





## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
36/16	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	31.08.2016

**Saksbehandler: Ivar Dybdahl**

### **FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOV, KONSESJONSLOV OG ODELSLOV. HØRING.**

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut til høring forslag om diverse endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov. Høringsfristen er 26.09.2016. Da høringsnotatet er på 95 sider er det ikke lagt ved her, men de som ønsker det gå inn på departementets hjemmeside og lese det i sin helhet:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/e2f0fcec81bb46d1a2c661f8f486c908/horingsnotat-forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-ved-erwerb-av-fast-eiendom-konsesjonsloven-lov-om-jord-jordloven-lov-om-odels--og-aseterett-odelsloven-m.v-270616a.pdf>

Sammendraget av høringen – kapittel 1.2 – er som følger:

#### **1.2 Sammendrag**

##### **1.2.1 Arealgrenser for konsesjon og odal**

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erwerb av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelsloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, 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. Forslagene behandles i kapittel 2.

### **1.2.2 Priskontroll etter konsesjonsloven**

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485 en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1.

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet ut fra et ønske om 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 i kapittel 2 i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 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. I kapittel 3.4.2.4 foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 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 unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4.

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, jf. figur 3.1. 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. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5.

Endringene 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 det totalt 132 510 eiendommer med skog.

### **1.2.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord**

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489.

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. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2.



---

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	

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. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3.

#### **1.2.4 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 Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å for 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 (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. Forslaget behandles i kapittel 5.

#### **1.2.5 Driveplikt**

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal. Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et 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. Vilkåret er imidlertid 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 foreslår departementet 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. Forslagene behandles i kapittel 6.

#### **1.2.6 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. Forslaget behandles i kapittel 7

### **Vurdering:**

**Osen kommune synes det er positivt at arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt heves fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.** I dag vil dette fortsatt være å regne som svært små landbrukseiendommer selv etter en slik økning, og det er vel kun bruk med spesialproduksjoner innenfor grønnsak- og bærproduksjon som kan ha slike bruk som eneste levevei. **Spørsmålet er om man kunne hevet arealgrensene ennå mer – men dette er i alle fall en begynnelse, som det kan høstes erfaringer med før arealgrensene heves ytterligere.**

**Når det gjelder forslaget om å oppheve priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer, så kan dette være et tveegget sverd.** Eierne av store skogeiendommer- så som Statsskog – vil



---

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	

nok hilse dette velkommen, da det kan synes som om de allerede i enkelte saker har tatt foreliggende forslag til endringer i bruk. Det må fortsatt være et viktig prinsipp at det er den landbruksmessige avkastningsverdien som skal være grunnlaget for hva som betales for eiendommer. På den annen side kan man hevde at aktørene vil betale det «en eiendom er verd».

Forslaget innebærer at det fortsatt skal være priskontroll for de øvrige ressursene på kombinerte eiendommer med både jord og skog. Forslaget innebærer at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. For *bebygd eiendom* blir spørsmålet om priskontroll bare avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. ***I forhold til de arealgrenser som man opererer med, synes Osen kommune at forslaget er greit.***

Ved erverv av *ubebygd eiendom* med både jord og skog er det lagt fram to alternativer. Alternativ 1 innebærer ingen endringer, det vil si at det alltid vil være priskontroll. I alternativ 2 foreslås det at priskontrollen unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. ***Osen kommune mener at prisutviklingen for jord fort kan eskalere dersom det ikke er priskontroll for ubebygde eiendommer, slik at alternativ 1 vil være best.***

Når det gjelder forslaget om at unntak fra delingsbestemmelsen skal være betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn 5 dekar, ***så blir dette etter Osen kommune sin vurdering vanskelig i enkelte tilfeller der det er mange bygninger, stort tun og en arrondering som ofte ikke blir optimal med en statisk grense på 5 dekar.***

Forslaget innebærer videre at for å komme i posisjon ved erverv av tilleggsareal så må erverver av tilleggsareal 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 tilfellene må eier av eiendommen som erverver ha mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å komme inn under unntaket (dette ble presisert i et tilleggs skriv etter at høringen ble sendt ut).

På samme vis blir det da foreslått at det gis unntak fra konsesjonsplikten for erverver som grenser inntil tilleggsarealet eller har leid arealet i minst 5 år forut for ervervet.

***Dette er forholdsvis «spenstige tanker». I mange tilfeller kan dette ha et heldig utfall og gi gode løsninger. Samtidig så kan det føre til at mange eiere vil kvie seg for å inngå nye leieavtaler med samme eller ny bruker, da «bordet fanger». Mange brukere vil synes det er vanskelig å forholde seg til slike premisser, da både facts, følelser og kjemi mellom partene spiller en rolle. Det er i dag slik at mellom 40 og 50 % av all jord i drift i Osen er leid areal, og det foregår en betydelig transport etter vei for de fleste aktive brukene. At tilgrensende eiere kan erverve tilleggsareal virker logisk og er vel alltid vektlagt av landbruksforvaltningen i ulike sammenhenger, men dersom leiere i lang avstand fra det leide bruket skal opparbeide en fortrinnsrett til erverv kan det sementere tilstander som kanskje heller ikke vil være klimavennlig med tanke på transportavstander. På den annen side er det uansett vanskelig for landbruksforvaltningen å styre leieforholdene dit hen at det er optimalt tilpasset ethvert forhold. Slik myndighet har vi ikke. Osen kommune er skeptisk til å innføre en fortrinnsrett gjennom en 5-årig leieavtale.***

Det foreslås en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust, men kun på arealer som ikke er jordbruksarealer, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite. (Søknadsplikten etter plan- og bygningsloven endres ikke). **Osen kommune støtter dette forslaget.**

Det foreslås at kravet om leieavtale på jord på minst 10 år skal oppheves. Dette kan i noen tilfeller gjøre det vanskeligere med langsiktighet i planleggingen for utbyggingsbruk, men på den annen side er 10 år en veldig lang tidshorisont som gjør at eldre brukere i mange tilfeller ikke vil binde opp bruket eller brukerens etterkommerne for så lang tid. **Osen kommune støtter forslaget om opphevelse av kravet om 10 års leieavtaler.**

Det foreslås at kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke imøtekommes skal oppheves. **Osen kommune mener at dette handlingsrommet for kommunen ikke må tas bort, da det i særlige tilfeller vil kunne gi en bedre forvaltning av produksjonsgrunnlaget i kommunen.**

#### **Oppsummering:**

Kommentarene er gitt i uthevet, kursiv tekst ovenfor.

#### **Sektorlederens innstilling:**

Osen kommune viser til Landbruks- og Matdepartementets høringsnotat vedrørende forslag til endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov.

**Osen kommune sine høringskommentarer er basert på hovedpunktene i sammendraget i kapittel 1.2, og framstår ovenfor i kronologisk *uthevet, kursiv tekst* til hvert endringsforslag.**

#### **Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 31.08.2016**

##### **Behandling:**

Forslag fra Henning Sundet:

For å sikre forutsigbarhet for aktive gårdsbruk ønsker vi at regelen med 10 års leieavtaler videreføres.

Ved alternativ votering mellom sektorleders innstilling og forslag fra Henning Sundet, ble Henning Sundets forslag vedtatt. Uttalelsen endres dermed slik at det tydeliggjøres at Osen kommune **ikke** støtter forslaget om opphevelse av kravet om 10 års leieavtaler.

Sektorleders innstilling enstemmig med endringsforslag fra Henning Sundet enstemmig vedtatt.

## Endelig vedtak:

Osen kommune viser til Landbruks- og Matdepartementets høringsnotat vedrørende forslag til endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov.

**Osen kommune sine høringskommentarer er basert på hovedpunktene i sammendraget i kapittel 1.2, og framstår ovenfor i kronologisk *uthevet, kursiv tekst* til hvert endringsforslag.**

Hanne Skjæggestad  
Sektorleder Utvikling og Miljø.



---

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
Besøksadresse	Kommunehuset	Telefaks	72 57 82 01
		E-post	
		Internett	
		Bankgiro	