

En kort innføring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven.

ECN 260 Semesteroppgave.

Per-Kristian Huse Pedersen
November 2017.

1. Innledning.....	2
2. Odelsloven.....	2
2.1. Hva er odel?	2
2.2. Hva er Åsetesretten?	2
2.3 Hva kan odles?	3
2.4 Vilkår knyttet til hevdstid og slektskap.	3
2.4 Hvem har odelsrett?	3
2.5 Om odelsrekkefølgen.....	4
2.6 Odelsfrihet.	4
2.7 Dersom odelsjorden består av flere eiendommer.	5
2.8 Odelstakst og åsetestakst.....	5
3. Konesesjonsloven.	6
3.1 Boplikt.....	6
3.2 Priskontroll.....	7
4. Jordloven.	8
4.1 Lovens virkeområde.	8
4.2 Driveplikt.....	8
4.3 Bruk av dyrka og dyrkbar jord.....	9
4.4 Deling av landbrukseiendom.	9
4.5 Tilskudd.	9
5. Kilder:	10

1. Innledning.

Jeg har skrevet en kort oppsummering av innholdet i Odelsloven, Konesesjonsloven og Jordloven. Jeg har valgt å fordele hver enkelt lov i eget kapittel og etter beste evne gjort rede for hva jeg vurderer er mest sentralt i lovgivningen innenfor emnet landbrukspolitik. I juni 2017 ble det vedtatt flere endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Priskontroll på erverv av rene skogseiendommer ble opphevet. Det er også gjort endringer hva angår erverv av ubebygde tomter og reglene om driveplikt. (landbruksdirektoratet – 2017)

2. Odelsloven.

Lov om odelsretten og åsetesretten. (odelslova) odl.

Odelsloven gir bestemte arvinger fortrinnsrett til å overta en landbrukseiendom når eieren selger eiendommen eller dør. Odelsloven har reglene for odelsrett og åsetesrett. Reglene medfører at mange landbrukseiendommen forblir i familien de kommer fra, og at eiendommene ikke deles opp. Odelsretten har hindret, og hindrer fortsatt at jordbrukseiendommer blir kjøpt opp. Odelsloven sikrer stabilitet for både slekten og landbruksnæringen. Odelsretten sikrer også at nye, motiverte eiere slipper til i næringen. (regjeringen.no – 2017)

2.1. Hva er odel?

Odelsrett er den retten de odelsberettigede har til å kreve odelsgården tilbake når den blir solgt ut av slekta. Odelsretten kan også brukes hvis noen med dårligere odelsprioritet har overtatt gården. For å kunne benytte odelsrett må man gå til tingretten og kreve odelsløsningssak.

2.2. Hva er Åsetesretten?

Åsetesretten er en rett livsarvinger (barn og barnebarn) til eieren av odlingsjord eller odelsjord har til å kreve å få arve eiendommen udelt når eieren dør. Åsetesretten kan kun benyttes på dødsboskiftet. Prioriteringen mellom livsarvingene avgjør hvem av dem som kan benytte seg av retten. (landbruksdirektoratet 2017)

2.3 Hva kan odles?

Odelsrett kan hevdes til fast eiendom slik den er beskrevet i odelslova § 2. Slik eiendom kalles odlingsjord og den som eier odlingsjord når odelshevdstiden går ut kalles odler. jf. odl §1. Odelsloven §2 definerer det slik at en eiendom som har fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen i en mengde på 35dekar eller mer, eller ett produktivt skogareal på over 500 dekar er odlingsjord, og omfattes av odelsretten. Arealbegrensningene i loven er endret flere ganger og færre landbrukseiendommer omfattes av odelsbestemmelsene enn tidligere.

I tilfeller hvor det er tvil om en eiendom er odlingsjord kan den som har rettslig interesse i eiendommen få spørsmålet avgjort etter reglene om skjønn etter reglene i skjønnsprosesslova kapittel 1.

Før lovendring av 1.juli 2009 var det ett lovpålagt krav om at eiendommen måtte kunne nyttes til landbruksdrift. Dette skapte mange tvister og rettsprosesser. Dette punktet ble derfor fjernet fra loven.

2.4 Vilkår knyttet til hevdstid og slektskap.

Odelsrett får odleren når han har vært eier med full eiendomsrett i 20 år. Denne hevdstiden blir beregnet fra den dagen hevderen blir eier med full eiendomsrett. Normalt sett regnes dette fra hjemmelen blir tinglyst. jf. odl. §7 Dersom eiendommen blir overdratt til ny eier i nedstigende linje etter den forrige eieren kan deres eiertid sammenslås i utregning av odelshevdstid. jf. odl. § 10

2.4 Hvem har odelsrett?

I tillegg til odleren får også etterkommerne hans odelsrett dersom noen av foreldrene har eid hele eiendommen med odel, eller noen av besteforeldrene er siste eier av hele eiendommen med odel. Frem til 2014 hadde også nieser og nevøer av odleren

odelsrett. Dette har de ikke lengre. Hensikten med denne lovendringen var å avgrense odelskretsen til de med sterkest tilknytning til eiendommen.

For etterkommere av sameiere med odelsrett kreves det likevel ikke at foreldre eller besteforeldre som har odelsrett har eid hele eiendommen.

For at en etterkommer skal ha odelsrett må etterkommeren være født før jorden ble overdratt til noen uten odelsrett. Blir en eiendom løst på odel, får både barn av den som løser inne eiendommen på odel, og odelsrettshavere lengre ut i rekken odelsrett. Til og med dersom de er født etter at jorden gikk ut av slekten. Dersom eiendommen kommer tilbake til selgeren før foreldingsfristen er ute blir det regnet som om den aldri har vært ute av hans eie. jf. odl. §8

Det finnes egne regler for barn født utenfor ekteskap og adoptivbarn. Disse reglene finnes i odl. § 9.

En av de viktigste endringene i odelsloven skjedde i 1974. Dette var året da begge kjønn ble likestilt i odelsrekkefølgen. Lovendringen var kun gjeldene for de født etter 1965. I 2009 ble alle kvinner og menn likestilt uavhengig av når de er født.

2.5 Om odelsrekkefølgen.

Av etterkommere til odleren går eldre søsken foran de yngre med seg og sin linje. Dette gjelder uansett kjønn og når etterkommerne er født. Adoptivbarn går inn i den vanlige odelsrekkefølgen, men med prioritet etter adopsjonstidspunktet. jf. odl. § 12

2.6 Odelsfrihet.

Odlingsperioden for en odelseiendom er 20 år. Dersom eieren i denne perioden bestemmer at eiendommen ikke skal kunne bli en odelseiendom kan de sende en erklæring om odelsfrihet til kartverket som tinglyser denne på eiendommen. Dersom det er tinglyst erklært odelsfrihet på eiendommen kan ikke senere eiere av eiendommen starte odelshevd på eiendommen. Både de nåværende og senere eiere kan starte odelshevd ved at erklæringen kalles tilbake. jf. odl. §11.

2.7 Dersom odelsjorden består av flere eiendommer.

Mellom søsken og deres linjer av etterkommere gjelder førsteretten kun en eiendom. Den som har overtatt eiendom fra foreldrene eller i rett oppstigende linje som utfyller kravet til odlingsjord har ikke førsterett til flere odelseiendommer så lenge deres søsken og deres linjer har fått hver sin. Det samme gjelder dersom noen fra egne søsken, eller søsken av foreldrene har overtatt eiendom fra slektninger i rett oppstigende linje eller fra søsken av de.

Odelsrett kan likevel kreves etter de vanlige reglene dersom rettshaveren tilbyr de yngre søskenlinjene å overta den første eiendommen for en pris fastsatt ved skjønn. I slikt tilfelle har rettshaveren rett til å gå fra tilbudet etter at prisen for begge eiendommer er endelig fastsatt.

Dersom det finnes flere eiendommer omfattet av odelen etter at hver arvelinje har fått sin eiendom går førsteretten etter prioritetsrekkefølgen jeg tidligere nevnte som er fastsatt i odl. §12.

2.8 Odelstakst og åsetestakst.

Odelstakst er en takst som fastsettes av retten når noen har gått til odelsløsningssak. Taksten fastsettes skjønnsmessig etter odl. §49 Dersom eiendommen selges ved frivillig salg kan man bruke en vanlig landbrukstakst.

Åsetesfradrag kan gis dersom en åsetesberettiget arving overtar eiendommen på dødsboskiftet. Dette skal vurderes etter odl. § 56. Om det skal gis åsetesfradrag er en vurderingssak og det skal tas med i vurderingen om åsetesarving har god eller dårlig økonomi. Altså er det slik at vurderingen gjelder om arvingen er i økonomisk stand til å bli sittende med eiendommen etter arveoppgjøret.

3. Konsesjonsloven.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) konsl. krever at man må ha tillatelse for å overta fast eiendom. Når en eiendom er omfattet av konsesjonsplikt, må ny eier innhente tillatelse for å overta den. Å få konsesjon til å overta en landbrukseiendom betyr egentlig å få samfunnets samtykke til å drive landbruksproduksjon.

Konsesjonsloven sikrer at landbrukseiendommer er eid av enkeltpersoner og ikke selskaper. Konsesjonslovgivningen ble strengere på 1970-tallet. Konsesjonsloven har lagt grunnlaget for det familiedrevne jordbruket i Norge.

Lovens formål er å ha kontroll på omsetningen av fast eiendom, å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner, med tanke på: Behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, almene naturverninteresser, almene friluftsinnteresser og hensynet til bosettingen. jf. konsl. §1.

I utgangspunktet gjelder konsesjonsloven for alle typer eiendom, men en rekke unntak medfører at de aller fleste eiendommer i Norge ikke omfattes av konsesjonsplikt. jf. konsl. §4.

Det er mange detaljerte unntak i konsl. § 4 og 5. samt i forskriften og konsesjonsfrihet. Ett viktig unntak er at man kan overta bebygd eiendom som ikke er større en 100 dekar, og ikke har mer enn 35dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Dette er hovedregelen for at de fleste boligeiendommer er unntatt fra konsesjonsplikten. (Regjeringen.no – 2017)

3.1 Boplikt.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka jord og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen. Etter reglene i konsl. §5 annet ledd forplikter erververen seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo den i minst 5 år.

Erverver som etter konsl. § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom blir regnet som reell bolig hvis eieren er bosatt på eiendommen etter reglene fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering.

Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer over 100 dekar som blir kjøpt opp blir ubebodd eller blir til fritidseiendom. Enkelte kommuner innfører boplikt på alle eiendommer. Dette gjøres for å sikre prisnivået for familier som ønsker å bo der hele året.

Boplikt finnes hovedsakelig i tre varianter:

- Boplikt som vilkår i vedtak om å gi konsesjon.

- Boplikt som følger direkte av loven.

- Boplikt som følger av lokal forskrift.

3.2 Priskontroll.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka mark og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til kravene for konsesjon også vurderes om den avtalte prisen for transaksjonen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering skal også gjennomføres ved ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre det er en ren skogseiendom. jf. konsl. §§ 9 og 9a. Hovedmålet med priskontroll er å sikre rekrutteringen til næringen, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning og lette til rette for stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. For at landbrukspolitiske mål skal kunne nås er det viktig at prisnivået på landbrukseiendommer er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles urimelig høy egenkapital. Kommunene vurderer om prisen er i samsvar med forsvarlig prisutvikling. (bondelaget- 2017)

4. Jordloven.

Lov om jord. (jordlova) jl. Har som formål å legge til rette for at jordviddene i landet, skog, fjell og alt som hører til av arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest tjenlig for samfunnet, og de som har sitt yrke i landbruket. jf. jl §1.

Loven viser til at ressursene bør disponeres på en slik måte at det gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetning, arbeid, og driftsmessige gode løsninger. Med dette menes med samfunnstjenlig bruk at ressursene skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og ta vare på arealet og kulturlandskapet som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesket, dyr og planter.

4.1 Lovens virkeområde.

Loven gjelder i hele landet. Det finnes som i de fleste lover unntak fra regelen.

Jordloven gjelder ikke for område som er regulert til annet formål i reguleringsplan, eller område som er regulert som hensynssone eller faresone.

Ett annet unntak er dersom området er lagt ut som LNF, eller bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

4.2 Driveplikt.

Jordbruksareal skal drives. Driveplikten etter jl. § 8 gjelder for hele eiertiden til en eiendom. Ny eier må innen ett år fra ervervet finne sted ta stilling til om en ønsker å drive eiendommen selv, eller leie bort jordbruksarealet.

Driveplikten kan oppfylles ved å leie bort arealet. Det er en forutsetning for at driveplikten skal anses som oppfylt at leieavtalen skal være på minst 10 år av gangen uten mulighet fra jordleier å si opp avtalen. Avtalen må være basert på driftsmessig gode løsninger og den må være skriftlig. jf. jl. §8. En leieavtale som medfører dårlige driftsløsninger vil anses som ett brudd på driveplikten. Leieavtalen må registreres. Disse reglene finnes det også unntak fra. Det er mulig å få fritak fra driveplikten. Etter søknad til departementet kan fritak fra driveplikten innvilges basert på viktigheten av å holde jordarealet i drift, avkastningsevnen til arealet.

Livssituasjonen til driver skal også legges til grunn for vurderingen.

4.3 Bruk av dyrka og dyrkbar jord.

Dyrka jord må ikke brukes til annet formål enn formål som tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke er egnet til jordproduksjon i fremtiden. jf. jl. §9 For å sikre miljøforsvarlig drift av jordbruksarealer kan departementet angi føringer for driften. Føringene kan f.eks. ta sikte på å hindre erosjon og regulere bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta vare på særlige naturverdier. Nydyrking av areal kan bare skje i samsvar med plan godkjent av departementet. Departementet kan også legge føringer hva angår driftsveger som angår landbruksformål. jf. jl. §11

4.4 Deling av landbrukseiendom.

Deling av eiendom som er nyttet eller knyttet til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet. Forpaktning, tomtefeste, jordleie, eller annen bruksrett til eiendom som er stiftet for lengre enn 10 år som ikke kan sies opp av utleier må også godkjennes av departementet. Dersom dyrket jord skal tas til bruk med noe annet en jordbruksproduksjon og dermed ikke kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon i fremtiden kan arealet ikke fradeles uten at det er gitt samtykke til omdisponering som følge av de faktorer som legges til grunn for driveplikten, og i formålsparagrafen.

4.5 Tilskudd.

Stortinget har fastsatt retningslinjer for at departementet kan gi tilskudd for å fremme jordlovens formål som er nevnt innledningsvis.

5. Kilder:

- Lov av 28. Juni 1974 om odels og åsetesretten (odelslova)
- Lov av 28 januar 2003 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova)
- Lov av 12 mai 1995 om jord. (jordlova.)

-Landbruksdirektoratet om odel.

Sist oppdatert 07.11.2017. Lest 14.november 2017.

<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/odel#hva-er-odelsrett-og-aasetesrett->

-Landbruksdirektoratet om odelstakst og åsetestakst.

Sist oppdatert 7.11.2017. Lest 14 november 2017.

<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/odel#odelstakst-og-aasetestakst>

Landbruksdirektoratet om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsoven.

Sist oppdatert 30.06.17 Lest 15.november 2017

<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/endringer-i-konsesjonsloven-jordloven-og-odelsloven>

-Regjeringen. artikkel om konsesjon.

Sist oppdatert 16.10.2017. Lest 14.november 2017,

<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/konsesjon/id2482552/>

-Regjeringen.no Artikkel Odel. Sist oppdatert 10.10.2017

Lest 12.november 2017.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/odel/id2482549/@>

-Sæterbakk, I. J. 2014. Norges bondelag. Derfor er konsesjonsloven viktig.

Lest. 16.november 2017.

<https://www.bondelaget.no/nyhetsarkiv/derfor-er-konsesjonsloven-viktig-article79455-3805.html>