



Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: /	Doknr.:
Mottatt: 28 SEPT 2016	
Saksbeh.:	Ark.:
Kopi:	Avskr.:

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår ref.:
201608540-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:
16/570

Dato:
Kristiansand, 13.09.2016

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

Landbruks- og matdepartementet har sendt forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) på høring.

Høringen er en oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling av innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). I tillegg til Stortingets anmodningsvedtak foreslår departementet endringer i jordlovens § 8 driveplikt og § 12 deling.

Høringsdokumentet er svært omfattende og det er foreslått en rekke endringer i lovene. Høringen ble sendt ut like før sommerferien og med en relativt kort høringsfrist, 26.9.16. Søknad om utsatt frist ble ikke innvilget.

Foreslåtte endringer kan isolert sett virke små. De samlede konsekvenser ved å innføre endringene er i midlertid ikke belyst/utredet. Det er ikke foreslått endringer i formålparagrafene til lovene. Flere av de foreslåtte endringene vil kunne være med på uthule lovene og skape mange muligheter for å unngå regelverket. Lovenes intensjoner vil med disse endringer ikke bli i varetatt. Endringene kan medføre mange utilsiktede virkninger. Byråkratiet vil trolig ikke bli mindre ved å innføre endringene.

Ved dagens regelverk kan konsesjon innvilges, jordleieavtaler godkjennes og delingssamtykke gis når søknadene er i samsvar med de formål lovene skal i vareta. Dagens regelverk gir også mulighet til å søke om lemping på vilkår når det f.eks. gjelder driveplikt.

I 2015 var oppheving av konsesjonsloven på høring. Formannskapet i Kristiansand anbefalte da at konsekvenser ved oppheving av konsesjonsloven måtte bli utredet før en kunne ta stilling til dette. Administrasjonens anbefaling til høringen er fattet med utgangspunkt i dette vedtaket.

Konsekvensene ved innføring av endringene i § i de ulike lovene ikke er utredet. Flere av endringene vurderes ikke å være i samsvar med lovenes formålparagrafer. Endringene vil samlet ha store konsekvenser for hvordan forvaltning av viktige landbruksressurser blir gjort.

Kristiansand kommune støtter ikke de foreslåtte endringer i Odelenslovens § 2, Jordlovens § 8 og § 12, konsesjonslovens § 4, § 5 og § 9. De samlede konsekvenser ved innføring av endringene bør belyses og utredes. Kommunenes vurderinger av de ulike § er vedlagt.

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Parkvesenet
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Ann Elin Teksdal
Telefon
+47 38 24 31 89

E-postadresse

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Vurdering av de ulike forslagene til lovendring;

Jordlov

§ 1 Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter

Konsesjonslov

§ 1 (lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen

Ved dagens regelverk gis det konsesjon, godkjenning av jordleieavtaler og delingssamtykke når søknadene er i samsvar med formålet lovene skal i vareta. Dagens regelverk gir også mulighet til å søke om lemping på vilkår når det f. eks gjelder driveplikten.

Det er ikke forestått endringer i formålsparagrafene til lovene. Flere av de foreslåtte endingene virker å være i konflikt med formålet til lovene.

Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. og lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

I

I lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpakting (forpaktingslova) gjøres følgende endringer:

§ 1 tredje ledd som lyder *Både eigar og leigar skal gje melding til kommunen om leigeforhold som nemnd under andre leden, bokstav e), når arealet er over 5 dekar opphevas. Fjerde ledd blir nytt tredje ledd.*

Under forutsetning av at tilsvarende regel om melding om leieferhold for jordbruksareal blir tatt inn i jordlovens § 8 har Kristiansand kommune ingen merknad til denne endringen.

II

I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) gjøres følgende endringer:

§ 2 første ledd skal lyde:

§ 2. Krav til arealstorleik

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

Dagens § 2 lyder; *Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendommen er over 500 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eiendommen sin del i realsameige.*

Sammen med forslaget om ending av priskontroll (kun på bebygde eiendommer med mer enn 35 daa dyrka mark) vil eiendommer med mindre enn 35 daa jord, men med mer enn 500 daa produktiv skog være odlingsjord, mens eiendommene vil være unntatt priskontroll ved salg ut av familien. Dagens regelverk sier priskontroll på eiendom som skal benyttes til landbruksformål, dersom den har mer enn 25 daa jord og eller 500 daa produktivskog. Det vil da ikke være samsvar mellom arealkravene i de to lovverkene slik som det er i dag.

I dag er det jf gjeldene arealgrense 91 500 odelseiendommer, ved en endring av arealkravene vil 77 600 være odelseiendommer. Konsekvensen av endringen er at ca 13 900 færre eiendommer vil falle inn under arealgrensene for odel. Dette tallet tilsvarer en reduksjon på 15 %.

Kristiansand kommune støtter ikke foreslåtte endring. Kommunen mener at det bør være samsvar mellom arealgrenser i Odelslov og Konesjonslov. Priskontroll bør derfor også knyttes til skogen da det er brukets totale ressurser som skaper grunnlag for eiendommens inntektsmuligheter. For endring av arealstørrelse på dyrka mark visers det til uttalelse for konesjonslovens § 4.

III

I lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) gjøres følgende endringer:

§ 8 skal lyde:

§ 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast av eigaren og dette gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eiendommen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort. Avtala må vere skriftleg. Eigar må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Gjeldene § 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eiendommen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseiendom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Driveplikten foreslås videreført. Det presiseres at driveplikten er varig og at den er knyttet til eiere av jordbruksarealet. Avtaler skal være skriftlig. Krav til varighet på leieavtalene, krav om bortleie som tilleggsjord og driftsmessige gode løsninger foreslås fjernet.

Det er i dag krav til at inngåtte leieavtale skal være på 10 år. Vilåret tar utgangspunkt i at den som leier jord skal ha en viss stabilitet i driften med tanke på investeringer i bygninger og annet utstyr. Investeringer basert på leid areal uten langsiktig avtaler vil være krevende.

10 års skriftlig avtale gir leietaker forutsigbarhet i forhold til investeringer både i bygninger, utstyr og trolig også på de investeringer leietaker gjør på leid jord i form av kalking, grøfting mm. Langsiktige leieavtaler vil derfor også være bra for jordas agronomiske tilstand og produksjonsevne.

§ 8 a gir eier mulighet for å søke lempe på vilkårene for driveplikten. Det er ikke fremmet forslag om å fjerne denne paragrafen.

Det fremgår ikke av dagens lov noe forbud mot at avtalen kan åpne for framleie. Leiers behov for vekstskifte kan derfor løses uten at dette er i strid med loven.

Leietaker kan i dag si opp avtalen jf. inngåtte avtale. 10 års avtaler kan derfor ikke sies å være til hinder for leietaker.

10 år leieavtaler vil gi mindre byråkrati og arbeidsmengde for kommunene ved kontroll av innsendte avtaler enn å innføre kortere avtaler som stadig må fornyes.

Dagen regelverk vurderes og både gi utleier og leietager fleksibilitet og rom for tilpassinger dersom dette skulle kreves. Samtidig som leietager som driver jorda får mulighet for større forutsigbarhet når det gjelder sin drift. Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende og begrenset ressurs. Jordas agronomi og produksjonsevne antas bedre ivaretatt ved langsiktige avtaler.

Kristiansand kommune støtter ikke foreslåtte endring og anbefaler vilkår om 10 års jordleieavtale beholdes.

Det er i dag krav om at jorda leies bort som tilleggsjord til annen eiendom. Arealet må nyttes sammen med landbruksareal leieren enten eier eller leier, og som leieren driver fra før.

Ved å åpne opp for at det ikke skal være krav til at leier eier eller leier og driver arealer fra før åpnes det opp for at enda flere blir leietagere. Sammen med avvikling av krav om 10 års leieavtaler vil dette kunne skape usikkerhet for de som skal drive jorda. At leietager ikke eier landbrukseiendom fra før vil trolig være unntaket.

Leietager som selv ikke eier landbrukseiendom med driftsbygninger vil trolig ha behov for bygninger i forbindelse med drift av leid areal. Jf. § 9 i jordloven trenger denne type bygninger ikke omdisponeringstillatelse og kan bygges på dyrka mark. Dette vil kunne føre til økt nedbyggingspress på dyrka mark. Ved opphør av leieavtale vil det være bygninger på eiendommen som eier ikke trenger i sin drift og som kan søkes fradelt.

Bortfall av krav om leie som tilleggs jord må også sees i sammenheng med forslaget om oppheving av krav til delingssamtykke etter jordlovens § 12 ved fradeling av jord/skog og forslag om konsesjonsfrihet ved kjøp av jord/skog som tilleggsareal. Et AS kan inngå en jordleieavtale. AS kan være eier av jord/skog som er konsesjonsfritt pga størrelse jf. de størrelser som er satt i forslaget. Dersom det ikke er nødvendig med deling etter jordlovens § 12 ved fradeling av jord/skog og heller ikke nødvendig med konsesjonsbehandling for kjøp av de fradelte arealene, kan AS fritt erverve landbruksarealer uavhengig av størrelse.

En fjerning av dette kravet vil kunne øke antall leietakere. Bonden blir leilending.

Kristiansand kommunen støtter ikke foreslåtte endring og anbefaler vilkår om at jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom beholdes.

Det stilles i dag krav om driftsmessige gode løsninger for inngåtte leieavtaler. Det foretas en konkret vurdering av forholdet mellom det bortleide arealet og den eiendommen leietakeren driver fra før. Avstand, veistandard, trafikk tetthet og naturgitte forhold kan vekt legges. Det vurderes ikke om en kan få bedre driftsmessige løsninger ved andre avtaler. Kun åpenbart uhensiktsmessige avtaler avslås.

Landbruket har også klima krav. Den viktigste klimainnsatsen bonden kan gjøre er å fortsette å produsere mat på norske ressurser, men å gjøre det med mindre klimaavtrykk. Driftsmessig gode leieavtaler er en av veiene å gå for å oppnå dette.

Kristiansand kommune støtter ikke foreslåtte forslag og anbefaler at krav til driftsmessige gode løsninger beholdes.

§ 12 sjuende og niende ledd oppheves. Åttende ledd blir nytt sjuende ledd.

7. ledd

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

9. ledd

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Endringene er tatt inn i ny § 12 a, under forutsetning av dette har Kristiansand kommune ingen merknad.

Ny § 12 a skal lyde:

§ 12 a. Unntak frå søknadsplikt ved deling

Samtykke til deling er ikkje nødvendig

1. ved frådelling av ubebygde tomter, som ikkje er større enn to dekar og ikkje består av jordbruksareal, og som skal nyttast til bustad, fritidshus eller naust. Dersom tomta består av dyrkbar jord, gjeld ikkje unntaket med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

2. når eigedomen, med unntak av tun ikkje over fem dekar og bygningar på tunet, vert overdregen som tilleggsjord eller -skog til

a. eigar av tilgrensande eigedom eller

b. leigetakar eller forpaktar etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som eig eigen eigedom frå før, og som har leigd eigedomen eller jordbruksareal på han i minst fem år. Leigeavtala må vere skriftleg, og leigetida skal reknast frå det tidspunktet eigaren etter § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leigeavtala.

3. når ein særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal

4. dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Det er ein føresetnad for unntaka etter første ledd nr. 2 at

1. det ligg føre ei skriftleg avtale mellom den som overdreg og den som overtek tilleggsjord eller -skog,

2. overtakaren av eigedomen eig eigedom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, og oppfyller driveplikta etter § 8 på eigedomen sin,

3. delinga berre gjeld eitt tun på eigedomen,

4. det står eit bustadhus på tunet.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om kva for opplysningar som må leggjast fram for kommunen for at samtykke til deling ikkje skal vere nødvendig etter første ledd nr. 1 og 2.

§ 12 a. Unntak frå søknadsplikt ved deling

1. Fradeling av ubebygde tomter på inntil 2 daa

Forslaget er fremmet av Landbruk- og matdepartementet for å forenkle regelverket, reduserer byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Det er ikke satt noen begrensinger i antall tomter og det stilles ingen krav om bufferzoner til jordbruksareal. Departementet mener at eier selv er i stand til å vurdere de potensielle drifts- og miljømessige ulemper en deling vil ha for egen drift, og derfor vil unngå uheldige tomteplasseringer.

Etter jordloven av 1955 kunne tomter inntil 2 daa fradeles uten samtykke. Fradeling av slike tomter fikk ett stort omfang og førte til driftsmessige ulemper for landbruket. Unntaket ble opphevet i 1965.

Antall landbrukseiendommer med dyrka mark er ca. 173 000 jf. landbruksregisteret – antall søkere av produksjonstilskudd er ca. 40 500. Eier og driver av jordbruksarealene er ut fra disse tallene oftest ikke samme person. Eier av en landbrukseiendom er ikke det samme som bonde. Etter antall søkere av produksjonstilskudd i forhold til antall landbrukseiendommer er det i de aller fleste tilfelle eier som vil få større råderett over eiendommen sin enn antall bønder. Utsagnet om at eier selv er i stand til å vurdere de potensielle drifts- og miljømessige ulempene i forhold til egen drift ved plassering av tomter vurderes å gjelde for et mindretall av eiendommene. Tomter kan også tenkes plassert slik at de ikke er til ulempe for eiers drift, men på et areal som medfører ulemper for landbruksdrift på nabo eiendom eller ulemper for bonden som driver leid areal i området.

Ved fjerne kravet om behandling etter jordlovens § 12 for fradeling av enkelt tomter vil en trolig på nytt få mange fradelte tomter i LNF-områdene. Klager fra beboere på fradelte tomter i LNF-områdene i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, bruk av plantevernmidler eller høsting av grovfôr/korn er ikke uvanlig. Ny forskrift om plantevernmidler gir også sterke føringer for drift av jordbruksarealer som grenser til bla hager. Fradelte tomter uten jordlovsbehandling kan medføre større ulemper for landbruket og slik begrenser landbruksdriften i området.

Fradeling av ubebygde tomter til bolig, fritidshus eller naust sidestilles. Bolighus i LNF-områder vil trolig kunne legge mer restriksjoner på landbruksdriften i området enn f. eks et naust, når de kommer til konflikter i forbindelse med støv, støy og lukt fra landbruksdrift i området, da disse vil være i bruk gjennom hele året og ikke kun periodevis.

Tiltakene vil fortsatt være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men denne loven ivaretar ikke de de samme interessene som jordloven.

Definisjon på hva som er jordbruksareal særlig når det gjelder dyrkbar mark er ikke konkretisert.

Fordeler med forslaget er oppgitt å være mindre byråkrati og saksbehandling, men sakene må fremdeles vurderes om de er innen for nytt foreslått regelverk. De største kostnadene for søker er ikke knyttet til saksbehandling etter jordlovens § 12, men søknad etter plan- og bygningsloven og oppmåling av tomtene.

Dagens regelverk er ikke til hinder for fradeling av enkelttomter dersom det ikke går utover de interesser som jordlovens § 1 og § 12 skal verne om.

Kristiansand kommune støtter ikke forslag om fjerning av jordlovens § 12 for fradeling av enkelt tomter.

§ 12 a. Unntak fra søknadsplikt ved deling

2 a. når eigedomen, med unntak av tun ikkje over fem dekar og bygningar på tunet, vert overdregen som tilleggsjord eller -skog til a. eigar av tilgrensande eigedom

Forslaget gjelder unntak fra delingssamtykke etter jordloven § 12 for fradeling når det gjelder tun med bolighus og tunet ikke er større enn 5 daa samt at jord/skog selges som tilleggsareal til tilgrensende nabo eiendom som består av mer enn 5 daa jord eller 25 daa produktiv skog.

Fradeling av tun på inntil 5 daa uten saksbehandling etter jordlovens § 12 kan medføre at det opprettes jordteiger som det vil være vanskelig å drive rasjonelt, atkomst til jord/skog innen for det opprinnelige tunet kan bli sperret. Foreslåtte endring kan medføre at jordbruksarealer tas ut av drift. Arealer som ikke kan drives rasjonelt har som oftest et dårligere vern enn godt arronderede jordbruksareal.

Ved å tillate fradeling av tun på inntil 5 daa uten jordlovsbehandling vil trolig flere daa dyrka mark tas ut av jordbruksproduksjon, noe som vil være det motsatte av å verne dyrka mark mot omdisponering og nedbygging og målet om at den årlige omdisponeringen av dyrka mark skal ned til 4 000 daa innen 2020.

5 daa store boligtomter i pressområde er lite rasjonelle med tanke på arealutnyttelse. Store tomter kan senere søkes delt og slik gi økt bebyggelse i LNF-områdene. Økte konflikter i forbindelse med

spredning av husdyrgjødsel, jordarbeiding og høsting av arealene rundt boligbebyggelse kan medføre begrensinger på landbruksdriften i området.

Dersom en eiendom har flere tun kan eier selv velge fritt hvilket som fradeles. Fradeling av ett av tunene kan være mindre konfliktfylt for landbruket i området enn det andre. Fradeling av ett av tunene kan tappe eiendommen for mer ressurser enn det andre. Men eier står selv fritt til å velge hvilket som ønskes fradelt da det ikke må søkes så lenge tunet inneholder ett bolighus og tunet er under 5 daa.

Det stilles krav om at erverver av tilleggsareal eier eiendom som har minst 5 daa jord eller minst 25 daa skog. Det stilles ingen krav til at eiendommen har bygninger. Konsekvenser av dette er da at når gårdens opprinnelige tun er fradelt og den nye eiendommen ikke har bygninger for drift av eiendommen vil det komme søknader om bygging av nytt bolighus og driftsbygninger da dette vil være nødvending for drift av eiendommen.

Etter nytt forslag vil det være søknadsfritt å fradele tun med våningshus og driftsbygninger, bygninger som det kan være behov for ved drift av eiendommen, mens det krav om deling dersom det gjelder fradeling av en hytte på samme eiendom etter jordlovens § 12.

Det stilles ingen krav om hvor mye felles grense eiendommene skal ha eller hvor de har felles grense. Felles grense mellom to eiendommer kan være jord, skog eller snaufjell. Jorda til de to eiendommene kan ligge langt fra hverandre slik at det ikke vil være rasjonelt å drive den sammen.

Det settes ingen krav til hva tilgrensende areal er avsatt til i kommuneplan/reguleringsplan. Tilgrensende eiendom kan være avsatt til /regulert til bolig/industri. Eier av regulert område kan da etter nytt forslag kjøpe tilgrensende landbrukseiendom for slik å ha kontroll over de tilgrensende arealene som ligger i LNF-område.

Forslaget medfører ikke nødvendigvis ikke en styrking av landbrukseiendommene i området, men en tapping av ressursene av et bruk ved å fradele tunet og selge jord/skog til kapitalsterke investorer som grenser til bruket. Bønder med behov for tilleggsjord stenges trolig ute av markedet pga pris på tilleggsjorda da denne jf. forslag om konsesjonsfrie erverv av tilleggsjord.

Bebyggd eiendom bestående av minst 5 daa jord eller 25 daa skog er konsesjonsfrie. Denne type eiendom kan da være eid av AS. Grenser denne eiendommen til en landbrukseiendom hvor en fradeler tunet kan AS erverve landbrukseiendommer uavhengig av størrelse. Jf forslag om at denne type erverv også skal være konsesjonsfrie.

Dyrka mark er sammen med skog en viktig nasjonal ressurs. Spørsmål om fradeling og salg/kjøp av denne type areal bør derfor ikke kun være en sak som avgjøres av eier /kjøper av arealene.

Kristiansand kommune støtter ikke forslag om fjerning av jordlovens § 12 for fradeling av tun på inntil 5 daa.

§ 12 a. Unntak fra søknadsplikt ved deling

2 b. leigetakar eller forpaktar etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som eig eigen eigedom frå før, og som har leigd eigedomen eller jordbruksareal på han i minst fem år. Leigeavtala må vere skriftleg, og leigetida skal reknast frå det tidspunktet eigaren etter § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leigeavtala.

Ulike selskap og privatpersoner kan inngå avtaler om leie av jord jf nytt forslag i jordlovens § 8.

Et selskap kan eie arealer som består av minst 5 daa jord eller 25 daa skog, dette selskapet kan etter foreslåtte endringer i jordlovens § 8 inngå leieavtale om jord hvor som helst i landet da det ikke stilles krav til driftsmessige gode løsninger. Hvor eiers arealer ligger eller hva de er regulert til/avsatt til i kommuneplan er ikke av betydning. Etter 5 års leiekontrakt kan et selskap få kjøpe arealet uten søknad etter hverken jordlov eller konsesjonslov jf nytt punkt 7 i konsesjonsloven § 5. Ulike selskap kan slik skaffe seg landbrukseiendommer av alle typer og størrelser konsesjonsfritt og slik få kontroll på hele produksjonen fra jord til butikk.

Det kan etter dagens regelverk gis konsesjon til selskap med bregrenet ansvar, men det skal legges vekt på hensyn til de som har sitt yrke i landbruket. Endringen vil lempe på dette regelverket da søknader ikke vil være nødvendig.

Dyrka mark og skog er viktige viktige nasjonale ressurser. Spørsmål om fradeling og salg/kjøp bør derfor ikke kun være en sak mellom eier /kjøper av arealene.

Kristiansand kommune støtter ikke forslag om unntak om søknad for fradeling 2 b.

Punkt 3 og 4 er tilsvarende 7 og 9 ledd i dagens jordlov.

Kristiansand kommune har ingen merknader til dette.

Dagens jordlov er ikke til hinder for fradeling av tilleggs jord/skog når delingen er i samsvar med jordlovens formåls paragraf. Nytt forslag til unntak fra delingsbestemmelsen synes å skape mer forvirring og smutthull når det gjelder å unngå gjeldende regelverk i f. eks jordlov og konsesjonslov. Arbeidsmengden til kommunene blir ikke mindre da kommunene må sjekke om eiendommene og eierne oppfyller de krav som settes i loven i stedet for å behandle en søknad om deling. Det stilles også spørsmål om en ved en slik endring i jordloven vil oppnå mer rasjonelle og ressurssterke bruk eller om en vil skape mer utfordringer for landbruket enn ved å beholde dagens § 12 slik den er.

Det er ikke foreslått endringer i jordlovens formåls § og heller ikke presisert om det er endringer i resten av teksten i dagens § 12.

Oppsummering

Dagens jordlov er ikke til hinder for fradeling tomter der de ikke kommer i konflikt med landbruksinteressene i området, dagens jordlov er heller ikke til hinder for salg av arealer til nabobruk når dette fører til en rasjonaliseringsgevinst og større og mer robuste bruk i samsvar med jordlovens § 1.

Kristiansand kommune anbefaler at jordlovens § 12 beholdes.

§ 18 nytt annet ledd skal lyde:

Er det gitt tilskot med heimel i føresegn etter første ledd og det er fatta endeleg vedtak om å betale tilskotet tilbake, er vedtaket tvangsgrunnlag for utlegg.

Kristiansand kommune har ingen merknader til endringer i § 18

§ 19 skal lyde:

§ 19. *Tilsyn*

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11, 12 og 12a vert haldne.

Kristiansand kommune har ingen merknader til § 19, men endringene i § 12 støttes ikke.

§ 20 første ledd skal lyde:

For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11, 12 og 12a vert haldne, eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

Kristiansand kommune har ingen merknader til § 20, men endringene i § 12 støttes ikke.

IV

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. ubebygde enkelttomter for *bolig, fritidshus eller naust*, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven *eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven*.

Dersom jordlovens § 12 endres er endringen en logisk konsekvens. Men Kristiansand kommune støtter ikke endringene i jordlovens § 12.

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Det er registrert 170 200 bebygde landbrukseiendommer. Etter gjeldende regelverk er ca 40 700 av disse konsesjonsfrie pga størrelse. Ved å heve arealkravet for fulldyrka og overflatedyrka jord fra 25 daa til 35 daa vil 3 800 flere eiendommer bli konsesjonsfrie.

Heving av arealgrensen for dyrka mark vil også åpne opp for at selskap og privat personer kan erverve flere landbrukseiendommer til ulike formål. Større selskaper vil kunne kjøpe landbrukseiendommer for å kunne sikre seg leveranser til egne interesser. Forslaget må også sees i sammenheng med forslaget om at jord og skog skal kunne erverves konsesjonsfritt ved kjøp av tilgrensende eiendom og etter inngåtte leieavtaler.

Forslaget vil trolig føre til en prisøkning på landbrukseiendommene i bynære områder. Dette kan være landbrukseiendommer som klimatisk egner seg godt for landbruksproduksjon. En høyere pris vil gjøre det vanskeligere for unge å få innpass i næringen. Mens det vil være gunstig for de som vil ut av landbruksnæringen.

Forslaget åpner opp for at flere eiendommer kan bli benyttet til fritidsformål.

En heving av arealgrensen vil sammen med forslaget om konsesjonsfritt erverv tilgrensende areal gi økt mulighet for oppkjøp av landbrukseiendommer av privatpersoner eller selskaper til andre formål enn landbruk. Dette vurderes ikke å være i samsvar med regjeringens ønske om at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom, økt matproduksjon, vern av dyrka mark, rasjonelle og robuste driftsenheter.

Kristiansand kommune støtter ikke økning av arealgrense.

§ 5 skal lyde:

§ 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 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.
6. den som erverver en tilgrensende eiendom som tilleggsjord eller -skog.
7. leietaker eller forpakter etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som erverver tilleggsjord.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden. Første og andre ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 6 og 7 er betinget av at

- 1. det foreligger en skriftlig avtale mellom overdrager og erverver,*
- 2. at ervervet gjelder hele eiendommen, eventuelt med unntak av tun på ikke over fem dekar,*
- 3. erververen eier eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog og oppfyller driveplikten etter jordloven § 8 på eiendommen sin.*

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 7 er dessuten betinget av at leietaker med skriftlig avtale har leid jordbruksarealet på eiendommen eller del av det i minst fem år. Leietiden skal regnes fra tidspunktet eier etter jordlova § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leieavtalen.

Da erverv av bebygde eiendommer under 100 daa som ikke har mer enn 25 daa dyrka mark eller 35 daa som i forslag til endring er/blir konsesjonsfrie kan disse eiendommene være eid av ulike former for foretak og selskaper. Et AS kan ved foreslåtte endring erverve tilgrensende jord / skog konsesjonsfritt uavhengig av størrelse på disse arealene.

Arealer som erverver eier fra før og som tilfredsstillere arealkravene i punkt 3 kan være regulert til annet enn landbruk/avsatt til andre formål i kommuneplan. Landbruksarealer jord og skog kan da erverves konsesjonsfritt som tilleggsjord til arealer som er avsatt til utbygging. Dersom forslaget innføres bør det stilles krav om at tilleggsjord erverves til eiendom som er avsatt til LNFR formål i kommuneplan.

Det settes ikke noen krav om hvor mye av eiendommen som skal grense til hverandre. Skog og fjell kan grense til hverandre mens eventuell dyrka mark kan ligge langt hverandre. Konsekvenser kan da bli en bedre arrondert skog/utmark, mens urasjonelle jordbruksarealer.

Da erverv av tilleggsjord under gitte forhold foreslås konsesjonsfritt vil konsekvensen kunne være at det er den som er villig til å betale mest som får eiendommen, og ikke nødvendigvis det som er det som ville ha gitt den beste utnyttelse av arealressursene.

Opprinnelig tun med våningshus og driftsbygninger kan etter forslag om endringer i jordloven fradeles uten jordlovsbehandling. Ved erverv at tilgrensende arealer kan eier av en ren skogseiendom erverve tilgrensende jord/skogarealer konsesjonsfritt. En vil da få en landbrukseiendom uten bygninger. Eier kan med bakgrunn i sine behov for drift av eiendommen få bygd våningshus og nye driftsbygninger.

Et selskap kan eie arealer som består av minst 5 daa jord eller 25 daa skog, dette selskapet kan etter foreslåtte endringer i jordlovens § 8 inngå leieavtale om jord hvor som helst i landet da det ikke stilles krav til driftsmessige gode løsninger. Hvor eiers arealer ligger eller hva de er regulert til/avsatt til i kommuneplan er ikke av betydning. Etter 5 års leiekontrakt kan et selskap kjøpe jord/skog konsesjonsfritt jf. nytt punkt 7 i konsesjonsloven § 5. Selskap kan slik skaffe seg landbrukseiendommer av alle typer størrelser konsesjonsfritt og slik få kontroll på hele produksjonen fra jord til butikk.

Arealgrensen for krav om konsesjons søknad for nære slektninger dersom de ikke skal bosette seg på eiendommen heves også dette kan føre til at flere eiendommer i arveoppgjør erverves som fritidsboliger med sameie nå det ikke kan stilles krav om boplikt.

Endringsforslagene vil være med på å uthule jordlov og konsesjonslov og skape mange smutthull for å unngå regelverket. Kommunenes kontroll med at de ulike tiltakene er innenfor de foreslått endringer vil ikke bli mindre arbeidskrevende enn dagens saksbehandling etter gjeldende regelverk.

Kristiansand kommune støtter ikke innføring av konsesjonsfrihet etter punkt 6 og 7.

§ 9 første ledd nr. 1 oppheves. § 9 første ledd nr. 2 til 5 blir § 9 første ledd nr. 1 til 4.

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Priskontroll er foreslått tatt inn i ny § 9a ev ny § 9b

Vedtak 491 i innstilling 153 L (2015-2016) lød

Stortinget ber regjeringen presisere overfor landbruksforvaltningen, fylkesmannsembetet, kommunene og fylkeskommunene at konsesjonslovens bestemmelser om priskontroll skal følges.

Med bakgrunn i vedtak 491 leggs det til grunn at priskontroll er et viktig virkemiddel som Stortinget ønsker beholdt. Å fjerne priskontrollen fra konsesjonsloven vurderes ikke å være i samsvar med dette.

Kristiansand kommune støtter ikke oppheving av § 9 ledd nr. 1 med mindre priskontroll tas inn i loven på annen måte.

§ 9 fjerde ledd første punktum skal lyde:

Første ledd *nr. 4 og § 9 a* gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd.

Med økning i arealgrensen vil færre erververe måtte søke konsesjon dersom de ikke har tenkt å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minst 5 år. Flere som erverver eiendom konsesjonsfritt pga slektskap vil kunne benytte eiendommen som fritidsbolig, da det ikke vil være knyttet boplikt til den. Ellers likt dagens regelverk bare med annen § henvisning.

Kristiansand kommune har ingen merknader til § 9, 4. ledd, da dette er det samme som tidligere bare med en annen § henvisning.

Ny § 9a skal lyde (understrekingene viser forskjellene mellom alternativene):

§ 9 a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Alternativ 1. Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.

Det er i dag priskontroll på landbrukseiendommer som skal benyttes til landbruksformål, dette omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer. Arealgrensene for priskontroll for bebygd eiendom er knyttet til arealgrensene i konsesjonslovens § 5. Etter dagens regelverk vil det være priskontroll når bebygd eiendom har mer enn 25 daa fulldyrka og eller overflate dyrka jord eller har mer enn 500 daa produktiv skog.

Lovteksten «som skal nyttes til landbruksformål» er ikke endret. Dette innebærer at skogbruk fortsatt vil være innen for landbruk – men det skal ikke være priskontroll på bebygde eiendommer hvor det er mindre enn 35 daa jord selv om eiendommen har store skogbruksressurser som skal benyttes til landbruksformål.

Endringsforslaget vil f.eks. innebære priskontroll på bebygde eiendommer med mer enn 35 daa dyrka mark og som ikke har skog, mens en bebygd eiendom med 34 daa dyrka mark og med 10 000 daa skog vil være uten priskontroll.

Endringsforslaget må også sees i sammenheng med forslaget om unntak fra jordlovens § 12, ved salg av tilleggsjord/skog og at denne type erverv er foreslått konsesjonsfritt. Selges arealer på foreslåtte måte blir det ikke konsesjonssøknad og priskontroll. Mens hvor en bonde ønsker å kjøpe tilleggsarealer som ikke har felles grense, men som ligger slik til at det lett vil kunne drives rasjonelt sammen med bondens eide arealer kreves det både søknad etter jordlovens § 12 og konsesjonsbehandling med priskontroll. Konsekvenser kan bli at arealet selges til tilgrensende eiendom til høyest mulig pris uten at det oppnås noen rasjonaliserings effekt i landbruket.

Da det kun stilles krav til felles grense og et areal på min 5 daa jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog kan erverv av tilleggsareal skje konsesjonsfritt og uten priskontroll til eier av tilgrensende areal som i kommuneplan er avsatt til f.eks. utbygging. Eier av tilgrensende areal kan være et AS eller et sameie. Etter dagens regelverk skal konsesjon i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller antall sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskap med

begrenset ansvar, men hensynet til de som har sitt yrke i landbruket skal vektlegges. Det er ikke forslått endringer av disse leddene i § 9. Forslåtte endringer vil åpne opp for mange muligheter for å unngå regelverket. Salg av landbrukseiendommer vil i større grad styres av pris enn av de hensyn som konsesjonsloven skal ivareta og til økt spekulasjoner med landbrukseiendommer.

Konsekvensene ved å innføre endingene i lovverket kan bli sterk gjeldsvækst, økt spekulasjon med landbrukseiendommer, økte utgifter til kjøp av eiendom og mindre til investeringer i driften. De med mest kapital får hånd om landbrukseiendommene.

Ofte er det de samla innmarks- og utmarksressursene som gir grunnlag for næringsvirksomhet og bosetting. Å skille regelverket for jord og skog vil bidra til et ønske om å splitte opp eiendommene i en jord del og en skog del for å få høyest mulig pris for eiendommen. Lokalt eierskap og lokalverdiskaping kan bli redusert. Det bør fremdeles være priskontroll også for rene skogseiendommer. Dette for å ivareta intensjonen i konsesjonsloven. Fjerning av priskontrollen i seg selv vil ikke bidra til å bedre rammebetingelsene i skogbruket.

Landbrukseiendom med mindre enn 35 daa jord og med mer enn 500 daa skog vil kunne være en odelseiendom, men den vil ikke være underlagt priskontroll ved salg ut av familien. Det vil etter dette ikke være samsvar mellom arealkravene i de to lovverkene.

Kristiansand kommune støtter ikke innføring av § 9a, alt 1. Anbefaler dagens regelverk beholdt.

Alternativ 2. Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Det vil da være fri prisdanning på eiendommer inntil 35 dekar, noe som kan føre til økte priser på langt flere eiendommer enn etter alternativ 1. Mange jordbrukssteiger med mindre enn 35 daa er viktige for de som driver jordbruk. For å ivareta jordbruksformålet bør også slike eiendommer omfattes av priskontrollen. Det vises ellers til kommentarer under alt 1.

Kristiansand kommune støtter ikke innføring av § 9 a, alt 2.

Departementet kan ved forskrift fastsette at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus hvor den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

Kristiansand kommune har ingen merknader til denne.

§ 13 tredje ledd skal lyde:

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

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 andre ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 andre ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 andre ledd.
5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.
7. vilkårene for å erverve konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr. 6 eller 7 ikke er oppfylt.

Kristiansand kommune støtter ikke 7.

Oppsummering av foreslåtte endringer;

Flere landbrukseiendommer vil bli konsesjonsfrie.

Endringene vil åpne opp for at flere landbrukseiendommer kan eies av ulike selskaper både norske og utenlandske.

Investeringselskap eller privat personer som eier areal på mer enn 25 daa produktiv skog/ 5 daa dyrka mark kan uavhengig av reguleringsstatus på eid areal erverve tilgrensende landbrukseiendom konsesjonsfritt. Landbruksareal kan slik legges til en eiendom uten at resultatet blir en rasjonalisering og effektivisering av bruksstrukturen i området.

Investeringselskap eller privatpersoner som eier mins 25 daa produktiv skog/5 daa jord kan fritt inngå leieavtale med eier landbrukseiendom uavhengig av hvor dette ligger i landet for så etter 5 år få fradelt og kjøpe arealene konsesjonsfritt. Tidligere eier av landbrukseiendommen kan beholde gårdstun med en tomt på inn til 5 daa.

Tillatelse til oppstyking av landbrukseiendommer ved fradeling av ubegrenset antall tomter som ikke ligger på dyrka/dyrkbarmark og tun på inn til 5 daa uten jordlovsbehandling kan medføre ulemper for landbruksdriften i området.

Endringene medfører priskontroll på færre eiendommer. Konsekvenser kan være at prisene stiger til et nivå hvor bonden ikke lengre kan betjene kjøpesum med inntekter fra gården, bonden vil oftere kunne tape konkurransen om landbrukseiendommer for de som kun vil bo på eiendommen, bruke den som fritidsbolig, bonden vil få mindre ledige midler til å foreta investeringer i driftsapparatet.

Investorer og privatpersoner som ønsker å benytte landbrukseiendommen til fritidsformål kan erverve bebygde eiendommer på under 100 daa hvor antall daa dyrka mark er under 35 daa konsesjonsfritt.

Endringene med unntak for priskontroll på rene skogseiendommer kan medføre et ønske om å dele eiendommer i en skogdel og en jorddel. Dette vil være en tapping av brukets samlede ressurser uten at det nødvendigvis oppnås en rasjonaliseringsgevinst ved at arealene legges til annen eiendom.

Endringen kan medføre til økt slakting av landbrukseiendommer uten at de legges til eksisterende bruk i drift som tilleggsjord.

Endringene vil skape større usikkerhet for de som leier jord da det ikke stilles krav om lengde på jordleieavtalene.

Endringene er en fordel for de som ønsker seg ut av landbruket og som ønsker å tjene mest mulig på salg av eiendommen.

Flere av endringen vurderes ikke å være i samsvar med formålsparagrafene i lovene.