



Landbruks-og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.  
0030 Oslo

Deres referanse 16/570  
Vår referanse 2016/4538-5 422.0 KAA  
Saksbehandler Kjell Aarestrup, tlf. 61 26 61 56

Dato 26.09.2016

## Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vi viser til departementets brev av 27. juni 2016, vedlagt høringsnotat og klargjøringsbrev av 30. juni 2016, om forslag til lov om endring av konsesjonsloven, jordlova og odelslova. Bakgrunnen for forslagene går frem av høringsnotatet.

For enkelt å knytte vårt hørings svar til riktig del av høringsnotatet, bruker vi samme kapittelnummer i hørings svaret som i notatet.

For øvrig vil vi på generelt grunnlag bemerke at høringsnotatet synes å mangle en vurdering av «nullalternativet». De foreslåtte endringene er grundig utredet, men konsekvenser ved å videreføre gjeldende rett, er i liten grad kommentert.

### **Til kap. 2.3**

Det foreslås å heve arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd, for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt, fra dagens 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, til 35 dekar. Dette vil innebære at flere eiendommer vil kunne omsettes i det frie markedet. Hvis forslaget blir vedtatt vil antall konsesjonsfrie eiendommer i Oppland øke fra 3277 til 3701, tilsammen 424 eiendommer. Antall eiendommer fritatt for boplikt vil øke fra 4201 til 5369, tilsammen 1168 eiendommer. Sett på bakgrunn av det store tallet med allerede konsesjonsfrie eiendommer i Oppland, vil en heving av arealgrensen til 35 dekar ha lite å si for muligheten til å kjøpe bruk konsesjonsfritt eller for å øke omsetningen av mindre bruk.

Økningen i antall bruk som kan bli fritatt for boplikt vil øke med 28 %. Åtte av Oppland sine 26 kommuner har forskrift om null-konsesjon på grunn av målsettingen med å opprettholde bosettingen i distrikta. Det er uklart om det nettopp er i disse områdene grensen for fritak for boplikt vil medføre at flere bruk kommer under grensen for boplikt. En heving av arealgrensen for boplikt kan derfor medføre at flere kommuner innfører null-konsesjon og vi får en mer uoversiktlig konsesjonspraksis.

En heving av arealgrensene kan også føre til en uheldig utvikling med at eier og bruksstrukturen blir endret i negativ retning ved at det blir færre som bebor og eier brukene sine. Dette fører også til negativ utvikling med hensyn på kulturlandskap og vedlikehold av jordas produksjonsevne.

### **Til kap. 3.4**

Behovet for endring av priskontrollen er begrunnet med at dagens regler gjør det vanskelig å finne ut hva som gjelder for den som skal kjøpe og selge en eiendom. Formålet med priskontrollen er å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer, jf. rundskriv M-3/2002. Med samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling menes at landbrukseiendommens ressursgrunnlag og pris, må stå i forhold til mulig inntjening. En heving av arealgrenser og verdigrenser for priskontrollen vil kunne gjøre det vanskeligere å hindre spekulasjoner med oppkjøp av landbruksarealer. Det vil være høyst usikkert om det vil styrke harmoniseringen av eier- drifts- og bruksstrukturen i landbruket.

Endringsforslag (1) går ut på å beholde priskontrollen som før på eiendommer over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka areal der også skogen er med i vurderingsgrunnlaget. Priskontrollen fjernes på reine skogeiendommer enten de er bebygde eller ikke. Fylkesmannen i Oppland ser utfordringer med at det ofte er vanskelig å utnytte moderne høstekapasitet ved eiendomsstrukturen i skogen slik den kan være i dag. En fjerning av priskontrollen vil ikke sikre at det er en aktiv og kunnskapsrik skogbruker som investerer i skog. Uten priskontroll kan skogen bli et investeringsobjekt, der skogens produksjonsevne ikke alltid står i fokus. Det kan da bli vanskeligere for aktive og framtidsetta skogbrukere å eie skog.

Endringsforslag (2) går i hovedsak ut på å fjerne priskontroll på reine skogeiendommer enten de er bebygde eller ikke samt ubebygde areal under 35 daa fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite.

Det er mange jordteiger som kan være aktuelle å selge som tilleggsjord. Uten prisvurdering kan prisen pr. daa bli stor, selv om totalsummen ikke blir så stor. Dersom markedsprisen på jorda blir mye høyere enn avkastningsverdien vil dette på sikt kunne føre til svekket lønnsomhet i landbruket.

### **Konklusjon**

Ved fjerning av priskontroll vil jord og skog kunne bli et investeringsobjekt, der produksjonsevnen ikke er i fokus. Det vil også bli vanskeligere å harmonisere eier- og bruksstrukturen i landbruket.

### **Til kap. 6.5**

Fjerning av 10 års regelen for leiejord.

Hensikten med 10-års regelen er å oppnå forutsigbarhet for nødvendige og langsiktige investeringer for framtidens landbrukere. Uten denne forutsigbarheten, vil det kunne være vanskelig å få til rasjonell og framtidsetta drift på mange eiendommer. Det er driveplikten og vern av arealressursene som bør stå i fokus. Det er forståelse for at det i visse tilfeller som ved eiendomsoverdragelser mm. kan være vanskelig å inngå 10 års leiekontrakter. Innen intensive produksjoner er det ofte et stort ønske om å kunne inngå kortere leieperioder. Korte leieperioder kan få uheldige virkninger ved at jorda blir utpint ved kortvarig intensiv bruk, dersom den blir liggende mindre produktiv i ettertid. For å unngå en bruk og kast mentalitet av jorda, bør det heller være mulig å dispensere for framleie som sikrer et bærekraftig vekstskifte for arealene. Så lenge 10 års-regelen ikke følges opp som krav i regelverk for produksjonstilskudd har ikke kravet om 10 års jordleiekontrakt hatt noen oppfølging og reaksjonsform i praksis.

### **Til kap. 8.2.4**

Endringer i jordloven:

Forslaget om at grunneier kan fritt fradele tomter etter eget ønske var en regel som ble forkastet ved revisjon av jordloven i 1965. Slike fradelinger medførte mange uheldige og godt kjente konsekvenser for framtidig landbruksdrift. Fradelinger av tomter med nytt gnr/bnr. må godkjennes etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav m. En endring som foreslått, vil kunne skape en falsk forventning til at det nå blir «enklere» å få tillatelse til fradeling av tomter i LNF-områder, jf. pbl. §§ 3-1, bokstav b, 11-7 nr.5 og 19-2. En tilfeldig oppsplitting av landbruksarealene vil ikke støtte opp om målsetningen om gode eier- og bruksstrukturer i landbruket.

**Konklusjon**

Konsesjonsloven gir mulighet til å styre eierskapet av landarealet til beste for samfunnet og norsk landbruksproduksjon. Fylkesmannen i Oppland mener at dette oppnås best ved å videreføre jord-og konsesjonsloven slik at de i størst mulig grad oppfyller formålet med disse lovene.

Med hilsen

Sigurd Tremoen

Bente Odlo  
avdelingsdirektør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.