget av pedagogiske hensyn en endring i § 56 første ledd slik at bestemmelsen viser til § 49.

Høringsinstansenes syn

I høringen var Kommunal- og regionaldepartementet opptatt av samiske rettigheter. Departementet uttalte:

«Vi beklager at Odelslovutvalget ikke har gått nærmere inn på de samiske rettstradisjoner ved eiendomsoverdragelser i samiske områder. Vi viser i denne forbindelse til ILO k-169 art.17, der det forutsettes at «ordninger for overdragelse av landrettigheter mellom medlemmer av disse folk, og som har hevd i vedkommende folk, skal respekteres».

Dersom situasjonen skal forbli slik den er i dag, så vil det innebære at odels saker i samiske områder må løses gjennom rettssaker. Dette er ikke en holdbar situasjon for samiske brukere av rettssystemet. Heller ikke vil alle samiske odelsrettshavere være klar over muligheten til å henvise til samisk rettstradisjon og sedvane, eller ha ressurser til å gjennomgå en rettssak. Det er derfor viktig at dette innarbeides i den nye odelsloven. Vi ber derfor om at § 12 i odelsloven, samt §§ 21 og 52 om åsetesretten vurderes i forhold til dette.»

Også Sametinget ga uttrykk for at samiske rettstradisjoner burde komme klarere til uttrykk i odelsloven.

Departementets vurderinger

Forslagene til endringer i bestemmelsene om hva som kan odles, jf. §§ 1 og 2 får virkning også for åsetesretten. Se om dette foran i punkt 6.1. Kjernen i åsetesretten er at en av arvingene kan kreve eiendommen udelt og til en pris som er rimelig etter de forholdene som foreligger. Økes grensene for hva som kan odles, fører det til at færre eiendommer kan odles, og arvingene kan heller ikke kreve å få eiendommen utlagt til seg i kraft av åsetesretten.

Departementet er enig med utvalget i at odelsloven § 51 første ledd bør endres i samsvar med forslaget til endringer i § 8. Se forslaget til endring av § 8 i punkt 6.5.2.2 over. Sameieformen kan etter departementets syn stå i veien for å oppnå viktige landbrukspolitiske mål, som for eksempel effektiv og rasjonell drift. Departementet foreslår også en endring i § 52 som følge av endringene i § 15 om samodling for ektefeller og samboere. Se *lovutkastet odelsloven §§ 51 og 52*.

I departementets omtale under punkt 6.5.2.6 drøftes forholdet til de samiske rettstradisjonene og mulighetene for å nekte løsning dersom odelsløsning vil være klart urimelig. Departementet har konkludert med at det ikke er aktuelt å tilpasse odelsretten til samiske sedvaner. De samme synspunktene gjør seg gjeldende i forhold til åsetesretten.

6.5.2.13 Etteroppgjør, odelsloven § 57

Odelslovutvalgets forslag

Bestemmelsene om etteroppgjør er fastsatt i odelsloven § 57. Bestemmelsen er beskrevet over i punkt 3.6.13.

Utvalget foreslo i NOU:2003:26 at bestemmelsens virkeområde burde utvides slik at den også omfattet frivillig salg under trussel om løsnings sak. Utvalget pekte på at arveskiftet ofte foregripes ved at foreldre overdrar eiendommen til eldste barn med et oppgjør etter åseteslignende prinsipper slik at overtakeren betaler eller debiteres det beløp som man antar svarer til åsetestakst. Begrunnelsen for dette er ofte at det ikke skal bli noen skjevhet i fordelingen av foreldrenes midler mellom barna. Utvalget viste til at prinsippene i § 57 i underrettspraksis er blitt brukt i slike tilfeller, og at prinsippet også bør reflekteres i lovteksten.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet sluttet seg til forslaget, men påpekte at bestemmelsen slik odelslovutvalget hadde formulert den var språklig tung. De mente at alternative formuleringer burde vurderes.

Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til odelslovutvalgets vurderinger og forslag. På bakgrunn av kommentaren fra Justisdepartementet har Landbruks- og matdepartementet imidlertid valgt en litt annen utforming. Forslaget går fram av *lovutkastet odelsloven § 57*.

6.5.2.14 Prosessregler ved odelsløsning

Odelslovutvalgets forslag

Prosessreglene i odelsloven er tatt inn i lovens kapittel XIV. Bestemmelsene er beskrevet i punkt 3.6.14. Utvalget foreslo endring av odelsloven § 63. Bestemmelsen setter forbud mot å forringe eiendommens verdi etter at stevning i en odelsløsningssak er forkynt ved at det foretas hugst ut over det som svarer til tilveksten i skogen. Utvalget mente at første ledd burde utvides slik at den også hindret verdireduksjoner som følge av tiltak på jordbruksareal og annet areal som hører til eiendommen.

Utvalget foreslo også endringer i §§ 69 og 70. I medhold av odelsloven § 64 kan innsigelser mot løsningsretten bli avgjort før odelstakst blir holdt. Det er imidlertid i dag ingen regel som tvinger den saksøkte til å framsette slike innsigelser før taksten blir holdt, jf. odelsloven § 69. Utvalget foreslo en fleksibel omkostningsregel for taksten som etter utvalgets syn ville medføre at saksøkte i egen interesse fremmer innsigelser på et tidlig tidspunkt. Utvalget plasserte regelen som et nytt siste punktum i § 69 tredje ledd:

«Blir motsegna godteke, og retten finn at ho burde vore satt fram tidlegare, kan retten i orskurd påleggje saksøkte å dekke takstkostnadene heilt eller delvis.»

Odelsloven § 70 annet ledd har regler om sikkerhetsstillelse. Etter krav fra saksøkte skal retten «påleggje saksøkjaren å stille slik trygd for løysingssummen som retten fastset. Retten skal i tilfelle òg setje ein rimeleg frist til å oppfylle eit slikt krav.» Sikkerhetsstillelse kommer på tale der løysingssummen ikke skal betales straks. Utvalget mente reglene i § 70 ikke alltid gir et tilstrekkelig vern. Sikkerheten bør foreligge i god tid før fravikelsesdagen. Utvalget antok at 2 måneder bør være et minimum. Utvalget foreslo at annet ledd sjettemte punktum gis et tillegg slik:

«Dersom særlege omsyn ikkje gjer seg gjeldande, skal fristen etter førre punktum vere ein månad, men sikkerhet må alltid vere stilt minst to månader føre den fastsette tid for overtaking.»

Høringsinstansenes syn

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag støttet forslaget om at bestemmelsen bør utvides. NORSKOG viste til at blinking i skogen ikke lenger gjennomføres i praksis, og at ordlyden i bestemmelsen bør tilpasses dette.

Departementets vurderinger

Departementet er enig med Odelslovutvalget i at det bør være et generelt forbud mot å forringe eiendommens verdi. Departementet foreslår et nytt første ledd i tråd med dette. Se *lovutkastet odelsloven § 63 første ledd*. Eksempler på forringelse kan være at en river bygninger, tar ut grus, eller fradeler tomter. Hensynet til den som skal overta gjør seg like sterkt gjeldende i slike tilfeller som ved hugst. Det finnes regler som ligner på denne bestemmelsen i konsesjonsloven § 20. Departementet foreslår også noen tekniske endringer i bestemmelsene knyttet til hugst. Som NORSKOG har påpekt foretas det ikke lenger blinking før hogst. Det må da være tilstrekkelig at skogbruksmyndigheten regner ut verdiøkningen på grunnlag av tilveksten i skogen, og eventuelt gir råd om hvor i skogen det er riktig å ta ut det fastsatte kvantum. Av hensyn til framdriften i den enkelte løsningssak mener departementet at dommeren skal sette en frist for når skogbruksmyndighetene skal ha gjennomført utregningen.

6.5.2.15 Overskrifter

Departementet foreslår at alle bestemmelsene i odelsloven gis en overskrift. Dette er gjort for å lette lesbarheten av loven. Departementet har med forslaget ikke ment å endre bestemmelsenes innhold.

Departementet foreslår også endrede kapitteloverskrifter i kapittel II, IV og VI. Endringen i kapittel IV er gjort for å synliggjøre samboeres rettigheter. Endringen i kapittel II tar sikte på å gjøre det lettere å finne fram i loven. Endringen i kapittel VI foreslås fordi gjeldende overskrift ikke er dekkende for hele innholdet i kapitlet.

6.6 Endringer i skifteloven

Odelslovutvalgets forslag

Odelsrett kan bli gjort gjeldende ved dødsboskifte. Gjeldende bestemmelser er beskrevet i punkt 3.6.16. Bestemmelsene har også sammenheng med odelsloven §§ 19, 50 og 71. Se omtale av forslagene til endringer i disse bestemmelsene over i punkt 6.5.2.6 og 6.5.2.11.

Utvalget mente at det innen rimelig tid burde være mulig å få klarhet i om odelsretten ville bli gjort gjeldende slik at skifteoppjøret kunne gjennomføres på en hensiktsmessig måte. Utvalget mente at det måtte skje en avklaring i forhold til loddeiere med odelsrett, og at det også var ønske-

lig med en avklaring i forhold til odelsberettigede som selv ikke er loddeiere (loddeieres barn og slektninger i sidelinjen). Utvalget la til grunn at den nærmere reguleringen av forholdet til loddeierne burde foretas i skifteloven, og utvalget foreslo et nytt annet ledd i skifteloven § 62 som dekket dette. Forholdet til odelsberettigede som ikke er loddeiere krevde imidlertid en annen tilnærming. Utvalget foreslo at deres situasjon skulle reguleres i odelsloven § 20.

Høringsinnspill

Justisdepartementet mente at fristen i forslaget burde være to måneder, og foreslo også andre endringer i ordlyden i bestemmelsen. Justisdepartementet foreslo at nytt annet ledd skulle lyde:

«Under offentlig skifte kan tingretten eller bobestyreren sette en frist på minst to måneder for de odels- eller åsetesberettigede loddeiere til å melde fra om det gjøres krav etter første ledd. Den som ikke gir slik melding, kan ikke senere løse den fra den som eiendommen overføres til. Om boet overfører eiendommen til en med dårligere odelsprioritet, blir den som ikke gir melding stående etter erververen og dens linje i odelsrekken.»

Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til utvalgets begrunnelse, og foreslår en endring i skifteloven i samsvar med dette. Departementet har også foreslått å dele gjeldende odelslov § 20 opp i flere paragrafer, og forholdet til odelsberettigede som ikke er loddeiere er tatt inn i departementets forslag i *lovutkastet odelsloven § 20 fjerde ledd*. En odelstakst eller åsetestakst kan ta noe tid. En odelsberettiget eller en med åsetesrett kan også ha behov for å kjenne taksten før vedkommende avgjør om han eller hun vil gjøre retten sin gjeldende. Departementet mener likevel som Justisdepartementet at de som har odels- eller åsetesrett må melde fra om de vil gjøre krav gjeldende innen to måneder. Hensynet til effektive oppgjør av skifteboene taler for en slik løsning. Forslaget innebærer at løsningsadgangen for odels- og åsetesberettigede ikke består helt frem til utlodningstidspunktet slik regelen er i dag.

6.7 Andre endringer i konsesjonsloven

6.7.1 Unntak fra konsesjonsplikt, konsesjonsloven § 5

Departementet har i proposisjonen her foreslått en rekke endringer i odelsloven slik at samboere og

ektefeller blir likestilt. Heller ikke i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er samboere likestilt med ektefeller. Dette innebærer at ektefeller slipper å søke konsesjon, mens samboere i ekteskapsliggende forhold må søke konsesjon. Departementet mener at det i dag ikke er grunnlag for en slik forskjellsbehandling i loven. Selv om spørsmålet ikke har vært gjenstand for en høring, foreslår departementet derfor at unntaket fra konsesjonsplikt utvides til også å gjelde samboere i ekteskapsliggende forhold. Se *lovutkastet, konsesjonsloven § 5 nytt tredje ledd*.

6.7.2 Lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense, konsesjonsloven § 7

Bestemmelsene om nedsatt konsesjonsgrense er beskrevet i punkt 3.4.

Departementets høringsnotat

I høringsnotatet fra februar 2008 foreslo departementet at kommuner som har innført nedsatt konsesjonsgrense skulle gis anledning til å sette slektskapsunntaket etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft. Departementet viste til at dette spørsmålet var sendt på høring tidligere i tilknytning til arbeidet med ny konsesjonslov, og at mange kommuner og andre høringsinstanser i den forbindelse gikk inn for en slik utvidelse.

Departementet spurte også om det i tilknytning til nedsatt konsesjonsgrense også er behov for å utvide konsesjonsplikten til å gjelde erverv av ubebygde tomter som ligger i områder som er regulert til boligformål.

I tillegg til dette foreslo departementet en endring av konsesjonsloven § 7 femte ledd slik at en eier som ikke kunne sørge for bosetting innen ett-årsfristen for tilflytting må søke konsesjon, og ikke søke forlengelse av tilflyttingsfristen slik regelen er i dag.

Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt uttalelser fra 84 høringsinstanser i tilknytning til forslaget om å gi kommunene mulighet til å oppheve slektskapsunntaket. 63 uttalelser er gitt av kommuner, 13 fylkeslandbruksstyrene, fem fylkesmenn og fire organisasjoner har uttalt seg. 11 høringsinstanser går mot forslaget. De resterende støtter det.

Noen færre – 37 høringsinstanser – har kommentert forespørselen om å utvide bestemmelsen til å gjelde ubebygde tomter. Forslaget støttes av 21 høringsinstanser.

Departementets merknader

Departementet legger til grunn at en praktisk måte å omgå konsesjonsplikten etter forskrift fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven § 7 er at generasjon nr. 1 erverver en bolig med konsesjonsplikt, og bebor eiendommen i fem år, for så å overdra den til neste generasjon. Generasjon nr. 2 er da fritatt for konsesjonsplikt som følge av unntaket for nære slektninger i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1. I ettertid kan familien på lovlig vis benytte boligen som fritidsbolig. Når dette er hensikten er en slik framgangsmåte ikke forenlig med intensjonene bak innføring av forskrift. Dagens regler hindrer ikke dette med mindre det første ervervet var proforma, noe som vanligvis er vanskelig å fastslå.

Det er mulig å gjøre nære slektingers rett til å overta konsesjonsfritt betinget av en plikt til å bruke eiendommen som helårsbolig på samme måte som for erverver nr. 1. En viser her til de regler som gjelder landbrukseiendommer.

Ved høringen av ny konsesjonslov mottok departementet mange høringsinnspill som støttet en opphevelse av slektskapsunntaket, og spørsmålet utløste særlig et stort engasjement i kommunene. Også ved høring av forslaget i 2008 har svært mange av høringsinstansene støttet forslaget. Departementet mener det er riktig at kommunene gis en valgmulighet på dette punktet. De kommuner som mener at forskriften vil fungere bedre i deres kommune dersom også slektskapsunntaket settes ut av kraft, bør ha mulighet til å innføre en slik bestemmelse. Se *lovutkastet konsesjonsloven § 7 første ledd*.

Ved fastsetting av ny konsesjonslov i 2003, ble konsesjonsplikten utvidet til å kunne gjelde tomt med bebyggelse under oppføring, og bebygde tomter der bebyggelsen ikke har blitt brukt til helårsbolig. Konsesjonsplikten gjelder imidlertid ikke ved erverv av ubebygde tomter. Dette innebærer at kommuner som legger ut attraktive tomter til boligformål risikerer at tomtene blir kjøpt av personer som bygger seg hus til fritidsformål på tomta selv om kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Departementet viser til at dette er uheldig, og foreslår at kommunene gis mulighet til å fastsette konsesjonsplikt for slike erverv. Se *lovutkastet konsesjonsloven § 7 første ledd nytt nr. 3*.

Departementet foreslår i punkt 6.3.3.3 at den som ikke kan oppfylle den lovbestede boplikten for landbrukseiendom må søke konsesjon, ikke fritak fra boplikt. Etter departementets syn bør tilsvarende gjelde for saker etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense. Bestemmelsen i

femte ledd som gir erververen mulighet til å søke om å forlenge fristen for tilflytting er i realiteten en form for fritakssak. Vurderingen av fritaksspørsmålet bør også i disse sakene tas i tilknytning til en konsesjonsvurdering. Dette innebærer at departementet foreslår i *lovutkastet konsesjonsloven § 7 femte ledd* at annet punktum oppheves.

6.7.3 Konsesjonsavgjørelsen

6.7.3.1 Særlige forhold for landbrukseiendommer, konsesjonsloven § 9

I høringsnotatet fra februar 2008 foreslo departementet ingen endringer i konsesjonsloven § 9 ut over de endringer som hadde sammenheng med endringene i den lovbestede boplikten. Se punkt 6.3.3.6 som omtaler dette. Som det går fram av departementets merknader i kapitlet foreslo imidlertid Den Norske Advokatforening at bestemmelsen fikk en litt annen utforming enn det som ble sendt på høring. Det går fram av punkt 6.3.3.6 at departementet slutter seg til denne løsningen. Se *lovutkastet konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 5*.

Dette innebærer at listen med momenter det skal legges særlig vekt på etter § 9 første ledd utvides slik at også hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet omfattes. Dette er momenter som allerede i dag kan trekkes inn i konsesjonsvurderingen som følge av konsesjonslovens formålsbestemmelse. Departementet har derfor lagt til grunn at løsningen ikke fører til noen nevneverdig realitetsendring i konsesjonssaker hvor eier ikke må søke konsesjon på grunn av lovbestedt boplikt. Departementets forslag går fram av *lovutkastet konsesjonsloven § 9 første ledd*.

Enkelte høringsinstanser har pekt på at uttrykket «til gunst for søker» blir forvirrende når konsesjonssaken skal avgjøres. Det er påpekt at de hensyn som gjør seg gjeldende reelt sett både kan tale til gunst og til skade for søker alt avhengig av omstendighetene. Departementet er enig i dette, og foreslår at uttrykket sløyfes. Se *lovutkastet konsesjonsloven § 9 første ledd*.

Forslaget innebærer imidlertid ikke noen realitetsendring i forhold til hvordan konsesjonsskjønnet skal utøves. Søkeren og hans eller hennes formål danner utgangspunktet for en vurdering av konsesjonssøknaden, enten ervervet gjelder en landbrukseiendom eller annen type eiendom. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 inneholder en hjemmel for priskontroll ved erverv av land-

brukseiendom. Det er utarbeidet et eget rundskriv om denne vurderingen. Departementet legger til grunn at gjeldende rundskriv ikke fanger opp den reelle boverdien på eiendommene på en tilfredsstillende måte i alle områder. I praksis er det store regionale forskjeller på boverdien. Slik løsningen er i dag foretas dessuten priskontrollen etter at eiendommen er overdratt og den nye eieren har søkt konsesjon. Dette kan gi dårlig forutberegnelighet for både selger og kjøper. Rundskrivet bør i større grad åpne for at spørsmålet om pris kan avklares med myndighetene på forhånd. Det tas sikte på en gjennomgang av rundskrivet for å forbedre disse forholdene.

6.7.3.2 Konsesjonsvilkår

Departementets høringsnotat

Departementet foreslo i høringsnotatet fra 5. februar 2008 at det i konsesjonsloven § 11 skulle fastsettes nærmere i hvilke tilfeller det kunne stilles vilkår om personlig boplikt, når boplikten kunne oppfylles av andre, og at det skulle fastsettes i bestemmelsen at kommunen skulle ha plikt til å vurdere om det skulle settes boplikt som vilkår.

Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt uttalelser fra 59 høringsinstanser. Bare en av høringsinstansene var mot forslaget.

Departementets vurderinger

På tilsvarende måte som ved boplikt fastsatt i loven, er konsesjonsvilkår om boplikt aktuelt dersom hensynene til helhetlig ressursforvaltning, kulturlandskap eller bosetting gjør seg gjeldende

med en viss tyngde. Disse elementene bør derfor nevnes i bestemmelsen om når det kan fastsettes konsesjonsvilkår.

Departementet legger til grunn at det bør være en plikt for kommunene til å ta stilling til om det skal settes konsesjonsvilkår om boplikt. Kommunene må da konkret ta stilling til om de hensyn som begrunner boplikt tilsier et slikt vilkår. Det må også tas stilling til om boplikten kan oppfylles av andre eller være personlig. Forslaget går fram av *lovutkastet, konsesjonsloven § 11 nytt annet ledd*.

6.7.4 Retting av feil

I departementets høringsnotat fra februar 2008, ble det foreslått endringer i konsesjonsloven §§ 17 og 19. Departementet har ikke mottatt innspill fra høringsinstansene knyttet til de to bestemmelsene. Departementet foreslår at endringene gjennomføres.

Forslaget til endring i § 17 innebærer at kommunens plikt til å orientere departementet om brudd på konsesjonsvilkår faller bort. Konsesjonsavgjørelsen er i dag lagt til kommunen selv, og det er kommunen som følger opp brudd på konsesjonsvilkår. Det innebærer at det ikke lenger er behov for en orientering til departementet som det er lagt opp til i lovbestemmelsen. Departementet mener derfor at setningen kan sløyfes. Departementet mener også at det vil være lettere å finne fram i bestemmelsene dersom bestemmelsen viser til § 16 annet ledd. Tilføyelsen er ikke ment som noen realitetsendring i forhold til gjeldende regel.

Forslaget til endring i § 19 er oppretting av en feilhenvisning som kom inn i forbindelse med ny lov i 2003. Departementet finner ikke grunn til å kommentere dette ytterligere.

7 Hjemmel for rapportering i saker etter jordloven og konsesjonsloven

7.1 Gjeldende rett

7.1.1 Hjemmel til å omgjøre kommunale vedtak

Lovlighetskontroll

Fylkesmannen kan ta kommunale avgjørelser opp til lovlighetskontroll og omgjøre slike vedtak med hjemmel i kommuneloven § 59 nr. 5.

Klagebehandling og omgjøring etter forvaltningsloven

Klageinstansen kan omgjøre et vedtak etter klage innenfor rammen av forvaltningslovens regler. Fylkeslandbruksstyret er klageorgan i de fleste saker etter jordloven og konsesjonsloven, mens fylkesmannen er klageorgan i et mindre antall saker. Fylkesmannen er sekretariat for fylkeslandbruksstyret og forbereder alle saker som skal behandles i styret. I kapittel 8 foreslås denne ordningen endret.

Etter forvaltningsloven § 35 kan klageinstansen eller annet overordnet organ omgjøre underordnet organs vedtak etter eget tiltak, dvs. uten at vedtaket er påklaget. Det følger av første ledd at omgjøring kan skje dersom endringen ikke er til skade for noen, dersom underretning om vedtaket ikke er kommet fram, eller dersom vedtaket må anses ugyldig. Etter bestemmelsens tredje ledd kan klageinstansen omgjøre vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det og omgjøringen skjer innen nærmere bestemte frister. Med offentlige interesser menes ulike offentlige hensyn og mål i sin alminnelighet, herunder bl.a. hensynet til borgernes rettsikkerhet og behovet for å hindre en uønsket praksis. Begrunnelsen for bestemmelsen er bl.a. knyttet til forvaltningens behov for å kunne gripe inn og korrigere en praksis som er i strid med regelverket eller nasjonale mål.

7.1.2 Hjemmel for pålegg om å rapportere om kommunale vedtak

Rapporteringsplikt med hjemmel i opplysningsplikten i kommuneloven § 59 nr. 6

I følge kommuneloven § 59 nr. 6 kan departementet kreve at kommunene gir opplysninger «om enkeltsaker». Myndigheten er delegert til fylkesmennene. Bestemmelsen må forstås slik at opplysningsplikten er begrenset til enkeltsaker og ikke gir hjemmel for å pålegge fortløpende rapporteringsplikt.

Pålegg om rapportering med hjemmel i omgjøringskompetansen

Justisdepartementets lovavdeling har i sak 92/2846 lagt til grunn at omgjøringskompetansen til en viss grad omfatter instruksjonsmyndighet, herunder myndighet til å pålegge kommunene fortløpende å sende inn utskrift av sine avgjørelser på ett eller flere saksområder. Saken gjaldt dispensasjonsvedtak etter lov 10. juni 1977 nr. 82 om motorferdsel i utmark og vassdrag (motorferdselloven) § 6. Det ble lagt til grunn at fylkesmannen kunne pålegge kommunen fortløpende å sende inn utskrift av dispensasjonsvedtak, i den grad fylkesmannen har klare holdepunkter for at kommunens dispensasjonspraksis er ulovlig og kommunen ikke retter seg etter anmodninger om praksisendring. Departementet legger til grunn at uttalelsen også får anvendelse for saker etter landbrukslovgivningen.

Ut over den begrensede instruksjonsmyndighet som ligger i forvaltningsloven § 35, åpner ikke gjeldende rett for at fylkesmannen kan pålegge kommunene fortløpende rapporteringsplikt.

7.2 Behov for endring

Jordloven og konsesjonsloven regulerer viktige nasjonale områder. Regelverket skal ivareta en rekke hensyn, herunder hensynet til jordvern og kulturlandskap, bosetting, en kostnadseffektiv bruksstruktur og en forsvarlig prisutvikling på

landbrukseiendom. Disse hensynene er også blant dem som ligger til grunn for de betydelige årlige overføringene som skjer gjennom jordbruksavtalen.

Departementet mener det er grunn til å tro at flere kommuner fører en praksis i strid med regelverk og nasjonale retningslinjer ved behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven. Viktige nasjonale hensyn står på den måten i fare for ikke å bli tilstrekkelig vektlagt. Samtidig svekkes grunnleggende rettssikkerhetsmoment som likhets- og forutberegnelighetsprinsippet.

Tall fra KOSTRA viser at stadig mer dyrka mark blir borte. 3 % av arealene i Norge er dyrka mark, og bare 1/3 av dette er matjord. Det haster med å få snudd denne utviklingen, jf. regjeringens målsetting om at den årlige om disponeringen av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010. Se også omtale av dette i punkt 4.6.

Videre viser KOSTRA-tall for delingssaker i perioden f.o.m. 2005 t.o.m. 2007 for samtlige kommuner i tre tilfeldig utvalgte fylker at flere kommuner har innvilget 100 % av alle delingssøknadene i ett eller flere år. Noen kommuner har en innvilgelsesprosent på 100 % i hele perioden. Disse tallene kan gi en indikasjon på at kommunene fører en praksis i strid med regelverket og nasjonale retningslinjer.

En prisundersøkelse foretatt av Statens landbruksforvaltning viser videre at flere kommuner ikke følger nasjonale retningslinjer ved behandlingen av prisspørsmålet i konsesjonssaker. Departementet mener at resultatet av undersøkelsen gir grunn til bekymring med hensyn til prisnivået på landbrukseiendom. Utviklingen har også en side til økonomiske overføringer i landbruket og de mål som er sentrale i denne sammenheng; landbruket vil bli mindre bærekraftig og levedyktig, noe som igjen kan få konsekvenser for sysselsettingen og bosettingen i distriktene.

Gjeldende rett åpner for at fylkesmannen eller fylkeslandbruksstyret kan omgjøre kommunale vedtak i strid med jordloven og konsesjonsloven eller nasjonale retningslinjer på området, men omgjøring forutsetter at fylkesmannen blir kjent med sakene innen lovens frister. Departementet mener at eksisterende lovverk og rapporteringssystem ikke gir fylkesmannen anledning til å gjøre seg kjent med kommunale vedtak på en tilstrekkelig effektiv og hensiktsmessig måte. Tall innhentet fra fylkesmennene viser at bare 14 delingssaker og åtte konsesjonssaker ble overprøvd med hjemmel i forvaltningsloven § 35 i 2007. Det er nærliggende å legge til grunn at flere avgjørelser ville blitt over-

prøvd og omgjort dersom fylkesmennene hadde hatt bedre muligheter til å følge med på kommunal praksis.

Hensynet til det kommunale selvstyret og prinsippet om rammestyring i sin alminnelighet må veie tungt. Viktige nasjonale hensyn må foreligge dersom staten skal styre kommunene gjennom regler. Etter departementets mening er de nasjonale hensynene som ligger til grunn for jordloven og konsesjonsloven, samt rettssikkerhets hensyn, slike viktige hensyn.

7.3 Departementets høringsnotat, september 2008

Det går fram av punkt 2.4 at departementet har utarbeidet et forslag til hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunen en plikt til fortløpende å rapportere om sine vedtak knyttet til jordloven og konsesjonsloven. Forslaget tok sikte på å gjøre de virkemidler som allerede ligger i regelverket mer effektive og målrettet. Hjemmelen ble foreslått inntatt i jordloven § 3.

7.4 Høringsinstansenes syn

Med unntak av NORSKOG, Norges Skogeierforbund og fagleder for landbruk i Karsløy kommune, er alle som har avgitt uttalelse positive til forslaget. Det vises til punkt 2.3.

NORSKOG mener forslaget vil bidra til å innskrenke den lokale skjønnsutøvelsen. Norges Skogeierforbund mener det bør tas i bruk andre virkemidler og viser bl.a. til kommuneloven § 59 og forvaltningsloven § 35.

Flere fylkesmenn og fylkeslandbruksstyrer har uttalt at mange kommuner fører en praksis i strid med regelverk og nasjonal retningslinjer ved behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven, og understreker behovet for å få på plass en rapporteringshjemmel. Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret i Telemark uttaler bl.a.:

«Ut fra dagens situasjon - med mangel på slik hjemmel som foreslått har vi ikke mulighet for noen fullstendig oversikt over situasjonen, men vi har sett en del enkeltsaker som mer eller mindre tilfeldig er kommet til vår kjennskap og som gir grunn til en viss bekymring. (...)I det hele kan det virke som lovforvaltningen i flere kommuner (småkommuner?) blir vanskelig og tilfeldig og blir vurdert ut fra helt andre hensyn enn de sentrale lovene.

(...)

Vi har som nevnt ikke fullstendig oversikt, men ut fra de enkeltsakene vi har fått kjennskap til både gjennom ordinær klagebehandling og på annen måte kan vi bekrefte og forsterke utsagnet om at «det er grunn til å tro» at en del kommuner har en uheldig praksis. Vi mener det er reelt at regelverket i en i del av våre kommuner i enkelttilfeller praktiseres i strid med regelverket. Derfor støtter vi lovforslaget slik det er lagt fram i høringsnotatet.»

Enkelte høringsinstanser opplyser at de har anmodet kommunene om å bli holdt orientert om ulike sakstyper. Fylkeslandbruksstyret i Hordaland uttaler følgende:

«Fylkesmannen i Hordaland er for øvrig røynde med eit slik opplegg, all den tid vi i andre halvdel av 1990-talet gjennomførte eit tilsvarende rapporteringsopplegg for jordlovsaker. Eit knippe kommunar – som for så vidt varierte over tid – sendte fortløpande inn delingsaker etter jordlova til Fylkesmannen. Fylkesmannen gjekk systematisk i gjennom sakene og varsla umiddelbart kommune og parter dersom det var grunnlag for at fylkesmannen ville foreta seg noko i sakens anledning. Dette systemet fungerte utmerket og saker som openbert var i strid med jordlova, vart omgjort. Vårt inntrykk var at våre vurderingar i dei aktuelle sakene vart forstått av både kommunar og parter. Det gav oss også eit betre grunnlag for å ta opp diskusjonen som dette arealtemaet i kommunedialogen.»

I Vestfold er det vurdert andre fremgangsmåter, og fylkeslandbruksstyret i Vestfold uttaler følgende:

«Fylkesmannen har vurdert å innføre saksbehandlingsrutiner for å raskt få informasjon om avgjørelser, som å holde seg à jour med kommunenes praktisering ved å kontinuerlig gjennomgå kommunenes møteprotokoll på internett. Av kapasitetsgrunner har dette ikke blitt gjennomført.»

Flere høringsinstanser peker på at rapporteringsplikt vil bidra til at andre tiltak, som for eksempel opplæring og veiledning, blir mer målrettet og effektiv. Statens landbruksforvaltning uttaler i denne forbindelse:

«Vi vil videre peke på at fylkesmannen har et særlig ansvar når det gjelder å bistå kommunene når det gjelder forløpende praktisering av bl.a. jordloven og konsesjonsloven. Fortløpende rapportering vil gi fylkesmannen bedre kunnskap om kommunenes praksis som igjen

kan gi grunnlag for en bedre dialog og mer målrettet informasjon overfor kommunene.»

Fylkesmannen i Østfold mener hjemmelen bør gå lenger enn departementets forslag, og stiller spørsmål ved om en bestemmelse tilsvarende ny plan- og bygningsloven (plandelen) § 19-4 vil være et mer egnet eller effektivt virkemiddel. Fylkesmannen gir følgende begrunnelse for dette:

«Det kan imidlertid etter vårt syn, stilles spørsmål ved om rapporteringsplikt og eventuelt etterfølgende overprøving av kommunens vedtak, er den løsningen som best ivaretar hensynet til forutberegnelighet for den private part. Vedkommende vil i disse tilfellene først ha fått et positivt vedtak fra kommunen og har dermed til en viss grad innrettet seg etter det, selv om et evt. varsel om omgjøring kommer relativt raskt. Ved en løsning hvor avgjørelsesmyndigheten midlertidig blir lagt til statlig organ, vil søknaden i stedet bli avslått ved førstegangsbehandling. Man unngår dermed at søker innretter seg etter et positivt vedtak, før avslaget kommer.»

Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon har generelt ikke noe å bemerke til at fylkesmannen får en hjemmel som foreslått. Det understrekes imidlertid at innføring av hjemmel ikke må bidra til å innskrenke kommunenes mulighet til innenfor nasjonale rammer å utøve et lokalt skjønn. Videre understrekes viktigheten av at statlige organer viser lokale folkevalgte organer tillit og gir dem handlingsrom til å utforme en lokal politikk. Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon mener videre:

« at innføring av hjemmel i saker etter jord- og konsesjonsloven bare unntaksvis bør være et tiltak som benyttes, og bare i de tilfeller der fylkesmannen har klare indikasjoner på at kommunen har gått utover nasjonalt regelverk, og nasjonale retningslinjer. Forut for dette bør det føres samtaler med og veiledning overfor kommunen, slik at kommunen får mulighet til å korrigere kursen.»

Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon forutsetter videre at rapporteringen skjer på en lite ressurskrevende måte og mener det er viktig at fylkesmannen og kommunen blir enige om hvordan den skal gjennomføres.

Kommunal- og regionaldepartementet ønsker at det skal fremgå av lovens ordlyd at rapporteringsplikten er ment å være midlertidig.

7.5 Departementets merknader

7.5.1 Hjemmel for rapportering

Som gjennomgangen viser, ligger muligheten for å omgjøre vedtak i strid med regelverket eller nasjonale retningslinjer etter eget tiltak allerede i regelverket. I praksis får imidlertid bestemmelsen begrenset anvendelsesområde, da det ofte er vilkårlig hvilke vedtak fylkesmannen blir kjent med innen lovens frister.

Departementet legger til grunn at Justisdepartementets uttalelse etter motorferdselloven får anvendelse for landbrukslovgivningen. Dette innebærer at forvaltningsloven § 35 tredje ledd ikke gir hjemmel for å pålegge fortløpende rapporteringsplikt med mindre det foreligger klare holdepunkter for ulovlig praksis. Dersom fylkesmannen skal pålegge en plikt til å rapportere, må det først rettes anmodninger om praksisendring til kommunen, og pålegg om rapportering kan bare bli aktuelt dersom kommunen ikke retter seg etter disse anmodningene. Forvaltningsloven § 35 som hjemmel for rapporteringsplikt får dermed i praksis et begrenset anvendelsesområde.

Departementet mener etter dette at fylkesmannen mangler et effektivt og praktisk brukbart verktøy for å følge med på praksis. En hjemmel som gir mulighet til å pålegge kommunene å rapportere inn sine vedtak ville gi fylkesmannen et slikt verktøy. En forutsetning for å ha mulighet for å omgjøre vedtak etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd, er at fylkesmannen har kunnskap om kommunens vedtak slik at omgjøringen kan skje innen lovens frister. Dette gjelder selv om omgjøringskompetansen ligger til fylkeslandbruksstyret, da fylkesmannen fungerer som sekretariat og er ansvarlig for saksforberedelse. Det skal tilføyes at fylkeslandbruksstyrene som følge av forvaltningsreformen er foreslått opphevet. Se omtale av dette i kapittel 8.

Departementet er ikke enig med NORSKOG i at en slik hjemmel vil innskrenke kommunal skjønnsutøvelse. Det er et klart utgangspunkt at kommunene skal anvende regelverket riktig og rette seg etter nasjonale retningslinjer. Det byr vanligvis ikke på problemer. Dersom kommunene ikke gjør det, er det imidlertid ikke å gå for langt at det settes inn tiltak som gjør det mulig å følge med på og korrigere praksis.

Departementet er enig med fylkesmannen i Østfold i at en bestemmelse som tilsvarende plan- og bygningsloven § 19-4 er et alternativ. Departementet mener imidlertid at en hjemmel til å pålegge rapportering er mer målrettet overfor kommunene og også tilstrekkelig i forhold til det som skal opp-

nås. Det er dessuten en mindre inngripende løsning overfor kommunene. Departementet går derfor ikke nærmere inn på spørsmålet om en hjemmel tilsvarende den i plan- og bygningsloven.

7.5.2 Regelens anvendelsesområde

Departementet mener behovet for en hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge rapporteringsplikt er størst i forhold til omdisponerings- og delingssaker etter jordloven (§§ 9 og 12) og saker etter konsesjonsloven hvor kjøpesummen skal vurderes (§ 9 første ledd nr 1). Det er likevel et behov utover dette, og fylkeslandbruksstyret i Rogaland har uttalt følgende om dette:

«Fylkesmannen ber om avklaring på om rapporteringsplikten også gjeld saker om nydyrking og landbruksvegar, i og med at lovverket for dette har heimel i jordlova. Vi ser eit behov for at praktisering av forskrift om planlegging og godkjenning av vegar til landbruksføremål, blir vurdert som ein del av rapporteringsplikta.»

Nasjonale hensyn ligger til grunn for bestemmelsene i jordloven og konsesjonsloven og hensynene er av ulik karakter. På denne bakgrunn mener departementet at rapporteringshjemmelen må gjelde for samtlige saker etter jordloven og konsesjonsloven, samt saker etter forskrift med hjemmel i jordloven og konsesjonsloven.

7.5.3 Innholdet i regelen

Departementet mener kompetansen til å pålegge rapportering bør legges til fylkesmannen. Departementet legger til grunn at fylkesmennene har god kontakt med kommunene i fylket og er nærmest til å fange opp praksis som er i strid med regelverk eller nasjonale retningslinjer (uheldig praksis). Kompetansen til å pålegge rapportering må dessuten ses i sammenheng med den kompetansen fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret har til å omgjøre kommunens vedtak etter forvaltningsloven § 35, og den rolle fylkesmannen har som sekretariat for fylkeslandbruksstyret.

Pålegg bør kunne fastsettes i de tilfeller fylkesmannen ser et behov for å føre kontroll med kommunal praksis. Det må foreligge opplysninger som indikerer at praksis er i strid med regelverket eller nasjonale retningslinjer på området. Tall fra KOSTRA, kommunedialog, erfaringer fra saksbehandling, kjennskap til saker gjennom media og øvrig kontakt med publikum kan for eksempel indikere en uheldig praksis.

Dialog og veiledning overfor kommunene er en sentral del av fylkesmannens oppgaver til enhver tid, og det er viktig at disse oppgavene gjennomføres så planmessig og godt som mulig. Rapporteringshjemmelen må ses i denne sammenheng. Utgangspunktet må derfor være at fylkesmannen må ha gjennomført sine veilednings- og informasjonsoppgaver før rapportering er aktuelt. Ved vurderingen av om det foreligger behov for rapportering, må derfor fylkesmannen vurdere om det er behov for ytterligere informasjon og veiledning eller om det er mest hensiktsmessig å pålegge rapportering.

Departementet mener regelen bør formuleres som en «kan-regel». Hvorvidt det foreligger opplysninger som tilsier at det bør pålegges plikt til å rapportere, bør være en del av dette skjønnet. En «kan-regel» innebærer dessuten at fylkesmannen ikke må pålegge rapporteringsplikt, selv om det foreligger opplysninger som indikerer uheldig praksis. Det må foretas en konkret helhetsvurdering, hvor fylkesmannen avgjør om nytteverdien av et eventuelt pålegg om rapportering er større enn ressursbruk og eventuelle andre negative følger knyttet til pålegget.

Ulike forhold kan tale for at rapporteringsplikt ikke er en hensiktsmessig løsning i det aktuelle tilfelle. Det kan for eksempel tenkes at en kommune har manglet fagkompetanse i en periode på grunn av sykdom eller andre forhold, men at kommunen nå har innhentet den nødvendige kompetansen.

Rapportering er ment å være en midlertidig løsning, og kan bare pålegges for en nærmere bestemt tidsperiode. Fylkesmannen avgjør hvor lang denne tidsperioden bør være basert på de opplysninger som foreligger i saken, herunder bl.a. generelt kjennskap til kommunen, hvor sterkt behovet synes å være, hva som synes å være årsaken til den uheldige praksisen m.m. For at fylkesmannen skal få den nødvendige oversikt, kan det være grunn til å pålegge kommuner, som erfaringsmessig har få saker etter jordloven og konsesjonsloven til behandling rapporteringsplikt over en lengre periode enn de kommuner som behandler mange slike saker.

I tilfelle hvor fylkesmannen vurderer det aktuelt å pålegge rapportering, bør han på forhånd sørge for dialog med kommunen med tanke på hvordan rapporteringen skal gjennomføres. Det er viktig at denne gjennomføres på en så ressursbesparende måte som mulig.

8 Forvaltningsreformen

8.1 Innledning

Som nevnt i punkt 2.5 er bakgrunnen for at fylkeslandbruksstyret skal nedlegges at styrene fikk redusert sin saksmengde betydelig i 2004, samt et ønske om å styrke fylkeskommunene som regional utviklingsaktør. Dette nødvendiggjør endringer av en rekke bestemmelser innen landbrukslovgivningen.

8.2 Gjeldende rett

Jordlovens kapittel III inneholder bestemmelser om landbruksmyndighetene i kommunen og fylket. Behandlingen av landbrukssaker omhandles i § 3 der kommunene er tillagt ansvaret for behandlingen av landbrukssaker. Departementet kan gi nærmere forskrifter om behandlingen av statlige landbrukssaker samt gi kommunen myndighet til å gi forskrifter og fatte avgjørelser i visse saker. I fylket hører landbrukssakene under fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret. Departementet har med hjemmel i bestemmelsen fastsatt *Føresegner for fylkeslandbruksstyra og landbruksnemndene* av 2. januar 1989 nr. 3968.

Fylkeslandbruksstyrets organisering er behandlet i § 5. Det går fram at det i hvert fylke skal være et statlig fylkeslandbruksstyre på syv medlemmer med varamedlemmer. Valget av fylkeslandbruksstyret skal være kunngjort med en frist på minst fire uker. Distriktslag av Norges Bonde- og Småbrukarlag, Norsk Bonde- og Småbrukarlag, Norges Skog-eierforbund og Fellesforbundet har alle rett til å foreslå tre medlemmer med varamedlemmer. Medlemmer og varamedlemmer blir valgt av fylkestinget for den fylkeskommunale valgperioden. I Oslo velger bystyret fylkeslandbruksstyret. Leder og nestleder velges særskilt.

Fylkesmannen, fylkeslandbruksstyret og kommunen skal på vegne av staten arbeide for de formålene som nevnes i jordloven § 1, se jordloven § 6.

Konsesjonsloven § 14 bestemmer at Kongen kan gi forskrift om den interne arbeidsdelingen i fylkeslandbruksstyret slik at styret kan overlate til

administrasjonen å gi uttalelse eller ta avgjørelser på vegne av styret i nærmere bestemte saker.

Skogbruksloven § 3 fastsetter hvem som er skogbruksmyndighet. Det går videre fram at fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen og kommunen er skogbruksmyndighet der dette er fastsatt i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av den. I henhold til skogbruksloven § 12 kan fylkeslandbruksstyret gi forskrift om at skog skal være vernskog når skogen tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. I henhold til skogbruksloven § 21 kan vedtak som kommunen fatter i medhold av loven påklages til fylkeslandbruksstyret.

Odelsloven § 29 bestemmer at kommunen og fylkeslandbruksstyret skal føre kontroll med at bo- og driveplikten blir oppfylt, og skal sende melding til departementet om brudd på bo- og driveplikten. Etter odelsloven § 33 skal det innhentes uttalelse fra fylkeslandbruksstyret før det fattes vedtak om odelsfrigjøring etter §§ 30 og 31. Fylkeslandbruksstyret avgjør imidlertid i førsteinstans saker om odelsfrigjøring etter § 31, slik at bestemmelsen ikke har noen realitet for disse sakene.

Forpaktingsloven § 11 omhandler skjønn ved tiltrøding og fratredelse av leieforholdet. Det skal holdes skjønn til opplysning om eiendommens tilstand både ved forpaktningens begynnelse og avslutning. Dersom partene ikke har avtalt noe annet, holdes dette skjønnet av et utvalg på tre medlemmer som velges av kommunestyret. Skjønn som avholdes av dette utvalget kan påklages til fylkeslandbruksstyret.

Oreigningsloven § 12 fastsetter at dersom en sak berører områder som hører inn under fylkeslandbruksstyret, skal styret få mulighet til å uttale seg i saken.

Jordskifteloven § 5 sjette ledd bestemmer at fylkeslandbruksstyret kan kreve jordskifte i de tilfellene som § 2 første ledd bokstav f og g nevner. Dette gjelder saker vedrørende utforming og deling av eiendommer når grunn og rettigheter skal avhendes i samsvar med formålet i jordloven samt saker om deling av eiendommer med tilhørende rettigheter etter et bestemt verdiforhold.

I henhold til Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven av 8. desember 2003 nr. 1479 har fylkeslandbruksstyret myndighet til å fatte *enkeltvedtak som førsteinstans* i saker som gjelder spørsmålet om en eiendom med flere registernummer må regnes som én driftsenhet etter jordloven § 12 fjerde ledd og odelsfrigjøring etter odelsloven § 31. Fylkeslandbruksstyret er dessuten *klageinstans* for de fleste avgjørelser etter konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som er lagt til kommunene. Dette er:

- saker om konsesjon etter konsesjonsloven § 2 med unntak at søknader om konsesjon der konsesjonsfriheten er begrenset eller satt ut av kraft ved forskrift,
- lemping på eller fritak fra bo- og driveplikten etter konsesjonsloven § 5 tredje ledd og odelsloven § 27 a,
- spørsmålet om boplikten kan oppfylles på den måten som eieren har gjort rede for i henhold til konsesjonsloven § 6 annet ledd og odelsloven § 27 fjerde ledd,
- lemping på konsesjonsvilkår i henhold til konsesjonsloven § 11,
- tilbaketrekking av konsesjon og fastsettelse av frist for salg etter konsesjonsloven § 16 annet og tredje ledd,
- pålegg om tiltak for dyrket jord etter jordloven § 8 tredje og fjerde ledd,
- omdisponering i henhold til jordloven § 9 annet ledd,
- fjerning av anlegg eller byggverk etter jordloven § 9 femte ledd,
- deling i henhold til jordloven § 12 annet ledd og
- nydyrking i henhold til forskrift om nydyrking § 4.

Fylkeslandbruksstyret er også *klageinstans* for vedtak kommunen fatter som førsteinstans etter skogbruksloven § 21.

Fylkeslandbruksstyret har *innsigelsesmyndighet* på landbruksområdet i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen er saksforberedende organ for fylkeslandbruksstyret. Statens landbruksforvaltning er gitt anledning til å fremme innsigelse mot kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven i saker der fylkesmannen har innstilt på bruk av innsigelse og fylkeslandbruksstyret ikke følger opp.

8.3 Høringsbrevets forslag og høringsinstansenes syn

Kommunal- og regionaldepartementet sendte 26. februar 2008 ut et samlet høringsnotat om nye oppgaver til det folkevalgte regionale nivået. Det er gitt en generell beskrivelse av høringsinstansenes syn i punkt 1.3 i Ot.prp. nr. 10 (2008 – 2009). Høringsinstansenes syn på forslagene som gjaldt landbruks- og matområdet er inntatt i punkt 2.7.3 i proposisjonen.

8.4 Departementets vurderinger

Ot.prp. nr. 10 (2008 – 2009) Om lov om endringer i forvaltningslovgivningen mv. inneholdt bl.a. forslag om at fylkeslandbruksstyrene skal nedlegges. Formålet med forslagene i Ot.prp. nr. 10 (2008-2009) er å desentralisere makt og myndighet, bl.a. ved at fylkeskommunene skulle få styrket sin posisjon med en bredere oppgaveportefølje. Forslaget om å nedlegge fylkeslandbruksstyrene ble fulgt opp med et forslag om at fylkesmannen overtar fylkeslandbruksstyrenes ansvar for klagesaker etter landbrukslovgivningen, innsigelsesmyndighet og enkelte saker med vedtaksmyndighet i førsteinstans. Samtidig ble det foreslått at fylkeskommunene overtar fylkeslandbruksstyrenes oppgaver knyttet til uttalelser i landbrukspolitiske saker, og at de gis mulighet til å gi innspill til det årlige jordbruksoppgjøret. Kommunal- og forvaltningskomiteen har ved sin behandling av proposisjonen (Innst. O. nr. 30 (2008-2009)) ikke gitt egne kommentarer i tilknytning til forslaget om å fjerne fylkeslandbruksstyrene.

Departementet legger til grunn at forvaltningsreformen innebærer at de oppgavene som i dag ligger til fylkeslandbruksstyret blir delt. Det vil være opp til fylkestinget å ta stilling til om de oppgaver som flyttes til fylkeskommunen bør ivaretas av et kollegialt organ, og hvilket organ det i tilfelle bør legges til. Det kreves ingen egen hjemmel i jordloven for at fylkeskommunen kan innrette oppgaveløsningen slik. Oppgaver knyttet til enkeltsaksbehandling i førsteinstans og som klageinstans er i Ot.prp. nr. 10 (2008-2009) forutsatt ivaretatt av fylkesmannen. Landbruks- og matdepartementet foreslår derfor endringer i bestemmelsene i jordloven og i de andre lovene der fylkeslandbruksstyret er nevnt tilpasset forvaltningsreformens løsning. Det foreslås etter dette endringer i jordloven §§ 3 og 6. Jordloven § 5 oppheves. Dette nødvendigvis også endringer i konsesjonsloven § 14,

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

skogbruksloven §§ 3, 12 og 21, forpaktingsloven § 11, oreigningsloven § 12 og jordskifteloven § 5.

På grunn av forslaget til endring av odelsloven § 33 i punkt 6.5.2.7 er det ikke nødvendig med end-

ring av denne bestemmelsen som følge av forvaltningsreformen. Reglene om saksbehandling knyttet til behandling av saker om odelsfrigjøring vil følge av forskrift.

9 Ikrafttredelse og overgangsregler

9.1 NOU 2003:26 og departementets høringsnotat

Odelslovutvalget la til grunn at de nye reglene skal anvendes når endringene trer i kraft. Utvalget påpekte samtidig at det i flere henseender er påkrevd med særlige overgangsregler. Utvalget så hen til prinsippet i odelsloven § 79 første ledd ved utformingen av overgangsreglene:

«Denne lova får ingen verknad der det etter dei tidlegare gjeldande reglane er blitt høve til å bruke odelsrett før dei tilsvarande nye reglane har tatt til å gjelde».

Med basis i dette utgangspunktet foreslo utvalget en rekke konkrete overgangsregler knyttet til forslagene til endringer i §§ 1, 2, 6, 8, 15, 20, 21, 25, 27, 34-39, 40-48, 63, 69, 70 og 78.

Departementet la i sitt høringsnotat fra 5. februar 2008 til grunn at erverv som skjedde etter ikrafttredelse av nye regler skal reguleres etter de nye reglene om konsesjonsplikt, boplikt og driveplikt. Departementet foreslo imidlertid også tre bestemmelser om overgangsregler knyttet til reglene om bo- og driveplikt, og ba om innspill fra høringsinstansene om det var flere aktuelle overgangssituasjoner som burde behandles. Departementet reiste et særlig spørsmål knyttet til tilfellene der det ved lovens ikrafttredelse er tvil om eiendommen oppfylder vilkåret om at den «kan nytast til landbruksdrift» etter odelsloven § 1.

Høringsinstansene har i liten grad kommet med kommentarer til spørsmål knyttet til ikrafttredelse og overgangsbestemmelser.

9.2 Departementets vurderinger

9.2.1 Innledning

Departementets forslag til ikrafttredelses- og overgangsregler er tatt inn i lovutkastet som et eget romertall IX. Departementet foreslår at loven trer i kraft når Kongen bestemmer det. På grunn av at forvaltningsreformen er forutsatt å tre i kraft i 2010, foreslår departementet at enkelte bestemmelser i loven kan settes i kraft til forskjellig tid. Se

lovutkastet, romertall IX. Denne løsningen er også foreslått av Odelslovutvalget i NOU 2003:26 for så vidt gjelder forslagene til endringer i odelsloven.

9.2.2 Ikrafttredelse og overgangsregler, odelsloven

Departementet er enig med Odelslovutvalget i at utgangspunktet for ikrafttredelse av en rekke av endringene i odelsloven må bygge på prinsippet i odelsloven § 79 første ledd. Dette prinsippet ble lagt til grunn i 1974, og også ved endringene i arealgrensene ved lov 4. mai 2001 nr. 17 om endringer i konsesjonsloven, odelsloven mv. Se lovvedtaket punkt IV og kommentarer til endringen i Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).

Prinsippet innebærer at dersom det har oppstått en aktuell løsningssituasjon før de nye reglene trer i kraft, vil gjeldende regler få anvendelse. Har det ikke oppstått en slik situasjon, gjelder de nye bestemmelsene. Det er ikke avgjørende om krav basert på odelsretten er fremmet. Det avgjørende er om krav kunne ha vært fremmet før ikrafttredelsen.

Departementet er også enig med Odelslovutvalget i at anvendelse av dette prinsippet innebærer at det ikke oppstår overgangsspørsmål knyttet til følgende endringsforslag: §§ 3, 5, 11, 13, 14, 15 tredje ledd, 16, 19, 38, 39, 49, 51-56 og 57.

Departementet er dessuten enig i at prinsippet for sikkerhets skyld bør presiseres særskilt i forhold til endringene i odelsloven §§ 1, 2, 8, 21, og 40-48. Se *lovutkastet IX nr. 1*. Endringene i bestemmelsene gjelder i første rekke forhold som innskrenker odelsretten eller de odelsberettigedes stilling.

Forslagene til endringer i arealgrenser og begrep, jf. punkt 6.1 krever særlige kommentarer.

Forslagene om å endre arealkarakteristikker og arealgrenser innebærer at færre eiendommer kan odles. En eiendom som oppfylder gjeldende karakteristikker og arealgrenser på ikrafttredelsestidspunktet vil som følge av ikrafttredelsen av endringene miste sin karakter som odlingsjord. Er eiendommen overdratt før ikrafttredelsen, har det

oppstått løsningsadgang, og gjeldende regler får anvendelse.

Forslaget om å oppheve vilkåret i gjeldende lov § 1 om at eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift» kan imidlertid føre til andre resultater. Det kan tenkes at en eiendom på ikrafttredelsestidspunktet har mistet sin karakter av å være odlingsjord. For at det skal oppstå odelsrett på en slik eiendom, må eieren odle eiendommen på nytt. Det er ikke urimelig om tidligere eiertid (før ikrafttredelsen) skulle føre til at det i slike tilfeller er hevdet odel også etter de nye bestemmelsene der spørsmålet om eiendommen er gjenstand for odling kun er et spørsmål om arealgrenser. Departementet mener likevel at en slik regel ville kunne utløse mange tvilsspørsmål, og foreslår ingen slik regel.

En praktisk situasjon der prinsippet om ikrafttredelse kan få betydning lenge etter ikrafttredelsestidspunktet er hvor gjenlevende odelsløse ektefelle kan kreve å få sitte med eiendommen beskyttet av reglene i odelsloven § 34. Oppstår kravet før ikrafttredelsen fordi den odelsberettigede dør før ikrafttredelsen, må gjenlevende kunne utøve sin rett selv om kravet først fremmes etter at for eksempel de nye arealgrensene (som fratar eiendommen dens status som odelsjord) er trådt i kraft. Er eiendommen overtatt før ikrafttredelsen, vil den fortsatt kunne løses dersom han eller hun hadde fått alderspensjon eller full uføretrygd og barnet (dvs. den som gjør odelsrett gjeldende) har fylt 18 år før ikrafttredelsestidspunktet. At den odelsberettigede kunne ha fremmet krav etter den skjønnsmessige regel i første ledd annet punktum, kan derimot ikke være tilstrekkelig til at de eldre regler skal anvendes. Skulle gjenlevende bli uføretrygdet eller få alderspensjon etter ikrafttredelsen, vil eiendommen kunne overtas i kraft av odelsrett bare dersom den oppfyller arealkravet i § 2.

Departementet er videre enig med odelslovutvalget i at dersom sak er reist før lovens ikrafttredelse, bør saken følge prosessreglene i gjeldende lov. Dette innebærer at endringene i odelsloven §§ 6, 63, 69, 70 bare skal gjelde der sak er reist etter ikrafttredelsen. Se *lovutkastet IX nr. 2*. Odelslovutvalget la til grunn at denne regelen også skulle gjelde endringene i odelsloven § 78. Utvalget foreslo endringer i bestemmelsen, mens departementet har foreslått at bestemmelsen oppheves i sin helhet, se omtale av dette i punkt 6.5.2.2 og 6.5.2.3. Departementet foreslår imidlertid at opphevelse av odelsloven § 78 bør følge hovedregelen for ikrafttredelse som er skissert over. Det innebærer at gjeldende rettsstilstand skal gjelde der det foreligger en aktuell løsningssituasjon på tidspunktet for ikrafttredelse. Se *lovutkastet IX nr. 1*.

Samodling etter odelsloven § 15 som gjelder samboere i ekteskapslignende forhold er beskrevet i punkt 6.5.2.4. Dette er regler som vil få betydning i framtida. Det kan reises spørsmål om tid før lovens ikrafttredelse kan tas med ved beregning av samodlingstiden, eller om samodlingstiden tidligst kan begynne fra lovens ikrafttredelse. Departementet er enig med Odelslovutvalget i at når det skal tas standpunkt til eventuell samodling, skal det ikke sondres etter hvorvidt den aktuelle sameiperioden ligger før eller etter ikrafttredelsen. Se *lovutkastet IX nr. 3*.

De nye tilbudsreglene (§§20-20c) får betydning i framtida. Departementet foreslår at det presiseres i loven at de ikke får anvendelse på tilbud som er satt fram før ikrafttredelsen. Se *lovutkastet IX nr. 4*.

Heller ikke det nye kravet til skriftlighet i § 25 bør kunne gjøres gjeldende overfor frafall etter gjeldende regler. Det bør presiseres i overgangsbestemmelsene at det før ikrafttredelsen kan ha blitt gitt muntlig eller konkludent avkall på odelsrett. Se *lovutkastet IX nr. 5*.

Bestemmelsene i odelsloven §§ 34-39 utvides til å gjelde også gjenlevende samboere. Dette er regler som bør gis virkning fra ikrafttredelsen. Det bør følgelig presiseres i overgangsbestemmelsene at det er dødstidspunktet som blir avgjørende. Se *lovutkastet IX nr. 6*.

I odelsloven § 50 klargjøres reglene om oppsigelse av kontrakt om forpaktning, jordleie eller husleie. I slike tilfeller bør reglene kunne anvendes selv om odelsretten kunne vært eller ble gjort gjeldende før ikrafttredelsestidspunktet. Se *lovutkastet IX nr. 7*.

9.2.3 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser, konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt og odelsfrigjøring

Ikrafttredelsesbestemmelsen innebærer at endringene knyttet til bo- og driveplikt vil gjelde erverv og avtaler om leie som inngås etter ikrafttredelsen. Departementet mener at dette bør være hovedregelen, og har i denne forbindelse lagt vekt på at reglene bør bygge på de samme prinsipper som ved tidligere endringer i konsesjonsloven og jordloven. Dette prinsippet fører til at overgangsbestemmelser knyttet til de to lovene over tid ikke blir unødig uoversiktlige fordi en velger ulike prinsipper ved ulike revisjoner. Departementet ser ikke behov for at dette presiseres nærmere i selve ikrafttredelsesbestemmelsen.

I forhold til vilkårene for bortleie i *lovutkastet*, jordloven § 8 annet ledd, fører dette utgangspunkt

tet bl.a. til at leiekontrakter som er inngått før ikrafttredelsen løper til de etter kontrakten er ute. Er en eiendom ervervet før ikrafttredelsen, og eiendommen er bebygd og består av et totalareal under tidligere grense for konsesjonsplikt men over ny grense, oppstår det ikke konsesjonsplikt selv om ervervet ikke er tinglyst på ikrafttredelsestidspunktet. Ervervstidspunktet er avgjørende.

Hensynet til en smidig og rask iverksettelse av endringene taler imidlertid for at det på en del punkter gjøres unntak fra dette utgangspunktet. Departementets forslag til overgangsregler som presiserer eller gjør unntak fra prinsippet som her er skissert behandles nedenfor.

Forslaget i konsesjonsloven § 5 annet ledd innebærer at de odelsberettigede må søke konsesjon hvis de ikke skal oppfylle boplikten. Med mindre det fastsettes en overgangsregel vil odelsberettiget som har overtatt før ikrafttredelsen kunne påberope seg sin odelsrett som grunnlag for å unnlate å søke konsesjon. En slik løsning ville innebære at reglene om at det kan søkes fritak føres videre parallelt med de nye reglene. Departementet mener dette ville være uheldig. Det kan tenkes tre situasjoner hvor dette er aktuelt: Hvor den odelsberettigede på ikrafttredelsestidspunktet ikke bor på eiendommen fordi ettårsfristen etter odelsloven § 27 ikke er utløpt, hvor den odelsberettigede har søkt fritak og søknaden ikke er behandlet ferdig, eller hvor han eller hun har fått midlertidig fritak fra boplikt etter odelsloven § 27a slik at boplikten er skjøvet fram i tid. Spørsmålet er ikke kommentert av høringsinstansene. Departementet mener at den odelsberettigede med forslaget til nye regler står i en tilsvarende situasjon som etter gjeldende regler. Departementet foreslår på dette grunnlag en overgangsbestemmelse som innebærer at den odelsberettigede må søke konsesjon i disse tilfellene. Forslaget til kriterier for konsesjonsbehandlingen etter konsesjonsloven § 9 er litt forskjellige fra den vurdering som i dag skal skje etter § 27. Eierne har imidlertid ikke noe rettskrav på å få fritak, og departementet foreslår også på dette punktet at de nye bestemmelsene legges til grunn ved behandlingen. Se *lovutkastet IX nr. 8*.

I noen tilfeller kan eieren ha ervervet eiendommen og påbegynt boplikten i henhold til unntaksbestemmelsen i konsesjonsloven § 6 annet ledd. Når bestemmelsen oppheves, endres innholdet i boplikten. En eier som har fått landbruksmyndig-

hetenes godkjenning for å oppfylle boplikten etter gjeldende regel, bør etter departementets syn gis anledning til å fullføre den dersom han eller hun ønsker det. I *lovutkastet IX nr. 9* er det innarbeidet en regel som gjør dette mulig.

I noen tilfeller kan bo- eller driveplikten være brutt før ikrafttredelse av nye bestemmelser. I slike tilfeller bør de nye reglene om brudd på boplikt eller driveplikt få anvendelse. Dette krever en overgangsbestemmelse. Bestemmelsen går fram av *lovutkastet IX nr. 10 og 11*.

På ikrafttredelsestidspunktet kan det også foreligge søknader som er til behandling hos landbruksmyndighetene. Følgende sakstyper vil trolig ligge til behandling:

- søknad om fritak fra boplikt, (opphevelse av konsesjonsloven § 5 tredje ledd og odelsloven § 27a),
- søknad om fritak fra driveplikt, (opphevelse av konsesjonsloven § 5 tredje ledd og odelsloven § 27a),
- søknad om konsesjon, (endring av konsesjonsloven §§ 9 og 11),
- melding om å oppfylle boplikten uten at registrering i folkeregisteret (konsesjonsloven § 6 annet ledd) og
- søknad om odelsfrigjøring, (odelsloven § 31).

Er det fattet en endelig avgjørelse i saken før ikrafttredelsen, følger avgjørelsen de gamle reglene. Ligger saken til behandling, må spørsmålet om overgangsbestemmelser vurderes. I stor grad dreier dette seg om et praktisk administrativt spørsmål om hvordan sakene bør behandles. Ved tidligere lovendringer, for eksempel ved vedtakelsen av ny konsesjonslov i 2003 har lovgiver lagt til grunn at konsesjonssakene skulle behandles etter ny lov. Departementet legger til grunn at dette også bør være hovedregelen ved lovendringen her. Det foreslås likevel et unntak fra dette for søknad om fritak fra boplikt. Se *lovutkastet IX nr. 12 og 13*.

Driveplikten oppstår i henhold til *lovutkastet jordloven § 8 første ledd* ved erverv av eiendom. Loven tar imidlertid sikte på at alle jordbruksarealer skal drives fra lovens ikrafttredelse. Departementet foreslår at det i en overgangsbestemmelse fastsettes at også den som er eier på ikrafttredelsestidspunktet har driveplikt. Eierne gis en tilsvarende områdingstid på ett år som nye eiere har etter *jordloven § 8*. Se *lovutkastet IX nr. 14*.

10 Økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene

10.1 Innledning

Proposisjonen inneholder forslag til endringer i 70 bestemmelser og i til sammen 8 lover. De fleste endringsforslagene gjelder likevel bestemmelser i odelsloven, bestemmelser som i hovedsak er knyttet til privatrettslige forhold. Noen av bestemmelsene fører til besparelser i form av færre prosesser. Andre bestemmelser får innvirkning på administrasjon og økonomi i offentlig forvaltning. Odelslovutvalget uttalte følgende om dette i NOU 2003:26:

«Det er først og fremst reglene om bo- og driveplikt og odelsfrigjøring som har økonomisk eller administrativ betydning for det offentlige. Utvalget vurderer det slik at forslagene til endring av odelsloven på disse punktene ikke vil føre til økte kostnader eller økt administrasjon. I relasjon til bestemmelsene om bo- og driveplikt har Utvalget foreslått forenklinger som skal gi økonomiske og administrative besparinger.

Odelslovutvalget har videre vært opptatt av prosessbesparende klargjøringer og forenklinger når det gjelder endringsforslag i de privatrettslige deler av odelsloven.»

Forslagene i proposisjonen bygger langt på vei på utvalgets forslag, og så langt det er tilfelle slutter departementet seg til utvalgets vurdering på dette punkt. Noen av forslagene i punkt 6.1, 6.3, 6.4 og kapittel 7 og 8 har imidlertid følger som må trekkes fram.

10.2 Endringer i arealgrenser og begrep, punkt 6.1

I proposisjonen foreslår departementet at odelsloven §§ 1 og 2 og konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd endres slik at det blir færre eiendommer som det kan hevdes odels på, og færre eiendommer som utløser konsesjonsplikt ved omsetning. Det blir også færre eiendommer der det oppstår lovbestemt boplikt ved omsetning.

Det har ikke vært mulig å tallfeste endringen presist. Dette har tre hovedårsaker. Statistikken på eiendomsnivå fra Statistisk sentralbyrå er hentet fra Landbruksregisteret. Denne statistikken bruker samletall på begrepet «eid jordbruksareal». Totalarealet i landet er på 12,5 millioner dekar. Tallene omfatter «eid areal» som er summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Tallene kan brytes ned på eiendomsnivå, men ikke splittes opp slik at innmarksbeitet skilles ut fra fulldyrka og overflatedyrka jord. Digitale markslagskart foreligger for noe over 10 millioner dekar jordbruksareal. I kartmaterialet fremgår det at ca. 79,8 % av arealet er fulldyrka, 3,6 % er overflatedyrka, og 16,6 er innmarksbeite. Dette er tall som ikke kan brytes ned på eiendomsnivå. En annen årsak er at det er usikkerhet knyttet til totalarealet for den enkelte landbrukseiendom, og for fulldyrka jord. En tredje årsak er at begrepene «kan nyttast til landbruksdrift» og «jord- og skogbrukseiendom» ikke kan måles i arealstørrelser. I rettspraksis er det forutsatt en økonomisk og faktisk helhetsvurdering. Arealstørrelse og avkastningsevne er en del av denne vurderingen, men de er ikke avgjørende.

Med disse forbeholdene legger departementet til grunn at forslagene samlet fører til at færre eiendommer enn i dag vil være *odlingsjord*, men at noen flere eiendommer blir *odlingsjord* enn det som ble lagt til grunn både av mindretallet og flertallet i odelslovutvalget. Det er ikke mulig å fastslå endringen i forhold til gjeldende regler i sikre tall. Bygger en på statistikk fra Statistisk sentralbyrå kombinert med en reduksjon for innmarksbeite på 16,6%, kan det dreie seg om ca. 19.000 færre eiendommer enn etter gjeldende regler. Dette tallet er likevel for høyt fordi mange av disse små eiendommene ikke vil kunne «nyttast til landbruksdrift». De vil dermed heller ikke kunne odles eller bli gjenstand for boplikt i dag, selv om arealgrensen er oppfylt.

Hvilke eiendommer som kan odles vil med forslaget i liten grad være knyttet til et skjønn. Forslaget vil dermed ha som følge at det oppstår færre tvistesaker for domstolene hvor partene er uenige

om eiendommen er odlingsjord eller ikke enn i dag.

I proposisjonen er arealgrensen for odlingsjord utgangspunktet for *boplikten*, jf. *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd*. Når færre eiendommer omfattes av boplikten, er det også påregnelig at det vil bli noen færre saker for kommunene å behandle – enten behandlingen knytter seg til konsesjonsbehandling eller brudd på boplikt. Se punkt 10.3 nedenfor. Hvilke eiendommer som kan odles og hvilke eiendommer som har boplikt er i dag nokså sammenfallende og forslaget fører til at det vil bli enda større sammenfall.

Forslaget innebærer dessuten at noen færre eiendommer enn i dag vil kunne utløse *konsesjonsplikt* ved omsetning. Det er heller ikke her mulig å fastslå den eksakte reduksjonen. Beregninger som bygger på tallmateriale fra statistikk som viser produksjonstilskudd etter jordbruksavtalen¹ tyder på at reduksjonen trolig kan knyttes til ca. 5.000 eiendommer.

10.3 Endringer i boplikten, punkt 6.3

I proposisjonen fremmes forslag om at boplikt bare skal gjelde bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig, *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd*. Forslaget er beskrevet i punkt 6.3.3.4. Etter gjeldende regel er boplikten ikke avgrenset til eiendom som er bebygd. Vilkårene innebærer følgelig at færre eiendommer enn i dag omfattes av boplikten. SSB Landbrukseiendommer 2007 viser at ca. 3,6 % av antallet eiendommer over forslaget til nye arealgrenser er helt uten bebyggelse, mens 5,9 % er uten bolig. Forskjellen kan gi en indikasjon på hvor stor endringen er.

Det foreslås også at reglene om boplikt blir like, enten boplikt oppstår for den som løser eiendom på odell, vanlige odelsberettigede eller for nær slekt, *lovutkastet konsesjonsloven § 5 annet ledd*. Endringen fører til at kommunene ikke lenger er nødt til å foreta et valg mellom de tre regelsettene som regulerer boplikt når de skal ta stilling til om det foreligger brudd på boplikten. For eiendommer med et svakt ressursgrunnlag kan dette valget bero på vanskelige avveininger. Det kan også være vanskelig å ta stilling til om det er odelsrett på eiendommen eller ikke. Forslaget innebærer følgelig lettelse i kommunenes arbeid. Hvor stor lettelsen vil kunne bli er avhengig av hvor stor vekt kommunen legger på å utøve kontroll i dag.

¹ Søknad om produksjonstilskudd august 2007

Forslaget om å oppheve unntaket hvor boplikten kan oppfylles dersom familien ikke flytter med vil innebære lettelse i kommunenes arbeid fordi følgen er at det blir færre saker om boplikt (*opphevelse av gjeldende konsesjonslov § 6 annet ledd*). Forslaget er begrunnet i punkt 6.3.3.4. Beskrivelsen i punkt 6.3.3.4 viser at sakene dette gjeldt var vanskelig å håndtere. Forslaget innebærer at eierne isteden må søke konsesjon. Dette er saker som regelmessig er enklere å håndtere.

I proposisjonen foreslås i punkt 6.3.3.3 for øvrig at gjeldende regel om at det kan søkes fritak fra boplikt oppheves og erstattes av en plikt til å søke konsesjon dersom eier med lovbestemt boplikt ikke vil eller kan oppfylle boplikten, se *lovutkastet, konsesjonsloven § 5 annet ledd*. Endringen reduserer antallet trinn i en sak der eieren ikke vil eller kan oppfylle boplikten, den legger følgelig til rette for at kommunen kan komme «raskere i mål» i saker som gjelder boplikt. Det er vanskelig å gi et presist anslag for hvor store besparelser dette fører til.

10.4 Endringer i driveplikten, punkt 6.4

Reglene i dag innebærer at en må føre kontroll etter flere lover – driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven, og vanhevd etter jordloven. Forslaget i proposisjonen innebærer at det blir en plikt; driveplikten, se punkt 6.4.3.3 og *lovutkastet jordloven § 8 første ledd*. Plikten til å holde dyrka jord i hevd gjelder all dyrka jord, og for hele eierperioden. Driveplikten vil imidlertid etter forslaget gjelde for flere eiendommer enn driveplikten gjelder for i dag.

Det er lagt til grunn i punkt 6.4.3.4 at driveplikten blir varig, den skal ikke lenger bare gjelde i fem år. Samtidig kan den oppfylles av eieren selv eller ved bortleie på visse vilkår, jf. *lovutkastet jordloven § 8 annet ledd*. Dersom eier velger å leie bort, vil kommunens oppgaver med å vurdere og kontrollere om vilkårene for bortleie er oppfylt, øke i forhold til i dag. Det er ikke mulig å si hvor stor økning det kan dreie seg om.

I proposisjonen punkt 6.4.3.5 foreslås i *lovutkastet jordloven § 8a* en hjemmel for å søke fritak fra driveplikten. Departementet forutsetter at det blir kommunen som skal ta stilling til om fritak vil bli gitt. En tilsvarende hjemmel for å gi fritak følger av gjeldende regler om driveplikt. Kommunen avgjør også saker knyttet til jordlovens bestemmelse om å holde dyrka mark i hevd. Forslaget innebærer følgelig ikke at kommunen får nye oppgaver. Omfanget saker må imidlertid antas å øke. Heller

ikke i dette spørsmålet er det mulig å anslå hvor stor økningen vil kunne bli.

Forslaget til ikrafttredelse, *se lovutkastet IX*, og kapittel 10 som innebærer at avtaler som er inngått før ikrafttredelsen skal gjelde til de er utløpt, innebærer imidlertid at omfanget merarbeid som er skissert i avsnittene over må antas å oppstå gradvis i løpet av en tiårsperiode etter ikrafttredelsen.

Forslaget i punkt 6.4.3.5 om at kommunen kan pålegge eieren bortleie mv. og føre kontroll med at driveplikten oppfylles, *lovutkastet jordloven § 8 tredje ledd*. Kommunens plikter tilsvarende gjeldende regler i saker som gjelder vanhevd. Gjeldende regler om oppfølging av brudd på driveplikt blir borte. Samlet fører dette til forenklinger som må antas å lette kommunenes arbeid.

10.5 Odelsfrigjøring, punkt 6.5.2.7

Odelsloven § 31 er i punkt 6.5.2.7 foreslått endret slik at vilkårene for odelsfrigjøring blir like, uavhengig av eiendommens størrelse og uten hensyn til hvor nær slekt de odelsberettigede er. Antallet søknader må antas å bli det samme som i dag. Forslaget er en regelforenkling som ikke kan antas å ha nevneverdig stor betydning. Bestemmelsen er langt på vei praktisert på denne måten i dag, og antallet søknader som årlig behandles etter bestemmelsen er lavt.

10.6 Rapporteringshjemmel, kapittel 7

Forslaget om å innføre en hjemmel for rapportering i saker etter jordloven og konsesjonsloven fører i seg selv verken til økt administrasjon eller økte kostnader knyttet til offentlig forvaltning.

Dersom fylkesmannen i det enkelte fylket tar hjemmelen i bruk, vil det imidlertid kunne føre til merarbeid både for kommunene og fylkesmannen i form av innsendelse av vedtak, kontroll med ved-

tak og dialog med kommunene. Departementet har imidlertid lagt til grunn for forslaget at fylkesmannen må legge vekt på dialog med kommunen slik at rapporteringen kan skje på en så ressurs sparende måte som mulig. Departementet antar at dette vil kunne bidra til at kostnadene ikke blir store.

Fylkesmannen har imidlertid i saker etter jordloven og konsesjonsloven allerede etter gjeldende regler plikt til å føre kontroll med at bestemmelser og vedtak etter de to lovene overholdes (jordloven § 19 og konsesjonsloven § 17). Som sekretariat for klageinstansen og representant for statlig myndighet har fylkesmannen også som oppgave å ta tak i kommunens vedtak dersom kommunens praksis er i strid med regelverk og nasjonale retningslinjer (uheldig praksis). I proposisjonen er fylkesmannens mulighet til å pålegge rapportering avgrenset til situasjonen der det foreligger indikasjoner på at kommunens praksis er uheldig. Departementet mener at disse forholdene må ses i sammenheng med hvorvidt rapporteringen innebærer merkostnader. Bruk av rapporteringshjemmelen vil etter departementets oppfatning neppe føre til nevneverdig merarbeid for fylkesmann og kommune, men kan snarere bidra til at fylkesmannen mer effektivt får gjennomført sine oppgaver.

10.7 Forvaltningsreformen, kapittel 8

En følge av forslagene i forvaltningsreformen er at fylkeslandbruksstyrene oppheves. En opphevelse innebærer at kostnadene knyttet til styrenes møter vil bli borte. Kostnadene dekkes i dag over fylkesmennenes budsjett, og de er ikke spesifisert. Basert på antallet styremedlemmer, møtefrekvens og et rent skjønnsmessig påslag for reiseutgifter, vil departementet anslå de årlige kostnadene til drift av fylkeslandbruksstyrene til å være mellom 1-2 millioner kroner.

11 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslagene.

11.1 Bestemmelsene i odelsloven

Endringsforslagene i følgende bestemmelser bygger helt eller delvis på odelslovutvalgets innstilling, NOU 2003:26:

§§ 1, 2, 3, 5, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 25, 27, 27a, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 63, 69, 70, 78 og 79. I tillegg foreslo utvalget endringer i konsesjonsloven §§ 6 og 6a, og skifteloven § 62.

Forslagene i følgende bestemmelser bygger på departementets høringsnotat datert 5. februar 2008: §§ 1, 2, 27, 27a, 28, 29, 40 og 51.

Det er med de nye overskriftene ikke ment å endre innholdet i bestemmelsene.

Til § 1

Paragrafen har fått overskriften «Kva det kan hevdest odell til. Definisjonar»

Etter gjeldende odelslov § 1 første ledd kan odell hevdest til «eigedom som kan nyttast til landbruksdrift». Departementets forslag til endring innebærer at det ikke skal være noe krav om at eiendommen kan nyttast til landbruksdrift. Etter forslaget skal odell kunne hevdest til «fast eigedom» som nevnt i § 2. Det kan ikke dreie seg om eiendomsrett til andre formuesgoder slik regelen også er etter gjeldende odelslov § 1. Etter gjeldende odelslov § 1 første punktum oppstilles det to vilkår for å etablere odelsrett. Det må dreie seg om eiendomsrett til fast eiendom, og eiendommen må bestå av arealtyper som nevnt i § 2. Eiendommens avkastningsevne får ikke betydning utover det som følger av arealkravene i § 2. Kravene for odlingsjord går nå utelukkende fram av §§ 2-5.

Departementet har ikke foreslått endringer i § 1 første ledd annet og tredje punktum, eller i annet ledd.

Til § 2

Paragrafen har fått overskriften «Krav til arealstorleik».

Første ledd er endret. Etter gjeldende § 2 blir en eiendom regnet som odlingsjord når enten jordbruksarealet er minst 20 dekar eller det «høyrer til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den pro-

duksjonmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal». Etter forslaget er henvisningen til rettar og lunnende sløyfet. Forslaget innebærer at arealgrensen for odlingsjord er 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. Slik loven lyder i dag, kan jordbruksareal og skog slås sammen slik at arealenes samlede produksjonsverdi kan føre til at eiendommen fyller kravet til odlingsjord. Forslaget innebærer at det ikke lenger er aktuelt med en slik samlet vurdering. Forslaget innebærer at det enten er det fulldyrka og overflatedyrka arealet samlet som gir grunnlag for odling, eller det er den produktive skogen. Det er ikke noe krav om at de 25 dekarane må bestå både av fulldyrka og overflatedyrka jord. Kravet er oppfylt også i de tilfellene det dreier seg om over 25 dekar fulldyrka jord eller over 25 dekar overflatedyrka jord.

I gjeldende odelslov § 2 er begrepet «jordbruksarealet» brukt. Begrepet «jordbruksarealet» dekket fulldyrka og overflatedyrka jord samt annen jord som uten vidare kultivering kan nyttast til slåtteng eller kulturbeite. Jord som må dreneres eller ryddes før den kan brukast til landbruksproduksjon, falt ikke inn under begrepet «jordbruksareal». Forslaget til endring innebærer at dette begrepet endres slik at det bare omfatter fulldyrka og overflatedyrka jord. Tas det utgangspunkt i arealklassifiseringen fra Skog og landskap¹ som danner grunnlaget for dagens kartverk, er disse begrepene definert slik:

- Fulldyrka jord er jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløvedybde og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.
- Overflatedyrka jord er jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten slik at maskinell høsting er mulig. Det som ofte skiller overflatedyrka jord fra fulldyrka jord er at selv om arealet kan ha et dypt jordlag, er det bare dyrket i overflaten. Stein og blokk er ikke fjernet til vanlig pløvedybde. Arealet kan også være oppstykket av steinhauger, blokker, tre-

¹ AR5 Klassifikasjonssystem, Klassifikasjon av arealressurser, 21. desember 2006.

klynger, stubber og lignende, eller jordlaget kan være for grunt til å pløyes.

Den arealtypen som ikke lenger vil bli omfattet er gjødsla beite, eller med dagens begrep: innmarksbeite. Dette er jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av gress eller beitetålende urter. Det som oftest skiller innmarksbeitet fra overflatedyrka jord er forhold som er til hinder for maskinell høsting, for eksempel at arealet har ujevn overflate, eller er sterkt oppstykket av treklynger, stubber, steiner, blokker og lignende.

Det må fortsatt tas utgangspunkt i eiendommens naturlige forutsetninger for landbruksdrift, ikke slike skiftende forhold som dyrkingsgrad og aktuell bruk. Se også Ot.prp. 59 (1972-1973) s. 52. Begrepene omfatter ikke bare jord som uten ytterligere tiltak faller inn under kategoriene. Et område må kunne karakteriseres som overflatedyrket selv om arealtilstanden har blitt slik at arealet krever grøfting, rydding eller annen kultivering. Vurderingen av om et areal skal karakteriseres som fulldyrka eller overflatedyrka jord treffes etter en konkret landbruksfaglig vurdering der en rekke forhold skal trekkes inn, bl.a. tidligere bruk. Når et areal har blitt brukt til jordbruksformål over så lang tid at jorda har blitt odelsjord og de naturlige forutsetningene for jordbruk fortsatt er til stede, skal det nok så mye til for at jorda på grunn av ikke-bruk eller vanhevd ikke lenger anses som fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Odelsrett kan hevdes til eiendommer uten jordbruksareal (rene skogeiendommer) hvis det «produktive skogarealet er minst 500 dekar». Med produktiv skog skal det på samme måte som etter gjeldende § 2 legges til grunn en produksjonsevne på minst 100 liter pr. dekar.

Det er foreslått et nytt annet ledd som gjelder part i realsameie. Part i realsameie har likhetstrekk med areal som eies fullt ut. Det vises til at sameierne har grunneierrådighet over realsameier, bare begrenset av den enkelte eiendoms eierandel, jf. sameielovens bestemmelser. Slike parter må regnes med når en vurderer om eiendommen oppfyller vilkårene for å kunne anses som odlingsjord. Har hovedeiendommen 10 prosent part i et realsameie som er på 1000 dekar produktiv skog, får dermed arealgrunnlaget et tillegg på 100 dekar produktiv skog ved vurderingen av om det er odlingsjord. Har hovedeiendommen skog på 401 dekar, vil parten kunne føre til at kravet til odlingsjord er oppfylt. Også realsameie som omfatter full-

dyrka og overflatedyrka jord skal regnes med selv om dette neppe er like hyppig forekommende.

Til § 3

Paragrafen har fått overskriften «Grunn til bergverk, fabrikk og andre industrielle foretak»

Første ledd første punktum er endret for å klargjøre skjæringstidspunktet for når odelshevd blir brutt. Hevden skal regnes som brutt fra det tidspunkt anleggsarbeidet starter. Det vil si når planlegging og annet forarbeid er gjort, når avgjørelsen om utbygging er tatt og det første spadestikket er utført.

Det er for øvrig ikke gjort endringer i bestemmelsen.

Til § 4

Paragrafen har fått overskriften «Vatn, foss, elv, bruksrett og sameigepart». Bestemmelsen er ellers ikke endret.

Til § 5

Paragrafen har fått overskriften «Område med reguleringsplan».

Paragrafens første ledd er endret i tilknytning til ny plan- og bygningslov.

Til § 6

Paragrafen har fått overskriften «Skjønn for å avgjøre om ein eigeendom er odlingsjord».

Skjønn etter § 6 kan etter forslaget bare kreves for å få avgjort om en eiendom fyller kravene til odlingsjord, jf. §§ 1-5

Skjønn kan begjæres av den som etter tvisteloven § 1-3 nr. 2 kan påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte.

Etter gjeldende bestemmelse kan en få avgjort spørsmålet om eiendommen fyller kravene til odlingsjord ved «odelsskjønn». Odelsskjønn er i forslaget erstattet av begrepet «skjønn» for å gjøre det mulig å gå direkte til skjønnsloven uten å gå veien om § 66 i odelsloven.

I forslaget er det ellers i nytt annet punktum gitt en bestemmelse om at innkallingen til skjønnet kan skje i samsvar med reglene om mortifikasjon, jf. lov 18. desember 1959 nr. 1 § 7 annet ledd.

Til Kapittel II

Kapitlet har fått ny overskrift «Odelsvilkår knytt til hevdstid og slektskap».

Endringen er gjort for at det skal bli lettere å se hva kapitlet omhandler.

Til § 7

Paragrafen har fått overskriften «Odelshevdstid». Paragrafen er ellers ikke endret.

Til § 8

Paragrafen har fått overskriften «Kven som har odelsrett».

Første ledd første punktum er endret. Endringen innebærer ingen endring i kretsen av de som skal kunne utøve odelsrett. Forslaget innebærer derimot at etterkommere ikke får odelsrett med mindre foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre har eid «heile egedomen», dvs ikke sameieandel. Endringen kommer fram ved at ordet «heile» er tatt inn i bestemmelsen. Sameierett er således ikke tilstrekkelig til at odelsrett overføres.

Annet punktum i første ledd er nytt. Annet punktum gjelder barna til odelsberettiget sameier. For disse kreves det ikke at foreldrene eller besteforeldrene har «ått heile egedomen». Nytt annet punktum innebærer at det ikke er til hinder for å overta eiendom på odal at ens foreldre eller besteforeldre har vært sameiere. Nytt annet punktum tar sikte på den ikke uvanlige situasjon der ektefelle, de registrerte partnerne eller samboerne A og B i felleskap overtar As odelseiendom fra As foreldre. Når det nå etter § 8 første ledd første punktum vil være et krav om at besteforeldre, foreldre eller søsken av foreldre skal ha eid «heile egedomen» med odal, vil konsekvensen for As barnebarn være at de ikke får odelsrett, med mindre As barn overtar hele eiendommen (refleksodal). Forslaget til annet punktum i første ledd innebærer at As barnebarn får odelsrett selv om foreldrene bare har eid en ideell halvpart hver. Med «barn» menes her barn A har med B og As særkullsbarn.

Ut over dette er regelen uendret, og motiv og praksis etter gjeldende bestemmelse er relevante ved tolkingen.

Til § 9

Paragrafen har fått overskriften «Odelsrett til barn født utanom ekteskap og adoptivbarn».

Paragrafen er ellers ikke endret. Etter gjeldende regler er det gjort innskrenkninger i odelsretten for barn født utenfor ekteskap og for adoptivbarn. Disse reglene finnes i dag i § 78. Departementet foreslår at det ikke skal være noen forskjellsbehandling av barn utenfor ekteskap og adoptivbarn. De reglene i § 78 som legger til rette for forskjellsbehandlingen foreslår departementet opphevet. Se merknadene til § 78.

Til § 10

Paragrafen har fått overskriften «Odelshevdstid ved eigarskifte i hevdstida».

Til § 11

Bestemmelsen har fått ny overskrift «Tinglysing av odelsfridom før hevdstida er ute».

I første ledd er det foretatt en klargjøring. Odelshevdten stopper fra det tidspunkt eierens erklæring blir tinglyst. Det er imidlertid en mulighet til å ta denne erklæringen tilbake. Det må også skje ved tinglysing, og da er det en ny hevdsperiode som begynner. Eierens kan ikke godskrives den hevdstiden som måtte være opparbeidet før erklæringen ble tinglyst. Ny eier kan bestemme at eiendommen likevel skal kunne odles.

Annet ledd avløser annet og tredje punktum i gjeldende § 11. Det er klargjort at der vilkårene for samodling foreligger, må for eksempel begge ektefeller medvirke enten det er tale om erklæring om avskjæring av odelshevd eller opphevelse av slik erklæring. Har ektefelle A ervervet eiendommen og begge har underskrevet og fått tinglyst erklæring om odelsfrihet, vil ikke A senere alene kunne oppheve erklæringen.

Til § 12

Paragrafen har fått overskriften «Odelsrettshavarene sin prioritet».

Det er foreslått et nytt annet punktum i første ledd som innebærer at loven også får virkning for menn og kvinner født før 1965. Med dette forbeholdet føres bestemmelsen videre uten endring. Motiv og praksis etter gjeldende bestemmelse er relevante ved tolkingen av bestemmelsen.

I annet ledd er ordet «styknbarn» byttet ut med særkullsbarn. Det er ikke tilsiktet realitetsendringer i bestemmelsen.

Til § 13

Paragrafen har fått overskriften «Ektemakar og sambuarar sin prioritet når dei samodlar».

Bestemmelsen tilsvare § 13 i dagens odelslov, og er utvidet til å gjelde samboere. Dette er en oppfølging av forslaget i ny § 15 om at samboere i ekteskapsliknende forhold kan samodle på linje med ektefeller. Bortsett fra at samboere likestilles med ektefeller er det ikke foreslått noen realitetsendringer i bestemmelsen, og motiv og praksis etter gjeldende bestemmelse er relevante ved tolkingen av den.

Til § 14

Paragrafen har fått overskriften «Odelsprioritet når odelsjorda består av fleire eigedomar».

Regelen tilsvare § 14 i dagens odelslov. Det er ikke foreslått realitetsendringer, men et nytt tredje punktum i første ledd som er ment som en presisering av gjeldende rett. Siste punktum i annet ledd blir nytt tredje ledd.

Gjeldende tredje og fjerde ledd blir nye fjerde og femte ledd.

Til Kapittel IV

Kapitlet har fått ny overskrift «Kap. IV - Odelsvilkår knytt til eigedom som blir samodla av ektemakar eller sambuarar».

Til § 15

Paragrafen har fått ny overskrift «Odelsvilkår knytt til eigedom som blir samodla av ektemakar eller sambuarar».

Gjeldende § 15 første og annet ledd blir ført videre uten endringer. Det samme gjelder § 15 tredje ledd første punktum.

Annet punktum i tredje ledd er endret. Annet punktum i tredje ledd er delt i to punktum. Det er dessuten tilføyd et fjerde punktum i tredje ledd.

I tredje ledd annet punktum er det gjort en tilføyelse som klargjør at forutsetningen for samodling er at eiendommen er felleseie mellom ektefellene i hele hevdstiden. Det er ikke meningen å endre innholdet i regelen med sikte på annet enn denne klargjøringen. Tredje punktum erstatter «... , endå om berre den eine og kven som helst av dei opplever fullføring av odelshevda». Endringen er ment som en klargjøring og innholdet er ment å være det samme som i gjeldende regel.

Det følger av ekteskapsloven § 95 at registrerte partnere er likestilt med ektefeller. For at partnernene skal bli likestilt må de være registrert som partnere i henhold til lov 30. april 1993 nr. 40 om registrerte partnerskap.

Dør en registrert partner før hevdstiden er ute innebærer dette at fellesbarn og særkullsbarn får odelsrett om gjenlevende partner fullfører hevden. Med «fellesbarn» menes her barn som er adoptert av begge partnernene sammen eller hvor den ene har adoptert den annens særkullsbarn.

Fjerde ledd er nytt. «sambuarar i ekteskapsliknede sambuarforhold» kan gjelde samboere av ulikt kjønn eller av samme kjønn. Begrepet er brukt i arveloven og definert der i § 28 a i tilknytning til samboeres rett til å sitte i uskifte. Departementet mener at begrepet bør tolkes tilsvarende i odelsloven. Odelshevd krever 20 års hevdstid og

det er et krav om sameie med like parter for hver av dem i hele hevdstiden. Oppstår det tvil om eksistensen av samboerskapet, vil det bli opp til domstolene å ta stilling til spørsmålet etter en vurdering av alle relevante faktiske forhold, f.eks. at samboerne har samme adresse i folkeregisteret. Begrepet «fellesbarn» omfatter også etter dette leddet barn som er adoptert av begge partnernene sammen eller hvor den ene har adoptert den annens særkullsbarn.

Til § 16

Paragrafen har fått ny overskrift «Makeskifte og kjøp av tilleggsjord».

Gjeldende § 16 første ledd, andre og tredje ledd blir videreført uten endringer.

Gjeldende regler i § 16 fjerde ledd blir ført videre med et tillegget «eller foreldingstida er ute.».

Hvilken foreldingstid det er snakk om går fram av §§ 40 følgende.

Det foreslås ingen endring i tredje ledd første punktum, og det innebærer at det fremdeles skal være slik at når jord ved jordskifte blir overført fra en eiendom til en annen, eller en bruksrett blir avløst med et grunnstykke, går hver av dem inn under odel eller odling på den eiendommen de blir lagt til. Videre videreføres tredje ledd annet og tredje punktum om volgiftsjordskifte uendret. Det nye femte ledd i § 16 innebærer at reglene i annet og tredje punktum om voldgiftsjordskifte også får anvendelse på andre typer makeskifter enn de som skjer ved voldgiftsjordskifte.

Til § 17

Paragrafen har fått overskriften «Opplysning av sameige».

Til § 18

Paragrafen har fått overskriften «Overføring av sameigepart».

Til Kap. VI

Kap. VI – Allmenne avgrensingar i løysingsretten har fått overskriften «Kap. VI. – Kven odelsrett kan gjerast gjeldande mot og allmenne avgrensingar i løysingsretten.»

Til § 19

Paragrafen har fått ny overskrift «Mot kven kan ein gjere odelsrett gjeldande».

Det framgår ikke direkte av odelsloven § 19 men av skifteloven og ekteskapsloven at odelsretten kan påberopes i skiftetilfellene. Det foreslås et

nytt annet punktum i § 19 første ledd for å få fram sammenhengen mellom odelsloven, skifteloven og ekteskapsloven bedre. Det er ikke meningen å gjøre noen materielle endringer.

Det er ikke gjort endringer i annet ledd.

Endringen i tredje ledd er foreslått for å få bedre fram et viktig unntak fra selgerens hjemmelansvar. Det går nå klart fram av bestemmelsen at tidligere eier har løsningsrett når eiendommen blir frasolgt han eller henne ved tvangssalg. Endringen innebærer en klargjøring og er ikke ment som en endring med hensyn til realiteten i dagens regler.

Til § 20

Paragrafen har fått overskriften «Kjøpstilbud ved sal til ein som ikkje har best odelsrett eller til ein utan odelsrett».

Etter gjeldende § 20 første ledd første punktum kan eier som vil overdra odelsjord til et yngre barn hvor de er enige om vilkårene for overdragelsen, sette en frist for de eldre og eventuelt også deres barn til å si fra om disse vil gå inn i kjøpstilbudet. Fristen kan ikke være kortere enn seks måneder. Forslaget til ny § 20 første ledd utvider denne interpellasjonsrettens rekkevidde. Eier som vil overdra odelsjord eller deler av slik jord til en som har dårligere odelsrett eller til en som ikke har odelsrett kan, hvis de er enige om vilkårene, spørre en eller flere av dem som har odelsrett om å si fra om de vil gå inn i kjøpstilbudet. Etter forslaget kan tilbud bli gitt til alle odelsberettigede og et slikt tilbud kan eieren gi enten han vil selge til en odelsberettiget med dårligere odelsrett eller til en uten odelsrett. Retten til å sette frist er flyttet til lovutkastet § 20 a.

Etter gjeldende § 20 er det ikke klart om begrepet «eigar» omfatter gjenlevende ektefelle uten odelsrett som er beskyttet gjennom reglene i §§ 34–36. Departementet legger til grunn at begrepet også må omfatte en slik situasjon. Også gjenlevende ektefelle uten odel kan ha behov for å få avklart om noen med bedre odelsrett vil bruke løsningsretten sin dersom gjenlevende vil selge til noen med dårligere odelsrett eller til noen uten odelsrett.

Eier kan etter forslaget § 20 første ledd gi kjøpstilbud til «ein eller fleire». Eier kan velge om han vil gi tilbud bare til den odelsberettigede som har best prioritet, eller gi tilbud til flere av de odelsberettigede. Tilbudet har imidlertid bare rettsvirkning for den som får tilbudet på samme måte som etter gjeldende § 20.

Etter gjeldende § 20 første ledd første punktum er det et vilkår at det er forhandlet fram en avtale som dekker hovedpunktene i forbindelse med

overdragelsen. Pris er et eksempel på et slikt hovedpunkt. Dette er utgangspunktet også etter forslaget til § 20 første ledd og følger av begrepet «og dei er samde om vilkåra». Forslaget til § 20 annet ledd viser likevel at tilbud kan bli gitt også når det ikke foreligger en avtale med en navngitt person. I slike tilfeller foreligger det ikke en avtale som han kan be de odelsberettigede ta standpunkt til. I § 20 annet ledd annet punktum foreslås at reglene om form, frist og overformynderi i § 20 a skal gjelde tilsvarende i disse tilfellene. Det vil si at grunneier må gi de odelsberettigede et skriftlig tilbud etter bestemmelsene i § 20 a. Tilbudet må være slik utformet at det gjør det mulig for dem som får tilbudet å ta stilling til hovedpunktene i en eventuell avtale om overdragelse. Forslaget må dermed for eksempel nevne pris, eventuelt føderåd og tidspunktet for eierskiftet selv om eier ikke kan si hvem eiendommen skal overdras til. Henvisningen i annet ledd annet punktum til § 20 a innebærer også at den som får tilbudet må gi skriftlig svar.

Forslaget i § 20 første ledd innebærer at eieren kan bruke interpellasjonsretten når han vil selge deler av odelsjorda. Denne delen kan knytte seg til dyrka jord, skogsmark eller annet areal. Salg av deler av odelseiendommen vil regelmessig kreve samtykke etter lov 12. mai 1995 nr. 23 (jordloven) § 12. Det vil være et sentralt spørsmål i forbindelse med salget av del av eiendommen om eieren har samtykke, eller vil få samtykke fra landbruksmyndighetene til å overdra jordstykket slik han ønsker. Departementet mener derfor at samtykke til deling må foreligge før et tilbud kan få rettsvirkninger for den odelsberettigede.

Eieren er etter forslaget § 20 tredje ledd ikke bundet til å selge til noen som har sagt seg villig til å gå inn i kjøpstilbudet. Dette tilsvarende regelen i gjeldende § 20 tredje ledd.

Reglene i første, annet og tredje ledd gjelder tilsvarende hvis tingretten eller hvor en bobestyrer som håndterer dødsbo under offentlig skifte ønsker å fremme et kjøpstilbud. For tilbud som er satt fram av en tingrett eller bobestyrer gjelder også reglene i §§ 20 a til 20 c.

Til § 20 a

Paragraf 20 a er ny. Den har fått overskriften «Frist, formkrav og overformynderiet».

Gjeldende § 20 første ledd første punktum inneholder bl.a. reglene om hvilken svarfrist eieren kan gi den som får tilbudet. Disse fristreglene er i lovutkastet flyttet til § 20 a første ledd. Etter § 20 a første ledd kan eieren sette en frist for å svare på tilbudet. Etter forslaget er fristen kortet ned fra seks

måneder til to måneder. Eieren kan etter forslaget § 20 første ledd framsette tilbud på det tidspunktet han har etablert en konkret avtale med en navngitt person. Departementet har foreslått at fristen skal regnes fra det tidspunktet tilbudet er kommet fram til den odelsberettigede, jf. § 20 a første ledd annet punktum. Utgangspunktet for fristberegningen blir da det samme som utgangspunktet i lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 12 annet ledd. Det innebærer at fristen løper fra det tidspunktet tilbudet har kommet fram til den odelsberettigede. Det blir ikke noe krav om bruksovertaking m.m. Etter forslaget § 20 annet ledd kan eieren gi tilbud selv om det ikke foreligger avtale med en navngitt person. Også i disse tilfellene regnes fristen fra tidspunktet da eierens tilbud har kommet fram til den odelsberettigede. Det er ikke noe krav om at tilbud og svar skal fremmes i rekommandert brev. Tilbudet skal ha rettsvirkning selv om eieren dør før eller etter at fristen går ut. Dør eieren før fristen går ut, må den eller de som har fått tilbud reagere på tilbudet og svare slik loven krever. I motsatt fall blir situasjonen som når det er takket nei, eller som en ordinær oversittelse av fristen for å gi svar.

Tilbud og svar kan skje ved elektronisk medium hvis eieren og den som får tilbudet er enige om det. Blir spørsmålet om det kan gis svar ved elektronisk medium tatt opp med eieren etter at tilbudet er fremmet, har det ikke noe å si for utgangspunktet for fristberegningen.

Til § 20 b

Paragraf 20 b er ny. Den har fått overskriften «Konsekvensar av ikkje å gå inn i kjøpstilbudet, halde tilbudsfristen og å fremje krav om atterhald».

Gjeldende § 20 første ledd fjerde punktum fastsetter konsekvensene av at den som får tilbudet takker nei, eller ikke svarer innen fristen for å gi svar. Den som svarer nei, eller ikke svarer, blir i odelsrekken stående etter den som opprinnelig fikk tilbudet og hans linje når han eller hun overtar jorda på de vilkår som ble fastsatt i tilbudet og disse vilkårene må regnes som reelle og saklig begrunnet. Forslaget til § 20 b innebærer at den som takker nei, eller som ikke svarer innen fristen, ikke kan løse når jorda innen to år regnet fra tilbudsfristen gikk ut, hvis eiendommen blir overdratt på de vilkår som var fastsatt i tilbudet. Effekten av prioritetsendringen varer i to år. Blir eiendommen overdratt senere enn to år regnet fra utløpet av tilbudsfristen kan de som har bedre odelsrett løse på vanlig måte ved en eventuell overdragelse.

Det kan ikke gjøres endringer i vilkårene. Blir det gjort endringer, faller effekten av tilbudet bort.

Etter gjeldende § 20 første ledd fjerde punktum må vilkårene regnes som reelle og saklig begrunnet. De samme vilkårene følger av forslaget i § 20 b første ledd. Meningen med begrepet «sakleg velgrunna» er at den som får tilbudet ikke skal bli bundet av vilkår som bare er satt der for å gjøre det vanskelig for han eller henne å akseptere. Vilåret må ha en fornuftig mening også i forhold til det yngre barnet eller den som har fått tilbud uten å ha odelsrett. Et vilkår kan ses som saklig begrunnet selv om det er svært konkret grunnlagt. Et eksempel kan være en rett til å kjøpe eiendommen tilbake hvis føderådet blir misligholdt.

Gjeldende § 20 første ledd, fjerde punktum slår fast at den som fikk tilbudet blir stående etter erververen og erververens linje dersom erververen har odelsrett. Det er en forutsetning at jorda blir solgt på de vilkår som var fastsatt i tilbudet. I forslaget til § 20 b annet ledd er det innarbeidet en tilsvarende regel.

Det går fram av forslaget til § 20 b tredje ledd at forbehold med ett unntak skal regnes som avslag. Forbehold om at vederlaget skal fastsettes i samsvar med reglene i odelsloven § 49 skal ikke regnes som avslag. Den som krever takst blir bundet først når de krever å få ta over jorda med grunnlag i takstresultatet.

Til § 20 c

Paragraf 20 c er ny. Den har fått overskriften «Kostnader ved takst».

Lovutkastet § 20 c inneholder nye regler om hvem som skal bære omkostningene når den som har fått tilbud krever at vederlaget skal fastsettes i samsvar med odelsloven § 49. Den som har krevd takst bærer kostnadene i tråd med reglene i skjønnsloven § 42 første og annet ledd. Det som skal dekkes er nødvendige kostnader eieren har hatt som følge av taksten, jf. skjønnsloven § 42 første ledd. Retten kan gjøre unntak fra plikten til å dekke kostnadene når eieren har avslått et rimelig forlikstilbud, jf. skjønnsloven § 42 andre ledd. Eieren bærer ellers etter § 20 c andre punktum bare kostnadene når han ikke er villig til å selge til takstbeløpet og takstbeløpet ligger lavere enn tilbudsbeløpet. Ved angrep på taksten gjelder skjønnsloven § 42 tredje ledd.

Til § 21

Paragrafen har fått overskriften «Løysingsnekt når samtykke til løysing ville vere klart urimeleg».

I første ledd er det ikke foreslått endringer. Det fører bl.a. til at holdningen til samisk kulturtradisjon blir opprettholdt. Dersom den som er yngst i en søskenflokk overtar, og den eldre odelsberettigede går til løsnings sak, er det et relevant moment å trekke inn samisk rettsoppfatning om at den yngre skal gis forrang framfor den eldre. Momentet kan følgelig i en konkret sak føre til at odelsløsning vil gi et klart urimelig resultat.

Bestemmelsen er også aktuell ved svært urimelige utslag som følge av at odelsloven § 78 er foreslått opphevet.

Begrepet «eller utan» i annet ledd innebærer at også løsnings sak mot en som ikke har odelsrett kan nektes dersom resultatet vil bli klart urimelig.

Hele tredje ledd er nytt. Tredje ledd åpner for at det kan tas hensyn til rimelighet også i en skiftesituasjon der vedkommende ikke er åsetesarving.

Begrepet «drive... bort» i første og annet ledd er ikke ment bare å gjelde hvor eieren er etablert på eiendommen. Bestemmelsen skal kunne brukes også når eieren bare har eid eiendommen i kort tid og selv om han kanskje heller ikke har rukket å bosette seg eller ta opp driften på eiendommen på det tidspunktet løsningskravet blir fremmet. Dette er forhold som det kan tas hensyn til i den konkrete avgjørelsen. Bestemmelsen skal kunne brukes i en skiftesituasjon selv om den med dårligere prioritet ikke har noen tilknytning til eiendommen på utleggstidspunktet.

Straffbare forhold kan vektlegges. Fradømming av arverett etter arveloven § 73 fører til tap av åsetesrett men ikke odelsrett. Etter departementets forslag kan et løsningskrav (jf. § 60) eller et krav om å overta på skifte (jf. skifteloven § 62), nektes uten hensyn til om det foreligger dom om arverettstap etter arveloven § 73. Det gjelder for eksempel i konkurranse med egne barn av den som er krenket eller yngre søsken og linjene deres, men det gjelder også der den som er krenket eller dødsboet hans selger eiendommen til en uten odelsrett.

Til § 22

Paragrafen har fått overskriften «Fråskild tomt, regulerte område og sameigepartar». Paragrafen er ellers ikke endret.

Til § 23

Paragrafen har fått overskriften «Løysingsrett ved skifte av tilhøva». Paragrafen er ellers ikke endret.

Til § 24

Paragrafen har fått overskriften «Løysingsrett til særskilt skyldsett småbruk». Den er ellers ikke endret.

Til § 25

Paragrafen har fått overskriften «Odelsfråskrivning».

Regelen tilsvare § 25 i dagens odelslov. Det er gjort en endring ved at det foreslås et krav om skriftlighet. Skriftlighet blir da et gyldighetsvilkår og den odelsberettigede er ikke bundet av et muntlig tilsagn om ikke å benytte sin odelsrett. Odelsfraskrivning kan gjøres ved at det settes opp og undertegnes et formelt dokument, for eksempel med vitnebekreftelse av underskriften. Det er likevel ikke meningen å stille så strenge krav. Også rettslige utsagn om fraskrivelse som kommer til uttrykk på annen måte kan være tilstrekkelig. Det vil for eksempel gjelde der den odelsberettigede får en skriftlig forespørsel om fraskrivelse og i brev tilbake bekrefter at han fraskriver seg odelsretten.

Til § 26

Paragrafen har fått ny overskrift «Løysingsrett for barn fødte etter avhending eller odelsfråskrivning».

Bestemmelsen tilsvare ellers § 26 i dagens odelslov, og føres videre uten endringer.

Til § 27

Gjeldende bestemmelse oppheves. Dette er en følge av at reglene om boplikt flyttes til konsesjonsloven og at reglene om driveplikt flyttes til jordloven. Se punkt 6.2. Noe av innholdet i gjeldende lov § 27 a beholdes imidlertid, og blir ny odelslov § 27. Bestemmelsen har fått ny overskrift «Utsetjing av sak om odelsløsning eller offentlig skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt».

Det er dessuten foreslått andre endringer i bestemmelsen som følge av at boplikten og driveplikten er foreslått flyttet ut av odelsloven. Første til tredje ledd i gjeldende § 27 a er foreslått opphevet. Fjerde ledd blir nytt første ledd.

Selv om reglene om boplikt og driveplikt flyttes ut av odelsloven er det behov for en regel om hva som skjer dersom det er reist løsningskrav og det samtidig er søkt konsesjon uten boplikt eller søkt fritak fra driveplikten. Løsningen som er valgt i bestemmelsen tilsvare den løsningen som gjelder i dag. Retten skal utsette løsnings saken til sakene etter konsesjonsloven eller jordloven er avgjort.

Til § 28

Bestemmelsen har fått ny overskrift «Odelsløsning og tilbakesøking ved brott på bo- og driveplikt».

Første og annet ledd er foreslått beholdt. Tredje ledd oppheves og fjerde ledd blir nytt tredje ledd. Det er foreslått endringer i første og annet ledd.

Første ledd innebærer at andre odelsberettigede på samme måte som i dag kan kreve eiendommen løst på odel uten hinder av at eieren har bedre odelsrett dersom eieren ikke har oppfylt bo- eller driveplikten. Etter rettspraksis er det et vilkår at bruddet på bo- eller driveplikten skal være vesentlig. Det er ikke foreslått endringer i dette.

Etter gjeldende bestemmelser om bo- og driveplikt skal eier innen ett år bosette seg på eiendommen, og deretter bebo og drive den i fem år. Denne løsningen er i departementets forslag i punkt 6.3 ført videre for så vidt gjelder boplikten, men driveplikten er i punkt 6.4 foreslått å være varig. Muligheten for andre odelsberettigede til å løse eiendommen dersom pliktene er brutt er etter lovutkastet odelsloven § 28 første ledd begrenset til fem år etter at overtakelsen fant sted. I noen tilfeller kan det være gitt konsesjon med vilkår om en utsatt boplikt. Det følger da av lovutkastet odelsloven § 40 annet ledd at retten til å kreve eiendommen løst på odel forskyves tilsvarende.

Til § 29

Bestemmelsen foreslås opphevet som følge av at boplikten er flyttet til konsesjonsloven og driveplikten flyttet til jordloven.

Når bestemmelsen oppheves fører det dessuten til at landbruksmyndighetene ikke lenger har en varslingsplikt overfor de odelsberettigede når det foreligger brudd på bo- eller driveplikten. Dette innebærer at rettighetshaverne etter odelsloven § 28 første og annet ledd selv må følge med på om pliktene oppfylles eller ikke, for eksempel ved å ta kontakt med kommunen og spørre om det verserer sak. Dersom noen av rettighetshaverne krever løsning på dette grunnlaget, bør landbruksmyndighetene stille saken om oppfølging av brudd på boplikten i bero i påvente av utfallet i løsnings-saken.

Til § 30

Paragrafen har fått ny overskrift «Når stat eller kommune har tatt over odelsjord».

Paragrafen er endret. Etter gjeldende § 30 må spørsmålet odelsfrigjøring avgjøres før stat eller kommune har tinglyst sitt erverv. Departementet foreslår at avgjørelse om odelsfrigjøring også skal

kunne treffes etter at stat eller kommune har tinglyst sitt erverv. Det får en fram ved å ta inn «har tatt over eller» i bestemmelsen.

Det foreslås ingen endringer i § 30 annet ledd.

Til § 31

Paragrafen har fått overskriften «Erverv av tilleggsareal til landbrukseiendom».

Ordet «landbrukseiendom» er brukt for å gjøre det lettere å finne fram til bestemmelsen som gjelder odelsfrigjøring av tilleggsjord til landbruks-eiendom. Bestemmelsen omfatter på samme måte som etter gjeldende bestemmelse i odelsloven odelsfrigjøring av eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom. Det er ikke noe krav om at det skal foregå landbruksdrift på eiendommen odelseiendommen skal legges til på frigjøringstidspunktet.

Vilkåret for odelsfrigjøring i gjeldende § 31 første punktum er ikke endret. Det vil fortsatt bare være aktuelt å odelsfrigjøre i den utstrekning odelsrett «vil skiple» erverv som nevnt i første punktum. Vilkårene for odelsfrigjøring i § 31 annet punktum er imidlertid endret. Etter gjeldende bestemmelse kan odelsfrigjøring «likevel ikkje skje andsynes dei som etter konsesjonslova § 5 første ledd nr. 1 kunne kjøpe eiedomen konsesjonsfritt, med mindre det gjeld eiedom der arealet er under 30 dekar, eller det ikkje er tvil om at omsynet til odelsrettshavarane må vike av di eiedomstilleigninga inneber ei god driftsmessig løysing». Etter nytt annet punktum kan odelsfrigjøring skje når det ikke er tvil at om hensynet til de odelsberettigede bør vike fordi ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Dette innebærer at det ikke lenger skilles mellom de tilfeller der det finnes odelsberettigede som kunne ervervet konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og odelsberettigede som ikke kunne det. Vilkårene skal videre heller ikke være avhengig av om odelseiendommen er under eller over 30 dekar.

Endringen innebærer at vilkårene for å odelsfrigjøre er de samme uavhengig av slektskap og størrelse på eiendommen. Kravet som nå stilles er kun at det ikke skal være tvil om at hensynet til de odelsberettigede bør vike fordi ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Det er ikke ment å endre innholdet i passusen «det ikkje er tvil om at omsynet til odelsretthavarane må vike av di eiedomstilleigninga inneber ei driftsmessig god løysing».

Annet ledd er nytt. Fristen på to måneder er absolutt. Det kan ikke gis oppreisning for oversittelse av fristen.

Til § 32

Paragrafen har fått overskriften «Oreigning, oreigningsliknande tilfelle og makeskifte». Den er ellers ikke endret.

Til § 33

Paragrafen har fått overskriften «Sakshandsaming».

Endringen i første ledd første punktum innebærer at kravet om at kommunestyret skal uttale seg til spørsmålet om odelsfrigjøring faller bort.

Første ledd første punktum viderefører kravet i gjeldende § 33 første ledd annet punktum om at de odelsberettigede «så langt det lar seg gjere» skal gis anledning til å uttale seg om odelsfrigjørings-spørsmålet innen en frist. Begrensningen «så langt det lar seg gjere» skal forstås på samme måte som i gjeldende bestemmelse.

Fristen for å avgi uttalelse skal nå være på en måned og ikke tre som i gjeldende bestemmelse. Fristen på en måned er ikke absolutt. Det kan tas hensyn til uttalelser som kommer inn på et senere tidspunkt.

Det skal gis individuelt varsel til hver enkelt odelsberettiget. Annet punktum i første ledd oppstiller et unntak fra denne hovedregelen. Unntaket innebærer at det kan være tilstrekkelig med kunn-gjøring i Norsk Lysingsblad samt en avis som er alminnelig lest på stedet i de tilfeller der det er vanskelig å få oppsporet alle odelsberettigede.

Tredje ledd er nytt. Det kan gis regler om bl.a. hvilke organer som skal uttale seg til spørsmålet om odelsfrigjøring og hvordan saken ellers skal behandles. Det omfatter vurderingen av om de formelle vilkårene for odelsfrigjøring er oppfylt, den ordinære behandlingen av søknaden, samt hvilke opplysninger og dokumenter som skal følge søknaden.

Til Kap. IX

Kapitteloverskriften er endret til «Kap. IX – Attlevande ektemake eller sambuar sitt vern».

Til § 34

Paragrafen har fått overskriften «Attlevande sitt vern overfor barn og barnebarn».

Odelsloven § 34 gjelder gjenlevendes rett til å bli sittende med odelsjord som han eller hun har hatt i felleseie med avdøde. Felles barn eller barnebarn har ikke rett til å ta jorda fra gjenlevende før hun eller han har fått alderspensjon eller barnet har fylt 18 år. Har barnet eller barnebarnet fylt 25 år kan det likevel overta bruken hvis det ville være

urimelig om gjenlevende skulle få fortsette med å bruke eiendommen. Reglene gjelder også under visse forutsetninger jord som var i særeie.

I lovutkastet er det foreslått en endring i første og annet ledd slik at begrepene «bruken av jorda» og «bruken» i første ledd blir erstattet med «eigedomen» og «jorda», og at «jorda» i annet ledd også endres til «eigedomen».

I tillegg er det tatt inn et nytt tredje ledd som innebærer at gjenlevende samboer som har levd i ekteskapslignende samboerforhold likestilles med ektefeller etter dette kapitlet. Begrepet ekteskapslignende samboerforhold er omtalt i merknadene til § 15. Det følger av ekteskapsloven § 95 at også registrerte partnere likestilles med ektefeller.

Til § 35

Paragrafen har fått overskriften «Attlevande sitt vern overfor avlidne sitt særkullsbarn».

Odelsloven § 35 regulerer gjenlevende ektefelles rett overfor avdødes særkullsbarn. Se omtalen av dette i punkt 3.5.12 om gjeldende rett. I lovutkastet er det foreslått endringer første ledd, og tredje ledd er nytt.

Endringen i første ledd innebærer at vernet for gjenlevende ektefelle utvides til også å omfatte vern mot neste generasjon, ikke bare særkullsbarna etter avdøde men også deres barn mv. I tillegg fremgår det indirekte av ordlyden at gjenlevende ektefelle ikke bare har en bruksrett som i dag, men kan overta som eier. Bestemmelsen i gjeldende lov siste punktum som fastsetter at gjenlevendes bruksrett opphører når han eller hun flytter fra eiendommen, er flyttet til lovutkastet § 38 annet punktum. Bestemmelsen er for øvrig ikke foreslått endret, og også annet ledd er som i dag. Det er foreslått et nytt tredje ledd som innebærer at samboere likestilles med ektefeller.

Gjenlevende som har levd i et ekteskapslignende samboerforhold har etter forslaget § 35 nytt tredje ledd krav på vern på samme måte som ektefeller. De nye reglene i arveloven §§ 28a og følgende innebærer at slike samboere nå kan sitte i uskifte. Departementet mener likevel at odelsloven §§ 34, 35 og 36 bør endres i tråd med utvalgets forslag, slik at deres rettsstilling i forhold til odelsgården går uttrykkelig fram av odelsloven.

Til § 36

Paragrafen har fått overskriften «Attlevande sitt vern overfor andre odelsrettshavarar».

Odelsloven § 36 gjelder gjenlevende ektefelles vern overfor andre odelsberettigede enn barn, bar-

nebarn og særkullsbarn. Innholdet i bestemmelsen slik den er i dag er behandlet i punkt 3.5.12.

Lovutkastet innebærer at det i første ledd er gitt en presisering av vilkårene for at gjenlevende skal være vernet etter bestemmelsen. Formuleringen «ått egedomen i felleseige med den avlidne i minst 5 år» er endret til «eigedomen har vore i felleseige med den avlidne i minst fem år». Det er følgelig ikke et vilkår at gjenlevende må ha vært eneeier eller medeier i tingsrettslig forstand for å nyte vern av bestemmelsen. Det avgjørende er om formuesforholdene mellom ektefellene var slik at eiendommens verdi i prinsippet skal likedeles ved opphør av formuesfellesskapet. På samme måte som i § 35 er bestemmelsen om at bruksretten faller bort når gjenlevende flytter fra gården flyttet til § 38 annet punktum. Lovutkastet inneholder dessuten et nytt annet ledd som likestiller ekteskapslignende samboerforhold med reglene for ektefeller.

Til § 37

Paragrafen har fått overskriften «Fleire eigedomar i buet». Paragrafen er ellers ikke endret.

Til § 38

Paragrafen har fått overskriften «Attlevande sin rett til gratis husrom».

Etter gjeldende § 38 har gjenlevende som fortsetter å bruke eiendommen i kraft av bestemmelsen i § 35 plikt til å sørge for oppfostring og utdanning av barna til avdøde, uten økonomisk kompensasjon. Misligholdes plikten, risikerer gjenlevende å miste bruksretten. Innholdet i gjeldende § 38 foreslås erstattet med innholdet i gjeldende § 39. Gjeldende § 39 gjelder gjenlevendes rett til gratis husrom. Skjønnsstemaet for når retten kan kreves er imidlertid endret slik at bestemmelsen ikke lenger er like absolutt som gjeldende bestemmelse. I lovutkastet er vilkåret at retten gjelder hvis det er mulig og rimelig sett i forhold til overtakeren sine interesser. Gjenlevende må ha rett til et «høveleg» gratis husrom. Uttrykket må oppfattes slik at kravene må tilpasses forholdene på den aktuelle eiendommen, og det må tas hensyn til den nye eierens behov. Ved avveiningen kan det legges vekt på gjenlevendes alder og om han eller hun eier andre eiendommer som kan tjene de samme formål. I forhold til den som krever eiendommen lagt ut til seg, kan det på den annen side legges vekt på om den som ønsker å overta har særlige behov for boligen, for eksempel på grunn av hjemmeboende barns pleie- eller tilsynsbehov. Hvorvidt gjenlevende har flyttet for godt må vurderes ut fra situasjonen en står over for. Har gjenlevende giftet seg på ny, fått

arbeid et annet sted og flyttet ut av huset, vil en vel i de fleste tilfeller legge til grunn at flyttingen er «for godt».

Til § 39

Paragrafen har fått overskriften «Bu- og driveplikt for attlevande».

I lovutkastet er innholdet i gjeldende § 39 flyttet til § 38. Samtidig foreslås nytt innhold i § 39 som gjelder bo- og driveplikt som vilkår for at gjenlevende kan nyte godt av vernet etter §§ 34-36. Bestemmelsen er ny, og den regulerer både bo- og driveplikt i forhold til andre odelsberettigede, og forholdet til de alminnelige reglene om bo- og driveplikt slik de etter lovutkastet er utformet i konsesjonsloven og jordloven.

Første ledd inneholder en bestemmelse om at gjenlevende må bosette seg på eiendommen senest innen ett år etter at han eller hun ble eier. Bestemmelsen er satt der av hensyn til de øvrige odelsberettigede, og må anses som en ren privatrettslig regel. Ved varig fraflytting, eller hvis eiendommen ikke drives på forsvarlig måte, kan en med odelsrett gjøre krav på eiendommen. Det er gjenlevendes hjem og mulighet for arbeid som nyter godt av vernet etter §§ 34-36, og det er ikke behov for noe slikt vern hvis gjenlevende bosetter seg et annet sted.

Bestemmelsen gir mulighet for at landbruksmyndighetene kan gi fritak fra pliktene midlertidig eller varig med den følge at andre odelsberettigede ikke kan løse eiendommen på odel. Et eksempel hvor muligheten for fritak er praktisk viktig er hvor gjenlevende tar utdanning for landbruk eller et annet yrke fordi gården ikke gir tilstrekkelig levebrød. Mer varig unntak kan være aktuelt der boligen som gjenlevende bor i er et bruksnummer i nær tilknytning til odelseiendommen men som likevel ikke omfattes av odelsretten. Kravet til forsvarlig drift i første ledd annet punktum gjelder både innmark og utmark. Vanhevd kan føre til at de odelsberettigede kan kreve eiendommen, men forutsetningen for dette må være at misligholdet er vesentlig.

Hvis det gis unntak fra bo- og driveplikt etter de offentligrettslige (allmenne) bestemmelsene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven fordi gjenlevende søker og får konsesjon uten vilkår om boplikt, eller får fritak fra driveplikten, får dette virkning i forhold til bo- og driveplikten etter første ledd i § 39.

Gjenlevende kan også få boplikt etter konsesjonsloven § 6 første ledd nr. 1 ved overtakelsen. Det følger imidlertid av lovutkastet annet ledd at

gjenlevendes botid på eiendommen forut for overtagelsen i slike tilfeller må avregnes mot pliktiden etter alminnelig lovgivning. Dette innebærer at hvis gjenlevende på overtakelsestidspunktet har bodd på eiendommen i fem år, oppstår det ikke ny boplikt etter konsesjonsloven ved overtakelsen.

Det følger av lovutkastet tredje ledd at et krav fra en odelsberettiget som vil ta eiendommen fra etterlatte fordi vernetiden er ute, eller vilkårene for vernet er brutt, må løsningskravet fremmes etter bestemmelsene i odelsloven kapittel 14. Selv om vilkårene for å kreve odelsløsning foreligger løper det ingen foreldelsesfrist for odelsrett til eiendommen. Dette følger av odelsloven § 48. Den odelsberettigede kan følgelig vente med å fremme krav uten å tape odelsrett eller odelsprioritet.

Til § 39 a

Paragrafen er ny og den har fått overskriften «Prosessreglar når odelsrettshavar krev eignedomen». Det framgår av paragrafen at krav fra en odelsberettiget som vil ta over eiendommen fra gjenlevende fordi vernetiden er ute eller vernebetingelsene er brutt, er et odelsløsningskrav som må fremmes i samsvar med kap. XIV.

Til § 40

Paragrafen har fått overskriften «Frist for å gjere odelsretten gjeldande».

Det følger av lovutkastet første ledd at løsningsfristen er foreslått til seks måneder. Gjeldende § 40 annet ledd er foreslått opphevet, og teksten i tidligere tredje nå nytt annet ledd er tilpasset dette.

Annet ledd er tilpasset endringene i § 28 og endringene i konsesjonsloven og jordloven.

Bestemmelsen er for øvrig ikke foreslått endret.

Til § 41

Paragrafen har fått overskriften «Slekta sitt tap av odelsrett». Bestemmelsen er ellers ikke endret.

Til § 42

Paragrafen har fått overskriften «Odelsrett og prioritet ved tilbakeføring, arv og tvangssalg».

Bestemmelsen tilsvare § 42 i dagens odelslov. Det foreslås en endring i første ledd slik at hvis den tidligere eier kjøper eiendommen på tvangssalg, gjenoppstår odelsretten på hans hånd. I annet ledd foreslås tilføyd et nytt annet punktum som utvider regelen til også å gjelde hvor eldre søsken eller deres linje arver eiendommen eller kjøper den på tvangssalg.

Til § 43

Paragrafen har fått overskriften «Løysingsrett og prioritet ved sal frå eigar med nedervd odelsrett».

Bestemmelsen tilsvare § 43 i dagens odelslov. Det foreslås en endring i første ledd slik at regelen utvides til også å gjelde ved arverovergang. I tillegg foreslås hjemmelstiden endret fra ett år til seks måneder.

Til § 44

Paragrafen har fått overskriften «Odelsmothevd». Paragrafen er ellers ikke endret.

Til § 45

Paragrafen er foreslått opphevet.

Til § 46

Paragrafen har fått overskriften «Skifte».

Bestemmelsen tilsvare § 46 i dagens odelslov. I lovutkastet foreslås et nytt annet punktum der det fastsettes at det ikke løper noen foreldelsesfrist for etterkommerne i forhold til eierne av boet.

Til § 47

Paragrafen har fått overskriften «Ektemakar og sambuarar».

Det følger av første ledd at om en ektefelle har hjemmel til en eiendom som den andre har bedre odelsrett til, løper det ingen foreldelsesfrist mellom dem. I lovutkastet er det foreslått et nytt annet punktum som fastsetter at det heller ikke løper noen slik foreldelsesfrist for odelsberettigede som ikke kunne ha løst eiendommen dersom ektefellen med odelsrett hadde eid eiendommen. I lovutkastets annet ledd foreslås at første punktum i første ledd også skal gjelde i ekteskapslignende sambouerforhold. Bestemmelsen omfatter dessuten partnere i registrert partnerskap.

Til § 48

Paragrafen har fått overskriften «Vernetilfella».

I første ledd i lovutkastet er bestemmelsen tilpasset det forhold at gjenlevende samboere etter lovforslaget skal gis vern etter §§ 34-36. I tillegg er det vist til reguleringen av gjenlevendes rettigheter til husrom mv. i § 39 slik dette er utformet i lovutkastet.

Gjeldende annet ledd er foreslått opphevet fordi den er overflødig. Gjeldende tredje ledd blir dermed nytt annet ledd.

Til § 49

Paragrafen har fått overskriften «Odelstakst».

I lovutkastet § 49 annet ledd foreslås tilføyd et nytt annet punktum slik at hvor verdsetting skjer ved skiftetakst etter skifteloven § 125, gjelder odelsloven §§ 50 og 71 annet ledd så langt de passer. Dette innebærer at §§ 50 og 71 annet ledd som gjelder avløsning av heftelser, får tilsvarende virkning ved skiftetakst som ved odelstakst.

Til § 50

Paragrafen har fått overskriften «Avløsning av hefte».

Lovutkastet § 50 inneholder forslag om flere endringer. Det foreslås at bestemmelsen blir delt i to ledd. I nytt første ledd annet punktum er det tatt inn noen eksempler på hvordan uttrykket hefte skal tolkes. Eksempelene omfatter fradeling av tomt, kjøpekontrakt, forpaktning, bortfeste av tomt mv.

Gjeldende annet punktum foreslås som nytt annet ledd. I dette leddet er ordlyden justert i forhold til den endrede plasseringen. Annet ledd gjelder de ekstraordinære oppsigelsesreglene ved forpaktningssavtaler og leie av husrom. Gjeldende tredje punktum blir nytt annet ledd første punktum, men uten at det er foreslått innholdsmessige endringer i forhold til forpakterens situasjon. Forslaget til nytt annet ledd annet punktum viser til husleieloven av 1999 § 9-6, og de frister som er fastsatt der. I siste punktum føres siste del av gjeldende § 50 tredje punktum videre, men det presiseres at oppsigelse etter nytt annet ledd kan kreves når løsnings sak er reist.

Til § 51

Paragrafen har fått overskriften «Kva åsetesrett er».

I lovutkastet er det foreslått endringer i første ledd i § 51 slik at lovt teksten samsvarer med forslagene til endringer i §§ 8 og 51. Ut over dette foreslås det ikke endringer i bestemmelsen.

Til § 52

Paragrafen har fått overskriften «Åsetesrekkefølga».

Lovutkastet inneholder et forslag til endring i tredje ledd. Forslaget er en følge av forslagene om endringer i ektefellers og samboeres muligheter for samodling, jf. § 15 slik den lyder i lovutkastet.

Til § 53

Paragrafen har fått overskriften «Dei eigedomar åsetesretten gjeld for».

Til § 54

Paragrafen har fått overskriften «Deling av eiendom».

Til § 55

Paragrafen har fått overskriften «Odelsjord overteken med åsetesrett».

Til § 56

Paragrafen har fått overskriften «Åsetestakst». Det er gitt en henvisning til § 49.

Til § 57

Paragrafen har fått overskriften «Etteroppgjør».

Første ledd første punktum er skilt ut som et eget ledd. Nytt første ledd er delt opp i to punktum. Endringen i første ledd første punktum er gjort for å få fram at også overtagelse på skifte kan gi grunnlag for etteroppgjør. Det er ikke gjort endringer i reglene i det som nå er første ledd annet punktum.

Paragrafen har fått et nytt annet ledd. Det nye leddet innebærer at det også skal skje et etteroppgjør der jord er overført til en etterkommer av eieren etter åseteslignende prinsipp. Det samme gjelder hvor noen har overtatt jord ved frivillig overdragelse i tilfeller der det må regnes med at det ellers ville ha blitt odelsløsning. For disse tilfellene gjelder de vilkårene som etter første ledd, jf. uttrykket «i samsvar med reglane i første ledd».

Første ledd tredje og fjerde punktum blir nytt tredje ledd. Innholdet er ikke endret.

Annet ledd blir nytt fjerde ledd. Innholdet er ikke endret.

Tredje ledd blir nytt femte ledd. Regelen om at ekspropriasjon av en eiendom eller deler av den skal regnes likt med avhending etter denne paragrafen, blir ikke endret. Nytt femte ledd annet punktum er endret for å få fram at det samme gjelder ikke bare feste men også grunnleie når feste eller leietiden er minst 20 år, eller festaren eller leieren, når tiden er ute, har rett til fornying slik at tiden sammenlagt blir minst 20 år.

Siste ledd fanger nå opp for eksempel bortleie til parkeringsplass, båtfeste eller marina.

Til § 58

Paragrafen har fått overskriften «Skadebot». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 59

Paragrafen har fått overskriften «Tilhøvet til tviste-loven». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 60

Paragrafen har fått overskriften «Stemning, saksøkte og verneting». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 61

Paragrafen har fått overskriften «Kva stemninga må innehelde og forkynning». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 62

Paragrafen har fått overskriften «Tilbakeskøyting». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 63

Paragrafen har fått overskriften «Innskrenkingar i eigaren sin råderett etter at stemning er forkynt».

Nytt første ledd setter et generelt forbud mot handlinger som forringer eiendommens verdi. Forbudet «ikkje gjere noko som fører til at eigedomen blir ringare» skal forstås som det tilsvarende forbudet i konsesjonsloven § 20 om («forbud mot forringelse av eiendommen»).

Annet ledd fører vidare dagens første ledds regler om hugst etter at stemning er forkynt.

Gjeldende annet ledd blir nytt tredje ledd.

Gjeldende tredje ledd er blitt nytt fjerde. Innholdet er endret for å få fram hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for avgjørelser etter annet og tredje ledd.

Til § 64

Paragrafen har fått overskriften «Særskilt førehaving og dom». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 65

Paragrafen har fått overskriften «Om rettsmøte, mekling, frifinningsdom og odelstakst». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 66

Paragrafen har fått overskriften «Odelstakst, varsel og partsstilling for andre innehavarar av rettar». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 67

Paragrafen har fått overskriften «Avløsning og verdsetting av hefte». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 68

Paragrafen har fått overskriften «Krav om ny odelstakst». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 69

Paragrafen har fått overskriften «Rettsmøte til avslutning av løysingssaka og motsegner mot løysingskravet». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 70

Paragrafen har fått overskriften «Om skøyte, betaling av løysingssum, overtaking av bruken og trygd for løysingssummen». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 71

Paragrafen har fått overskriften «Avløsning av hefte». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 72

Paragrafen har fått overskriften «Avgjerder etter §§ 70 og 71 i samband med odelstakst». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 73

Paragrafen har fått overskriften «Eigedomretten sin overgang, vågnaden for hendingar på eigedomen og tilleggstakst». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 74

Paragrafen har fått overskriften «Når saksøkjaren døyrr eller misser rettslege handleevne før løysingssaka er slutført». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 75

Paragrafen har fått overskriften «Saksøkjaren sitt tap av odelsrett». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 76

Paragrafen har fått overskriften «Ved krav om tilbakesøking». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 77

Paragrafen har fått overskriften «Ikraftsetting». For øvrig foreslås det ingen endringer.

Til § 78

Bestemmelsen er foreslått opphevet. Odelsrekkefølgen er dermed fullt ut regulert i kapittel III i loven. Dette innebærer bl.a. at det ikke blir full likestilling mellom menn og kvinner, også hvor de er født før 1. januar 1965. Det innebærer videre at det ikke er ulike regler for adoptivbarn eller barn født utenfor ekteskap født før 1965.

Til § 79

Paragrafen har fått overskriften «Overgangsreglar». For øvrig foreslås det ingen endringer.

11.2 Merknader til lov 21. februar 1930 om skifte (skifteloven)

Til § 62

Bestemmelsen skal bare kunne brukes ved offentlig skifte. I lovutkastet er det foreslått en tidsfrist for å melde fra om et ønske om å løse eiendommen. Slik regelen er i dag består adgangen til å løse eiendommen helt frem til utlodningstidspunktet. Forslaget endrer dette. De odels- eller åsetesberettigede kan tape muligheten til å løse eiendommen på et tidligere tidspunkt.

Bestemmelsen i skifteloven § 62 annet ledd gjør unntak fra hovedregelen om odelsløsning i odelsloven § 40 første ledd.

11.3 Merknader til lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning (oreigningslova)

Til § 12 første ledd

Bestemmelsen er endret ved at fylkesmannen erstatter fylkeslandbruksstyret som uttalelsesorgan. Samtidig utgår også landbruksnemnda som uttalelsesorgan.

11.4 Merknader til lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning (forpaktingslova)

Til § 11 annet ledd

Bestemmelsen er endret ved at fylkesmannen erstatter fylkeslandbruksstyret som klageinstans for skjønn.

11.5 Merknader til lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte (jordskiftelova)

Til § 5 syvende ledd

Bestemmelsen er endret ved at fylkesmannen overtar fylkeslandbruksstyrets kompetanse til å kreve jordskifte i de tilfellene som § 2 første ledd bokstav f og g nevner.

11.6 Merknader til lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

Til § 3

Første punktum bestemmer at kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen skal ha ansvaret for behandlingen av landbrukssaker. Bestemmelsen tar opp i seg gjeldende første ledd første punktum og andre ledd første punktum. I forhold til gjeldende bestemmelse er fylkeskommunen tatt inn, mens fylkeslandbruksstyret er utelatt. Dette innebærer også at gjeldende lov § 3 annet ledd oppheves.

Første ledd annet punktum endres ikke.

Tredje punktum bestemmer at departementet kan gi kommunen og fylkeskommunen myndighet til å gi forskrifter og fatte avgjørelser i landbrukssaker. I forhold til gjeldende lov er fylkeskommunen kommet inn i tillegg til kommunen. Nytt er også at gjeldende ordlyd «i visse saker» er erstattet med «i landbrukssaker». Dette er ikke ment å innebære en realitetsendring.

Det går fram av nytt fjerde punktum at fylkesmannen gis kompetanse til å pålegge kommunene å sende inn sine vedtak for vurdering. Bestemmelsen gjelder saker etter jordloven og konsesjonsloven. Pålegg om å rapportere kan vedtas dersom det foreligger opplysninger som indikerer at praksis er i strid med regelverket eller nasjonale retningslinjer på området. Rapporteringsplikten er en midlertidig løsning som bare kan ilegges for en nærmere bestemt tidsperiode. Hvis det fremdeles er behov for å følge med på praksis når perioden for rapporteringsplikten er ute, kan fylkesmannen pålegge ny rapporteringsplikt.

Opplysninger om uheldige vedtak som etter omstendighetene fremstår som et enkeltstående tilfelle vil i utgangspunktet ikke være tilstrekkelig til å pålegge rapporteringsplikt, men det kan ikke utelukkes at rapporteringshjemmelen kan tas i bruk også i slike tilfeller. Fylkesmannen kan for eksempel være kjent med at kommunen har flere tilsvarende saker til behandling, og at det ligger an

til at det vil bli fattet flere vedtak som er i strid med regelverket eller nasjonale retningslinjer.

Dialog og veiledning overfor kommunene er en sentral del av fylkesmannens oppgaver. Hjemmelen for å pålegge en rapporteringsplikt må ikke ses isolert. Som et utgangspunkt må derfor fylkesmannen ha gjennomført sine veilednings- og informasjonsoppgaver før det er aktuelt å pålegge rapportering. Fylkesmannen må derfor vurdere om det er behov for ytterligere informasjon og veiledning eller om det er mest hensiktsmessig å pålegge rapportering. Det er heller ikke alltid at en plikt for kommunene til å rapportere er en hensiktsmessig løsning. Det kan for eksempel tenkes at en kommune har manglet fagkompetanse i en periode på grunn av sykdom eller andre forhold, men at kommunen etter hvert har innhentet nødvendig kompetanse.

Til § 5 Fylkeslandbruksstyret

Bestemmelsen oppheves.

Til § 6 Arbeidsoppgåver

Bestemmelsen fastslår hvem som på vegne av staten er ansvarlig for å arbeide med å fremme jordlovens formål. Den er endret ved at fylkeskommunen er kommet inn, og fylkeslandbruksstyret er tatt ut.

Til § 8

Bestemmelsen i jordloven § 8 gjelder driveplikt. Det følger av første punktum at jordbruksareal skal drives. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse arealkvalitetene er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Dette omfatter arealer som det er utført kultiverings- og kulturtiltak på.

For at driveplikten skal være oppfylt må jorda bli holdt i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Det er et minstekrav at det foregår en aktivitet på arealet i den forstand at det kultiveres, for eksempel gjødsles når det er nødvendig, og høstes.

Driveplikten synliggjør eierens forvalteransvar knyttet til det å eie matproduserende arealer. Sett i lys av dette, stilles ikke krav til driftsform. Den aktuelle driften kan imidlertid ikke være slik at produksjonsegenskapene forringes over tid. Slik forringelse kan for eksempel skje ved at kantsonene ikke vedlikeholdes eller dyrkes skikkelig, eller ved at eieren over tid ikke plukker floghavre.

Det er fastsatt i første ledd annet punktum at ny eier innen ett år fra overtakelsen må ta stilling til om han eller hun vil oppfylle driveplikten selv, eller leie bort arealet. Fristen regnes fra ervervet på samme måte som boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd slik at driveplikten etter jordloven og boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd oppstår samtidig. Se overgangsbestemmelsen pkt. 14 for så vidt gjelder de som eier jordbruksareal ved ikrafttreddelsen av loven.

Det følger av annet ledd at driveplikten kan oppfylles ved bortleie av jordbruksarealet. Bestemmelsen innebærer at eier kan velge om han vil oppfylle driveplikten selv, eller leie bort. Ved bortleie må arealet leies bort som tilleggsjord i henhold til en skriftlig avtale som er på minst ti år, og som fører til driftsmessig gode løsninger. Løsningen bygger på reglene i gjeldende odelslov § 27 og konsesjonsloven § 5 annet ledd. Praksis og forarbeider til disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for ny bestemmelse i jordloven. Det går dessuten uttrykkelig fram av ordlyden at avtalen ikke skal kunne sies opp av eier innenfor 10-årsperioden. Ved mislighold kan avtalen heves på vanlig måte.

Det er landbruksmyndighetene som skal ta stilling til hva som er en driftsmessig god løsning. Fører avtalen til en driftsmessig uheldig løsning, er driveplikten brutt. For slike brudd gjelder reglene i jordloven §§ 19 og 20.

Annet ledd femte punktum fastsetter at en leieavtale som er i strid med andre eller tredje punktum ikke kan gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til offentlig myndighet. Bestemmelsen er ny. Den er en forutsetning for at kontrollen med leieavtalenes innhold kan bli reell.

Ved brudd på driveplikten kan landbruksmyndighetene etter tredje ledd pålegge eieren å leie bort jorda eller at jorda skal plantes til med skog eller pålegges tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Bestemmelsen gjaldt tidligere bare dyrka jord. Den er utvidet og tilpasset omfanget av driveplikten som etter første ledd gjelder jordbruksareal.

Etter ordlyden er det opp til departementet (kommunen) å ta stilling til eventuelle pålegg. Dette innebærer bl.a. at kommunen, som etter gjeldende lov, må ta stilling til om bruddet er vesentlig. Om arealet kan drives lønnsomt er av betydning ved denne avgjørelsen. Det kan tenkes jordbruksareal som er oppdelt i så små teiger, eller som ligger utilgjengelig til for drift. Slike areal vil regelmessig ikke kunne gi grunnlag for lønnsom drift. Ved vurderingen av hva som kan gi grunnlag for lønnsom drift, skal det legges til grunn en objektiv standard. Det vil være lønnsom drift hvis noen kan drive arealet som jordbruk med økonomisk

utbytte. Vurderingen skal følgelig ikke bare knyttes til eierens egen bruk av jorda. For eieren kan forholdene være slik at han må foreta investeringer i driftsapparat eller bygninger slik at driften av arealet ikke ville bli lønnsom. Spørsmålet er om en vanlig yrkesutøver med nødvendige teoretiske og praktiske kunnskaper kan drive jorda med økonomisk utbytte, enten som tilleggsjord eller som egen eiendom.

Til § 8 a

I første ledd er det fastsatt at det kan gis fritak fra driveplikten enten helt ut (varig), eller for en bestemt tid. Bestemmelsen gir også hjemmel for å godta avtaler om leie som ikke oppfyller kravene i § 8 annet ledd, dvs. hvor avtalen ikke er skriftlig, hvor avtalens varighet er kortere enn 10 år, eller hvor avtalen ikke fører til en driftsmessig god løsning.

Hjemmelen for å gi fritak er begrunnet ut fra at det ikke alltid er mulig eller ønskelig at jordbruksarealet blir drevet. Det kan forekomme situasjoner der eier ikke kan drive selv, og hvor det heller ikke er tjenlig at driveplikten oppfylles ved bortleie på de vilkår som går fram av § 8 annet ledd. Et eksempel på dette er ved generasjonsskifte hvor også den kommende eiers interesser bør tillegges betydning. Det bør da være opp til en konkret vurdering om det skal gis fritak fra driveplikt. Det er landbruksmyndighetene som skal ta stilling til om fritak skal gis.

Annet ledd første punktum inneholder momenter som skal vektlegges ved avveiningen av om fritak skal gis. Det skal legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, på bruksstørrelsen, avkastningsevnen arealet har, og på om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Disse momentene er hentet fra reglene i gjeldende odelslov § 27 og har i praksis vært tillagt vekt både i saker etter nevnte bestemmelse og etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Praksis og forarbeider til denne bestemmelsen gjelder tilsvarende for ny bestemmelse i jordloven.

Etter annet ledd annet punktum skal det legges vekt på søkerens livssituasjon ved avveiningen. Hensynet til søkerens livssituasjon må på vanlig måte vurderes i forhold til de øvrige momentene i saken. Avgjørelsen må skje i lys av at loven åpner for at driveplikten kan oppfylles ved bortleie.

Til § 19

Bestemmelsen er endret slik at kommunen og fylkesmannens tilsynsoppgaver også omfatter drive-

plikten i § 8 og avgjørelser om fritak fra driveplikt etter § 8a.

11.7 Merknader til lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Til § 4 første ledd nr. 4

Konsesjonsfriheten etter bestemmelsen er foreslått knyttet til om eiendommen består av både fulldyrka og overflatedyrka jord, og arealgrensen er foreslått hevet fra 20 til 25 dekar. Arealkarakteristikkene må ses i sammenheng med konsesjonsloven § 8 som gir hjemmel for å fastsette i forskrift hva som skal karakteriseres som fulldyrka og overflatedyrka jord. Vurderingen bygger på de arealkvaliteter som er beskrevet og definert i AR5, arealklassifiseringen fra Skog og landskap.

Til § 5 annet og tredje ledd

Regelen om boplikt er foreslått endret slik at den knyttes til eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar skog. Som i § 4 vil vurderingen av arealkvalitetene ta utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i AR5, arealklassifiseringen fra Skog og landskap, og departementet kan med hjemmel i § 8 fastsette det nærmere innholdet i begrepene.

Det er foreslått en endring i konsesjonsloven som innebærer at selv om eieren har odelsrett, er konsesjonsfriheten etter første ledd betinget av at eieren må bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo den i minst fem år. Bestemmelsen samsvarer med den regel som i dag gjelder nær slekt som ikke har odelsrett.

Det følger av annet punktum at boplikten gjelder bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Bestemmelsen må ses i lys av den tolking som er lagt til grunn for begrepet «bebygd eiendom» etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, og «eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig» i § 7.

Etter tredje punktum vil bestemmelsen også gjelde eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, bl.a. hvor bebyggelsen er under oppføring. Det er en forutsetning for dette at tillatelse til oppføring er gitt med sikte på boligformål.

Fjerde punktum fastslår at hvor gjenlevende ektefelle overtar eiendommen fra sin avdøde ektefelle, eller sitter i uskifte, skal eventuell botid som er gjennomført før overtakelsen regnes mot boplikttiden på fem år.

Gjeldende tredje ledd som gir hjemmel for å søke fritak er foreslått opphevet. Dette innebærer at odelsberettigede og nære slektninger må søke konsesjon dersom de ikke vil eller kan oppfylle boplikten etter annet ledd.

Som nytt tredje ledd er det lagt til grunn at samboere i ekteskapslignende forhold skal omfattes av unntaket fra konsesjonsplikt i første ledd nr. 1. Se tilsvarende begrep som er omtalt i tilknytning til endringen i odelsloven § 15 over.

Til § 7

Det er gjort en endring i første ledd slik at kommuner som mener det er nødvendig ut fra de hensyn regelen skal ivareta, kan sette konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft. Dersom forskriften utvides i tråd med dette, må også nær slekt søke konsesjon dersom eiendommen ikke skal brukes til helårsbolig. Bestemmelsen tar bare sikte på å gjelde eiendommer under arealgrensen i § 4 første ledd nr. 4.

Det er videre foreslått et nytt punkt 3 som innebærer at konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for ubebygd tomt hvis tomten i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

Kommunen kan, som etter gjeldende bestemmelse, velge om forskriften bare skal gjelde ett eller flere av alternativene som nevnt i bestemmelsen.

Til § 8

Uttrykket fulldyrket jord er endret tilsvarende de nye arealkarakteristikkene i § 4 første ledd nr. 4.

Til § 9

Konsesjonsloven § 9 foreslås ført videre med enkelte justeringer. Praksis og forarbeider knyttet til bestemmelsen slik den er i dag vil også gjelde etter endringene. Forslagene om endring i arealgrensene, vektlegging av bosettingshensynet, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap, og forslaget om at konsesjonsbehandling erstatter søknad om fritak fra boplikt fører likevel til at det er behov for noen særlige merknader knyttet til bestemmelsen.

Bestemmelsen gjelder avgjørelser av konsesjonssaker der eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, for eksempel gårdsturisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt etc. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye måter. Hva som er landbrukstil-

knyttede tilleggsnæringer, vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Bestemmelsen gjelder bebygd og ubebygd areal enten arealet er ervervet som tilleggsjord eller som selvstendig eiendom.

Momentene i loven skal ikke lenger utelukkende kunne tolkes «til fordel for søker». Departementet mener at dette ikke innebærer noen realitetsendring i forhold til slik skjønnsstemaet i bestemmelsen er i dag. Det skal som i dag tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonsloven § 1 og de konkrete momenter som det særlig skal legges vekt på etter § 9. I noen tilfeller er samfunnsinteressene godt ivaretatt ved ervervet og søkers formål med det. I så fall skal konsesjon gis. I andre tilfeller taler samfunnsinteressene for en annen løsning, og søknaden kan avslås. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering av de hensyn som gjør seg gjeldende i saken, og den må bygge på et konkret og reelt skjønn. Dette kan for eksempel innebære at hensynet til pris må vike fordi andre viktige samfunnsinteresser gjør seg gjeldende i slikt omfang og med en slik vekt at konsesjon likevel bør gis. Det innebærer dessuten at det ikke er adgang til å gi et rent rutinemessig avslag begrunnet ut fra et alminnelig ønske om å styrke bosettingen.

Det går fram av konsesjonslovens formålsbestemmelse at hensynet til bosettingen skal tilgodegives. Dette er gjentatt og forsterket for landbrukseiendommer, jf. § 9 første ledd nr. 2, der bosettingen er et moment det skal legges særlig vekt på. Avgjørelsen kan ta sikte på å øke folketallet, eller på å opprettholde bosettingen som allerede finnes i kommunen. Innholdet i hensynet må leses i lys av jordlovens formålsbestemmelse der det også er lagt vekt på «omsynet til busetjing».

Bestemmelsen må tolkes i lys av gjeldende praksis. Dette innebærer at det må gå fram i den enkelte saken om det er behov for å styrke bosettingen i området, og eksisterende bosetting og påregnelig utvikling må klarlegges. Befolkningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå kan danne et utgangspunkt for vurderingen. Denne statistikken gir et bilde av kommunen som helhet, men er ikke alltid dekkende for den delen av kommunen der eiendommen ligger. Bestemmelsene krever ikke at kommunen har satt i verk tiltak for å sikre bosettingen i området, for eksempel ved å foreta investeringer i infrastruktur eller lignende. Det er tilstrekkelig at kommunen ønsker å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare ivaretas dersom det er grunn

til å tro at en annen, som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Likeledes vil ønsket om å opprettholde bosettingen bare kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en annen, som allerede er bosatt i området, vil unnlate å flytte, for eksempel fordi driftsgrunnlaget blir bedre ved erverv av eiendommen.

Listen i første ledd er utvidet slik at den, foruten hensynet til bosetting, også omfatter hensynet til en helhetlig ressursutnyttelse og kulturlandskapet. Dette er hensyn som sammen med hensynet til bosetting begrunner reglene om boplikt. Det skal legges særlig vekt på disse hensynene. Med helhetlig ressursforvaltning menes eier- og bruksforhold som fører til at ressursene på eiendommen i størst mulig grad kan ivareta fremtidige generasjoners behov. Hensynet tar sikte på at eiendommens utnyttelsesevne skal ivaretas – både arealressurser, bygninger og tilhørende rettigheter. Hvorvidt ressursforvaltningen er helhetlig, må ses i lys av jordlovens formålsbestemmelse. Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er også knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Uttrykket omfatter både areal i drift og areal preget av tidligere jordbruk, for eksempel slåtte- og beitemark og lynghei, og natur- og kulturelementer som henger sammen med slike areal, for eksempel bekker og våtmarker, steingjerder, åkerholmer og kantvegetasjon. Det må tas hensyn til at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket. Kulturlandskapet er et samfunns gode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta. Hensynet til kulturlandskapet er også vektlagt i jordloven § 1, og departementet legger til grunn at tolkingen av begrepene er sammenfallende.

Fjerde ledd inneholder supplerende regler for konsesjonsvurderingen når erverver er odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slike tilfeller skal det etter første punktum ikke legges vekt på de hensyn som er nevnt i § 9 første ledd nr. 1 og 4 ved konsesjonsvurderingen. Konsesjonsvurderingen skal, her som ellers, ta utgangspunkt i de hensynene som begrunner konsesjonsplikt. I dette tilfellet er disse hensynene sammenfallende med de hensyn som begrunner boplikt, hensynet til bosetting, en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Se omtale av disse hensynene i punkt 6.3.3.2 og merknad til konsesjonsloven § 5 annet ledd over. Disse hensynene kan ikke begrunne en vurdering av pris eller hvorvidt eieren er skikket til

å overta eiendommen. Det går fram av første punktum at disse momentene ikke skal trekkes inn.

Departementet legger til grunn at vurderingen av om det ved ervervet oppnås en driftsmessig god løsning (§ 9 nr. 3) sjelden vil ha en slik sammenheng med hensynene som begrunner boplikten at momentet skal tillegges særlig vekt. Det er likevel ikke innarbeidet et unntak i lovutkastet § 9 fjerde ledd for dette momentet, fordi det unntaksvis kan tenkes å ha betydning for vurderingen, for eksempel der eiendommen er kjøpt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Etter første ledd skal hensynet til bosetting, en helhetlig ressursforvaltning, og kulturlandskapet tillegges særlig vekt. Det skal etter fjerde ledd legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. De siste momentene skal ikke tillegges særlig vekt, men det skal legges vekt på dem. I en ordinær konsesjonssak som gjelder landbrukseiendom er dette momenter som det kan legges vekt på, er søknaden sendt fordi boplikten ikke vil bli oppfylt, skal det legges vekt på momentene. Ut over dette kan eiers livssituasjon og tilknytning til eiendommen trekkes inn som korrigerende momenter ved avveiningen. Rangeringen innebærer at momenter som står i samme «klasse» har lik vekt. Det kan likevel tenkes at et moment det etter loven generelt skal legges særlig vekt på i den konkrete saken er mindre tungtveiende enn et moment det etter loven er tilstrekkelig bare å legge vekt på. Et eksempel på dette er bosettingshensynet som i utgangspunktet gjør seg sterkt gjeldende i områder med et svakt befolkningsgrunnlag eller i områder som står i fare for å få det. Mange landbrukseiendommer ligger i slike områder. I tettstedsnære områder vil derimot bosettingshensynet ofte gjøre seg gjeldende i mindre grad fordi fraflytting sjelden er noe problem.

Momentene størrelse, avkastningsevne og husforhold er hentet fra gjeldende odelslov § 27a som gjelder søknad om fritak fra bo- og driveplikten, og må tolkes i lys av det. Det er ikke tilsiktet noe annet meningsinnhold i begrepene. Dette innebærer bl.a. at vurderingen av avkastningsevnen må bygge på en vurdering av hvilken avkastning som er påregnelig. Også påregnelig avkastning ut over de tradisjonelle landbruksinntektene må trekkes inn, for eksempel avkastning fra jakt, fiske, turisme, utleiehytter mv. Utgangspunktet for vurderingen er de inntektsmuligheter som til enhver tid er knyttet til eiendommens ressursgrunnlag. Inntektsmulighetene må ses i et langsiktig perspektiv.

Når det gjelder husforholdene, må det vurderes om eiendommen kan fungere som boplass med en rimelig innsats fra søkers side. Boplikten opp-

står etter § 5 ved erverv av bebygd eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt til helårsbosetting.

Eiers livssituasjon og eiers tilknytning til eiendommen kan trekkes inn i vurderingen som korrigerende momenter. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Bare hvis den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater betydelig tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende.

Momentene som er nevnt i fjerde ledd er ikke uttømmende. Enhver konsesjonssøknad skal vurderes konkret og individuelt. Bestemmelsen må dessuten ses i sammenheng med § 11 som gjelder konsesjonsvilkår.

Til § 11

Første ledd er uendret.

Av nytt annet ledd framgår det at Kongen ut fra hensynet til bosetting, en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap skal ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Begrepene helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet er omtalt i merknadene til § 9. Begrepene skal forstås på samme måte i paragrafen her.

Til § 13

Bestemmelsens tredje ledd nr. 4 er justert i samsvar med endringen i § 5 annet ledd og endringene i odelsloven.

Til § 14

Bestemmelsen er endret ved at hjemmelen til å gi forskrift om fylkeslandbruksstyret er utelatt.

Til § 17

Kommunens plikt til å orientere departementet om brudd på konsesjonsvilkår faller bort. Konsesjons-

avgjørelsen er i dag lagt til kommunen selv, og det er kommunen som følger opp brudd på konsesjonsvilkårene.

Til § 18

Det er lagt inn et nytt annet punktum i bestemmelsen slik at erverver som ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd gis et valg med hensyn til om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

Til § 19

I lovutkastet er det foretatt en oppretting av en feil henvisning som kom inn i forbindelse med vedtakelse av ny lov i 2003.

11.8 Merknader til lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova)

Til § 3 første ledd

Nytt i forhold til gjeldende bestemmelse er at fylkeskommunen er tatt inn, mens fylkeslandbruksstyret er utelatt i opplistingen i første ledd andre punktum over hvem som kan få myndighet etter loven.

Til § 12 første ledd

Bestemmelsen er endret ved at fylkesmannen erstatter fylkeslandbruksstyret som myndighet til å gi forskrift om vernskog.

Til § 21 første ledd

Bestemmelsen er endret ved at fylkesmannen erstatter fylkeslandbruksstyret som klageinstans for kommunens vedtak. I annet ledd er fylkeslandbruksstyret sløyfet og fylkeskommunen tatt inn.

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

Landbruks- og matdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv. i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

I

I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten gjøres følgende endringer:

§ 1 ny overskrift skal lyde:

§ 1 Kva det kan hevdast odal til. Definisjonar

§ 1 første ledd skal lyde:

Odelrett kan hevdast til fast eigedom som nemnt i § 2. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

§ 2 skal lyde:

§ 2 Krav til arealstorleik

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige.

§ 3 ny overskrift skal lyde:

§ 3 Grunn til bergverk, fabrikk og andre industrielle føretak

§ 3 første ledd skal lyde:

Odal kan ikkje hevdast på grunn som er teken i bruk til bergverk, fabrikk og andre industrielle føretak, når grunnen er etla til å tene det industrielle føremålet. Her tek ein og omsyn til slik framtidig utviding som det er rimeleg å rekne med.

§ 4 ny overskrift skal lyde:

§ 4 Vatn, foss, elv, bruksrett og sameigepart

§ 5 ny overskrift skal lyde:

§ 5 Område med reguleringsplan

§ 5 første ledd skal lyde:

Når eit område ved reguleringsplan er lagt ut til utbygging og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller *til forsvaret*, kan grunn i området ikkje odlast.

§ 6 ny overskrift skal lyde:

§ 6 Skjønn for å avgjere om ein eigedom er odlingsjord

§ 6 skal lyde:

Når det kan vere tvil om ein eigedom er odlingsjord, kan den som har rettsleg interesse i det, få avgjort spørsmålet etter reglane om *skjønn*, jfr. lov 1. juni 1917 nr. 1 om *skjønn og ekspropriasjonssaker kapittel 1. Innkalling til skjønnet kan skje i samsvar med reglane i lov 18. desember 1959 nr. 1 om mortifikasjon av skuldbrev mv. § 7 andre ledd.*

Kapitteloverskriften i kapittel II skal lyde:

Kap. II. Odelsvilkår knytt til hevdetid og slektskap

§ 7 ny overskrift skal lyde:

§ 7 Odelshevdetid

§ 8 ny overskrift skal lyde:

§ 8 Kven som har odelsrett

§ 8 første ledd skal lyde:

Utanom odlaren får også etterkomarane hans odelsrett dersom nokon av foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått *heile* eigedomen med odal. *For etterkomarar av sameigaren med odelsrett krevst det likevel ikkje at foreldra eller besteforeldra som har odelsrett har ått heile eigedomen.*

§ 9 ny overskrift skal lyde:

§ 9 Odelsrett til barn født utanom ekteskap og adoptivbarn

§ 10 ny overskrift skal lyde:

§ 10 Odelshevdstid ved eigarskifte i hevdstida

§ 11 ny overskrift skal lyde:

§ 11 Tinglysing av odelsfridom før hevdstida er ute

§ 11 første og annet ledd skal lyde:

Når eigar av odlingsjord tinglyser fråsegn om at eigedomen skal vere fri for odel, stoggar odelshevda. Ny hevd tar til når denne eller seinare eigar tinglyser at fråsegna skal slettast som hefte på eigedomen.

Gjeld det eigedom under samodling av ektemakar eller sambuarar (jfr. § 15), lyt dei begge skrive under fråsegna og i tilfelle fråsegn om sletting.

§ 12 ny overskrift skal lyde:

§ 12 Odelsrettshavarane sin prioritet

§ 12 skal lyde:

Av etterkomarane til odlaren går eldre sysken føre yngre med seg og si line, om ikkje anna går fram av eller blir fastsett med heimel i denne lova. Dette gjeld uansett kjønn og når etterkomarane er fødte.

Adoptivbarn går inn i den vanlege odelsrekkefølga, men med prioritet etter adopsjonstidspunktet. Er adoptivbarnet ektemaken eller sambuaren sitt særkullsbarn kan barnet likevel ikkje få dårlegare prioritet enn det hadde før adopsjonen.

§ 13 ny overskrift skal lyde:

§ 13 Ektemakar og sambuarar sin prioritet når dei samodlar

§ 13 første ledd skal lyde:

Når jord er odla av ektemakar eller sambuarar i ekteskapsliknande forhold etter § 15 tredje eller fjerde stykket, får dei lik odelsprioritet. Har dei barn saman, får desse betre odelsrett enn særkullsbarn som den eine eller begge måtte ha. Mellom særkullsbarna går odelen etter § 12.

§ 13 nytt tredje ledd skal lyde:

Andre stykket gjeld tilsvarande når jord samodla etter § 15 fjerde stykket blir tatt over av ein av sambuarane.

§ 14 ny overskrift skal lyde:

§ 14 Odelsprioritet når odelsjorda består av fleire eigedomar

§ 14 annet og tredje ledd skal lyde:

Den som frå nokon av foreldra eller frå slektningar elles i rett oppstigande line har tatt over ein eigedom som fyller krava til odlingsjord, har ikkje førerrett til fleire odelseigedomar, så lenge yngre sysken eller deira liner ikkje har fått kvar sin. Det same gjeld når nokon frå eigne sysken eller sysken av foreldra har tatt over eigedom som han har odelsrett til. Slik er det også der nokon av etterkomarane hans har tatt over eigedom frå slektningar i rett oppstigande line eller frå sysken av han.

Likt med overtaking som nemnt blir rekna at slik eigedom er løyst på odel eller kjøpt på tvangs-sal.

§ 14 tredje og fjerde ledd blir nytt fjerde og femte ledd.

Kapitteloverskriften i kapittel IV skal lyde:

Kap. IV. - Odelsvilkår knytt til eigedom som blir samodla av ektemakar eller sambuarar

§ 15 ny overskrift skal lyde:

§ 15 Odelsvilkår knytt til eigedom som blir samodla av ektemakar eller sambuarar

§ 15 tredje og nytt fjerde ledd skal lyde:

Jord som ein ektemake i felleseige elles blir eigar av under ekteskapet, skal i høve til denne lova reknast for å vere ført inn i buet av begge ektemakane saman. Når slik eigedom høyrer til felleseiga i heile hevdstida, hevdar dei odelsrett for seg sjølve og for fellesbarn og særkullsbarn, jfr. § 13. Døyr ein av ektemakane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når den attlevande fullfører odelshevda.

Når sambuarar i ekteskapsliknande forhold blir eigarar av ein eigedom med like partar og sameiget varer i heile hevdstida, hevdar dei odelsrett for seg sjølve og for fellesbarn og særkullsbarn. Døyr ein av sameigarane før hevdstida er ute, får likevel fellesbarn og særkullsbarn odelsrett når den attlevande fullfører odelshevda. Som sambuar etter dette stykket reknar ein den som fyller vilkåra i arvelova § 28 a.

§ 16 ny overskrift skal lyde:

§ 16 Makeskifte og kjøp av tilleggsjord

§ 16 fjerde og nytt femte ledd skal lyde:

Jord som blir lagt til ein eigedom som tilleggsjord, går inn under odel eller odling på den eigedomen jorda blir tillagt når departementet har godkjent kjøpet av di kjøparen bør få tilleggsjord, og jorda – dersom det er odelsjord – er gjort odelsfri i

samsvar med reglane om odelsfrigjerung eller foreldingstida er ute.

Tredje stykket andre og tredje punktum gjeld tilsvarende når makeskifte som der nemnt skjer på annan måte enn ved voldgiftsjordskifte, dersom departementet godkjenner den nye ordninga.

§ 17 ny overskrift skal lyde:

§ 17 *Opppløysing av sameige*

§ 18 ny overskrift skal lyde:

§ 18 *Overføring av sameigepart*

Kapitteloverskriften i kapittel VI skal lyde:

Kap. VI. - Kven odelsrett kan gjerast gjeldande mot og allmenne avgrensingar i løysingsretten

§ 19 ny overskrift skal lyde:

§ 19 *Mot kven ein kan gjere odelsrett gjeldande*

§ 19 første ledd nytt annet punktum skal lyde:

Odelsrett kan óg gjerast gjeldande på skifte, jfr. skiftelova § 62 og ekteskapslova § 66 andre stykket.

§ 19 tredje ledd skal lyde:

Den som har avhendt odelsjord, har ikkje løysingsrett mot kjøparen eller rettsetterfølgjaren hans, med atterhald for der jorda er fråseld eigaren ved tvangssal.

§ 20 skal lyde:

§ 20 *Kjøpstilbod ved sal til ein som ikkje har best odelsrett, eller til ein utan odelsrett*

Vil ein eigar avhende odelsjord, eller delar av odelsjorda, til ein som ikkje har best odelsrett, eller til ein som ikkje har odelsrett, og dei er samde om vilkåra, kan han gi tilbod om å gå inn i kjøpstilbodet på dei avtalte vilkåra til ein eller fleire av dei som har odelsrett.

Eigaren kan gi tilbod etter fyrste stykket sjølv om det ikkje ligg føre avtale med ein namngjeven person. Gir eigaren tilbod som nemnd i andre stykket første punktum, gjeld § 20 a tilsvarende.

Eigaren er ikkje bunden til å selje til nokon som har sagt seg viljug til å gå inn i kjøpstilbodet.

Reglane i første, andre og tredje stykket gjeld tilsvarende for tingretten eller ein bustyrar under offentleg skifte som vil gi slikt tilbod. For tilbod sett fram av tingretten eller bustyrar, gjeld også reglane i §§ 20 a til 20 c.

Ny § 20 a skal lyde:

§ 20 a *Frist, formkrav og overformynderiet*

Ein eigar eller bustyrar som set fram kjøpstilbod som nemnt i § 20, kan setje ein frist for den som får tilbodet, til å seie ifrå om han vil gå inn i tilbodet. Fristen kan ikkje setjast kortare enn to månader rekna frå det tidspunktet tilbodet har kome fram til odelsrettshavaren.

Tilbod og svar skal vere skriftleg. Tilbod og svar kan likevel gjerast ved bruk av elektronisk medium dersom eigaren og den som får tilbodet, er samde om det.

Er det umyndige mellom dei som det er aktuelt å gi eit slikt tilbod, skal tilbodet også sendast overformynderiet.

Ny § 20 b skal lyde:

§ 20 b *Konsekvensar av ikkje å gå inn i kjøpstilbodet, halde tilbodsfristen og å fremje krav om atterhald.*

Dei som avslår kjøpstilbodet, eller som ikkje svarar innan fristen, kan ikkje løyse odelsjorda når jorda innan to år rekna frå tilbodsfristen gjekk ut blir avhenda på dei vilkår som var fastsett i tilbodet, og desse vilkåra lyt reknast som reelle og sakleg velgrunna. Har den som tek over odelsjorda odelsrett, blir den som fekk tilbodet ståande etter den som overtek og hans line i odelsrekka.

Det blir ikkje rekna som avslag på tilbodet om det i svaret blir tatt atterhald om at vederlaget må fastsetjast i samsvar med reglane i odelslova § 49.

Ny § 20 c skal lyde:

§ 20 c *Kostnader ved takst*

Har den som har motteke tilbod etter reglane i §§ 20 til 20 b, kravd takst over egedomen, jfr. § 20 b andre stykket, ber han kostnadene i samsvar med reglane i skjønnslova § 42 første og andre stykket. Men er eigaren ikkje viljug til å selje til takstbeløpet, ber eigaren kostnadene der takstbeløpet er lågare enn tilbodsbeløpet. Ved angrep på taksten gjeld skjønnslova § 42 tredje stykket.

§ 21 ny overskrift skal lyde:

§ 21 *Løysingsnekt når samtykke til løysing vil vere klårt urimeleg*

§ 21 annet og nytt tredje ledd skal lyde:

Odelsløysing kan også i andre tilfelle nektast mot ein eigar med eller utan odelsrett, når det ville vere klårt urimeleg om løysingsmannen fekk drive eigaren bort.

Når ein odelsrettshavar krev eigedomen utlagt til seg på skifte, og slikt utlegg vil vere klårt urimeleg i høve til ein annan loddeigar med dårlegare odelsrett, kan retten ta anna avgjerd ut frå dei synsmåtar som er nemnde i første stykket. Saka skal i så fall handsamast i søksmåls former.

§ 22 ny overskrift skal lyde:

§ 22 Fråskild tomt, regulerte område og sameigepartar

§ 23 ny overskrift skal lyde:

§ 23 Løysingsrett ved skifte av tilhøva

§ 24 ny overskrift skal lyde:

§ 24 Løysingsrett til særskilt skyldsett småbruk

§ 25 skal lyde:

§ 25 Odelsfråskrivning

Ein odelsrettshavar kan ikkje overføre retten sin til ein annan. Men han kan *skriftleg* binde seg, anten andsynes einskilde eller i det heile, til ikkje å gjere den gjeldande.

§ 26 ny overskrift skal lyde:

§ 26 Løysingsrett for barn fødde etter avhending eller odelsfråskrivning

Nåværende § 27 oppheves. Nåværende § 27 a blir ny § 27 og skal lyde:

§ 27 Utsetjing av sak om odelsløysing eller offentleg skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt

Når det i samband med odelsløysing eller offentleg skifte blir søkt om konsesjon fordi *buplikta* ikkje skal oppfyllest, eller om fritak frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til konsesjons- eller fritaksspørsmålet er avgjort.

§ 28 skal lyde:

§ 28 Odelsløysing og tilbakesøkjing ved brot på bu- og driveplikt

Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om *buplikt* etter konsesjonslova § 5 andre stykket, eller *driveplikt* etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløysing, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen

etter første stykket er ute, avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpaktning eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

Når odelsløysinga eller tilbakesøkjinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløysinga eller tilbakesøkjinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne lina.

§ 29 oppheves.

§ 30 ny overskrift skal lyde:

§ 30 Når stat eller kommune har tatt over odelsjord

§ 30 første ledd skal lyde:

Dersom staten eller ein kommune *har tatt over* eller vil ta over odelsjord, og særlege grunnar taler for at odelsrett ikkje bør vere til hinder, kan Kongen ta avgjerd om odelsfrigjerding.

§ 31 ny overskrift skal lyde:

§ 31 Erverv av tilleggsareal til landbrukseigedom

§ 31 første og nytt andre ledd skal lyde:

I den mon odelsrett vil kunne skiple ei eigedomstileigning som departementet har godkjent av di kjøparen bør få tilleggsjord, kan departementet fri slik jord for eldre odelsrett. Odelsfrigjerding kan skje når det ikkje er tvil om at omsynet til odelsrettshavarane må vike av di eigedomstileigninga inneber ei god driftsmessig løysing.

Søknad om odelsfrigjerding må setjast fram av eigaren innan to månader, rekna frå stemning i løysingssak blei forkynt for han.

§ 32 ny overskrift skal lyde:

§ 32 Oreigning, oreigningsliknande tilfelle og make-skifte

§ 33 ny overskrift skal lyde:

§ 33 Sakshandsaming

§ 33 første ledd skal lyde:

Før det blir tatt avgjerd om odelsfrigjerding etter §§ 30 til 32, skal odelsretthavarane så langt det lar seg gjere, gjevast høve til å uttale seg om spørsmålet innan ein frist på ein månad. Overfor den som det er vanskeleg å gi individuelt varsel, er det nok med kunngjerding i Norsk Løysingsblad og i ei avis som er ålment lesen på staden.

§ 33 nytt tredje ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om sakshandsaminga.

Kapitteloverskriften i kapittel IX skal lyde:

Kap. IX. – Attlevande ektemake og sambuar sitt vern

§ 34 skal lyde:

§ 34 Attlevande sitt vern overfor barn og barnebarn

Er ein ektemake avliden og let etter seg odelsjord i felleseige med den attlevande som ikkje har best odelsrett, kan felles barn eller barnebarn ikkje ta *eigedomen* frå den attlevande før denne har fått alderspensjon eller full uførepensjon etter folketrygdloven og barnet har fylt 18 år. Når barnet (barnebarnet) har fylt 25 år, kan det også elles få rett til å overta *eigedomen*, når det under omsyn til begge partane ville vere klårt urimeleg om den attlevande skulle halde fram med å bruke *eigedomen*.

Desse reglane gjeld og om *eigedomen* var sær-eige for den avlidne, dersom det mellom ektemakane gjaldt slik eigeskipnad som nemnt i lov om ekteskap §§ 42 tredje ledd og 43.

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.

§ 35 ny overskrift skal lyde:

§ 35 Attlevande sitt vern overfor avlidne sitt særkullsbarn

§ 35 første ledd skal lyde:

Er ein ektemake avliden og let etter seg odelsjord i felleseige med den attlevande som ikkje har best odelsrett, kan ikkje særkullsbarn eller deira barn ta jorda frå den attlevande før barnet har fylt 18 år. Vernet kan lengjast utover dette tidspunktet når noko anna ville vere klårt urimeleg, omsyn tatt til begge partar.

§ 35 nytt tredje ledd skal lyde:

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold vert eigar av avlidnes odelsjord.

§ 36 ny overskrift skal lyde:

§ 36 Attlevande sitt vern overfor andre odelsrettshavarar

§ 36 første ledd og nytt annet ledd skal lyde:

Andre odelsrettshavarar enn dei som er nemnde i §§ 34 og 35 kan ikkje gjera gjeldande odelsrett mot den attlevande ektemaken, så fram

*eigedomen har vore i felleseige med den avlidne i minst fem år. Dette gjeld så lenge den attlevande ikkje har rett til pensjon som nemnt i § 34 første stykket, og vilkåret er elles at odelsrettshavaren ikkje kunne ha løyst *eigedomen* frå den avlidne ektemaken. Også før denne tid kan ein odelsrettshavar gjere odelsrett gjeldande til *eigedomen* når det ville vere klårt urimeleg om den attlevande skulle halde fram med å sitje med den. § 34 andre stykket og § 39 første stykket *andre* punktum gjeld tilsvarande.*

Første stykket gjeld tilsvarande når attlevande i ekteskapsliknande sambuarforhold blir eigar av avlidnes odelsjord.

§ 37 ny overskrift skal lyde:

§ 37 Fleire eigedomar i buet

§ 38 skal lyde:

§ 38 Attlevande sin rett til gratis husrom

*Når ein attlevande ektemake må gje frå seg *eigedomen* etter §§ 34 til 36, har han rett til høveleg gratis husrom dersom dette er mogleg og rimeleg med omsyn til interessene til overtakaren. Dette gjeld ikkje når vedkomande har flytta frå *eigedomen* for godt utan atterhald om husrom der.*

§ 39 skal lyde:

§ 39 Bu- og driveplikt for attlevande

*For at attlevande skal ha vern som nemnt i §§ 34 til 36, må han seinast frå eitt år etter at han blei eigar, bu på *eigedomen* og bruke han som sin reelle bustad, jfr. konsesjonslova § 6, og drive *eigedomen* i samsvar med jordlova § 8. Den styresmakta som kan gi konsesjon etter konsesjonslova, kan gi dispensasjon frå buplikta etter første punktum. Den styresmakta som kan gi fritak frå driveplikta etter jordlova § 8 a, kan gi dispensasjon frå driveplikta.*

*Bruksretten fell bort om attlevande varig flytter frå *eigedomen* eller om *eigedomen* ikkje blir driven på forsvarleg måte.*

Ny § 39 a skal lyde:

*§ 39 a Prosessreglar når odelsrettshavar krev *eigedomen**

*Når ein odelsrettshavar krev *eigedomen* etter §§ 34 til 36, gjeld reglane i kapittel XIV.*

§ 40 skal lyde:

§ 40 Frist for å gjere odelsretten gjeldande

Retten til odelsløyising må gjerast gjeldande innan seks månader frå den dagen då dokument som gir den nye eigaren full heimel blir tinglyst.

Dette gjeld også overgang ved arv. Ved tvangssal blir foreldingsfristen rekna frå tinglysinga av tvangssalskøyte.

Reglane i *første stykket* gjeld likevel ikkje når ein eigar med odelsrett ikkje oppfyller *buplikta etter konsesjonslova § 5 eller driveplikta etter jordlova § 8*. Andre odelsrettshavarar som hadde odelsrett då eigaren fekk tinglyst heimel, kan i eit slikt tilfelle krevje å løyse eigedomen, dersom kravet blir sett fram før det tidsromet er ute som eigaren er pålagt *buplikt for eller som følgjer av konsesjonslova § 5 andre stykket*.

§ 41 ny overskrift skal lyde:

§ 41 Slekta sitt tap av odelsrett

§ 42 skal lyde:

§ 42 Odelsrett og prioritet ved tilbakeføring, arv og tvangssal

Dersom ein eigar skøyter eigedomen tilbake til ein tidlegare eigar som han ættar frå, eller eigedomen fell tilbake til den tidlegare eigaren ved arv, eller den tidlegare eigaren kjøper eigedomen på tvangssal, blir den tidlegare eigars odelsrett ikkje rekna for å vere tapt, endå om han hadde best odelsrett og det er gått meir enn *seks månader* sidan den andre fekk tinglyst heimel. Stoda blir i dette tilfelle den same som om den opphavelege avhendaren hadde ått eigedomen heile tida.

Det same gjeld om ein son eller ei dotter som har tatt over odelsjord, skøyter den vidare til nokon av dei eldre syskena eller deira liner. *Det same gjeld også om nokon av dei eldre syskena eller deira liner arvar eigedomen eller kjøper han på tvangssal*.

§ 43 ny overskrift skal lyde:

§ 43 Løysingsrett og prioritet ved sal frå eigar med nedervd odelsrett

§ 43 første ledd skal lyde:

Ved friviljug avhending av odelsjord frå ein eigar med nedervd odelsrett, kan også dei eldre syskena og deira liner gjere odelsrett gjeldande, endå om eigaren har ått jorda med full heimel i meir enn *seks månader*. Men dei har prioritet etter seljarens line. *Likt med friviljug avhending er arveovergang*.

§ 44 ny overskrift skal lyde:

§ 44 Odelsmothevd

§ 45 oppheves.

§ 46 ny overskrift skal lyde:

§ 46 Skifte

§ 46 nytt annet punktum skal lyde:

I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for etterkomarane deira andsynes eigarane i buet.

§ 47 ny overskrift skal lyde:

§ 47 Ektemakar og sambuarar

§ 47 første ledd nytt annet punktum og nytt annet ledd skal lyde:

I denne tida går det heller ingen foreldingsfrist for odelsrettshavarar som ikkje kunne ha løyst eigedomen dersom ektemaken med odelsrett hadde ått eigedomen.

Første stykket gjeld tilsvarande der den eine i eit ekteskapsliknande sambuarforhold har heimel til eigedom som den andre har betre odelsrett til.

§ 48 ny overskrift skal lyde:

§ 48 Vernetilfella

§ 48 første ledd skal lyde:

Så lenge ein attlevande ektemake eller sambuar sit med ein eigedom med vern mot odelsløysing i medhald av §§ 34 til 36, jfr. § 39, går det ingen foreldingsfrist for odelsrett til eigedomen. Dette gjeld og om odelsrettshavarane let den attlevande ektemaken eller sambuaren sitje med eigedomen ut over den tid som er fastsett i §§ 34 til 36.

§ 48 annet ledd oppheves, og tredje ledd blir nytt annet ledd.

§ 49 ny overskrift skal lyde:

§ 49 Odelstakst

§ 49 nytt annet ledd annet punktum skal lyde:

Når slik verdsetjing skjer ved skiftetakst, jfr. skiftelova § 125, gjeld §§ 50 og 71 andre stykket tilsvarande så langt dei høver.

§ 50 skal lyde:

§ 50 Avløysing av hefte

Hefte på eigedomen som blir dekte av takstverdien, kan løysingsmannen krevje avløyste, når dei er påhefta etter at foreldingsfristen tok til, jfr. § 40. Som slikt hefte blir rekna mellom anna kjøpekontrakt, forpakting, bortfeste av tomter, positive og negative servituttar, grunnnyngsler, panterett og fradeling av tomt, også om tomta blir seld i foreldingstida. Det som her er sagt, gjeld også råderettar som

er påhefta tidlegare, dersom dei er særleg tyn-
gjande.

Avtale om forpaktning for lengre tid enn 5 år og avtale om jordleige kan løysingsmannen seie opp med verknad frå første faredag som kjem eitt år etter oppseiinga, og etter at han har teke over eigedomen. Avtale om leige av husrom kan han seie opp etter reglane i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler § 9-6. Oppseiing etter dette stykket – som kan gjevast når løysingssak er reist – gjeld endå om avtala ikkje gjev høve til slik oppseiing.

§ 51 ny overskrift skal lyde:

§ 51 Kva åsetesrett er

§ 51 første ledd skal lyde:

Når eigaren av odelsjord eller odlingsjord dør og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg, på vilkår som går fram av dei etterfølgjande paragrafane. Denne retten, som blir kalla åsetesrett, gjeld ikkje sameigepart utan der resteigedomen er eigd av ektefellen eller sambuaren til arvelataren og arvingen er etterkomar også etter denne.

§ 51 tredje ledd skal lyde:

Reglane om bu- og driveplikt i konsesjonslova § 5 andre stykket og jordlova § 8 første stykket gjeld tilsvarende når ein åsetesarving tek over jord.

§ 52 ny overskrift skal lyde:

§ 52 Åsetesrekkefølgja

§ 52 tredje ledd skal lyde:

Særkullsbarn til ein ektemake eller ein sambuar har ikkje åsetesrett til jord som etter § 15 blir rekna ført inn i buet av den andre åleine. Gjeld det jord som etter § 15 tredje eller fjerde stykket kan samodlast, har fellesbarn betre åsetesrett enn særkullsbarn.

§ 53 ny overskrift skal lyde:

§ 53 Dei eigedomar åsetesretten gjeld for

§ 54 ny overskrift skal lyde:

§ 54 Deling av eigedom

§ 55 ny overskrift skal lyde:

§ 55 Odelsjord overteken med åsetesrett

§ 56 ny overskrift skal lyde:

§ 56 Åsetestakst

§ 56 første ledd skal lyde:

Åsetesarvingen har krav på at det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med eigedomen. Åsetestakst må ikkje setjast høgare enn verdien av eigedomen ved odelstakst, jfr. § 49.

§ 57 ny overskrift skal lyde:

§ 57 Etteroppgjjer

§ 57 første ledd skal lyde:

Dersom nokon som har overtatt jord på skifte i medhald av åsetes- eller odelsrett eller ved odelsløy-
sing, innan 10 år avhendar jorda med ein monaleg vinst, skal det skje eit etteroppgjjer dersom dette blir kravt av nokon medarving eller av saksøkte i løysingssaka. Saksøkte i løysingssaka må vere syskenbarnet til saksøkjaren eller i nærare slektskap.

§ 57 nytt annet ledd skal lyde:

Det skal også skje eit etteroppgjjer i samsvar med reglane i første stykket der jord er overført til ein etterkomar av eigaren etter åsetesliknande prinsipp. Det same gjeld der nokon har overtatt jord ved friviljug avhending dersom det må reknast med at det elles ville ha blitt odelsløy-
sing.

Første ledd tredje og fjerde punktum blir nytt tredje ledd. Annet ledd blir nytt fjerde ledd. Tredje ledd blir nytt femte ledd og skal lyde:

Oreigning av ein eigedom eller delar av den blir i høve til reglane i denne paragrafen rekna likt med avhending. Det same gjeld feste eller grunnleige når feste- eller leigetida er minst 20 år, eller festaren eller leigaren, når tida er ute, har rett til fornying slik at tida samanlagt blir minst 20 år.

§ 58 ny overskrift skal lyde:

§ 58 Skadebot

§ 59 ny overskrift skal lyde:

§ 59 Tilhøvet til tvisteloven

§ 60 ny overskrift skal lyde:

§ 60 Stemning, saksøkte og verneting

§ 61 ny overskrift skal lyde:

§ 61 Kva stemninga må innehalde og forkynning

§ 62 ny overskrift skal lyde:

§ 62 Tilbakeskøyting

§ 63 skal lyde:

§ 63 Innskrenkingar i eigaren sin råderett etter at stemning er forkynt

Etter at stemning i odelsløysingssak er forkynt, må saksøkte ikkje gjere noko som fører til at eigedomen blir ringare.

Etter at stemninga er forkynt, må saksøkte ikkje hogge meir i skogen enn det som etter utrekning av skogbruksstyresmakta svarar til verdauken på grunn av tilveksten frå då av.

Etter krav frå saksøkte skal domaren gi skogbruksstyresmakta pålegg om utrekning som nemnt i andre stykket, og setje ein frist for når utrekninga skal vere gjort.

Om saksførehavinga for avgjerder skogbruksstyresmakta tar etter denne paragrafen og om klage over slike avgjerder, gjeld same reglar som for avgjerder etter lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk.

§ 64 ny overskrift skal lyde:

§ 64 Særskilt førehaving og dom

§ 65 ny overskrift skal lyde:

§ 65 Om rettsmøte, mekling, frifinningsdom og odelstakst

§ 66 ny overskrift skal lyde:

§ 66 Odelstakst, varsel og partsstilling for andre innehavarar av rettar

§ 67 ny overskrift skal lyde:

§ 67 Avløysing og verdsetting av hefte

§ 68 ny overskrift skal lyde:

§ 68 Krav om ny odelstakst

§ 69 ny overskrift skal lyde:

§ 69 Rettsmøte til avslutting av løysingssaka og motsegner mot løysingskravet

§ 70 ny overskrift skal lyde:

§ 70 Om skøyte, betaling av løysingssum, overtaking av bruken og trygd for løysingssummen

§ 71 ny overskrift skal lyde:

§ 71 Avløysing av hefte

§ 72 ny overskrift skal lyde:

§ 72 Avgjerder etter §§ 70 og 71 i samband med odelstakst

§ 73 ny overskrift skal lyde:

§ 73 Eigedomsretten sin overgang, vågnaden for hende på eigedomen og tilleggstakst

§ 74 ny overskrift skal lyde:

§ 74 Når saksøkjaren døyr eller misser rettsleg handleevne før løysingssaka er sluttført

§ 75 ny overskrift skal lyde:

§ 75 Saksøkjaren sitt tap av odelsrett

§ 76 ny overskrift skal lyde:

§ 76 Ved krav om tilbakesøking

§ 77 ny overskrift skal lyde:

§ 77 Ikraftsetting

§ 78 oppheves.

§ 79 ny overskrift skal lyde:

§ 79 Overgangsreglar

II

I lov 21. februar 1930 om skifte gjøres følgende endring:

§ 62 nytt andre ledd skal lyde:

Under offentlig skifte kan tingretten eller bobestyreren sette en frist på minst to måneder for de odels- eller åsetesberettigede loddeiere til å melde fra om det gjøres krav etter første ledd. Den som ikke melder fra innen fristen, taper sin rett til odelsløsning overfor den som eiendommen overføres til. Om boet overfører eiendommen til en med dårligere odelsprioritet, blir den som ikke gir melding stående etter erververen og dennes linje i odelsrekken.

III

I lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom gjøres følgende endring:

§ 12 første ledd annet punktum skal lyde:

Vedkjem saka ting som høyrer under fylkesmannen, helse- og sosialstyret, samferdslenemnda eller andre sakkunnige organ, skal dei til vanleg få høve til å seia si meining.

IV

I lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaking gjøres følgende endring:

§ 11 annet ledd annet punktum skal lyde:

Skjønn som blir halde av dette utvalet, kan klage til fylkesmannen.

V

I lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven) gjøres følgende endring:

§ 5 syvende ledd skal lyde:

Fylkesmannen kan krevje jordskifte i dei høve som § 2 første ledd bokstav f og g nemner.

VI

I lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) gjøres følgende endringer:

§ 3 skal lyde:

§ 3 Handsaming av landbrukssaker

Kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen skal ha ansvaret for handsaminga av landbrukssaker. Departementet kan gi nærare føresegnar om handsaminga av statlege landbrukssaker. Departementet kan gi kommunen og fylkeskommunen myndigheit til å gi fråsegner og ta avgjerd i landbrukssaker. Fylkesmannen kan med verknad for ein bestemt tidsperiode påleggje kommunar å sende inn fortløpande utskrift av alle avgjerder i ein eller fleire sakstypar etter denne lova eller lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

§ 5 oppheves.

§ 6 skal lyde:

§ 6 Arbeidsoppgåver

På vegne av staten skal fylkesmannen og kommunen ta opp arbeidet med dei føremåla som er nemnde i § 1. Dei skal mellom anna arbeide ut planar for korleis jorda skal nyttast, hjelpa til med førebuing av grunnnutnyttingsplanar som vedkjem landbruket etter plan- og bygningslova og gjera det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller ved vedtak av departementet.

§ 8 skal lyde:

§ 8 Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føsegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseige-

dom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Ny § 8 a skal lyde:

§ 8 a Fritak frå driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

§ 19 skal lyde:

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 vert haldne.

VII

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

4. bebygde eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

§ 5 annet ledd skal lyde:

Ved erverv av bebygde eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv beboder den i minst 5 år. Som bebygde eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med

bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

§ 5 tredje ledd skal lyde:

Første og annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

§ 6 skal lyde:

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 7 første og annet ledd skal lyde:

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

§ 7 femte ledd annet punktum oppheves.

§ 7 sjette ledd skal lyde:

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 8 skal lyde:

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er *fulldyrka og overflatedyrka jord* etter § 4 første ledd nr. 4.

§ 9 første ledd skal lyde:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal *det legges* særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god *løsning*,
4. om erververen anses skikket til å drive *eiendommen*,
5. om ervervet ivaretar hensynet til *helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*.

§ 9 nytt fjerde ledd skal lyde:

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastnings-evne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11 nytt annet ledd skal lyde:

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

§ 13 tredje ledd skal lyde:

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder *boplikten etter § 5 annet ledd*.
5. *erverver* som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.

6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.

§ 14 skal lyde:

§ 14. *(forskrift om saksbehandlingen)*

Kongen kan gi nærmere forskrifter som supplerer saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven og loven her, herunder om at den ordinære saks- gang skal fravikes for visse typer saker.

§ 17 første ledd skal lyde:

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon, blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om forhold som nevnt i § 16 annet ledd. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

§ 18 nytt annet punktum skal lyde:

Er konsesjon avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første punktum, få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

§ 19 skal lyde:

§ 19. *(oversiktelse av fastsatt frist)*

Oversettes en frist som er fastsatt etter § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversettes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangs- selge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

VIII

I lov 27. mai 2005 nr. 31 om skog (skogbrukslova) gjøres følgende endringer:

§ 3 første ledd tredje punktum skal lyde:

Fylkesmannen, fylkeskommunen og kommunen har slikt mynde som følger av føresegnene i lova, forskrift fastsett av departementet og andre avgjer- der om overføring av mynde.

§ 12 første ledd første punktum skal lyde:

Fylkesmannen kan gi forskrift om at skog skal vere vernskog når skogen tener som vern for annan skog eller gir vern mot naturskadar.

§ 21 skal lyde:

Vedtaket kommunen gjer etter denne lova kan påklagast til fylkesmannen om ikkje departementet har fastsett annan klageinstans.

Departementet eller den departementet har gitt mynde er klageinstans for vedtak gjort av fylkesmannen eller fylkeskommunen i første instans.

IX

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelsene skal gjelde fra forskjellig tid.

I forbindelse med lovens ikrafttredelse gjelder følgende overgangsbestemmelser:

1. Endringene i odelsloven §§ 1, 2, 8, 12, 21, 40 til 48 og 78 får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde.
2. Endringene i odelsloven §§ 6, 63, 69 og 70 gjelder bare der sak er reist etter ikrafttredelsen.
3. Ved samodling etter odelsloven § 15 tredje ledd siste punktum og fjerde ledd inngår også samodlingstid fra tiden før ikrafttredelsen.
4. Endringene i odelsloven §§ 20 til 20 c gjelder bare for tilbud som er satt fram etter ikrafttredelsen.
5. Endringen i odelsloven § 25 medfører ikke at avkall fra tiden før ikrafttredelsen blir virkningsløst.
6. Endringene i odelsloven §§ 34 til 39 gjelder ikke der en odelsberettiget eier er død før ikrafttredelsen.
7. Reglene om oppsigelse av leieforhold i odelsloven § 50 gjelder etter ikrafttredelsen selv om odelsretten kunne vært gjort gjeldende eller er gjort gjeldende før loven trer i kraft.
8. Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 5 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27, får de nye bestemmelsene i konsesjonsloven §§ 5 annet ledd og 9 anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.
9. En eier som med landbruksmyndighetenes godkjenning oppfyller boplikt i henhold til gjeldende lov § 6 annet ledd, kan uten hinder av at bestemmelsen oppheves, fullføre boplikten innenfor rammen av godkjenningen.

10. Er boplikten etter gjeldende konsesjonslov § 5 annet ledd eller etter odelsloven § 27 brutt før loven trer i kraft, kan bruddet følges opp etter de nye reglene i odelsloven og konsesjonsloven.
 11. Er driveplikten etter gjeldende konsesjonslov § 5 annet ledd eller etter odelsloven § 27 brutt før loven trer i kraft, kan bruddet følges opp etter de nye reglene i jordloven.
 12. Er en søknad om konsesjon, driveplikt eller odelsfrigjøring ikke endelig avgjort når loven trer i kraft, skal forvaltningens behandling av søknaden følge de nye bestemmelsene selv om søknaden er innsendt før loven trådte i kraft. Det samme gjelder melding sendt kommunen etter konsesjonsloven § 6 annet ledd. Søknaden anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.
 13. Er en søknad om fritak fra boplikt ikke endelig avgjort når loven trer i kraft, skal forvaltningens behandling av søknaden følge någjeldende bestemmelser. Søknaden anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.
 14. En eier som eier jordbruksareal ved lovens ikrafttredelse har driveplikt i tråd med jordloven § 8.
-

Vedlegg 1

Høringsnotat

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

1 Del. 1 Innledende oversikt

1.1 Sammendrag

Dette notatet inneholder en rekke forslag til endringer. Forslagene tar sikte på å oppnå større forutberegnelighet, bedre målretting og forenklinger. De fleste forslagene gjelder bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonsplikten og odelsrettens omfang og i reglene om forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
- 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».
- 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.
- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.

- At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.
- At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.
- 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.

Ut over dette inneholder notatet noen forslag til endringer i forskriftsverket, bl.a. innføring av krav til kommunens saksforberedelse ved prisvurdering etter konsesjonsloven, og en tilpassing av konsesjonslovens forskrifter til ny Finnmarkslov.

1.2 Behovet for endringer

Reglene om omfanget av odelsrett, om konsesjonsplikt og om bo- og driveplikt er, og har vært, en sentral del av landbrukslovgivningen i mange år og er utvilsomt av betydning for gjennomføringen av landbrukspolitikken. Reglene har betydning bl.a. for eierstrukturen i landbruket, men har også betydning ut over landbruket, bl.a. for kommunenes muligheter til å hindre at helårsboliger blir brukt til fritidsformål. Dette er en viktig distriktpolitisk dimensjon ved lovverket.

De mål denne lovgivningen forfølger er viktige i et langsiktig perspektiv. På landbruksområdet gjelder dette bl.a. målet om å sikre produktive arealer for framtidig matproduksjon og målet om å legge til rette for rasjonell, bærekraftig drift som kan gi grunnlag for verdiskaping. Reglene tjener også mål som å ivareta og øke bosettingen i distriktene, og målet om å sikre kulturlandskapet. Videre er reglene viktige for å sikre gode løsninger ved arv og skifte av landbrukseiendom.

Bestemmelsene i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven legger rammer for hva den enkelte kan gjøre med eiendommen sin. Etter Landbruks- og matdepartementets syn er det i dag flere forhold knyttet til bestemmelsene om bo- og driveplikt, som bør endres. Disse bestemmelsene bør etter Landbruks- og matdepartementets syn gjøres mer målrettet, og regelverket bør forenkles.

1.3 Framdrift i arbeidet

I dette høringsnotatet legger Landbruks- og matdepartementet opp til å fremme en proposisjon med forslag til endringer i løpet av 2008. Departementet tar sikte på å fremme en proposisjon samtidig med forslag til andre endringer i odelsloven basert på odelslovutvalgets forslag.

1.4 Leserveiledning

Fremstillingen nedenfor er delt inn i følgende hovedbolker:

- Del 2. Odlingsjord, konsesjonsplikt og boplikt på landbrukseiendom
- Del 3. Boplikt på utmarkseiendom
- Del 4. Konsesjonsvurderingen
- Del 5. Driveplikt på landbrukseiendom
- Del 6. Slektskapsunntaket ved nedsatt konsesjonsgrense
- Del 7. Diverse endringer
- Del 8. Administrative og økonomiske konsekvenser

Omtalen av administrative og økonomiske konsekvenser av forslagene behandles samlet under kapittel 8. Et lovutkast som synliggjør endringene samt eksisterende lovtekster er tatt inn som vedlegg 1 og 2. Vedlegg 3 inneholder tall og vurderinger som tar sikte på å gi en illustrasjon av omfanget av boplikt på landbrukseiendom.

2 Del 2. Odlingsjord, konsesjonsplikt og boplikt på landbrukseiendom

2.1 Gjeldende regler

Reglene om bo- og driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven, dels i odelsloven. Bo- og driveplikten oppstår ved erverv av landbrukseiendom. Det er vanlig å bruke betegnelsen lovbestemt bo- og driveplikt både når plikten følger av odelsloven og når bo- og driveplikt er et vilkår for nær slekts konsesjonsfrie erverv. Bo- og driveplikt kan også bli fastsatt som vilkår for konsesjon. Reglene innebærer at det i praksis oppstår boplikt ved alle erverv av

landbrukseiendom. Varig eller midlertidig fritak innvilges i de fleste tilfelle hvor boplikt følger av loven og det søkes om fritak. Fremstillingen nedenfor vil i det vesentlige knytte seg til *boplikten*.

2.1.1 Odelsloven

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr 2, men boplikt følger av odelslovens egne regler, jf. §§ 27 - 29. Forutsetningen for boplikt etter disse reglene er at eiendommen er en odelseiendom etter odelsloven §§ 1 og 2, som fastslår at odelsrett kan hevdes til fast eiendom som kan nyttes til landbruksdrift og som har et jordbruksareal på minst 20 dekar eller har så mye «anna areal, rettar og lunnende»¹ at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. En eiendom er likevel ikke odelseiendom dersom jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar. Det samme gjelder for rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 dekar. Etter §§ 7 flg. er det også en forutsetning for odelsrett at eiendommen er odlet, dvs. den må ha vært eid av eieren, foreldre eller besteforeldre i minst 20 år. Eieren og eierens etterkommere vil da ha odelsrett til eiendommen hvis etterkommerens foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldre har eid eiendommen med odel, se odelsloven § 8.

Det følger av odelsloven § 27 første ledd at den som tar over en eiendom ved odelsløsning² har plikt til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den og drive den i 10 år. Den som ellers overtar en eiendom med odelsrett, har plikt til bosette seg på eiendommen innen ett år, og bo på den og drive den i 5 år. Innholdet i boplikten er omtalt i kapittel 2.1.5.

Boplikten er ikke absolutt; det kan søkes fritak enten midlertidig eller varig, jf. odelsloven § 27a, første ledd. Ved avgjørelse av søknader om fritak skal det legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen, og på søkeren sin livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevnen og husforholdene på eiendommen. Det skal m.a.o. legges vekt på bosettingshensynet, til eiendommens beskaffenhet, men og til søkerens personlige forhold. Vedtaksorganet må i sin vurdering finne fram til en rimelig løsning, som ikke er strengere enn det som er nød-

¹ Begrepet «rettar og lunnende» omfatter bl.a. beiterett, hogstrett og andre bruksretter på annen eiendom, for eksempel allmenningsretter.

² Se odelsloven kap. VI og XIV.

vendig for å ivareta de hensyn som begrunner boplikt. Fritak kan gis på vilkår. Hver søknad må gis en konkret og individuell behandling. Ingen har krav på fritak.

Oppfylles ikke boplikten, kan andre odelsberettede, eventuelt den eiendommen ble løst fra, kreve å få overta eiendommen, jf. odelsloven § 28 første ledd. Tas denne retten ikke i bruk, kan departementet (kommunen, se kapittel 2.1.7) pålegge eieren å søke konsesjon, selv om eieren i utgangspunktet var fritatt for å søke fordi han hadde odelsrett. Ved den etterfølgende konsesjonsvurderingen vurderes ervervet opp mot de hensyn konsesjonsloven skal ivareta. Resultatet kan bli at søknaden avslås eller at boplikt fastsettes som konsesjonsvilkår (enten personlig eller upersonlig boplikt), eller at konsesjon gis uten boplikt. Blir konsesjon avslått, faller odelsretten bort for konsesjonssøkeren og hans linje, jf. odelsloven § 29 andre ledd. Eieren vil i slike tilfeller også bli pålagt å selge eiendommen videre til noen som kan få, eller som ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18. Gjennomføres ikke et slikt videresalg, kan eiendommen kreves solgt på tvangsauksjon, jf. konsesjonsloven § 19.

Kommunen og fylkeslandbruksstyret skal føre kontroll med at boplikten etter odelsloven overholdes, og skal etter loven sende melding til departementet om brudd på pliktene, jf. odelsloven § 29.

Reglene om boplikt gjelder tilsvarende for den som overtar en eiendom på skifte i kraft av åsetesrett, jf. odelsloven § 51 tredje ledd. Bopliktstiden for åsetesarvinger er 5 år.

2.1.2 *Konsesjonsloven*

Konsesjonsloven gjør unntak fra konsesjonsplikt når nære slektninger og odelsberettede erverver fast eiendom, se konsesjonsloven § 5 første ledd nr 1 og 2. Gjelder ervervet jord- og skogbrukseiendommer over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av eiendommen er fulldyrket, er imidlertid konsesjonsfriheten for nære slektninger etter nr 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år.

Innholdet i boplikten er regulert i konsesjonsloven § 6, og omtales i kapittel 2.1.5.

Det kan søkes fritak fra boplikt også etter konsesjonsloven. Konsesjonsloven har imidlertid ikke egne regler om hva det skal legges vekt på ved avgjørelse av fritakssøknader. Det er lagt til grunn for praksis at momentene som er nevnt i odelsloven § 27a er relevante i saker etter konsesjonsloven. Disse momentene er omtalt i kapittel 2.1.2

ovenfor. Momentene må vurderes i lys av konsesjonslovens formål, jf. konsesjonsloven § 1.

Ved vesentlig mislighold av boplikt kan erververen etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 pålegges å søke konsesjon. Konsesjonssøknaden vil bli vurdert i forhold til formålet med konsesjonsloven, jf. § 1 og § 9. Det innebærer bl.a. at hensynet til bosettingen skal tillegges vekt. Resultatet kan bli at søknaden avslås eller at det gis konsesjon på vilkår om for eksempel bosetting, men etter omstendighetene også at konsesjon gis uten boplikt. Avslås konsesjon, skal det på samme måte som omtalt i kapittel 2.1.2 settes en frist for eieren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Gjennomføres ikke salget frivillig kan tvangsauksjon bli aktuelt, jf. konsesjonsloven § 19. Ved vesentlig brudd på et vilkår om bosetting, kan konsesjonen trekkes tilbake, jf. konsesjonsloven § 16 annet ledd.

2.1.3 *Boplikt som konsesjonsvilkår*

Erververe som ikke kan overta konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller 2, må søke om konsesjon for ervervet. Konsesjon kan gis på slike vilkår som «i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme», jf. konsesjonsloven § 11. Konsesjonsvilkåret må være saklig og konkret begrunnet.

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 som gjelder landbrukseiendommer at det i konsesjonsvurderingen skal legges vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen og drive den i 5 år.

Det kan etter søknad lempes på konsesjonsvilkår. Ved brudd på vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake. Om eieren da ikke selv selger eiendommen til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon, kan landbruksmyndighetene kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon. Reglene om oppfølging tilsvarende de bestemmelsene som er omtalt ovenfor i kapittel 2.1.2 og 2.1.3.

2.1.4 *Bopliktens innhold når plikten følger av loven*

Boplikt på landbrukseiendom er en personlig plikt³. Eieren må selv bo, men plikten gjelder ikke familien ellers. Etter omstendighetene anses

boplikten som oppfylt selv om eieren bor på nabo-eiendommen, på ektefellens eiendom, eller på fradelt tomt. Eies eiendommen i sameie, må alle sameierne være bosatt på eiendommen. Mislighold fra en enkelt sameiers side rammer imidlertid bare vedkommende selv, ikke andre sameiere.

Reglene i odelsloven og konsesjonsloven om boplikten innhold er like. Boplikt fastsatt som konsesjonsvilkår kan imidlertid ha et annet innhold. Den lovbestemte boplikten innebærer at erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig, jf. odelsloven § 27 tredje og fjerde ledd, og konsesjonsloven § 6. Eiendommen er tatt i bruk som reell bolig dersom eieren er registrert bosatt på eiendommen etter reglene i lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering med forskrifter. I § 2 i forskrift til folkeregistreringsloven regnes den som bosatt som regelmessig har sin døgnhvile på stedet. Midlertidig opphold med mindre enn 6 måneders varighet er ikke tilstrekkelig. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, bor der de tar sin overveiende døgnhvile. Bor eierens familie et annet sted, og familien bl.a består av barn i skolepliktig alder, regnes imidlertid eieren etter reglene i folkeregistreringsloven med forskrifter som bosatt der resten av familien bor selv om han faktisk bor på eiendommen. I slike tilfeller hvor familien ikke vil flytte med, åpner konsesjonsloven for at boplikten likevel kan oppfylles. Forutsetningen er da at eieren gir kommunen informasjon om hvordan han vil innrette seg, at kommunen godkjenner planen, og at eieren faktisk bor på eiendommen i mer enn 50 % av nettene. Meldingen skal være skriftlig og sendes innen ett år. Departementet (kommunen) avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

2.1.5 Nærmere om arealkrav og begrepet landbrukseiendom

Både etter odelsloven og konsesjonsloven må to vilkår knyttet til eiendommene være oppfylt for at det skal oppstå lovbestemt boplikt. Begge lover har for det første et *arealkrav*. I tillegg må eiendommene være *landbrukseiendommer*. Vilkårene er formulert litt ulikt i de to lovene:

Eiendom det kan hevdes odelt på, må etter odelsloven § 1 kunne nyttes til landbruksdrift, og den må være av en viss art og størrelse. I odelsloven § 2 er arealkravet enten minst 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Kravet

om at eiendommen «*kan nyttast til landbruksdrift*» er i rettspraksis lagt ut slik at arealkravet må ses som et minimumsvilkår. Dette innebærer at selv om eiendommen overstiger arealkravet, er den ikke en odelseiendom dersom den ikke kan nyttes til landbruk.

Boplikt oppstår etter konsesjonsloven § 5 annet ledd for *jord- og skogbrukseiendom* hvor totalarealet enten overstiger 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar er *fulldyrket mark*.

Sivilombudsmannen har i en uttalelse om bestemmelsene om fritak fra bo- og driveplikt i årsmeldingen for 2006 forutsatt at også de jord- og skogbrukseiendommene som utløser boplikt etter konsesjonsloven § 5, ut fra en helhetsvurdering må oppfylle kravet om å kunne «nyttast til landbruksdrift»⁴. Synspunktet synes å bygge på at det ikke er arealstørrelsene alene, men vurderingen av om det dreier seg om en landbrukseiendom som i praksis er avgjørende for om det oppstår boplikt, og at denne nedre grensen er lik etter de to regelsettene. Departementet har sluttet seg til denne tolkingen av gjeldende regler.

2.1.6 Saksbehandlingen

Det er kommunen som behandler og avgjør spørsmål om fritak fra boplikt etter odelsloven og konsesjonsloven. Forvaltningsloven gjelder for kommunenes saksbehandling. Kommunens vedtak kan påklages til fylkeslandbruksstyret av parter og andre med rettslig klageinteresse.

2.1.7 Historikk

Bestemmelser om lovbestemt bo- og driveplikt ble fastsatt i 1974. I 1995 ble reglene om driveplikt endret slik at den som overtar konsesjonsfritt kan oppfylle driveplikten ved å leie bort eiendommen som tilleggsjord. Reglene ble også endret i 2001 slik at det skal legges særlig vekt på bosettingshensynet ved avgjørelsen av om det skal gis fritak fra boplikt. Bakgrunnen for endringen var et ønske om å gjøre boplikten mer målrettet i forhold til bosetting, og en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene kunne brukes til rene bosettingsformål.

³ Gjennom fritaks- og konsesjonsvurderingene omtalt i pkt. 2.1.2. og 2.1.3. foran, kan imidlertid resultatet etter en konkret vurdering bli at boplikten kan oppfylles av andre enn eieren (upersonlig boplikt), enten midlertidig eller varig.

⁴ I Dokument nr. 4 (2006-2007) s 35 heter det: «Jeg antar således at begrepet «jord- og skogbrukseiendom» i konsesjonsloven i det vesentlige er sammenfallende med kriteriet om at en eiendom må kunne «nyttast til landbruksdrift» for å kunne anses som en odelseiendom. Rettspraksis omkring odelsloven § 1 vil derfor kunne gi et viktig bidrag til forståelsen av begrepet.»

Ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Reglene om boplikt ble ikke endret. Arealgrensen for konsesjonspliktig erverv av bebygd eiendom ble imidlertid hevet fra 20 dekar til 100 dekar der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrka. Hevingen av arealgrensen førte til at bestemmelsene om boplikt for landbrukseiendom omfattet færre eiendommer enn tidligere.

I 2003 avgjorde EF-domstolen en sak fra Østerrike som gjaldt konsesjon og personlig bo- og driveplikt. Domstolen fant at bestemmelsene i Østerrike var i strid med kravet om fri flyt av kapital. Avgjørelsen førte ikke til endringer i de norske reglene, men det ble fremhevet i veiledningsmateriellet⁵ og den orientering som ble gitt Stortinget i forbindelse med ny konsesjonslov, at avgjørelser om konsesjon og bo- og driveplikt måtte bygge på en konkret individuell vurdering der en bl.a. tok stilling til om det var nødvendig at eieren skulle bo på eiendommen selv.

I 2004 ble bl.a. konsesjonsavgjørelsene lagt til kommunene. Ved overføringen ble retningslinjene for konsesjon og søknad om fritak fra bo- og driveplikt endret slik at de i hovedsak beskriver de rettslige rammene og saksbehandlingen, ikke kommunens skjønn. Formålet med dette var å styrke kommunenes rolle som landbruksmyndighet. Kommunene skulle, innenfor de gitte rammer, ha frihet til å utøve lokalt skjønn.

2.1.8 Begrunnelse for gjeldende regler

Da det i 1974 bl.a. ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede⁶, ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten tilknytning av betydning til landbruket hadde fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Det ble vist til at det i kraft av odelsrett ble ervervet jordbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen og uten at erververen hadde tilflyttet eiendommen og tatt opp drift av den⁷. Dette ble ansett for å være en uheldig utvikling som en mente bo- og driveplikt kunne bidra til å hindre. Bo- og driveplikt ble således ansett som et egnet virkemiddel for å nå odelsrettslige og jordpolitiske målsettinger.

I forarbeidene til odelsloven la en til grunn at konsesjonslovens regler ville gjelde når noen tar over odelseiendom på privat arveskifte. Justis-

departementet⁸ mente det burde være like regler både ved overtakelse på privat skifte og ved offentlig skifte, og foreslo derfor generelle bestemmelser. Reglene om bo- og driveplikt for odelsberettigede ble plassert i odelsloven fordi reglene om bo- og driveplikt ville være sentrale regler i odelsretten⁹. Det var da best å ta dem inn i odelsloven, slik at en i odelsloven samlet de materielle reglene om odels- og åsetesretten. I odelstingsproposisjonen vedrørende ny odelslov ble det forutsatt at reglene om bo- og driveplikt i odelsloven skulle gjelde for den som overtok odelseiendom ved odelsløsning og ved offentlig skifte. Den endelige løsningen ble imidlertid at reglene om boplikt i odelsloven skulle gjelde for alle som overtok med odelsrett¹⁰. Konsesjonslovens bestemmelser ble tilpasset dette.

Et mål med bo- og driveplikt var å bidra til å verne om bøndenes eiendomsrett til den jorda de dyrket og drev og som både hjem og yrke er knyttet til. Mange så boplikten som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eiendommen for å ha den som hjem og levevei.¹¹ Det framgår av forarbeidene til odelsloven at en i sin tid mente at kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke tar sikte på å få det.¹²

Det framgår av forarbeidene til odelsloven at en prinsipielt så det slik at bo- og driveplikt hadde særlig gode grunner for seg ved odelsløsning.¹³ Det ble pekt på at det vanligvis var spørsmål om å fordrive en annen eier som har overtatt eiendommen med sikte på å ha boligen og næringen sin knyttet til eiendommen. Det var da ikke urimelig å kreve av løsningsmannen at også han bosatte seg på eiendommen og drev den – først da kunne en si at det gjaldt likeverdige interesser på begge sider, slik at det var saklig grunnlag for å la beste odelsberettigede få fortrinnsretten. En mente bo- og driveplikten ville få en viktig funksjon når det gjaldt å hindre det utvalget kalte «lovlig misbruk» av odels- og løsningsrett. Av forarbeidene går det fram at en mente bo- og driveplikten ville være sentrale regler i odelsretten.¹⁴

⁸ Justisdepartementet hadde den gang ansvaret for odelsloven, mens ansvaret for konsesjonsloven lå til Landbruksdepartementet.

⁹ Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 30 annen spalte.

¹⁰ Innst. O. nr. 60 – 1973-74 side 6 annen spalte.

¹¹ NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 41 første spalte.

¹² Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 31 første spalte.

¹³ NOU 1972: 22 Om odelsretten og åsetesretten side 71 og Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 30 annen spalte

¹⁴ Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 30 annen spalte.

⁵ Rundskriv M-5/2003 og M-2/2004

⁶ Ved hhv. erverv av jord- og skogbrukseiendommer og odelseiendommer.

⁷ Ot.prp. nr. 6 (1972-73) side 37 første spalte.

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

Krav om personlig boplikt på odlingsjord der eiendommen løses på odel er i forarbeidene begrunnet slik:

«Kravet om buplikt tek i første rekkje sikte på å halde ute ein odelsløysar som ikkje har nokon aktuell tilknytning til jordbruksnæringa, og som heller ikkje ved løysinga tek sikte på å få det. Kravet er meint å skulle hindre slikt som at ein aktiv næringsdrivande bonde skal måtte vike for ein som vil bruke eigedomen til feriestad og som har betre odelsrett. Men ein kan ikkje i alle høve krevje at løysingsmannen buset seg på sjølve eigedomen. Det kan til dømes vere at husa er gamle og dårlege, og løysingsmannen har bygd seg eit nytt og tidhøveleg hus på ein annan stad i grannelaget. Etter tilhøva må då bukrevet kunne reknast for oppfylt utan at odelsløysaren flytter frå det huset han har.»

Landbruksdepartementet sa i sin høringsuttalelse til Justisdepartementets lovforslag til ny odelslov at bo- og driveplikten primære mål var at eier- og bruksforhold når det gjelder jord- og skogbrukseiendommer i størst mulig grad skulle baseres på en selveiende bondestand som selv aktivt driver sine eiendommer.¹⁵

Departementets brev viser at det sentrale elementet da boplikten ble vedtatt også for andre tilfeller enn odelsløsning, var sammenhengen mellom bosetting og drift. Dette er i overensstemmelse med det som er uttalt i tilknytning til saksfeltet opp gjennom årene. I St.prp. nr. 8 (1992-93) foreslo departementet å endre innholdet i driveplikten, og å styrke boplikten. Noe av sammenhengen mellom bo og driveplikt opphørte som en følge av de endringene som deretter ble fastsatt i 1995 hvor driveplikten kunne oppfylles ved bortleie. Begrunnelsen for boplikt ble uttrykt slik:

«Bo- og driveplikten i odels- og konsesjonsloven er en personlig plikt rettet mot enhver som overtar en landbrukseiendom, og har som hovedformål å sikre at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies og bebos av brukeren. Boplikten i henhold til disse lover er et grunnleggende prinsipp for sikring av bosetting som generelt bør styrkes.»

Landbruksdepartementet har ved flere anledninger gitt uttrykk for hva som er formålet med boplikten. I Stortingsproposisjonen «Landbruk i utvikling»¹⁶ sa Landbruksdepartementet bl.a. at boplikt er et grunnleggende prinsipp for sikring av bosetting som generelt bør styrkes. I Stortingsmeldingen «Om norsk landbruk og matproduksjon» er

det framholdt at bofunksjonen er viktigere enn landbruksdriften på små eiendommer både for eieren og samfunnet.¹⁷ Det ble vist til at boplikten etter *odelsloven* er forankret i grunntanken i odelsinstituttet som er å verne om bøndernes eiendomsrett til den jorda de dyrker og driver og som både hjem og yrke er knyttet til. Boplikt etter *konsesjonsloven* er imidlertid også begrunnet ut fra en vurdering av at lokalt eierskap til naturressursene fører til bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet. Det ble dessuten pekt på at boplikt er begrunnet ut fra hensynet til bosettingen. Under forutsetning av at eiendommene ligger i distriktene og at den næringsmessige aktiviteten knyttet til mat- og virkeproduksjon har et visst omfang, ble alle begrunnelsene ansett for å være relevante. Bosettingshensynet svekkes imidlertid nær tettsteder. De øvrige hensynene gjør seg gjeldende også her. Det ble pekt på at bl.a. hensynet til miljø og kulturlandskap kunne tilsi krav om bosetting.

Ved endring i 2001 ble det lagt større vekt på rene bosettingshensyn for å begrunne boplikten. I forarbeidene¹⁸ ble det også lagt en viss vekt på uttalelser fra en rekke høringsinstanser som viste til at dette måtte kombineres med hensynet til kulturlandskapet. Det ble samtidig vist til at avveiningen mellom samfunnsinteresser og den enkelte i stor grad måtte skje gjennom en fornuftig praksis.

Hensynet til bosetting er bl.a. nevnt i konsesjonslovens formål. Følgende er lagt til grunn for praktiseringen av bosettingshensynet¹⁹: Hensynet til bosetting kan tilsi bosetting på eiendommen saken gjelder, eller tilsi bosetting i området for øvrig. Bosettingen kan styrkes enten ved at ressursgrunnlaget på nabobruk styrkes, eller ved at den aktuelle eiendommen opprettholdes som selvstendig enhet.

«I noen tilfelle vil begge alternativene kunne føre til en styrking av bosettingen. Oppstår det et valg mellom de to mulighetene, må det tas stilling til hvilket alternativ som må påregnes å føre til en styrking av bosettingen på lang sikt.»

Hensynet til kulturlandskapet er nevnt i jordloven § 1. I den sammenhengen er det lagt til grunn²⁰ at hensynet til kulturlandskapet omfatter

¹⁷ St.meld. nr. 19 (1999-2000) side 122 annen spalte.

¹⁸ Ot.prp.nr. 33 (2000-2001) s. 40: «Kommunenes syn synes primært å bygge på et ønske om å ivareta samfunns-hensyn knyttet til bosetting i distriktene og bevaring av kulturlandskapet Samlet oppfatter departementet at flertallet i Næringskomiteen og høringsinstansene uttrykker en politisk ambisjon om å skjerpe reglene om boplikt.»

¹⁹ Rundskriv M-5/2003 s 16 og rundskriv M-35/95 s 7.

²⁰ Rundskriv M-35/95 s 10-11

¹⁵ Ot.prp. nr. 59 (1972-1973) side 26 annen spalte.

¹⁶ St.prp. nr. 8 (1992-93) side 42 første spalte.

landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Det er også knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. I rundskriv M-35/95 la en til grunn følgende:

«Landbruksvirksomhet vil vanligvis være et sentralt element av det kulturlandskapet som dekkes av bestemmelsen, men også kulturlandskap som ikke har direkte tilknytning til landbruksnæring eller landbruksvirksomhet dekkes. Vernet er knyttet både til areal i drift og areal som er preget av tidligere landbruksdrift.. Vernet må også ses i sammenheng med de natur og kulturelementer som henger sammen med slike areal, for eksempel bekker, fløtningsdammer, vannveier, våtmarker, steingjerder, åkerholmer og vegetasjonsbelter langs vassdrag og jorder.»

2.1.9 Revisjon av odelsloven

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 en rekke endringer i odelsloven. Forslagene har vært sendt på høring, og departementet arbeider for tiden med en proposisjon med forslag til endringer. Følgende forslag fra odelslovutvalget har nær sammenheng med reglene om boplikt:

- at pliktene for den som løser en eiendom på odelsrett ikke bør være 10 år slik regelen er i dag, men 5 år. Utvalget var delt på dette punktet.
- at reglene om bo- og driveplikt bør samles i konsesjonsloven. Utvalget var delt i synet på dette. En fraksjon ville flytte odelsloven regler til konsesjonsloven. De anførte at reglene er begrunnet ut fra landbrukspolitiske og andre samfunnspolitiske hensyn. De mente at reglene bør være de samme for en odelsberettiget eier og for eiere uten odelsrett, og at retts tekniske grunner taler for flytting, fordi det kan bero på tilfældigheter om en løsnings sak er nødvendig for at den odelsberettigede skal kunne overta eiendommen. En annen fraksjon mente at reglene fortsatt bør stå i odelsloven fordi de er grunnleggende for landbrukslovgivningen, og at plassering i odelsloven gir de odelsberettigede et større vern mot endringer enn om bestemmelsene flyttes til konsesjonsloven. Denne fraksjonen la også vekt på at de odelsberettigede får løsningsrett ved manglende oppfyllelse av bo- og driveplikt, og at flytting kunne føre til uheldig blanding av offentligrettslig og privatrettslige sanksjoner ved mangelfull oppfyllelse.
- at arealgrensen for odlingsjord heves, og at hovedregelen bør være at helhetsvurderingen etter gjeldende odelslov § 1 faller bort. Odels-

rett bør bare være aktuelt for de «reelle» landbrukseiendommene. Utvalget var delt i spørsmålet om hvor høyt grensen skulle heves.

Det er kommet inn mange høringsuttalelser om forslagene til endringer. Uttalelsene fanger inn hele spekteret av synspunkter, fra de som mener boplikt savner en rasjonell begrunnelse og bør avvikes, for eksempel *NORSKOG*, til de som mener at bo- og driveplikt ideelt sett bør være personlig og uten tidsavgrensning, for eksempel *Finnøy kommune* og *Hjelmeland kommune*. Noen har også vist til at reglene bør skjerpes slik at det blir 10 års bo- og driveplikt ved alle overdragelser innen familien, for eksempel *Norges Bonde- og Småbrukarlag*. Hovedtyngden av høringsinstansene støtter imidlertid den ene eller andre av fraksjonene i utvalget. *Skogeierforbundet* og *Norges Bygdekvinnelag* ønsker ikke endringer i gjeldende regler. Andre instanser støtter den fraksjonen som vil ha 5 års bo- og driveplikt ved alle overtakelser (dvs. også ved odelsløsning), for eksempel *Statens landbruksforvaltning og fylkesmennene i Hedmark, Oppland og Nord-Trøndelag og fylkeslandbruksstyret i Nord-Trøndelag*.

I forhold til spørsmålet om å flytte reglene var det også ulike syn. Av de som ønsker at reglene skal samles i konsesjonsloven, kan nevnes *Fylkesmennene i Oslo og Akershus, Møre og Romsdal og Rogaland og Advokatforeningen*. Blant de som ønsker at bestemmelsene fortsatt skal stå i odelsloven er *Statens landbruksforvaltning, Fylkesmennene i Hedmark og Oppland, Bondelaget og Norges Bygdekvinnelag*.

2.2 Overordnede rammer for endringene

2.2.1 Nasjonale rammer

Kommunene avgjør i dag saker som gjelder boplikt. Dette har bl.a. sammenheng med at bosettingshensynet har fått stadig større betydning i slike saker. En følge av at myndigheten er lagt til kommunene er likevel at praksis ved avgjørelse av søknader om fritak og oppfølging av mislighold varierer fra kommune til kommune, og at skjønnsetningen ofte gjenspeiler den politiske sammenheng i kommunestyret. Dette er bl.a. omtalt i vedlegg 3 punkt C, og det går også fram i ulike undersøkelser som er gjort om praksis ved avgjørelse av søknader om fritak fra boplikt²¹.

Begrunnelsene for å ha regler om boplikt må ses i lys av at den personlige driveplikten ble borte

²¹ Se bl.a. rapport 7/07, Boplikt i landbruket, en analyse av kommunal praksis, Bygdeforskning.

i 1995. Det er etter departementets vurdering ikke ønskelig å reversere den endringen. Se nærmere om departementets vurderinger knyttet til eier- og bruksstruktur i del 5, kapittel 5.3.2.3.

Eierens livssituasjon, tilknytning, eiendommens avkastningsevne og husforholdene på eiendommen er relevante for om det blir boplikt i den konkrete saken. Bestemmelsene om boplikt må bygge på at det er mulig å bo, og avgjørelsene må baseres på et forsvarlig skjønn hvor det foretas en avveining av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. En må finne fram til en rimelig løsning som ikke er strengere enn det som er nødvendig for å ivareta hensynene bak bo- og driveplikten²².

2.2.2 Internasjonale avtaler

2.2.2.1 EØS-avtalen

Kjøp av fast eiendom omfattes ikke av landbruksunntaket i EØS-avtalen. Da avtalen ble inngått, ble reglene vurdert i forhold til bestemmelsen om fri flyt av kapital. En fant at reglene ikke var til hinder for fri flyt av kapital fordi verken bestemmelser eller praksis fører til forskjellsbehandling mellom norske borgere og borgere fra andre land. Dette ble bl.a. omtalt i St.prp. nr. 100 (1991-92) s. 197 der det heter:

«Videre vil forbudet mot forskjellsbehandling ikke være til hinder for å opprettholde følgende bestemmelser og prinsipper: bo- og driveplikt kreves ved ethvert erverv av landbrukseiendommer, inklusive skogseiendommer.»

I ettertid har Norge i forbindelse med etterfølgende rettssaker for EF-domstolen lagt til grunn at avgjørelser innen saksfeltet vil kunne innvirke på norske forhold.

EF-domstolen har vurdert regler om konsesjon og bo- og driveplikt i forhold til fri flyt av kapital. To avgjørelser bør nevnes særskilt i denne sammenhengen:

1. Domstolen avsa i september 2003 dom i den såkalte Ospelt-saken fra Østerrike. Saken gjaldt regler om konsesjon, noe domstolen aksepterte. Domstolen ga uttrykk for at slike regler ikke kan være diskriminerende eller utformes slik at konsesjon alltid skal nektes dersom eieren ikke selv vil drive. Reglene i Østerrike syntes å være utformet slik, og de gikk derfor lenger enn nødvendig for å ivareta de hensynene reglene skulle ivareta. Domstolen uttalte imidlertid at de østerrikske reglene om bo- og driveplikt ville være lovlige etter EF-retten dersom det avhen-

gig av de konkrete omstendighetene i saken kunne gis konsesjon uten personlig bo- og driveplikt.

2. Domstolen avsa i januar 2007 dom i en lignende sak; Festersen-saken fra Danmark. Saken gjaldt lovbestemt boplikt på landbrukseiendom under 30 ha. I Danmark må den som erverver landbrukseiendom, bosette seg på eiendommen selv i 8 år. Det kan dispenseres fra dette. Vilårene for dispensasjon er strenge. Blir boplikten misligholdt, kan eieren straffes. Domstolen fant at reglene i Danmark ikke er i samsvar med kravet om fri flyt av kapital. Boplikten gikk etter domstolens vurdering lenger enn det som er nødvendig fordi andre, mindre inngripende virkemidler, kunne vært brukt for å sikre et lavere prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom.

Den danske landbruksloven ble endret med virkning fra 1. juli 2007. Endringen innebærer at boplikten for eiendom under 30 hektar er upersonlig. For eiendom over 30 hektar er personlig boplikt i 8 år opprettholdt. Reglene om upersonlig boplikt er begrunnet ut fra bosettingshensynet, og et ønske om å unngå spekulasjon med små eiendommer. Velger eier å oppfylle boplikten ved bortleie, kan eieren ikke oppholde seg på eiendommen med mindre dette skjer i sammenheng med driften. Formålet med dette er å unngå at eiendommen tas i bruk til fritidsformål.

Innholdet i EØS-avtalen artikkel 40 og den domstolspraksis det er redegjort for gir ikke et klart bilde av de krav lovgivningen må oppfylle for å være akseptabel sett i lys av EØS-retten. Dette er en ulempe når det skal utformes nasjonal lovgiving. Gjeldende regler er imidlertid ikke angrepet av ESA, EØS-avtalens kontrollorgan, i den dialogen som har blitt gjennomført med Landbruks- og matdepartementet siden 2001.

Noen generelle rammer for framtidig lovgiving kan trekkes. Reglene faller inn under EØS-avtalens regel om fri bevegelse av kapital. De nasjonale reglene må være nødvendige ut fra lovlige hensyn, de må ha en saklig sammenheng med målene som skal nås, må være egnet til å nå målene, og verken reglene eller praksis kan gå lenger enn det som er nødvendig for å nå målene. Begrunnelsen for reglene vil altså være avgjørende for lovligheten av boplikten. Etter departementets syn bør lovteksten reflektere de relevante begrunnelsene. Loven må gi rom for at løsningene kan bli forskjellige avhengig av de faktiske omstendighetene som gjør seg gjeldende i den enkelte sak. Dette kan enten skje ved at bestemmelsene åpner

²² Se M-2/2004

for et skjønn, eller ved at det i bestemmelsen angis hva resultatet skal bli ut fra bestemte faktiske forhold. Regelen må også ivareta hensynet til forutberegnelighet.

De hensyn som begrunner reglene i Danmark og Østerrike er regnet som lovlige, men også andre hensyn kan begrunne regler om boplikt. Regler om nedsatt konsesjonsgrense berøres ikke direkte av de to dommene fra EF-domstolen fordi de ikke gjelder landbrukseiendom, og fordi boplikten her er upersonlig. For landbrukseiendom er rekkevidden av dommene noe uklar, men etter departementets vurdering hindrer de ikke boplikten slik den er i dag, eller slik den nå foreslås regulert. Siden det ved manglende oppfyllelse av boplikten i Norge i alle situasjoner skal foretas en individuell avveining av behovet for bosetting i den konkrete saken, er reguleringen i Norge vesentlig annerledes enn i Danmark og vesentlig annerledes enn den forståelsen av de østerrikske reglene som EF-domstolen underkjente. De norske reglene har derimot klare likhetstrekk med den alternative forståelsen av de østerrikske reglene som EF-domstolen *aksepterte* i Ospeltsaken (se like foran). De norske bestemmelsene er imidlertid mer nyanserte og gir større forutberegnelighet enn tilfellet var også ved denne lovlige forståelsen av reglene i Østerrike. Det er videre grunn til å nevne at norske forhold også på andre måter skiller seg fra situasjonen i Danmark på en måte som kan ha betydning for blant annet virkingen av boplikt, for eksempel med hensyn til topografi og geografi.

2.2.2.2 Menneskerettighetene

Festersen-dommen inneholder bl.a. uttalelser om forholdet mellom personlig boplikt på landbrukseiendom og Den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK) av 4. november 1950. EF-domstolen legger til grunn at det ved vurderingen av om boplikten oppfyller proporsjonalitetsprinsippet i EF-retten, skal tas hensyn til at plikten ikke bare begrenser den frie kapitalbevegelsen, men også erververens rett til fritt å velge sitt oppholdssted. EMK protokoll nr. 4 gjelder bevegelsesfrihet, og det går fram av artikkel 2 nr. 1 at enhver som lovlig befinner seg på en stats territorium, skal ha rett til bevegelsesfrihet innenfor dette territorium, og til fritt å velge sitt bosted.

Uttalelsene i EF-domstolens avgjørelse må forstås slik at domstolen ikke har ment å ta stilling til spørsmålet om personlig boplikt er i strid med menneskerettighetene. Siden boplikt gjelder et område som grenser opp mot en rettighet som er sikret ved en protokoll til EMK, kan det imidlertid argumenteres for en mer inngående overprøving

av virkemidlet ved proporsjonalitetsvurderingen etter EF-retten. Dette synet er lagt til grunn i den redegjørelse den danske statsministeren har gitt til Folketinget om saken.

2.3 Behovet for endringer

Landbruks- og matdepartementet mener at det er behov for:

- større forutberegnelighet for private mht om det er boplikt på eiendommen eller ikke,
- en mer effektiv og målrettet innretning av boplikten, og
- betydelige forenklinger som også omfatter harmonisering mellom odelsloven og konsesjonsloven

Behovene for endring knytter seg dels til hvilke eiendommer som skal omfattes av odelsloven, dels hvilke eiendommer som det ut fra offentlige hensyn og regjeringens mål bør være boplikt på. Det er også behov for å sikre en naturlig sammenheng mellom reglene i odelsloven og konsesjonsloven.

Gjennomgangen av gjeldende rett viser at arealgrensene i odelsloven ikke nødvendigvis er avgjørende for om det dreier seg om en eiendom som fyller kravene til odlingsjord. Fordi det også skal foretas en avveining av om eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift» er det i grensetilfellene ikke lett å fastslå om en landbrukseiendom rent faktisk fortsatt er odlingsjord, selv om den har vært det. Dette får betydning for forutberegneligheten for de odelsberettigede. I april 2007 uttalte Høyesterett i tilknytning til sin behandling av en sak om dette at rettstilstanden er prosessdrivende, og at en enklere løsning er ønskelig²³. De samme problemene gjør det også vanskelig å ta stilling til om overtakelse av eiendommen utløser boplikt etter odelsloven. Usikkerheten vanskeliggjør også en forsvarlig håndtering av reglene om boplikt i konsesjonsloven fordi lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven og odelsloven bør håndteres likt. Forholdet til odlingsjord ble vurdert av odelslovutvalget i NOU 2003:26, men utvalget vurderte ikke forholdet mellom odlingsjord og reglene om bo- og driveplikt. Landbruks- og matdepartementet mener derfor at det er nødvendig å se på avgrensingen av odlingsjord på nytt i sammenheng med forslagene til endringer i boplikten.

Statistikk over behandlingen av søknader fra odelsberettigede og nær slekt om fritak fra boplikt på landbrukseiendom viser at de fleste søknadene

²³ Rt-2007-552 premiss 51

blir innvilget. I en undersøkelse fra Hedmark²⁴ går det fram at det har formodningen for seg at den som først har søkt fritak fra boplikt, heller ikke senere flytter til eiendommen. Dette er forhold som kan tyde på at bosettingspotensialet på landbrukseiendommene kan utnyttes bedre. Bosettingspotensialet på landbrukseiendommene kan bl.a. vurderes i lys av hvilke eiendommer som har bolighus, men som ikke er bebodd. En undersøkelse fra Statistisk sentralbyrå fra 2006 viser at på landsbasis var 21 % av de registrerte landbrukseiendommene med bolighus ikke bebodd av noen²⁵. Det var store distriktvis ulikheter i dette tallmaterialet. Andelen ubebodde eiendommer varierte fra rundt 10 % i fylkene ved Oslofjorden til rundt 30 % i Nord-Norge. Sentrale jordbrukskommuner i Mjøsområdet, rundt Oslofjorden, på Jæren og i Trøndelag hadde lav andel ubebodde landbrukseiendommer²⁶.

Landbruks- og matdepartementet mener at reglene om lovbestemt boplikt bør innrettes slik at de i større grad enn i dag kan bidra til at bosettingspotensialet på landbrukseiendom utnyttes. Bygninger, areal, jakt og fiske og ulike kulturverdier knyttet til landbrukseiendommen gjør mange slike eiendommer til boplasser som er mer attraktive enn enkeltstående boligeiendommer. De utgjør dermed et bosettingspotensial som kan bidra til å oppfylle regjeringens mål om å opprettholde og øke bosettingen i distriktene og å unngå uttynning av sårbare lokalsamfunn. Disse målene er bl.a. beskrevet i St. meld. nr. 21 (2005-2006) *Hjarte for heile landet*²⁷ der regjeringen la til grunn at reglene om boplikt må gjøres mer målrettet enn de er i dag.

Ønsket om å hindre gjengroing og forfall av kulturlandskapet er også et viktig mål for regjerin-

gen. Hensynet til generell ivaretagelse av ressursene på landbrukseiendommene, både i form av bygninger og arealer er dessuten et underliggende hensyn som bør tillegges vekt ved vurderingen av bosettingspotensialet på landbrukseiendommer.

Begrunnelsene for dagens regler om boplikt bygger i hovedsak på samfunnsforholdene og reglene slik de var ved innføring av bo- og driveplikten. Ved odelsløsning er verken de relevante samfunnsforhold eller reglene nevneverdig endret siden den gangen. Boplikt for odelsløser følger i hovedsak av at rettferdighetsbetraktninger i forhold til andre odelsberettigede tilsier at odelsløser må ta eiendommen i bruk som bosted og drive den selv, og odelsløser kan ikke fri seg fra driveplikten ved bortleie. Ved andre erverv av landbrukseiendom er imidlertid reglene endret siden 1974. Den gang skulle driveplikten oppfylles personlig. Den kunne ikke oppfylles ved bortleie slik som i dag. Bosettingshensynet er imidlertid i dag tillagt større vekt enn da reglene ble innført. Det samme gjelder hensynet til kulturlandskapet. Landbrukseiendommens avkastning som en inntekt av betydning til familiens samlede inntektsgrunnlag er gått ned, og investeringene som trengs for å opprettholde bebyggelse og drift på eiendommene er økt siden bestemmelsene ble fastsatt. Begrunnelsene for boplikten bør tilpasses bedre til dagens forhold, og gjøres tydeligere. Dette kan gi kommunene mulighet til å håndheve reglene på en bedre måte, og både reglene og praksis vil dermed også lettere kunne vurderes i forhold til de krav som følger av EØS-avtalen. Tydeligere begrunnelser vil også kunne bidra til forutberegnelighet og økt rettsikkerhet for borgerne.

Departementet mener at det dessuten er behov for å se nærmere på reglene om innholdet i boplikten. Det vises til at hovedregelen er at boplikt etter odelsloven og konsesjonsloven er personlig, og eieren anses som bosatt hvis vilkårene for registrering i folkeregistreringsloven (med forskrifter) er oppfylt. Det følger av dette at eier anses som bosatt der resten av familien bor. Departementet foreslår ingen endring i denne hovedregelen. Konsesjonslovens unntaksregel som gjør det mulig å oppfylle en personlig boplikt selv om familien bor et annet sted, har imidlertid vist seg vanskelig å håndheve. En årsak til dette er at de åpner for omgåelser som nødvendigvis gjør en oppfølging av familie- og bosituasjonen som kommunene verken har ressurser til eller mulighet til å foreta.

²⁴ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/2008.

²⁵ SSB undersøkelsen, Landbrukseiendommer 2006.

²⁶ Landsdekkende statistikk viser videre at det er flest eiere mellom 50-66 år der bolighuset ikke er bebodd og at flere eiendommer er ubebodd der jordbruksarealet er mindre enn 29 dekar. Statistikken viser at vel 75% av landbrukseiendommer uten egen registrert jordbruksdrift, men med bosetting, er bebodd av eieren selv. Det er et høyere antall bebodde landbrukseiendommer i mindre sentrale kommuner sammenlignet med de mest sentrale kommunene. Dette har trolig sammenheng med at det er flere landbrukseiendommer i mindre sentrale kommuner enn i mer sentrale kommuner. I årene 2000-2006 lå litt under halvparten av landbrukseiendommene med bolig men uten bosetting i kommuner med reduksjon i folketallet. Det er en noe høyere andel eiere med universitets- og høyskoleutdanning som eier landbrukseiendom som ikke er bebodd enn andelen med slik utdanning for samtlige landbrukseiendommer (ca. 4% høyere andel).

²⁷ S 19-21

2.4 Forslag til endringer i lovbestemmelsene om boplikt

2.4.1 Departementets syn på boplikten i dag

2.4.1.1 Begrunnelsen for boplikt på landbrukseiendom

Hovedtyngden av dem som overtar en landbruks-eiendom, bosetter seg på eiendommen, og blir boende der også etter at bopliktperioden på 5 år er over²⁸. I en rapport²⁹ basert på MMIs monitorundersøkelse i 2005 går det fram at de som er interessert i å overta et småbruk kan deles i tre grupper. De som ønsker å drive eiendommen og bo på den, de som ønsker å bruke eiendommen som bolig, og de som ønsker å bruke den som fritidsbolig. Den gruppen som ønsker å bruke eiendommen som fritidsbolig utgjør ¼ av de interesserte, mens de andre to gruppene er omtrent like store.

Selv om statistikk fra de senere årene viser en økning av andelen kjøpere av landbrukseiendom utenfor kretsen av dem som kan overta konsesjonsfritt, skjer en stor andel overtakelser (anslagsvis 65 %)³⁰ fra nær familie, eller av en som har odell til eiendommen. I en undersøkelse fra Møre og Romsdal³¹ ble eiere som ikke selv bodde på gården, spurt om hvorfor de ikke solgte den. 67 % svarte at de ikke ønsket å selge fordi det er odell på den, 82 % viste til at de hadde sterk tilknytning til eiendommen, og 68 % viste til at barn eller barnebarn måtte komme i en slik alder at de kan avgjøre om de vil overta. Undersøkelsen ligger noe tilbake i tid, men departementet har grunn til å tro at de holdningene den reflekterer også gjelder i dag. Ut fra en litt annerledes vinkel bekreftes dette i en ny undersøkelse fra Hedmark³², der det går fram at de fleste eierne som faktisk bor på bruket enten selv har røtter på bruket, eller ektefelle/samboer har slike røtter. Departementet mener at disse holdningene også i fremtiden vil ha stor betydning for omsetningsmønsteret for landbrukseiendom på tilsvarende måte som frem til i dag.

Samlet gir disse forholdene bl.a. holdepunkter for å anta at det i mange tilfeller blir bestemt innad i familien hvem som skal overta eiendommen.

Avgjørelsen vil ikke sjelden ha sammenheng med hvem som vil være i stand til og villig til å ta eiendommen i bruk som boplass og næringsvei. Når det skal tas standpunkt til dette, er boplikt trolig et moment som i praksis blir tillagt vekt ved avveiningsen av hvem som skal overta.

Bestemmelsene om boplikt vil dessuten ha betydning hvis den potensielle overtageren er i tvil om han eller hun vil bo på eiendommen³³, eller har bestemt seg for å prøve å overta uten å måtte bo der. I det første tilfellet kan plikten føre til at noen velger å overta og flytte til eiendommen. I det andre tilfellet vil noen avstå fra å overta, mens andre overtar, men søker fritak eller lar være å avklare forholdet til boplikten.

I andre tilfeller har den som skal overta på et tidlig tidspunkt bestemt seg for å bo på gården. Tilknytning til gården og lokalmiljøet, ønsket om et «godt liv på landet», jakt og fiskemuligheter etc. kan medvirke til å begrunne valget. I slike tilfeller er det mer usikkert hvilken innvirkning boplikten har på valget av bosted. Det er grunn til å anta at avgjørelsen i slike tilfeller vil bero på en sammensatt vurdering, og at det derfor sjelden er mulig å peke ut et forhold som avgjørende. I undersøkelsen fra Hedmark³⁴ viser eiernes atferd at det er sammenhenger mellom om eier bebor eiendommen og bebyggelsens standard, arealstørrelse, avstand til mulig arbeid i nærheten og offentlige servicetilbud. Det må tilføyes at svarene også viser at eierne har lagt ulik vekt på de enkelte momentene.

Der erververen søker fritak fra boplikten, er erfaringen at mange også unnlater å flytte til eiendommen på et senere tidspunkt³⁵ selv om de bare søker midlertidig fritak. De siste tilfellene kan ofte ende opp som ressurskrevende misligholdssaker i kommunen.

Boplikt som virkemiddel har likevel en faktisk begrensning. Hvor eiendommen er fullstendig uegnet som boplass på grunn av beliggenhet, eller fordi verken eiendommen eller andre jobbmuligheter innen rimelig avstand fra eiendommen kan gi et levebrød, er det liten grunn til å tro at boplikt alene er tilstrekkelig for å sikre bosetting. Streng håndheving av boplikt i slike tilfeller vil etter depar-

²⁸ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/1008 kapittel 6.3.4.

²⁹ Bygdeforsk, The Dream of a Small-holding, paper no 1/07

³⁰ Dette er den fordelingen departementet har brukt i notatet her

³¹ Frivilleg omsetjing av landbrukseigedomar, Rapport frå prosjektet «Metodar for jordformidling», Fylkesmannen i Møre og Romsdal landbruksavdelinga 1998, tabell 7.

³² Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/1008: Av dem som bor på bruket svarte 76% at eier eller ektefelle hadde røtter på bruket. Av dem som ikke bodde, var det bare 60% som svarte at de hadde slike røtter på bruket.

³³ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/1008. Uttalt av eiere i undersøkelsen; ...«Nyttig virkemiddel for å få eiere til å tenke gjennom hva det innebærer å være eier av et gårdsbruk, fordeler men også ulemper.»

³⁴ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/1008

³⁵ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/1008

tementets syn kunne gå lenger enn det som med rimelighet kan kreves.

Det er også interessant å se hvem som blir boende, dvs. om noen grupper har mindre flyttesannsynlighet enn andre. I undersøkelsen fra Hedmark går det fram at eiere som har søkt fritak fra boplikten sjeldnere enn andre eiere blir boende på eiendommen i lang tid. Det går også fram at 90 % av eiere som henter noe inntekt (men mindre enn ¼ av husholdningens inntekter) fra gårdsbruket, bor på eiendommen etter 20 år.

I den nevnte undersøkelsen fra Møre og Romsdal³⁶ viste 51 % av eierne som ikke bodde på eiendommen sin til at de ikke ønsket å selge den fordi den var viktig for dem som feriebolig. Departementet har grunn til å anta at denne begrunnelsen for å bli sittende med eiendommen uten selv å bo på den fortsatt er nokså vanlig blant en del eiere.

Det ligger i det som er nevnt ovenfor at bestemmelser om boplikt trolig medvirker til at et stort flertall av de som overtar landbrukseiendom innretter seg på å bo på den. Boplikten er derfor egnet til å ivareta bosettingshensynet, enten det er snakk om å opprettholde og å styrke bosettingen i områder som har et svakt befolkningsgrunnlag, eller i områder som står i fare for å få det. Mange landbrukseiendommer ligger i slike områder. Hvor eiendommen er bebygd med bolighus kan huset sammen med de produktive ressursene på eiendommen dessuten ut fra lokale forhold representere en attraktiv boplass. Årsaken til dette kan være kvaliteter ved bolighuset, beliggenheten, at eiendommens areal kan brukes til landbruksformål eller annen næringsvirksomhet, eller at det hører jakt og fiske eller ulike kulturverdier til den.

I tettstedsnære områder har hensynet til å opprettholde eller styrke bosettingen mindre vekt som begrunnelse for regler om boplikt på landbrukseiendommer fordi fraflytting sjelden er et problem i slike områder. De særlige hensyn som gjør seg gjeldende ved odelsløsning vil imidlertid gjelde, se omtale av dette i eget kapittel nedenfor.

Selv om eieren innenfor gitte rammer står fritt til å leie bort jordbruksarealene, er det fremdeles et landbrukspolitisk mål at eieren selv skal bo på eiendommen³⁷. Boplikten kan også ivareta andre hensyn enn bosettingshensynet. Det er viktig mål å legge til rette for eier- og bruksforhold som fører

til at ressursene på landbrukseiendommene – både jord- og skogbruksarealer, bygninger og øvrige deler av eiendommen – i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov, jf. den vekt det er lagt på disse forholdene i jordlovens formålsbestemmelse. Hensyn knyttet til eiendommens samlede ressursgrunnlag og til kulturlandskapet kan derfor etter departementets oppfatning tale for boplikt også i tettstedsnære områder.

En eier som selv bor på eiendommen har større mulighet for å følge med på eiendommens tilstand enn en eier som ikke bor på eiendommen. Det må legges til grunn at eiendommens samlede ressursgrunnlag blir bedre ivaretatt om eiendommen er *bebodd av eieren selv* enn om den står ubenyttet. Tilsvarende er det grunn til å anta at en eiendom som blir *bebodd av noen*, eller hvor noen regelmessig oppholder seg på eiendommen, blir bedre ivaretatt enn der eiendommen blir liggende totalt uten tilsyn. Både i den før nevnte undersøkelsen fra Hedmark og i en rapport fra Bygdeforskning basert på kommunenes praksis i bl.a. saker som gjelder fritak fra boplikt³⁸ går det bl.a. fram at mange søker om fritak fra boplikten der bolighuset er dårlig, og at mange får varig fritak i slike tilfeller. Dette tyder på at vedlikehold av våningshus er et element som kan bidra til fortsatt bosetting. Det er grunn til å anta at det ofte vil være en fordel for eiendommens vedlikehold og utvikling at det er eieren, og ikke en leietaker som bor på eiendommen. Eieren vil gjennomgående ha en annen og sterkere tilknytning til eiendommen, og dermed ha en sterkere interesse i å foreta langsiktige investeringer og annet arbeid med eiendommen. Undersøkelsen fra Hedmark gir støtte for dette. I undersøkelsen går det fram at det gjennomgående er små ressurser som er brukt på opprusting av våningshus blant dem som ikke selv bor fast på eiendommen. En vesentlig andel av dem som bor på bruket, men ikke driver det selv, vedlikeholder våningshuset på et høyere nivå enn dem som ikke bodde fast på bruket. Undersøkelsen viser også at eiere som har overtatt etter at boplikten ble innført i 1975 i gjennomsnitt har investert mer i vedlikehold av våningshuset i de siste 5 årene enn eiere som overtok uten boplikt i årene før.

Det går fram av undersøkelsen fra Hedmark at avgjørelsen om at eier vil bo på eiendommen ofte

³⁶ rivillig omsetjing av landbrukseigedomar, Rapport frå prosjektet «Metodar for jordformidling», Fylkesmannen i Møre og Romsdal landbruksavdelinga 1998, tabell 7.

³⁷ Det er understreket i Ot.prp.nr. 79 (2002-2003) på s. 66 at det fremdeles er et viktig landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer skal eies av personer som selv bor på eiendommen.

³⁸ I rapporten, Praktisering av regelen om boplikt på landbrukseiendom Bygdeforskning, rapport 2/08, går det fram at begrunnelsen for å gi varig fritak fra boplikt i 54,5 % av de sakene som var undersøkt var knyttet til husforholdene. Det går videre fram at i mange tilfeller hvor det ble gitt varig fritak, hadde eiendommens bygninger ikke blitt brukt til helårsbolig på flere år.

fattes på et tidlig tidspunkt, og at det senere utvikler seg slik at eierne blir boende der. Endres dagens hovedregel slik at det blir tilstrekkelig at eiendommen bebos av andre enn eierne, er det etter departementets vurdering større risiko for at bosettingen vil bli ustabil enn om boplikten er personlig. Leietakerne vil veksle over tid, og eiendommen vil kunne bli stående ubebodd i korte eller lengre tidsperioder avhengig av hvor attraktiv den fremstår som bolig. Det bør påpekes i den forbindelse at holdningene i det norske samfunnet til det å eie sin egen bolig innebærer at de fleste som leier bolig normalt vil være interessert i mer varige løsninger der de eier boligen selv. Dette er forhold som tyder på at leie av bolig på landbrukseiendom fra leietakers ståsted vil bli ansett som en midlertidig løsning. Personlig boplikt kan i dette perspektivet føre til mer stabil bosetting enn om boplikten kan oppfylles ved bortleie, noe som bl.a. vil kunne styrke sosial og kulturell aktivitet som er viktig for å sikre aktive lokalsamfunn.

I undersøkelsen fra Hedmark³⁹ viser eiernes atferd at det er sammenhenger mellom om eier bebos eiendommen og bebyggelsens standard, arealstørrelse, avstand til mulig arbeid i nærheten og offentlige servicetilbud. Det må tilføyes at svarene også viser at eierne har lagt ulik vekt på de enkelte momentene.

Hvorvidt bosettingshensynet eller andre hensyn tilsier at det er nødvendig at eieren selv bor på eiendommen, eller om hensynene ivaretas tilstrekkelig ved at en leietaker bor der, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Personlig boplikt for eieren er imidlertid aktuelt der det er konkrete holdpunkter for at hensynene bak boplikten vil bli bedre ivaretatt ved at eieren bor på eiendommen enn ved utleie. Se nedenfor om dette i del 4 om konsesjonsvurderingen og muligheten for å stille konsesjonsvilkår, jf. konsesjonsloven §§ 9 og 11.

2.4.1.2 Begrunnelsen for boplikt ved odelsløsning

Ved odelsløsning er boplikten bl.a. begrunnet ut fra det en kan oppfatte som «rettferdighetsbetraktninger» (forholdet mellom den som har fått en prioritert stilling etter loven og de andre odelsberettigede eller den eiendommen løses fra)⁴⁰. Det er rimelig å kreve at den som vil overta en eiendom fra en som bor der eller har til hensikt å bo der, selv må bo der for å komme i eierposisjon på bekostning av andre. Synspunktet forutsetter at eiendom-

men kan tjene som boplass. Boplikten fungerer i disse tilfellene som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen for å ha den som hjem og levevei. Kravet om boplikt kan også bidra til å holde ute de som ikke har noen aktuell tilknytning til eiendommen eller jordbruksnæringen, og som ved løsningen heller ikke tar sikte på å få det. Boplikten bidrar trolig i disse tilfellene til å hindre personer fra å overta til fritidsformål eiendommer som er egnet som boplasser og arbeidsplasser innen landbruket.

Begrunnelsen for boplikt ved odelsløsning krever at eieren selv bor på eiendommen. Den åpner ikke for at boplikt kan oppfylles ved at andre bor der.

2.4.2 Erverv som bør omfattes av lovbestemt boplikt

2.4.2.1 Boplikt fastsatt i loven og boplikt som vilkår for konsesjon

Det går fram av kapittel 2.1 at boplikt på landbruks-eiendom er bestemt i loven som forutsetning for konsesjonsfrihet, eller beror på et konkret skjønn som utøves i forbindelse med konsesjonsavgjørelsen. Departementet mener at en slik inndeling er hensiktsmessig også framover. Den bidrar til effektiv forvaltning, og til at det ikke legges unødige plikter på erververne.

Der boplikten fastsettes i loven, bør den etter departementets vurdering oppstå ved erverv av eiendommer som har slike kjennetegn at de som hovedregel bør være bebodd. Har eiendommen ikke slike kjennetegn, men er over arealgrensen for konsesjonsplikt, bør det bero på et konkret skjønn om det skal stilles vilkår om bosetting. Den nærmere avgrensingen av hvilke eiendommer der boplikten bør følge av loven er omtalt i kapittel 2.4.2.2 nedenfor.

2.4.2.2 Eiendommer med boplikt fastsatt i loven Departementets utgangspunkt

Departementets utgangspunkt er at det bør være boplikt på eiendommer som folk flest oppfatter som en landbrukseiendom og som det er bygningsmasse på, herunder bolighus. Det vises til de begrunnelser som er trukket fram foran i kapittel 2.4.1.1.

Ved erverv av eiendommer med eksisterende bolighus, kan fortsatt bruk av eiendommen til boligformål bidra til å styrke eller opprettholde bosettingen i området, og det vil kunne bidra til opprettholdelse av bygningene i kulturlandskapet. Dette gjelder både i de tilfeller hvor eiendommen

³⁹ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/1008

⁴⁰ NOU 1972:22 Om odelsretten og åsetesretten side 71, og Ot.prp. nr. 59 (1972-73) side 30 annen spalte.

er eller har blitt drevet som landbruk, og ved erverv av bolighus på fradelte tomter. Hensynet til bosetting og kulturlandskapet tilsier at boplikt er et aktuelt virkemiddel ved erverv av både landbruks-eiendom og boligeiendommer. En slik generell utvidelse av boplikten vil imidlertid kunne få et stort omfang uten at en har rimelig grad av sikkerhet for at de hensyn som begrunner boplikt, er til stede med tilstrekkelig tyngde. Det er vanskelig å trekke håndterbare grenser for hvilke boligeiendommer som skal trekkes med, og hvilke som bør falle utenfor. Departementet mener derfor at boplikten fortsatt bør knyttes til eiendommer som har en viss landbruksfunksjon slik at det har formodningen for seg at også hensynet til generell ivaretagelse av landbruksressursene. Departementet mener etter dette at boplikt fastsatt i loven ikke bør gjelde rene boligeiendommer.

Departementets utgangspunkt er etter dette at eiendommene bør ha et visst ressursgrunnlag. Av retts tekniske grunner bør ressursgrunnlaget defineres ved hjelp av arealgrenser knyttet til produktive landbruksarealer. Som et utgangspunkt mener departementet dette grunnlaget er til stede dersom eiendommen fyller kravene til odlingsjord etter odelsloven.

Arealgrenser m.m. for odlingsjord, konsesjonsplikt og boplikt

Endringer i økonomiske rammebetingelser for landbruket fører 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 ikke. I den nevnte dom fra Høyesterett⁴¹ der saken gjaldt hvorvidt eiendommen kunne karakteriseres som odlingsjord, er vurderingstemaet skissert slik i premiss 41:

«Vurderingstemaet er således om det fremstår som realistisk at en fornuftig kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Sentrale elementer i denne vurdering er de naturgitte og økonomiske muligheter for slik drift, jf. Rt-2001-561 (Nordtveiten) og Gisløysdommen. Det er i Nordtveiten dommen på side 567 uttalt at kravet om «tilskudd av betydning» ikke innebærer noe krav om en bestemt minsteavkastning. Det følger imidlertid av rettspraksis at et bruk som ikke gir noe vederlag for den arbeidsinnsats som nedlegges, ikke fyller vilkårene om å kunne «nyttast til landbruksdrift», og dermed

heller ikke kan anses som odlingsjord etter odelsloven § 1.....»

Eiendommen kan etter dette på et tidspunkt oppfylle vilkårene for odlingsjord med løsningsadgang og boplikt, mens forholdene etter en tid kan ha endret seg slik at den ikke lenger oppfyller disse vilkårene. Dette er ikke nytt, men praksis fra de senere årene viser at det slår ut i flere tilfeller enn tidligere. Begrepene er i dag prosessdrivende. Som nevnt er dette uheldig både for forholdet mellom odelsberettigede og andre erververe, og ved vurderingen av om reglene om bl.a. bo- og driveplikt gjelder eller ikke. I den samme dommen har Høyesterett gitt en klar oppfordring til at reglene bør endres. Førstvoterende uttaler i premiss 51:

«Odelsloven § 1 er etter min mening prosessdrivende. Det er i saker hvor det er tvilsomt om en eiendom fremdeles har karakter av å være landbrukseiendom, som det oppstår tvister. For å hindre kostbare rettsaker er en rettskennisk enklere løsning ønskelig.»

Videre har Stortingets ombudsmann for forvaltningen i brev til departementet i august i fjor uttrykt følgende om behandlingen av saker om boplikt:

«Mine erfaringer fra disse sakene har etterlatt et generelt inntrykk av (at) det ikke alltid er lett for landbruksforvaltningen å praktisere fritaksreglene på en måte som er i god harmoni med lovens ordlyd. I det lovarbeidet som er i gang nå, bør hensynet til å oppnå et praktikabelt regelverk tillegges stor vekt.»

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2003:26 å løse dette problemet ved å heve arealgrensene i odelsloven, og å endre odelsloven § 1 med sikte på at den konkrete avveiningen i større grad enn i dag skulle framstå som en unntaksregel. Omtalen av odelslovutvalgets forslag, og høringsinstansenes syn på det går fram av kapittel 2.1.10.

Landbruks- og matdepartementet mener at den utviklingen som har skjedd i de senere årene viser at de tiltak odelslovutvalget har foreslått, ikke er tilstrekkelige til å endre den uheldige situasjonen. Departementet mener imidlertid at ulempene kan unngås ved at de skjønnsmessige kriteriene sløyfes helt og erstattes med rene arealgrenser. Forslaget går fram av *lovutkastet I, odelsloven § 1*.

Virkningene, målt ut fra hvor mange eiendommer forslaget om å sløyfe de skjønnsmessige kriteriene vil berøre, kan ikke tallfestes. Departementet mener at det bør legges opp til nye regler som gjør det lettere å fastslå hvilke eiendommer som omfattes av reglene. Grensen bør legges slik at en del av

⁴¹ Rt-2007-725

de eiendommene der det i dag er tvil om de er odlingsjord, ikke lenger skal kunne odles. Denne løsningen forutsetter at avgrensningen gir uttrykk for at eiendommen det gjelder er en landbruks-eiendom. Kriteriene for arealkvalitet som brukes ved avgrensningen, bør også kunne gjenfinnes i offentlig tilgjengelige kart, slik at både eiere, odelsberettigede og offentlige myndigheter som en hovedregel kan finne ut om det dreier seg om en eiendom som er odlingsjord og om det oppstår boplikt ved ervervet uten at dette krever landbrukskunnskap eller omfattende økonomiske og skjønnsmessige vurderinger.

Arealgrensene i odelsloven er i dag på 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Disse grensene har odelslovutvalget foreslått at heves. Flertallet i utvalget foreslår 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. Arealgrensen for konsesjonsfrihet i konsesjonsloven ved erverv av bebygd eiendom er i dag på 20 dekar fulldyrka jord, eller 100 dekar totalareal.

Selv om arealstørrelsene etter odelsloven og konsesjonsloven er like (20 dekar), inneholder bestemmelsene i odelsloven og konsesjonsloven svært ulike størrelser rent produksjonsmessig. Uttrykket jordbruksareal i odelsloven omfatter fulldyrka og overflatedyrka jord og gjødsla beite⁴². Digitale markslagskart⁴³ viser noe over 10 millioner dekar jordbruksareal i Norge. Arealene fordeles seg med ca. 79,8 % fulldyrka, 3,6 % overflatedyrka, og 16,6 % innmarksbeite. Det er generelt arealtilstanden, ikke bruken av arealet, som er avgjørende for denne klassifiseringen. Jordbruksarealet klassifiseres etter grunnforhold, og det organiske jordlaget må være på minst 20 cm. Begrepene er definert som følger i AR5, systemet som er grunnlaget for dagens kartverk⁴⁴:

- Fulldyrka jord er jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.
- Overflatedyrka jord er jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten slik at

maskinell høsting er mulig. Det som ofte skiller overflatedyrka jord fra fulldyrka jord er at selv om arealet kan ha et dypt jordlag, er det bare dyrket i overflaten. Stein og blokk er ikke fjernet til vanlig pløyedybde. Arealet kan også være oppstykket av steinhauger, blokker, treklynger, stubber og lignende, eller jordlaget kan være for grunt til å kunne pløyes.

- Gjødsla beite tilsvarer nesten det nye begrepet innmarksbeite. Dette er jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av gress eller beitetålende urter. Det som oftest skiller innmarksbeitet fra overflatedyrka jord er forhold som er til hinder for maskinell høsting, for eksempel at arealet har ujevn overflate, eller er sterkt oppstykket av treklynger, stubber, steiner, blokker og lignende.

Reglene om avgrensning av odlingsjord i odelsloven, konsesjonsplikt etter konsesjonsloven og boplikt etter begge lover ligger etter dette nær opp til hverandre, men grensene og begrepene som knyttes til dem er noe forskjellige. Dette er ikke unaturlig fordi reglene til dels skal ivareta ulike hensyn. Dersom grensene samordnes, kan det likevel etter departementets syn oppnås bedre sammenheng i regelverket enn i dag, og uten at dette medfører ulemper av betydning. En slik samordning har særlig betydning for boplikten. Dersom reglene om boplikt blir like uavhengig av om den som erverver er en nær slektning uten odelsrett, eller om den som erverver har odelsrett, oppnås en forenkling og større grad av forutsigbarhet. Dette kan bidra til en mer effektiv forvaltningsutøvelse. Dette er vektige hensyn som gjør at departementet foreslår å samordne arealgrensene.

Departementet mener at muligheten for samordning må ses i lys av at det fortsatt bør være boplikt ved erverv av odelseiendom, og at boplikt bør være en forutsetning for konsesjonsfrihet. Dette innebærer at arealgrensen for boplikt må være lik, eller over arealgrensen for konsesjonsplikt. For å unngå at samordningen skal få uheldige følger for de særlige hensynene som begrunner odelsrett og konsesjonsplikt, bør det ikke legges opp til for store avvik fra gjeldende regler.

En arealgrense som skal gjenspeile eiendommens produksjonsgrunnlag og danne grunnlag for odling eller boplikt, bør forankres i produktive landbruksarealer. Begrepene i gjeldende odelslov er utformet med det for øyet. Det er likevel stor forskjell på avkastningsmulighetene på fulldyrka mark og gjødsla beite/innmarksbeite. Som nevnt inngår disse arealtypene i begrepet jordbruksareal

⁴² Tall fra SSB med grunnlag i registrerte landbrukseiendommer i 2006. Gjødsla beite er tilnærmet lik innmarksbeite. Tall på eiendomsnivå fra Landbruksregisteret viser ca. 12,5 mill. dekar. Disse omfatter «eid jordbruksareal» som er summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

⁴³ Tall fra Skog og landskaps Markslagsbase per 30.11.2007.

⁴⁴ Håndbok fra Skog og landskap: AR5 KLASSIFIKASJONSSYSTEM, Klassifikasjon av arealressurser, 21. desember 2006.

som etter dagens regler gir grunnlag for odling. Departementet legger til grunn at avkastningen fra fulldyrka og overflatedyrka jord i mange områder kan tilsvare hverandre. Departementet mener det er påregnelig at eiendommer med slike areal av et visst omfang vil bli drevet som selvstendige enheter også i fremtiden. En felles arealgrense som bygger på summen av fulldyrka og overflatedyrka jord er dermed etter departementets syn egnet som grunnlag for både odling og boplikt. Det knytter seg større usikkerhet til verdien av gjødsla beite/innmarksbeite. Avkastningsmulighetene er normalt betydelig lavere enn for de to andre arealtypene. Slike areal kan bare høstes ved beiting, og uten andre arealer må eventuelt vinterfôr kjøpes. Departementet antar at det sjelden vil være påregnelig at en eiendom som bare består av slike arealer, vil bli brukt som en selvstendig landbrukseiendom i fremtiden. Etter departementets syn bør derfor 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. Forslaget går fram i *lovutkastet I odelsloven § 2 første og andre ledd, og III konsesjonsloven § 5 andre ledd*.

Arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 er i dag knyttet til fulldyrka mark. Departementet mener at det er uheldig at kommunene og den boplikten gjelder for skal tvinges til å ta stilling til om boplikt følger av odelsloven eller ikke. 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. Departementet foreslår en slik endring i konsesjonsloven. Dersom forslaget ikke følges opp med en heving av arealgrensen, vil flere eiendommer enn i dag omfattes av konsesjonsplikt. Økningen i antallet eiendommer kan likevel ikke antas å være særlig stort, jf. at overflatedyrka jord målt etter digitalt markslagskart⁴⁵ antas å være omlag 3,6 % av jordbruksarealet, mens fulldyrka jord utgjør ca. 79,8 % av jordbruksarealet. Forslaget går fram av *lovutkastet III konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4*.

Dersom en sløyfer helhetsvurderingen (om eiendommen kan «nyttast til landbruksdrift»/er en jord- eller skogbrukseiendom) og velger de foreslåtte begrepene som grunnlag for arealkvaliteten, kan en ved en liten heving av arealstørrelsene både

i konsesjonsloven og i odelsloven oppnå en fellesstørrelse for fulldyrka og overflatedyrka jord som etter departementets syn er bedre egnet enn dagens regler for å ivareta de hensynene som begrunner odlingsjord, boplikt og konsesjonsplikt. I tillegg oppnås en mer naturlig sammenheng i reglene enn den som eksisterer i dag. Departementet foreslår 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 landbruks-eiendom. Forslaget fører isolert og bare basert på arealgrensene til at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikten, og færre eiendommer vil kunne odles eller være gjenstand for boplikt. Når det tas hensyn til forslaget om å sløyfe vilkåret om at eiendommen skal kunne «nyttast til landbruksdrift»/være en jord- eller skogbrukseiendom, blir imidlertid virkningene noe usikre, se lengre ut i kapitlet her. Forslaget går fram av *lovutkastet I odelsloven § 2 og III konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd*.

Vi gjør oppmerksom på at odelslovutvalget har foreslått endringer i arealgrensen i odelsloven og at dette forslaget har vært på høring, se omtalen av dette i kapittel 2.1.10. Utvalget har gjort grundig rede for de målene som er relevante ved vurderingen av en eventuell endring av arealgrensen i odelsloven, og tilrår at dagens grense heves. Departementet tar med forslaget her ikke sikte på noen ny full høring av dette spørsmålet, forslaget her bærer mer preg av en justering innenfor odelslovutvalgets forslag. Departementet ser heller ikke grunnlag for å ta opp spørsmålet om arealgrenser for konsesjonsplikten opp i sin fulle bredde. Vi viser til at dette nylig ble behandlet i forbindelse med at det ble vedtatt ny konsesjonslov i 2003. Forslaget her er følgelig justeringer av arealstørrelsene som tar sikte på en bedre samordning mellom lovene. Departementet ber om synspunkter på om arealstørrelsene da «treffer» bra.

Den alternative grensen for odlingsjord og boplikt er knyttet til produktiv skog, og må etter departementets vurdering settes til 350 dekar produktiv skog. Forslaget går fram av *lovutkastet I odelsloven § 2 og III konsesjonsloven § 5 andre ledd*. Departementet foreslår ingen endring i konsesjonslovens alternative bestemmelse om en grense for konsesjonsplikt knyttet til 100 dekar totalareal.

Samlet innebærer forslagene en endring av omfanget av eiendommer som det kan hevdes odel på og av hvilke eiendommer som utløser konsesjonsplikt ved omsetning. Det er ikke mulig å tallfeste virkningene av endringsforslagene presist. Dette har flere årsaker:

⁴⁵ Tall fra Skog og landskaps Markslags-base per 30.11.2007 viser noe over 10 mill. dekar jordbruksareal totalt.

- Statistikken på eiendomsnivå fra Statistisk sentralbyrå er hentet fra Landbruksregisteret. Denne statistikken bruker samletall på begrepet «eid jordbruksareal». Totalarealet for landet er på 12,5 millioner dekar. Tallene omfatter «eid areal» som er summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Tallene kan brytes ned på eiendomsnivå, men ikke splittes opp slik at innmarksbeitet skilles ut fra fulldyrka og overflatedyrka jord. Digitale markslagskart foreligger for noe over 10 millioner dekar jordbruksareal. I kartmaterialet fremgår det at ca. 79,8 % av arealet er fulldyrka, 3,6 % er overflatedyrka, og 16,6 % er innmarksbeite. Dette er likevel tall som ikke kan brytes ned på eiendomsnivå.
- Det er usikkerhet knyttet til totalarealet for den enkelte landbrukseiendom og for fulldyrka jord.
- Begrepene «kan nyttast til landbruksdrift» og «jord- og skogbrukseiendom» kan ikke måles i arealstørrelser. Rettspraksis forutsetter en økonomisk og faktisk helhetsvurdering. Arealstørrelse og avkastningsevne er en del av denne vurderingen, men de er ikke avgjørende.

Departementet legger til grunn at forslagene samlet trolig fører til at færre eiendommer enn i dag vil være odlingsjord, men noen flere eiendommer blir odlingsjord enn det som ble lagt til grunn både av mindretallet og flertallet i odelslovutvalget. Det er ikke mulig å fastslå endringen i forhold til gjeldende regler i sikre tall. Bygger en på statistikk fra Statistisk sentralbyrå kombinert med en reduksjon for innmarksbeite på 16,6 %, kan det dreie seg om ca. 17.000 færre eiendommer enn etter gjeldende regler. Dette tallet er likevel for høyt fordi mange av disse små eiendommene ikke ville kunne «nyttast til landbruksdrift». De vil dermed heller ikke kunne odles eller bli gjenstand for boplikt i dag, selv om arealgrensen er oppfylt.

Forslaget innebærer dessuten at noen færre eiendommer enn i dag vil kunne utløse konsesjonsplikt ved omsetning. Det er ikke mulig å fastslå den eksakte reduksjonen, men beregninger som bygger på tallmateriale fra statistikk som viser produksjonstilskudd⁴⁶ etter jordbruksavtalen, tyder på at reduksjonen kan knyttes til ca. 5.000 eiendommer.

Bebygde eiendom

En lovbestemt boplikt forutsetter at eiendommen må kunne bebos. Dette tilsier etter departementets syn at eiendommen bør være bebygde med bolig-

hus. Det kan være uklart om bygningen er å anse som et bolighus eller ikke, og det er påregnelig at det kan bli mange tvister om dette. Håndhevings-tekniske hensyn taler derfor for å bruke en avgrensing som kan føre til færre tvister. Departementet mener at plikten kan avgrenses til bebygde eiendom. Forslaget går fram av *lovutkastet III konsesjonsloven § 5 annet ledd*.

Bruk av uttrykket bebygde eiendom innebærer at noen flere eiendommer enn de som representerer et bosettingspotensial blir fanget opp av lovbestemt boplikt. Statistikken⁴⁷ viser at forskjellen mellom de eiendommer som er bebygde med bolighus og de som er bebygde (enten med bolighus eller andre bygninger) ikke er svært stor. Det går fram at ca. 3,9 % av antallet eiendommer over de nye arealgrensene er helt uten bebyggelse, mens 6,1 % er bebygde men uten bolig. Hovedtyngden av eiendommene er dermed bebygde med bolighus. Dette innebærer at den andelen som får boplikt uten at eiendommen er bebygde med bolighus, er svært lav. Består bebyggelsen i andre bygninger enn bolighus, og den nye eieren ikke ønsker å bosette seg på eiendommen, må han følgelig søke konsesjon. I konsesjonsvurderingen må spørsmålet om boplikt underlegges en konkret vurdering hvor det tas hensyn til at bygningen eventuelt ikke er egnet som bolig. Se kapittel 4 om konsesjonsvurderingen.

Uttrykket bebygde eiendom har vært brukt i konsesjonsloven fra 1974 i tilknytning til hva som er konsesjonspliktig, og det er et innarbeidet begrep som har fungert i praksis. Det innebærer at det må stå en bygning på eiendommen. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygde må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra Ot.prp. nr. 75 (1978-77) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981-82) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall anses eiendommen som ubebygde. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprengning. Departementet er oppmerksom på den risiko der er for at eiere lar bebyggelsen forfalle fordi han ønsker å unngå boplikt ved overdragelse. Slik uttrykket bebygde eiendom er forstått i forbindelse med konsesjonsplikten ser departementet ikke dette som et stort problem.

Knyttes boplikten til bebygde eiendom, oppstår det ikke boplikt ved overtakelse av ubebygde odelseiendom.

⁴⁶ Søknad om produksjonstilskudd august 2007.

⁴⁷ Kilde: SSB

Særlig om odelsløsning

Ved odelsløsning, bør det etter departementets syn oppstå en lovbestemt boplikt. Plikten kan redusere antallet løsninger. Loven gir da løseren et tydelig signal om hvilke forutsetninger som må oppfylles for å ta i bruk den rett til eiendommen som loven gir.

I disse tilfellene er boplikten begrunnet ut fra rettferdighetsbetraktninger i tillegg til den begrunnelsen som er relevant for boplikt i normaltillfellene, jf. omtalen i kapittel 2.4.1.2. Dette hensynet tilsier imidlertid ikke at avgrensingen av hvilke eiendommer boplikten skal gjelde for knyttes til andre arealstørrelser enn det som er skissert ovenfor.

2.4.3 Lovbestemt boplikt som betingelse for å slippe å søke konsesjon

Reglene om boplikt går dels fram av odelsloven, og dels av konsesjonsloven. Når nær slekt uten odelsrett erverver konsesjonspliktig jord- eller skogbrukseiendom, er bo- og driveplikt en betingelse for å slippe å søke konsesjon. Har erververen odelsrett, er det ingen tilsvarende kobling til konsesjonsplikt. Ved mislighold av boplikten kan imidlertid den odelsberettigede bli pålagt å søke konsesjon.

I undersøkelsen fra Hedmark som er omtalt foran⁴⁸ går det fram at det synes som om beslutningen om å bo for de fleste fattes tidlig i eierforholdet, slik at en eier som bor fra overtakelse også blir boende. I noen tilfeller vet eieren allerede på ervervstidspunktet at han ikke vil komme til å oppfylle boplikten. Mange overtar likevel eiendommen, og bruker mulighetene i gjeldende odelslov og konsesjonslov til å søke om fritak fra plikten. Det gis ofte fritak enten for en viss tid, eller varig. Arbeidet med fritakssøknadene er ressurskrevende for både eierne og kommunene, og resultatet er ofte at boplikten bare blir skjøvet fram i tid og det søkes på nytt etter noen år. Gjentatte utsettelse øker erfaringsmessig risikoen for at landbruks-eiendommens bygninger og arealer ivaretas dårligere enn om spørsmålet avklares i en tidlig fase i eierforholdet.

Departementet mener det bør legges opp til en løsning som er mer effektiv enn i dag slik at ressursene på eiendommen som boplass og arbeidssted ivaretas på en bedre måte. Bestemmelsene bør

bidra 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.

Departementet mener det er uheldig og unødvendig at lovene inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikten. (Se odelsloven §§ 27-27a og konsesjonsloven § 5 siste ledd.) Hvis boplikt blir en betingelse for å slippe å søke konsesjon, kan den konkrete vurderingen av om eiendommen bør bebos eller ikke foretas i konsesjonsvurderingen. Sløyfes fritaksmuligheten som en egen runde, må eieren bestemme seg forholdsvis raskt etter at ervervet har skjedd.

I konsesjonsavgjørelsen kan også kommunen fastsette vilkår om boplikt dersom dette synes påkrevet. Se omtale av dette i kapittel 4. Stilles det slike vilkår, kan eieren eventuelt søke om å få lempet på vilkåret dersom det senere skulle oppstå behov for slik lemping. Departementet mener at denne åpningen for en konkret vurdering er tilstrekkelig, og foreslår at muligheten til å søke fritak fra boplikten oppheves. Boplikt blir isteden en betingelse som må være oppfylt for at ervervet skal være unntatt fra konsesjonsplikten også for ny eier med odelsrett. Forslaget går fram av *lovutkastet I og III ved at odelsloven §§ 27 og 27a første til tredje ledd og konsesjonsloven § 5 tredje ledd oppheves*.

Forslaget fører til en forenkling i reglene uten at erververs mulighet til å få sin sak vurdert blir redusert. Forenklingen ligger i at saksbehandlingstiden fra ervervet skjer til det foreligger en endelig forvaltningsmessig avklaring av spørsmålet om boplikt kortes inn.

Det er også en forenkling at reglene blir like uavhengig av om den som erverver er en nær slektning uten odelsrett, eller om den som erverver har odelsrett. Like regler kan bidra til en mer effektiv forvaltningsutøvelse, og øker forutberegneligheten for den som erverver landbrukseiendom.

Ved en slik endring, er det grunn til å anta at en del av dem som i dag søker fritak fra boplikt vil søke konsesjon. Departementet har imidlertid ikke grunn til å tro at konsesjonsbehandling i seg selv vil være mer byrdefull for kommunene eller for partene enn gjeldende bestemmelser som innebærer at det må søkes fritak fra boplikt. Innholdet i konsesjonsbehandlingen er behandlet i kapittel 4. Sakene vil for øvrig gjelde de samme eiendommene, og avgjøres av samme myndighet. Det vises ellers til kapittel 8 om administrative og økonomiske konsekvenser.

⁴⁸ Se Østlandsforskning, Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark. Rapport nr. 01/2008.

2.4.4 Plassering av bestemmelsene om boplikt

Som nevnt er det gitt regler om boplikt både i konsesjonsloven og i odelsloven. Lovteknikken sammen med de materielle forskjellene som det er gjort rede for i kapittel 2.1.2 og 2.1.3, har ført til at bestemmelsene er mer kompliserte enn det som er nødvendig for å nå de målene de skal ivareta. Dette kan skape problemer både for erververe og for forvaltningen. Ulempene kan beskrives slik:

- Ved erverv av landbrukseiendom kan det være tvil om eiendommen oppfyller vilkåret i odelsloven § 1 om å kunne «nyttast til landbruksdrift». Ulike arealgrenser i odelsloven og konsesjonsloven bidrar også til usikkerhet om hvilke eiendommer boplikten gjelder for. I begge tilfeller kan vanskeligheten også bestå i å ta stilling til om boplikt følger av odelsloven eller av konsesjonsloven. Dette lovvalget byr på særlig vanskelige avveininger dersom vilkåret i § 1 om at eiendommen skal kunne «nyttast til landbruksdrift» ikke lenger er oppfylt på ervervs-tidspunktet eller på et tidspunkt før perioden for oppfyllelse av bo- og driveplikten er ute. Vi viser i den forbindelse til den redegjørelsen som er inntatt i Sivilombudsmannens årsmelding for 2006⁴⁹. Departementet mener det er behov for å forenkle bestemmelsene med sikte på å unngå disse ulempene.
- Saksgangen ved mislighold er mer omstendelig i saker etter odelsloven enn etter konsesjonsloven, uten at det synes å få andre følger enn at oppfølgingen tar lenger tid for kommunene. Dette er til hinder for en effektiv håndheving av boplikten. Departementet mener at bestemmelsene bør forenkles.
- Det kan reises spørsmål om vektleggingen av de enkelte momentene ved vurdering av søknad om fritak eller utsettelse med bo- og driveplikt er lik etter odelsloven og konsesjonsloven. Denne usikkerheten bør fjernes. Ved utarbeidelse av retningslinjer for praksis har departementet rett nok oppnådd å legge til rette for forholdsvis lik behandling uavhengig av om søker har odelsrett eller er i nær slekt med overdrager. Departementet mener likevel at det er ønskelig at likebehandlingen går fram av loven, ikke bare som følge av retningslinjer slik forholdet er i dag.

Dersom odelsloven og konsesjonsloven endres i samsvar med den skissen som er gitt i de foregå-

ende kapitlene, vil flere av de nevnte ulempene bli ryddet av veien. Departementet mener at det vil styrke forutberegneligheten og håndhevingsmulighetene i regelverket ytterligere at bestemmelsene om lovbestemt boplikt for odelsberettigede flyttes til konsesjonsloven. Årsaken til dette er først og fremst at flytting vil vise sammenhengen mellom boplikt og de samfunnshensyn som begrunner plikten på en tydeligere måte enn dagens lov. I dag står bestemmelsene om boplikt i odelsloven, men begrunnes ut fra samfunnshensyn samtidig som formålet med odelsretten kan utlegges til å verne om den odelsberettigedes stilling. Departementet mener at dette bidrar til å gjøre plikten utydelig. Ved å flytte bestemmelsene blir det dessuten enklere å utarbeide like regler om boplikt uavhengig av om erverver er nær slektning, eller har odel til eiendommen. For forvaltningen blir det ikke nødvendig å ta stilling til om plikten følger av den ene eller den andre loven, og endringen legger til rette for at saksgangen for oppfølging av mislighold blir enklere og mer effektiv.

Odelslovutvalget var delt i spørsmålet om bestemmelsene om bo- og driveplikt skulle tas ut av odelsloven og flyttes til konsesjonsloven. Deres forslag har vært sendt på høring, og høringsinnspillene er omtalt i kapittel 2.1.10. Departementet ber ikke i fremstillingen her om høringsinstansenes uttalelse til forslaget på nytt. Beskrivelsen her er tatt inn for å vise sammenhengen med de andre forslagene til endringer, og fordi departementets lovutkast inntatt i vedlegg 1 bygger på denne systematikken.

Forslagene går fram av lovutkastet I odelsloven §§ 27, 27a, 28 og 29, samt III konsesjonsloven § 5 andre ledd. De innebærer at

- Odelsloven § 27 oppheves i sin helhet.
- Odelsloven § 27 a endres slik at første til tredje ledd oppheves. Fjerde ledd beholdes, men endres slik at den viser til de nye bestemmelsene i konsesjonsloven (og jordloven, jf. forslaget om å flytte driveplikten).
- Odelsloven § 28 tilpasses de nye bestemmelsene i konsesjonsloven (og jordloven).
- Odelsloven § 29 oppheves i sin helhet. Kommunen og fylkeslandbruksstyrets tilsynsplikt følger da av konsesjonsloven § 17 første ledd tredje punktum jf. samme lov § 13 nytt fjerde ledd. Forslaget innebærer på dette punkt at myndighetenes plikt til å varsle andre odelsberettigede om at boplikten er misligholdt, faller bort. Departementet mener at det ikke bør være noen offentlig oppgave å sørge for at andre odelsberettigede blir oppmerksom på at boplikten er misligholdt. Det er ingen slik plikt der mulig-

⁴⁹ Sivilombudsmannen, Stortingets ombudsmann for forvaltningen, Årsmelding for 2006 Dokument nr. 4 (2006-2007) s. 32-35.

heten for odelsløsning oppstår av andre grunner.

- Odelsloven § 51 endres slik at den viser til boplikten etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.
- Konsesjonsloven § 5 annet ledd skiller ikke mellom odelsberettigede eiere og andre eiere.
- Konsesjonsloven § 13 endres slik at det går fram at dersom konsesjon avslås, faller odelsretten for eieren og hans linje bort.

2.4.5 Innholdet i boplikten

Innholdet i den lovbestemte boplikten er fastsatt i konsesjonsloven § 6 og odelsloven § 27. Bestemmelsene er beskrevet i kapittel 2.1.5.

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 bo på eiendommen i mer enn 50 % av nettene. Se omtalen av dette i kapittel 2.1.5. Statens landbruksforvaltning gjennomførte i 2007 en undersøkelse av i hvor stor grad nye eiere gjorde bruk av denne muligheten for å oppfylle boplikten. 120 kommuner ble spurt, og 96 kommuner svarte. Både i 2005 og 2006 kom det inn relativt få meldinger, henholdsvis 26 og 33. I all hovedsak ble meldingene godkjent. I 2006 ble 2 meldinger ikke godkjent. 75 % av de kommunene som har svart, har ikke mottatt meldinger. Tre kommuner, Audnedal, Hjartdal og Åseral har imidlertid mottatt 41 % av alle meldingene.

Gjennomgangen av praksis tyder på at bestemmelsen bare unntaksvis kommer til anvendelse. Dette er også intensjonen med bestemmelsen. Muligheten for å oppfylle boplikten uten at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen, har imidlertid blitt kritisert. Kommunene håndhever bestemmelsene, og de har påpekt at det krever store ressurser å følge opp sakene på en forsvarlig måte. Reglene har også blitt fremhevet som eksempler på regler som lett kan omgås, og som lett fører til unødvendig detaljregulering.

Landbruks- og matdepartementet foreslår at unntaksregelen i § 6 annet ledd oppheves, *se lovutkastet III konsesjonsloven § 6*. Gjennomgangen av praksis viser at den er lite brukt. Det tyder på at behovet for regelen neppe kan være stort. Kommunene har dessuten gitt uttrykk for at den er vanskelig å håndheve.

Oppheves unntaksregelen, må den som ikke kan oppfylle boplikten fordi han ikke blir registrert i folkeregisteret søke konsesjon. Konsesjonsbehandlingen innebærer en konkret vurdering av om

eiendommen bør bebos, herunder blant annet om boplikten bør være personlig og om andre ordninger kan godtas. Etter departementets vurdering er dette en løsning som er bedre egnet til å sikre en tilfredsstillende behandling av eiernes konkrete behov. Forslaget bidrar også til regelforenkling ved at den særlige meldeplikten kanaliseres inn i lovens hovedsystem som er konsesjonsplikt.

Legges antallet meldinger for 2005-2006 til grunn, er det ikke påregnelig at forslaget vil føre til noen stor økning av antallet konsesjonssaker. Konsesjonsbehandlingen erstatter dessuten en vurdering av meldingen og oppfølging av den. Departementet har ingen grunn til å tro at konsesjonsbehandling representerer nevneverdig merarbeid verken for den nye eieren eller for kommunen i forhold til den løsningen som følger av gjeldende regler.

2.4.6 Behandling der boplikten ikke blir oppfylt

2.4.6.1 Forholdet til offentlige myndigheter

I noen tilfeller legger ny eier til grunn på ervervs-tidspunktet at han skal oppfylle boplikten, men det viser seg i ettertid at han ikke gjennomfører dette. Dersom boplikten er misligholdt, følger det av forslaget i kapittel 2.4.3 at kommunen skal pålegge eieren å søke konsesjon (konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4). Avslås konsesjonssøknaden, kan myndighetene kreve eiendommen solgt videre til noen som kan få konsesjon, eller noen som ikke trenger konsesjon, og myndighetene kan kreve eiendommen solgt ved tvangsauksjon.

Statens landbruksforvaltning ba i 2007 om en orientering fra fylkesmennene om hvordan oppfølgingen av mislighold var i deres område. De fleste fylkene meldte om dårlig oversikt og lite grunnlag for å si noe om kommunenes praksis. Fylkesmennene har behandlet få eller ingen klagesaker etter at oppgaven ble overført til kommunene. Det ble vist til at praksis trolig varierer fra kommune til kommune, og at lokalkunnskap er viktig.

Boplikten er misligholdt dersom erververen ikke blir registrert bosatt på eiendommen i folkeregisteret innen tidsfristen eller får godkjent sin avtale om bosetting med kommunen. Boplikten er videre misligholdt dersom eieren flytter fra eiendommen før plikten er oppfylt eller ikke overholder sin avtale med kommunen. Etter gjeldende rett kan ikke misligholdet følges opp med mindre det kan karakteriseres som vesentlig. Dette kravet foreslås videreført i nye lovregler. I praksis har vesentlighetskravet ikke vært ansett oppfylt dersom for eksempel søknad om fritak er innsendt mindre enn 3 måneder etter at fristen for å oppfylle

boplikten startet. Det har videre ikke vært å anse som mislighold dersom eieren bor på tomt som er fradelt eiendommen og driver eiendommen derfra eller ervervet gjelder tilleggsjord og han bor på den eiendommen han har fra før. Ut over disse tilfellene er det lagt til grunn at vesentlig mislighold ofte kan konstateres etter 4-6 måneder. Om misligholdet er vesentlig bygger på en konkret og individuell vurdering. Også med forslaget til nye regler må det foretas en konkret vurdering av om misligholdet er vesentlig. Denne vurderingen må skje i lys av begrunnelsen for boplikten, og bosettingshensynet kan da i enkelttilfeller tilsi at det er tilstrekkelig å bo på en eiendom i nabolaget eller grenda.

Tilflytningsfristen etter loven er i dag på ett år. Dette gir normalt ny eier den tiden som trengs for å sørge for registrering i folkeregisteret. Selv om ikke ethvert mislighold bør kunne følges opp med odelsløsning eller konsesjon, taler dette for at det bør kunne reageres relativt raskt med eventuelt konsesjonspålegg dersom eieren ikke innen tilflytningsfristen har sørget for å bli registrert i folkeregisteret.

Etter gjeldende lov § 13 tredje ledd har kommunen et «kan»-skjønn mht om det skal pålegges å søke konsesjon. I saker som gjelder misligholdt boplikt, innebærer skjønnet ofte en unødig dobbeltbehandling, i det forhold som hører hjemme i den etterfølgende konsesjonsvurderingen i praksis også til en viss grad trekkes inn ved vurderingen av om det skal gis pålegg om å søke konsesjon. Departementet foreslår at kommunene får plikt til å pålegge eieren å søke konsesjon i slike tilfeller. De nødvendige individuelle hensyn må da tas ved konsesjonsbehandlingen. Endringene går fram i *lovutkastet III i endring av konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4, samt § 13 nytt fjerde ledd*. Ordet «kan» i tredje ledd er endret til «skal» i slike saker som gjelder oppfølging av misligholdt boplikt. Det går fram av nytt fjerde ledd annet punktum at odelsretten faller bort for eieren og hans linje dersom konsesjon avslås.

Forslaget gjør det tydelig at det ikke er opp til et skjønn hvorvidt eieren skal pålegges å søke konsesjon dersom bruddet på boplikten er vesentlig. Forslaget kan redusere saksbehandlingstid og korrespondanse i perioden fra det oppstår brudd på boplikten til det oppnås en endelig forvaltningsmessig avgjørelse av saken. Det fører dermed til en mer effektiv oppfølging av mislighold.

2.4.6.2 Forholdet til andre odelsberettigede

Etter gjeldende regler kan andre odelsberettigede kreve eiendommen løst på odel dersom en odels-

berettiget eier misligholder boplikten vesentlig. Departementet legger til grunn at denne løsningen fortsatt bør gjelde. Dette innebærer at odelslovens bestemmelser i hovedsak beholdes på dette punktet, men det må gjøres noen tilpassinger. Innholdet i boplikten følger av konsesjonsloven. *Lovutkastet I odelsloven § 28 viser tilpassingene*. Følgende endringer er innarbeidet:

- I første ledd er det vist til de nye bestemmelsene om boplikt (og driveplikt). Endringen innebærer også at odelslovutvalgets forslag om å redusere boplikten fra 10 til 5 år er fulgt opp, noe som kan bidra til en forenkling av reglene om boplikt.
- Fjerde ledd oppheves, og fristen for å gjøre gjeldende løsnings sak innarbeides i første ledd.
- I tredje ledd vises det til første ledd.

I kapittel 2.4.4 er det vist til at odelsloven § 29 oppheves i sin helhet. Forslaget innebærer bl.a. at myndighetenes plikt til å varsle andre odelsberettigede om at boplikten er misligholdt, faller bort. Departementet mener at det ikke bør være noen offentlig oppgave å sørge for at andre odelsberettigede blir oppmerksom på at boplikten er misligholdt. Dette må de andre odelsberettigede selv holde rede på. Skulle konsesjon bli avslått slik at eiendommen selges videre, har de andre odelsberettigede løsningsadgang på vanlig måte.

2.4.7 Boplikt hvor eiendommen er overtatt i kraft av åsetesrett

Departementet foreslår at odelsloven § 51 tredje ledd som gjelder bo- og driveplikt for den som overtar i kraft av åsetesretten endres slik at den henviser til konsesjonsloven § 5 annet ledd. Dette innebærer at de regler om boplikt som gjelder for andre odelsberettigede gjelder tilsvarende for en åsetesarving som overtar landbruks eiendom.

3 Del 3. Lovbestemt boplikt på utmarkseiendom

3.1 Utmarkseiendom

Eiendommer uten jordbruksareal kan kalles rene utmarkseiendommer. Dette omfatter dels eiendommer med produktiv skog, dels eiendommer uten slike produktive arealer. I forslagene inntatt i Del 2 er det lagt til grunn at bebygde skogeiendommer med produktivt skogareal på mer enn 350 dekar skal være gjenstand for odling, og at konsesjonsfriheten for nær slekt og odelsberettigede er

betinget av at eieren bosetter seg på eiendommen. Omtalen av utmarkseiendommer i dette kapitlet er derfor avgrenset til ubebygde skogeiendommer og bebygde eller ubebygde eiendommer uten produktive arealer.

3.2 Gjeldende regler

Gjeldende regler innebærer at det oppstår boplikt for nær slekt eller odelsberettiget etter konsesjonsloven og odelsloven ved erverv av ubebygde skogeiendommer som overskrider arealgrensene beskrevet i kapittel 2.1.4 dersom eiendommen kan «nyttast til landbruk» (odelsloven), eller kan karakteriseres som «jord- og skogbrukseiendom» (konsesjonsloven).

Det er i dag ikke boplikt ved erverv av større utmarkseiendommer uten produktivt jordbruks- eller skogbruksareal.

3.3 Behov og muligheter for endringer

Departementets forslag i kapittel 2.4.2.2 om at boplikt for nær slekt og odelsberettigede skal knyttes til bebygde eiendommer, innebærer at det vil oppstå konsesjonsplikt, men ikke lovbestemt boplikt ved erverv av *ubebygde skogeiendommer* uavhengig av eiendommens størrelse. Det oppstår heller ikke boplikt ved erverv av større *utmarkseiendommer uten skog*, enten eiendommen er bebygd eller ikke. Slike store eiendommer kan likevel ha ressurser som representerer et høstings- og næringspotensial som kan brukes som grunnlag for å styrke eller opprettholde bosetting i sårbare distriktskommuner. På den annen side er det ikke alltid ønskelig eller mulig at eiendommene opprettholdes som boplasser eller blir bebygd med bolighus. Et eksempel på dette er eiendom som ligger veiløst til på fjellet.

Ubebygde skogeiendommer

Statistikk fra SSB viser at det finnes 299 skogeiendommer over 5000 dekar med produktivt skogareal⁵⁰. Av disse var 43 eiendommer uten bebygelse. Dette er ikke noe stort antall eiendommer. Departementet ber om synspunkter på hvorvidt det bør oppstå boplikt hvor nær slekt eller odelsberettiget overtar slik eiendom. Dersom boplikt foreslås, ber en om synspunkter på om det bør være til-

strekkelig for å oppfylle en eventuell boplikt at eieren bosetter seg i kommunen, ikke på selve eiendommen. Dersom boplikt foreslås, ber departementet også om synspunkter på en eventuell nedre arealgrense for når boplikt bør oppstå på slike eiendommer.

Utmarkseiendommer uten produktiv skog

Det foreligger ikke offentlig landsdekkende statistikk som viser antallet rene utmarkseiendommer uten produktive arealer. Departementet ber derfor kommunene om hjelp til å kartlegge hvor mange rene utmarkseiendommer uten produktive arealer over 5.000 dekar som finnes. Eiendommer som eies av staten eller av allmenninger bes holdt utenfor fordi de ikke kan påregnes omsatt. En slik kartleggingen kan gi grunnlag for å vurdere hvorvidt boplikt bør være en betingelse for konsesjonsfrihet hvor nær slekt overtar slik eiendom eller ideelle deler av den.

Departementet antar at det vil dreiere seg om et lavt antall slike utmarkseiendommer, og at disse i hovedsak vil være rene fjellstrekninger eller områder nær sjøen. Noen av eiendommene vil være bebygd, kanskje også med bolighus, mens andre er ubebygde. Vi ber om at dette kommenteres. Departementet ber også om kommunenes synspunkter på hvorvidt det ut fra bosettingshensyn er behov for boplikt på slik eiendom eller i kommunen.

Et særlig spørsmål gjelder hvilke arealgrenser som bør legges til grunn ved en eventuell boplikt. Departementet reiser spørsmål ved om ikke en slik arealgrense bør legges relativt høyt. Det er i disse tilfellene ressursgrunnlaget i form av jakt og fiske som begrunner boplikten. Departementet ber om kommentarer til hvorvidt for eksempel 10.000 dekar vil være en egnet grense.

Dersom det skulle være aktuelt å innføre boplikt på eiendommer som dette, er det et særskilt spørsmål om plikten bør gjelde i hele landet, eller om den bør innføres lokalt. En eventuell boplikt på utmarkseiendommer uten produktive ressurser må begrunnes ut fra rene bosettingshensyn. Slike hensyn gjør seg ikke gjeldende i hele landet. Departementet legger derfor til grunn at en eventuell boplikt på slike eiendommer som et alternativ til landsdekkende regler kan innføres i form av lokal forskrift for den enkelte kommune. Dette tilsvarer langt på vei gjeldende regler om nedsatt konsesjonsgrense, jf. konsesjonsloven § 7. Departementet ber om synspunkter på dette.

⁵⁰ Landbruksregisteret 2006. Tallet omfatter eiendommer uten eid jordbruksareal og med minst 25 dekar produktivt skogareal.

4 Del 4. Konsesjonsvilkår og konsesjonsvurdering

4.1 Innledning og gjeldende rett

Ved avgjørelsen av en konsesjonssak som gjelder landbrukseiendom følger det av konsesjonsloven § 9 at det til fordel for søker skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om formålet med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet fører til en driftsmessig god løsning, og om erververen kan anses skikket til å drive eiendommen. Det er videre fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.

I tillegg til de momenter som er nevnt i § 9, er konsesjonslovens formål sentral for hvilke interesser og hensyn som kan trekkes inn ved konsesjonsvurderingen. Det følger av konsesjonsloven § 1 at loven har til formål å kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbygging grunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen. Verken formålsbestemmelsen eller § 9 er likevel uttømmende. Også andre samfunns-hensyn kan trekkes inn.

Etter konsesjonsloven § 11 kan det fastsettes slike konsesjonsvilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål konsesjonsloven skal fremme. Bestemmelsen er etter sin ordlyd en forholdsvis åpen fullmakt til forvaltningen til å fastsette vilkår. Gjeldende rett for så vidt gjelder konsesjonsvilkår om boplikt er beskrevet i kapittel 2.1.4.

4.2 Behovet for endring

I kapittel 2.4.3 foreslår departementet at det ikke lenger skal være mulig å søke fritak fra boplikten, men at den som ikke skal bosette seg på eiendommen må søke konsesjon. Det er da behov for å ta stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i.

Konsesjonsloven § 11 gir ingen nærmere veiledning om når det kan være aktuelt å stille vilkår om boplikt. Det kan derfor fremstå som uklart både for forvaltningen og for erverver om det er påregnelig at det vil bli stilt slike vilkår. Når målet

er å utnytte bygningsmassen på landbrukseiendom på en bedre måte enn i dag med sikte på generell ivaretagelse av ressursene på eiendommen, hensynet til bosetting og kulturlandskap, bør lovgivningen legge til rette for at konsesjonsvilkår som gjelder boplikt kan brukes bevisst og systematisk som et virkemiddel samtidig som vilkåret må bygge på en konkret avveining i den enkelte saken. Departementet mener derfor at det bør lovfestes tydeligere rammer for når vilkår om boplikt er aktuelt og når boplikten kan være personlig. Dette kan også gi større grad av forutberegnelighet for erverver.

4.3 Departementets forslag til endringer

4.3.1 *Konsesjonsvurderingen når konsesjonsplikt oppstår fordi ny eier ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt på landbrukseiendom*

I kapittel 2.4.3 foreslår departementet at det ikke lenger skal være mulig å søke fritak fra boplikten, men at den som ikke skal bosette seg på eiendommen, isteden må søke konsesjon. Forslaget gjør det nødvendig å ta stilling til hva konsesjonsvurderingen i slike saker skal bestå i.

Det er gjort rede for hvilke momenter som skal vurderes ved søknad om fritak fra boplikten etter gjeldende regler i kapittel 2.1.2. En oversikt som viser hvordan reglene er praktisert⁵¹ er også inn tatt i vedlegg 3. Det skal legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen, og på søkerens livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene. Undersøkelsen fra Hedmark⁵² viser at sannsynligheten for at de som har søkt fritak blir boende er lav. Dette innebærer at en betydelig strengere praksis i fritakssaker enn den som har blitt ført frem til i dag i liten grad vil kunne resultere i at mange flere blir boende på landbrukseiendommen sin.

Departementet mener at de nevnte momentene fortsatt er relevante selv om fritaksmuligheten oppheves og nær slekt eller en odelsberettiget må søke konsesjon fordi boplikten ikke vil bli oppfylt. Departementet mener imidlertid at det ikke er behov for å legge vekt på tilknytningen til eiendommen på samme måte som reglene forutsetter i dag. Tilknytningen må regelmessig anses som svak når eieren ikke ønsker å bruke eiendommen som

⁵¹ KOSTRA

⁵² Østlandsforskning, rapport nr. 01/2008. Boplikt – en analyse av erfaring i Hedmark.

bolig. Som nevnt tyder også undersøkelsen fra Hedmark på at mange av dem som søker midlertidig eller varig fritak heller ikke på sikt kommer til å opprettholde noen bosetningsmessig tilknytning til eiendommen⁵³. Departementet foreslår på denne bakgrunn at dette momentet ikke skal anses som «særlig» relevant ved avveiningen av om konsesjon skal gis, og at det tas ut av lovteksten. Departementet kan heller ikke se at det er ønskelig å legge «særlig» vekt på livssituasjonen ved avveiningen. Søkers livssituasjon er likevel relevant ved avgjørelsen av en konsesjonssak. Løsningen som her foreslås innebærer følgelig at det fortsatt kan tas hensyn til tilknytningen og livssituasjonen ved den avsluttende vurderingen av om konsesjon skal gis og hvordan eventuelle vilkår skal utformes.

Etter departementets vurdering er det ikke i tillegg til de momenter som er nevnt ovenfor ønskelig å trekke inn alle de hensyn som går fram av konsesjonsloven § 9 som omhandler konsesjonsvurderingen ved behandling av landbrukssaker. Dette gjelder i første rekke prisvurderingen, jf. § 9 første ledd nr. 1, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning (nr. 3), og om erververen anses skikket til å drive eiendommen (nr. 4). De hensyn som begrunner boplikt etter forslaget til endringer kan i liten grad begrunne at det ved konsesjonsvurderingen foretas en prisvurdering, en vurdering av om den nye eieren er skikket til å overta, eller en vurdering av om det ved ervervet oppnås en driftsmessig god løsning.

Departementets forslag innebærer etter dette at konsesjonsvurderingen skal ta utgangspunkt i de hensynene som begrunner boplikten, og at det til gunst for søker skal kunne legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Forslaget går fram av *lovforslaget III konsesjonsloven § 9 nytt fjerde ledd*.

4.3.2 Konsesjonsvilkår om boplikt i andre saker som gjelder landbrukseiendom

Dersom det blir fastsatt en mer utfyllende bestemmelse om de hensyn som kan tas når kommunen vurderer å sette vilkår om boplikt, vil rammene for vilkår om boplikt bli tydeligere enn i dag, både for erververe med konsesjonsplikt og for forvaltningen. Det gir dermed større forutberegnelighet for erververne, og det gir forvaltningen bedre støtte til å gjennomføre sin praksis på en forsvarlig måte.

En bestemmelse om når vilkår om boplikt er aktuelt og når boplikten kan være personlig bør ikke bygge på noen detaljert liste. En slik liste kan først og fremst skape et unødig komplisert regelverk. Dette har også en side til EØS-retten hvor det er en forutsetning at forvaltningen skal kunne utøve et konkret skjønnt. om boplikt er nødvendig i det enkelte tilfellet. Bestemmelsen bør etter dette utformes som en skjønnsregel.

Gjør bosettingshensynet seg gjeldende bør imidlertid vilkår om boplikt også kunne stilles.

På tilsvarende måte som ved boplikt fastsatt i loven, er konsesjonsvilkår om boplikt aktuelt hvis hensynene til generell ivaretagelse av eiendommens ressurser, bosetting eller kulturlandskap gjør seg gjeldende med en viss tyngde. Disse elementene bør derfor nevnes i bestemmelsen. Departementet gjør oppmerksom på at dette er elementer som har nær sammenheng med hensynet til forsvarlig drift av eiendommen og andre landbruksmessige hensyn.

En konkret vurdering tilsier at det i den enkelte saken må avklares om det er påkrevd med boplikt sett i lys av de aktuelle hensynene, om hensynene gjør seg gjeldende, og om behovene ivaretas på en bedre måte ved at boplikten er personlig. Hvis svarene på disse spørsmålene er ja, må opplysningene vurderes i forhold til konsesjonssøkers formål med ervervet.

Departementet har kommet til at hensynene kommer klarest frem ved at de utformes som en plikt for kommunene til å ta stilling til om det skal settes konsesjonsvilkår om boplikt, og departementet mener denne plikten bør vurderes også i konsesjonssaker som ikke gjelder landbrukseiendom. *Departementets forslag går fram av lovutkastet III konsesjonsloven § 11 annet ledd*.

4.3.3 Nærmere om forslagene i konsesjonsloven §§ 9 og 11

Konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 om priskontroll gjelder ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål⁵⁴. Det må følgelig foretas priskontroll dersom eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Dette gjelder som utgangspunkt for bebygd eiendom som er på mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka areal eller totalt mer enn 100 dekar. Det må legges til grunn at de eiendommer som etter forslaget vil omfattes av boplikt alltid vil omfattes av priskontrollen. Ved erverv av ubebygd jord- eller skogbruksareal, eller hvor eien-

⁵³ Østlandsforskning, rapport nr. 01/2008. Boplikt – en analyse av erfaring i Hedmark.

⁵⁴ Rundskriv M-3/2002 s 6 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

dommen er kjøpt som tilleggsjord, får bestemmelsen anvendelse uavhengig av de nevnte arealgrensene.

Det følger av *lovutkastet III konsesjonsloven § 9 nytt fjerde ledd* at dersom konsesjonssøknaden fremmes fordi eieren ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd, skal det til gunst for søker legges vekt på eiendommens størrelse, avkastnings-evne og husforhold. Den tolking som er lagt til grunn for anvendelse av disse begrepene etter odelsloven § 27a, legges til grunn.

Også i andre konsesjonssaker skal kommunen ta stilling til om hensynet til generell ivaretagelse av ressursene, bosettingshensynet eller hensynet til kulturlandskapet gjør seg gjeldende. Dette følger av *lovutkastet III konsesjonsloven § 11 nytt annet ledd*. Departementet antar at dette er hensyn som regelmessig gjør seg gjeldende i saker som gjelder omsetning av landbrukseiendom. Bosettingshensynet kan imidlertid også være aktuelt for andre eiendommer, for eksempel i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Gjør hensynene seg gjeldende, plikter kommunen å ta stilling til om det skal settes vilkår om boplikt, eventuelt om en slik plikt skal være personlig.

5 Del 5. Driveplikt på landbruks-eiendom

5.1 Gjeldende regler

Reglene om driveplikt er dels fastsatt i konsesjonsloven, dels i odelsloven. Driveplikten oppstår ved erverv av fast eiendom som er av en slik karakter at den kan odles eller omfattes av konsesjonsloven § 5 annet ledd. Plikten følger enten direkte av lovverket (for nære slektingers og odelsberettigedes erverv), eller kan bli fastsatt som vilkår for konsesjon for ervervet. Reglene fører samlet til at det i praksis oppstår driveplikt ved alle erverv av landbrukseiendom. Plikten har sammenheng med boplikten, jf. omtalen av gjeldende rett for boplikt i kapittel 2.1. Driveplikten har også sammenheng med jordlovens påbud om at dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal holdes i hevd, se nedenfor kapittel 5.1.2.

5.1.1 Driveplikt

5.1.1.1 Odelsloven

Odelsberettigedes erverv er konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2, og driveplikt følger av odelslovens egne regler, jf. §§ 27-29. Forutsetningen for at det skal oppstå driveplikt er at eiendommen er en odelseiendom etter odelsloven

§§ 1 og 2. Odelsrett kan hevdes til fast eiendom som kan nyttes til landbruksdrift og som har et jordbruksareal på minst 20 dekar eller har så mye «anna areal, rettar og lunnende» at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. En eiendom er likevel ikke odelseiendom hvis jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar. Det samme gjelder rene skogeiendommer der det produktive arealet er under 100 dekar. Etter odelsloven §§ 7 flg. er det en forutsetning for odelsrett at eieren (odlaren) har eid eiendommen (odlingsjorda) i 20 år. I så fall har også etterkommerne hans odelsrett.

Det følger av odelsloven § 27 første ledd at den som overtar en eiendom ved odelsløsning har driveplikt i 10 år. Den som ellers overtar en eiendom med odelsrett har driveplikt i 5 år. De samme reglene om driveplikt gjelder for den som overtar en eiendom i kraft av åsetesrett, jf. odelsloven § 51 tredje ledd.

Driveplikten er personlig, og plikten gjelder alle eiendommens ressurser. Dette betyr ikke at eieren egenhendig må drive, men han må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Driften kan skje helt eller delvis ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpaktet eller leies bort. For at driveplikten skal anses oppfylt må det kunne kreves at eiendommen etter forholdene holdes rimelig i hevd. Det stilles ikke krav til driftsform. Det er i samsvar med praksis at skog kan drives gjennom en skogeierforening.

Den personlige driveplikten er ikke absolutt. Bortsett fra de tilfellene der eiendommen er løst på odelsrett, kan driveplikten oppfylles ved bortleie på bestemte vilkår. Både i normaltilfellene og hvor eiendommen er løst på odelsrett, kan det søkes om fritak fra driveplikt.

- *Vilkårene for bortleie* er fastsatt i odelsloven § 27 femte og sjette ledd. Det må være inngått en leieavtale som gjelder jordbruksarealet på eiendommen. Avtalen må gå ut på at jorda leies bort som tilleggsjord, og avtalen må ha en varighet på minst 10 år. Avtalen må dessuten være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger. En avtale som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten.
- Vurderingstemaene ved *søknad om fritak* er fastsatt i odelsloven § 27a første ledd. Ved avgjørelse av søknader om fritak fra driveplikt skal det på samme måte som ved søknad om fritak fra boplikten legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søker har til eiendommen, og på sø-

kerens livssituasjon. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene. I tillegg til dette skal det legges vekt på om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal, og på hvor viktig det er å holde det aktuelle jordbruksarealet i hevd.

Ved vesentlig mislighold av driveplikten, kan andre odelsberettigede, eventuelt den som eiendommen ble løst fra, kreve å få overta eiendommen, jf. odelsloven § 28 første ledd. Krever ikke andre odelsberettigede eller den saksøkte i løsnings-saken å få overta eiendommen, kan kommunen pålegge eieren å søke konsesjon selv om han som odelsberettiget i utgangspunktet var unntatt fra konsesjonsplikten. I konsesjonsvurderingen vurderes ervervet opp mot de hensyn konsesjonsloven skal ivareta, og resultatet kan bli at driveplikt fastsettes som konsesjonsvilkår, eller at konsesjon avslås. I siste instans kan tvangsauksjon være aktuelt. Nektet konsesjon, faller odelsretten bort for eieren og hans linje, jf. odelsloven § 29 andre ledd.

Kommunen og fylkeslandbruksstyret fører kontroll med at driveplikten overholdes.

5.1.1.2 Konsesjonsloven

Konsesjonsloven gjør unntak fra konsesjonsplikten når nær slekt erverver eiendom. Gjelder ervervet jord- og skogbrukseiendom over 100 dekar, eller dersom mer enn 20 dekar er fulldyrka, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen driver eiendommen i minst 5 år.

Innholdet i driveplikten følger konsesjonsloven § 5 annet ledd, og samsvarer med hovedreglene i odelsloven slik de er beskrevet ovenfor. Det kan også søkes fritak fra driveplikt på samme måte som etter odelsloven. Momentene i odelsloven § 27a er i praksis lagt til grunn ved avgjørelsen etter konsesjonsloven.

Misligholdes driveplikten vesentlig, kan erverver på samme måte som for odelsberettigede pålegges å søke konsesjon. Avslås konsesjon, kan eiendommen kreves overdratt til noen som lovlig kan erverve den, eventuelt kreves tvangssolgt.

5.1.1.3 Driveplikt som konsesjonsvilkår

Erverver som ikke omfattes av bestemmelsene om konsesjonsfrihet i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 må søke om konsesjon for ervervet. Konsesjon kan gis på vilkår, se konsesjonsloven § 11, dersom slike vilkår «finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme». Driveplikt kan være et slikt vilkår. Det har vært vanlig å stille vilkår om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom-

mer, og departementet har grunn til å tro at det som hovedregel blir stilt vilkår om personlig driveplikt.

Konsesjonsvilkåret må være saklig og konkret begrunnet. Det kan etter søknad lempes på vilkåret. Ved brudd på vilkår av vesentlig betydning kan konsesjonen trekkes tilbake, og eieren kan bli pålagt å selge eiendommen videre, på tilsvarende måte som beskrevet ovenfor for odelsberettigede eller nær slekt.

5.1.1.4 Arealkrav og begrepet eiendom

Både odelsloven og konsesjonsloven forutsetter at to vilkår knyttet til eiendommen er oppfylt for at det skal oppstå lovbestemt driveplikt. Begge lover har et arealkrav og eiendommene må være landbrukseiendommer. Disse vilkårene er formulert litt ulikt i de to lovene. De er beskrevet i kapittel 2.1.6 foran.

5.1.2 Vanhevdsbestemmelsen i jordloven

Det er fastsatt i jordloven § 8 at all dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal holdes i hevd. Til forskjell fra driveplikten gjelder plikten bare dyrka jord som kan drives lønnsomt av noen enten som selvstendig enhet eller som tillegg til annen landbrukseiendom, og den er ikke koblet til erverv av eiendommen. Plikten er etter dette en varig plikt for alle eiere som eier eiendommer med dyrka jord som kan drives lønnsomt. Plikten forutsetter ikke at eier selv driver eiendommen, men at han sørger for at manglende stell ikke fører til produksjonsegenskapene på arealet svekkes.

Begrepet dyrka jord omfatter jord som er kultivert og hvor manglende stell kan svekke produksjonsegenskapene på jorda. Det er kultiveringstilstanden på arealet som er avgjørende for om det dreier seg om dyrka jord, ikke hvorvidt arealet er i bruk til jordbruksproduksjon eller ikke. Jord som har vært dyrka kan av ulike grunner ha tapt karakteren av å være dyrka. Her er det en glidende overgang. Vanhevdet jord kan ikke tas i bruk til andre formål uten samtykke etter jordloven § 9.⁵⁵

At jorda skal holdes i hevd betyr ikke at den til enhver tid skal tjene en jordbruksmessig produksjon. Det innebærer at jorda så langt formålet tillater det, skal opprettholde sine produksjonsegenskaper. Påbudet omfatter også arealer som ikke er knyttet til en landbrukseiendom, for eksempel parkområder eller lignende. I praksis er det imidlertid for slike arealer lagt til grunn at det ikke kan gripes inn overfor vanhevd hvis jorda brukes til sitt lov-

⁵⁵ Nærstad 1967 s 106

lige formål. Ligger områdene helt og holdent unyttet, kan imidlertid jordbruksmessig produksjon påbys. Departementet kjenner ikke til at bestemmelsen har vært brukt i en slik sammenheng.

Bestemmelsen inneholder flere ulike virkemidler som tar sikte på å få vanhevdet jord i hevd eller få unytta jord i bruk igjen. Det kan nedlegges forbud mot tiltak som kan føre til at dyrka jord blir vanhevdet, eieren kan pålegges å sette i verk tiltak for å få vanhevdet eller unytta jord i lønnsom drift, han kan pålegges å plante arealet til med skog, eller myndighetene kan inngå avtale om bortleie av arealet på eiers vegne. Det kan også fastsettes et tvangsgebyr som løper frem til driften blir tatt opp. Det kan fastsettes slike vilkår for påleggene som anses nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme, for eksempel at arealene skal leies bort til nabobruk. Myndigheten til å fatte avgjørelser er lagt til kommunen.

Virkemidlene er etter praksis og forarbeider bare tatt i bruk etter en bred skjønnsmessig vurdering av forholdene. Avgjørelsen av om det skal gripes inn overfor vanhevd er knyttet til tid, sted, driftsforhold, omsetningsforhold, arbeidsforhold og personlige forhold⁵⁶. Oppfølgingen har dermed vært ulik avhengig av produksjonsverdi og plassering av areal; gode areal i aktive jordbruksområder følges tettere opp enn svake areal i områder med liten eller ingen jordbruksdrift.

Departementet gjennomførte høsten 1995 en undersøkelse som hadde som formål å skaffe informasjon om hvordan bestemmelsen ble praktisert. Undersøkelsen bygger på opplysninger fra fylkeslandbruksstyrene og deres praksis i årene 1992-95. Undersøkelsen viste at bestemmelsen ble lite brukt. I St.meld.nr. 34 (1995-96) hvor det er redegjort for undersøkelsen er bare 8 saker omtalt. Fylkeslandbruksstyrene opplyste at lokale myndigheter ved kontakt og i rådgivning til eierne som regel løser vanhevdspørsmålene gjennom frivillige ordninger uten at virkemidlene i loven ble tatt i bruk. Det går fram av St.meld. nr. 35 (1999-2000) som omhandler praksis i årene 1996-99 at det i den neste perioden ble fastsatt 9 pålegg etter jordloven § 8. 8 av disse sakene gjaldt i Finnmark. Det foreligger ikke statistikk som viser bruken av virkemidlene i dag.

⁵⁶ Ot.prp.nr. 72 (1993-94) s. 40 refererer til Innst O XV – 1954 s 28 der det heter: «Vanhevd kan ofte koma av at dei som driv eignedomen er gamle, at dei vantar økonomisk evne eller av andre årsaker som det er mindre grunn til å laste eigaren for. Jordstyret må her vise skjønnsemd og først og fremst hjelpa til som rådgjevar for eigaren i slike tilfelle som her nemnt. Er det derimot skort på vilje og tiltak som er årsaken får jordstyret nytte dei rådgjerder som denne paragrafen gir høve til.»

5.1.3 Historikk, og begrunnelser for reglene

5.1.3.1 Driveplikt

Bestemmelsen om lovbestemt driveplikt ble fastsatt i 1974. I 1995 ble reglene endret slik at den som overtar konsesjonsfritt kan oppfylle driveplikten ved bortleie av jordbruksarealet til tilleggsjord. Ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Reglene om driveplikt ble ikke endret. Arealgrensen for konsesjonspliktig erverv av bebygd eiendom ble imidlertid hevet, og bestemmelsene førte til en tilsvarende heving av arealgrensen for driveplikt. Dette innebar at færre landbrukseiendommer enn tidligere utløste driveplikt ved omsetning.

Da driveplikten ble innført i 1974, ble reglene om bo- og driveplikt begrunnet samlet, og uten at dette ble satt i sammenheng med jordlovens bestemmelser om vern av dyrka jord. En fremstilling av begrunnelsene er inntatt foran i kapittel 2.1.9. De odelsrettslige målsettingene dannet hovedbegrunnelsen for pliktene, en mente at pliktene ville kunne bidra til å verne om bøndernes eiendomsrett til den jorda de dyrket og drev, og som både hjem og yrke er knyttet til. I en høringsuttalelse til odelsloven la Landbruksdepartementet på sin side til grunn at bo- og drivepliktens primære målsettinger er at eier- og bruksforhold når det gjelder jord- og skogbrukseiendommer i størst mulig grad baseres på en selveiende bondestand som selv aktivt driver sine eiendommer⁵⁷.

I forarbeidene til endringen i driveplikten i 1995 la Landbruksdepartementet til grunn at hensynet til å sikre aktive brukere jord slik at de kan få til tjenlige driftsmessige løsninger er et formål som reglene om driveplikt måtte passes inn i⁵⁸. Departementet mente at det fortsatt var hensiktsmessig å se bo- og driveplikt i sammenheng, og ga uttrykk for at tilpassingen av driveplikten ikke tok sikte på å svekke de formålene som reglene om bo- og driveplikt skulle ivareta. Samtidig ga departementet uttrykk for at de faktiske forholdene i landbruket gjorde det nødvendig å skille mer mellom bo- og driveplikt⁵⁹. Departementet uttalte i tilknytning til dette:

«Målet for landbrukspolitikken er i dag m.a. å skape eit robust og sjølvstendig landbruk. Eit ledd i dette er å styrke driftsgrunnlaget på dei landbrukseigedomane som er i drift, jf. referata frå St.prp.nr. 8 (1992-93) og Innst. S. nr. 92

⁵⁷ Ot.prp.nr. 59 (1972-1973) side 26 annen spalte.

⁵⁸ Ot.prp.nr. 72 (1993-1994) side 69 annen spalte første hele avsnitt.

⁵⁹ Ot.prp.nr. 72 (1993-1994) side 69 første spalte fjerde hele avsnitt. «Departementet meiner likevel at det slik stoda i dag er for landbruket er grunnlag for å løyse på denne bindinga, og la pliktene ha kvar sine sjølvstendige føremål.»

(1992-93) som er lagt inn under kapittel 3. Det må leggjast til rette for å få gode stabile driftseiningar, og ein må freiste å redusere unødverdige kostnader. Omsynet til å oppretthalde rasjonelle driftseiningar og få til betre utnytting av driftsapparatet må speglast i reglane om bruken av landbruksressursane. Med den bruksstrukturen som finst i Norge, med mange og små bruk, slik ein har vist det i kapittel 4.1.3 tabell 6-12, må omsynet til å sikre aktive brukarar jord ut fra dette tilleggast meir vekt enn tidlegare, og utan at ein gjer bruk av inngripande verkemiddel som forkjøp eller oreigning. Framlegget om at driveplikta er oppfylt ved bortleige ved kontrakter av ei viss lengd, er eit konkret framlegg som kan byggje opp om ei slik utvikling. Ordninga er såleis eit verkemiddel som supplerer dei langsiktige måla for landbrukspolitikken som ein har lagt til grunn for framlegget til ny jordlov, jf. utkastet § 1.»

I 2003 avgjorde EF-domstolen en sak fra Østerrike som gjaldt konsesjon og personlig bo- og driveplikt. Domstolen fant at bestemmelsene om driveplikt i Østerrike var i strid med kravet om fri flyt av kapital. Avgjørelsen førte ikke til endringer i de norske reglene, men det ble fremhevet i veiledningsmateriellet⁶⁰ at avgjørelser om konsesjon og bo- og driveplikt måtte bygge på en konkret individuell vurdering der en bl.a. tok stilling til om det var nødvendig at eieren skulle drive eiendommen.

5.1.3.2 Vanhevd

Påbudet om å holde dyrka jord i hevd i den form regelen har i dag kom inn i jordloven av 1955 og ble opprettholdt i ny jordlov i 1995. Bestemmelsen er begrunnet ut fra et ønske om å ta vare på produksjonsegenskapene for dyrka jord. Det går fram av forarbeidene at vernet bygger på at produktive areal er et begrenset gode som det er et viktig nasjonalt mål å ta vare på. Dette reflekteres slik i forarbeidene til loven av 1995⁶¹:

«I nasjonal samanheng er det for det fyrste viktig å ta vare på tilstrekkeleg produktive areal slik at ein – om det vert nødvendig – kan dekke nasjonen sitt behov for mat. Det er for det andre viktig å halde areala i landbruks- og miljømessig stand slik at dei er eigna til produksjon.»

Det ble likevel vist til at en del av det unytta jordbruksarealet ikke lenger kunne regnes som praktisk eller økonomisk drivverdig. Arealene kunne være tungdrevne, ha en dårlig bruksstruktur, eller det ville kreve stort kapitalbehov å fornye

produksjonsutstyret. Produksjon til andre formål kunne da være en aktuell og fornuftig utnyttelse av eiendommen med mindre slik produksjon førte til at produksjonspotensialet led skade. Gjeldende bestemmelse ble derfor ved lovendring i 1995 knyttet til dyrka mark som kan gi grunnlag for lønnsom drift.

5.1.4 Revisjon av odelsloven

Odelslovutvalget foreslo i NOU 2006:26 en rekke endringer i odelsloven. Kapittel 2.1.10 foran inneholder en beskrivelse av de forslag som har sammenheng med driveplikt. Utvalget foreslo bl.a. at bo- og driveplikten blir samlet i konsesjonsloven, og at pliktene ved odelsløsning ble redusert fra 10 til 5 år.

5.2 Behovet for endringer

Det er lagt til grunn i St.prp. nr. 1 (2006-2007) for Landbruks- og matdepartementet at det er et mål for jordvern at den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010. Dette arbeidet har stor prioritet, og det krever at mange ulike virkemidler tas i bruk systematisk for å få til denne reduksjonen av nedbyggingen. Tall fra kommunene viser for eksempel at det er omdisponert mer areal etter plan- og bygningsloven og jordloven i 2006 enn i 2005, men mindre enn i årene før 2005⁶². Forskjellene har trolig sammenheng med omleggingen av rapporteringsverktøy – til dagens KOSTRA-rapportering. Det foreligger klare indikasjoner på at tallene både for 2005 og 2006 inneholder en underrapportering.

I Soria-Moria erklæringen går det fram at regjeringen vil sørge for at kulturlandskap ikke gror igjen og forfaller, og at det i den forbindelse skal satses på en bærekraftig bruk som er viktig for landskapsvern og biologisk mangfold. Det er forutsatt i St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand at regjeringen bl.a. vil

«Videreutvikle en landbrukspolitik som bevarer et levende landbruk og et levende jordbrukslandskap i hele landet og sikre verdier knyttet til de historiske jordbruksarealene, dvs. areal som har vært brukt og preget av jordbruksvirksomhet og som har vært ute av drift for kortere eller lengre tid.»⁶³

⁶⁰ Rundskriv M-5/2003 og M-2/2004

⁶¹ Ot.prp.nr. 72 (1993-1994) s 37 andre spalte

⁶² Totalt ble det omdisponert ca. 13.650 dekar i hele landet, hvorav ca. 7.650 dekar dyrka jord og ca. 6.000 dekar dyrkbar mark. Nydyrket areal fortsetter å øke, og er i 2006 ca. 11.600 dekar som er ca. 900 dekar mer enn i 2005.

⁶³ St.meld. 26 (2006-2007) kapittel 5.3.1.

I St.prp.nr. 1 (2006-2007) er det dessuten gitt uttrykk for at spesielt verdifulle kulturlandskap skal være dokumentert og ha fått en særskilt forvaltning innen 2010.

Departementet mener med dette som grunnlag at det er behov for å styrke de virkemidler som tar sikte på å holde jordbruksarealet i drift. I en del områder med aktiv jordbruksdrift, har det vist seg lettere å få til en enighet om at de produktive områdene ikke bør omdisponeres enn i områder der ressursene ikke er i bruk. En styrking av virkemidlene kan sammen med annen innsats føre til at omdisponeringstakten på dyrka arealer dempes. Den vekt som det i dag legges på hensynet til kulturlandskapet tilsier også at virkemidler som bidrar til å holde jordbruksareal i drift bør være effektive. Reglene om driveplikt er et slikt virkemiddel som må ses i sammenheng med andre virkemidler som har dette for øyet. Eksempler på slike virkemidler er jordlovens påbud om å holde dyrka jord i hevd, forbudet mot omdisponering av dyrka jord og økonomiske og juridiske virkemidler som tar sikte på å ivareta hensynet til kulturlandskapet. Beskrivelsen i kapittel 5.1 viser at det ikke er lagt nevneverdig vekt på denne sammenhengen ved utformingen av gjeldende regler. Departementet mener dette er uheldig, og at driveplikten bør utformes slik at den kan bidra til et samspill med disse virkemidlene på en effektiv måte.

Jordloven § 8 inneholder et påbud om å holde dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift i hevd. Kommunen kan følge dette opp med bruk av virkemidler når arealet ikke er i bruk eller blir vanhevd. Det er mange eksempler på at det foregår et langvarig forfall av arealtilstanden før karakteristikken vanhevd synes dekkende for det som skjer. Det finnes også eksempler på at offentlige myndigheter av ulike årsaker har hatt vansker med å komme i reelt inngrep med vanhevdssituasjonen. Dette er særlig påpekt av fylkene i nord; Nordland og Troms, men departementet har grunn til å tro at vanskene også gjør seg gjeldende i andre deler av landet, om enn ikke i like stort omfang. Ses bestemmelsene om vanhevd og driveplikt i sammenheng, har departementet grunn til å tro at kommunene lettere kommer i inngrep med manglende stell av produktive jordbruksarealer på et tidligere tidspunkt enn i dag.

Endringen av bestemmelsen om driveplikt i 1995 tok sikte på å sikre aktive brukere jord slik at de kunne få til tjenlige driftsmessige løsninger. Endringen innebar på den annen side ikke noen endring i målet om at den som driver arealet selv eier det. Det gjør seg gjeldende en rekke kryssende hensyn her. Leieomfanget er i dag stort, og

vi har sett at det har skjedd en økning av leieareal i hele landet i de senere årene⁶⁴. Avtalene kan være langvarige leieavtaler, men i mange tilfeller dreier det seg også om at areal tillates brukt uten vederlag, uten at avtaleforholdet mellom leietaker og utleier har noen forpliktende eller langvarig karakter. Disse forholdene viser at det er behov for virkemidler knyttet til leie som legger til rette for en bruksstruktur som kan bidra til trygghet i leieforholdet, effektiv drift av jordbruksarealene, og som også sikrer at det tas langsiktige hensyn i driften. Virkemidlene kan bidra til å styrke sysselsetting, verdiskaping og bosetting, men også hensynet til jordvern og kulturlandskap. Reglene om driveplikt må tilpasses dette.

5.3 Forslag, driveplikt på landbruks-eiendom

5.3.1 Begrunnelsen for driveplikt på landbruks-eiendom

Som nevnt er formålet med bo- og driveplikten nært knyttet til ønsket om at eier og bruker skal være den samme. Når driveplikten kan oppfylles ved bortleie, er driveplikten isolert sett i liten grad egnet til å legge til rette for dette. Dette gjør at det heller ikke er grunn til å anta at driveplikten har nevneverdig betydning for hvem som får overta gården, jf. omtalen av dette under kapittel 2.4.1.1 om begrunnelsen for boplikt på landbrukseiendom.

Mange ulike forhold innvirker på drift av landbrukseiendom. Viktige eksempler på dette er brukers kunnskapsnivå og holdninger som bl.a. reflekteres i yrkestilknytning og ærgjerrighet. Andre forhold som bør nevnes er tradisjon, om eiendommen ligger i et aktivt jordbruksmiljø, samt eiendommens størrelse og avkastningsevne. Ligger eiendommen i et aktivt landbruksområde og har et slikt ressursgrunnlag at driften gir avkastning samtidig som eieren har kunnskaper og holdninger som styrker viljen til aktiv drift, er det påregnelig at eiendommen vil bli drevet uavhengig av om eieren har noen plikt til å drive den eller ikke. Mangler en eller flere av disse faktorene øker risikoen for at det får uheldige følger for driften.

⁶⁴ Det totale jordbruksarealet i drift har over tid holdt seg relativt stabilt, samtidig som tallet på aktive jordbruksbedrifter er betydelig redusert. Det betyr at arealet av leiejord har økt. En jordbruksbedrift kan leie jord fra en eller flere landbrukseiendommer. I 1989 og 1999 var det hhv 39% og 55% av jordbruksbedriftene som hadde leid jordbruksareal. Leiejordsandelen utgjorde hhv 23% og 31%. Tall for 2005 viser en leiejordsprosent på 38 av totalt jordbruksareal i drift, mens foreløpige tall for 2006 viser tilsvarende en prosent på 39 eller 4 053 000 dekar leid jordbruksareal.

Bestemmelsen om driveplikt bør etter departementets vurdering ses i en slik sammenheng. Det innebærer at driveplikten må vurderes som en del av samfunnets sikkerhetsnett for å sikre at jordbruksarealet blir holdt i hevd, jf. omtalen av dette foran i kapittel 5.2.

Utgangspunktet for den samfunnsmessige begrunnelsen for driveplikt er dermed først og fremst å finne i jordlovens formålsbestemmelse. Bestemmelsen legger til grunn at arealressursene skal brukes på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og dem som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres slik at det legges til rette for en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Dette innebærer at en må ta hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. Bruken må være miljøforsvarlig, ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Sammenhengen mellom formålsbestemmelsen i jordloven og driveplikten knytter seg til hensynet til jordvern, kulturlandskap og en eier- og bruksstruktur som samlet kan bidra til driftsmessig gode løsninger. 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. Målet går ut over de fem første årene etter erverv av eiendommen. En lovbestemt plikt til å drive som bygger på denne begrunnelsen kan ikke ha som mål at arealene skal drives optimalt, men forutsetter forsvarlig drift som innebærer at produksjonsegenskapene på arealet ikke svekkes.

5.3.2 *Begrunnelse for driveplikt hvor eiendommen er løst på odel*

På samme måte som for boplikt er driveplikt i odelsløsningstilfellene begrunnet ut fra rettferdighetsbetraktninger⁶⁵. Det er ikke urimelig å kreve at den som overtar en eiendom fra en som driver den, eller har til hensikt å drive den, må drive selv for å komme i eierposisjon på bekostning av andre. Som for boplikten vil driveplikt i disse tilfellene kunne bidra til å verne om bøndenes eiendomsrett til jorda når hjem og yrke er knyttet til den. Synspunktet forutsetter at det dreier seg om eiendom-

mer som kan gi grunnlag for landbruksdrift enten alene, eller i tilknytning til annen eiendom.

Hvis denne begrunnelsen alene skal begrunne driveplikt ved odelsløsning forutsetter dette at overtakeren selv driver eiendommen. Den åpner ikke for at driveplikten kan oppfylles ved at andre driver den. Dette følger av gjeldende regler og er også lagt til grunn i *lovutkastet I odelsloven § 28 andre ledd*.

5.3.3 *Hva driveplikten bør omfatte*

5.3.3.1 *Varig driveplikt*

De hensyn som begrunner driveplikten jf. omtalen i kapittel 5.2 og 5.3.1 tilsier at plikten bør være varig og ikke som i dag bare gjelde de fem (ti ved odelsløsning) første årene etter at eiendommen er ervervet. Det har vært antatt at bo- og driveplikt som gjelder de fem første årene etter ervervet bidrar til at eieren blir boende på eiendommen og sørger for at den blir drevet også etter at plikten opphører. Departementet mener dette har gode grunner for seg når det gjelder boplikt. Når bo- og driveplikt ses i sammenheng slik det gjøres etter gjeldende regler, kan det vel også ha formodningen for seg at dette i noen grad slår til for driveplikt. Skal driveplikten fungere selvstendig som et virkemiddel for å holde jordbruksarealet i hevd til beste for fremtidige generasjoner, er det likevel ikke tilstrekkelig med en driveplikt som gjelder de fem første årene etter overtagelsen. Driveplikten må derfor utvides til å gjelde hele eierperioden. Se *lovutkastet II jordloven § 8 første ledd*.

I jordloven § 8 er det fastsatt forbud mot vanhevd av dyrka jord. En varig driveplikt innebærer at myndighetene lettere kan gripe inn overfor manglende drift før jorda blir vanhevd. Dette bidrar til å styrke muligheten for å opprettholde de matproduserende arealene.

Plikten til å drive oppstår når eieren tar over eiendommen. Dersom driveplikten blir varig er det ikke nødvendig å ha egne regler om driveplikt for odelsberettigede eller ved odelsløsning. Det må imidlertid i odelsloven henvises til driveplikten slik at misligholdstilfellene fanges opp. Se *lovutkastet I odelsloven § 28 første og annet ledd*. Departementet mener at de rettferdighetsgrunnene som begrunner løsningsretten ikke tilsier at løsningsrett bør kunne gjøres gjeldende i hele eierperioden. Departementet foreslår derfor å avgrense løsningsretten ved mislighold til fem år slik hovedregelen er i dag, og slik at dette også avgrenses til samme tidsperiode som for boplikt. Avgrensingen går fram av første ledd, og innebærer også at odelslovutvalgets

⁶⁵ Det går fram av *lovutkastet odelsloven § 28 første ledd* at departementet mener at manglende drift må kunne forfølges av de odelsberettigede.

forslag om å redusere pliktiden fra 10 til 5 år ved odelsløsning følges opp.

5.3.3.2 Driveplikt for jordbruksareal, ikke skog

Gjeldende regler om driveplikt gjelder i prinsippet drift av fulldyrka mark, overflatedyrka mark, gjødsla beite og skog. Det har imidlertid vært reist spørsmål ved hva driveplikt på skog egentlig innebærer, og på hvilket tidspunkt en slik driveplikt eventuelt skulle anses som misligholdt (dette har sammenheng med at driveplikten er begrenset til fem eller ti år). Ved vedtakelse av ny skogbrukslov med tilhørende forskrifter er det fastsatt bestemmelser om krav til foryngelse og miljøvennlig drift av skog. Etter departementets vurdering er det ikke behov for driveplikt for skog som supplement til disse reglene. En driveplikt på skog har heller ikke nevneverdig sammenheng med begrunnelsen for driveplikten slik departementet har skissert den i kapittel 5.2 og 5.3.1 ovenfor. Departementet mener etter dette at driveplikten ikke bør gjelde skog.

Det kan i forlengelsen av dette reises spørsmål om driveplikten heller ikke burde gjelde gjødsla beite. Dersom eieren legger ned egen drift, kan det være vanskelig å få leid bort. En driveplikt som omfatter også slike arealer kan oppfattes som svært streng, og den kan føre til at mange får behov for å søke fritak. Når driveplikten begrunnes ut fra et ønske om å unngå gjengroing av kulturlandskapet mener imidlertid departementet at den også bør omfatte gjødsla beite⁶⁶.

Departementet har etter dette kommet til at driveplikten bør gjelde jordbruksareal. Forslaget går fram av *lovutkastet II jordloven § 8 første ledd*.

5.3.3.3 Personlig driveplikt, eller driveplikt som kan oppfylles ved bortleie

Fastsettes det at driveplikten skal være varig, er det et spørsmål hvorvidt driveplikten skal være personlig, eller om gjeldende regler om at driveplikten skal kunne oppfylles ved bortleie på visse vilkår bør opprettholdes.

Departementet har grunn til å anta at valget av løsning på dette punkt vil kunne få ikke ubetydelige følger for bruksstrukturen. Eier- og bruksstrukturen i landbruket er skapt over lang tid. Den eksisterende strukturen er bl.a. en følge av at rammebetingelsene for drift veksler. Det samme gjør sammenhengen mellom disse rammebetingelsene. Ved vurderingen av innholdet i driveplikten

er det nødvendig å forholde seg til at mange aktive yrkesutøvere i landbruket baserer mye av drifta si på leieareal, og at utviklingen har gått i retning av at mer areal enn tidligere leies bort.

Jordloven § 1 inneholder i dag det sentrale målet for bruksstrukturen i landbruket. I jordloven § 1 første og annet ledd er det lagt til grunn som et mål at arealressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Konsesjonsloven § 1 omtaler også bruksstruktur, men på grunn av hovedinnretningen med at den gjelder erverv av fast eiendom, er den i noe større grad rettet inn som et mål for eierstrukturen. Loven har bl.a. som mål å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Det er lagt til grunn i forarbeidene⁶⁷ at det er et mål at den som eier arealet også selv bør drive det. Formuleringen av målet kan også snus: Det er da et mål at den som driver arealet bør eie det selv.

Etter en lovendring i 1996 kan driveplikten både etter konsesjonsloven og etter odelsloven oppfylles ved bortleie på visse vilkår⁶⁸, bl.a. at leiekontrakten er på minst 10 år, at den er skriftlig, og at den bidrar til driftsmessig gode løsninger. Reglene om driveplikt etter odelsloven og konsesjonsloven er følgelig et av flere element i samspillet mellom eie og leie. Disse reglene bidrar trolig til å øke andelen som leies bort, men bestemmelsene sikrer samtidig at leieavtalene har en tidshorisont som gjør det lønnsomt å investere i arealene.

Departementet mener at behovet for å styrke aktive brukere ved å legge til rette for at de kan sikre seg tilleggsjord gjennom leieavtaler er svært viktig også i årene framover. Departementet mener samtidig at det er et viktig landbrukspolitisk mål at den som eier arealet bør drive det selv. Det siste målet skulle tilsi at driveplikten bør være personlig. Med de kryssende hensynene som gjør seg gjeldende, ville en slik løsning være å gå for langt. Statistikk over mange tiår viser at endringer i eierstrukturen ikke skjer frivillig i nevneverdig omfang. Departementet mener det er nødvendig å sikre tilgang på tilleggsarealer til dem som vil drive aktiv landbruksdrift. Denne tilgangen er i dag størst på leiemarkedet, og dette er et forhold som må antas å fortsette. Det vises bl.a. til de holdningene som er referert under punkt 2.4.1.1 i tilknytning til undersøkelsen fra Møre og Romsdal⁶⁹. Dersom det fastsettes at driveplikten skal være varig

⁶⁶ Gjødsla beite og innmarksbeite er nesten det samme. Begrepet innmarksbeite vil bli brukt i forbindelse med utarbeidelse av ny statistikk.

⁶⁷ Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) s 66.

⁶⁸ Unntatt ved odelsløsning der driveplikten er personlig.

og personlig, vil muligheten for å sikre seg leieareal forsvinne. Departementet mener at dette ville være svært uheldig. Departementet ser også at det kan være vektige behov for eierne som tilsier at de leier ut jordbruksarealet sitt.

Dette nødvendiggjør at det fortsatt må være mulig å oppfylle driveplikten ved bortleie. Forslaget går fram av *lovutkastet II jordloven § 8 nytt annet ledd*.

Det alt vesentlige av jordbruksarealet drives i dag enten av eier, eller ved bortleie. For arealer som ligger brakk kan forslaget føre til at ny eier blir pålagt å leie bort, noe som vil kunne øke leiejordarealet. Det kan ikke sies noe sikkert om forslaget om varig driveplikt med mulighet for å oppfylle driveplikten ved bortleie vil føre til endringer i leiejordomfanget. Det må imidlertid som i gjeldende regler, stilles opp vilkår som kan redusere ulemper ved leiejord. I Landbruksmeldingen, St.meld. nr. 19 (1999-2000) uttalte departementet om behovet vilkår for at driveplikten kunne oppfylles ved bortleie:

«Ut over avtalelovens regler finnes ikke lovregler som regulerer forholdet mellom grunneier og leietaker i rene jordleieforhold. Departementet har registrert at det skjer en økning av antallet leieforhold i alle fylker. Det går videre fram at mange av disse avtalene er kortvarige. Dette fører med seg ulemper for alle de involverte; for eier, for leietaker og for forsvarlig langsiktig forvaltning av arealressursene. Kombinert med dette bør leietakers stilling styrkes slik at det utvikles et driftsopplegg basert på langsiktighet med sikkerhet for produksjonsgrunnlaget over noe tid. Varige leieavtaler kan også bidra til å opprettholde kulturlandskapet, og at arealressursene blir drevet godt agronomisk.

Departementet mener at jordleieavtale som et hovedprinsipp skal vare i minst 10 år. Leietaker med langvarige leieforhold bør gjennom lovgivning gis fortrinnsrett til fornyelse av leieforhold, og den samme fortrinnsrett bør også gjelde når den innleide eiendommen selges og den nye eieren vil oppfylle driveplikten ved bortleie. Ved et stort omfang av avtaler med rett til langvarig leie, for eksempel mer enn 10 år, er det videre nødvendig å ha bestemmelser som kan forebygge og redusere konflikter mellom avtalepartene. Det må legges til rette for at partene kan heve avtalen i leieperioden, for eksempel ved sykdom, mislighold eller død. Slike

regler er trolig en forutsetning for at utleier kan føle trygghet i sitt eierskap.»

Departementets syn er også i dag at det er grunn til å være varsom med å gå inn med omfattende reguleringer av leiemarkedet. Hensynet til en tjenlig langsiktig ressursforvaltning og til rasjonell drift av jordbruksareal er samtidig viktige elementer ved utformingen av reglene om driveplikt.

Departementet mener derfor at muligheten til å oppfylle driveplikten ved bortleie bør kombineres med vilkår som styrker leietakers stilling og ivaretar de langsiktige hensynene ved drift av jordbruksarealet. Dette har sin begrunnelse i ønsket om å styrke sysselsetting, verdiskaping og bosetting. Det har også en begrunnelse i hensynet til jordvern og kulturlandskap. Gjeldende vilkår om at leieavtalen skal være på minst 10 år, skal være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger bør opprettholdes. Har eieren inngått en leieavtale som er i strid med disse forutsetningene, bør myndighetene kunne gripe inn, og avtalen bør ikke kunne gjøres gjeldende mellom partene. Departementet viser til at hensynene bak bestemmelsen tilsier en slik løsning. Se *lovutkastet II jordloven § 8 annet ledd*.

Departementet har lagt til grunn at driveplikten som i dag oppstår for ny eier ved ervervet. Det er grunn til å tro at ny erverver regelmessig vil ha behov for noe tid å områ seg på, jf. at plikten enten kan oppfylles personlig eller ved en leiekontrakt som bl.a. skal være på 10 år. Departementet antar at dagens ordning der eieren innen ett år må ha sørget for en tilfredsstillende løsning slik at driveplikten oppfylles, kan opprettholdes. Se *lovutkastet II jordloven § 8 første ledd annet punktum*.

5.3.4 Plassering av bestemmelsene om driveplikt

Bestemmelsene om driveplikt er i dag knyttet til ervervssituasjonen, og de er inntatt i konsesjonsloven og odelsloven. Departementet har ovenfor begrunnet driveplikten ut fra samfunnshensyn som ikke er knyttet til odelsretten, og det er foreslått at plikten blir varig og skal gjelde jordbruksareal. Dette gjør det etter departementets vurdering mer naturlig å lovfeste plikten i jordlovens kapittel IV Om vern av dyrka og dyrkbar jord enn i konsesjonsloven og odelsloven. En slik plassering tydeliggjør de samfunnshensyn som ligger til grunn for driveplikten på en bedre måte enn i dag, jf. at disse samfunnshensynene er sentrale i jordlovens formålsbestemmelse og i forbudet mot vanhevd i jordloven § 8.

⁶⁹ Frivilleg omsetjing av landbrukseigedomar, Rapport frå prosjektet «Metodar for jordformidling», Fylkesmannen i Møre og Romsdal landbruksavdelinga 1998, tabell 7.

Som nevnt var Odelslovutvalget delt i spørsmålet om bestemmelsene om bo- og driveplikt skulle tas ut av odelsloven og flyttes til konsesjonsloven. Utvalgets vurderinger gjaldt imidlertid driveplikten slik den er utformet i dag. Deres forslag er derfor ikke dekkende når driveplikten blir en varig betingelse for eierskapet.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at bestemmelsene oppheves i konsesjonsloven og odelsloven, samtidig som de innarbeides i ny form i jordloven, se lovutkastet, jordloven § 8.

Departementets forslag tar likevel høyde for at det ut fra rettferdshensyn fortsatt bør være driveplikt med løsningsadgang for den som løser en eiendom på odel. Se *lovutkastet I odelsloven § 27*.

5.3.5 Fritak fra driveplikt

Departementet legger til grunn at det bør være mulig å få fritak fra driveplikten, enten midlertidig eller varig. Det kan være mange ulike grunner til at driften ikke kan opprettholdes. Eksempler på dette er hvor det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eller hvor eieren er i en livssituasjon der bortleie i 10 år ikke gir noen tjenlig løsning verken målt ut fra eierens interesser eller ut fra de samfunnsbehovene som gjør seg gjeldende i saken.

Ved søknad om fritak fra både bo- og driveplikt etter gjeldende regler skal det tas hensyn til ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen, på søkerens tilknytning og livssituasjon, eiendommens størrelse, avkastning og husforholdene. I sak som gjelder driveplikten skal det også tas hensyn til om det i området der eiendommen ligger er eiendommer som har bruk for tilleggsareal, og hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd.

Når driveplikten bl.a. begrunnes ut fra jordlovens formålsbestemmelse, jf. omtalen av begrunnelsen i kapittel 5.3.1 ovenfor, er disse momentene, med unntak for søkers tilknytning og husforholdene, etter departementets syn fortsatt av relevans for vurderingen av om det bør gis fritak fra driveplikt. Departementet mener derfor utformingen av en bestemmelse om fritak fra driveplikt bør ta utgangspunkt i disse momentene. I departementets forslag, inntatt i *lovutkastet II jordloven § 8a* er det derfor vist til at det skal legges vekt på hvor viktig det er å holde det aktuelle arealet i hevd, på eiendommens størrelse, avkastningsevne, og om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal også legges vekt på søkers livssituasjon. Hvor eiendommen er løst på odel, mener departementet at de rettferdigetshensyn som begrunner bo- og driveplikt tilsier at det også bør legges vekt på dette ved

avgjørelsen av om det skal gis fritak. Departementet oppfatter det slik at disse kriteriene vil gi rom for et balansert skjønn også i de situasjonene som er beskrevet i første avsnitt i dette kapitlet som inneholder en redegjørelse for behovet for en fritaksregel.

5.3.6 Manglende oppfylling av driveplikten

Manglende oppfølging av bo- og driveplikt følger i dag av reglene i konsesjonsloven og odelsloven. Reglene er beskrevet foran under kapittel 5.1. Når bestemmelsen om driveplikt endres og flyttes til jordloven får konsesjonslovens sanksjonssystem ikke lenger anvendelse. Spørsmålet er da om nye bestemmelser bør innarbeides i jordloven, eller om det er mer hensiktsmessig å foreta en tilpassing av de bestemmelsene som allerede finnes i jordloven. I tillegg til dette må odelslovens bestemmelser tilpasses slik at andre odelsberettigede fortsatt har mulighet til å løse eiendommen dersom driveplikten misligholdes.

Departementet er av den oppfatning at det vil være tilstrekkelig å foreta noen få tilpassinger i jordloven, og foreslår ikke å innføre noe nytt sanksjonssystem knyttet til driveplikten. Departementet foreslår følgende:

- Gjeldende jordlov § 8 tredje ledd endres slik at dersom driveplikten ikke overholdes, kan kommunen pålegge eier eller leier å sette i verk ulike tiltak for at jorda skal gi lønnsom drift. Dette omfatter også pålegg om bortleie for en tid på inntil 10 år. Departementet antar at dette vil kunne være særlig praktisk i saker som gjelder mislighold av driveplikt. Forslaget går fram av *lovutkastet II jordloven § 8 fjerde ledd*, og innebærer bl.a. også at kravet etter gjeldende rett om at misligholdet må være vesentlig, faller bort.
- Gjeldende jordlov § 8 fjerde ledd endres slik at kommunen, dersom driveplikten ikke overholdes, kan gi pålegg om at jord som ikke kan drives lønnsomt skal plantes til med skog. Kommunen kan alternativt ut fra hensynet til kulturlandskapet pålegge andre tiltak for slike arealer. Forslaget går fram av *lovutkastet II jordloven § 8 femte ledd*.
- Gjeldende jordlov § 19 utvides slik at kommunen og fylkesmannens plikt til å føre tilsyn også omfattes av § 8 som gjelder driveplikt og vanhevd. Se *lovutkastet II jordloven § 19*. Dette erstatter også tilsynsplikten etter odelsloven § 29 første ledd.
- Gjeldende jordlov § 20 opprettholdes som i dag slik at overtredelse av bl.a. § 8 kan følges opp

med pålegg om tvangsgebyr. Dette vil også kunne brukes som virkemiddel dersom driveplikten ikke overholdes.

- De odelsberettigedes mulighet til å følge opp et eventuelt mislighold er i forslaget ikke koblet til det offentligrettslige sanksjonssystemet. Dette tilsvarer den løsningen som er foreslått for boplikt, jf. omtale av dette foran i kapittel 2.4.4, 2.4.6.2 og 2.4.7.
- Gjeldende odelslov § 28 første ledd endres slik at den viser til driveplikten etter jordloven, og det fastsettes en frist på 5 år etter at overtagelsen fant sted⁷⁰. Dette innebærer at de odelsberettigede innen denne fristen vil kunne kreve eiendommen løst på odel uten hinder av om eieren har bedre odelsrett dersom driveplikten er misligholdt. Se *lovutkastet I odelsloven § 28 første ledd*. Endringen er en tilpassing og videreføring av gjeldende bestemmelse, og departementet antar at det innebærer at misligholdet, som i dag, må være vesentlig for at det skal oppstå løsningsadgang.
- Gjeldende odelslov § 28 andre ledd endres slik at den viser at driveplikten for odelsløser er personlig og gjelder i 5 år. Se *lovutkastet I odelsloven § 28 andre ledd*. I slike tilfeller har både andre odelsberettigede og den eiendommen er løst fra løsningsrett.

6 Del 6. Slektskapsunntaket mv. ved nedsatt konsesjonsgrense

6.1 Gjeldende regler, nedsatt konsesjonsgrense

6.1.1 Oversikt

Konsesjonsfriheten for bebyggd eiendom kan med hjemmel i konsesjonsloven § 7 settes ut av kraft ved forskrift. Slik forskrift kan fastsettes for den enkelte kommune og innebærer at konsesjonsplikt oppstår ved erverv av eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, og som er under arealgrensen for konsesjonsfritt erverv av bebyggd eiendom. Erververen må, for å unngå å måtte søke konsesjon, i slike tilfelle forplikte seg til at eiendommen skal nyttes som helårsbolig av ham selv eller andre, jf. konsesjonsloven § 7. Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsfor-

mål, jf. § 7 siste ledd. Slik forskrift betegnes ofte som «0-grenseforskrift», eller også som forskrift om boplikt, noe som er unøyaktig. Dette skiller seg ut fra bo- og driveplikten på landbrukseiendom.

Kongen kan etter konsesjonsloven § 7 første ledd sette konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for bebyggd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Konsesjonsfriheten kan også settes ut av kraft ved erverv av hus under oppførelse, og ferdig oppførte hus som ikke er brukt til helårsbeboelse, dersom eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål. Formålet med forskriftene er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, jf. § 7 siste ledd. Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kan sies å utfylle reglene om boplikt, slik at de kommunene hvor det er nødvendig av hensyn til bosettingen også kan få innført boplikt på boligeiendom.

Reglene innebærer at den enkelte kommune kan be om å få innført forskrift som innfører konsesjonsplikt på (bebygde) eiendommer som er under arealgrensen i konsesjonsloven. Der det er innført slik forskrift, må den som kjøper en boligeiendom til annet enn boligformål, søke konsesjon. I dagligtale omtales dette som en form for boplikt. Bestemmelsene forutsetter ikke at erververen selv må bo på eiendommen, boplikten kan oppfylles av andre. Innholdet i boplikten følger for øvrig de samme bestemmelser som for lovbestemt boplikt så langt reglene passer, se § 7 fjerde ledd, jf. § 6. På samme måte som de øvrige bestemmelsene om boplikt oppstår konsesjonsplikten ved overdragelse av eiendommen. Det følger av § 7 femte ledd at tilflyttingsfristen er ett år, men at den kan forlenges. Overdras eiendommen til nær slekt oppstår det ikke konsesjonsplikt, men slik konsesjonsfrihet gjelder bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Virkningen av forskriften må ses i sammenheng med hvordan reglene om bruksendring etter plan- og bygningsloven blir praktisert.

Forskriften innebærer ikke et absolutt forbud mot å bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig. Kommunen skal i forbindelse med konsesjonsbehandlingen ta stilling til om eiendommen skal brukes til helårsbolig, eller om den kan brukes til andre formål, for eksempel fritidsbolig. Det følger av konsesjonsloven § 10 at konsesjon skal gis når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Dette innebærer at det bare er bosettingshensynet som kan begrunne et avslag på konsesjonssøknaden.

⁷⁰ Dette omfatter også odelsløsning, og det er i samsvar med forslag fremsatt av odelslovutvalget.

69 kommuner har i dag⁷¹ innført slik forskrift. Hvilke kommuner som velger å ha forskrift har variert over tid, men det samlede antallet har vært nokså stabilt over flere tiår, og uavhengig av endringer i arealgrensen i konsesjonsloven. Statistikken viser at det for de enkelte år er store variasjoner i tallet avgjorte konsesjonssaker. I 2005 ble det registrert 124 saker⁷². I 24 saker avslo kommunene konsesjon, og i 24 saker ble det satt vilkår for konsesjon. Hovedtyngden av avslag og vilkår er gitt i fylkene Aust- og Vest-Agder. Departementet har ikke opplysninger om hva vilkårene går ut på.

6.1.2 Slektskapsunntaket

Etter gjeldende regler er nære slektninger og besvogrede av overdrager unntatt fra plikten til å søke konsesjon. Dette gjelder også nær slekt som overtar eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig der hvor det er innført lokal forskrift om konsesjonsplikt ved slike erverv. I slike tilfeller er det etter gjeldende regler en betingelse for konsesjonsfriheten at eiendommen har vært i familiens eie i minst 5 år. Betingelsen ble tatt inn i loven i 2003.

I høringsnotat forut for denne lovendringen skrev Landbruks- og matdepartementet følgende om slektskapsunntaket:

«En annen praktisk måte å omgå reglene på er at generasjon nr. 1 erverver en bolig med konsesjonsplikt, og bebor eiendommen i en kort periode (0,5-2 år), for så å overdra den til neste generasjon. Generasjon 2 er da fritatt for konsesjonsplikt som følge av unntaket for nære slektninger i konsesjonsloven § 6 første ledd nr. 1. I ettertid kan familien på lovlig vis benytte boligen som fritidsbolig. Når dette er hensikten er en slik framgangsmåte ikke forenlig med intensjonene bak innføring av forskrift. De regler som gjelder i dag hindrer likevel ikke dette med mindre det første ervervet var proforma, noe som vanligvis er vanskelig å fastslå. Det er mulig å gjøre nære slektningers rett til å overta konsesjonsfritt betinget av en plikt til å bruke eiendommen som helårsbolig på samme måte som for erverver nr. 1. En viser her til hva som gjelder for landbrukseiendommer, jf. konsesjonsloven § 6 nr. 1 og 2, jf. odelsloven § 27. En annen måte er å oppheve slektskapsunntaket for de eiendommer som omfattes av slik conse-

sjonsplikt, eventuelt innskrenke kretsen av de nære slektningene som kan erverve konsesjonsfritt.

«...Bør konsesjonsfriheten for nære slektninger i saker som gjelder nedsatt konsesjonsgrense begrenses, oppheves eller gjøres betinget av boplikt som eventuelt kan være personlig?»

I høringen mottok departementet 57 kommentarer til spørsmålet, og spørsmålet utløste særlig et stort engasjement i kommunene. To kommuner mente konsesjonsfriheten burde begrenses. Arendal kommune mente for eksempel at konsesjonsfriheten burde gjelde foreldre, besteforeldre og søsken/halvsøsken. 14 kommuner mente at konsesjonsfriheten burde oppheves for nære slektninger, mens 34 kommuner mente konsesjonsfriheten burde gjøres betinget av boplikt. En rekke høringsinstanser mente etter dette at det var grunn til å gå lenger enn den endringen som ble vedtatt.

Høringsinnspillene er bl.a. gitt følgende omtale i Ot.prp. nr. 79(2002-2003):

«Lillesand kommune støtter tanken om å oppheve konsesjonsfriheten for nære slektninger. Det har i følge kommunen «vist seg vanskelig å håndheve forbud mot bruksendring pga. glidende overganger i bruken over tid.»

Gausdal kommune støtter også tanken om å oppheve konsesjonsfriheten for nære slektninger. Kommunen uttaler: «Konsesjonsfriheten for nære slektninger bør oppheves i slike saker. Det vil si at det blir ordinær konsesjonsfrihet betinget av boplikt slik som for andre folk. Det er ingen mening i at slektninger skal kunne beholde for eksempel barndomshjemmet i 0-konsesjonsområder som fritidsbolig. Ved upersonlig boplikt kan huset leies ut til andre.»

Hurum kommune mener også at konsesjonsfriheten for nære slektninger må bort. Kommunen uttaler at: «De aller fleste helårsboligene som blir brukt til fritidsformål i dag er overdratt innen familien. Dette vanskeliggjør målet om å opprettholde bosetting i hele kommunen.»

Også Justisdepartementet mener det er grunn til å vurdere nærmere om unntaket for nedsatt konsesjonsgrense for nære slektninger bør fastholdes. Justisdepartementet uttaler at: «For å hindre misbruk av konsesjonsfriheten for nærstående slik som beskrevet ovenfor, er det nevnt som en mulighet i høringsnotatet at konsesjonsfriheten for nærstående blir gjort betinget av en plikt til å bruke eiendommen som helårsbolig på samme måte som for erverver nr. 1. Vi har problemer med å se hva som da vil skille de nærståendes stilling fra andre kjøperes stilling. Også for andre kjøpere er det jo

⁷¹ Tallet er basert på liste på Statens landbruksforvaltnings hjemmeside pr. 1. februar 2008.

⁷² Antallet som ble oppgitt i KOSTRA var 301. Statens landbruksforvaltning har rettet tallet til 124. Se Statens landbruksforvaltnings rapport «KOSTRA – landbruk. En vurdering av rapporten for 2005».

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

slik at konsesjonsplikten ikke gjelder hvis kjøperen forplikter seg til at eiendommen blir brukt som helårsbolig, jf. gjeldende lov § 5 tredje ledd annet punktum. Hvis konsesjonsfriheten for nærstående opprettholdes, eventuelt innsnevres, bør man etter vårt syn også vurdere en annen nærliggende løsning for å hindre misbruk av regelen: Unntaket fra nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) ved overdragelse til nærstående kan gjøres betinget av at erverver nr. 1 har eiet (og oppfylt boplikten) i et minste antall år, for eksempel fem år.»

Videre ber Kommunaldepartementet om at unntaket for nære slektninger tas bort. Departementet uttaler at: «Vi mener det vil være positivt om regler som begrenser konsesjonsfriheten for nære slektninger blir tatt inn i konsesjonsloven, fordi plan- og bygningslovens regler om bl.a. bruksendring og mulighetene for å følge opp ulovlig fritidsbruk er begrenset.»»

6.1.3 Ubebygde tomter

Ved fastsetting av ny konsesjonslov i 2003, ble konsesjonsplikten utvidet til å kunne gjelde tomt med bebyggelse under oppføring, og bebygde tomter der bebyggelsen ikke har blitt brukt til helårsbolig. Konsesjonsplikten gjelder imidlertid ikke ved erverv av ubebygde tomter. Dette innebærer at kommuner som legger ut attraktive tomter til boligformål risikerer at tomtene blir kjøpt av personer som bygger seg hus til fritidsformål på tomta selv om kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

6.2 Departementets vurderinger

6.2.1 Slektskapsunntaket

Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense også etter endringen i 2003 gir uttrykk for at det skjer en omdanning fra helårsbruk til fritidsbruk som følge av at helårsboliger omsettes til nær slekt. Etter departementets syn er det viktig at lovverket legger til rette for at kommunene kan sikre seg en effektiv bremse for slik bruksendring. Vi viser i den forbindelse bl.a. til Kommunaldepartementets syn om at reglene i plan- og bygningsloven kun i begrenset grad er egnet til å følge opp ulovlig fritidsbruk. Landbruks- og matdepartementet foreslår etter dette at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av forskrift. Departementets forslag er innarbeidet i *lovutkastet III i konsesjonsloven § 7 første ledd*. Denne muligheten supplerer dagens ordning der loven

fastsetter at eiendommen må ha vært i familiens eie i minst 5 år.

6.2.2 Sammenheng med endringsforslag om ny arealgrense for boplikt

Forslagene i kapittel 2.4.2.2 om å endre arealgrensen for konsesjon, odlingsjord og boplikt må ses i sammenheng med bestemmelsene om nedsatt konsesjonsgrense:

- Dersom konsesjonsgrensen for bebygd eiendom endres fra 20 dekar fulldyrka jord til 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, får dette betydning for hvilke eiendommer som faller inn under lokal forskrift, og hvilke eiendommer som faller inn under de generelle reglene om konsesjonsplikt.
- Bebygd eiendom som er under arealgrensen i konsesjonsloven § 4 nr. 4 er unntatt fra konsesjon. I slike tilfeller kan konsesjonsfriheten settes ut av kraft ved forskrift fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven § 7. Erverv av eiendom over denne arealgrensen av nær slekt, besvogrede og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 nr. 1 og 2 unntatt fra konsesjonsplikt. En følge av forslaget om ulik arealgrense for konsesjon og boplikt er at det ikke oppstår boplikt dersom ervervet gjelder en eiendom under grensen for odlingsjord og boplikt (25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 350 dekar skog) som er over grensen for konsesjonsfrihet (25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 100 dekar totalt) selv om det er innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i kommunen i henhold til konsesjonsloven § 7. Det oppstår en gruppe erververe som uten begrensninger i konsesjonslovgivningen kan ta eiendommen i bruk til annet enn bolig.

Departementet vil knytte følgende kommentar til punkt to: Slik departementet vurderer det, blir det ikke noen rimelig sammenheng i reglene dersom slektskapsunntaket oppheves for eiendom under konsesjonsgrensen, jf. forslaget i kapittel 6.2.1 ovenfor, mens det blir fri adgang for familie som erverver fast eiendom over grensene (som ikke oppfyller kravene for boplikt) til å ta disse eiendommene i bruk til fritidsformål. Dersom forslaget i kapittel 6.2.1 gjennomføres, foreslår departementet derfor at konsesjonsfriheten for nær slekt begrenses tilsvarende ved erverv av eiendom over konsesjonsgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 i de kommunene som har innført forskrift. *Forslaget går fram av lovutkastet III konsesjonsloven § 7 første ledd.*

Forslaget i kapittel 2.4.3 om å oppheve muligheten til å søke fritak fra boplikten og erstatte denne muligheten med konsesjonsbehandling bør ses i sammenheng med gjeldende bestemmelser i § 7 femte ledd annet punktum som gir rett til å søke forlengelse med tilflyttingsfristen. Bestemmelsen vanskeliggjør praksis fordi det er uklart når saken skal behandles som en fritakssak, og når det skal kreves at eieren søker konsesjon. Departementet mener dessuten at det ut fra hensynet til regelforenklighet er ønskelig med regler som er så like som mulig uavhengig av om konsesjonsplikten følger av de alminnelige bestemmelsene, eller den forankres i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen oppheves. *Forslaget går fram av lovutkastet III konsesjonsloven § 7.*

6.2.3 Ubebygde tomter

Det har vært reist spørsmål fra enkelte kommuner om forskriften om nedsatt konsesjonsplikt burde utvides til også å gjelde ubebygde eiendommer. Kommunene dette gjelder har vist til at reglene i plan- og bygningsloven ikke er til hinder for at tomtene bebygges med bolighus som ikke tas i bruk som helårsbolig, slik at tomtene i realiteten blir tatt i bruk til fritidsbolig. Plan- og bygningslovens sanksjonsbestemmelser har vist seg vanskelige å anvende i en slik situasjon. Departementet ber om synspunkter på om en slik utvidelse er ønskelig.

7 Del 7. Diverse endringsforslag

7.1 Oppretting av feil i gjeldende lov

Departementet foreslår også endringer i *konsesjonsloven §§ 17 og 19, se lovutkastet III*. Endringen i § 19 er oppretting av feil henvisninger som kom inn i forbindelse med ny lov i 2003. Departementet finner ikke grunnlag for å kommentere dette ytterligere.

Endringen i § 17 innebærer at kommunens plikt til å orientere fylkesmannen og departementet om brudd på konsesjonsvilkår faller bort. Konsesjonsavgjørelsen er i dag lagt til kommunen selv, og det er kommunen som følger opp brudd på vilkårene. Det innebærer at det ikke lenger er behov for en slik orientering som det er lagt opp til i lovbestemmelsen. Departementet mener derfor at setningen kan sløyfes. Departementet foreslår også en justering av bestemmelsen som synliggjør dagens myndighetsfordeling som innebærer at kommunene avgjør alle konsesjonssaker som første instans. Det foreslås derfor at kommunen plik-

ter å melde fra til fylkesmannen om overtredelse eller brudd på forutsetninger for konsesjon.

7.2 Behovet for overgangsbestemmelser

Flere av lovforslagene vil etter departementets vurdering kreve overgangsbestemmelser. Departementets forslag går fram av *lovutkastet IV*. Departementet har lagt til grunn følgende:

- Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27, bør den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd få anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft. Departementet mener det vil være unødvendig komplisert, og det vil være uheldige dersom de gamle reglene skulle gjelde for eldre erverv. Forslagene her bygger bl.a. på et ønske om å forenkle reglene. Dersom de gamle reglene skulle gjelde for tidligere erverv ville ta mange år før forenklingen rent faktisk kan oppnås.
- Er bo- eller driveplikten etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27 misligholdt før loven trer i kraft, bør misligholdet kunne følges opp etter de nye reglene i konsesjonsloven og jordloven. Det vises til begrunnelsen ovenfor i første kulepunkt.
- Er en søknad om fritak fra bo- eller driveplikt ikke endelig avgjort når loven trer i kraft, bør forvaltningens behandling av søknaden følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft. Søknaden om fritak anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken. Denne systematikken er brukt ved tidligere endringer i konsesjonsloven, og departementet mener at det er en forenklingseffekt ved at overgangsbestemmelser for tilsvarende saker blir likeartet.

Departementet ber om innspill fra høringsinstansene om det er flere overgangssituasjoner som bør reflekteres gjennom egne overgangsregler. Et særlig spørsmål gjelder der det er tvil om eiendommen oppfyller vilkåret om at den «kan nyttast til landbruksdrift» etter odelsloven § 1 ved lovens ikrafttredelse, men hvor retten ikke har tatt stilling til om det fortsatt er odell på eiendommen eller ikke. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvordan forholdet mellom de odelsberettigede best bør løses i denne situasjonen. Departementet legger til grunn at det bør reflekteres gjennom en overgangsbestemmelse.

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

7.3 Endringer i forskrifter

7.3.1 Priskontroll ved konsesjon. Endring i forskrift om saksbehandling

En undersøkelse foretatt av Statens landbruksforvaltning samt erfaring fra kontakt med fylkesmannen og kommuner viser at flere kommuner ikke følger de retningslinjer som gis av Landbruks- og matdepartementet i forbindelse med priskontrollen på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandlingen. Følgen av dette er at prisnivået på omtrent like eiendommer kan bli svært ulikt avhengig av hvilken kommune eiendommene tilhører. Både med bakgrunn i hensynene bak priskontrollen samt hensynet til likebehandling er det viktig at fylkesmannen gis bedre verktøy for å følge opp kommunenes praktisering i disse sakene.

Som følge av at det ikke er en plikt etter forvaltningsloven å begrunne vedtak der en søknad innvilges, er ofte kommunenes begrunnelse i forhold til prisvurderingen i ja-sakene sparsommelig. Dette gjør det vanskelig for fylkesmannen i forbindelse med en mulig omgjøring å vurdere om kommunen har fulgt prisrundskrivet i den enkelte saken. Det foreslås derfor at forskrift om saksbehandling mv. i kommunene i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven endres slik at kommunene i sine vedtak som gjelder søknad om konsesjon for eiendom som skal nyttes til landbruksformål pålegges å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler og samlet.

Departementet foreslår at forskriftsteksten gis følgende ordlyd:

Forskrift om saksbehandling mv. i kommunene i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven § 1 nytt annet ledd:

I alle saker etter konsesjonsloven som gjelder søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det i vedtaket vises hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler. Dersom en på skjønnsmessig grunnlag er kommet fram til en annen pris enn det verdsettelsen av de enkelte delene tilsier, skal de hovedhensyn som har vært avgjørende for dette oppgis.

7.3.2 Forskriftsendringer i landbrukslovgivningen knyttet til Finnmarksloven, lov 30. mars 1990 nr. 289

Departementet ønsker å rydde opp i følgende regelverk knyttet til konsesjonslovgivningen:

- Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, Finnmark av 30. mars 1990 nr. 289.
- Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og fulldyrket jord, av 8. desember 2003 nr. 1434.

Departementet foreslår å oppheve forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, Finnmark. Forskriften har hjemmel i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 31. mai 1974 nr.19, og ble ved en inkurie ikke opphevet da konsesjonsloven av 1974 ble opphevet. Departementet finner ikke grunnlag for å kommentere dette ytterligere.

Departementet foreslår også noen opprettinger i bestemmelser i forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord som har blitt uaktuelle etter at lov om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven) ble vedtatt 17. juni 2005 nr. 85.

- Departementet foreslår at forskriftens § 1, bokstav h) oppheves. Bokstav h) sier at konsesjon ikke er nødvendig for erverv av «bebygd og ubebygd areal ved overdragelse fra Finnmark jordsalgskontor». Jordsalgskontoret ble nedlagt etter at Finnmarkseiendommen ble innført ved finnmarksloven, som med unntak av kapittel 5 trådte i kraft 1. juli 2006. Loven om statens umatrikulerte grunn ble da opphevet, uten at forskriftens bokstav h) ble oppdatert. Bokstav h) har i realiteten vært uten rettslig virkning siden 1. juli 2006. Opphevingen vil dermed ikke medføre realitetsendringer.
- Forskriftens § 1, bokstav o) sier at konsesjon ikke er nødvendig for erverv av «tilleggsjord som er utvist i medhold av §19 i lov av 6. juni 1975 nr. 31 (fjellogen), eller utmålt i medhold av § 2 i lov av 12. mars 1965 (lov om statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke), og ervervet er tilrådd av kommunen». Som nevnt er lov om statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke er opphevet. Bestemmelsen er således ikke oppdatert. Departementet foreslår at bokstav o) skal lyde: «tilleggsjord som er utvist i medhold av § 19 i lov av 6. juni 1975 nr. 31 (fjellogen), og ervervet er tilrådd av kommunen.»

8 Del 8. Administrative og økonomiske konsekvenser.

8.1 Felles arealgrense for konsesjon, boplikt og odel.

I *kapittel 2.4.2.2* foreslår departementet at de skjønnsmessige kriteriene i hhv. odelsloven § 1 og konsesjonsloven § 5 annet ledd «kan nyttast til landbruksdrift» og «jord- og skogbrukseiendom», oppheves. Departementet foreslår dessuten at det innføres en ny felles arealgrense for odelsrett og boplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 350 dekar produktiv skog. Forslagene går fram av *lovutkastet I odelsloven §§ 1 og 2, samt III konsesjonsloven § 5 annet ledd*. Departementet foreslår at arealgrensen for konsesjonsplikt endres tilsvarende fra 20 dekar fulldyrka mark til 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Dette forslaget går fram av *lovutkastet III konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4*.

Det er ikke mulig å tallfeste virkningene av disse endringsforslagene presist. En av flere viktige årsaker til dette, og som både har betydning for odelsrett, boplikt og konsesjonsplikt er knyttet til statistikken. Statistikk på eiendomsnivå fra Statistisk sentralbyrå fremgår av Landbruksregisteret. I denne statistikken brukes samletall på begrepet «eid jordbruksareal». Totalarealet jordbruksareal for landet er på ca. 12,5 mill. dekar⁷³. Dette tallet omfatter «eid areal» som er summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Tallet kan brytes ned på eiendomsnivå, men det kan ikke splittes opp slik at innmarksbeite skiller ut fra fulldyrka og overflatedyrka jord. Det er også usikkerhet knyttet til totalarealet for den enkelte landbrukseiendom, og for fulldyrka jord.

Digitale markslagskart foreligger for noe over 10 mill. dekar jordbruksareal⁷⁴. De viser at 79,8 % av arealet er fulldyrka, 3,6 % er overflatedyrka, og 16,6 % er innmarksbeite. Disse landsdekkende tallene kan ikke brytes ned på eiendomsnivå, men de viser altså at en endring fra fulldyrka mark til fulldyrka og overflatedyrka mark (konsesjonsplikt) bare vil dekke 3,6 % mer areal på landsbasis enn det bestemmelsen dekker i dag. Endringen fra jordbruksareal til fulldyrka eller overflatedyrka jord (odlingsjord og boplikt) vil ha sammenheng med 16,6 % av arealet på landsbasis.

En annen viktig årsak til at det ikke er mulig å tallfeste konsekvensene av endringene presist er at begrepene «kan nyttast til landbruksdrift» og

«jord- og skogbrukseiendom» ikke kan måles i arealstørrelser. Dette er begrep som har betydning for hva som kan anses som odlingsjord og hvilke eiendommer det oppstår lovbestemt boplikt på etter gjeldende regler. I rettspraksis forutsettes det at det foretas en økonomisk og faktisk helhetsvurdering av eiendommen. I den sammenheng er arealstørrelse og avkastningsevne en del av vurderingen, men det er ikke avgjørende for resultatet.

Det er også nødvendig å justere de tallene som fremkommer fordi boplikt og konsesjonsplikt bare oppstår ved overdragelse av en eiendom. Siden ikke alle eiendommer overdras samtidig, oppstår det heller ikke boplikt eller konsesjonsplikt på alle eiendommene samtidig. Historiske tall viser at overdragelse av landbrukseiendom normalt er fordelt over en tidsperiode på litt over en generasjon, dvs. mellom 20-30 år. Denne fordelingen kan endres, men i overslagene nedenfor har departementet brukt 30 år.

Dersom den som overtar er en nær slektning av overdrager, eller dersom overtakeren har odelsrett, oppstår lovbestemt boplikt. I andre tilfeller oppstår det konsesjonsplikt ved ervervet. Tall som bygger på arealgrensene viser hvor mange eiendommer som kan omfattes av hhv. boplikt eller konsesjonsplikt dersom eiendommen omsettes, men tallene viser ikke fordelingen av overdragelser mellom de som kan overta konsesjonsfritt, og de som må søke konsesjon. Omsetningstall for de senere årene viser en økning av andelen kjøpere utenfor kretsen av dem som overtar konsesjonsfritt⁷⁵. Med bakgrunn i disse tallene har departementet brukt en fordeling på 65% som omsettes innen familien (boplikt), og 35% utenom familien (konsesjonsplikt).

Med de forbehold som følger av avsnittene ovenfor, mener departementet at følgende oppstilling kan gi et bilde av hva endringene vil innebære:

Konsesjonsplikt:

I gjeldende regler er det et unntak fra konsesjonsplikt for bebygd eiendom under 20 dekar fulldyrka jord eller 100 dekar totalareal. Endres grensa til 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 100 dekar totalareal, vil ca. 5.000 færre eiendommer enn i dag utløse konsesjonsplikt. Dette anslaget bygger på beregninger basert på de ca. 133.000 eiendommene som er omfattet av produksjonstilskudd⁷⁶ i jordbruksavtalen. Det utgjør ca. 70 % av

⁷³ SSB Landbruksregisteret 2006. Alle eiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal.

⁷⁴ Skog og landskaps Markslags-base per 30.11.2007.

⁷⁵ Datagrunnlaget gir ikke opplysninger om antall omsetninger med odel eller antallet overtatt fra nær familie. Se dog SSBs undersøkelse: Omsetjing av landbrukseigedomar 2000-2005. «Auka sal av landbrukseigedomar», tabell 2.

landbrukseiendommene i Landbruksregisteret. Anslaget er ikke korrigert for eiendommer som er over gjeldende konsesjonsgrense på 100 dekar totalareal, eller for eiendommer med bebyggelse. Dersom grensen hadde blitt satt til 30 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og en bygger på de samme forutsetningene, ville ca. 13.000 færre eiendommer enn i dag utløse konsesjonsplikt.

Forslaget vil etter dette samlet sett føre til en reduksjon av kommunenes ressursforbruk, og ulempene for private vil også reduseres fordi færre må søke konsesjon enn i dag. Det er grunn til å tro at noen få som ikke har konsesjonsplikt etter gjeldende regler fordi arealet på eiendommen ikke er fulldyrka men overflatedyrka, vil få konsesjonsplikt med de nye reglene.

Odlingsjord og boplikt:

Gjeldende regler innebærer at både en arealgrense og en helhetsvurdering av eiendommen må til for å ta stilling til om det dreier seg om odlingsjord eller om det blir boplikt ved overtakelse.

Hvis endringen bare måles ut fra arealgrense og en korrigerer for at innmarksbeitet utgjør 16,6 % av arealet, kan endringen vises slik: Gjeldende regler bygger på en arealgrense på 20 dekar jordbruksareal eller 100 dekar produktiv skog. Dette omfatter i overkant av 140.000 eiendommer hvorav ca. 8.000 er ubebygde. Endres arealgrensa til 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 350 dekar produktiv skog, blir det ca. 17.000 færre eiendommer enn i dag som vil kunne odles, og som det vil kunne oppstå lovbestemt boplikt på ved konsesjonsfritt erverv av nær slekt eller odelsberettiget.

Endringen i arealgrenser fører etter dette til at færre eiendommer blir gjenstand for odel og boplikt enn i dag. Dette gir imidlertid ikke noe mål på reduksjonen i ressursforbruket på kommune- og fylkesnivå fordi det i tvilstilfellene er usikkerhet om hvilke eiendommer som faller utenfor odel og boplikt og hvilke som omfattes. I tvilstilfeller er det som nevnt helhetsvurderingen av om eiendommen «kan nyttast til landbruksdrift» som etter gjeldende regler blir avgjørende for om det er odel på eiendommen. Rettspraksis er knyttet til enkeltsaker og beror på en konkret helhetlig skønnsvurdering. Noen eksempler fra rettspraksis og saker om boplikt for ombudsmannen kan imidlertid vise konkret hvordan virkningen av endringen vil slå ut:

- I Rt. 2000 s. 1634 fant Høyesterett at eiendommen fortsatt var odlingsjord.

- I Rt. 2007 s. 552 fant Høyesterett at eiendommen som lå i Lindås kommune ikke lenger var odlingsjord. Eiendommen besto av et samlet areal på 140 dekar hvorav 19 dekar var jordbruksareal og 113 dekar var skog. Saksomkostningene for lagmannsrett og Høyesterett ble ikke tilkjent. Forslaget til lovendring vil innebære at denne eiendommen heller ikke med nye regler vil kunne odles, og det vil ikke oppstå lovbestemt boplikt ved overdragelse
- Sak 81 inntatt i ombudsmannens årsmelding for 2005 gjaldt en eiendom i Kongsvinger med et samlet areal på 214 dekar hvorav 13 dekar fulldyrka jord, 4 dekar gjødsla beite, 5 dekar annet areal og 192 dekar skog. Ombudsmannen la til grunn at dette var en eiendom der det var tvil om eiendommen oppfylte kravet i odelsloven § 1 til å kunne «nyttast til landbruksdrift». Forslaget til lovendring vil innebære at heller ikke denne eiendommen ville bli odlingsjord. Det vil heller ikke oppstå boplikt ved overdragelse.
- Sak 83 inntatt i ombudsmannens årsmelding for 2006 gjaldt en eiendom i Beiarn som besto av 12 dekar fulldyrka mark, 33 dekar innmarksbeite og 230 dekar skog. Både ombudsmannen og fylkeslandbruksstyret kom til at det var berettiget tvil om eiendommen fylte vilkårene for å være odlingsjord. Forslaget til lovendring vil innebære at denne eiendommen ville bli odlingsjord, og det ville oppstå boplikt ved overdragelse av den.
- Sak 2006/1019 for ombudsmannen gjaldt en eiendom på totalt 214 dekar. 7 dekar var fulldyrka jord, 6 dekar innmarksbeite og 195 dekar produktiv skog. Ombudsmannen forutsatte at denne eiendommen måtte anses som odelsjord, men at avkastningsevnen var lav og livssituasjonen tilsa at det ble gitt fritak fra boplikten. Forslaget til lovendring vil innebære eiendommen ikke lenger ville være odlingsjord, og det vil ikke oppstå boplikt ved overdragelse av den.

Dersom skønnskriteriet oppheves, reduseres bruken av ressurser på kommune- og fylkesnivå i tilknytning til saker som gjelder boplikt og odelsfrigjøring, fordi det ikke lenger blir vanskelig å ta stilling til om saken gjelder en eiendom som er odlingsjord eller hvor det oppstår lovbestemt boplikt ved ervervet. Departementet kan ikke anslå hvor stor reduksjonen vil være, men har grunn til å tro at reduksjonen er betydelig. Det vises til at tvilstilfellene har blitt flere i de senere årene, og at en konkret helhetsvurdering er arbeidskrevende. Landbruks- og matdepartemen-

⁷⁶ Søknad om produksjonstilskudd august 2007.

tet ber om kommunenes syn på hvor store arbeidsbesparelser det kan dreie seg om.

Ved at skjønnskriteriet oppheves vil det dessuten bli lettere for nye eiere og mulige odelsberettigede å vite om det er odell på eiendommen eller ikke. Det er grunn til å anta at dette vil føre til at det blir færre tvister som må løses gjennom rettsapparatet enn i dag. Søk i Lovdata for årene 2005, 2006 og 2007 viser at domstolene avgjorde 26 saker som gjelder spørsmål hvor det er vist til kriteriet i odelsloven § 1. 22 av disse avgjørelsene ble avgjort av lagmannsrettene, en i Høyesterett. Tvistespørsmålet har følgelig blitt behandlet i domstolene i flere instanser før det er endelig avgjort mellom partene.

8.2 Andre endringer i boplikten

I *kapittel 2.4.3* foreslår departementet at boplikt skal være en betingelse for å slippe å søke konsesjon, og da slik at den som ønsker fritak fra boplikten må søke konsesjon, ikke fremme en egen søknad om fritak fra boplikt. Departementet har grunn til å anta at omtrent de samme som etter gjeldende regler vil søke fritak da vil søke konsesjon.

I en tidsstudie fra 1998⁷⁷ ble det lagt til grunn at gjennomsnittlig arbeidsforbruk for en konsesjons sak krevde 9,9 timers arbeid i kommunen, mens en sak om bo- og driveplikt i gjennomsnitt krevde 10,6 timers arbeid i kommunen. Sett i lys av studien legger departementet til grunn at endringen ikke vil føre til merarbeid for kommunene.

I *kapittel 2.4.5* foreslår departementet at gjeldende konsesjonslov § 6 annet ledd oppheves. Det innebærer at de som i dag ville benyttet muligheten til å oppfylle boplikten uten at familien flytter med ikke lenger kan oppfylle boplikten på denne måten. Slike eiere vil isteden måtte søke konsesjon. Forslaget vil etter dette føre til noen flere konsesjonssaker enn i dag. Sak som gjelder oppfølging av boplikt uten at familien flytter med vil reduseres tilsvarende.

Departementet har ikke statistikk som viser landsdekkende tall for hvor mange tilfeller bestemmelsen er benyttet i dag. Statens landbruksforvaltning gjennomførte i 2007 en undersøkelse av i hvor stor grad nye eiere gjorde bruk av denne muligheten for å oppfylle boplikten. Se omtale av undersøkelsen i *kapittel 2.4.5*.

Departementet har ingen grunn til å tro at konsesjonsbehandling representerer merarbeid verken for den nye eieren eller for kommunen i for-

hold til den løsningen som følger av gjeldende regler.

Kapittel 2.4.6 inneholder et forslag om at kommunen har plikt til å pålegge eieren å søke konsesjon dersom boplikten er misligholdt. En slik plikt innebærer at kommunen ikke må foreta en konkret vurdering av om det er behov for at eiendommen bebos både i forbindelse med konsesjonspålegget og i forbindelse med den etterfølgende konsesjonsbehandlingen. Forslaget vil redusere kommunens ressursbehov noe, men det er vanskelig å anslå konkret hvor stor reduksjonen vil være.

I *kapittel 4* foreslår departementet noen endringer ved konsesjonsvurderingen. Dels foreslås særlige regler for selve vurderingen der konsesjon søkes fordi ny eier ikke skal oppfylle den lovbestemte boplikten på landbrukseiendom. Dels foreslås utdypende regler om muligheten til å stille vilkår om boplikt i alle konsesjonssaker som gjelder landbrukseiendom. Departementet har ikke grunn til å tro at noen av forslagene vil ha nevneverdig å si i forhold til ressursforbruket ved ordinær konsesjonsbehandling.

8.3 Endringer som ikke er knyttet til boplikt

Forslaget i *kapittel 5* innebærer at driveplikten skal gjelde alle eiendommer med jordbruksareal som kan drives lønnsomt. Det går fram av Landbruksregisteret at det er ca. 190.000 eiendommer som har jordbruksareal på mer enn 4 dekar⁷⁸. Dersom jordbruksarealet kan drives lønnsomt enten alene eller sammen med annet areal, vil det etter forslaget oppstå driveplikt. På grunn av kravet om lønnsom drift, er det vanskelig å anslå hvor mange eiendommer hvor plikten vil være aktuell. Driveplikt vil imidlertid etter forslaget oppstå i flere tilfeller enn i dag, fordi den vil være varig – ikke knyttet til en 5 års periode etter ervervet, og fordi driveplikten vil omfatte arealet selv om eiendommen ikke tilfredstiller kravene etter rettspraksis om at den «kan nyttast til landbruksdrift». Se omtale av dette vilkåret i *kapittel 2.1.6*.

Det er påregnelig at forslaget om en slik utvidelse av driveplikten vil føre til at flere enn etter gjeldende regler vil ha behov for å søke fritak fra driveplikten. Hvor mange dette vil dreie seg om er imidlertid høyst usikkert, all den tid driveplikten også etter departementets forslag vil kunne oppfylles ved bortleie. Departementet har ikke statistikk som kan gi indikasjoner på hvor mange flere søknader om fritak dette vil kunne føre til.

⁷⁷ Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer, Aanesland og Holm 2000. Landbruksforlaget.

⁷⁸ Og/eller <25 dekar produktivt skogareal. Tall fra SSB viser landbrukseiendommer i 2006.

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

I *kapittel 6* foreslår departementet at det skal bli mulig for kommunene ved lokal forskrift å utvide konsesjonsplikten slik at nære slektninger ikke kan overta eiendom konsesjonsfritt. Lignende lokale forskrifter som innfører nedsatt konsesjonsgrense av ut fra bosettingshensynet finnes i dag i 69 kommuner. I kommuner som velger å innføre eller utvide sine forskrifter i tråd med forslaget, vil det oppstå flere konsesjonssaker enn i dag. Økningen i antallet saker vil imidlertid avhenge av om kommunen selv ønsker en slik utvidelse.

8.4 Oppsummering, administrative og økonomiske konsekvenser

Samlet legger departementet til grunn at forslagene vil føre til en reduksjon av arbeidsmengden for offentlige myndigheter målt i forhold til dagens ressursbruk.

Forslagene i kapittel 2 innebærer at konsesjonsvurderingen blir mer sentral enn tidligere i de fleste saker som gjelder boplikt. Departementet mener at dette bør vektlegges ved oppfølgingen av en eventuell lovendring, bl.a. ved økt informasjon til kommunene.

Departementet antar at det også må påregnes en del andre omstillingskostnader knyttet til endringen, kostnader fordi kommune- og fylkesnivået må lære de nye reglene, og legge om en del saksbehandlingsrutiner. Slike kostnader er aktuelle ved alle regelendringer, og departementet kan ikke se at de er av et så stort omfang at de i nevneværdig grad taler mot endringene.

Vedlegg 1 Endringsforslag

I Lov om odelsretten og åsetesretten.

§ 1 første ledd skal lyde:

Odelsrett kan hevdast til fast eigedom *som nemnt i § 2*. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

§ 2 skal lyde:

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når *fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er minst 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 350 dekar*.

§ 27 blir oppheva.

§ 27a skal lyde:

Når det i samband med odelsløyising eller offentlig skifte blir søkt om *konsesjon avdi buplikta ikkje skal oppfyllest, eller om fritak frå driveplikt*, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til *konsesjons- eller fritaksspørsmålet er avgjort*.

Første til tredje ledd blir oppheva.

§ 28 skal lyde:

Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om *buplikt etter konsesjonslova § 5 andre stykket, eller driveplikt etter jordlova §8*, kan andre odelsrettshavarar *innan 5 år etter at overtakinga fann stad* søkje eigedomen løyst på odell utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløyising, *kan andre odelsrettshavarar og saksøkte i løysings-saka* søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte *av eigaren sjølv*. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen *etter første stykket* er ute, *avhender* eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpaking eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøking etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter *første stykket*.

Når odelsløyisinga eller tilbakesøkinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløyisinga eller tilbakesøkinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne lina.

§ 29 blir oppheva.

§ 51 tredje ledd skal lyde:

Reglane om bu- og driveplikt i *konsesjonslova § 5 andre stykket og jordlova § 8 fyrste stykket* gjeld tilsvarende når ein åsetesarving tek over jord.

II Lov om jord (jordlova).

§ 8. *Driveplikt og vern av jordbruksareal*

Jordbruksareal som kan gi grunnlag for lønsam drift skal *drivast av eigaren og* haldast i hevd. *Driveplikta oppstår innan eitt år frå overtakinga*.

Driveplikta kan oppfyllest ved at jordbruksarealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbruks-eigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen, er skriftleg, og at ho fører til driftsmessig gode løysingar. Avtaler som fører til driftsmessig ulheldige løysingar kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ein leigeavtale som er i strid med andre

eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Kommunen og fylkesmannen kan leggja ned forbod mot tiltak som kan føra til at dyrka jord vert vanhevda. Kommunen skal gi tilråding om tiltak som bør setjast i verk dersom jord ligg vanhevda eller unytta.

Finn departementet at *jordbruksareal ikkje vert drive*, er vanhevda eller ligg unytta, kan det gi eigaren eller leigaren pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift. Eigaren kan og påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år.

For *jordbruksareal* som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Pålegg kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Ny § 8 a skal lyde:

§ 8 a Fritak frå driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut, eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet, og på om det i området der eigedomen ligg er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon. Er eigedomen løyst på odal kan det ved avgjerda leggjast vekt på dette.

§ 19 skal lyde:

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 vert haldne.

III

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

§ 4 første ledd nr 4 skal lyde:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der *fulldyrka og overflatedyrka jord* ikke er mer enn 25 dekar.

§ 5 andre ledd skal lyde:

Ved erverv av *bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord* er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 350 dekar er produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og

2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv *bebor den* i minst 5 år.

§ 5 tredje ledd blir opphevet.

§ 6 skal lyde:

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om *folkeregistrering*.

§ 7 første og annet ledd skal lyde:

Kongen kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd av konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

§ 7 femte ledd annet punktum blir opphevet.

§ 7 sjettede ledd skal lyde:

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 8 skal lyde:

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er *fulldyrka og overflatedyrka jord* etter § 4 første ledd nr. 4.

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetsretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1, 3 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slike tilfeller skal det legges særlig vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap. Det skal til gunst for søker blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

§ 13. (frist for søknad om konsesjon)

Søknad etter § 12 skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til departementet når den stadfester et bud fra en kjøper som trenger konsesjon til ervervet.

Overholdes ikke reglene i første ledd, skal Kongen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon.

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.

2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
5. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.

Kongen skal sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 annet ledd. Blir konsesjon avslått, faller odelsretten for eieren og hans linje bort.

Oversittes fristen for å søke konsesjon, kommer § 19 tilsvarende til anvendelse.

§ 17 første ledd skal lyde:

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om overtredelse eller brudd på forutsetninger. Det samme gjelder dersom kommunen eller fylkesmannen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

§ 19 skal lyde:

§ 19. (oversittelse av fastsatt frist)

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 for utvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangs selge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

IV

Ikrafttredelse

Loven trer i kraft når Kongen bestemmer det.

Overgangsbestemmelser

Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 5 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

Er bo- eller driveplikten etter tidligere konsesjonslov § 5 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27 misligholdt før loven trer i kraft, kan misligholdt

følges opp etter de nye reglene i konsesjonsloven og jordloven.

Er en søknad om fritak fra bo- eller driveplikt ikke endelig avgjort når loven trer i kraft, skal forvaltningens behandling av søknaden følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft. Søknaden om fritak anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

Vedlegg 2 Utdrag fra gjeldende lover

Lov om odelsretten og åsetesretten.

Kap. I. - Kva som kan odlast (odlingsjord).

§ 1. Odelsrett kan hevdast til fast eigedom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.

Eigedom som det kviler odel på, blir kalla odelsjord.

§ 2. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det høyrer til så mykje anna areal, rettar og lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarar minst 20 dekar jordbruksareal.

Ein eigedom der jordbruksarealet er under 5 dekar er likevel aldri odlingsjord. Det same gjeld ein rein skogeigedom der det produktive arealet er under 100 dekar.

Kap. VII. - Om bu- og driveplikt.

§ 27. Den som tek over eigedom ved odelsløyning, har plikt til å busetje seg på eigedomen innan 1 år og bu der og drive den i 10 år.

Den som elles tek over eigedom som han har odelsrett til har plikt til å busetje seg på eigedomen innan 1 år og bu på og drive den i 5 år.

Buplikta etter fyrste og andre stykket vert oppfylt ved at eigaren tar eigedomen i bruk som sin reelle bustad. Ein eigedom er tatt i bruk som reell bustad dersom eigaren er registrert busett på eigedomen etter reglar fastsett i eller i medhald av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Ein eigar som over tid overnattar på eigedomen minst 50 prosent av nettene, men som ikkje oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. tredje ledd, avdi hustanden til eigaren er busett ein annan stad, må gi kommunen melding om korleis busettingstilhøvet vil bli ordna. Meldinga må vera skriftleg og sendast innan eitt år. Departementet avgjer om buplikta kan oppfyllast på den måten eigaren har gjort greie for.

Driveplikta etter andre stykket kan oppfyllast ved at jordbruksarealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom i minst 10 år. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er skriftleg, og at ho fører til driftsmessig gode løysingar. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar kan følgjast opp som brot på driveplikta, jf. § 29.

Skriftleg leigeavtale etter femte stykket kan gjerast ved bruk av eit elektronisk medium dersom partane er samde om det.

§ 27a. Departementet kan etter søknad gi fritak frå bu- og driveplikta etter § 27 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknad om fritak frå buplikta skal det leggjast særleg vekt på ønsket om å styrkje eller oppretthalde busetjinga i området der eigedomen ligg, på kor nær tilknytning søkjaren har til eigedomen og på søkjaren sin livssituasjon. Vidare skal det mellom anna takast omsyn til bruksstorleiken, avkastningsevna og hustilhøva på eigedomen.

Ved avgjerd av søknad om fritak frå driveplikta skal det òg takast omsyn til om det i området der eigedomen ligg er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Det må òg takast omsyn til kor viktig det er å halde det aktuelle jordbruksarealet i hevd.

Når det i samband med odelsløyning eller offentleg skifte blir søkt om unntak frå kravet om bu- og driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til unntaksspørsmålet er avgjort.

§ 28. Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller vilkår om bu- og driveplikt etter § 27, kan andre odelsrettshavarar søkje eigedomen løyst på odal utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløyning, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når vilkår om bu- og driveplikt ikkje blir oppfylte. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen for hans bu- og driveplikt er ute (jfr. § 27), avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøking etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

Rett til odelsløyning eller tilbakesøking etter denne paragrafen må i tilfelle gjerast gjeldande før tidsfristen for eigarens bu- og driveplikt er ute, jfr. § 27.

Når odelsløyninga eller tilbakesøkinga er fullført, fell odelsretten for den tidlegare eigaren bort. Er odelsløyninga eller tilbakesøkinga fullført av nokon som ikkje høyrer til den tidlegare eigaren si line, fell odelsretten bort også for denne line.

§ 29. Kommunen og fylkeslandbruksstyret skal føre kontroll med at bu- og driveplikt blir oppfylt og skal sende melding til departementet om brot på bu- og driveplikt.

Dersom ikkje nokon av odelsrettshavarane eller saksøkte i løysingssaka krev å få ta over eigedomen, jfr. § 28, kan departementet setje ein frist for eigaren til å søkje konsesjon. Blir konsesjon nekta, fell odelsretten for eigaren og hans line bort.

Departementet skal så langt det lar seg gjere varsle odelsrettshavarane og saksøkte i løysingssaka om dette, og gjere dei høve til å krevje odelsløysing eller tilbakesøkjing innan den frist som er nemnt i § 40 første stykket, eller, om denne fristen er ute, innan 3 månader. Dersom ingen av odelsrettshavarane krev odelsløysing, kan departementet krevje at eigedomen innan ein frist blir overført til nokon som kan få konsesjon eller som ikkje treng konsesjon.

Har departementet ikkje sett slik frist som nemnt i andre stykket første punktum innan fristen etter § 28 tredje stykket gjekk ut, kan konsesjon ikkje lenger krevjast.

§ 51. Når eigaren av odelsjord eller odlingsjord døyr og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg, på vilkår som går fram av dei etterfølgjande paragrafane. Denne retten blir kalla åsetesrett.

Jord som ikkje fyller vilkåra som odlingsjord på den tida arvelateren døyr, går ikkje inn under åsetesrett.

Reglane om bu- og driveplikt i kap. VII gjeld tilsvarende når ein åsetesarving tek over jord.

Lov om jord (jordlova).

Kap. I. Føremålet med lova

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kultur-

landskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

§ 8. Vern av dyrka jord

All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønsam drift skal haldast i hevd.

Kommunen og fylkesmannen kan leggja ned forbod mot tiltak som kan føra til at dyrka jord vert vanhevda. Kommunen skal gi tilråding om tiltak som bør setjast i verk dersom jord ligg vanhevda eller unytta.

Finns departementet at dyrka jord er vanhevda eller ligg unytta, kan det gi eigaren eller leigaren pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift. Eigaren kan og påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år.

For dyrka jord som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Pålegg kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§ 19. Tilsyn

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 9, 10, 11 og 12 vert haldne.

§ 20. *Tvangsgebyr*

For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

Tvangsgebyr kan fastsetjast når brot mot lova sjølv eller vedtak etter lova er oppdaga. Tvangsgebyret kan innkrevjast frå den frist departementet har sett for retting av tilhøvet. Tvangsgebyr kan og fastsetjast på førehand. Det kan fastsetjast at tvangsgebyr aukar så lenge det ulovlege tilhøvet varer ved, eller at det forfell for kvart brot.

Tvangsgebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 21. *Straff*

Med bøter straffast den som forsettleg bryt forbodet mot omdisponering i § 9, eller påbodet om å setje i stand areala i § 10.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Kapittel 1. Formål og virkemidler

§ 1. (lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 2. (virkemiddel)

Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.

Loven omfatter ikke erverv som er konsesjonspliktige etter:

1. lov 3. juli 1914 nr. 5 om erverv av kalkstensforekomster.
2. lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. kapittel I eller II.
3. lov 17. juni 1949 nr. 3 om erverv av kvartsforkomster.
4. lov 29. juni 1990 nr. 50 kapittel 3 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m.

Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra konsesjonsplikten utover det som følger av §§ 4, 5 og 7.

Når særlige hensyn foreligger, kan Kongen også i det enkelte tilfelle gjøre unntak fra konsesjonsplikt.

Kapittel 3. Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv.

§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde eller til landbruks-, natur- og friluftsområde. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.
2. Odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.

Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer med et totalareal på over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Erververen kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom i minst 10 år. Slik oppfyllelse av driveplikten er betinget av at leieavtalen er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på forutsetningen for konsesjonsfritaket, jf. § 17.

Kongen kan lempe på eller helt fritta fra bo- og driveplikten etter annet ledd.

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

En eier som over tid overnatter på eiendommen minst 50 prosent av nettene, men som ikke oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. første ledd, fordi eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted, må gi kommunen melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet. Meldingen må sendes skriftlig innen utløpet av ett år. Departementet avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom)

Kongen kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for:

1. bebygde eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

I områder som omfattes av forskrifter etter første ledd, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet. Departementet kan etter søknad forlenge fristen når særlige grunner foreligger.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og når det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrket jord etter § 4 første ledd nr. 4.

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,

3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

§ 10. (særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godt gjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kapittel 5. Saksbehandlingen

§ 12. (søknad om konsesjon)

Søknad om konsesjon etter loven skal sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Søknaden skal være i samsvar med skjema fastsatt av departementet. Søknaden skal opplyse om erververen, den eiendommen det gjelder og om formålet med og alle vilkårene for ervervet. Gjelder det arv, gave eller gavesalg, skal eiendommens eller rettighetens verdi oppgis. Kopier av hjemmelsdokument (skjøte), kontrakt og takst skal vedlegges hvis slike dokumenter foreligger. Det må gjøres rede for forhold som kan ha betydning for spørsmålet om konsesjon. Eierne og brukeren må finne seg i at det blir holdt befaringsoppmåling, kartlegging og bonitering av eiendom og bebyggelse.

Kongen kan gi nærmere regler om hvilke opplysninger og dokumenter som skal følge med en søknad om konsesjon, og om at søknaden skal skrives på særskilt skjema.

§ 13. (frist for søknad om konsesjon)

Søknad etter § 12 skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til departementet når den stadfester et bud fra en kjøper som trenger konsesjon til ervervet.

Overholdes ikke reglene i første ledd, skal Kongen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon.

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder bo- og driveplikten etter § 5 annet ledd eller odelsloven § 27.
5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.

Oversittes fristen for å søke konsesjon kommer § 19 tilsvarende til anvendelse.

§ 14. (forskrift om saksbehandlingen)

Kongen kan gi nærmere forskrifter som supplerer saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven og loven her, herunder om at den ordinære saks- gang skal fravikes for visse typer saker og om intern arbeidsdeling i fylkeslandbruksstyret slik at styret kan overlate til administrasjonen å gi uttalelse eller ta avgjørelser på vegne av styret i nærmere bestemte saker.

Kapittel 6. Forskjellige bestemmelser

§ 15. (konsesjon er et vilkår for tinglysing)

Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

Endres ved lov 17 juni 2005 nr. 101 (i kraft fra den tid Kongen bestemmer).

§ 16. (overtredelse av konsesjonsvilkår)

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 17. (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Melding om overtredelse eller brudd på forutsetninger skal straks sendes til departementet. Det samme gjelder dersom kommunen eller fylkesmannen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen.

§ 18. (frist til å ordne forholdet når konsesjon ikke er gitt)

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av § 13 annet eller tredje ledd, eller er søknaden avslått, skal Kongen sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot § 3 annet ledd til opphør eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

§ 19. (oversittelse av fastsatt frist)

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 171 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 171 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangs-

selge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

1. Skal vel være § 18.

§ 20. (forbud mot forringelse av eiendommen)

Er et erverv av en fast eiendom betinget av konsesjon etter denne loven, må det inntil forholdet er bragt i orden ikke foretas hugst eller noe som forringer eiendommens verdi. Departementet kan i konkrete tilfeller gjøre unntak fra dette.

Forsettlig overtredelse av forbudet i første ledd straffes med bøter. Det som er avvirket eller på annen måte fraskilt eiendommen i strid med forbudet eller verdien av dette, kan inndras hos den skyldige eller den han har handlet på vegne av.

§ 21. (ikrafttredelse)

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

Fra samme tid oppheves lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

§ 22. (overgangsbestemmelser)

Forskrifter fastsatt med hjemmel i lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd skal gjelde til de blir endret eller opphevet. Forskriftene skal forstås i samsvar med de nye reglene i § 7 i denne loven, jf. § 4 første ledd nr. 4.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal unntakene fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter og erververens stilling i §§ 4 og 5 gjelde selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal erverv av aksjer eller parter i selskap med begrenset ansvar som omfattes av bestemmelsen om konsesjonsplikt etter tidligere konsesjonslov § 4, følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Konsesjonssaken anses som endelig avgjort i forhold til annet og tredje ledd dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

Ved lovbestemt bo- og driveplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

§ 23. (endringer i andre lover)

Vedlegg 3 Tall og vurderinger som kan illustrere omfanget av boplikt på landbrukseiendom

A. Eiendommer hvor boplikt etter gjeldende regler kan bli aktuelt

Omtalen av gjeldende rett i høringsnotatet viser at to vilkår må være oppfylt for at det er aktuelt med boplikt på landbrukseiendom. Eiendommen må oppfylle arealgrensene i odelsloven evt. konsesjonsloven (og disse kravene er noe forskjellige), og det skal foretas en helhetsvurdering der eiendommens avkastningsgrunnlag og investeringsbehov er sentrale momenter. Vurderingen må resultere i at det anses som påregnelig at eiendommen vil bli drevet som en selvstendig enhet i framtida. Det siste vilkåret kan ikke fanges opp gjennom statistikk, og det har bl.a. gjennom rettspraksis knyttet til odelsloven fått stadig større betydning fra 1995 fram til i dag. En følge av dette er at det er vanskelig å bruke et tallmateriale som bare reflekterer eiendomsstørrelser når omfanget boplikt skal anslås, det må foretas et skjønn.

Totaltallet for landbrukseiendommer kan ikke anvendes direkte i forhold til hvilke eiendommer boplikten gjelder for. Tallet dekker betydelig flere eiendommer enn dem som omfattes av arealgrensene for boplikt etter konsesjonsloven og odelslovens regler. I kapittel 8.1 er det gitt en beskrivelse av hvordan departementet vurderer statistikken og forholdet til boplikt.

Det er likevel mulig å gjøre skjønnsmessige anslag som kan gi et bilde av hvilke eiendommer som kan bli omfattet:

I praksis får man sjelden boplikt på rene skog-eiendommer, eller på utmark. Velges en arealgrense på 30-50 dekar jordbruksareal, kan omfanget illustreres om enn på et temmelig omtrentlig nivå. Denne avgrensingen fanger ikke opp de eiendommer som faller utenfor boplikt pga. den helhetsvurderingen som skal foretas, men kan gi et bilde av en tenkt felles arealgrense⁷⁹. Nytt 50 dekar jordbruksareal, kan helhetsvurderingen trolig i noen grad fanges opp.

Tall fra Landbruksregisteret i mars 2007⁸⁰, viser at ca. 108.000 av landbrukseiendommene⁸¹ hadde mer enn 30 dekar jordbruksareal (60,7%), og ca. 75.000 hadde mer enn 50 dekar jordbruksareal (42%). Tallene omfatter både bebygde og ubebygde eiendom, men det er grunn til å anta at

omfanget av de eiendommer som omfattes av regler om boplikt kan ligge et sted på dette nivået.

B. Omsetning av landbrukseiendom

Boplikt aktualiseres ved overdragelse. Omsetningstall kan derfor bidra til kunnskap om hvor mange eiendommer som boplikten til enhver tid gjelder for. Tinglysingsstatistikk sammenholdt med bl.a. data fra Landbruksregisteret viser at det ble omsatt ca. 10.500 bebygde landbrukseiendommer i 2005⁸². Ca. 6.600⁸³ av disse var over arealgrensen i konsesjonsloven. Tilsvarende ble det omsatt ca. 870⁸⁴ ubebygde landbrukseiendommer over arealgrensen i konsesjonsloven. Tallene er ikke direkte anvendelig for vurderingen av hvilke eiendommer som blir omfattet av boplikt. Mange overdragelser er salg av tilleggsjord, selv om salget gjelder bebygde eiendom. Tallene viser ikke arealtilstanden på eiendommene. De tar heller ikke høyde for noen helhetsvurdering av om det er påregnelig at eiendommen vil bli drevet som selvstendig enhet i fremtiden.

Det er likevel mulig å gjøre noen vurderinger av tallmaterialet:

Dersom arealfordelingen under punkt A er representativ for de ca. 10.500 eiendommer omsatt i 2005, og det tas utgangspunkt i totaltallet omsatte bebygde eiendommer, kan boplikt være aktuelt for enten 6.373 eiendommer (60,7 % av eiendomsmassen), eller for 4.410 eiendommer (42 %). Det kan på dette grunnlaget opereres med et anslag på mellom 5.000-6.000 overdragelser pr. år som kan utløse boplikt. I fortsettelsen av dette notatet vil 6.000 overdragelser bli lagt til grunn.

Sammenholdes dette med tall fra punkt A, kan boplikt oppstå hvert år for i størrelsesorden ca 3 % av den totale eiendomsmassen⁸⁵ som er registrert som landbrukseiendom (5.400 eiendommer).

Anslagene innebærer at boplikt i forbindelse med overdragelse av landbrukseiendom kan oppstå for ca. 42-60 % av de registrerte landbrukseiendommene med jordbruksareal⁸⁶. Plikten oppstår for ca. 3 % av denne eiendomsmassen pr. år.

C. Praktiseringen i saker om boplikt

Kommune-stat-rapporteringen (KO-ST-RA) gir oversikt over statistikk for 2005⁸⁷ for kommunenes

⁷⁹ Den ligger litt over grensen i odelsloven, og produksjonsmessig ikke langt fra grensen i konsesjonsloven på 20 dekar fulldyrka mark.

⁸⁰ Kilde: SSB

⁸¹ Omfatter landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal.

⁸² Kilde: SSB

⁸³ Antallet er usikkert fordi det er mangler i Landbruksregisteret når det gjelder totalareal og fulldyrka jord.

⁸⁴ Antallet er usikkert fordi det er mangler i Landbruksregisteret når det gjelder totalareal og fulldyrka jord

⁸⁵ Hvor totaltallet er 180.000 eiendommer

⁸⁶ Landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal.

praktisering av søknader om konsesjon og søknader om fritak fra boplikten. Det ble behandlet 1172 saker som gjaldt søknad om fritak fra boplikt i 2005. Det ble gitt avslag på søknaden i 91 saker. Det ble gitt varig fritak i 424 saker, og utsatt boplikt i 657 saker. Avslagsprosenten er i samme størrelsesorden som tidligere år, 7,7, mens antallet saker som gjaldt utsatt boplikt ligger klart høyere i 2005 enn i tidligere år. Det er store fylkesvise variasjoner i omfanget avslag.

Kommunene behandlet 2.649 konsesjonssaker (med unntak av saker i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense) i 2005⁸⁸. Det ble satt vilkår om personlig boplikt i 724 saker, og vilkår om upersonlig boplikt i 63 saker. Konsesjon ble avslått i 86 saker. Når alle vilkår (inklusive vilkår om boplikt) ses under ett, viser statistikken at antallet saker der det er stilt vilkår er betydelig høyere for 2005 enn for tidligere år (om lag 60 % av sakene mot tidligere år rundt 40 %). Rapporteringen viser ikke hvilket innhold denne økningen kan knyttes til.

Noen av dem som overtar landbrukseiendom med boplikt (enten denne er knyttet til konsesjonsvilkår eller lovbestemt boplikt) velger av ulike grunner ikke å flytte til eiendommen sin. Det finnes i dag ikke statistikk som viser omfanget av dette, og heller ikke oversikt som viser kommunenes oppfølging av mislighold.

D. Vurderinger knyttet til tallmaterialet

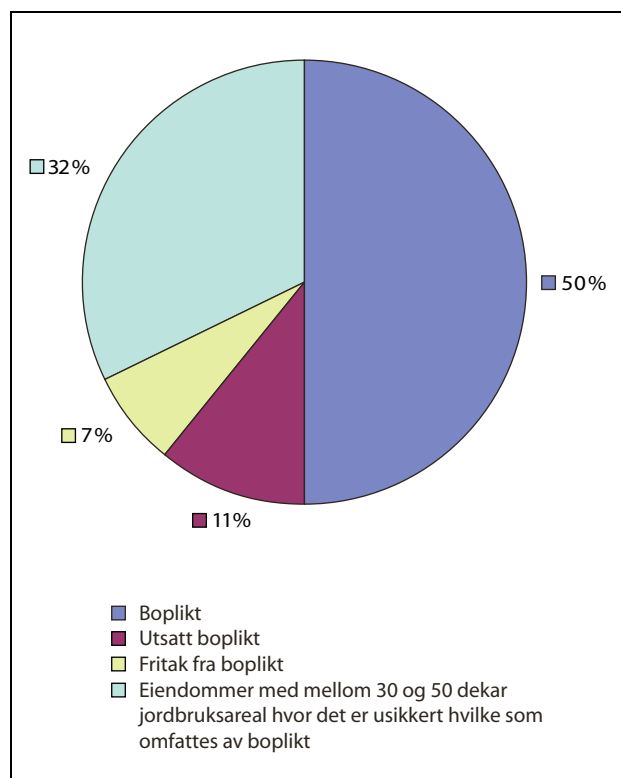
Med basis i anslagene under punkt A og B sammenholdt med faktiske tall som er gjengitt under punkt C gir følgende diagram et inntrykk av omfanget av boplikt på landbrukseiendom over 30 dekar jordbruksareal. Det er grunn til å presisere at figuren representerer et anslag, ikke sikker kunnskap. Figuren baserer seg på tall fra Landbruksregisteret i mars 2007, og tinglysingsstatistikk og KOSTRA-tall for 2005.

Figuren bygger på en arealfordeling som tilsvarende tall fra Landbruksregisteret for mars 2007. Figuren forutsetter at samme arealfordeling som

nevnt under punkt A kan anvendes på antallet omsatte eiendommer, og at omsetningen av eiendommer med mer enn 30 dekar jordbruksareal for 2007 blir på 6000 eiendommer, punkt B. Av disse forutsettes at 1920 eiendommer hadde et jordbruksareal mellom 30-50 dekar, det ble gitt varig fritak fra boplikt ved 420 erverv og utsettelse i 660 erverv. Konsesjonssakene er ikke skilt ut som egen gruppe, og heller ikke saker som viser omfanget av mislighold.

Figuren viser:

- Det er ikke boplikt hvor fritak er gitt, dvs. 7 %.
- Det hefter usikkerhet ved om boplikt vil bli aktuelt for eiendom hvor det er gitt utsettelse med boplikten, og for gruppen mellom 30-50 dekar jordbruksareal, samlet 43 % av ervervene.
- Ved resten av ervervene, 50 %, oppstår det boplikt, enten i form av konsesjonsvilkår, lovbestemt boplikt (konsesjonsloven eller odelsloven) hvor det ikke søkes fritak, eller hvor fritak søkes, men hvor denne søknaden avslås.



Figur 1.1

⁸⁷ KOSTRA-tallene for 2006 viser 1048 fritakssaker totalt hvorav 400 varige fritak, 554 med utsatt boplikt og 94 avslag.

⁸⁸ KOSTRA-tallene for 2006 viser 2221 konsesjonssaker totalt (unntatt saker i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense), hvorav 678 med vilkår om personlig boplikt, 63 med vilkår om upersonlig boplikt og 60 avslag.

Vedlegg 2

Høringsnotat – forslag til innføring av hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene rapporteringsplikt i saker etter jordloven og konsesjonsloven

9 Innledning og oversikt over forslaget

Landbruks- og matdepartementet legger med dette fram forslag om å innføre hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene å oversende fortløpende utskrift av sine avgjørelser innen en eller flere sakstyper etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) og lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven). Hjemmelen er foreslått inntatt i jordloven § 3 og forutsettes benyttet der fylkesmannen ser et behov for å følge med på kommunenes praktisering av regelverket. En slik hjemmel vil gi fylkesmennene bedre mulighet til å overprøve vedtak hvor kommunene ikke har ivarettat de hensyn som ligger bak regelverk og nasjonale retningslinjer på området på en tilstrekkelig god måte, samt til å målrette informasjon og opplæring bedre.

En undersøkelse foretatt av Statens landbruksforvaltning samt erfaring fra kontakt med fylkesmannen og kommuner, viser at flere kommuner ikke følger regelverk og nasjonale retningslinjer som gis av Landbruks- og matdepartementet i forbindelse med behandling av flere sakstyper etter jordloven og konsesjonsloven. Følgen av dette er at hensynene bak regelverket og nasjonale målsetninger settes til side. Dette gjelder også viktige rettssikkerhetslement, som likhetsprinsippet og hensynet til forutberegnelighet.

10 Bakgrunn for lovforslaget

10.1 Nasjonale hensyn etter jordloven og konsesjonsloven og de viktigste virkemidlene

Jordloven og konsesjonsloven regulerer viktige nasjonale områder. Regelverket skal ivareta en rekke hensyn, herunder hensynet til jordvern og kulturlandskap, bosetting, en kostnadseffektiv

bruksstruktur og en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. De ovennevnte hensyn er også blant de hensyn som ligger til grunn for de betydelige årlige overføringene som skjer gjennom jordbruksavtalen.

I følge jordloven § 9 er det forbudt å disponere dyrket og dyrkbar jord til andre formål enn jordbruksproduksjon. Videre har jordloven § 12 et generelt forbud mot deling av landbrukseiendommer. Bestemmelsene er begrunnet i bl.a. hensynet til jordvern og kulturlandskap, samt hensynet til en kostnadseffektiv bruksstruktur.

Etter konsesjonsloven § 9 skal det bl.a. særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved avgjørelsen av konsesjonssøknader. Landbruks- og matdepartementet har utarbeidet retningslinjer for prisvurderingen i rundskriv M-3/2002. Hensynene bak priskontrollen er bl.a. å sikre aktive utøvere til landbruksnæringen og legge til rette for at bøndene får inntektsmuligheter som gir stabile arbeidsplasser i landbruket.

Regjeringen ønsker å sikre et levende og bærekraftig landbruk, og mener at de hensyn som ligger til grunn for regelverket er viktige. I følge Soria Moria-erklæringen er norsk matjord en begrenset ressurs som det er et nasjonalt ansvar å ta vare på, og regjeringen arbeider bl.a. for at den årlige omdisponering av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010. En aktiv jordvernpolitikk er dessuten en viktig del av regjeringens miljøpolitikk, jf. St. meld. nr. 26 (2006-2007) «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand» hvor det bl.a. er uttalt at:

«Sikring av verdifulle jordbruksarealer og kulturlandskap er høgst politisk prioritert og viktige element i den nasjonale miljøpolitikken.»

Og videre:

«Det er fortsatt nødvendig med stor oppmerksomhet både nasjonalt og lokalt dersom vi skal nå målet om å halvere avgangen av de mest verdifulle landbruksressursene innen 2010.»

Ønsket om å sikre jordressursene er også vektlagt av flertallet i næringskomiteen, bl.a. i Innst. S. nr. 320 (2007-2008) der det er vist til matvaresituasjonen internasjonalt med økende matvarepriser, matmangel og sosial uro. Flertallet uttaler bl.a.:

«Dette byggjer under verdien av den viktige rolla av å ha ein matproduksjon i landet, både for å sikre eigne innbyggjarar, men og i eit solidarisk perspektiv med andre land. Det må være eit sterk fokus på å ivareta, auke og vidareutvikle den nasjonale matproduksjonen.»

I følge Soria Moria-erklæringen vil regjeringen videre arbeide for å opprettholde et landbruk med variert bruksstruktur over hele landet og et åpent kulturlandskap, samt sikre utøverne i landbruket en inntektsutvikling på linje med andre grupper.

For å understreke at vern om de hensyn som ligger til grunn for landbrukslovgivningen har høy politisk prioritet har regjeringen iverksatt en rekke tiltak knyttet til praktiseringen av dette regelverket. Bl.a. ble det i februar 2006 sendt ut et felles brev til alle landets kommuner fra landbruks- og matministeren og miljøvernministeren, hvor det ble informert om at regjeringen forventet en strengere praksis i saker som gjelder jordvern. Dette gjaldt både plansaker etter plan- og bygningsloven og saker etter jordloven. Samtidig fikk Statens landbruksforvaltning innsigelsesrett mot kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven i saker der fylkeslandbruksstyret ikke følger opp fylkesmannens innstilling om innsigelse. Videre nedsatte regjeringen våren 2007 en gruppe som skulle vurdere behovet for nye virkemidler innen jordvern. I rapporten «Klimaskifte for jordvernet» gir gruppen en grundig vurdering av utfordringer knyttet til dagens jordvernpolitikk og virkemidler.

Hensynet til gode driftsmessige løsninger i landbruket og gode inntektsmuligheter for bøndene, samt hensynet til jordvern og kulturlandskap er grunnleggende forutsetninger for å kunne opprettholde et bærekraftig landbruk, og må anses for å være tunge nasjonale hensyn. I den grad kommunene ikke anvender regelverket riktig eller følger opp nasjonale retningslinjer svekkes de hensyn som ligger til grunn for regelverket, samt viktige rettssikkerhetslement som likhets- og forutberegnelighetsprinsippet. Samtidig svekkes de hensyn og målsetninger som ligger til grunn for de økonomiske overføringene til landbruksnæringen.

10.2 Forholdet mellom stat og kommune

Lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) innebar flere

endringer av den statlige styringen av kommunesektoren. Kommunene skulle, i henhold til den nye kommuneloven, ha en større grad av uavhengighet. Den automatiske legalitetskontrollen av kommunestyrets vedtak som hadde vært praktisert av fylkesmannen siden 1954, ble erstattet med lovlighetsklage og godkjenningsordningen ble opphevet.

Det utøves imidlertid fremdeles statlig kontroll, tilsyn og styring med kommunene. Statlige organer utøver kontroll med kommunene gjennom overprøving av kommunale vedtak etter klage eller eget tiltak med hjemmel i forvaltningsloven §§ 28 og 35, samt legalitetskontroll etter kommuneloven § 59. Kommuneloven har dessuten generelle regler om hvordan tilsyn skal føres, og særlovgivningen spesifiserer nærmere på hvilke områder det kan føres tilsyn. Statlige styringsvirkemidler kan være å begrense kommunenes handlingsrom ved å pålegge kommunene oppgaver i lov, utarbeide retningslinjer knyttet til det regelverket kommunene skal forvalte, kommunedialog og rapportering gjennom KOSTRA.

Fylkesmannen har ansvar for at statlig regelverk og politikk blir fulgt opp, men har ingen generell instruksjonsmyndighet overfor kommunene. Bakgrunnen for at de fleste oppgavene etter landbrukslovgivningen ble overført til kommunene i 2004 var et ønske om å styrke lokaldemokratiet. Kommunene fikk ved dette ansvar for flere områder med viktige nasjonale interesser innen landbruket. Samtidig ble det lagt til grunn at forholdet mellom stat og kommune i størst mulig grad skulle styres gjennom dialog og informasjon og i liten grad gjennom mer direkte kontroll.

Hensynet til det kommunale selvstyret og prinsippet om rammestyring i sin alminnelighet må veie tungt. Sterke nasjonale hensyn må foreligge dersom staten skal styre kommunene gjennom regler. Etter departementets oppfatning er de nasjonale hensyn som ligger til grunn for jordloven og konsesjonsloven, samt hensynet til borgernes rettssikkerhet slike sterke hensyn.

10.3 Avgjørelsesmyndighet etter landbrukslovgivningen

Kommunene har i en årrekke hatt avgjørelsesmyndighet på flere områder innen landbrukslovgivningen. Ved vedtak om overføring av myndighet av 8. desember 2003 nr. 1479 med ikrafttredelse 1. januar 2004, fikk kommunene avgjørelsesmyndighet i nærmest alle saker etter landbrukslovgivningen, herunder jordloven og konsesjonsloven. Fylkeslandbruksstyret er klageinstans i de fleste

saker, men noen få saker kan påklages til fylkesmannen.

10.4 Gjeldende rapporteringssystem

Den viktigste kilden til informasjon om praksis skjer gjennom KOSTRA (KOMMune-STat-RApportering) som er et nasjonalt informasjonssystem for innrapportering og publisering av styringsinformasjon fra kommunene til staten. Innrapporteringen skjer ved begynnelsen av påfølgende år, og omfatter tall basert på enkeltavgjørelser i kommunene på aggregert nivå. KOSTRA gir derfor ikke den tilstrekkelige informasjonen på enkeltsaksnivå som kan gi grunnlag for å følge opp praksis i den enkelte kommune.

10.5 Kommunenes praktisering og generell utvikling i saker etter jordloven og konsesjonsloven

Departementet har grunn til å tro at en del kommuner har en praksis i saker etter jordloven og konsesjonsloven som er i strid med regelverk og nasjonale retningslinjer. Dette fører til en utvikling av ulik praksis i kommunene som ikke alltid er saklig begrunnet. Nasjonale hensyn og hensynet til rettsikkerhet står derfor i fare for å bli satt til side i enkelte kommuner.

I løpet av de siste 50 årene har cirka 1 million dekar dyrket eller dyrkbar jord blitt omdisponert, og de siste årene er det rapportert en årlig omdisponering på mellom 15 000 og 20 000 dekar. Dette gjelder saker både etter plan- og bygningsloven og etter jordloven.

Tidlig på 1990-tallet ble det rapportert et større omdisponert areal etter jordloven enn etter plan- og bygningsloven. Etter år 2002 har dette endret seg ved at det rapporterte arealet nå er størst etter plan- og bygningsloven. Disse tallene gir stor grunn til bekymring, tatt i betraktning at bare 3 % av arealene Norge er dyrket mark, og at bare 1/3 av dette egner seg som matjord. Det haster med å få snudd denne utviklingen, jf. regjeringens målsetting om at den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010.

Departementet har sett nærmere på KOSTRA-tallene for delingssaker i perioden f.o.m. 2005 t.o.m. 2007. En gjennomgang av tallene for samtlige kommuner i tre tilfeldig utvalgte fylker, viser at flere kommuner har innvilget 100 % av alle delingssøknadene i ett eller flere år. Noen kommuner har en innvilgelsesprosent på 100 % i hele perioden. Det er ut fra KOSTRA ikke mulig å gå ned på enkeltsaksnivå og undersøke hver sak, men tallene gir en indikasjon på at enkelte kommuner fører en

praksis i strid med regelverket og de nasjonale målsetningene på området.

I 2006 utførte Statens landbruksforvaltning en undersøkelse om priskontrollen på oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet. Formålet med undersøkelsen var å foreta en evaluering av kommunenes praksis med hensyn til behandlingen av prisspørsmålet i konsesjonssaker som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Halvparten av landets fylker ble valgt ut på skjønsmessig grunnlag. Statistisk sentralbyrå bisto deretter Statens landbruksforvaltning med å velge ut kommuner i de aktuelle fylkene på tilfeldig grunnlag. Med bakgrunn i tall fra KOSTRA for 2005, ble disse kommunene supplert slik at totalt 20 % av alle konsesjonssøknadene i 2005 ble hentet inn. I tillegg til de sentralt utvalgte kommunene, kunne fylkesmannen i de aktuelle fylkene, hvis ønskelig, velge ut ytterligere 1-2 kommuner. Fylkesmannen gjennomgikk alle konsesjonssaker i de utvalgte kommunene, bl.a. for å vurdere om administrasjonen fulgte retningslinjene for prisvurdering, jf. rundskriv M 3/2002. Resultatet viste at fylkesmannen vurderer det slik at prisvurderingen er innenfor retningslinjene i ca 85 % av sakene.

I flertallsregjeringens statusrapport «Soria Moria-erklæringen – to år etter» omtales denne undersøkelsen og det uttales følgende om resultatet:

«Kartleggingen danner grunnlag for tiltak for å gjøre virkemidlene mer effektive.»

11 Gjeldende rett

11.1 Statlige organers mulighet til å omgjøre kommunale vedtak etter landbrukslovgivningen

Lovlighetskontroll

I følge kommuneloven § 59 nr. 5 kan «Departementet... på eget initiativ ta en avgjørelse opp til lovlighetskontroll». Når det gjelder kommunale avgjørelser, er kontrollmyndigheten delegert videre til fylkesmennene. Bestemmelsen må forstås slik at kontrollmyndigheten er begrenset til enkeltsaker, og ikke kan brukes som hjemmel for å pålegge fortløpende rapporteringsplikt.

Klagebehandling og omgjøring etter forvaltningsloven

Hovedreglene om omgjøring etter klage finnes i forvaltningsloven § 28. Klage forutsetter at parten er misfornøyd med vedtaket. Vedtak i favør av parten blir derfor normalt ikke påklaget.

Etter forvaltningsloven § 35 første ledd kan klageinstansen eller annet overordnet organ omgjøre underordnet organs vedtak etter eget tiltak. Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret har omgjøringskompetanse i egenskap av å være klageinstans. Fylkesmannens kompetanse som klageinstans er begrenset til enkelte sakstyper. I praksis innebærer dette at kompetansen til å omgjøre kommunale vedtak etter eget tiltak, hovedsaklig ligger til fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksstyrets omgjøringskompetanse forutsetter imidlertid at fylkesmannen har fulgt med på kommunenes praksis og forberedt sakene til behandling i fylkeslandbruksstyret.

Omgjøring etter eget tiltak kan skje dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, dersom underretting om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende eller dersom vedtaket er ugyldig.

Dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstansen dessuten innen visse frister omgjøre etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser selv om vilkårene etter første ledd ikke foreligger. Med offentlige interesser menes ulike offentlige hensyn og målsetninger i sin alminnelighet, herunder bl.a. hensynet til borgernes rettssikkerhet og behovet for å hindre en uheldig praksis som kan få negative følger for landbruket. Begrunnelsen bak bestemmelsen er nettopp knyttet til forvaltningens behov for å kunne gripe inne å korrigere en uheldig praksis.

Det vises til Ot.prp. nr. 38 (1964-1965) hvor det er uttalt følgende:

«Forvaltningen har en helt alminnelig interesse i at lovene praktiseres på en rimelig måte, og at det ikke oppstår for store lokale variasjoner i den måte lovene praktiseres på.»

En forutsetning for å ha mulighet til å omgjøre etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd er at overordnet organ får kunnskap om underordnet organs vedtak slik at det er mulighet for å behandle saken innen lovens frister.

11.2 Statlige organers mulighet til å pålegge fortløpende rapportering av kommunale vedtak

Pålegg om rapporteringsplikt med hjemmel i opplysningsplikten i kommuneloven § 59 nr. 6

I følge kommuneloven § 59 nr. 6 kan departementet kreve at kommunene gir opplysninger «om

enkeltsaker». Myndigheten er delegert videre til fylkesmennene. Bestemmelsen må forstås slik at opplysningsplikten er begrenset til enkeltsaker, og kan ikke brukes som hjemmel for å pålegge fortløpende rapporteringsplikt.

Pålegg om rapportering med hjemmel i omgjøringskompetansen

Fylkesmannen eller fylkeslandbruksstyret har ingen alminnelig instruksjonsmyndighet ovenfor kommunene. Spørsmålet blir derfor i hvilken grad omgjøringskompetansen etter forvaltningsloven § 35 omfatter instruksjonsmyndighet, herunder myndighet til å pålegge kommunene fortløpende å sende inn utskrift av sine avgjørelser på ett eller flere saksområder.

Justisdepartementets lovavdeling har (i sak 92/2846) lagt til grunn at fylkesmannen kan pålegge kommunen fortløpende å oversende utskrifter av dispensasjonsvedtak etter lov 10. juni 1977 nr. 82 om motorferdsel i utmark og vassdrag (motorferdselsloven) § 6, i den grad fylkesmannen har klare holdepunkter for at kommunens dispensasjonspraksis er ulovlig og kommunen ikke retter seg etter anmodninger om praksisendring. Etter departementets oppfatning må lovavdelingens uttalelse kunne anvendes tilsvarende på saker etter landbrukslovgivningen. Avgjørelsen må videre tolkes antitetisk, slik at forvaltningsloven § 35 ikke gir hjemmel for å pålegge fortløpende rapporteringsplikt i de tilfeller det ikke foreligger klare holdepunkter for feil praktisering av regelverket. Forvaltningsloven § 35 som hjemmel for rapporteringsplikt får dermed et begrenset anvendelsesområde.

Bestemmelse i særlov som mulig hjemmel til å pålegge rapporteringsplikt

I følge jordloven § 3 første ledd tredje punktum kan departementet gi kommunen myndighet til å «gi fråsegn og ta avgjørelser i visse saker». Videre kan departementet «gi nærare føresegner om handsaming av statlege landbrukssaker», jf. andre punktum.

Ut fra hensynet til det kommunale selvstyre og det faktum at fylkesmannen ikke har alminnelig instruksjonsmyndighet overfor kommunene, mener departementet at det må foreligge en klar hjemmel dersom fylkesmannen skal kunne pålegge kommunene fortløpende rapporteringsplikt. Departementet tolker jordloven § 3 slik at den ikke gir hjemmel til å pålegge rapporteringsplikt.

12 Behovet for endringer

Etter det Landbruks- og matdepartementet kjenner til, har flere kommuner en praksis i strid med regelverk og nasjonale retningslinjer ved behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven. Dette regelverket bygger på tunge nasjonale hensyn som står i fare for å bli satt til side til fordel for hensynet til det kommunale selvstyre. Samtidig svekkes grunnleggende rettssikkerhetselement som likhets- og forutberegnelighetsprinsippet, samt muligheten for å nå viktige nasjonale målsetninger på området. Departementet er dessuten kjent med at kvaliteten på kommunale vedtak varierer i stor grad, og i flere tilfeller er minstekravene i forvaltningsloven, som er ment å representere en rettsikkerhetsgaranti for borgerne, ikke oppfylt. Dette gjelder særlig i forhold til forvaltningslovens krav til begrunnelse. Det vises i denne sammenheng også til Sivilombudsmannens årsmelding for 2007 Dok. nr. 4 (2007-2008) s. 32 hvor det er påpekt at mange kommuner trenger å øke sin kompetanse når det gjelder saksbehandling. Innføring av hjemmel til å pålegge kommunene rapporteringsplikt vil trolig oppfordre kommunene til å bedre kvaliteten på sine vedtak.

En videreføring av den praksis en del kommuner utøver i dag, kan i henhold til de utviklingstrekkene som er beskrevet ovenfor, bl.a. i forhold til prisutvikling på landbrukseiendommer og omdisponering av dyrket og dyrkbar jord, føre til omfattende samfunnsmessige konsekvenser. Det er også en risiko for at en slik kommunal praksis svekker mål som er sentrale for de økonomiske overføringene i landbruket. En slik utvikling innebærer at landbruket blir mindre bærekraftig og levedyktig, noe som igjen får store konsekvenser for sysselsettingen og bosettingen i distriktene. Kulturlandskapet vil gro igjen, og de verdifulle jordressursene vil gradvis bli borte.

Departementet mener at eksisterende lovverk eller rapporteringssystem ikke gir tilstrekkelig gode verktøy til fortløpende å følge med på kommunenes behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven og derved få korrigeret en eventuell praksis i strid med regelverk og nasjonale retningslinjer.

Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret har, som allerede nevnt i kapittel II, adgang til å omgjøre kommunale vedtak etter eget tiltak med hjemmel i forvaltningsloven § 35. Det er fylkesmannen som har ansvar for saksforberedelsen, og omgjøring forutsetter at fylkesmannen på en effektiv måte kan tilegne seg kunnskap om hvilke saker som er til behandling i kommunene til enhver tid.

Gjeldende regelverk gir ikke fylkesmannen et egnet verktøy for å kunne tilegne seg denne kunnskapen, og det er ofte vilkårlig hvilke saker fylkesmannen blir kjent med innen fristene. Tall innhentet fra fylkesmennene viser at bare 14 delings saker og 8 konsesjonssaker ble overprøvd med hjemmel i forvaltningsloven § 35 i 2007. Det må legges til grunn at flere avgjørelser ville blitt overprøvd og omgjort dersom fylkesmennene hadde hatt bedre muligheter til å følge med på kommunenes praktisering av regelverket.

13 Nærmere om forslaget

Departementet foreslår å innføre en hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene fortløpende å sende utskrift av sine avgjørelser i en eller flere sakstyper etter jordloven og konsesjonsloven. En slik lovendring vil gi fylkesmannen mulighet til å følge med på kommunenes praksis, og er en forutsetning for at statlige myndigheter skal ha mulighet til å omgjøre enkeltvedtak og derved få korrigeret en praksis utenfor regelverk eller nasjonale retningslinjer på området. Dette kan gjelde både vedtak som er ugyldige og kan omgjøres med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, og vedtak som omgjøres etter bestemmelsens tredje ledd fordi hensynet til «offentlige interesser» tilsier det. Rapportering vil også gi kunnskap om praksis som kan gi grunnlag for bedre og mer målrettet informasjon overfor de kommunene som trenger det.

Vi bemerker at jordverngruppen som er nevnt under kapittel 2.1 har lagt til grunn at den kommunale regelansvaret ofte er i uoverensstemmelse med lovens intensjoner og nasjonale retningslinjer i delings- og omdisponeringssaker. Gruppen foreslår, som et egnet virkemiddel for å ivareta jordvernet, at det etableres en hjemmel for å pålegge kommunene fortløpende å sende informasjon til fylkesmannen i disse sakene. Jordverngruppen foreslår videre at det etableres en hjemmel for fylkesmannen til å føre tilsyn med kommunenes arbeid etter landbruksforvaltningen. Det vises til rapporten fra jordverngruppen «Klimasjette for jordvernet» punkt 5.5.4 og 5.5.5.

Departementet har dessuten merket seg at det i plandelen til ny plan- og bygningslov § 19-4 er foreslått en bestemmelse som gir Kongen adgang til å «legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ» på nærmere bestemte vilkår. Forslaget har sin bakgrunn i behovet for å sikre oppfølging av viktige nasjonale

og regionale hensyn knyttet til strandsonen og fjellområder.

En lignende bestemmelse kan være en alternativ løsning på ett eller flere områder innen landbrukslovgivningen, men departementet har ikke gått nærmere inn på denne vurderingen på det nåværende tidspunktet. Departementet mener at forslaget om rapporteringsplikt fremstår som en mindre inngripende løsning for kommunene. En rapporteringsplikt er målrettet i forhold til at kommunene fortsatt skal ha reell avgjørelsesmyndighet i første instans, samtidig som plikten er godt egnet til å gi fylkesmannen det nødvendige verktøy for å utøve kontroll med kommunene ved behov.

Det kan oppstå motsetninger mellom statlige og kommunale interesser. Det er imidlertid et klart utgangspunkt at kommunene skal anvende regelverket riktig og rette seg etter nasjonale retningslinjer, og dette byr vanligvis ikke på problemer. Dersom kommunene ikke gjør det, er det ikke urimelig at staten setter inn tiltak som gjør det mulig å følge med på og å korrigere praksis. Det er også nødvendig å ha virkemidler som gjør staten i stand til å finne ut om praksis er i strid med nasjonal politikk. Departementet kan ikke se at et virkemiddel som foreslått brukt i samsvar med forutsetningene, skulle gå ut over hensynet til det kommunale selvstyre eller ellers få særlige følger forholdet mellom stat og kommune.

Plassering av regelen

Departementet mener bestemmelsen bør plasseres i jordloven § 3 første ledd nytt fjerde punktum. Vedtak av 8. desember 2003 om overføring av vedtakskompetanse til kommunene i første instans har sitt rettslige grunnlag i bl.a. § 3 første ledd. Etter departementets oppfatning er det naturlig å se fylkesmannens adgang til å pålegge fortløpende rapporteringsplikt i sammenheng med den særlige hjemmelen i tredje punktum, samt adgangen til å gi forskrifter om saksbehandlingen i annet punktum. Plassering av bestemmelsen i § 3 nytt fjerde punktum fremstår derfor som naturlig og hensiktsmessig.

Hvem kan gi pålegg om rapportering?

Omgjøring av underordnede organs vedtak forutsetter omfattende saksbehandling, herunder kunnskap om kommunal praksis. Fylkesmannen har mest kontakt med kommunene og er nærmest til å følge med på praksis. Videre er fylkesmannen best egnet til å foreta rettslige vurderinger. I tillegg til egne klagesaker, forbereder også fylkesmannen de saker som skal fremmes for fylkeslandbrukssty-

ret. Etter departementets oppfatning fremstår det som mest hensiktsmessig at kompetansen til å gi pålegg legges til fylkesmannen.

Forutsetninger for å pålegge rapportering

Hjemmelen er forutsatt brukt i de tilfeller fylkesmannen ser et behov for å føre kontroll med kommunenes praktisering av regelverket. Departementet er opptatt av at fylkesmannens muligheter til å gi pålegg om rapportering skal bli så reell som mulig, og viser til at opprettholdelse av grunnleggende rettssikkerhetselement, samt muligheten for å nå viktige nasjonale målsetninger forutsetter at fylkesmannen gis et effektivt verktøy i denne sammenheng. Det er på det rene at det må foreligge et behov for å gi pålegg, men terskelen for når hjemmelen kan tas i bruk må heller ikke være for høy. Det må være tilstrekkelig at fylkesmannen har opplysninger som kan tilsi at praksis er feil. Rapportering i KOSTRA, styringsdialog og kontakt med kommuner og publikum kan gi en indikasjon på at fylkesmannen bør se nærmere på kommunenes behandling av enkelte sakstyper. En høyere terskel forutsetter forutgående undersøkelser fra fylkesmannens side, noe som i seg selv reiser rettslige og praktiske problemstillinger.

Departementet kan ikke se at det er nødvendig å konkretisere i lovens ordlyd hvilke forhold som skal gi fylkesmannen rett til å gi pålegg om oversendelse. Regelen bør formuleres som en «kan – regel», hvor vurderingen av om det foreligger forhold som tilsier at det pålegges rapporteringsplikt blir en del av «kan – skjønnet». Nærmere retningslinjer knyttet til denne vurderingen bør formuleres i forarbeidene.

Det legges for øvrig til grunn at rapportering skal pålegges som en midlertidig løsning, og opphøre når behovet ikke lenger er til stede.

Hvilke sakstyper kan fylkesmannen kreve oversendt?

Kommunenes manglende oppfølging av nasjonale retningslinjer eller feil anvendelse av regelverket er hovedsakelig knyttet til saker etter konsesjonsloven og jordloven, og departementet foreslår derfor at regelens anvendelsesområde begrenses til saker etter dette regelverket.

14 Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget kan føre til økt ressursbruk på kommunalt og statlig nivå. Hvis rapporteringsplikten tas i bruk, må fylkesmannen gi selve pålegget om rap-

porteringsplikt, samt etablere et system som gjør det mulig fortløpende å kontrollere de avgjørelsene som blir sendt inn. Videre må kommunene etablere et system som sørger for at de avgjørelsene fylkesmannen ønsker å se nærmere på blir fortløpende oversendt i samsvar med pålegget. Fylkesmannen bør i samråd med kommunene bli enige om hvordan rapporteringsplikten skal gjennomføres i praksis. Berørte parter oppfordres særlig til å komme med innspill til dette i høringsrunden.

Det er ikke mulig å tallfeste de nøyaktige virkningene i forkant, fordi ulike forhold vil ha innvirkning på kostnadsnivået, herunder hvor mange kommuner fylkesmannen velger å pålegge rapporteringsplikt, samt hvor mange saker de utvalgte kommunene har til behandling. Departementet ber om at fylkesmennene og kommunesektoren i tilknytning til høringen vurderer dette spørsmålet særskilt.

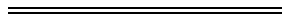
Fylkesmannen har ansvar for at statlig regelverk og politikk blir fulgt opp. Dagens kontroll utøves gjennom KOSTRA-systemet, samt ulike former for kommunedialog og informasjon og er svært

ressurskrevende for både fylkesmannen og kommunene. Fylkesmannen får gjennom lovendringen en mer effektiv måte å følge opp sitt ansvar på. Fylkesmannen må fremdeles bruke ressurser på KOSTRA og styringsdialog med kommunene, men den delen av dialogen som tar sikte på å skaffe fylkesmannen oversikt over kommunenes praktisering av regelverket faller for en stor del bort. Når forslaget sees på bakgrunn av ressursbruken knyttet til dagens system, samt de besparelser endringen vil medføre i denne forbindelse mener departementet at det er nærliggende å tro at den totale ressursbruken ikke vil øke vesentlig.

15 Forslag til lovendring

Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) § 3 første ledd nytt fjerde punktum skal lyde:

«Fylkesmannen kan pålegge kommunane fortløpende å sende utskrift av alle avgjerder i ei eller fleire saker etter denne lova eller lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.»



Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer fra:
Departementenes servicesenter
Post og distribusjon
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Faks: 22 24 27 86

Opplysninger om abonnement, løssalg og
pris får man hos:
Akademika AS
Avdeling for offentlige publikasjoner
Postboks 84 Blindern, 0314 Oslo
E-post: offpubl@akademika.no
Telefon: 22 18 81 00
Faks: 22 18 81 01
Grønt nummer: 800 80 960

Publikasjonen er også tilgjengelig på
www.regjeringen.no

Trykk: Lobo Media AS 03/2009

