



# Innherred samkommune

Landbruk og naturforvaltningen

Landbruks og Matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 16 1570	Doknr.:
Mottatt: 24 NOV 2016	
Sakssett: 15/15/15/15/15	Ark.: 40
Kopi:	Avskr.:

*Deres ref:*

*Vår ref: MARHOV 2016/4742*

*Dato: 21.11.2016*

## Høringsuttalelse fra Innherred samkommune - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åseteretten - politisk behandling

Vedlagt følger politisk behandlet høringsuttalelse ang. endringer i konsesjonsloven, jordloven m.fl. fra Innherred samkommune.

Med hilsen

  
Mariann Hovin  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*



## Innherred samkommune

### Sakspapir

#### *Høringsuttalelse fra Innherred samkommune - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åseteretten*

<b>Saksbehandler:</b> Mariann Hovin	<b>Arkivref:</b> 2016/4742 - /
<b>E-post:</b> mariann.hovin@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b>	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	17.11.2016	25/16

#### Saksprotokoll i Samkommunestyret - 17.11.2016

##### Forslag i møte:

FRP og Høyre v/Silje Sjøvold fremmet følgende alternativt forslag til vedtak:

Innherred samkommune viser til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Innholdet i forslagene er i hovedsak en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 483 til 490. Anmodningsvedtakene ble fattet i tilknytning til stortingsbehandlingen av Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Departementet foreslår dessuten noen endringer i reglene om deling, driveplikt og tilbakebetaling av tilskudd.

Forslagene innebærer at:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Forslagene fører til færre konsesjonssøknader og delingssøknader. Det fører også til at færre erverv enn i dag skal underlegges priskontroll, og færre vil få boplikt ved erverv av

landbrukseiendom. Det innebærer i sum at private parter vil bruke mindre tid på søknader, og at det frigjøres ressurser i offentlig forvaltning. Innherred samkommune støtter derfor regjeringens forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

**Avstemning:**

Ved alternativ votering mellom administrasjonssjefens forslag til vedtak og forslaget fra FRP/H, ble administrasjonssjefens forslag vedtatt med 16 stemmer. 2 stemmer ble avgitt for forslaget fra FRP/H.

**VEDTAK:**

1. Forslag om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke.
2. Forslag om å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke.
3. Forslag om innføring av hjemmel for forskrift i konsesjonsloven til at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form støttes ikke.
4. Forslag om å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer støttes ikke.
5. Forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog støttes ikke.
6. For ubebygde eiendommer med jord- og skog støttes departementets alternativ 1 til lovtokst: Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk.
7. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal (hele eiendommen eller eiendommen med unntak av tun på inntil 5 dekar) til tilgrensende eiendommer støttes.
8. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år støttes ikke.
9. Forslag om at erverver ved kjøp av tilleggsareal må drive en aktiv landbrukseiendom som gir en viss næringsmessig avkastning støttes. Arealgrensen for kjøpers eiendom bør minimum settes lik arealgrensen for konsesjonsplikt, men med mulighet for dispensasjon etter gitte kriterier.
10. Forslaget om en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens §12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust støttes under forutsetning om at det fortsatt tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper og at det innføres en undersøkelsesplikt på arealer som det hersker tvil om status i AR5 på.
11. Forslag til oppheving av kravet til oppfylling av driveplikten gjennom bindende leieavtaler på minimum 10 år støttes delvis. Det kan åpnes for unntak i tilknytning til relevante produksjoner, først og fremst grøntproduksjoner med vekstskifte, disse unntakene må være enkle å håndheve for kommunene og det åpnes for at jordeier kan si opp avtalen etter 5 år.
12. Krav om at utleie av tilleggsjord skal skje til aktive landbrukseiendommer må videreføres.
13. Forslag om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg støttes.

**Administrasjonssjefens forslag til vedtak:**

1. Forslag om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke.
2. Forslag om å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke.
3. Forslag om innføring av hjemmel for forskrift i konsesjonsloven til at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form støttes ikke.
4. Forslag om å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer støttes ikke.
5. Forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog støttes ikke.
6. For ubebygde eiendommer med jord- og skog støttes departementets alternativ 1 til lovttekst: Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk.
7. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal (hele eiendommen eller eiendommen med unntak av tun på inntil 5 dekar) til tilgrensende eiendommer støttes.
8. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år støttes ikke.
9. Forslag om at erverver ved kjøp av tilleggsareal må drive en aktiv landbrukseiendom som gir en viss næringsmessig avkastning støttes. Arealgrensen for kjøpers eiendom bør minimum settes lik arealgrensen for konsesjonsplikt, men med mulighet for dispensasjon etter gitte kriterier.
10. Forslaget om en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens §12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust støttes under forutsetning om at det fortsatt tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper og at det innføres en undersøkelsesplikt på arealer som det hersker tvil om status i AR5 på.
11. Forslag til oppheving av kravet til oppfylling av driveplikten gjennom bindende leieavtaler på minimum 10 år støttes delvis. Det kan åpnes for unntak i tilknytning til relevante produksjoner, først og fremst grøntproduksjoner med vekstskifte, disse unntakene må være enkle å håndheve for kommunene og det åpnes for at jordeier kan si opp avtalen etter 5 år.
12. Krav om at utleie av tilleggsjord skal skje til aktive landbrukseiendommer må videreføres.
13. Forslag om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg støttes.

**Vedlegg:**

- 2 Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo(1)
- 3 Høringsnotat 21 juni 2016(1)

**Saksopplysninger:**

153 L (2015- 2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådinger fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen norsk jordbruk.

Videre foreslår departementet endringer i delingsbestemmelsene i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.

Høringsfrist er satt til 26.09.2016.

### ***Kort om gjeldende lov/ regelverk***

#### Konsesjonsloven

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. loven § 1. Formålsbestemmelsen legger opp til at flere hensyn kan tilgodeses, bl.a. framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet og bosettingen.

En bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Erverv av ubebygd eiendom utløser krav om konsesjon og priskontroll.

#### Priskontroll

Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken (jf. konsesjonsloven § 9). Det har ved prisvurdering av mindre landbrukseiendommer utviklet seg en praksis hvor det legges stor vekt på eiendommens boverdi, og gjennom retningslinjene for priskontroll legges det til rette for at boverdien skal vurderes i tråd med gjeldende prisnivå for området. Siden 2004 er beløpsgrensen hevet fra kr 750 000 til kr 3 500 000 (2016).

#### Odelsloven

Etter odelsloven § 2 regnes en eiendom som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendommen er over 500 dekar.

#### Jordloven

Formålet med jordloven er å legge til rette for at arealressursene disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

I følge jordlovens § 12 kan landbrukseiendommer ikke deles uten myndighetenes samtykke. Formålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

#### Driveplikt

Gjeldende regler om driveplikt er fastsatt i jordloven § 8. Driveplikten gjelder jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) uavhengig av størrelsen på eiendommen, om eiendommen er ervervet på odell eller på annen måte, og uten tidsavgrensning. Eieren kan enten drive arealene selv eller gjennom utleie som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Bindende leieavtaler på minst 10 år er satt som et vilkår. Bakgrunnen for regelen om tiårige leieavtaler er bl.a. å sikre leier sikkerhet i forhold til investeringer i eget bruk samt som et incitament til vedlikehold (grøfting) av leiejorda.

#### Fra høringsnotat:

Stortinget har bedt regjeringen om å komme med forslag om (jf. Innst. 153 L (2015- 2016):

- Nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. At arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven
- Foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for

- praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift
- Forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves
  - Utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll
  - Vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon.

I tillegg foreslår departementet endringer i jordlovens bestemmelser om deling av landbrukseiendom og boplikt (forslaget har ikke tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak, men omfatter de samme lovbestemmelsene):

- Unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av ubebygde tomter til bolig, fritidshus og naust
- Forslag om en forenkling av driveplikten
- Tilbakebetaling av tilskudd

#### Departementets vurderinger og forslag

Arealgrenser for konsesjon og odell

Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. For arealgrensen for odlingsjord foreslås en tilsvarende endring. Forslaget begrunnes med bestemmelsene fortrinnsvis bør gjelde eiendommer med et reelt næringspotensial, og at dette taler for at arealgrensa bør økes.

Dagens grense for konsesjonsplikt på totalt 100 dekar total areal, og dagens grense for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog, beholdes.

Statistikk basert på Landbruksregistrert viser at på landsbasis vil om lag:

- 3 800 færre eiendommer falle inn under foreslåtte arealgrense for konsesjon (3 %)
- 12 500 færre eiendommer falle inn under foreslåtte arealgrense for boplikt (15 %)
- 13 900 færre eiendommer falle inn under foreslåtte arealgrense for odell (15 %)

#### Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår at det innføres en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser for priskontroll kan fastsettes i forskriftsform, ikke som i dag gjennom rundskriv.

Departementet foreslår at priskontrollen ved erverv av rene skogseiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog foreslår departementet at arealgrensa for konsesjonsplikt heves til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, og at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog tas bort. Dette innebærer at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Forslaget innebærer at om lag 18 000 eiendommer vil bli unntatt fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Departementet har også vurdert å unnta skogen i sin helhet fra priskontroll på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer, men har konkludert med at dette vil resultere i en svært krevende praktisering av regelverket. Dette bl.a. i forhold avtalt verdi av skogen sett i lys av eiendommens «restverdi» (jordbruksareal, bygninger, andre ressurser).

Forslagene innebærer at færre erverv vil bli underlagt priskontroll. Forslaget innebærer ikke at konsesjonspliktig erverv unntas fra søknadsbehandling.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring:

- 1) Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk (fortsatt priskontroll)
- 2) Priskontroll dersom eiendommen består av mer 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord

Alternativ 2 innebærer at ytterligere 3 850 eiendommer vil bli unntatt fra priskontroll.

Oppsummert innebærer dette at inntil 29 250 skogeiendommer kan bli unntatt priskontroll. Dette utgjør ca. 22 % av totalt 132 510 eiendommer med skog. Antall registrerte landbrukseiendommer i Norge var for øvrig 185 732 (2014). Av disse var vel 170 000 bebygde (92 %).

#### Deling, konsesjon og tilleggsjord

En stadig økende andel av matproduksjonen skjer på leid jord. Rapporten Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon viser at det er nær sammenheng mellom eiendomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leiejord. Andelen leiejord fra 31 % i 1991 til 44 % i 2013.

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og unntak fra konsesjonsplikten for å stimulere til salg av tilleggsjord og/ eller skog. Dette for å styrke ressursgrunnlaget til aktive gårdsbruk, og for få bedre samsvar mellom eier og bruker av jordbruksareal.

Det foreslås unntak fra bestemmelsene dersom:

- A. Eier selger hele eiendommen
- B. Eiendommen selges med unntak av bebyggelse og tun på inntil fem dekar

Det forutsettes:

- Den som erverver tilleggsarealet enten må være eier av tilgrensende eiendom eller ha leid/ forpaktet arealet i minst fem år forut for fradelingen med bakgrunn i skriftlig leieavtale.
- Salget må skje til bruk i drift, og at erververs eiendommen er av en slik størrelse og produksjonsevne at den kan gi en viss næringsmessig avkastning.

Departementet foreslår at arealgrensen for erververs eiendom settes til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog (dvs. minstestørrelsen for å inngå i Landbruksregisteret). Høringsinstansene bes om innspill til hvor grensen bør legges.

#### Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter på inntil to dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget begrunnes ut fra et ønske om forenkling av regelverket, redusert byråkrati samt at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom.

Det forutsettes at tomta som ønskes fradelt ikke omfatter produktivt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Dersom delingen omfatter dyrkbar jord foreslår departementet at unntaket fra søknadsplikt kun skal gjelde dersom kommunen har gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9. Departementet ønsker ikke å begrense antall tomter unntaket kan omfatte, da det vil være opp til kommunen som planmyndighet å vurdere om det skal kreves reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. I motsetning til nåværende lovverk (jf. jordloven § 12) foreslås det ingen avgrensninger i forhold til drifts- og miljømessige ulemper (arrondering, adkomst, økt ferdsel, støv, støy og lukt).

Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningsloven.

#### Driveplikt

Departementet tilrår at driveplikten videreføres, men med flere endringer. Dette begrunnes med at driveplikten har en normativ effekt på de som eier jord samtidig som det bør åpnes for større fleksibilitet.

Det foreslås å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare minst 10 år (jf. jordloven § 8). Forslaget begrunnes med at dette er en uheldig binding av avtalefriheten samt at kravet er en ulempe bl.a. for planteproduksjoner med vekstskifte som en del av driften. Kravet om skriftlige avtaler med meldeplikt til kommunen opprettholdes.

Videre foreslås det å fjerne kravene om at jordbruksareal bare kan leies ut som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at utleie skal føre til driftsmessige gode løsninger. Dette begrunnes med at gjeldende regelverk kan være til hinder for at de som ikke selv å eie jord skal kunne starte med landbruksvirksomhet, bl.a. ungdom som ønsker å starte opp på leid areal før de tar over slektsgården, samt at det er et inngrep i avtalefriheten. Det nevnes også at det er leietager selv er best i stand til å vurdere kostnadene ved å leie jord.

#### Tilbakebetaling av tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom. Forslaget vurderes som en formalitetsendring, og blir ikke særskilt vurdert i saksframlegget.

#### **Vurdering:**

Regjeringen la gjennom Sundvollen- plattformen opp til vesentlige endringer i landbrukspolitikken bl.a. gjennom endringer i reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skulle gis større råderett over egen eiendom, bl.a. ved at konsesjonsloven og boplikten skulle oppheves. Det vises her til relevante politiske vedtak gjort i Trøndelagsfylkene referert under saksopplysningene. Regjeringen fikk ikke medhold i Stortinget for såpass dramatiske endringer. Nåværende forslag om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven er i hovedsak en oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015- 2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). De foreslåtte endringene går dermed ikke like langt som tidligere forslag, og de ulike juridiske virkemidlene ses også i større grad i sammenheng.



### Arealgrenser for konsesjon og odel

Forslaget om å øke arealgrensen fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord innebærer at færre eiendommer vil bli omfattet av konsesjonsplikt, være gjenstand for boplikt og kunne odles.

Effektene av de foreslåtte endringene i arealgrensene vurderes isolert ikke som dramatiske. Samtidig kan det stilles spørsmål ved om det ligger et reelt behov til grunn, og om tiltaket vil ha en faktisk effekt på omsetning av eiendom. Forslaget vil kunne ha negative konsekvenser for matvareproduksjon og jordvern spesielt i pressområdene, da det åpner for at flere eiendommer vil kunne omsettes som hobby-/ fritidsbruk framfor tilleggsjord til aktive bruk. Det medfører at det vil bli langt flere eiendommer som ikke er landbrukseiendommer, men veldig store boligeiendommer, det skal sies at jordvernet gjelder også på disse eiendommen, da det ikke er foreslått endringen i jordlovens § 9, men de vil ha en annen Ytterligere bortfall av boplikten vil være uheldig spesielt i distriktene, hvor den har størst effekt. Endringsforslagene representerer potensielt en forenkling og mindre byråkrati da færre eiendommer vil være gjenstand for konsesjonsplikt, boplikt og odel. Saksbehandler mener allikevel at de samfunnsmessige effektene av forslagene vil være så negative, spesielt for distriktene, at forslaget ikke anbefales støttet.

Andre tiltak som kan ha større effekt på omsetning av eiendom, f.eks. fjerning av gevinstbeskatning ved salg til tilgrensende eiendom, eller et redusert saksbehandlingsgebyr for deling av eiendommer, ved salg av dyrka jord og skog som tilleggsarealer til andre landbrukseiendommer i drift er ikke berørt i høringsnotatet.

### Priskontroll etter konsesjonsloven

Priskontrollen har bl.a. som mål å bidra til at den som skal inn i landbruksnæringa kan overta eiendommen til en akseptabel pris. Eiendommens boverdi har etter hvert blitt tillagt stadig større vekt, og i dag legges priskontroll bare til grunn for bebygd eiendommen som omsettes for mer enn kr 3 500 000.

Jordbruks- og skogbruksorganisasjonene har noe ulikt syn på departementets forslag om å unnta skogen fra priskontroll. Skogeierforbundet støtter forslaget om at rene skogeiendommer bør unntas priskontroll, men har uttrykt skepsis i forhold til å fjerne prisreguleringen på skog ved kombinerte jord- og skogbrukseiendommer. Jordbruksorganisasjonene er tydelige på at jord- og skog ikke må skilles.

Innherred Samkommune vurderer virkningene av å oppheve priskontrollen på skog som usikre.

Eiendomsstrukturen er i mange områder en begrensende faktor for en rasjonell drift av Skogen og tilhørende jakt og fiskerettigheter. En friere omsetning av skogressursene kan føre til en mer aktiv forvaltning/ drift av skogen. Skogpolitiske hensyn kan derfor tale for at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Samtidig bidrar dagens konsesjonslovgivning til at skog- og utmarksressursene i stor grad er i lokale hender. En liberalisering av lovverket kan resultere i større, attraktive eiendommer bli kjøpt opp av betalingssterke selskaper/ personer uten lokal tilknytning, bl.a. for å få tilgang til eksklusive jakt- og fritidseiendommer. Dette vil kunne svekke mulighetene for en helhetlig lokal forvaltning av jord, skog og utmarksressursene, samt redusere tilgangen på lokale rekreasjonsmulighetene som ligger i skog og utmark. Dagens bruksstruktur i Norge domineres av familiebruket, og inntektene hentes fra gårdens samlede ressursgrunnlag (jord,

skog og utmark). Dette er et argument for at jord- og skog bør behandles likt i forbindelse med konsesjon.

Dersom skogen unntas fra priskontroll for kombinerte jord- og skogbrukseiendommer i sin helhet vil kunne medføre skjevheter i verdien mellom jord og skog som vil kunne oppfattes som urettferdige ved prisfastsettelse. Dette vil ikke stimulere til at dyrka jorda holdes i hevd samt føre til press på deling av eiendom. I tillegg vil dette komplisere regelverket og være krevende å praktisere, og dermed bidra til at konsesjonsloven uthules.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring:

- 1) Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk (fortsatt priskontroll)
- 2) Priskontroll dersom eiendommen består av mer 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Ubebygde eiendommer med jord og skog har vært underlagt konsesjonsplikt og priskontroll uavhengig av arealets størrelse (forslaget omfatter ikke ubebygd ren skogeiendom). Det må antas at formålet med de fleste erverv av ubebygd eiendom med både jord og skog er at arealet skal benyttes som tilleggsjord- og skog. Alternativ 2 innebærer at ubebygde «kombinerte» eiendommer med mindre enn 35 dekar jord vil være unntatt priskontroll. Innherred Samkommune tilrår at alternativ 1 velges da det vil være enklere å praktisere, og dermed medføre mindre forvaltning og byråkrati.

Departementets forslag om at beløpsgrensen ved priskontroll skal fastsettes i forskrifts form, og ikke som i dag gjennom rundskriv, synes ikke hensiktsmessig, da det å ender en forskrift tar lengre tid, enn å lage et rundskriv, slik at beløpsgrenser endrer seg i takt med prisutviklingen i samfunnet ellers.

#### Deling, konsesjon og tilleggsjord

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsfrihet ved erverv av tilgrensende eiendom skal bidra til større og mer rasjonelle bruk da det skal bli enklere å omsette tilleggsjord. Forslaget om at tun på inntil fem dekar kan unntas fra ervervet vurderes heller ikke som problematisk.

Det bør ikke åpnes for tilsvarende unntak for areal som har vært leid/ forpaktet i fem år da dette vil kunne ha en rekke negative konsekvenser. Fem år er en svært kort tidshorison. Forslaget ivaretar ikke hensynet til driftsmessige gode løsninger. Da arealkravet til kjøpers eiendom forslås satt lavt utvider dette kretsen av mulige kjøpere betydelig. Dette vil bidra til å svekke aktive gårdbrukeres/ skogeieres mulighet til styrke ressursgrunnet. Videre kan det argumenteres med at konsesjonsloven blir satt til side dersom en forpakter av et gårdsbruk kan kjøpe eiendommen konsesjonsfritt etter fem år. Da både personer og selskap kan forpakte en eiendom vil også det personlige eierskapet til ressursene bli satt under press. Innherred Samkommune er tydelige på at forslaget er uklokt.

Forutsetningen om at erverver må drive en aktiv landbrukseiendom som gir en viss næringsmessig avkastning støttes. Departementet foreslår at arealgrensen for erververs eiendom settes til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog (dvs. minstestørrelsen for å inngå i Landbruksregisteret). Samtidig bes høringsinstansene om innspill til hvor grensen bør legges. Forslaget om en økning av arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom, lovbestemt boplikt og odlingsjord fra 25 til

35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord begrunnes med bestemmelsene fortrinnsvis bør gjelde eiendommer med et reelt næringspotensial. Dette harmonerer ikke med departementets forslag om å sette en arealgrense for erververs eiendom til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog. Innherred Samkommune foreslår derfor at arealgrensen for kjøpers eiendom settes lik arealgrensen for konsesjonsplikt.

#### Fradeling av tomter

Ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust må det det fortsatt tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper. Dette både av hensyn til landbruket og øvrig bebyggelse slik at mulige konflikter kan forebygges. Innherred Samkommune ved landbrukskontoret får ofte henvendelser fra eiere av frittliggende eneboliger om at de som driver jorda rundt, utfører aktiviteter som pløying, oning og ikke minst spredning av husdyrgjødsel som oppleves som generende for de. Det betyr at sakene bør gjennom en høringsrunde etter plan og bygningsloven, der hvor jordloven kan gi innsigelser/merknader på fradeling av tomter uten at det fattes vedtak i hht jordlovens § 12. Der det er tvil om jorda er dyrka eller dyrkbar, må kommunen utføre en faktisk undersøkelse av arealene.

#### Driveplikten

Driveplikten bør være absolutt og håndheves strengt sett fra Innherred Samkommune sitt ståsted. Kravet om minimum tiårs leieavtale ved jordleie er først og fremst begrunnet med leietagers behov sikkerhet for investeringer i driftsapparat og jordressurs. For Levanger og Verdal, hvor grovforproduksjonene er sentrale i deler av kommunen, vil forslaget om bortfall av tiårige leieavtaler således kunne ha negative konsekvenser i forhold leietagers behov for langsiktig, samt ivaretagelse av jordressursen. Samtidig ser vi at det i andre deler av kommunen er grønnsaksdyrking dominerende og disse produksjonen krever et hyppig vekstskifte, og da er det arbeidskrevende å skulle innvilge dispensasjoner fra kravet om 10 år lange jordleiekontrakter. Innherred Samkommune ser at 10 år er lang tid i dagens landbruksperspektiv, der svingningen i eiendomsstruktur og driftsstruktur endres raskere enn tidligere. Og det medfører at 10 år lange kontrakter kan stå i veien for en optimal jordleiestruktur i enkelte grender. Innherred Samkommune foreslår derfor at kravet om tiårige avtaler videreføres, men at det åpnes for unntak i tilknytning til særskilte produksjoner, først og fremst grøntproduksjon med vekstskifte og at det skal være mulig for utleier å si opp avtalen ved mislighold og etter en periode på 5 år. Det er også viktig at kravet om at utleie skal skje som tilleggsjord til aktive landbrukseiendommer videreføres.

#### Konklusjon

Forslag om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar for fulldyrka og overflatedyrka jord - Støttes ikke.

Forslag om innføring av hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll - Støttes ikke.

Forslag om å oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer - Støttes ikke.

Forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog - Støttes ikke.

Forslag til alternative lovtekster i forbindelse med priskontroll for ubebygde eiendommer med jord- og skog - Departementets alternativ 1 til lovtekst «Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk» - Støttes.

Forslag til unntak fra plikten om å søkedelingssamtykke etter jordloven og søke konsesjon dersom ervervet gjelder - salg av hele eiendommen til aktiv naboeiendom (tilstøtende grense)

- salg av eiendommen med unntak av tun på inntil fem dekar til aktiv naboeiendom (tilstøtende grense) - Støttes

- salg av hele eiendommen til leietager som leid/ forpaktet jorda minimum fem år med bakgrunn i skriftlig leieavtale – Støttes ikke.

- Erverver må vise til næringsmessig avkastning, arealgrense for erververs eiendom settes til min fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog – kravet om ervervsmessig avkastning støttes, men arealgrensen for kjøpers eiendom må gjenspeile at eiendommen har et reelt potensiale for avkastning.

Forslag om unntak fra plikten om å søke deling og konsesjon dersom ervervet gjelder ubebygde tomter til bolig, fritidshus eller naust (ikke produktiv jordbruksareal) - Støttes delvis, men det må tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper, dvs at det må ligge i jordloven en vurderingsplikt til den aktuelle fradelingen i jordlovens § 12.

Forslaget til oppheving av kravet til oppfylning av driveplikten gjennom bindende leieavtaler på minimum 10 år - Støttes ikke, men det kan åpnes for unntak for relevante produksjoner, først og fremst grøntproduksjoner med vekstskifte, muligheten for å gi disse unntakene må være av en slik art at de ikke medfører krav om et enkeltvedtak. Det åpnes for at jordeier kan si opp avtalen etter 5 år. Kravet om at utleie av tilleggsjord skal skje til aktive landbrukseiendommer må videreføres. Driveplikten må være absolutt og håndheves strengt.

Forslaget om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg – Støttes.



***Høringsuttalelse fra Innherred samkommune - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åseteretten***

<b>Saksbehandler:</b> Mariann Hovin <b>E-post:</b> mariann.hovin@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2016/4742 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret		
Samkommunestyret		

**Administrasjonssjefens forslag til vedtak:**

1. Forslag om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke.
2. Forslag om å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke.
3. Forslag om innføring av hjemmel for forskrift i konsesjonsloven til at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form støttes ikke.
4. Forslag om å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer støttes ikke.
5. Forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog støttes ikke.
6. For ubebygde eiendommer med jord- og skog støttes departementets alternativ 1 til lovttekst: Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk.
7. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal (hele eiendommen eller eiendommen med unntak av tun på inntil 5 dekar) til tilgrensende eiendommer støttes.
8. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år støttes ikke.
9. Forslag om at erverver ved kjøp av tilleggsareal må drive en aktiv landbrukseiendom som gir en viss næringsmessig avkastning støttes. Arealgrensen for kjøpers eiendom bør minimum settes lik arealgrensen for konsesjonsplikt, men med mulighet for dispensasjon etter gitte kriterier.
10. Forslaget om en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens §12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust støttes under forutsetning om at det fortsatt tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper og at det innføres en undersøkelsesplikt på arealer som det hersker tvil om status i AR5 på.
11. Forslag til oppheving av kravet til oppfylning av driveplikten gjennom bindende leieavtaler på minimum 10 år støttes delvis. Det kan åpnes for unntak i tilknytning til relevante produksjoner, først og fremst grøntproduksjoner med vekstskifte, disse unntakene må være enkle å håndheve for kommunene og det åpnes for at jordeier kan si opp avtalen etter 5 år.
12. Krav om at utleie av tilleggsjord skal skje til aktive landbrukseiendommer må videreføres.
13. Forslag om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg støttes.



## Vedlegg:

- 2 Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo(1)
- 3 Høringsnotat 21 juni2016(1)

### Saksopplysninger:

153 L (2015- 2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådinger fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen norsk jordbruk.

Videre foreslår departementet endringer i delingsbestemmelsene i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.  
Høringsfrist er satt til 26.09.2016.

### *Kort om gjeldende lov/ regelverk*

#### Konsesjonsloven

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. loven § 1. Formålsbestemmelsen legger opp til at flere hensyn kan tilgodeses, bl.a. framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet og bosettingen.

En bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka jord.  
Erverv av ubebygd eiendom utløser krav om konsesjon og priskontroll.

#### Priskontroll

Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken (jf. konsesjonsloven § 9). Det har ved priskontroll av mindre landbrukseiendommer utviklet seg en praksis hvor det legges stor vekt på eiendommens boverdi, og gjennom retningslinjene for priskontroll legges det til rette for at boverdien skal vurderes i tråd med gjeldende prisnivå for området. Siden 2004 er beløpsgrensen hevet fra kr 750 000 til kr 3 500 000 (2016).

#### Odelsloven

Etter odelsloven § 2 regnes en eiendom som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendommen er over 500 dekar.

#### Jordloven

Formålet med jordloven er å legge til rette for at arealressursene disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

I følge jordlovens § 12 kan landbrukseiendommer ikke deles uten myndighetenes samtykke.

Formålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

#### Driveplikt

Gjeldende regler om driveplikt er fastsatt i jordloven § 8. Driveplikten gjelder jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) uavhengig av størrelsen på eiendommen, om eiendommen er ervervet på odell eller på annen måte, og uten tidsavgrensning. Eieren kan

enten drive arealene selv eller gjennom utleie som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Bindende leieavtaler på minst 10 år er satt som et vilkår.

Bakgrunnen for regelen om tiårige leieavtaler er bl.a. å sikre leier sikkerhet i forhold til investeringer i eget bruk samt som et incitament til vedlikehold (grøfting) av leiejorda.

#### Fra høringsnotat:

Stortinget har bedt regjeringen om å komme med forslag om (jf. Innst. 153 L (2015- 2016):

- Nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fullyrka eller overflatedyrka jord. At arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven
- Foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift
- Forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves
- Utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll
- Vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/ eller forpaktet, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon.

I tillegg foreslår departementet endringer i jordlovens bestemmelser om deling av landbrukseiendom og boplikt (forslaget har ikke tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak, men omfatter de samme lovbestemmelsene):

- Unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av ubebygde tomter til bolig, fritidshus og naust
- Forslag om en forenkling av driveplikten
- Tilbakebetaling av tilskudd

#### Departementets vurderinger og forslag

##### Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. For arealgrensen for odlingsjord foreslås en tilsvarende endring. Forslaget begrunnes med bestemmelsene fortrinnsvis bør gjelde eiendommer med et reelt næringspotensial, og at dette taler for at arealgrensa bør økes.

Dagens grense for konsesjonsplikt på totalt 100 dekar total areal, og dagens grense for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog, beholdes.

Statistikk basert på Landbruksregisteret viser at på landsbasis vil om lag:

- 3 800 færre eiendommer falle inn under foreslåtte arealgrense for konsesjon (3 %)
- 12 500 færre eiendommer falle inn under foreslåtte arealgrense for boplikt (15 %)
- 13 900 færre eiendommer falle inn under foreslåtte arealgrense for odel (15 %)

##### Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet forslår at det innføres en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser for priskontroll kan fastsettes i forskriftsform, ikke som i dag gjennom rundskriv.

Departementet foreslår at priskontrollen ved erverv av rene skogseiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.



Ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog foreslår departementet at arealgrensa for konsesjonsplikt heves til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, og at dagens arealgrens på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog tas bort. Dette innebærer at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Forslaget innebærer at om lag 18 000 eiendommer vil bli unntatt fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Departementet har også vurdert å unnta skogen i sin helhet fra priskontroll på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer, men har konkludert med at dette vil resultere i en svært krevende praktisering av regelverket. Dette bl.a. i forhold avtalt verdi av skogen sett i lys av eiendommens «restverdi» (jordbruksareal, bygninger, andre ressurser).

Forslagene innebærer at færre erverv vil bli underlagt priskontroll. Forslaget innebærer ikke at konsesjonspliktig erverv unntas fra søknadsbehandling.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring:

- 1) Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk (fortsatt priskontroll)
- 2) Priskontroll dersom eiendommen består av mer 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord

Alternativ 2 innebærer at ytterligere 3 850 eiendommer vil bli unntatt fra priskontroll.

Oppsummert innebærer dette at inntil 29 250 skogeiendommer kan bli unntatt priskontroll. Dette utgjør ca. 22 % av totalt 132 510 eiendommer med skog. Antall registrerte landbrukseiendommer i Norge var for øvrig 185 732 (2014). Av disse var vel 170 000 bebygde (92 %).

#### Deling, konsesjon og tilleggsjord

En stadig økende andel av matproduksjonen skjer på leid jord. Rapporten Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon viser at det er nær sammenheng mellom eiendomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leiejord. Andelen leiejord fra 31 % i 1991 til 44 % i 2013.

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og unntak fra konsesjonsplikten for å stimulere til salg av tilleggsjord og/ eller skog. Dette for å styrke ressursgrunnlaget til aktive gårdsbruk, og for få bedre samsvar mellom eier og bruker av jordbruksareal.

Det foreslås unntak fra bestemmelsene dersom:

- A. Eier selger hele eiendommen
- B. Eiendommen selges med unntak av bebyggelse og tun på inntil fem dekar

Det forutsettes:

- Den som erverver tilleggsarealet enten må være eier av tilgrensende eiendom eller ha leid/ forpaktet arealet i minst fem år forut for fradelingen med bakgrunn i skriftlig leieavtale.
- Salget må skje til bruk i drift, og at erververs eiendommen er av en slik størrelse og produksjonsevne at den kan gi en viss næringsmessig avkastning.

Departementet foreslår at arealgrensen for erververs eiendom settes til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog (dvs. minstestørrelsen for å inngå i Landbruksregisteret). Høringsinstansene bes om innspill til hvor grensen bør legges.

#### Fradeling av tomter



Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter på inntil to dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget begrunnes ut fra et ønske om forenkling av regelverket, redusert byråkrati samt at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom.

Det forutsettes at tomta som ønskes fradelt ikke omfatter produktivt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Dersom delingen omfatter dyrkbar jord foreslår departementet at unntaket fra søknadsplikt kun skal gjelde dersom kommunen har gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9. Departementet ønsker ikke å begrense antall tomter unntaket kan omfatte, da det vil være opp til kommunen som planmyndighet å vurdere om det skal kreves reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. I motsetning til nåværende lovverk (jf. jordloven § 12) foreslås det ingen avgrensninger i forhold til drifts- og miljømessige ulemper (arrondering, adkomst, økt ferdsel, støv, støy og lukt).

Forslaget får ingen betydning forplikten til å søke deling etter plan- og bygningsloven.

#### Driveplikt

Departementet tilrår at driveplikten videreføres, men med flere endringer. Dette begrunnes med at driveplikten har en normativ effekt på de som eier jord samtidig som det bør åpnes for større fleksibilitet.

Det foreslås å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare minst 10 år (jf. jordloven § 8). Forslaget begrunnes med at dette er en uheldig binding av avtalefriheten samt at kravet er en ulempe bl.a. for planteproduksjoner med vekstskifte som en del av driften. Kravet om skriftlige avtaler med meldeplikt til kommunen opprettholdes.

Videre foreslås det å fjerne kravene om at jordbruksareal bare kan leies ut som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at utleie skal føre til driftsmessige gode løsninger. Dette begrunnes med at gjeldende regelverk kan være til hinder for at de som ikke selv å eie jord skal kunne starte med landbruksvirksomhet, bl.a. ungdom som ønsker å starte opp på leid areal før de tar over slektsgården, samt at det er et inngrep i avtalefriheten. Det nevnes også at det er leietager selv er best i stand til å vurdere kostnadene ved å leie jord.

#### Tilbakebetaling av tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom. Forslaget vurderes som en formalitetsendring, og blir ikke særskilt vurdert i saksframlegget.

#### **Vurdering:**

Regjeringen la gjennom Sundvollen- plattformen opp til vesentlige endringer i landbrukspolitikken bl.a. gjennom endringer i reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skulle gis større råderett over egen eiendom, bl.a. ved at konsesjonsloven og boplikten skulle oppheves. Det vises her til relevante politiske vedtak gjort i Trøndelagsfylkene referert under saksopplysningene. Regjeringen fikk ikke medhold i Stortinget for såpass dramatiske endringer. Nåværende forslag om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven er i hovedsak en oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015- 2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). De foreslåtte endringene går dermed ikke like langt som tidligere forslag, og de ulike juridiske virkemidlene ses også i større grad i sammenheng.

### Arealgrenser for konsesjon og odel

Forslaget om å øke arealgrensen fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord innebærer at færre eiendommer vil bli omfattet av konsesjonsplikt, være gjenstand for boplikt og kunne odles.

Effektene av de foreslåtte endringene i arealgrensene vurderes isolert ikke som dramatiske. Samtidig kan det stilles spørsmål ved om det ligger et reelt behov til grunn, og om tiltaket vil ha en faktisk effekt på omsetning av eiendom. Forslaget vil kunne ha negative konsekvenser for matvareproduksjon og jordvern spesielt i pressområdene, da det åpner for at flere eiendommer vil kunne omsettes som hobby-/ fritidsbruk framfor tilleggsjord til aktive bruk. Det medfører at det vil bli langt flere eiendommer som ikke er landbrukseiendommer, men veldig store boligeiendommer, det skal sies at jordvernet gjelder også på disse eiendommen, da det ikke er foreslått endringen i jordlovens § 9, men de vil ha en annen

Ytterligere bortfall av boplikten vil være uheldig spesielt i distriktene, hvor den har størst effekt. Endringsforslagene representerer potensielt en forenkling og mindre byråkrati da færre eiendommer vil være gjenstand for konsesjonsplikt, boplikt og odel. Saksbehandler mener allikevel at de samfunnsmessige effektene av forslagene vil være så negative, spesielt for distriktene, at forslaget ikke anbefales støttet.

Andre tiltak som kan ha større effekt på omsetning av eiendom, f.eks. fjerning av gevinstbeskatning ved salg til tilgrensende eiendom, eller et redusert saksbehandlingsgebyr for deling av eiendommer, ved salg av dyrka jord og skog som tilleggsarealer til andre landbrukseiendommer i drift er ikke berørt i høringsnotatet.

### Priskontroll etter konsesjonsloven

Priskontrollen har bl.a. som mål å bidra til at den som skal inn i landbruksnæringa kan overta eiendommen til en akseptabel pris. Eiendommens boverdi har etter hvert blitt tillagt stadig større vekt, og i dag legges priskontroll bare til grunn for bebygd eiendommen som omsettes for mer enn kr 3 500 000.

Jordbruks- og skogbruksorganisasjonene har noe ulikt syn på departementets forslag om å unnta skogen fra priskontroll. Skogeierforbundet støtter forslaget om at rene skogeiendommer bør unntas priskontroll, men har uttrykt skepsis i forhold til å fjerne prisreguleringen på skog ved kombinerte jord- og skogbrukseiendommer. Jordbruksorganisasjonene er tydelige på at jord- og skog ikke må skilles.

Innherred Samkommune vurderer virkningene av å oppheve priskontrollen på skog som usikre. Eiendomsstrukturen er i mange områder en begrensende faktor for en rasjonell drift av Skogen og tilhørende jakt og fiskerettigheter. En friere omsetning av skogressursene kan føre til en mer aktiv forvaltning/ drift av skogen. Skogpolitiske hensyn kan derfor tale for at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Samtidig bidrar dagens konsesjonslovgivning til at skog- og utmarksressursene i stor grad er i lokale hender. En liberalisering av lovverket kan resultere i større, attraktive eiendommer bli kjøpt opp av betalingssterke selskaper/ personer uten lokal tilknytning, bl.a. for å få tilgang til eksklusive jakt- og fritidseiendommer. Dette vil kunne svekke mulighetene for en helhetlig lokal forvaltning av jord, skog og utmarksressursene, samt redusere tilgangen på lokale rekreasjonsmulighetene som ligger i skog og utmark. Dagens bruksstruktur i Norge domineres av familiebruket, og inntektene hentes fra gårdens samlede ressursgrunnlag (jord, skog og utmark). Dette er et argument for at jord- og skog bør behandles likt i forbindelse med konsesjon.

Dersom skogen unntas fra priskontroll for kombinerte jord- og skogbrukseiendommer i sin helhet vil kunne medføre skjevheter i verdien mellom jord og skog som vil kunne oppfattes som urettferdige ved prisfastsettelse. Dette vil ikke stimulere til at dyrka jorda holdes i hevd samt



føre til press på deling av eiendom. I tillegg vil dette komplisere regelverket og være krevende å praktisere, og dermed bidra til at konsesjonsloven uthules.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring:

- 1) Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk (fortsatt priskontroll)
- 2) Priskontroll dersom eiendommen består av mer 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Ubebygde eiendommer med jord og skog har vært underlagt konsesjonsplikt og priskontroll uavhengig av arealets størrelse (forslaget omfatter ikke ubebygd ren skogeiendom). Det må antas at formålet med de fleste erverv av ubebygd eiendom med både jord og skog er at arealet skal benyttes som tilleggsjord- og skog. Alternativ 2 innebærer at ubebygde «kombinerte» eiendommer med mindre enn 35 dekar jord vil være unntatt priskontroll.

Innherred Samkommune tilrår at alternativ 1 velges da det vil være enklere å praktisere, og dermed medføre mindre forvaltning og byråkrati.

Departementets forslag om at beløpsgrensen ved priskontroll skal fastsettes i forskrifts form, og ikke som i dag gjennom rundskriv, synes ikke hensiktsmessig, da det å ender en forskrift tar lengre tid, enn å lage et rundskriv, slik at beløpsgrenser endrer seg i takt med prisutviklingen i samfunnet ellers.

#### Deling, konsesjon og tilleggsjord

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsfrihet ved erverv av tilgrensende eiendom skal bidra til større og mer rasjonelle bruk da det skal bli enklere å omsette tilleggsjord. Forslaget om at tun på inntil fem dekar kan unntas fra ervervet vurderes heller ikke som problematisk.

Det bør ikke åpnes for tilsvarende unntak for areal som har vært leid/ forpaktet i fem år da dette vil kunne ha en rekke negative konsekvenser. Fem år er en svært kort tidshorison. Forslaget ivaretar ikke hensynet til driftsmessige gode løsninger. Da arealkravet til kjøpers eiendom forslås satt lavt utvider dette kretsen av mulige kjøpere betydelig. Dette vil bidra til å svekke aktive gårdbrukeres/ skogeieres mulighet til styrke ressursgrunnlaget. Videre kan det argumenteres med at konsesjonsloven blir satt til side dersom en forpakter av et gårdsbruk kan kjøpe eiendommen konsesjonsfritt etter fem år. Da både personer og selskap kan forpakte en eiendom vil også det personlige eierskapet til ressursene bli satt under press. Innherred Samkommune er tydelige på at forslaget er uklokt.

Forutsetningen om at erverver må drive en aktiv landbrukseiendom som gir en viss næringsmessig avkastning støttes. Departementet foreslår at arealgrensen for erververs eiendom settes til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog (dvs. minstestørrelsen for å inngå i Landbruksregisteret). Samtidig bes høringsinstansene om innspill til hvor grensen bør legges. Forslaget om en økning av arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom, lovbestemt boplikt og odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord begrunnes med bestemmelsene fortrinnsvis bør gjelde eiendommer med et reelt næringspotensial. Dette harmonerer ikke med departementets forslag om å sette en arealgrense for erververs eiendom til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog. Innherred Samkommune foreslår derfor at arealgrensen for kjøpers eiendom settes lik arealgrensen for konsesjonsplikt.

#### Fradeling av tomter

Ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust må det det fortsatt tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper. Dette både av hensyn til landbruket og øvrig bebyggelse slik at mulige

konflikter kan forebygges. Innherred Samkommune ved landbrukskontoret får ofte henvendelser fra eiere av frittliggende eneboliger om at de som driver jorda rundt, utfører aktiviteter som pløying, oning og ikke minst spredning av husdyrgjødsel som oppleves som generende for de. Det betyr at sakene bør gjennom en høringsrunde etter plan og bygningsloven, der hvor jordloven kan gi innsigelser/merknader på fradeling av tomter uten at det fattes vedtak i hht jordlovens § 12. Der det er tvil om jorda er dyrka eller dyrkbar, må kommunen utføre en faktisk undersøkelse av arealene.

### Driveplikten

Driveplikten bør være absolutt og håndheves strengt sett fra Innherred Samkommune sitt ståsted. Kravet om minimum tiårs leieavtale ved jordleie er først og fremst begrunnet med leietagers behov sikkerhet for investeringer i driftsapparat og jordressurs. For Levanger og Verdal, hvor grovforproduksjonene er sentrale i deler av kommunen, vil forslaget om bortfall av tiårige leieavtaler således kunne ha negative konsekvenser i forhold leietagers behov for langsiktig, samt ivaretagelse av jordressursen. Samtidig ser vi at det i andre deler av kommunen er grønnsaksdyrking dominerende og disse produksjonen krever et hyppig vekstskifte, og da er det arbeidskrevende å skulle innvilge dispensasjoner fra kravet om 10 år lange jordleiekontrakter. Innherred Samkommune ser at 10 år er lang tid i dagens landbruksperspektiv, der svingningen i eiendomsstruktur og driftsstruktur endres raskere enn tidligere. Og det medfører at 10 år lange kontrakter kan stå i veien for en optimal jordleiestruktur i enkelte grender. Innherred Samkommune foreslår derfor at kravet om tiårige avtaler videreføres, men at det åpnes for unntak i tilknytning til særskilte produksjoner, først og fremst grøntproduksjon med vekstskifte og at det skal være mulig for utleier å si opp avtalen ved mislighold og etter en periode på 5 år. Det er også viktig at kravet om at utleie skal skje som tilleggsjord til aktive landbrukseiendommer videreføres.

### Konklusjon

Forslag om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar for fulldyrka og overflatedyrka jord - Støttes ikke.

Forslag om innføring av hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll - Støttes ikke.

Forslag om å oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer - Støttes ikke.

Forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog - Støttes ikke.

Forslag til alternative lovtekster i forbindelse med priskontroll for ubebygde eiendommer med jord- og skog - Departementets alternativ 1 til lovtekst «Ingen endringer i forhold til gjeldende regelverk» - Støttes.

Forslag til unntak fra plikten om å søkedelingssamtykke etter jordloven og søke konsesjon dersom ervervet gjelder - salg av hele eiendommen til aktiv naboeiendom (tilstøtende grense) - salg av eiendommen med unntak av tun på inntil fem dekar til aktiv naboeiendom (tilstøtende grense) - Støttes

- salg av hele eiendommen til leietager som leid/ forpaktet jorda minimum fem år med bakgrunn i skriftlig leieavtale – Støttes ikke.
- Erverver må vise til næringsmessig avkastning, arealgrense for erververs eiendom settes til min fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog – kravet om ervervsmessig avkastning støttes, men arealgrensen for kjøpers eiendom må gjenspeile at eiendommen har et reelt potensiale for avkastning.

Forslag om unntak fra plikten om å søke deling og konsesjon dersom ervervet gjelder ubebygde tomter til bolig, fritidshus eller naust (ikke produktivt jordbruksareal) - Støttes delvis, men det må tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper, dvs at det må ligge i jordloven en vurderingsplikt til den aktuelle fradelingen i jordlovens § 12.

Forslaget til oppheving av kravet til oppfylling av driveplikten gjennom bindende leieavtaler på minimum 10 år - Støttes ikke, men det kan åpnes for unntak for relevante produksjoner, først og fremst grøntproduksjoner med vekstskifte, muligheten for å gi disse unntakene må være av en slik art at de ikke medfører krav om et enkeltvedtak. Det åpnes for at jordeier kan si opp avtalen etter 5 år. Kravet om at utleie av tilleggsjord skal skje til aktive landbrukseiendommer må videreføres. Driveplikten må være absolutt og håndheves strengt.

Forslaget om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg – Støttes.

