

FYLKESRÅDSSAK

Saksnummer	Utvalg/komite	Dato
	<utvalg>	<dato>

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

Sammendrag

Nordland fylkeskommune har mottatt høring av forslag til lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova). Høringsfristen er satt til 26. september 2016. Nordland fylkeskommune har bedt om, og fått innvilget utsatt frist.

Nordland fylkeskommune støtter ikke forslaget om endringer i arealgrensen for konsesjon og odel. Forslaget om å innføre hjemmel i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form støttes. Forslaget om å oppheve priskontroll på rene skogseiendommer og kombinerte eiendommer med jord og skog støttes ikke. For ubebygde eiendommer med jord og skog anbefales at alternativ 1 i § 9 a første ledd legges til grunn. Nordland fylkeskommune støtter ikke opp om unntak for delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt. Unntak fra søknadsplikten for tomter inntil 2 daa til fritidshus, bolig eller fritidsbolig støttes ikke. Driveplikten bør opprettholdes etter dagens regelverk. Ved bortleie bør krav om tilleggsjord og driftsmessige gode løsninger bestå. Krav til leieavtalenes lengde bør opprettholdes på minimum 10 år.

Bakgrunn

I høringsnotatet foreslår Landbruks- og matdepartementet endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som 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 foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådninger fra en arbeidsgruppe som har avgitt utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk. Videre foreslår departementet en forenkling i delingsbestemmelsene i jordloven.

Problemstilling

Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Tilsvarende foreslås det å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Endringene innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles.

Vurdering

For Nordland dreier dette seg om omlag 1300 eiendommer. Forslaget innebærer også at slike eiendommer kan overdras til nære slektninger uten at det oppstår boplikt for de nye eierne. De foreslåtte hevingene av arealgrense fra 25 til 35 dekar fulldyrka overflatejord støttes ikke.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet foreslår at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7400 eiendommer på landsbasis unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Departementet har oppfattet at Stortinget ønsker at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av *bebygd eiendom* med både jord og skog foreslår departementet at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. Departementet foreslår dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer i Norge unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Ved erverv av *ubebygde eiendommer* med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for.

Endring målt i forhold til omtrentlig antall eiendommer med skog kan oppsummeres slik:

Alternativ 1	Rene skogeiendommer kapittel 3.4.2.3:	7 400
	Bebygde eiendommer kapittel 3.4.2.4:	18 000
	Sum	25 400
Alternativ 2	Ubebygde eiendommer kapittel 3.4.2.5:	3 850
	Sum	29 250

Samlet innebærer alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av totalt 132 510 eiendommer med skog.

Vurdering

Høringsnotatet legger fram to alternativer for priskontroll. Særlig utfordrende er det ved eiendommer som består av både jord og skog, jfr. forutsetningen om at rene skogeiendommer ikke skal undergis priskontroll. Forslaget om å innføre hjemmel i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form støttes. Forslaget om å oppheve priskontroll på rene skogseiendommer og kombinerte eiendommer med jord og skog støttes ikke. For ubebygde eiendommer med jord og skog anbefales at alternativ 1 i § 9 a første ledd legges til grunn.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene.

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2.

Vurdering

I gjeldende jordlov § 12 fremgår at deling av eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet. I praksis vil det si av kommunen. Det skal legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Hensynet til vern av arealressursene skal vurderes. Det skal også vurderes om

delingen fører til en driftsmessig god løsning og om en deling kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Forslag om unntak fra delingsbestemmelsene bidrar til at hensynet til behovet for landbruksressurser og variert bruksstruktur blir svakere.

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre de eie- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet. Det at det må søkes om konsesjon betyr ikke at salg ikke kan gjennomføres, men at myndighetene gis mulighet til å veilede selgeren.

Departementet foreslår unntak fra konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord og -skog som bygger på de samme forutsetningene som vilkårene for å fastsette unntak fra delingsbestemmelsen. Hensikt er å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog og bidra til bedre arrondering og tilgang på jordbruksarealene.

Departementet antar at formålet med erverv av ubebygde eiendommer er å bruke arealet til tilleggsjord. For Nordland er det stor sannsynlighet for at denne vurderingen er riktig. Men lovforslaget kan også bidra til spekulering i form av oppkjøp av arealer med sikte på reguleringer av arealene ved rullering av arealplaner. Denne problemstillingen vil være mest relevant i sentrale strøk.

Nordland fylkeskommune mener hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur ivaretas best med dagens regler, og støtter derfor ikke opp om unntak for delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget kommer i tillegg til forslag om å lempe på delingsbestemmelsen. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (dvs. fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler.

Vurdering

Formålet er å styrke eiendomsretten samt å oppnå mindre byråkratiske prosesser. Utfordringen er at jordbruksarealene i større grad vil kunne bli oppstykket i mindre tomter. Det kan for eksempel fradeles tomter i beiteområder i utmark, inne i aktive landbruksområder og i områder med reinbeite. En slik oppstykkning av landbruksarealene vil på sikt få store konsekvenser for arrondering og effektiv drift. Faren vil være spesielt stor i pressområder og populære områder for fritidsboliger.

Det foreslås ikke endringer i plan- og bygningslovens delingsbestemmelse. Hvis delingsbestemmelsen tas ut av jordloven, vil det gi planmyndighetene utfordringer i form av behandling av dispensasjonssaker.

Nordland fylkeskommune mener hensynet til god arrondering ivaretas best med dagens regler og støtter ikke forslaget om unntak fra søknadsplikten for tomter inntil 2 daa til fritidshus, bolig eller fritidsbolig.

Driveplikt

Det foreslås å oppheve kravet om at leieavtaler skal vare i minst 10 år. Departementet viser til at lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorisont for eksempel ved bygging av driftsbygninger. De mener likevel at vilkåret er en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Videre foreslås det å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Vurdering

Av den gjeldende § 8 i jordloven fremgår det at jordbruksareal skal drives. Kravet om driveplikten har til hensikt å sikre matproduksjon, opprettholdelse av landbruksareal og driftsmessige gode løsninger. Driveplikten er ikke tidsbegrenset, men eier kan velge om han vil drive arealet selv eller overlate driften til andre ved utleie. Pr. i dag må følgende vilkår oppfylles ved bortleie:

- Arealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.
- Det må inngås en leieavtale med minst 10 års varighet som ikke kan sies opp av eieren i leietiden. Leieren kan imidlertid si opp leien når som helst i perioden.
- Avtalen må føre til en driftsmessig god løsning.

Departementets forslag styrker jordeierens posisjon og frihet til å disponere egen eiendom. En slik styrking av den private eiendomsretten medfører at samfunnshensyn som rasjonaliseringsgevinst i tilknytning til tilleggsjord og hensyn til driftsmessige gode løsninger nedtones. Også leietakers posisjon i leieforholdet svekkes. Eier står fritt til å skifte leietaker så ofte han vil. Leietaker vil ofte ha behov for langsiktighet for å planlegge sin drift, spesielt ved jordforbedrende tiltak, oppsetting av gjerder etc. Ved behov for lån og tilskudd vil kortvarige avtaler være en utfordring. Innovasjon Norge har krav om langsiktige leieavtaler for støtte til

sine kunder. Kortere forpliktelser vil i tillegg kunne medføre svakere motivasjon til å ivareta arealene og infrastruktur på en god måte.

Forslaget innebærer at det ikke stilles krav til hvem som kan leie jorden. Man kan risikere at leietaker ikke bor i nærområdet. Også de som ikke har jord fra før vil få muligheten til leie. Dette kan ha en positiv effekt ved at nye uten jordbrukseiendom i bunnen kan få mulighet til å komme inn i næringa.

Økt fleksibilitet i regelverket vil kunne bidra til positive effekter som muligheten for økt rekruttering inn i næringa. I dag er det eksempelvis vanskelig å få solgt et bruk med lange utleieforpliktelser. Jord som i liten grad blir holdt i hevd kan komme i drift ved at det er enklere å leie ut til noen med interesse og behov.

Et sentralt spørsmål er om endringer i reglene for leieavtaler, sammen med de øvrige forslag om endringer i deling og konsesjon, bidrar til å bekjempe leieproblematikken i Nordland, eller om regelendringene vil føre til ytterligere oppstyking av jordbruksarealer og utstrakt bruk av leiejord.

Avtaler mellom jordeier og leietaker skal fortsatt være skriftlig og kommunen skal kun ha kopi av kontrakten. Ved at kommunen ikke skal ha en aktiv rolle i inngåelse av slike avtaler vil det kunne bli vanskeligere for kommunene å føre en aktiv jordforvaltningspolitikk. Driveplikten er vanskelig å overholde i dag og endringsforslagene vil kunne bidra til at kommunen har færre virkemidler og motivasjon til å være pådriver.

Nordland fylkeskommune mener driveplikten bør opprettholdes etter dagens regelverk. Ved bortleie bør krav om tilleggsjord og driftsmessige gode løsninger bestå. Med stadig større leiejordandel er kravet til langsiktige avtaler desto viktigere. Krav til leieavtalenes lengde bør opprettholdes på minimum 10 år.

Bestemmelser om tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (*føresegner om tilskudd*) 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.

Vurdering

Nordland fylkeskommune er enig i forslaget.

Konsekvenser

Saken har ingen økonomiske, administrative, miljømessige eller likestillingsmessige konsekvenser for Nordland fylkeskommune.

Vedtakskompetanse

Det vises til FT-sak 52/2016 – reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget kapittel 6, pkt. 6.6 Uttalelse i høringssaker.

Fylkesrådets innstilling til vedtak

1. Arealgrense for konsesjon og odel

De foreslåtte hevingene av arealgrense fra 25 til 35 dekar fulldyrka overflatejord støttes ikke.

2. Priskontroll etter konsesjonsloven

Forslaget om å innføre hjemmel i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form støttes. Forslaget om å oppheve priskontroll på rene skogseiendommer og kombinerte eiendommer med jord og skog støttes ikke. For ubebygde eiendommer med jord og skog anbefales at alternativ 1 i § 9 a første ledd legges til grunn.

3. Deling konsesjon og tilleggsjord

Nordland fylkeskommune mener at hensynet til tjenelig og variert bruksstruktur ivaretas best med dagens regler, og støtter derfor ikke et unntak for delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt.

4. Fradeling av tomter

Nordland fylkeskommune mener hensynet til god arrondering best ivaretas med dagens regler og støtter ikke forslaget om unntak fra søknadsplikten for tomter inntil 2 daa til fritidshus, bolig eller fritidsbolig.

5. Driveplikt

Nordland fylkeskommune mener driveplikten bør opprettholdes etter dagens regelverk. Ved bortleie bør krav om tilleggsjord og driftsmessige gode løsninger bestå. Krav til leieavtalenes lengde bør opprettholdes på minimum 10 år.

6. Bestemmelser om tilskudd

Nordland fylkeskommune er enig i forslaget.

Bodø den 29.09.2016
Mona Fagerås
fylkesråd for næring
sign

Vedlegg:

Til høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord 725395
og lov om odelsretten og åsetesretten - høringsfrist 26.09.2016

Vedlegg:

Høringsnotat

Klargjøring av høringsnotat - forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten Frist

27.09.2016

725396

728804