



Landbruks- og matdepartementet

Høring - endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven

Norges Skogeierforbund representerer rundt 36.000 skogeiere over hele landet, som står for om lag 80% av avvirkingen av tømmer i Norge. I 2015 var total avvirking på 9,9 millioner kubikkmeter tømmer.

Norges Skogeierforbund takker for muligheten til å komme med innspill til de foreslåtte endringene i konsesjons-, jord- og odelsloven. Dette er en viktig sak, og det er derfor beklagelig at høringen kom like før sommerferien. Det betyr i praksis en halvering av høringsfristen, og begrenser i stor grad muligheten til å engasjere hele skogeiersamvirket i saken.

Norges Skogeierforbund har merket seg at Regelrådet har kommet med kritikk mot departementet fordi saken er for dårlig utredet. Skogeierforbundet er enig i denne kritikken, og tar den opp igjen under de punktene vi kunne ønsket var bedre utredet. Skogeierforbundet har likevel valgt å behandle alle forslagene.

Norges Skogeierforbund vil samtidig minne om de innspillene vi ga i forrige høringsbrev (jan. 2015). I brevet tok vi opp flere tiltak som vi mener vil ha stor effekt på omsetningen av eiendommer. Det viktigste tiltaket vil være å fjerne gevinstbeskatningen ved salg av landbrukseiendom ut av familien. Det er positivt at skattesatsen nå er blitt redusert, men det vil ha en enda større effekt å fjerne skatteplikten helt. Også tidsbegrensning for dødsbo, rundskriv om praktisering av jordlovens § 12 og forenkling av mindre eiendomstransaksjoner er tiltak som kan bidra til økt omsetning.

Oppsummering: Regjeringens forslag og Norges Skogeierforbunds standpunkt:

Regjeringen har fremmet følgende forslag:

1. Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.

Norges Skogeierforbund tar til etterretning at Stortinget ønsker å heve grensen fra 25 til 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord.

2. Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.

Norges Skogeierforbund støtter dette forslaget.

3. Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.

Norges Skogeierforbund støtter dette forslaget.

4. 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.

Norges Skogeierforbund støtter forslaget om at grensen for priskontroll for bebygd eiendom heves til 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord. Den samme grensen bør gjelde for ubebygde, kombinerte eiendommer.

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.

Norges Skogeierforbund mener forslaget bør endres. Unntaket bør begrenses til:

- *Eiendommer der ervervet gir mer rasjonell eiendomsstruktur*
 - *Unntaket bør ikke gjelde eiendommer som forpaktet/leies*
 - *Det bør settes en øvre grense for hvor mye areal som kan omfattes av unntaket*
 - *Den som ønsker å benytte unntaket, må selv eie en eiendom på 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog.*
5. 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.

Norges Skogeierforbund støtter dette forslaget.

6. En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

Norges Skogeierforbund uttaler seg ikke om forslag som kun omhandler jordareal.

Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Norges Skogeierforbund støtter dette forslaget.

Bakgrunn for konsesjonsloven:

Den første konsesjonsloven ble innført allerede i 1909. Bakgrunnen var at «trelastbaroner» og aksjeselskaper hadde kjøpt opp mye gårdsskog i siste del av 1800-tallet og først på 1900-tallet. En del kjøp var trolig motivert av spekulasjon og kapitalplassering. Over tid viste dette eierskapet seg uheldig i form av «fjernstyring», ulike former for rovhogst og tidvis dårlig skogskjøtsel. Lovgiver fant derfor grunn til å innføre et regelverk for omsetning av disse eiendommene.

Målet med konsesjonsloven av 1974 var å oppnå slike eier- og bruksforhold som var mest gagnlig for samfunnet. Areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Gjeldende konsesjonslov fra 2004 viderefører i stor grad dette innholdet.

Konsesjonsloven har i over 100 år vært et viktig virkemiddel for å sikre nasjonalt, personlig og lokalt eierskap til naturressursene.

Skogeierforbundets legger følgende prinsipper til grunn ved vurderingen av forslagene:

Konsesjonsloven har vært et viktig og effektivt virkemiddel for å sikre nasjonalt, personlig og lokalt eierskap til naturressursene. Konsesjonsloven skal videreføres.

Norges Skogeierforbund legger stor vekt på det personlige eierskapet.

De historiske erfaringene viser at personlig og lokalt eierskap sikrer at eiendommen blir godt ivaretatt og vedlikeholdt, og er med på å fremme et aktivt skogbruk.

Vi erfarer at andre former for eierskap, f.eks. sameie, medfører at eiendommen utnyttes dårligere og at det investeres mindre i eiendommen. Det er et mål for Norges Skogeierforbund at vi har aktive og engasjerte eiere, og krav til personlig eierskap er viktig i denne sammenheng. Dette er årsaken til at Skogeierforbundet ikke ønsker en utvikling der eierskapet til skogsressursene flyttes til aksjeselskap.

Skogeierforbundet ønsker et lovverk som stimulerer til aktiv og engasjert forvaltning av skogen. Som i det øvrige landbruket, er det et mål for Skogeierforbundet at skogeierne forvalter sin eiendom slik at den kan gå videre til neste eier i bedre stand. Det er svært viktig å bygge opp den ressursbasen skogen er, ikke minst når man ser på skogens rolle og betydning i klimakampen.

Norges Skogeierforbud mener det er positivt med et skogbruk som har en sammensatt eierstruktur. Samtidig er det naturlig at det skjer endringer i bruksstrukturen, slik at eiendommer blir større. Skogeierforbundet understreker at det viktigste er at skogeier er aktiv og at ressursene utnyttes effektivt, ikke hvor stor eiendommen er.

De regionale skogeiersamvirkene spiller en viktig rolle ved at de gir eierne gode muligheter for å utvikle ressursene på eiendommen og de er avgjørende for å få til en effektiv håndtering av skogens ressurser.

Norges Skogeierforbund har ikke gått inn i forslag som bare omhandler jordeiendommer. Vi avstår derfor å kommentere endringene i lovverket om driveplikt.

Norges Skogeierforbund understreker at det fortsatt må søkes konsesjon for eiendommer med mer enn 100 dekar totalareal selv om det blir gjort endringer i arealgrensen for fulldyrka/overflatedyrka jord, og priskontrollen i visse tilfeller oppheves.

Konsesjonsloven § 9 sier følgende:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Norges Skogeierforbund erfarer at det er regionale forskjeller i hvordan konsesjonslovens § 9 blir praktisert. Selv om priskontrollen i noen tilfeller fjernes, vil det fortsatt være kontroll med eiendomsoverdragelsen, der man blant annet skal vurdere personlig eierskap, bosetting og en driftsmessig god løsning. Norges Skogeierforbund vil understreke at det er viktig at konsesjonsbehandlingen er reell.

Vi erfarer at det er svært få saker der konsesjon nektes, og konsesjonsbehandlingen oppleves i praksis ikke som et hinder for omsetning av landbrukseiendommer.

Skogeierforbundet har fått tilbakemelding om at endringene som ble gjort i delingsloven i 2013, praktiseres ulikt fra kommune til kommune. Noen kommuner tar ikke i bruk det økte handlingsrommet, men viderefører samme praksis som tidligere. Dermed hindrer disse kommunene en utvikling som vil være tjenlig for alle parter. Skogeierforbundet

mener at departementet bør sende ut et nytt rundskriv for å veilede kommunene om saken.

Kommentarer til de enkelte forslagene:

1. Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.

Stortinget vedtok i februar 2016 å heve arealgrensen for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Vedtaket innebærer at færre eiendommer vil bli omfattet av konsesjonsplikt og av boplikt. Det innebærer også at færre eiendommer vil kunne odles.

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

Skogeierforbundet viser til at det i de seneste årene har vært gjort flere endringer i konsesjonslovgivningen, blant annet er arealgrensen for når konsesjonsplikt inntre, hevet. Om disse endringene har hatt noen effekt for de eiendommene som ikke lenger er underlagt konsesjon, og om disse eiendommene nå blir hyppigere omsatt enn tidligere, er ikke undersøkt. Skogeierforbundet viser også til Regelrådets uttalelse, som etterlyser en bedre konsekvensutredning av forslaget.

Norges Skogeierforbund mener det er viktig å få erfaringer for om en økning av arealgrensen faktisk har en effekt på omsetning av eiendommer eller ikke. En undersøkelse av tidligere økninger av arealgrenser kunne gitt en pekepinn på om dette er et effektivt tiltak for å få til økt omsetning.

I debatten rundt forslaget har det framkommet helt forskjellige synspunkter. Blant annet har det vært hevdet at ved å heve arealgrensen, sørger man for at enda flere eiendommer ender opp som dødsbo eller sameier, altså former for eierskap som erfaringsvis ikke medfører den beste drift av skogeiendommen. Eiendommen blir i familien, og kommer ikke ut på markedet.

Andre synspunkter sammenfaller med regjeringens synspunkt om at økt arealgrense vil bidra til økt omsetning av eiendommer.

Skogeierforbundet anser at det er andre tiltak som i større grad vil påvirke omsetningen av landbrukseiendommer enn heving av arealgrensen, for eksempel vil fjerning av

gevinstbeskatningen ved salg av landbrukseiendom være et meget målrettet og effektivt tiltak.

Et annet tiltak som kan bidra til økt omsetning av landbrukseiendommer, er om kostnadene ved fradeling, matrikkelføring og oppmåling ble redusert. Viljen til å bytte småteiger kan bli hindret av at man opplever at dette koster for mye.

Et tredje tiltak man kunne vurderte, er å redusere byråkrati og kostnader knyttet til oppløsning av sameie. Erfaring er at en medeier i et sameie må søke om konsesjon for å overta sin del av sameiet. Det oppfattes som unødvendig å være gjenstand for full konsesjonsbehandling i en slik situasjon.

Følelser er trolig den viktigste faktoren som hindrer salg av landbrukseiendom, og de er det vanskelig å gjøre noe med uten å ta tiden til hjelp. Departementet viser selv til Flemsæther, Stordal og Kroken (2011) som for eksempel fant at 45% av eierne som ikke bodde på eiendommen sin, oppga at det var uaktuelt å selge den uavhengig av hvilken pris de ville få ved et eventuelt salg. Begrunnelsen var følelser.

Det er grunn til å anta at andelen som ikke ønsker å selge på grunn av følelsesmessige bindinger, er enda større for de bebodde eiendommene.

2. Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.

Departementet foreslår å følge opp dette forslaget, slik at beløpsgrenser heretter skal fastsette i forskrifts form. I dag gjøres dette via rundskriv. Regjeringen mener reglene blir tydeligere og lettere tilgjengelig dersom beløpsgrensen står i en lovtekst eller en forskrift. Det er ikke hensiktsmessig å lovfeste beløpsgrensen. Regjeringen foreslår derfor å innføre en forskriftshjemmel i loven, jf. ny § 9 a andre ledd.

Skogeierforbundet støtter forslaget.

3. Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.

Skogeierforbundet har gått inn for at priskontrollen på rene skogeiendommer bør oppheves. I vårt høringsbrev fra januar 2015 sa vi følgende:

Pris på landbrukseiendom varierer avhengig av hvor i landet man er. I tynt befolkede strøk av landet er prisene på eiendommer og arealer ofte lavere enn regulert pris, og prisreguleringen har ingen betydning.

Når det gjelder skogeiendommer, ser det ut til at prisreguleringen har liten effekt i skogstrøkene på Østlandet. Prisnivået ligger generelt høy, og prisreguleringen vil i realiteten kun medvirke til å «høvle ned» de aller høyeste enhetsprisene. Det kan likevel være tilfelle at prisreguleringen i seg selv har en effekt på markedet, ved at markedet tilpasser seg regelverket. Samtidig er det mange kreative måter å omgå reglene for prisregulering på. Det offentliges mulighet til å kontrollere slike tilfeller, er ganske begrenset. En viktig innsigelse mot prisreguleringen er at praksis varierer fra kommune til kommune, og fra fylke til fylke. Forskjellsbehandling av sammenlignbare saker virker urimelig og svekker tilliten til systemet.

Hensynet bak prisreguleringen var å sikre at «inngangsbilletten» for en ny bruker ikke skulle bli for stor. Prisen for landbrukseiendommer er i dag så høy at en kjøper uten egenkapital vil være ute av stand til å erverve en landbrukseiendom. Det er altså et stort misforhold mellom regelens intensjon og dens faktiske virkning.

Norges Skogeierforbund mener at for skogeiendommer isolert sett bør priskontrollen avvikles.

I høringsnotatet skriver departementet at dersom man unntar rene skogeiendommer fra priskontroll, kan det føre til at flere enn i dag vil kunne ønske å dele fra skogen og selge den separat for å oppnå en høyere salgspris. Departementet viser videre til at for vanlige landbrukseiendommer med skog, bolighus og driftsbygninger, ligger ikke den store prisforskjellen i separat salg av skogen, men av bygningene. Bygningene kan ofte ha en høy verdi. Dersom skogen hører til en odelseiendom, kan dessuten den nye eieren risikere at en odelsberettiget løser den på odell.

Norges Skogeierforbund vil understreke at det kan være tilfeller der det er positivt om en eiendom blir delt og skogen skilt ut. Det kan gi en mer hensiktsmessig forvaltning av både skog- og jordarealene på eiendommen.

I tilfeller der eier ønsker å dele fra skogen, skal kommunen uansett foreta en vurdering etter jordlovens § 12 (delingsforbudet), blant annet om deling gir en driftsmessig god løsning. Også retten til å ta over eiendommen på odell, kan komme inn i dette tilfellet. Skogeierforbundet forutsetter at delingsbestemmelsen blir praktisert på en fornuftig og god måte. Vi forutsetter videre at en oppdeling som vil ha uheldige konsekvenser, blir stoppet fra myndighetenes side.

Norges Skogeierforbundet støtter forslaget om at rene skogeiendommer bør unntas priskontroll.

4. **For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.**

For bebygde eiendommer som både har jord og skog, blir situasjonen mer komplisert, noe Norges Skogeierforbund også har gitt uttrykk for i tidligere høringsuttalelser.

Ren bebygd skogeiendom er unntatt i de følgende betraktningene.

Det er i dag priskontroll på kombinerte eiendommer dersom eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Priskontrollen slår ikke inn dersom kjøpesummen er under 3,5 mill. kroner.

Skogeierforbundet har tidligere understreket at det er stor forskjell på jord og skog, og at det kan være nødvendig med andre regler for jord- enn for skogeiendommer. Hensynet til matsikkerhet, jordvern, rekruttering og at en landbrukseiendom kan drives langsiktig med lønnsomhet, kan tale for priskontroll. Deler av inntektsgrunnlaget for produksjon på jordbruksarealer kommer fra offentlige støtteordninger. Det kan gi større grunn til å holde en viss kontroll på prisnivået for produksjonsfaktorene, herunder jordprisen. I noen områder er det et stort press på jordarealene fra andre interesser (f.eks. utbygging), og da kan det være et behov for et regelverk som ivaretar jordarealene.

Norges Skogeierforbund viser til det som tidligere er sagt om mangelfull utredning av forslagene. De følgende betraktningene gjelder både for bebygde og ubebygde eiendommer, og gjentas ikke under punktet om ubebygde eiendommer.

Forslaget om «kombinerte» eiendommer er et av de forslagene som kan betydelige konsekvenser for landbruksstrukturen. Departementets forslag innebærer at over 23 000 bebygde eiendommer unntas fra priskontroll, av totalt 74 172 (over 25 dekar jord/500 da prod. skog).

Norges Skogeierforbund mener i utgangspunktet at konsekvensene av dette forslaget burde utredes bedre før det eventuelt gjennomføres. En stor utfordring for utformingen av lovverket er at situasjonen varierer sterkt fra region til region. Forholdene for jord- og skogbruk er ganske forskjellig, avhengig av om man er i Hedmark, på Jæren eller i Nord-Norge. Det kan være grunn til å beholde et lovverk som er viktig for noen regioner, selv om det ikke praktiseres i andre regioner.

I debatten rundt forslaget har det som nevnt framkommet helt forskjellige synspunkter. Blant annet har det vært hevdet at ved å heve arealgrensen, sørger man for at enda flere eiendommer ender opp som dødsbo eller sameier, altså former for eierskap som

erfaringsvis ikke medfører den beste drift av skogeiendommen. Eiendommen blir i familien, og kommer ikke ut på markedet. Andre synspunkter sammenfaller med regjeringens synspunkt om at økt arealgrense vil bidra til økt omsetning av eiendommer.

Norges Skogeierforbund mener det er viktig å få erfaringer for om en økning av arealgrensen faktisk har en effekt på omsetning av eiendommer eller ikke. En undersøkelse av tidligere økninger av arealgrenser kunne gi en pekepinn på om dette er et effektivt tiltak.

Også andre konsekvenser burde i større grad vært vurdert:

Vil forslagene føre til at man får flere søknader om oppsplitting av eiendommer og er dette negativt eller positivt?

Vil vi få flere tilfeller der eiendommene gror igjen, eller der man søker omdisponering av jordarealene? Hvilke effekter vil det ha for produksjonen?

Norges Skogeierforbund til etterretning at Stortinget har vedtatt en heving av arealgrensen fra 25 til 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord. Det er naturlig at den samme grensen skal gjelde for når priskontroll skal settes i verk.

Norges Skogeierforbund viser til at den foreslåtte grensen på 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord for kombinerte eiendommer i noen tilfeller kan virke urimelig. Skogen kan være på flere tusen mål, mens jordarealet er lite, for eksempel 50 dekar. I slike tilfeller kan det være aktuelt å dele eiendommen.

Norges Skogeierforbund viser til at delingsbestemmelsen ble endret i 2013, og at målet var en mer fleksibel praktisering av bestemmelsen. Skogeierforbundet mener at delingsbestemmelsen bør kunne brukes, og at man bør ha en liberal praksis i slike tilfeller.

Skogeierforbundet understreker at jordarealet fortsatt skal være underlagt driveplikt.

Konklusjon:

Norges Skogeierforbund støtter forslaget om at bebygde landbrukseiendommer med inntil 35 dekar jord skal være unntatt priskontroll. Har eiendommen mer enn 35 dekar jord, skal hele eiendommen underlegges priskontroll.

Forslag vedrørende *ubebygd* eiendom med jord og/eller skog.

Forslaget omfatter ikke ubebygd ren skogeiendom.

Ubebygde eiendommer med jord og skog har vært underlagt konsesjonsplikt og priskontroll uavhengig av arealets størrelse

Departementet antar at formålet med de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog er å bruke arealet som tilleggsjord. De fleste tilbakemeldingene vi har fått fra vår organisasjon, mener departementets antakelse stemmer.

Alternativ 2 innebærer at en kombinert eiendom med både jord og skog, der jorda ikke er mer enn 35 dekar, vil bli unntatt priskontroll. En eiendom med skog og innmarksbeite vil være unntatt priskontroll selv om innmarksbeite er mer enn 35 da.

Vurdering:

En gjennomgående grense på 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord er fornuftig ut fra et lovteknisk hensyn. Det gir den samme arealgrensen i hele lovverket.

Skogeierforbundet mener imidlertid at en eiendom med mer enn 35 dekar innmarksbeite bør vurderes på samme måte som overflatedyrka og fulldyrka jord. Slike eiendommer skal altså også underlegges priskontroll.

Konklusjon:

Norges Skogeierforbund støtter forslaget om at ubebygde landbrukseiendommer med mer enn 35 dekar jord eller innmarksbeite, skal underlegges priskontroll.

- 5. 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.**

Stortinget ba regjeringen se på 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.

Departementet oppfatter Stortingets slik at forpakting også skal omfatte leie av jord.

Det forutsettes at hele eiendommen selges som tilleggsjord- eller skog. Dette gjelder selv om eiendommen består av forskjellige områder med egne matrikelnummer.

Departementet åpner for at selger kan skille ut bebyggelse og tun, og sitte igjen med en eiendom på inntil 5 dekar.

Det må foreligge en konkret og skriftlig avtale om salg av eiendommen. Salget må skje til en erverver (evt. til flere hvis eiendommen som kjøper jorda eies i sameie).

Stortinget begrunnet vedtaket sitt med et ønske om å oppnå en rasjonaliseringsgevinst for den som erverver tilleggsjord eller- skog. Departementet antar at eiendommen som kjøper eier fra før bør være av en slik størrelse og ha en slik produksjonsevne at det kan gi en viss næringsmessig avkastning. Dette må være produktive landbruksarealer.

Hvor stor en eiendom må være for at det skal kunne gi en viss næringsmessig avkastning, vil variere med hva slags areal eiendommen består av og hvor i landet den ligger, skriver departementet. Forslaget til departementet er at eiendommer med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog skal omfattes av lovendringene. Det samme gjelder eiendommer som oppfyller begge vilkårene (5 da jord/25 da prod. skog). Alternativet er å legge samme arealgrense til grunn som ellers i lovverket, nemlig 35 dekar og/eller 500 da skog.

Målet for Norges Skogeierforbund er å gjøre det enklere og legge til rette for et aktivt skogbruk. Dersom man aksepterer at enheter ned til 25 dekar produktiv skog eller 5 dekar jordbruksareal skal være tilstrekkelig for å få kjøpe tilleggsjord, utvider man kretsen av mulige kjøpere betraktelig. Det er 185 732 eiendommer som består av minst 5 da jordbruksareal, og/eller 25 da produktiv skog. Om lag 80 200 eiendommer har mer enn 35 da jordbruksareal. Hvis den laveste arealgrensen legges til grunn, vil 105 000 flere eiendommer kunne konkurrere om å kjøpe tilleggsjord. Ønsker man å styrke grunnlaget for aktive skogeiere, vil det neppe være hensiktsmessig å sette arealgrensen til 25 dekar skog/5 dekar jord.. Skogeierforbundet mener at med en slik definisjon kan det faktisk bli vanskeligere å oppnå noen rasjonaliseringsgevinst, fordi unntaket vil omfatte svært mange grunneiere. Det er sannsynlig at mange av disse eierne ikke selv driver aktivt. Konkurransen om å få kjøpe tilleggs-skog/jord, vil sannsynligvis være mer enn stor nok dersom arealgrensen settes til 35 da jord/500 da skog. Skogeierforbundet mener denne grensen er mest hensiktsmessig hvis man vil bedre ressursgrunnlaget til skogeiere som driver aktivt.

En grense på 35 dekar/500 da skog, gir også en bedre lovteknisk løsning. Det blir da samme arealgrense i hele det sentrale lovverket (jord/konsesjon/odel). Det kan bli svært forvirrende og komplisert å forholde seg til dersom lovverket opererer med forskjellige arealgrenser.

Norges Skogeierforbund går imot forslaget om at alle eiendommer med mer enn 5 dekar jordbruksareal og/eller 25 dekar produktiv skog, skal omfattes av endringene.

Arealgrensen bør settes til 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.

Norske gårder er ganske store i europeisk sammenheng. Det er i stor grad takket være delingsforbudet. Delingsforbudet står i jordlovens § 12. Det er viktig at unntakene fra delingsforbudet ikke fører til uheldige følger for eier- og bruksstrukturen.

Delingsforbudet innebærer at en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til skogbruk eller jordbruk ikke kan deles uten myndighetenes samtykke. Bestemmelsen innskrenker altså grunneiers rett til å gjøre rettslige disposisjoner over deler av eiendommen, og å gjøre faktiske disposisjoner som gjelder en del av den. Formålet med bestemmelsen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

Samtykke til deling kan gis dersom det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om. Vern av arealressursene og en tjenlig, variert bruksstruktur i landbruket, samt god driftsmessig løsning, er interesser som skal ivaretas.

Delingsbestemmelsen ble sist endret i 2013, for å gjøre det enklere å foreta delinger. I følge departementet er det for tidlig å si noe om effekten av disse endringene.

Storingsflertallet har bedt regjeringen vurdere følgende:

"Stortinget ber regjeringen 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. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring."

Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag fremmet et felles forslag sommeren 2015. Det ble foreslått å redusere skatt ved salg til tilgrensende eiendommer, forenkle fradeling ved salg til naboeiendommer, og ikke ha konsesjonsplikt ved kjøp av naboeiendommer inntil en viss størrelse. Forslaget fra NSF og NB omfattet ikke leie/forpaktning. Begge organisasjonene mener konsesjonsloven er viktig og må videreføres.

Forskjellen på departementets forslag og forslaget fra NB/NSF er at vårt forslag gjaldt naboeiendommer (felles grense) og innebar en begrensning i størrelse. Vi sa også en forenklet fradeling, ikke å fjerne delingsbehandlingen totalt. Det lå ikke inne i vårt forslag at det skulle gjelde leiejord eller forpaktning. Forslaget var også tenkt rettet mot aktive skogeiere/bønder, og skulle bidra til et bedre ressursgrunnlag for disse.

Departementet foreslår at eiendommene ikke må ha felles grense. Det er tilstrekkelig at eiendommen ligger i nærheten av eller forpaktes/leies av kjøper.

Norges Skogeierforbund viser til at det ofte kan være av interesse for en skog/jordbruker å kjøpe skog eller jord som ligger i nærheten av vedkommendes egen eiendom, selv om eiendommene ikke har fysisk grense. Norges Skogeierforbund er derfor enig i at det ikke bør være et krav at eiendommene har felles grense.

Målet med ervervet av jord/skogarealet er å få en mer rasjonell eiendomsstruktur.

Mange eiendommer består av mange forskjellige teiger, som kan ligge ganske spredt. Det er ikke nødvendigvis slik at man får til gode rasjonaliseringseffekter fordi to av eiendommenes teiger har en felles grense. Det bør fortsatt være en forenklet behandling etter delingsbestemmelsen, slik at man sikrer at målet om mer rasjonell eiendomsstruktur blir oppnådd. Det må utvises skjønn i disse sakene.

Norges Skogeierforbund minner om at forslaget bare er et unntak fra lovens hovedregel, nemlig at man må søke om delingstillatelse dersom man ønsker å få tillagt en annen eiendom som tillegsskog/jord.

Skogeierforbundet forutsetter at myndighetene følger opp de liberaliseringer som er gjort i delingsbestemmelsen. Det innebærer at det bør gis tillatelse til fornuftige endringer.

Norges Skogeierforbund er kjent med at delingsbestemmelsen praktiseres forskjellig fra region til region, og at saksbehandlingstiden kan variere sterkt. Vi vil understreke betydningen av at saksbehandlingen ikke tar for lang tid.

Departementet foreslår at unntaket også skal omfatte eiendommer som blir leid/forpaktet. I praksis kan konsesjonsloven bli satt ut av kraft dersom departementets forslag blir vedtatt, og en som leier/forpakter et gårdsbruk kan kjøpe det konsesjonsfritt etter 5 år. Årsaken er at det ikke er satt noen vilkår til hvem som kan leie/forpakte et gårdsbruk, det kan både personer og selskaper gjøre. Slik unntaket er utformet fra departementets side, gir det store muligheter for at selskaper og sameier etter hvert kjøper opp skog- og jordeiendommer gjennom først å forpakte/leie et gårdsbruk. Norges Skogeierforbund understreker at vi ønsker å styrke det personlige eierskapet, fordi det sikrer at eiendommen blir godt ivaretatt og vedlikeholdt. Skogeierforbundet går derfor

imot forslaget om at også den som leier/forpakter en eiendom, skal kunne omfattes av unntaket og få overta eiendommen konsesjonsfritt.

Norges Skogeierforbund mener at forslaget fra departementet favner for bredt. Det gir en stor krets av kjøpere som ikke driver aktivt, mulighet til å skaffe seg mer jord/skog. Dette kan faktisk bidra til å svekke aktive skogeiere og bønders mulighet for å styrke ressursgrunnlaget. Det åpner også opp for at selskaper kan kjøpe opp jord/skogeiendommer, noe som ikke er ønskelig. Når kjøpet unntas konsesjonsbehandling, faller kravet til personlig eierskap bort.

Norges Skogeierforbund mener det er viktig med rasjonelle enheter i landbruket. Det er klokt å foreta noen forenklinger, samtidig er det viktig at konsesjonsloven og delingsbestemmelsen ikke uthules. Det bør fortsatt skje en forenklet behandling etter delingsbestemmelsen.

Det bør innføres en øvre grense for hvor store eiendommer eller areal som kan komme inn under unntaket. Dette bør utredes grundig av departementet.

Konklusjon:

Den som kan benytte seg av unntaket, må ha en eiendom på 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog, tilsvarende grensen for odlingsjord.

Kravet om personlig eierskap bør gjelde.

Unntaket bør ikke omfatte eiere som har forpaktet bort gården/leid ut jorda. Disse bør ikke gis adgang til å benytte seg av unntaket for å kjøpe tilleggsjord.

Unntaket bør begrenses til eiendommer der det gir mer rasjonell eiendomsstruktur.

Det bør settes en øvre grense for hvor stort areal som kan komme inn under unntaket.

Norges Skogeierforbund støtter forslaget om at selger skal kunne skille ut bebyggelse/tun med inntil 5 dekar fra den øvrige eiendommen og beholde dette selv.

- 6. 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.**

Departementet foreslår å endre reglene i jordloven om fradeling av tomter. I dag er det slik at en fradeling av tomter i et LNFR-område skal vurderes både etter jordloven og etter plan- og bygningsloven. Begrunnelsen for endringene er at regjeringen ønsker å styrke grunneiers rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Mindre byråkrati og enklere regler er også viktig. Endringen gjelder tomter til bolig, fritidshus og naust. Tomten må være ubebygd, og kan være inntil 2 dekar. Det er ingen begrensninger på antall tomter. Fradeling kan ikke skje på jordbruksareal, altså fulldyrka og overflatedyrka mark og innmarksbeite.

Norges Skogeierforbund erfarer at dette allerede er situasjonen ute i en rekke kommuner. Vi har tiltro til at skogeieren selv vurderer hva som er hensiktsmessig å gjøre på eiendommen. Det er avgjørende viktig at fradeling ikke skal kunne skje på fulldyrka og overflatedyrka mark eller på innmarksbeite.

Konklusjon: Skogeierforbundet støtter dette forslaget.

7. En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

Regjeringen foreslår at driveplikten videreføres, men at reglene forenkles og i større grad tilpasses aktørenes behov.

Norges Skogeierforbund viser til at dette er et forslag som i sin helhet berører jordbruksdrift, ikke skogbruket. Vi velger derfor å ikke uttale oss om dette forslaget.

8. Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Norges Skogeierforbund mener dette er en hensiktsmessig endring, og støtter forslaget.

Annet:

Grensedragnig bebygd/ubebygd eiendom:

Norges Skogeierforbund viser til at grensedragningen for hva som er en bebygd/ubebygd eiendom kan være vanskelig å trekke. Vi kjenner til tilfeller der en grunneier har bedt kommunen om å fortelle hva som skal til for at eiendommen anses som bebygd, uten å få et klart svar fra kommunen.

Det har også vært en viss usikkerhet om skogskoier/skogshytter medfører at en skogeiendom blir ansett for å være bebyggd eller ubebyggd. Norges Skogeierforbund mener at en skogskoie ikke bør medføre at skogeiendommen faller inn under begrepet «bebyggd eiendom».

Norges Skogeierforbund ber departementet bidra til at dette skillet blir klarere.

Skog som er vernet etter avtale med myndighetene (frivillig vern av skog)

Norges Skogeierforbund viser til at rene utmarkseiendommer og uproduktive skogeiendommer er unntatt fra priskontroll, jf. punkt 3.2.4 i høringsutkastet.

Når en eiendom vernes etter frivillig vern, gjelder det «inn i evigheten». Skogeier kan ikke hogge, men kan bruke eiendommen til blant annet jakt, fiske og annen utmarksaktivitet. Bruk av eiendommen styres av vernebestemmelsene. En eiendom som er vernet, har så langt blitt definert som «produktiv skog».

Norges Skogeierforbund mener områder som er vernet etter frivillig vern, bør vurderes på samme måte som rene utmarkseiendommer og uproduktive skogeiendommer.

Kapitaliseringsrente

Ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forhold til konsesjonsbehandling har Landbruksdepartementet i rundskriv angitt at kapitaliseringsrenten skal være 4 %. Dette er en realrente og den har stått uendret de siste årene, til tross for det fallende rentenivået i markedet. Internrenten ved investeringer i skogkultur som planting og skogkultur ligger gjerne på mellom 2 og 3 %, avhengig av driftsforhold og bonitet. Ved verdiberegninga av nyetablerte skogbestand, eller bestand der det nylig er gjort investeringer, vil verdien av disse arealene ofte bli lavere enn kostpris med en kalkulasjonsrente på 4 %. Dette virker selvfølgelig dempende på investeringslysten, kanskje særlig ved mot avslutningen av et eierforhold. I dag har vi et rentenivå ned mot det som er faktisk avkastning i skogbruket. Det er derfor ikke lengre noe argument å opprettholde en kapitaliseringsrenten på 4 % ved konsesjonsbehandling.

Kapitaliseringsrenten bør settes til 3 %.

Med hilsen

Norges Skogeierforbund
Erik Lahnstein

Ellen Alfsen