



**Molde kommune**  
Plan- og utviklingsavdelingen  
Seksjon arealplan og landbruk

## Melding om vedtak FSK 136/16

Landbruks- og matdepartementet

Deres ref:

Vår ref:  
2016/791

Saksbeh:  
Elin Næsje Sætre,

Arkivkode:  
V63/&13

Dato:  
28.09.2016

### **Høringssvar - forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv, lov om jord(jordloven) og lov om odelsretten og åsetesretten(odelslova)**

Molde formannskap behandlet høringssvaret i møte 27. september 2016. Formannskapet gjorde følgende vedtak:

Molde kommune støtter mange av forslagene fra Landbruks- og matdepartementet om endringer og forenklinger i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Spesielt vil følgende endringer kunne avbyråkratisere og effektivisere landbruksnæringen:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord til 35 dekar.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord.
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingsamtykke 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.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl. a. kravet om at leieavtalen må vare i minst 10 år.

Molde kommune støtter forslaget om endring av tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

Saksprotokoll med saksframlegg er lagt ved brevet.

Eirik Heggemsnes  
Kommunalsjef

Elin Næsje Sætre

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



## Saksframlegg

### Høring - forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv, lov om jord(jordloven) og lov om odelsretten og åsetesretten(odelslova)

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
136/16	Molde formannskap	27.09.2016

#### Saksprotokoll i Molde formannskap - 27.09.2016

#### Vedtak

Molde kommune støtter mange av forslagene fra Landbruks- og matdepartementet om endringer og forenklinger i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Spesielt vil følgende endringer kunne avbyråkratisere og effektivisere landbruksnæringen:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord til 35 dekar.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord.
- Det fastsettes på bestemte vilkår 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.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl. a. kravet om at leieavtalen må vare i minst 10 år.

Molde kommune støtter forslaget om endring av tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

#### Behandling

Geir Blakstad (H) fremmet følgende alternative forslag til vedtak:

Molde kommune støtter mange av forslagene fra Landbruks- og matdepartementet om endringer og forenklinger i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Spesielt vil følgende endringer kunne avbyråkratisere og effektivisere landbruksnæringen:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord til 35 dekar.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord.

- Det fastsettes på bestemte vilkår 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.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl. a. kravet om at leieavtalen må vare i minst 10 år.

Molde kommune støtter forslaget om endring av tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

Terje Tovan (BOR) fremmet følgende endringsforslag til kulepunkt 1 og 2 i H's fremsatte forslag:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odelløst heves fra 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord til 50 dekar.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 50 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord.

#### Votering:

Borgerlistens fremsatte forslag falt med 1 (BOR) mot 12 stemmer.

Det ble votert alternativt mellom rådmannens forslag til vedtak og H's fremsatte forslag der sistnevnte ble vedtatt med 7 mot 6 (AP, KRF, V, SP, SV) stemmer.

### **Rådmannens forslag til vedtak**

Molde kommune støtter forslaget om endringene av tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

De øvrige forslag til endringer i jordloven, odelloven og konsesjonslovens støttes ikke med bakgrunn i saksutredningen.

Forslagene er utilstrekkelig utredet og det er nødvendighet med en bedre konsekvensanalyse av disse for å få fram helheten av alle forslagene.

### **Saksopplysninger**

I 2014 ble forslag om oppheving av konsesjonsloven og endring i odelloven sendt ut på høring. Molde kommune mente da at oppheving av konsesjonslov og boplikt ville gi negative konsekvenser for kommunen, og anbefalte da at konsesjonslov og boplikt ble videreført. Molde kommune rådde til at konsesjonslov og boplikt ble vurdert med tanke på å tilpasses dagens drift- og eierstruktur. Lovforslagene ble ikke vedtatt, og regjeringen har nå valgt å sende ut en ny høring med endringer i konsesjons-, odels- og jordlov.

Forslagene om endring gjelder forenkling av dagens regelverk. I hovedsak gjelder det:

1. Arealgrenser for konsesjon, boplikt og odelløst skal heves fra 25 daa til 35 daa fulldyrka/overflate dyrka jord.
2. Priskontroll etter konsesjonsloven skal unnlates for rene skogseiendommer.

Ved bebygd eiendom skal det være priskontroll dersom eiendommen har mer enn 35 daa fulldyrka/overflate dyrka jord.

For ubebygd eiendom foreslås to alternativ for priskontroll. Alternativ 1 er ingen endring i forhold til dagens regler, alternativ 2 priskontroll dersom eiendommen har mer enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

3. Unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av tilleggsjord i jordloven og unntak for konsesjonsbehandling, for å stimulere til økt salg av tilleggsjord/skog.
4. Unntak fra delingsbestemmelsene i jordloven ved fradeling av tomter til bolig, fritidsbolig og naust inntil 2 daa på jord som ikke er fulldyrka, overflate dyrka eller innmarksbeite
5. Flere endringer som gjelder driveplikt i jordloven. Oppheve kravet om at leieavtale av jord skal være på 10 år, og at jorden skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Eieren av landbrukseiendommen skal sende kopi til kommunen.
6. Foreslår endring i jordloven om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg.

### **Vurdering:**

Landbrukseiendommer i Norge har i dag sprett eierskap, typiske familiegårder. Historisk har dette vært viktig for utvikling av demokratiet, ved at eierskap til jord og ressurser er sprett på mange. Dette har bidratt til maktfordeling, der ingen dominerende elite styrte utviklingen av samfunnet.

Konsesjonsloven regulerer omsetning av fast eiendom og jordloven har driveplikten og delingsregler, formålet med lovene er gjengitt under:

#### **Formålsparagrafen i jordloven § 1:**

*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.*

#### **Formålsparagrafen i konsesjonsloven § 1:**

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.

Styresmaktene har nå skjerpet kravet om jordvern, og viktigheten av å ta vare på dyrkajord som en framtidig ressurs. De endringene som nå er foreslått, med større frihet for den

enkelte eier av landbrukseiendommer, synes derimot å gi regler som svekker jordvernet på sikt.

Regjeringen har for kort tid tilbake opprette Regelrådet. Rådet skal vurdere om konsekvenser av endringer i lover og forskrifter er godt nok kartlagt, og om disse ikke medfører unødvendige byrder for næringslivet.

Regelrådet har vurdert høringsforslaget og kommentert at forslaget vil påvirke hele landbruksnæringen. Antall berørte er tallfestet, men det foreligger imidlertid ingen systematisk vurdering av hvilke positive og negative virkninger forslagene forventes å ha for den enkelte næringsdrivende, for næringen som sådan eller for samfunnet. Den mangelfulle konsekvensutredningen gjør det vanskelig for høringsinstansene å vurdere forslaget.

Rådmannen slutter seg til vurderingene fra Regelrådet. Det er komplisert å vurdere de samlede konsekvensene av alle endringene når disse ikke er tilfredsstillende utredet. Det er derfor vanskelig å gi sin tilslutning til endringene i høringsforslaget. Dette med unntak for endringen for tilbakebetaling av tilskudd der det er riktig å gi sin tilslutning til.

Nedenfor vil gi en nærmere orientering av endringene som foreslås.

### 1. Endring i arealgrenser for konsesjon, boplikt og odelsjord

Dagens arealgrense for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord er 25 daa fulldyrka/overflate dyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog.

Foreslått endring av arealgrense fra 25 daa til 35 daa fulldyrka/overflate dyrka jord.

Ved å øke arealgrensen fra 25 daa fulldyrka /overflate dyrka jord til 35 daa fulldyrka/overflate dyrka jord, vil flere slippe boplikt. Konsekvens av endringen er at færre eiendommer blir omfattet av konsesjonsplikt og boplikt, og færre eiendommer vil kunne odles.

Fritak for boplikt kan føre til en økning av eiere som ikke er bosatt på eiendommene, og heller ikke har tilknytning til eiendommene. Virkningen av endringen er fare for økt fraflytting, mange bygder kan bli mer avfolket enn de er i dag. Dette er også en utfordring for Molde.

Molde kommune har 555 landbrukseiendommer fordelt slik:

Molde	Antall landbruks-eiendommer	Dekar Jord (totalt)	Dekar Skog (totalt)
Størrelse jord			
0-4 daa	115	124	17 101
5-19 daa	192	2 188	18 819
20-49 daa	142	4 328	41 326
50-99 daa	70	4 783	33 127
100-199 daa	32	4 087	22 432
200-299 daa	3	678	3 502
500-599	1	598	1 070
Sum	555	16 786	137 377

I gruppen 20 - 49 daa har kommunen 53 eiendommer mellom 20-25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord som ikke er odlingsjord og ikke har boplikt i dag. 49 eiendommer har mellom 26-35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord og vil med endring i arealgrenser ikke lenger være odlingsjord og blir fritatt for boplikt. For de resterende 40 eiendommene mellom 35-49 daa fulldyrka/overflate dyrka vil det ikke være noen endring.

## 2. Priskontroll etter konsesjonsloven

Ved konsesjonsbehandling skal prisen på alle eiendommer over 3,5 millioner kroner, som skal brukes til landbruksformål, vurderes i en konsesjonssøknad.

Endring ved bebygd eiendom:

- Beløpsgrense for priskontroll er i dag fastsatt i rundskriv. Etter nytt forslag skal beløpet for priskontroll fastsettes i forskrift.
- Videre foreslår departementet at rene skogeiendommer skal unntas priskontroll.
- For bebygd eiendom med både jord og skog, foreslår departementet at priskontroll er avhengig av om eiendommen har mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, og skal brukes til landbruksformål.

Ved erverv av ubebygd eiendom med både jord og skog, er det to alternativ:

1. Ingen endring, det skal være priskontroll som i dag.
2. Priskontroll kan unnlates dersom eiendommen ikke har mer enn 35 daa fulldyrka eller overflate dyrka jord.

Formålet med priskontrollen er å sikre en samfunnsmessig forsvarlig pris på landbruks-eiendommer. Prisen skal legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig og god ressursforvaltning, og sikre rekrutteringa til næringen. Videre skal prisen være grunnlag for gode muligheter for å skape inntektsmuligheter og sosiale forhold som gir stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

For å kunne oppnå landbrukspolitiske mål, kan ikke prisen til eiendommen være høyere enn det som reflekterer verdien av driftsgrunnlaget for eiendommen, og ikke stille krav om for høy egenkapital. På skogeiendommer bør heller ikke prisen være høyere enn at den gjenspeiler avkastningen eiendommen kan gi av driften.

Ved fjerning av prisvurdering av rene skogeiendommer, og skogareal på eiendommer med jord og skogareal, kan rene skogeiendommer bli oppkjøpt av kjøpere som har helt andre forretningsmessige interesser enn skogsdrift. For områder med jaktretter eller muligheter for utbygging av hytter, kan kjøpere være villige til å betale mer, enn de som vil bruke skogen til næring. Da kan fort også de allmenne friluftsjinteresser komme i økt konflikt med private eierinteresser.

## 3. Unntak fra delingsbestemmelser, konsesjonsbehandling ved salg av tilleggsjord

I Jordloven fra 1955 ble det innført et generelt forbud mot å dele eiendom som ble nyttet til jord- og skogbruk, dette ble videreført i Jordloven fra 1995 § 12. I den nye loven kunne samtykke til deling gis utfra avkastningsevne til eiendommen eller samfunnsinteresser, noe som samsvarte med praksis.

Delingsbestemmelsene ble endret i 2013, vilkårene om deling måtte være forsvarlig utfra avkastningsevne og samfunnsinteresser av stor vekt ble opphevet. Endringen skulle føre til å sikre mer effektiv drift av jorda, og legge større vekt på at arealet som skulle fradeles ble brukt til tilleggsjord/skog til bruk i drift.

Regjeringen fremmer nå forslag om unntak i delingsbestemmelsen i jordloven og konsesjonsbehandling ved erverv av tilleggsjord. Målet med endringen er å stimulere til økt salg av tilleggsjord og skog, og for å styrke bruk som er i drift.

Vilkår for unntak fra deling etter jordloven og konsesjonsbehandling:

- Betinget av at eier selger hele eiendommen og kun beholder tun på inntil 5 daa av eiendommen.
- Skriftlig avtale om kjøp av tilgrensende naboeiendom, eller erverver må ha leid/ forpaktet eiendommen i minst fem år før ervervet.
- Erververs eiendom må være minst 5 daa jordbruksjord eller 25 daa produktiv skog, og skal være i drift.

Departementet ønsker innspill på hvor arealgrensen for hvor stor erververs eiendom skal være for å kunne overta eiendommen konsesjonsfritt.

I noen tilfeller kan dette være greie saker der driftsenheten kan komme styrket ut, uten ekstra kjøring og gode driftsmessige og arronderingsmessige løsninger. Der driftsenheten er langt unna leiejorden kan resultatet bli dårlige drifts-, arronderings- og miljømessige løsninger. Kommunen ser at i områder der det er stor utvikling av større driftsenheter, er tilgjengelig jordbruksareal for lite. Mange av disse utbyggingsenhetene må kjøre lange avstander til jord som de leier, både for å kjøre ut møkk, og hente gras/avling.

Kommunen er godt kjent med at mange vegrer seg for å inngå leieavtaler på jord. Når leietaker i tillegg kan opparbeide seg rettigheter på eiers eiendom, mener kommunen at det vil bli enda vanskeligere å få til leieavtaler som sikrer en framtidrettet forvaltning av jordbruksressursene.

Svært få kopier av leieavtaler blir sendt til kommunen, og mange leieforhold er muntlige. Å kontrollere om leietiden på 5 år er oppfylt, kan ofte være vanskelig. Skal dette gjennomføres må leietiden være sammenfallende med tidspunktet kommunen har mottatt kopi av leieavtalen.

#### **4. Fradeling av tomter til bolig, fritidsbolig og naust**

Regjeringen ønsker å gi den enkelte eier mer handlefrihet over sin eiendom og fremmer forslag om unntak fra søknadsplikt etter jordloven ved fradeling av tomter til bolig, fritidsbolig og naust inntil 2 daa. Unntaket gjelder ikke på jordbruksareal (fulldyrka/overflatedyrka og innmarksbeite). Gjelder fradelingen areal som er dyrkbar jord, må det omdisponering etter jordloven § 9 innvilges. Det må fortsatt leveres søknad etter plan og bygningsloven.

Ved fradeling av flere tomter samtidig, eller med noe tidsmessig mellomrom, kan det bli stilt krav om reguleringsplan. Dette skal avgjøres av kommunen sin planmyndighet.

Krever tomten ny tilkomst, vil denne være søknadspliktig. Dersom tomten skal bruke eksisterende tilkomst, kan bruksretten utløse søknadsplikt.

Fradeling av tomter på inntil 2 daa til bolig-, fritidsformål eller naust uten jordlovsbehandling, kan bli et problem i drifts- og miljømessige forhold knyttet til driften på eiendommen. I dag skal det vurderes om delingen vil føre til drifts- og miljømessige ulemper. Dette kan være dårlig arrondert dyrka jord og dårligere tilkomst til dyrka marka. Videre kan tråkk og slitasje på dyrka jord, konflikter med dyr på beite, lukt og støy plager.

En tenkt «buffersone» rundt gårdsbruket for drifts- og miljømessige ulemper vil være vanskelig å forutse. Her kan hensyn til nabobruk, endring i driftsform og utleie av areal skape nye ulemper. Dersom tomten blir solgt til noen uten tilknytning til landbruket, kan det skape andre ulemper.

Fritidsboliger gjør utmarka mer privatisert, og kommunen er kjent med «konflikter» mellom eiere av fritidsboliger og beitedyr. Også naust i strandsona, skaper stadig flere konflikter til allmennferdsel, på grunn av privatisering av nausttomter.

## 5. Driveplikt

Driveplikten ble innført i 1974 samtidig med boplikten, og var knyttet til erverver av eiendommen. I 1995 ble driveplikten endret slik at eier av landbrukseiendom kunne leie vekk jorden sin i 10 år til landbrukseiendom i drift, og dermed oppfylle driveplikten.

Det er nå forslag om å videreføre driveplikten, men endre kravene til avtale og varigheten for disse. Dagens krav om at leieavtale skal være for minst 10 år foreslås opphevet, og avtalene skal kunne være fleksible med hensyn til leietid.

Forslaget innebærer følgende:

- Oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessige gode løsninger
- Oppheve kommunens myndighet om å inngå leieavtale på jord, når pålegg om bortleie av jord, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes
- Det skal være skriftlig avtale om jordleie
- Driveplikten er knyttet til eier av eiendommen, og leieavtaler skal inngås slik at driveplikten blir oppfylt i forhold til regel om driveplikt, f.eks. som tilleggsareal, andelslandbruk osv.
- Ikke oppfylting av driveplikten vil føre til tvangsgebyr etter Jordloven § 20
- Eier av eiendommen skal sende kopi av leieavtalen til kommunen

Det er kommunen sitt ansvar å kontrollere at jordbruksareal blir drevet. Alle leieavtaler skal sendes kommunen.

Driveplikten er under vurdering og skal være personlig for eier. Til nå har det vært krav om minimum 10 års leie. Ofte er det ved eierskifte at jordleieavtaler blir skrevet. Når leietiden på 10 år er omme, blir det ofte bare muntlig fornying av leieavtalen. Dermed er det ofte vanskelig for kommunen å følge opp hvilke areal som blir drevet og ikke.

Areal som består av små og bratte teiger er vanskelig å få noen til å leie, i tillegg ønsker ikke eier å ha dyr som beiter på sin eiendom. For utbyggingsbruk er det viktig å ha langsiktige avtaler på leiejord, som sikrer driftsgrunnlaget.

Skal kommunen ikke lenger ha sanksjoner å komme med, kan det i verste fall være enda mer areal som går ut av drift. Her vil tilbud og etterspørsel i stor grad være avgjørende for om jordbruksareal blir drevet eller ikke.

## 6. Bestemmelser om tilskudd

I dag blir tilskudd utbetalt etter søknad. Dersom det blir oppdaget etter utbetaling at søker har fått for mye tilskudd, skal dette motregnes ved neste utbetaling. Mange av de som har fått utbetalt for mye tilskudd, søker ikke neste tilskudds omgang, og pengene blir vanskelig å få tilbakebetalt.



Departementet ønsker endring av motregning av tilskudd i senere omganger, slik at for mye utbetalt tilskudd kan tvangs innfordres gjennom hjemmel i jordloven. Det gjennomføres økte kontroller på tilskudds området, og det fører til flere vedtak om tilbakebetaling av tilskudd.

Endringene har liten betydning for kommunen, og forslaget bør støttes.

Arne Sverre Dahl  
Rådmann

#### Vedlegg

- 1 Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
- 2 Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
- 3 Høringsnotat 21 juni2016.docx