



DET KONGELIGE
LANDBRUKSDEPARTEMENT

Rundskriv M-2/2004

Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen



DET KONGELIGE
LANDBRUKSDEPARTEMENT

Rundskriv

Kommunene, fylkeslandbruksstyrene, fylkesmennene og
Statens landbruksforvaltning

Nr.
M-2/2004

Vår ref

Dato:
Mars 2004

Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen.

Innholdsfortegnelse.

1.	Innledning.	4
2.	Sammendrag.....	4
3.	Tilgrensende områder.	6
3.1	Bo- og driveplikt som vilkår for konsesjon.	6
3.2	Nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom.....	6
4.	Kort beskrivelse av rettstilstanden.	6
4.1	Odelslovens og konsesjonslovens bestemmelser.	6
4.1.1	Odelsloven.....	6
4.1.2	Konsesjonsloven.	6
4.1.3	Forholdet mellom lovbestemt bo- og driveplikt etter odelsloven og konsesjonsloven.	7
4.2	Saksbehandling og avgjørelsesmyndighet.....	7
4.3	Skjønnets.....	7
4.4	Betydningen av den såkalte "Ospeltdommen".	8
5.	Overgangsbestemmelser.	8
6.	bo- og driveplikt som betingelse for konsesjonsfritt erverv.	9
7.	Hvilke eiendommer knytter det seg bo- og driveplikt til?	9
7.1	Fradeling av tun med bygninger.....	9
7.2	Odelseiendommer.....	10
7.2.1	Odelsloven § 2 – arealkravene.	10
7.2.1.1	Arealkravene.	10
7.2.1.2	"jordbruksareal".	10
7.2.1.3	"skogeigedom der det produktive arealet...".	11
7.2.2	Odelsloven § 1 – "nyttast til landbruksdrift".	11
7.3	"jord- og skogbrukseiendommer" - konsesjonsloven § 5 annet ledd.	11
8.	Hva innebærer bo- og driveplikt?	11
8.1	Regler som gjelder bo- og driveplikt.	12
8.1.1	Pliktene er personlige.....	12
8.1.2	Fristen for å oppfylle bo- og driveplikten.	12
8.1.3	Bo- og drivepliktens varighet.....	12
8.2	Bopliktens innhold.....	13
8.2.1	Bosetting på eiendommen, driftsenheten eller i kommunen.....	13
8.2.2	Erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig.....	13
8.2.2.1	Normaltilfellene.	13
8.2.2.2	Eieren overnatter på eiendommen over tid minst 50 % mens eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted.	14
8.3	Drivepliktens innhold.	15
8.3.1	Drivepliktens innhold når eieren selv velger å drive jordbruksarealet eller eiendommen er løst på odel.	15
8.3.2	Drivepliktens innhold når eieren velger å leie bort jordbruksarealene.	15
8.3.2.1	Nærmere om "minst 10 år", "jordbruksareal" og "tilleggsjord til annen landbrukseiendom".	15
8.3.2.2	Nærmere om kravene til avtalens innhold.	16
9.	Fritak fra bo- og driveplikt.....	16
9.1	Generelt om adgangen til å gi fritak.	16
9.2	Bo- og drivepliktens formål.....	17
9.3	Momenter ved vurderingen av søknader om fritak fra bo- og driveplikt – hva det kan tas hensyn til og momentenes innbyrdes vekt.	17
9.3.1	Hva kan det tas hensyn til.	17

9.3.2	Momentenes innbyrdes vekt.	18
9.4	Nærmere om de enkelte momenters innhold.	18
9.4.1	Momenter som skal tillegges vekt enten søknaden gjelder boplikt eller driveplikt.	18
9.4.1.1	Tilknytningen.	18
9.4.1.2	Eierens livssituasjon.	19
9.4.1.3	Bruksstørrelsen.	19
9.4.1.4	Eiendommens avkastningsevne.	19
9.4.1.5	Husforholdene.	19
9.4.1.6	Andre momenter – ”mellom anna”.	19
9.4.2	Momenter som skal tillegges vekt ved søknad om fritak fra boplikt.	19
9.4.3	Momenter som skal tillegges vekt ved søknad om fritak fra driveplikt.	20
9.4.3.1	Behov for eiendommen som tilleggsjord.	20
9.4.3.2	Betydningen av å holde jordbruksarealet i hevd.	20
9.5	Hva fritaket kan gå ut på.	21
9.6	Vilkår.	21
10.	Mislighold av bo- og driveplikt.	22
10.1	Hva er mislighold og når foreligger en slik situasjon.	22
10.2	Kommunens rolle og vurderingen av om det foreligger mislighold og oppfølgingen av mislighold.	22
10.2.1	Kommunens rolle.	22
10.2.2	Fylkesmannens rolle.	23
10.2.3	Vurderingen av om det foreligger mislighold.	23
10.2.4	Behandlingen av misligholdstilfellene.	23
10.3	Konsekvenser av brudd på pliktene.	25
10.3.1	Odelsloven.	25
10.3.1.1	Privatrettslige sanksjoner.	25
10.3.1.2	Offentligrettslige sanksjoner.	25
10.3.2	Konsekvenser av at det er gjennomført sanksjoner etter odelsloven.	25
10.3.3	Konsesjonsloven.	26
11.	Avgjørelsesmyndighet.	26
12.	Klagerett.	26
13.	Lovbestemmelser.	27
13.1	28. juni. Nr. 58 1974 Lov om odelsretten og åsetesretten.	27
13.2	28. November. Nr. 98 2003 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.	28
	Stikkordregister.	30

1. INNLEDNING.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. ble vedtatt 28. november 2003. Loven trådte i kraft 1. januar 2004. Arealgrensen for konsesjonspliktig erverv av bebygde jord- og skogbrukseiendommer er nå 100 dekar totalt, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket. De nye arealgrensene har konsekvenser for hvilke eiendommer det knytter seg bo- og driveplikt til som betingelse for konsesjonsfritt erverv. Når det gjelder forståelsen av reglene mv. i den nye konsesjonsloven, viser en til rundskriv M-5/2003 Om lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Fra 1. januar 2004 har videre kommunene fått utvidet sin myndighet til å avgjøre saker etter jordloven, konsesjonsloven, odelsloven og skogbruksloven. Kommunene har fått økt myndighet bla. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunenes rolle er å utøve lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk. I saker om boplikt er lokal forankring av skjønnets av stor betydning. Rundskriv M-5/2001 "Om reglene og praktiseringen av bo- og driveplikt" inneholdt bla. retningslinjer for skjønnsutøvelsen. For at kommunen skal få utført sin oppgave etter intensjonene bak overføringen av myndighet best mulig, er det behov for et nytt rundskriv som ikke gir bindinger for selve skjønnsutøvelsen (det såkalte "frie skjønn"). Et unntakstilfelle er behandlet i punkt 4.1.3. Rundskrivet gir etter dette bare veiledning om forståelsen av bestemmelsene og saksbehandlingen.

Rundskrivet erstatter rundskriv M-5/2001.

2. SAMMENDRAG.

Dette rundskrivet gjelder ikke bo- og driveplikt som vilkår for konsesjon for erverv av landbrukseiendom. I dette rundskrivet behandles heller ikke plikten til å bruke eiendom som helårsbolig i henhold til såkalte nullgrenseforskrifter.

Det er ikke gjort endringer i odelsloven. Det er imidlertid truffet noen rettsavgjørelser som har gjort det nødvendig å endre framstillingen av odelsloven § 1 (kravene til odlingsjord). Det er vedtatt ny konsesjonslov med bla. nye arealgrenser for konsesjonsfritt erverv. Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommer som har areal under arealgrensene i den nye konsesjonsloven selv om den lovbestemte perioden for bo- og driveplikt ikke er oppfylt.

Det er ingen endringer i forvaltningsloven eller forskrift om saksbehandling mv. i kommunen, og det er ingen endring når det gjelder hvem som avgjør søknad om fritak fra bo- og driveplikt. Derimot har kommunen siden utgivelsen av forrige rundskriv, fått myndighet til å treffe vedtak i forbindelse med oppfølgingen av såkalt mislighold av bo- og driveplikt.

Reglene er ikke slik at det er noe absolutt krav om at eieren skal bo- på og drive eiendommen selv. Det er fortsatt adgang til å gi fritak. Den såkalte Ospeltdommen er således ikke til hinder for å videreføre tidligere regler om bo- og driveplikt.

Etter konsesjonsloven § 2 er alle erverv som faller innenfor konsesjonslovens virkeområde konsesjonspliktige. Unntak fra denne plikten er for eksempel slektskap, ekteskap, svogerskap eller odel til eiendommen. Oppfyllelsen av bo- og driveplikt er en lovbestemt betingelse for å erverve konsesjonsfritt i disse tilfellene.

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at den lovbestemte bo- og driveplikten blir oppfylt. Et av spørsmålene en må ta stilling til er om det knytter seg bo- og driveplikt til eiendommen.

Den som i en ervervssituasjon velger å beholde hus med tomt og avhender eiendommens produktive arealer, har ikke bo- og driveplikt på det han beholder.

Odelsrett kan være en konsesjonsfrihetsgrunn. Odelsloven § 2 oppstiller minstekrav til odlingsjord. Eiendommen må ha minst 20 dekar jordbruksareal eller det må høre til så mye annet areal, rette eller lunnende at den produksjonsmessige verdi tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal. En eiendom der jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar er aldri odlingsjord og det samme er en ren skogeiendom der det produktive arealet er under 100 dekar. I tillegg til å oppfylle arealkravene må eiendommen kunne nyttes til landbruksdrift slik odelsloven § 1 krever.

Den som erverver konsesjonsfritt pga. for eksempel nært slektskap får bo- og driveplikt dersom eiendommen kan karakteriseres som en jord- og skogbrukseiendom.

I prinsippet stilles de samme krav til bo- og driveplikt etter konsesjonsloven som odelsloven.

Pliktene er personlige. Etter begge lover er fristen for å oppfylle pliktene ett år. Etter begge lover er pliktens varighet 5 år, men i odelsløsningstilfellene 10 år.

En må bo på selve eiendommen for å oppfylle boplikten, men det er unntak.

Erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig og det anser han for å ha gjort dersom han er registrert bosatt på eiendommen. Eier som ikke er registrert bosatt på eiendommen fordi familien er bosatt et annet sted, kan oppfylle boplikten dersom han overnatter over tid minst 50 %. I et slikt tilfelle må erververen gi melding til kommunen om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet.

Erververen har også en personlig driveplikt. For jordbruksarealet kan den oppfylles ved bortleie på de vilkår loven oppstiller.

Bo- og driveplikten er ikke absolutt. Det er adgang til å søke om å bli helt eller delvis fritatt fra pliktene.

Ved vurderingen av fritakssøknader må formålet bo- og driveplikten tillegges vekt. Hovedbegrunnelsen for bo- og driveplikt er å sikre at landbrukseiendommer av en viss karakter i størst mulig grad eies og bebos av brukeren. Ved vurderingen av fritakssøknader skal en for både bo- og driveplikt legge vekt på erververens tilknytning til eiendommen, livssituasjonen, bruksstørrelsen, avkastningsevnen og husforholdene. For søknader om fritak fra boplikt skal det legges vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området eiendommen ligger. For søknader om fritak fra driveplikt skal det legges vekt på behovet for eiendommen som tilleggsjord og betydningen av å holde eiendommen i hevd.

En må finne fram til en rimelig løsning som ikke er strengere enn det som er nødvendig for å ivareta hensynene bak bo- og driveplikten. Fritak kan gis på vilkår.

Den som ikke kan starte oppfyllelsen av bo- og driveplikten innen ettårsfristen eller oppfylt de krav loven ellers stiller må søke om fritak for ikke å komme i en misligholdssituasjon.

Kommunen og fylkesmannen skal kontrollere om reglene om bo- og driveplikt er oppfylt. Kommunen må for eksempel ta stilling til om den skal behandle en for sent innsendt søknad om fritak eller om den skal pålegge erververen å søke konsesjon. Det er bare mislighold som kan karakteriseres som vesentlig som kan følges opp med konsesjonspålegg. Kommunen må videre ta stilling til om det er grunnlag for å sette frist for salg dersom søknad ikke blir innsendt.

Et pålegg om å søke konsesjon kan få inngripende følger for eieren. Det er viktig at kommunen så tidlig som mulig gir eieren anledning til å redegjøre for sin situasjon og de forhold som er av betydning for spørsmålet om det foreligger mislighold.

3. TILGRESENDE OMRÅDER.

3.1 Bo- og driveplikt som vilkår for konsesjon.

Dette rundskrivet gjelder ikke bo- og driveplikt som vilkår for konsesjon for erverv av landbrukseiendom. Om bo- og driveplikt som vilkår for konsesjon, se rundskriv M-5/2003.

3.2 Nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom.

Noen kommuner har fått innført forskrift med nedsatt konsesjonsgrense for erverv av bebygd eiendom. Forskriften innebærer at bebygd eiendom som er eller har vært brukt til helårsbolig med areal ikke større enn 100 dekar der fulldyrka jord ikke utgjør mer enn 20 dekar, bare kan erverves konsesjonsfritt dersom erververen forplikter seg til å bruke eiendommen som helårsbolig. I dette rundskrivet behandles ikke erververens plikt til å bruke slike eiendommer til helårsbolig. De sentrale reglene er behandlet i rundskriv M-5/2003.

4. KORT BESKRIVELSE AV RETTSTILSTANDEN.

4.1 Odelslovens og konsesjonslovens bestemmelser.

4.1.1 Odelsloven.

Det er ikke gjort endringer i odelsloven. Rettstilstanden er i det alt vesentlige den samme som beskrevet i rundskriv M-5/2001 Om reglene og praktiseringen av bo- og driveplikt. Det er imidlertid truffet noen rettsavgjørelser som har gjort det nødvendig å endre framstillingen av odelsloven § 1, dvs. en av bestemmelsene som gjelder hva som kan odles. For odelsberettigede er det ikke skjedd endringer av betydning for deres bo- og driveplikt.

4.1.2 Konsesjonsloven.

Ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer med totalareal over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket, er konsesjonsfriheten for nære slektninger betinget av at erververen innen ett år bosetter seg på eiendommen og selv bebor og driver den i minst 5 år. Har bo- og driveplikt oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1, får de nye arealgrensene anvendelse selv om eiendommen er ervervet før den nye konsesjonsloven trådte i kraft. Dette innebærer at det ikke lenger er bo- og driveplikt på eiendommen, selv om den lovbestemte perioden for bo- og driveplikt ikke er over.

Bo- og driveplikten etter den nye konsesjonsloven knytter seg fortsatt til begrepet jord- eller skogbrukseiendommer. Forståelsen av dette begrepet er den samme som i konsesjonsloven fra 1974.

En eiendom med mindre enn 20 dekar fulldyrka jord kan være en odelseiendom ettersom kravet til odlingsjord ikke er 20 dekar fulldyrka jord, men 20 dekar jordbruksareal. Med begrepet jordbruksareal forstås foruten fulldyrka jord også overflatedyrka jord og jord som uten videre kultivering er egnet til kulturbeite og slåtteng.

En erverver med odelsrett kan etter dette ha bo- og driveplikt etter odelsloven § 27 selv om han ikke vil ha det etter konsesjonsloven § 5 annet ledd dersom eiendommen for eksempel har 18 dekar overflatedyrka jord og 75 dekar skog

4.1.3 Forholdet mellom lovbestemt bo- og driveplikt etter odelsloven og konsesjonsloven.

Ved erverv av bebygd eiendom vil arealgrensen for den lovbestemte bo- og driveplikten for nære slektninger bli litt forskjellig fra arealgrensen for odlingsjord. Arealgrensen i konsesjonsloven er knyttet til 20 dekar fulldyrka mark, mens kravet til odlingsjord etter odelsloven bygger på 20 dekar jordbruksareal. Dette innebærer at det er blitt en annen arealgrense for den lovbestemte bo- og driveplikten for odelsberettigede enn for den som erverver konsesjonsfritt som følge av nært slektskap etter konsesjonsloven.

Det kan framstå som urimelig at utenforstående uten odelsrett kan overta en eiendom uten bo- og driveplikt, mens en erverver med odelsrett har bo- og driveplikt etter odelsloven.

I forarbeidene til konsesjonsloven er det gitt uttrykk for at ulempene for de odelsberettigede kan avdempes i saker som gjelder søknader om dispensasjon fra bo- og driveplikt, jf. odelsloven § 27 a. I henhold til bestemmelsen skal det legges vekt på bla. eiendommens størrelse og avkastningsevne. Dersom eiendommen har arealer som ligger under arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, er det grunn til å trekke inn likhetsbetraktninger, til fordel for den odelsberettigede søker.

Departementet vil etter dette gi uttrykk for at en bør legge vesentlig vekt på eiendommens størrelse og avkastningsevne i de tilfeller det er lovbestemt bo- og driveplikt etter odelsloven, men ikke etter konsesjonsloven slik at det blir minst mulig forskjell på erververe med odelsrett i forhold til de som ikke har det.

4.2 Saksbehandling og avgjørelsesmyndighet.

Saksbehandlingen reguleres av forvaltningsloven og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003.

Det er heller ingen endringer når det gjelder hvem som avgjør søknad om fritak fra bo- og driveplikt. Derimot har kommunen fått myndighet til å treffe vedtak i forbindelse oppfølgingen av såkalt mislighold av bo- og driveplikt og til å avgjøre konsesjonssøknader som følge av misligholdt bo- og driveplikt, jf. punkt 10.

4.3 Skjønnet.

Det er ingen endringer når det gjelder de lovbestemte skjønnsmomenter.

Dette rundskrivet har ingen føringer for avveiningen av de ulike hensyn i motsetning til rundskriv M-5/2001.

4.4 Betydningen av den såkalte ”Ospeltdommen”.

EF-domstolen avsa 23. september 2003 en dom som Landbruksdepartementet finner grunn til å kommentere fordi det har vært reist spørsmål om dens betydning for de norske reglene om bo- og driveplikt.

Margarethe Ospelt, som var statsborger i Lichtenstein, bodde på et slott på en landbrukseiendom i Østerrike. Hun ønsket å overføre eiendommen til en familiestiftelse. Stiftelsen fikk ikke konsesjon. Begrunnelsen for avslaget var at stiftelsen ikke skulle drive eiendommen selv og ha sin bopel der.

Det ble reist rettssak for en østerriksk domstol som spurte EF-domstolen om EU-traktatens regler om fri bevegelse av kapital (i dette tilfellet fri bevegelse av fast eiendom) var til hinder for å avslå konsesjon med den begrunnelse som var gitt ut fra reglene i den aktuelle delstaten i Østerrike.

Saken for EF-domstolen gjaldt direkte spørsmålet om det er adgang til å ha regler om forhåndskonsesjon, noe domstolen svarte bekreftende på. Domstolen slo imidlertid fast at reglene ikke må være diskriminerende og de må heller ikke være slik at konsesjon konsekvent må avslås i tilfeller der den nye eieren ikke selv driver, eller har til hensikt å drive landbruk på eiendommen. En slik praksis vil gå ut over det som er nødvendig for å ivareta de hensyn de nasjonale reglene skulle ivareta. Domstolen påpekte at de allmenne hensyn som delstatens regler skulle verne, kan ivaretas med midler som er mindre inngripende i forhold til den frie bevegelse av kapital.

Etter den norske konsesjonsloven oppstår bo- og driveplikt i to situasjoner. Den ene er ved en ordinær konsesjonsbehandling av erverv av landbrukseiendom. I et slikt tilfelle kan det settes vilkår om personlig bo- og driveplikt dersom det er nødvendig for å nå de nasjonale mål som ligger bak bo- og driveplikten. Den andre situasjonen er hvor nære slektninger erverver konsesjonsfritt på betingelse av at de oppfyller bo- og driveplikt. I utgangspunktet dreier det seg om personlig bo- og driveplikt. Etter loven kan imidlertid eieren leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord for et tidsrom av minst ti år og på den måten overlate driften av jordbruksarealet til andre. Eieren kan videre søke om fritak fra bo- og driveplikt. I de tilfeller eieren ikke oppfyller betingelsene for konsesjonsfritt erverv må vedkommende søke konsesjon. Konsesjonssøknaden behandles i så fall etter konsesjonslovens regler.

Slik reglene er i Norge er det således ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på og drive eiendommen selv. Den såkalte Ospeltdommen er således ikke til hinder for å videreføre tidligere regler om bo- og driveplikt. En konsekvens av dommen er imidlertid at praksis må endres slik at det skal legges vekt på en individuell vurdering av om det er nødvendig å opprettholde lovens utgangspunkt som er personlig boplikt, eller om boplikten kan oppfylles av andre enn den nye eieren.

5. OVERGANGSBESTEMMELSER.

Det er vedtatt følgende overgangsbestemmelser i konsesjonsloven § 22 femte ledd:

” 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.”

6. BO- OG DRIVEPLIKT SOM BETINGELSE FOR KONSESJONSFRIIT ERVERV.

Etter konsesjonsloven § 2 er alle erverv som faller innenfor konsesjonslovens virkeområde konsesjonspliktige. Det er imidlertid gjort en rekke unntak fra konsesjonsplikten i loven selv og i forskrift. En viser til rundskriv M-5/2003 punkt 6 der det er gjort rede for unntakene.

Unntak kan ha grunnlag i slektskap, ekteskap, svogerskap eller odel til eiendommen. Oppfyllelsen av bo- og driveplikt er en lovbestemt betingelse for å erverve landbrukseiendommer konsesjonsfritt i disse tilfellene.

Konsesjonsfrihet pga. slektskap, ekteskap og svogerskap følger av konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1. Konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden.

Konsesjonsfrihet pga. odelsrett følger av konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2. Odelsrett er en konsesjonsfrihetsgrunn selv om overdrager ikke har sitt konsesjonsforhold i orden.

Når eieren av odelsjord eller odlingsjord dør og eiendommen går i arv til etterkommerne hans, har en av disse etter odelsloven § 51 rett til på skifte å få utlagt eiendommen til seg på nærmere angitte vilkår (åsetesrett). Grunnlaget for konsesjonsfrihet vil i et slikt tilfelle være enten slektskap eller odelsrett etter henholdsvis konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller § 5 første ledd nr. 2.

7. HVILKE EIENDOMMER KNYTTER DET SEG BO- OG DRIVEPLIKT TIL?

Kommunen og fylkesmannen skal kontrollere at betingelsene for konsesjonsfritt erverv blir oppfylt, herunder den lovbestemte bo- og driveplikten. Kommunen og fylkesmannen må ta stilling til om det knytter seg bo- og driveplikt til det aktuelle ervervet.

Kommunen og fylkesmannen kan i de fleste tilfeller legge til grunn at erverver har odelsrett dersom vedkommende har krysset av for det på egenerklæringsskjemaet som er brukt for å dokumentere konsesjonsfrihet. I de tilfeller det i forbindelse med behandlingen av en søknad om fritak fra bo- og driveplikt, eller i forbindelse med oppfølgingen av bo- og driveplikt oppstår tvil om spørsmålet, må imidlertid kommunen og fylkesmannen foreta en selvstendig vurdering.

7.1 Fradeling av tun med bygninger.

Den som i en ervervssituasjon velger å beholde hus med tomt og avhender eiendommens produktive arealer, har ikke bo- og driveplikt på det vedkommende beholder. Om deling av landbrukseiendom, se rundskriv M-4/2003 som bla. gjelder jordlovens delingsbestemmelse (§ 12).

I kommuner med nedsatt konsesjonsgrense for erverv av bebygd eiendom (såkalt nullgrense) vil erververen av tun med bygninger likevel kunne ha en plikt til enten selv å bo på den eiendommen vedkommende beholder eller sørge for at noen andre gjør det. En slik plikt vil vedkommende kunne ha dersom betingelsene for konsesjonsfritt erverv i konsesjonsloven § 7 annet ledd ikke er oppfylt og delingen av landbrukseiendommen er gjennomført før ervervet slik at erververen kun overtar tun med bygninger.

7.2 Odelseiendommer.

Flere krav må være oppfylt for at eieren skal ha odelsrett. Her gjør en rede for krav knyttet til eiendommens art og størrelse. Kravene framgår av odelsloven §§ 1 og 2. Når det kan være tvil om en eiendom er odlingsjord, kan den som har rettslig interesse i det, få avgjort spørsmålet etter reglene om odelskjønn, se odelsloven § 6.

7.2.1 Odelsloven § 2 – arealkravene.

Odelsloven § 2 oppstiller noen minstekrav til odlingsjord. Hovedregelen når det gjelder kravet til odlingsjord er imidlertid i rettspraksis utledet av odelsloven § 1 ”kan nyttast til landbruksdrift”. Dette kommer en tilbake til i punkt 7.2.2.

Det kan ikke knytte seg odels- eller åsetesrett til eiendommer med mindre de fyller kravene til odlingsjord etter odelsloven § 2. Her heter det:

”Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når anten jordbruksarealet er minst 20 dekar, eller det høyrer til så mykje anna areal, rettar eller lunnende at den produksjonmessige verdi tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal.

Ein eigedom der jordbruksarealet er mindre enn 5 dekar er likevel aldri odlingsjord. Det same gjeld ein rein skogeigedom der det produktive arealet er under 100 dekar.”

7.2.1.1 Arealkravene.

Dersom en eiendom har mer enn 20 dekar jordbruksareal, kan den odles dersom vilkårene i odelsloven ellers er oppfylt.

Er jordbruksarealet mellom 5 og 20 dekar, må det foretas en konkret vurdering av produksjonsverdien av andre arealer (herunder skog), og rettigheter og lunnende som hører til eiendommen. ”Lunnende” er en gammel betegnelse for herligheter eller rettigheter. ”Rettar” og ”lunnende” betyr da omtrent det samme. En eiendom på for eksempel 18 dekar dyrka og 75 dekar produktiv skog er således odlingsjord dersom den produksjonmessige verdi utgjør minst 20 dekar jordbruksareal. Til andre rettigheter og lunnende må regnes rettigheter utenfor eiendommens grenser som positive servitutter på naboeiendom, allmenningsrett og rettigheter i felles utmark.

En eiendom med bare jordbruksareal under 5 dekar er aldri odlingsjord.

En eiendom med skogareal og jordbruksareal under 5 dekar må eventuelt odles etter reglene som gjelder for rene skogeiendommer. Rene skogeiendommer kan ikke odles dersom de har mindre enn 100 dekar produktiv skog.

7.2.1.2 ”jordbruksareal”.

Til jordbruksarealet regnes fulldyrka og overflatedyrka jord, samt jord som uten videre kultivering er egnet til kulturbeite og slåtteng. Jord som må ryddes eller dreneres før den kan tas i bruk til slikt formål regnes ikke med. Område som opptas av bebyggelse, tun og vei kan ikke regnes som jordbruksareal. Har først eiendommen tilstrekkelig jordbruksareal, blir hele eiendommen odlingsjord.

7.2.1.3 ”skogeigedom der det produktive arealet...”.

Med produktiv skogareal menes skog med en tilvekst på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Skogen kan ligge samlet eller fordelt på flere steder. I tillegg til at den produktive skogen må dekke et visst minsteareal, er det en forutsetning at den har en produksjonsmessig verdi som tilsvarer det jordbruksareal den skal representere etter odelsloven § 2 første ledd. Minimumsvilkåret for odelshevd av ren skog er ikke endret og en antar derfor at det er nok st en ren skogeiendom har samme avkastning som 10 dekar jordbruksareal.

7.2.2 Odelsloven § 1 – ”nyttast til landbruksdrift”.

Odelsrett kan hevdes til fast eiendom som kan nyttes til landbruksdrift og som har en viss størrelse. Kravene til størrelse er omtalt i pkt. 7.2.1.

Kravet om at eiendommen skal kunne nyttes til landbruksdrift innebærer at det er vilkårene for landbruksdrift på eiendommen og ikke den aktuelle bruken som er avgjørende. Landbruksdrift trenger ikke være den eneste tenkelige utnyttingsmåten, men det må være en påregnelig utnyttingsmåte. Det må framstå som realistisk at en kjøper vil erverve eiendommen til landbruksdrift. Av sentral betydning er her de naturgitte og økonomiske muligheter for landbruksdrift på eiendommen. Andre momenter er den aktuelle bruk av eiendommen, om den tidligere har vært brukt til landbruksdrift og karakteren av det området eiendommen ligger.

Etter rettspraksis kan 20 dekar jordbruksareal (tilsvarende for rene skogeiendommer med 100 dekar produktiv skog) bare nyttes til landbruksdrift i odelslovens forstand dersom en fornuftig person kan få et økonomisk utbytte av eiendommen. Hvor stort dette overskuddet må være kan ikke fastslås eksakt, men Høyesterett har i en dom fra 2002 slått fast at et overskudd på kr. 5000,- ikke er nok.¹

7.3 ”jord- og skogbrukseiendommer” - konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 (nære slektninger, ektefelle eller de som er svogerskap med overdrager) er betinget av at erververen oppfyller bo- og driveplikt dersom eiendommen har mer enn 20 dekar fulldyrka jord eller har et totalareal på mer enn 100 dekar.

Ved vurderingen av om det er en jord- og skogbrukseiendom må det foretas en helhetsvurdering, der en ved siden av eiendommens størrelse og produksjonsevne også må legge vekt på eiendommens beliggenhet, arealenes karakter og eiendommens tradisjonelle bruk. En må ha for øye at det ikke knytter seg bo- og driveplikt til en eiendom med mindre det er mulig å drive selvstendig landbruksvirksomhet på eiendommen på en regningsvarende måte.

8. HVA INNEBÆRER BO- OG DRIVEPLIKT?

I prinsippet stilles de samme krav til bo- og driveplikt etter konsesjonsloven som etter odelsloven.

¹ Rt. 2002 side 112.

8.1 Regler som gjelder bo- og driveplikt.

8.1.1 Pliktene er personlige.

Bo- og driveplikten er personlige plikter enten de har sitt grunnlag i odelsloven eller konsesjonsloven. Eieren må selv bo på eiendommen. Eieren kan oppfylle driveplikten på to måter. Vedkommende kan enten drive den selv eller sørge for oppfyllelse av driveplikten gjennom bortleie av jordbruksarealene.

Bo- og driveplikten påhviler hver enkelt i et sameie, for eksempel hvor flere søsken overtar en eiendom etter sine foreldre. Den som er sameier i eiendommen fra før får bo- og driveplikt ved å overta nye sameieandeler, og uansett om de sameieandeler vedkommende har fra før er overtatt før reglene om bo- og driveplikt tok til å gjelde.

8.1.2 Fristen for å oppfylle bo- og driveplikten.

Ved odelsløsning er utgangspunktet for beregningen av ettårsfristen for å oppfylle bo- og driveplikt det tidspunkt som er bestemt i fravikelseskjennelse eller dom. Partene kan imidlertid avtale et annet overtagelsestidspunkt. Odelsløseren må senest ett år etter det dommen, fravikelseskjennelsen eller avtalen bestemmer, påbegynne oppfyllelsen av pliktene.

Hvor eiendommen overtas i henhold til frivillig avtale, må ettårsfristen som utgangspunkt regnes fra det tidspunkt som er avtalt for overtagelse. Femårsfristen må i alle tilfelle regnes fra det tidspunkt erververen faktisk bosetter seg på eiendommen og overtar driften.

Er det fastsatt i testament hvem som skal overta eiendommen må fristen regnes fra tidspunktet for arvelaterens død. Ved arveovergang ellers må fristen regnes fra det tidspunkt det er klart hvem av arvingene det er som skal overta eiendommen. I slike tilfeller kan en holde seg til tidspunktet for avslutningen av skiftet. Departementet har, i de tilfeller det drøyer med å få avsluttet skifte, antatt at når fristen for å kreve offentlig skifte er gått ut 3 år etter arvelaterens død, må det som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et tingsrettslig sameie i eiendommen mellom arvingene og dermed et erverv som utløser bo- og driveplikt. Ettårsfristen skal i tilfelle regnes fra det tidspunkt sameiet har oppstått.

8.1.3 Bo- og drivepliktens varighet.

Ved odelsløsning er bo- og driveplikten 10 år.

Den som ellers overtar eiendom han har odelsrett til, har 5 års bo- og driveplikt. Dette gjelder også om eiendommen overdras under trussel om odelsløsningssak. Den som overtar i henhold til åsetesrett eller overtar konsesjonsfritt pga. nært slektskap har 5 års bo- og driveplikt.

Det skjer fra tid til annen at eieren må avbryte oppfyllelsen av bo- og/eller driveplikten og innvilges helt fritak eller utsettelse for det som står igjen. Innvilges helt fritak, er plikten han innvilges fritak for oppfylt for den aktuelle eieren. Gis utsettelse, må den delen av plikten som sto igjen på utsettelsestidspunktet oppfylles på vanlig måte.

8.2 Bopliktens innhold.

8.2.1 Bosetting på eiendommen, driftsenheten eller i kommunen.

For å oppfylle boplikten må man som utgangspunkt bo på selve eiendommen (driftsenheten). Det er ikke tilstrekkelig å bo i kommunen. Driftsenheten kan strekke seg over kommunegrensene.

Etter omstendighetene vil boplikten måtte anses oppfylt når erververen bor på naboeiendommen. Det kan for eksempel være tilfellet hvor en ikke er i tvil om at det er hensiktsmessig å drive den aktuelle eiendommen fra naboeiendommen. Forutsetningen er da at eieren bor på naboeiendommen i den perioden bo- og driveplikten varer. Det kan ikke oppstilles noe krav om at eieren av den eiendommen bo- og driveplikten gjelder for også er eier av naboeiendommen. Boplikten må for eksempel anses oppfylt i et tilfelle hvor eieren bor på ektefellens gårdsbruk ca 200 m fra odelseiendommen og de to eiendommene blir drevet sammen som en enhet.

Boplikten kan også anses oppfylt dersom eieren bor på tomt som er fradelt eiendommen. Hensynet til bosettingen i området vil neppe gi grunnlag for å hevde at eieren må bo på den landbrukseiendom tomten er delt fra. Driften av eiendommen vil regelmessig kunne skje på en forsvarlig måte fra den fradelte tomten dersom den er fradelt hovedbølet.

Om adgangen til å sette vilkår om bosetting i kommunen, se pkt. 9.6.

8.2.2 Erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig.

Det er regler i odelsloven § 27 og konsesjonsloven § 6 om bopliktens innhold. Bestemmelsene er gjengitt i henholdsvis pkt. 13.1 og 13.2.

Bestemmelsene gir regler for to forskjellige situasjoner. For det første situasjonen der erververer er alene og flytter til eiendommen, eller har familie og flytter til eiendommen sammen med den (normaltilfellene). Den andre situasjonen er der eier over tid overnatter mer enn 50 % av nettene, men hvor han ikke oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret.

8.2.2.1 Normaltilfellene.

Erververen skal ta eiendommen som sin reelle bolig. Eiendommen er tatt som reell bolig hvis eieren selv er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Sameiere må alle være registrert bosatt på eiendommen.

Folkeregisteret i innflyttingskommunen avgjør om den som har meldt flytting, skal registreres som bosatt i kommunen eller ikke. En viser til forskrift om folkeregistrering 4. mars 1994 § 10. Avgjørelsen er enkeltvedtak. Klageorgan er Sentralkontoret for folkeregistrering. Kommunen og fylkesmannen skal imidlertid føre kontroll med at boplikten (og driveplikten) blir overholdt. Det de skal kontrollere, er om folkeregisteret eller Sentralkontoret har registrert eieren som bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for slik registrering er oppfylt. Når det gjelder kontroll med bo- og driveplikt viser en til pkt. 10.

En eier som er registrert som pendler etter folkeregisterloven, har eiendommen som sin reelle bolig. Det er nok også i disse tilfellene å kontrollere at vedkommende er registrert som pendler uansett om han er såkalt familiependler eller enslig pendler.

8.2.2.2 Eieren overnatter på eiendommen over tid minst 50 % mens eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted.

Det er gjort unntak fra kravet til registrering i folkeregisteret hvor eieren selv oppfyller kravet til 50 % overnatting, men hvor familien ikke flytter med slik at kravet om registrering i folkeregisteret ikke er oppfylt.

Eieren må over tid overnatte minst 50 % på eiendommen. Ved beregningen av om eieren oppfyller kravet om 50 % overnatting på eiendommen, må en se hele året under ett der det er mulig. Uttrykket ”over tid” kan ikke forstås slik at overnattingene må fordeles jevnt på hele året og en er ikke strengt henvist til kalenderåret eller til å ta utgangspunkt i tilflyttingsdatoen. Boplikten er oppfylt om eieren et år overnatter til sammen 50 % sammenhengende og resten av året overnatter de resterende 50 % et annet sted enn på eiendommen. Eieren kan imidlertid ikke oppfylle boplikten ved å overnatte sammenhengende 50 % av den tiden har boplikt (50 % av hhv. 5 og 10 år) for deretter å flytte. Dette følger av at eieren etter loven har hhv. 5 og 10 års boplikt.

Det er bare eiere som overnatter mer enn 50 % eller mer som kan oppfylle boplikten etter dette alternativet. Små avvik på grunn av for eksempel reising i forbindelse med arbeid representerer i utgangspunktet mislighold, men det vil bero på en konkret vurdering om avviket skal følges opp med konsesjonspålegg. Dette er en annen situasjon enn der eieren er registrert som pendler. Pendlersituasjonen er omtalt i pkt. 8.2.2.1.

Kravet innebærer at eieren må ha sin døgnhvile på eiendommen.

I tillegg til 50 % overnatting krever loven at eier i et slikt tilfelle gir melding til kommunen om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet. Unntaket bygger på at eieren må avklare forholdet med landbruksmyndighetene i forkant. Løsningen bidrar til at både eiere og myndigheter på et tidlig tidspunkt blir oppmerksom på, og får løst, saker hvor det kan oppstå tvil om boplikten vil bli oppfylt.

For å lette myndighetenes kontroll, må eieren gjøre rede for hvordan han har tenkt å innrette bosettingen. Forklaringen skal gis til kommunen i form av en melding. Meldingen skal være skriftlig men det er ikke til hinder for at eieren kan bruke et elektronisk medium. Det er ikke ytterligere formkrav. Meldingen må vise når eieren tar sikte på å overnatte på eiendommen og når vedkommende tar sikte på å være sammen med den øvrige husstanden. En kan ikke kreve at eieren slavisk følger opplegget.

Meldingen må være sendt innen ett år. Utgangspunktet for beregningen av fristen for å sende inn meldingen, er den samme som utgangspunktet for oppfyllelse av bo- og driveplikten. En viser til pkt. 8.1.2.

Kommunen avgjør om boplikten kan oppfylles på den måten eieren har gjort rede for. Kommunens avgjørelse må regnes som et enkeltvedtak. En må forberede saken i tråd med forvaltningslovens regler. Vedtaket må begrunnes på vanlig måte. Kommunens avgjørelse kan påklages til fylkeslandbruksstyret.

8.3 Drivepliktens innhold.

Det er regler om drivepliktens innhold i odelsloven § 27 tredje ledd og konsesjonsloven § 5 annet ledd annet punktum. En viser til hhv. pkt. 13.1 og 13.2 hvor lovteksten er gjengitt.

Driveplikten er også en personlig plikt. Eieren kan med unntak for odelsløsningstilfellene velge om han selv vil drive eiendommen eller leie bort jordbruksarealene på de vilkår loven setter. En slik mulighet har eieren så vel etter odelsloven som konsesjonsloven.

8.3.1 Drivepliktens innhold når eieren selv velger å drive jordbruksarealet eller eiendommen er løst på odel.

Eieren må ikke drive eiendommen egenhendig, men han må i hvert fall stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er adgang til å drive helt eller delvis ved hjelp av ansatte, men eiendommen kan ikke forpaktes eller leies bort. Det må imidlertid være adgang til å leie bort mindre omfattende rettigheter, som for eksempel jakt eller fiske.

For at driveplikten skal anses oppfylt, må det kunne kreves at eiendommen holdes rimelig i hevd etter forholdene. På den annen side kan det ikke stilles krav til driftsform.

Når det gjelder skog, må en for eksempel akseptere drift gjennom skogeierforeninger.

8.3.2 Drivepliktens innhold når eieren velger å leie bort jordbruksarealene.

Som nevnt tidligere, kan driveplikten utenom odelsløsningstilfellene, oppfylles ved at jordbruksarealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i minst 10 år.

Eieren av bruk som består av skog- og jordbruksareal har driveplikt til skogen selv om jordbruksarealet leies bort i samsvar med loven.

Leieavtalen må føre til driftsmessig gode løsninger. Det er verdt å merke seg at det bare er avtaler som fører til uheldige løsninger som kan følges opp som brudd på forutsetningene for konsesjonsfrihet (mislighold).

8.3.2.1 Nærmere om ”minst 10 år”, ”jordbruksareal” og ”tilleggsjord til annen landbrukseiendom”.

”minst 10 år”

Dersom leietiden avtales for 10 år, er avtalen konsesjonsfri, jf. konsesjonsloven § 3. Lengre leietid betinger konsesjonsbehandling av leiekontrakten, med mindre leien er konsesjonsfri i medhold av konsesjonsloven § 5. Lengre leietid betinger også delingsamtykke etter jordloven § 12.

”jordbruksarealet”

Inn under begrepet ”jordbruksareal” går fulldyrka og overflatedyrka jord samt annen jord som uten videre kultivering er skikket til slåtteng eller kulturbeite.

”tilleggsjord til annen landbrukseiendom”

Jordbruksarealet må nyttes sammen med jordbruksareal leieren driver fra før. Driveplikten oppfylles ikke ved bortleie dersom leieren skal nytte arealet til annet enn jordbruksproduksjon. I slike tilfeller må eieren søke om fritak fra driveplikten.

8.3.2.2 Nærmere om kravene til avtalens innhold.

Avtalen skal være skriftlig og den skal føre driftsmessig gode løsninger. Begge alternativene må være oppfylt.

Det er et absolutt krav til skriftlighet. Det er ikke tilstrekkelig å godtgjøre at det er inngått en muntlig avtale om bortleie. Kravet til skriftlig leieavtale er oppfylt ved bruk av et elektronisk medium dersom partene er enige om det. Dette framgår direkte av odelsloven § 27 siste ledd men er også forutsatt å skulle gjelde for saker etter konsesjonsloven. Det er ikke oppstilt formkrav ut over kravet til skriftlighet.

Avtalen trenger ikke umiddelbart føre til driftsmessige gode løsninger. En må akseptere bortleie der det aktuelle leieforholdet er med på å legge forholdene til rette for en driftsmessig god løsning innen rimelig tid.

Det hører under landbruksmyndighetene å avgjøre om avtalen er god nok. Er eieren i tvil, kan vedkommende forelegge spørsmålet for kommunen. Den skal eventuelt gi rettleiding før avtale om bortleie blir opprettet.

Det beror på et konkret skjønn hvorvidt avtalen gir en driftsmessig god løsning. Avstanden, veiens art, trafikk tetthet og naturgitte forhold er eksempelvis momenter det kan legges vekt på.

9. FRITAK FRA BO- OG DRIVEPLIKT.

9.1 Generelt om adgangen til å gi fritak.

Bo- og driveplikt er en plikt som følger av loven. Forvaltningen pålegger ikke bo- og driveplikt, men vurderer om det er grunnlag for å fritta for pliktene. Dette representerer en forskjell i forhold til ordinære konsesjonssaker hvor det er forvaltningen som pålegger bo- og driveplikt i form av konsesjonsvilkår.

Det er adgang til å gi helt fritak fra eller utsettelse med å oppfylle bo- og driveplikten. Det kan gis fritak fra bo- og driveplikt eller en av pliktene. Dette følger av odelsloven § 27 a første ledd og konsesjonsloven § 5 siste ledd.

Hver søknad må undergis en konkret og individuell behandling. Ingen har krav på fritak. En må imidlertid i hver enkelt sak søke å komme fram til en rimelig løsning på bakgrunn av

forholdene i saken og de formål reglene om bo- og driveplikt skal fremme. Bo- og driveplikts formål er omtalt i punkt 9.2. Noen momenter kan trekke i retning av fritak fra bo- og driveplikten, andre kan ha betydning bare i relasjon til en av disse pliktene. En viser til pkt. 9.4.

I noen tilfeller kan momentene trekke i retning av fritak uten tidsbegrensning, i andre for tidsbegrensning.

9.2 Bo- og driveplikts formål.

Bo- og driveplikts formål må tillegges vekt ved vurderingen av fritakssøknader. Det er ikke adgang til å avslå en søknad om fritak fra bo- og driveplikt med mindre det er nødvendig for å tilgodese den personlige bo- og driveplikts formål. Selv om oppfyllelsen av bo- og driveplikt er lovbestemte vilkår for konsesjonsfrihet, må det legges vekt på å få gjennomført en individuell og konkret vurdering av om det er nødvendig å holde fast ved den personlige bo- og driveplikten. Det skal være en reell mulighet for eieren til å bli fritatt fra den personlige bo- og driveplikten.

Hovedbegrunnelsen for bo- og driveplikt er å sikre at landbrukseiendommer av en viss karakter i størst mulig grad eies og bebos av brukeren. Begrunnelsen har flere viktige sider. Ett retter seg mot driften av eiendommen – hensynet til å holde landbruksareal i hevd. Et annet ivaretar hensynet til å opprettholde hensynet til bosettingen på eiendommen, og et tredje hensynet til en kostnadseffektiv drift.

Odelslovens bo- og drivepliktsregler må ses på bakgrunn av de særlige hensyn odelsloven skal ivareta. Grunntanken i selve odelsretten er å verne bøndernes eiendomsrett til den jorda de dyrker og som hjem og yrke er knyttet til. Det er en slektsrett der den som har best odels- eller åsetesrett kan kreve å løse eiendommen eller få den utlagt på skifte. Dette betyr imidlertid ikke at en alltid må velge den løsning som den best odelsberettigede ser seg best tjent med.

Disse hensyn må holdes opp mot målet om å skape et robust og selvstendig landbruk. Reglene er utformet med sikte på at det skal bli lettere å etablere eller opprettholde rasjonelle driftsordninger og få til bedre utnyttelse av driftsapparat. Det at driveplikten kan oppfylles ved bortleie tar også hensyn til å sikre aktive gårdbrukere jord på langtidskontrakt, slik at de kan få tjenlige driftsmessige løsninger.

I en løsnings situasjon gjør det seg også gjeldende hensyn av en litt annen karakter. Det vil harmonere dårlig med grunntanken i odelsretten om den som løser ikke selv får plikt til å drive. Det er rettferdshensyn som begrunner regelen om at en eventuell odelsløser ikke kan fri seg fra driveplikten ved bortleie.

9.3 Momenter ved vurderingen av søknader om fritak fra bo- og driveplikt – hva det kan tas hensyn til og momentenes innbyrdes vekt.

9.3.1 Hva kan det tas hensyn til.

Odelsloven § 27a nevner uttrykkelig noen momenter det skal legges vekt på ved vurderingen av søknader om fritak fra bo- og driveplikt. Bestemmelsen sier også noe om vektleggingen. Bosettingsmomentet skal ved siden av eierens livssituasjon og tilknytning til eiendommen ha større vekt enn avkastningen, bruksstørrelsen og husforholdene.

Det er ikke foretatt noen uttømmende opprømsing i odelsloven § 27 a når det gjelder hvilke momenter det skal legges vekt på. Dette følger av uttrykket ”mellom anna”. Momenter som kan tillegges vekt i tillegg til de som er uttrykkelig nevnt er for eksempel om det opprettes sameie eller blir flere sameiere til eiendommen, eller om søker har eiendom i kommunen fra før.

I konsesjonsloven § 5 gis det ingen anvisning på hvilke momenter det kan legges vekt på ved avgjørelsen av en søknad om fritak fra bo- og driveplikt. De momentene som er nevnt i odelsloven § 27 a er imidlertid relevante også i saker etter konsesjonsloven. Momentene må vurderes i lys av konsesjonslovens formål slik de kommer til uttrykk i bla. konsesjonsloven § 1 og begrunnelsen for bo- og driveplikten.

Fylkeslandbruksstyret skal tillegge hensynet til det kommunale selvstyre vekt når det behandler klager vedrørende bla. søknader om fritak fra boplikt. En viser til Kommunal- og regionaldepartementets retningslinjer for statlig klagebehandling (H-2103). Dette betyr at fylkeslandbruksstyret også skal legge vekt på dette momentet, ikke bare de momenter odelsloven gir anvisning på. Hensynet til det kommunale selvstyre er imidlertid ikke til hinder for at fylkeslandbruksstyret kan treffe en annen avgjørelse enn den kommunen har truffet.

9.3.2 Momentenes innbyrdes vekt.

Det følger av odelsloven § 27 a at noen momenter i utgangspunktet skal tillegges større vekt enn andre momenter. Dette framgår av lovens krav om at det skal ”*leggjast særleg vekt på*” ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen og søkerens livssituasjon. Disse momentene skal i utgangspunktet veie tyngre enn bruksstørrelsen, avkastningsevnen, husforholdene og de hensyn som det ”mellom anna” kan tas hensyn til. Det samme gjelder i forhold til behovet for tilleggsjord og hvor viktig det er å holde det aktuelle jordbruksarealet i hevd.

Dette betyr ikke at bosettingshensynet, tilknytningen livssituasjonen alene skal tillegges avgjørende vekt i alle saker der disse hensynene gjør seg gjeldende.

9.4 Nærmere om de enkelte momenters innhold.

9.4.1 Momenter som skal tillegges vekt enten søknaden gjelder boplikt eller driveplikt.

9.4.1.1 Tilknytningen.

Det skal legges særlig vekt på ”*kor nær tilknytning søkeren har til eiegen*”. Tilknytningen til eiendommen kan være av ulik karakter. Et eksempel på nær tilknytning vil en kunne ha dersom søkeren har bodd på eiendommen i hele sin oppvekst. Bestemmelsen åpner imidlertid for å kunne ta hensyn til også annen tilknytning som for eksempel den en kan få gjennom besøk på gården i ferier.

Det er også adgang til å legge vekt på tilknytningen til overdrager.

Liten eller ingen tilknytning er ikke noe selvstendig argument for å avslå fritakssøknaden.

9.4.1.2 Eierens livssituasjon.

Søkerens livssituasjon skal også tillegges særlig vekt. Grunnene kan være knyttet til arbeids- eller utdannessituasjonen, familiære, helsemessige eller andre sosiale forhold.

9.4.1.3 Bruksstørrelsen.

”Bruksstørrelsen” tar sikte på eiendommens totalareal. Mest interessant ved vurderingen av om det skal gis fritak er imidlertid størrelsen på det produktive arealet. Ved vurderingen av bruksstørrelsesmomentet må se hen til eiendommens avkastningsevne, jf. pkt. 9.4.1.4.

9.4.1.4 Eiendommens avkastningsevne.

En må se på de produktive arealer eiendommen har og arealenes landbruksmessige produksjonsegenskaper. Departementet mener en ikke bare kan legge vekt på evnen til å produsere tradisjonelle landbruksprodukter. Det kan også legges vekt på hvilken avkastning eiendommen med tilliggende rettigheter kan gi av for eksempel vilt og fisk. En må dessuten ta i betraktning andre påregnelige inntektsmuligheter, for eksempel gårdsturisme, utleiehytter m.v.

I tilfelle hvor eiendommen overtas i sameie, må den enkelte sameiers søknad om fritak vurderes i forhold til den samlede eiendoms ressurser.

9.4.1.5 Husforholdene.

Alle bygningene på eiendommen kan tas i betraktning, også det forhold at eiendommen er uten bygninger. Det er husforholdene på den eiendommen søknaden gjelder som skal tas i betraktning.

9.4.1.6 Andre momenter – ”mellom anna”.

Sameie.

Dersom en etter konkret vurdering kommer til at sameieformen må påregnes å gå ut over eiendommens drift, kan dette tillegges vekt også i saker etter odelsloven. Fritak kan ikke nektes bare ut fra det forhold at det opprettes sameie i eiendommen.

Søker har eiendom i kommunen fra før.

I noen saker er formålet å legge eiendommene sammen til en driftsenhet og således få til en rasjonalisering. Det kan tas med i vurderingen at søkeren vil få flere eiendommer og driftsenhetens art og størrelse.

9.4.2 Momenter som skal tillegges vekt ved søknad om fritak fra boplikt.

Det skal ved vurderingen av søknader om fritak fra den personlige boplikt legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger.

Skal hensynet til bosettingen tillegges avgjørende vekt, må det etter en konkret vurdering anses klart at avslag på søknad om fritak fra den personlige boplikten vil innvirke positivt på bosettingen i området eiendommen ligger. I tilfelle hvor det ellers ligger an til fritak fra boplikt, kan bosettingshensynet ikke tillegges avgjørende vekt med mindre det er påregnelig at andre vil bosette seg på eiendommen.

9.4.3 Momenter som skal tillegges vekt ved søknad om fritak fra driveplikt.

Utgangspunktet er her at søker ikke vil leie bort jordbruksarealet, han er ikke stand til å leie det bort slik loven krever, eller eiendommen er løst på odel.

9.4.3.1 Behov for eiendommen som tilleggsjord.

I § 27 a tredje ledd sies det at en skal vektlegge behovet for jordbruksarealet som tilleggsareal. Dette tar sikte på hensynet til å få driftsmessige gode løsninger.

Det er bare behov for tilleggsjord som kan tillegges vekt. Behov for annet areal som for eksempel skog, kan ikke vektlegges etter dette alternativet.

Den enkelte leieinteressents subjektive oppfatning av behovet for tilleggsjord er ikke avgjørende. Myndighetene må foreta en objektiv vurdering.

Det vil være behov for arealet som tilleggsjord dersom bruka i området ikke har en tjenlig størrelse og utforming. Hva som er en tjenlig størrelse og en driftsmessig god løsning, vil variere etter hvor i landet eiendommen ligger og påregnelig driftsform. En eiendom kan i og for seg ha en tjenlig størrelse og likevel ha behov for tilleggsjord; for eksempel for å få bedret driftsforholdene. Også slike forhold kan tillegges vekt.

Behovet for tilleggsjord kommer i tillegg til de andre momentene som skal tillegges vekt. Det at det finnes interesserte brukere i området som har behov for arealet i driften sin, kan gi grunnlag for avslag på søknad om fritak fra driveplikten. Avslag ut fra slike hensyn gir ikke myndighetene rett til å legge jorda ut som tilleggsjord.

9.4.3.2 Betydningen av å holde jordbruksarealet i hevd.

Dette momentet skal tillegges vekt når det gjelder søknader om fritak fra driveplikt.

Etter odelsloven § 27 a tredje ledd skal det tas hensyn til viktigheten av å holde det aktuelle jordbruksarealet i hevd. Bestemmelsen tar bla. sikte på hensynet til å opprettholde produksjonen og hensynet til kulturlandskapet.

Hensynene kan bli utslagsgivende i så vel saker etter konsesjonsloven som odelsloven.

Når det gjelder viktigheten av å holde arealet i hevd, vil arealets art og størrelse ha betydning. En må bla. vurdere det aktuelle jordbruksarealets betydning for framtidig matvareproduksjon.

En må også vurdere om det er nødvendig å drive arealet av hensyn til kulturlandskapet. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark. Det kan også tas hensyn til ønsket om å opprettholde biologisk mangfold og opplevelsesmuligheter.

9.5 Hva fritaket kan gå ut på.

Målet må være å finne fram til en rimelig løsning som ikke er strengere enn det som er nødvendig for å ivareta de hensyn bo- og driveplikten skal fremme.

Det må i hvert enkelt tilfelle foretas en selvstendig vurdering av for hvor lang tid fritaket bør gis både når det søkes om fritak uten tidsbegrensning og når det søkes om fritak med tidsbegrensning.

Når fritak gis for en begrenset tid, kan fritak gis fram til en bestemt dato eller for et visst antall år. Velger man det første alternativet unngår en diskusjoner om utgangspunktet for fristberegningen.

Når det blir spørsmål om å gi utsettelse for kortere tid enn det søker har søkt om, eller kun innvilge en subsidiær søknad, kan det være nyttig å forelegge dette for søkeren på forhånd. Eventuelle misforståelser kan da avklares og mulighetene for klage reduseres.

9.6 Vilkår.

En løsning kan være å gi fritak på vilkår av at søker forholder seg på en eller annen måte. Det er verken i odelsloven eller konsesjonsloven direkte hjemmel for å sette vilkår. Det er imidlertid antatt at det kan settes vilkår som fremmer odelslovens, eventuelt konsesjonslovens formål. Når det gjelder bo- og drivepliktens formål vises til pkt. 9.2.

Det er adgang til å sette vilkår av ulik karakter. Det er for eksempel adgang til å sette som vilkår for fritak fra boplikt at søkeren blir boende i eller flytter til kommunen. I praksis har dette gjeldt søknader fra rene skog- eller utmarkseiendommer. Det er adgang til å sette vilkår om tilflytting til kommunen eller at søker skal bli boende i kommunen dersom det ut fra en samlet vurdering av de momenter det etter loven skal legges vekt på, er grunnlag for å avslå en søknad om fritak fra plikten til å bo på selve eiendommen. Dersom eiendommen har en slik størrelse, avkastningsevne og beliggenhet at boplikten på eiendommen kan kreves oppfylt og ikke andre momenter i avgjørende grad taler for fritak, kan det settes vilkår for fritak at søker flytter til kommunen.

Et vilkår for fritak fra driveplikten kan være at eiendommen skal holdes i hevd ved bortleie eller på annen måte. Med mindre eiendommen er ervervet ved odelsløsning, vil situasjonen ved søknad om fritak fra driveplikt være at eieren enten ikke vil leie bort eller ikke greier å få leid bort jordbruksarealet. Er det manglende vilje, bør kommunen vurdere om det er grunnlag for å avslå søknaden i stedet for å sette vilkår. Er det på søknadstidspunktet ikke mulig å få leid bort arealet, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår om bortleie dersom det oppstår interesse for leie. Selv om det ikke er mulig å leie bort, kan det i forbindelse med søknad om fritak fra driveplikten settes vilkår som ivaretar hensynet til kulturlandskapet, for eksempel om en viss skjøtsel av særpregede kulturmarkstyper.

10. MISLIGHOLD AV BO- OG DRIVEPLIKT.

10.1 Hva er mislighold og når foreligger en slik situasjon.

Den som ikke kan bosette seg på eiendommen og oppta forsvarlig drift innen ett år, må søke fritak for bo- og/eller driveplikten før ettårsfristen er utløpt. Det samme må den som har startet på oppfyllelsen, men som må avbryte oppfyllelsen før plikten er oppfylt.

Søknad som er innsendt før tilflyttingsfristen utløper vil suspendere fristen. Det skal ikke kreves tilflytting og oppstarting av driften så lenge søknaden er under behandling.

Dersom verken bo- eller driveplikten er oppfylt eller fritak søkt når ettårsfristen utløper, har departementet valgt å kalle det mislighold, uten at det nødvendigvis skyldes noen form for subjektiv skyld hos eieren.

Eier som oppfylder kravet om minst 50 % overnattinger, men som ikke er registrert bosatt på eiendommen i folkeregisteret fordi øvrig husstand bor et annet sted, må innen ett år sende melding til kommunen om hvordan han vil ordne bosettingsforholdet sitt. Med basis i meldingen avgjør kommunen om boplikten kan anses oppfylt med det opplegget eieren gjør rede for i meldingen.

Manglende melding innen fristen innebærer at boplikten ikke er oppfylt. Manglende melding er således brudd på forutsetningen for konsesjonsfrihet og kan følges opp etter reglene for mislighold av bo- og driveplikt. Dersom kommunen kommer til at eierens måte å ordne bosettingen på ikke kan anses for å tilfredsstille kravene til oppfyllelse av boplikten, må eieren underrettes om dette. I underretningen, som er et enkeltvedtak, må det gjøres klart hvorfor ordningen ikke kan aksepteres. Eieren kan klage på kommunens vedtak, eller innrette seg etter de synspunkter kommunen kommer med. Kommunen kan følge opp saken som misligholdssak dersom eieren velger ikke å innrette seg etter de føringer kommunen har gitt i sitt vedtak.

Avtaler om bortleie jordbruksareal som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten, jf. odelsloven § 27.

10.2 Kommunens rolle og vurderingen av om det foreligger mislighold og oppfølgingen av mislighold.

10.2.1 Kommunens rolle.

Kommunene er med den overføringen av myndighet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven som fant sted 8. desember 2003 overlatt oppgaven med å avgjøre om bo- og driveplikten er oppfylt og hva som skal skje dersom pliktene ikke er oppfylt. Kommunen må ta stilling til om den skal realitetsbehandle en fritakssøknad som er framsatt senere enn ett år etter ervervet av eiendommen eller om den skal følge opp saken som misligholdssak. Dersom kommunen mener det ikke er grunnlag for å realitetsbehandle en for sent framsatt fritakssøknad må den ta stilling til hva som videre skal skje. Ett av de sentrale spørsmålene kommunen må ta stilling til er om misligholdet er vesentlig. Det er bare mislighold som kan karakteriseres som vesentlige som kan følges opp. Dersom kommunen kommer til at misligholdet er vesentlig, kan kommunen pålegge eieren å søke konsesjon innen en nærmere angitt frist enten saken går etter odelsloven eller konsesjonsloven. En eventuell

konsesjonssøknad behandles av kommunen på vanlig måte. Dersom eieren ikke søker konsesjon innen fristen kan, dersom saken går etter odelsloven, kommunen kreve at eiendommen innen en frist kreve blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Kommunen skal sette en slik frist dersom saken går etter konsesjonsloven.

10.2.2 Fylkesmannens rolle.

Oversittes fristen for å ordne forholdet når konsesjon ikke er søkt, kan fylkesmannen la eiendommen selge etter reglene om tvangssalg.

10.2.3 Vurderingen av om det foreligger mislighold.

Dersom det søkes om fritak etter at fristen for å oppfylle pliktene er gått ut, eller sendes melding etter fristen i henhold til odelsloven § 27 fjerde ledd og konsesjonsloven § 6 annet ledd, kan søknaden etter omstendighetene tas opp til realitetsbehandling. Det samme gjelder dersom eieren starter oppfyllelsen, men avbryter den. Også hvor eieren først starter oppfyllelsen av boplikten på bakgrunn av en ordning kommunen ikke har akseptert, jf. odelsloven § 27 fjerde ledd og konsesjonsloven § 6 annet ledd, og først innretter seg etter kommunens vedtak etter at ettårsfristen er utløpt, kan en unnlåte å følge opp forholdet som misligholdssak. Det beror på et konkret skjønn hvorvidt søknaden skal tas under behandling, eller den mangelfulle oppfyllelsen skal følges opp som misligholdssak.

Den nærmere vurderingen av om det skal settes frist for å søke konsesjon må kommunen foreta nå som den har fått myndighet til dette. Tidligere praksis er fortsatt relevant. Etter den kan en ikke sette frist for å søke konsesjon med mindre misligholdet kan sies å være vesentlig. Vesentlighetskravet må være oppfylt.

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 bo- og driveplikten startet eller oppfyllelsen av den opphørte. Det har videre ikke vært ansett for å foreligge vesentlig mislighold uansett den tid som er gått dersom eieren bor på tomt som er fradelt eiendommen og eieren driver den derfra. Etter praksis har det heller ikke vært ansett som vesentlig mislighold dersom erververen har ervervet eiendommen som tilleggsjord til en annen eiendom han bebor og driver. Det samme gjelder når eiendommen har vært for liten til å fylle kravene til odlingsjord. Ut over disse tilfellene er det lagt til grunn at vesentlig mislighold ofte kan konstateres etter 4-6 måneder. Kommunen må imidlertid være oppmerksom på at det her ikke er foretatt en uttømmende oppramsing av hva som ikke kan karakteriseres som vesentlig mislighold. En må være åpen for at det kan foreligge andre særlige forhold enn dem som er nevnt og som gjør at det ikke kan konstateres vesentlig mislighold etter at det er gått 4-6 måneder. Spørsmålet må undergis en konkret og individuell behandling. En må tilstrebe en løsning som er rimelig sett på bakgrunn av de individuelle forhold som gjør seg gjeldende og formålet med bestemmelsene.

10.2.4 Behandlingen av misligholdstilfellene.

Et pålegg om å søke konsesjon kan få inngripende følger for eieren. Her som ellers må en være nøye med å følge forvaltningslovens saksbehandlingsregler. Det er dessuten viktig med en konsekvent behandling. En må unngå usakelig forskjellsbehandling.

Når kommunen har opplysninger som tyder på at bo- og driveplikten ikke er oppfylt, bør eieren tilskrives for å få hans merknader. Det kan for eksempel være merknader til opplysninger kommunen har fått fra andre eller som kommunen har framskaffet på egen hånd.

Når det gjelder boplikt vil eieren i normaltilfellene, jf. pkt. 8.2.2.1, lett kunne gjøre rede for om vilkåret er oppfylt. Det er nok for eieren å vise at han er registrert bosatt på eiendommen. Det kommunen skal bringe klarhet i er om eieren er registrert bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for å bli registrert bosatt på eiendommen er oppfylt. Når det gjelder myndighetenes kontroll med om boplikten er oppfylt i de tilfeller eieren overnatter minst 50 % mens eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted, jf. pkt. 8.2.2.2, vil den primært måtte bygge på eierens egen redegjørelse. Hvor det i det enkelte tilfelle oppstår tvil om faktum, bør en være nøye med å bringe på det rene faktum knyttet til indikasjonene på om eieren er bosatt på eiendommen eller ikke.

I de tilfellene kommunen er i tvil om eieren har odelsrett eller ikke, bør en forsikre seg om at dette spørsmålet blir avklart så langt det lar seg gjøre. Grunnen til dette er at det gjelder særskilte saksbehandlingsregler for saker som behandles etter odelsloven, dvs. de tilfeller der eieren har odelsrett.

I de tilfellene eieren har odelsrett bør det på et tidlig stadium så langt det er mulig også avklares om det er andre odelsberettigede til eiendommen. I praksis har en regelmessig spurt eieren om dette.

I saker som går etter konsesjonsloven gjelder ingen særskilte saksbehandlingsregler. Det innebærer bla. at kommunen kan avgjøre spørsmålet om den skal sette frist for å søke konsesjon når spørsmålet om det foreligger vesentlig mislighold er så godt opplyst som mulig.

Kommunen må opptre på en måte som gir de øvrige odelsberettigede anledning til å kreve odelsløsning eller tilbakesøking. I saker som går etter odelsloven skal kommunen varsle de øvrige odelsberettigede om at den setter en frist for eieren til å søke konsesjon. Det er adgang til å sette en frist for å bruke retten sin for de øvrige odelsberettigede. Denne fristen har i praksis regelmessig vært satt til 3 måneder.

En praktisk måte å ordne oppfølgingen på er å treffe et vedtak med en frist for eieren til å søke konsesjon. Denne fristen kan i samsvar med tidligere praksis settes til 4 uker. I det samme vedtaket kan de øvrige odelsberettigede gis anledning til å kreve odelsløsning eller tilbakesøking innen en frist på 3 måneder regnet fra det tidspunktet underretning om vedtaket har kommet fram. Etter loven faller odelsretten for eieren og hans linje bort dersom konsesjon nektes. Dette bør kommunen opplyse de odelsberettigede om.

Kommunen bør vente med ytterligere oppfølging av saken i påvente av om de øvrige odelsberettigede bruker sin rett eller ikke. Det innebærer at kommunen ikke bør avgjøre en søknad om konsesjon før det er klart at ikke noen av de øvrige odelsberettigede vil bruke sin rett.

Når det er klart at ingen av de odelsberettigede vil bruke sin rett, må ta kommunen behandle konsesjonssøknaden på vanlig måte.

10.3 Konsekvenser av brudd på pliktene.

10.3.1 Odelsloven.

10.3.1.1 Privatrettslige sanksjoner.

Dersom eieren misligholder bo- eller driveplikten, kan andre odelsberettigede etter odelsloven § 28 søke eiendommen løst på odel uten hinder av om eieren har bedre odelsrett.

Det er nok at en av pliktene misligholdes. Det må foreligge et vesentlig mislighold av bo- eller driveplikten, jf. pkt. 10.2.1.

Har eieren fått eiendommen ved odelsløsning, kan den saksøkte i løsningsaken søke eiendommen tilbake når kravene til bo- og driveplikt ikke blir oppfylt. Det samme gjelder dersom eieren før tidsfristen for pliktene hans er ute, avhender eiendommen til noen som ikke har odelsrett.

Eiendommen kan ikke kreves løst eller tilbakeført dersom fristen for bo- og driveplikt er ute. Velger eieren å starte oppfyllelsen fra overtagelsestidspunktet, vil fristen for å gå til sanksjoner være henholdsvis 10 og 5 år for odels- og åseteserverv. Dersom eieren påbegynner oppfyllelsen, men avbryter den, er fristen for sanksjoner den tiden som gjenstår av forpliktelsen.

Den som mener mislighold gir grunnlag for løsning eller tilbakeføring må bringe spørsmålet inn for domstolene. Domstolene behandler og avgjør om eiendommen kan løses eller kreves tilbakeført som følge av mislighold. Domstolene er ikke bundet av forvaltningens standpunkt når det gjelder for eksempel spørsmål om det foreligger mislighold og om det må anses som vesentlig.

10.3.1.2 Offentligrettslige sanksjoner.

Dersom ingen av odelsrettshaverne eller de saksøkte i løsningsaken krever å ta over eiendommen etter odelsloven § 28, kan kommunen² med hjemmel odelsloven 29 annet ledd, jf. konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4, pålegge eieren å søke konsesjon.

Odelsloven § 29 gir også hjemmel for å pålegge eieren å søke konsesjon når eieren har misligholdt bo- og driveplikt og grunnlaget for overtagelsen er åsetesrett.

Pålegget om å søke konsesjon må være gitt før fristene for å oppfylle bo- og driveplikten er oppfylt, jf. odelsloven 29 fjerde ledd.

10.3.2 Konsekvenser av at det er gjennomført sanksjoner etter odelsloven.

Er odelsløsningen eller tilbakesøkningen fullført, faller odelsretten for den tidligere eieren bort. Dersom odelsløsningen eller tilbakesøkningen er fullført av noen som ikke hører til den

² I henhold til bestemmelser om overføring av myndighet til bla. kommunene fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003. Se rundskriv M-6/2003 med vedlegg.

tidligere eierens linje, faller odelsretten bort også for denne linjen. Blir konsesjon nektet, faller odelsretten bort for eieren og hans linje.

Blir pålegget om å søke konsesjon ikke fulgt opp og ingen av dem som har odelsrett krever odelsløsning, kan kommunen kreve at eiendommen innen en frist blir solgt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger slik tillatelse, se konsesjonsloven § 18, jf. § 13 tredje ledd nr. 4.

Blir eiendom ikke overført i samsvar med pålegget, kan fylkesmannen³ kreve at den blir solgt på tvangsauksjon, jf. konsesjonsloven § 19⁴.

10.3.3 Konsesjonsloven.

Dersom noen overtar en konsesjonspliktig eiendom som nevnt i konsesjonsloven § 5 og bryter bo- og driveplikten, kan kommunen med hjemmel i konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 pålegge eieren å søke konsesjon innen en nærmere angitt frist. Er søknad om konsesjon ikke sendt innen den fastsatte fristen, skal det med hjemmel i konsesjonsloven § 18 settes en frist for eieren til å sørge for at enten at overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overført til noen som kan få eller som ikke trenger konsesjon.

11. AVGJØRELSESMYNDIGHET.

Avgjørelsesmyndigheten etter odelsloven og konsesjonsloven er lagt til kommunen. En viser til bestemmelser om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003. Bestemmelsene er kommentert i rundskriv M-6/2003.

12. KLAGERETT.

Parter og andre som har rettslig klageinteresse kan påklage kommunens avgjørelse i henhold til forvaltningslovens regler. Fylkeslandbruksstyret er klageinstans, en viser til bestemmelsene som er omtalt i pkt. 11. Fylkeslandbruksstyret er en statlig klageinstans. Det er redegjort for statlig klagebehandling av kommunale (og fylkeskommunale) enkeltvedtak i forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum. Bestemmelsen er redegjort for i Kommunal og regionaldepartementets retningslinjer for statlig klagebehandling etter forvaltningsloven § 34 (H-2103).

Eier som søker fritak er part og har alltid klagerett.

For andre må spørsmålet om rettslig klageinteresse avgjøres ut fra en konkret vurdering. Klagerens aktuelle interesse og tilknytning til saken er viktige momenter i vurderingen.

³ I henhold til bestemmelser om overføring av myndighet til bla. kommunene fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003. Se rundskriv M-6/2003 med vedlegg.

⁴ I § 19 er det ved en inkurie vist til § 17. Det riktige skal være § 18.

13. LOVBESTEMMELSER.

13.1 28. juni. Nr. 58 1974 Lov om odelsretten og åsetesretten.

§ 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.

§ 27. Den som tek over eigedom ved odelsløyasing, 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 på og bu og drive den i 5 år.

Buplikta etter fyrste og andre stykket vert oppfylt ved at eigaren tar eigedomen i bruk som 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.

§ 27 a. 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 området der eigedomen ligg er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Det må òg takast omsyn til kor viktig det er å halde aktuelle jordbruksarealet i hevd.

Når det i samband med odelsløyasing 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 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 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 tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

Rett til odelsløysing eller tilbakesøkjing etter denne paragrafen må i tilfelle gjerast gjeldande før tidsfristen for eigarens bu- og driveplikt er ute, jfr. § 27.

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 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 gje 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.

13.2 28. November. Nr. 98 2003 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

§ 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.

.....

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 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. § 17.

Kongen kan lempe på eller helt frita 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.

§ 13 (frist for søknad om konsesjon)

.....

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

.....

4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder bo- og driveplikten etter § 5 annet ledd eller odelsloven § 27.

.....

Oversittes fristen for å søke konsesjon kommer § 19 tilsvarende til 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 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 § 17 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.

Etter fullmakt

Oluf Aalde

Inger Grette

Stikkordregister

B

bortleie av jordbruksareal;12
bosetting i kommunen;13

D

driftsmessig gode løsninger;15; 16
driftsmessig uheldige løsninger;22
døgnhvile;14

E

elektronisk medium;14; 16

F

folkeregisteret;13; 14; 22
formkrav;14; 16
frist;12; 14; 21; 22; 23; 24; 25; 26

H

husforholdene;17; 18; 19

J

jordbruksareal;7; 8; 10; 11; 12; 15; 16; 18;
20; 21; 22

K

kommunale selvstyre;18
konkret og individuell behandling;16; 23
konsesjonspålegg;14
kulturlandskap;20; 21

L

lunnende;10

N

naboeiendommen;13
nyttes til landbruksdrift;11
nære slektninger;6; 7; 8; 11

O

odelsløsning;12; 15; 21; 24; 25; 26
odlingsjord;7; 9; 10; 23
Ospeltdommen;8
overgangsbestemmelser;8

P

part;12; 16; 26
pendler;14

R

reelle bolig;13; 14
registrert bosatt;13; 22; 24
ren skogeiendom;11
rettslig klageinteresse;26

S

sameie;12; 13; 18; 19
skifte;9; 12; 17
statlig klagebehandling;18; 26
svogerskap;9; 11

T

tilknytning;17; 18; 26
tilleggsjord;8; 15; 16; 18; 20; 23
tun med bygninger;9
tvangssalg;23

U

usakelig forskjellsbehandling;23

V

vesentlig mislighold;23; 24; 25

Ø

Østerrike;8

Å

åsetesrett;9; 10; 12; 17; 25

Utgitt av
Landbruksdepartementet

Rundskrivet finnes på
<http://odin.dep.no/ld/norsk/regelverk/rundskriv/>

Flere eksemplarer kan bestilles fra:
Kopi- og distribusjonsservice
Postboks 8169 Dep, 0034 Oslo
E-post: publikasjonsbestilling@ft.dep.no
Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi rundskrivnummer: M - 2/2004

Print: Kopi- og distribusjonsservice - 03/2004 - 3500