



Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Deres ref./deres dato:  
16/570/

Vår ref.:  
2016/1636-11/KNUSAM

Arkivkode:  
026

Dato:  
16.09.2016

### **Rælingen kommunes høringsuttalelse om endringer i lov om konsesjon, lov om jord m.fl.**

Viser til høringsbrev datert 27.06.2016. Vedlagt følger saksframlegg.

Rælingen kommune har fattet følgende vedtak om høringsuttalelse til lovendringsforslagene i kommunestyret 14.09.2016:

1. Rælingen kommune har tidligere uttalt seg mot regjeringas forslag om å oppheve konsesjonsloven, fordi det åpner for liberalisering og markedstenkning i strid med den landbrukspolitikken som til nå er blitt ført i Norge. Vi viser til vedtak i formannskapet 15/12-2014.
2. Nå foreslår regjeringa en rekke konkrete lovendringer som berører jordbruket. Vi fraråder de foreslåtte endringer av konsesjonsloven, med unntak av endringene som gjelder tilleggsarealer for landbruket.

Det er fortsatt nødvendig med priskontroll av skogeiendommer for å sikre skogbruket i området. Samtidig mener vi at landbrukslovgivningens bestemmelser knyttet til omsetning av skog bør tilpasses for å bidra til en mer rasjonell eiendomsstruktur. Endringene i jordloven om fritak for arealer som ikke er definert som jordbruk, frarådes da landbruket i området kan bli skadelidende.

Endringene i jordloven om oppheving av kravet om 10-årig leieavtale, frarådes da det hindrer langsiktighet i investeringer i gras- og korndyrkingsområder.

3. Forslag om å oppheve lov om konsesjon for kjøp av landbrukseiendommer innebærer en undergraving av landbrukets tradisjonelle stilling i Norge, til fordel for fri omsetning av eiendommer uten priskontroll og uten boplikt. Dette innebærer en utvikling i retning av overdreven markedstenkning i landbruket som vi tar avstand fra. Det vil kunne føre til mindre norskprodusert mat, avfolking av distriktene og sentralisering av landbruksproduksjonen.

For bynære områder vil i tillegg konsekvensen bli et spesielt sterkt økende prispress, slik at det blir vanskelig å overta landbrukseiendommer for å drive jordbruk. I stedet vil vi kunne få en utvikling der aksjeselskaper, pensjonsfond og andre aktører med rent kommersielle interesser kjøper opp eiendommene for helt andre formål enn å drive

landbruk.

De foreslåtte endringer griper dypt inn i etablerte og dyptgripende samfunnsstrukturer i landet vårt, med stor betydning for næringsliv, bosetting og en framtid for bygde-Norge.

4. Rælingen kommune mener at konsekvensene ved de lovendringer regjeringa foreslår er svakt utredet, og viser til at flere stortingspolitikere nylig har tatt initiativ til å få stanset den pågående høringen. Regjeringas eget regelråd har rettet skarp kritikk mot mangelfull konsekvensutredning av de foreslåtte endringer. Vi slutter oss til denne vurderingen.

Med hilsen

Knut Samseth  
landbrukssjef

Vedlegg

- 1 Høringssak om lovendringer i landbruket

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*



## Saksframlegg

Saksbehandler: Knut Samseth

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnda	10.08.2016

**Høringssak om lovendringer i landbruket**

**Rådmannen tilrår Landbruksnemnda å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:**

1	Kommunen fraråder de foreslåtte endringene av konsesjonsloven, med unntak av endringene om tilleggsarealer for landbruket. Det er fortsatt nødvendig med priskontroll av skogeiendommer for å sikre skogbruket i området.
2	Endringene i jordlova om fritak for arealer som ikke er definert som jordbruk, frarådes da landbruket i området kan bli skadelidende.
3	Endringene i jordlova om oppheving av kravet om 10-årige leieavtaler, frarådes da det hindrer langsiktighet i investeringer i gras- og korndyrkingsområder.

## Vedlegg

- 1 Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring a(1)
- 2 Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon - lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
- 3 Høringsnotat 21 juni2016(1)

**Saksutredning****1. Sammendrag**

Endringer i konsesjonsloven, jordlova m.fl. er lagt ut på høring. Høringsuttalelsen tar utgangspunkt i priskontrollen oppheves på skogeiendommer, ingen jordlovsbehandling og konsesjonsfri kjøp av tilleggsareal i landbruket, ingen jordlovsvurdering på salg av tomter på 2 daa på areal som ikke er jordbruksareal og drivepliktens krav om 10-årige avtaler oppheves. Med unntak av lovendringene for tilleggsareal for landbruk, frarådes forslagene.

**2. Bakgrunn for at saken fremmes**

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven. I tillegg til dette omhandler høringen endringer i jordloven som oppfølging av tilrådinger fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk, samt forenkling i delingsbestemmelsen i jordloven.

Høringsfrist er 26. september 2016.

### 3. Tidligere behandling og vedtak

Regjeringen har hatt to høringer vedrørende konsesjonsloven siste tre år, opphevelsen av konsesjonsloven og opphevelse av priskontrollen.

### 4. Sakens innhold

Regjeringen foreslår blant annet følgende:

- A. Priskontrollen oppheves på skogeiendommer.
- B. Ingen jordlovsbehandling og konsesjonsfri kjøp av tilleggsareal i landbruket.
- C. Ingen jordlovsvurdering på salg av tomter på 2 daa på areal som ikke er jordbruksareal
- D. Drivepliktens krav om 10-årige avtaler oppheves

Endringene innebærer:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- 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.
- 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.
- 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.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.
- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.

#### *Loven i dag*

Konsesjonslovgivningen har gått gjennom ulike faser fra 1920. I 1974 ble fire lover samlet i en lov sammen med Statens forkjøpsrett (jordloven 1955). Tidligere lover bygde på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte.

Dagens lov har følgende 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.

Loven er ikke en landbruksspesifikk lov, men den har mest å si for kjøp av landbrukseiendom. Ikke bare gjelder loven for kjøp av fast eiendom, men også kjøp av rettigheter.

Reglene om priskontroll kom inn ved arbeidet med konsesjonsloven av 1974. Landbrukskomiteen mente loven burde brukes som et middel for å oppnå et **rimelig** prisnivå på faste eiendommer.

## 5. Rådmannens vurdering

### A. Priskontrollen oppheves på skogeiendommer.

#### Skogbruket og næringspolitikk for landbruket

Skogeiendommene er skilt mellom landbrukseiendommer med jord og skog og de som kun har skogeiendommer. Regjeringen foreslår at ubebygde skogeiendommer ikke skal ha priskontroll. For bebygde skogeiendommer som både har jord- og skogbruk, vil grensen være 35 daa fulldyrka og overflatedyrka mark. Dersom den som kjøper jord eller skogeiendom selv eier mer enn 5 daa jord eller 25 daa produktiv skog, kan kjøpet være konsesjonsfritt.

Skogen som utmark har spilt en rolle for jordbruket som ressurs i form av beite, seter og kapitalreisning til nyinvesteringer i bygg og anlegg på gården. Ved generasjonsskifte spiller det en viktig rolle for å løse finansiering av eierskiftet når skogen hogges. I tidligere tider var samspillet en overføring av næringsstoffer fra utmark til innmark når dyra beitet. Mye skog er i dag utgangspunkt for nydyrking slik at jordbruket kan bli større.

Når skogareal nå kan selges uten priskontroll, åpnes det for spekulasjon med ønske om salg av gårdsskog fra gårdsbruket som med forslaget kan være mulig om den selges som tilleggsskog til nabo uten jordlovsbehandling, eller etter jordlovsbehandling. Omsetning av skog er ikke nytt sett i historisk perspektiv og har ført til mye godt, men følgen i dag er en helt annen. Det bynære perspektiv betyr at skog kan være på salg enten pga av jakt og fiskeinteresser eller pga potensielle boligprosjekter på lang sikt. For gården kan dette bety at eiendomsverdien er steget betraktelig. Der kapitalbehovet til jordbruket er stort en periode, er dette kjærkomment. Med forslaget kan generasjonsskiftet i landbruket imidlertid bli dyrere når deler av eiendommen får en annen iboende verdi enn skogbruk, men friluftsliv og jakt.

Gårdsskogens betydning for gården er også risikospredning i næringsaktivitetene. De år der jordbruket går dårlig, kan skogverdien være en slags bank til å skjøte på økonomien. Også utnyttede ressurser som beite, kan være et satsingsområde engang i framtiden i skogen.

For å kunne styrke bruket med å skape større jordbruksarealer for gården, nydyrkes skog. Denne muligheten reduseres dersom kvalitetene av jakt og friluftsliv driver prisene opp og alternativverdien påvirker valget. Dette reduserer muligheten for selvforsyning av mat i Norge.

Skogpolitikk beskrives i høringen under kun et avsnitt. Aktiv skogskjøtsel beskrives som planting og ungskogpleie. Endringen i konsesjonsloven skal medvirke til at det både blir større skogeiendommer og mer aktive eiere. Høringen synes imidlertid ikke å ta innover seg at kjøpet kan gjøres av grunner som først og fremst dekker behovet for friluftsliv gjennom jakt og fiske. I disse tilfellene kan det bety at eiendommene ikke får økonomisk verdi som skoginvestering og at en ikke oppnår ønsket en motivasjon hos eier.

Skogpolitikken diskuteres i media. Økonomien i skogen er presset. Og det påstås at i svensk skogbruk hogges det ikke kvanta under et par tusen kubikk. I en artikkel av Gro Follo, Norsk senter for Bygdeforskning (Nationen, 5. april 2014), opplyses det at skoginntekten ikke betyr mer enn 1 prosent av skogeiers samlede inntekt (inklusive ektefelle) og at en ikke kan vente mer engasjement etter det. Follo mener at innføring av skogkoordinatorer (idé fra prosjektet kystskogbruket) kan revitalisere skogbruket på kort sikt i skogområder hvor det er flere skogeiere.

Administrasjonskostnader vil ikke øke for konsesjonsbehandlingen av jord- og skogbrukseiendommer.

**Konklusjon:** På grunn av lokal næringspolitikkens anliggende må ikke noe skog unntas priskontroll i konsesjonsloven. Dette sikrer landbruket (jord- og skogbruk) langsiktig risikospredning og mulighet for utnyttelse for jordbruket (nydyrking og beite). Med lovendringa kan generasjonsskifte i landbruket bli dyrere i bynære strøk. Administrasjonskostnadene i kommunen vil ikke øke med lovendringen.

### B. Ingen jordlovsbehandling og konsesjonsfri kjøp av tilleggsareal i landbruket Eiendomsstruktur og kommunal medvirkning

Endringsforslaget innebærer at eiendomsstruktur ønskes i retning av større skogeiendommer.

Kommunene ønsker innflytelse av eierforhold i sin kommune og dette gir konsesjonsloven i dag. En

langsiktig endring i retning aktivt drevne arealer er viktig.

I en kommentar i Østlendingen 22 januar 2016, sier Per Skorge (Norges Bondelag) at Skottland har trukket erfaringer når skogen selges for seg. Det er kjøpere med god økonomi som ønsker tilgang til jakt- og fritidseiendommer. Resultatet er at utmarka blir eid av noen få, mens vanlige folk har mista muligheten til å bruke utmark på en fornuftig måte. Nationen opplyser i en artikkel («Slaget om Skottland, 22.7. 2016) at det skotske parlamentet vedtok nylig (mars 2016) en lov om jordreform slik at en på sikt får flere eiere. Det at skotsk jord er en del av et globalt marked og fraværende eiere, har også vært en del av diskusjonsgrunnlaget for den skotske regjering (Land Reform Review Group Final Report, 2014).

Tanken om at norske eierforhold blir globalisert og blir passivt drevne, er teoretisk og overdrevet i dag. Men for kommunene kan dette i dag være reelt der eierskapet ikke har tilknytning til lokale forhold, men bor i en annen kommune sentralt i landet.

Landbrukskontoret har ikke oversikt over hvor mange eiendommer det er som har bygninger, men landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet) kan gi en viss fordeling av arealgrupper av jord- og skogbruksareal og hvordan foreslått konsesjonsloven kan virke. Tabellen nedenunder viser landbrukseiendommer etter hvor mye jordbruksareal de har og hvor mange det er i grupperingene angitt.

Rælingen	Ant eiendommer	Pst ant eiendommer	Daa skog	Pst daa skog
>0 daa jord	100	81	28955	72
Andre	24	19	11201	28
Sum	124	100	40156	100
>35 daa jord	81	65	28122	70
<b>Andre</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>12034</b>	<b>30</b>
Sum	124	100	40156	100

Dersom konsesjonsgrensa settes til 35 daa jordbruk (merk ikke helt ordrett lovteksten), vil 35 % (43 antall «andre») eiendommer ikke ha priskontroll og dette tilsvarer 30 prosent av skogarealet (i tillegg til jord, vann og annet). Merk at Losby bruk fortsatt vil ha konsesjon pga eiendommen i Lørenskog.

Regjeringen foreslår å frita jordlovsbehandling av tilleggsjord og –skog. Dette frarådes for å kunne føre kontroll med intensjonen med fradelingen.

Forslaget fra regjeringen innebærer at skog kan selges konsesjonsfritt om de er fradelt gårdsbruket når dette blir tilleggsskog til tilgrensede eiendommer.

For jordbruksareal er det også en mulighet om at areal som er leid i mer enn fem år, skal kunne få kjøpe tilleggsareal konsesjonsfritt. Dette kan ses positivt, men det er visse utfordringer hvordan kommunen skal kontrollere dette. Det mest naturlige er at grunnboka har slik info. Administrative oppgaver vil øke med endringen.

De aller fleste salg skjer på kjøpers risiko om å få konsesjon. Dette betyr at overpris tas av kjøper når man selger eiendommen videre internt i familien (sønn eller datter for eksempel). Denne praksisen har ført til at gårdsbruk i vårt område ikke har kunnet få tak i tilleggsjord til landbrukstakst i budgivning.

## Uttrykk i loven

Høringen ber om uttalelse til utforming av lovverket i form av 2 alternativer. Det ene alternativet følger opp utformingen av lovtekst slik som i dag, mens alternativ to skaper en speilvendning. Det vil si at i dag er alle eiendommer er gjenstand for konsesjon med mindre det er gjort unntak i loven. En speilvendning innebærer at rundskriv må til for å hjelpe tolkning av loven.

Administrativt for kommunen er det best om lovteksten er selvforklarende.

**Konklusjon:** Forslaget om konsesjonsfri behandling av tilleggsjord og skog er forenklerende for eier, men kommunen vil måtte få større administrative kostnader med lovendringen. Jordlovsbehandling må fortsatt være påkrevet for kontroll med ordningen. Administrativt er det best om teksten i konsesjonsloven er selvforklarende, dvs alternativ 1.

Konsesjonsloven bør forbedres på denne måten at priskontrollen fungerer og flere bønder får tilleggsareal.

## C. Ingen jordlovsvurdering på salg av tomter på 2 daa på areal som ikke er jordbruksareal

Regjeringen foreslår at det kan fradeles eiendom som ikke er dyrka eller dyrkbart inntil 2 daa. Forslaget begrenses ikke til to dekar når de enkelte enheter legges sammen. Regjeringen påregner at kommunen krever reguleringsplan for slike forhold.

Endringsforslaget gjelder areal som ikke er kartlagt som dyrka eller dyrkbare, er gode nok til å kunne fradele. Regelen bygger på at kartlagt data er vel organiserte. Skog og landskap ved NIBIO står ansvarlig for dagens kartlegging. Dataene bygger imidlertid på datasett registreringer i økonomisk kartverk, dyrkingsjord. Om kriteriet for kartlegginga sier Skog og landskap (NIBIO, hjemmesiden) at minsteareal for hva som ble kartlagt var «avhengig av både avstand til veg og til areal som allerede var fulldyrka jord.» Areal helt ned i 2 dekar kunne registreres som dyrkbar jord hvis det lå inntil et allerede fulldyrka areal. Lå det mer enn en km fra fulldyrka areal eller veg, ble dyrkbar jord bare registrert hvis det var over 25 dekar. Dersom disse kriteriene for kartlegging stemmer, vil kartlegginga være grov i skogområder. Med dette som utgangspunkt, er det stor sannsynlighet for at det er flere arealer som kan nyttes til jordbruk.

En del av vurderingskriteriet for saker etter jordlova er at konsekvensene for landbruk og miljø i området skal beskrives. En lovendring hvor utelukkende kartverk legges til grunn vil miste denne informasjonen. Dessverre ser vi i dag følgende av feil beslutning i tidligere tider når vi ser hus midt ute på et jorde. Det er i dag store påvirkninger til omgivelser fra moderne landbruk med støy, støv og lukt (sprøytemidler, husdyr).

Kommunen vil i sin planlegging kunne avklare tomteodelinger etter plan- og bygningslova gjennom kommuneplanen. Jordlova som særlov for de som har yrket sitt i landbruk (formålsparagrafen i jordlova), er imidlertid ikke nødvendigvis vektlagt. Det frarådes at jordlova mister sin tyngde som sektorlov.

**Konklusjon:** Forslaget om endring av jordlova for ikke dyrkbare områder frarådes fordi det reduserer vektleggingen av landbruket i området og de som har yrket sitt i landbruket.

## D. Drivepliktens krav om 10-årige avtaler oppheves

Forslagene går på en forenkling av driveplikten ved å fjerne vilkår om 10 års leieavtale, fjerne vilkår om at jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom og fjerne vilkåret om driftsmessig god løsning. Sanksjonsreglene skal forenkles ved at kommunen ikke lenger kan gjøre avtale om bortleie av jorda dersom jorda ikke drives.

Landbruksnæringen har behov for langsiktighet ved inngåelse av jordleieavtaler for å sikre at det kan gjøres nødvendige investeringer i driftsapparat, og også for å sikre at det blir gjort nødvendige investeringer i jordbruksarealene med hensyn til skjøtsel av kantsoner, drenering og annet vedlikehold.

Selv om det er enkelte produksjoner spesielt innenfor grønnsaksproduksjon hvor det ikke er det samme behovet for langsiktige jordleieavtaler, er det for andre driftsformer med korn og gras et annet bilde hvor det er viktig med langsiktige avtaler. Markedet vil ikke sikre behovet for langsiktige jordleieavtaler på en god måte. Spesielt i vårt bynære område med stort utbyggingspress vil det ikke være i eiers interesse å gå inn på langsiktige jordleieavtaler.

Forslaget om å videreføre kravet til skriftlige avtaler er positivt. Dette er vesentlig for å kunne føre kontroll med driveplikten. Til nå har ikke mange grunneiere sendt inn leieavtalene til kommunen. Meldeplikten blir knyttet til jordloven.

Regelen om at jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen eiendom fjernes. Når det gjelder vilkåret om driftsmessig gode løsninger, er det på bakgrunn av at det også er andre samfunnsmessige hensyn utover jordbruksdriftens økonomi som burde vektlegges i større grad, spesielt hensyn til ressursbruk og lange transportavstander.

Sanksjonsmulighetene knyttet til at kommunen kan leie bort jorda er lite brukt, men i tilfeller hvor eier er ukjent, vanskelig tilgjengelig eller det er en fragmentert eierstruktur med mange sameiere vil dette likevel være et hensiktsmessig virkemiddel for å sikre drift på jordbruksareal.

Administrativt vil regelendringen føre til mer kostnader når flere leieavtaler blir sendt kommunen.

**Konklusjon:** Det frarådes å fjerne vilkår om 10 års leieavtale fra jordlova pga langsiktighet i gras- og kornproduksjonen.

## **5.1 God folkehelse i befolkningen**

Ingen kjente

## **5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn**

Ingen kjente

## **5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling**

Ingen kjente

## **5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser**

Ingen kjente

## **5.5 Prinsipielle avklaringer**

Ingen kjente

## **6. Oppsummering og konklusjon**

Med unntak av lovendringene for tilleggsareal for landbruk, frarådes forslagene.

Rælingen, 3.8.2016

Eivind Glemmestad  
rådmann



Eivind Glemmestad  
rådmann