



DET KONGELIGE
SAMFERDSELSDEPARTEMENT

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Deres ref	Vår ref	Dato
16/570	16/1476-	30.09.2016

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

Samferdselsdepartementet viser til Landbruks- og matdepartementets ekspedisjon datert 27. juni 2016 vedrørende ovenstående.

Departementet har innhentet uttalelser i saken fra sine underliggende etater og virksomheter. Av de som har uttalt seg har Avinor AS og Kystverket ikke merknader til de foreslåtte endringene.

Statens vegvesen erverver årlig grunn fra om lag 1000 landbrukseiendommer. Vegdirektoratet har på denne bakgrunn sett nærmere på om forslagene vil få noen konsekvenser for kostnadene med grunnerverv. I denne sammenheng er det forslaget om å heve og delvis oppheve arealgrensene for priskontroll etter konsesjonsloven som er mest interessant. Som det vil fremgå av Vegdirektoratets vedlagte uttalelse, datert 16. september 2016, vurderer etaten det slik at det anses tvilsomt at mindre priskontroll ved omsetning av landbrukseiendommer skal føre til noen generell økning i erstatningsnivået ved grunnerverv. For øvrig vises til Vegdirektoratets kommentarer i til forslagene i tilknytning til endringer i bestemmelsene om tilleggsjord, som antas ikke å få konsekvenser for erstatningsnivået, og i reglene om fradeling av tomter, der vegdirektoratet antar det vil kunne bli vanskeligere å komme frem til minnelige avtaler slik at flere saker må løses ved rettslig skjønn.

Under henvisning til det ovenstående og vegvesenets vedlagte høringsuttalelse legger Samferdselsdepartementet til grunn at det er en viss risiko for at de foreslåtte endringene vil kunne medføre at det blir vanskeligere å oppnå minnelige avtaler ved grunnerverv, noe som vil kunne virke kostnadsdrivende, men at det ut over dette anses tvilsomt at de foreslåtte

endringene vil påvirke erstatningsnivået. Samferdselsdepartementet ber om at Vegdirektoratets anførsler tas med i det videre arbeidet med saken, men har ikke merknader til de foreslåtte lovendringene utover dette.

Med hilsen

Ola Brattegard (e.f.)
avdelingsdirektør

Morten Gundersen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Vegdirektoratet



Statens vegvesen

Samferdselsdepartementet
Postboks 8010 Dep
0030 OSLO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Vegdirektoratet	Olaf Ballangrud / 22073698	16/102008-3	16/1476-	16.09.2016

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

Vi viser til Samferdselsdepartementets brev av 28. juni i år.

Vedlagt brevet fulgte et høringsnotat om forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Statens vegvesen erverver årlig grunn fra om lag 1 000 landbrukseiendommer. Vegdirektoratet har på denne bakgrunn sett nærmere på om forslagene vil kunne få noen konsekvenser for kostnadene med grunnerverv.

I denne sammenheng er det forslaget om å heve og delvis oppheve arealgrensene for priskontroll etter konsesjonsloven som er mest interessant, men vi har også sett nærmere på forslagene om å forenkle omsetningen av tilleggsjord og å unnta salg av enkelttomter fra behandling etter jordlova i visse tilfeller.

Nye regler for priskontroll

Etter forslaget blir det unntak fra priskontroll for rene skogeiendommer uavhengig av om de er bebygde eller ikke. Videre blir det unntak for bebygde landbrukseiendommer som ikke består av mer enn 35 dekar dyrka jord uavhengig av størrelsen på skogen. Dette vil føre til at 25 400 flere eiendommer enn i dag kan omsettes uten priskontroll. Når det gjelder ubebygde landbrukseiendommer som består av kun dyrka mark eller dyrka mark og skog, er det foreslått to alternativer. Det ene er full priskontroll som i dag uavhengig av arealstørrelse. Det andre er unntak fra priskontroll dersom eiendommen ikke består av mer enn 35 dekar dyrka jord. Dersom det sistnevnte alternativet blir vedtatt, vil det føre til at ytterligere 3850 eiendommer blir unntatt fra reglene om priskontroll.

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
0033 OSLO

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brynsengfare 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Hva som blir konsekvensene for prisdannelsen av at en stor andel av landbrukseiendommene her i landet kan omsettes uten priskontroll, mener vi det ikke er så lett å forutsi. I sentrale strøk, hvor det er press i boligmarkedet, vil nok eiendomsprisene øke. Dette har sammenheng med at landbrukseiendommene ofte er attraktive bosteder. Men ut over dette er vi usikre på om det vil skje noen særlig stor økning. Etterspørselen etter landbrukseiendommer er begrenset i store deler av landet og vi har heller ikke inntrykk av at priskontrollen blir praktisert særlig strengt i dag. Antakeligvis vil vi få den største økning når det gjelder eiendommer som er attraktive til fritidsbruk.

I den grad det vil skje en økning i eiendomsprisene er det et spørsmål om dette får noen konsekvenser for de erstatninger Vegvesenet må ut med i forbindelse med grunnerverv. Disse erstatningene kan utmåles enten etter salgsverdi (markedspris) eller bruksverdi, avhengig av hva som er høyest. Skjønnsrettene kommer så å si alltid til at bruksverdien er høyest og utmåler erstatning ut fra dette.¹ Erstatningsnivået ved skjønn ligger høgt og vi har vanskelig for å tro at en i et marked med fri prisdannelse vil oppleve priser på landbruksareal som kommer opp mot dette nivået. At mindre priskontroll ved omsetning av landbrukseiendommer skal føre til noen generell økning i erstatningsnivået ved grunnerverv, er derfor tvilsomt.

Salg av tilleggsjord

For å stimulere til salg av tilleggsjord er det foreslått å gjøre unntak fra reglene om konsesjonsplikt og fra delingsbestemmelsen i jordloven ved separat salg av arealer fra landbrukseiendommer etter at tunet er utskilt. Forutsetningen er at arealene selges til eier av naboeiendom eller til en som har leid arealene i minst 5 år forut for salget.

Forutsatt at det finnes kjøpere i den kretsen unntaket gjelder for, innebærer dette, så vidt vi kan se, at det meste av landbruksarealene her i landet vil kunne selges uten å måtte søke om konsesjon eller om delingstillatelse etter jordloven. I den grad dette vil føre til en økning i prisnivået, kan vi, tilsvarende som når det gjelder de endrede regler for priskontroll, ikke se at dette får noen betydning for erstatningsnivået ved grunnerverv. Dessuten er det slik at salgsverdien ved ekspropriasjon er den pris vanlige kjøpere er villig til å gi, jf. vederlagsloven § 5. Kretsen av kjøpere som vil være omfattet av unntaket vil være så begrenset at vilkåret om vanlig kjøper ikke er oppfylt.

¹ Om en betrakter arealene som erverves isolert, er dette neppe riktig. En kjøper av dyrka mark vil vanligvis være villig til å betale mer for arealene enn det de kaster av seg ved jordbruksdrift. Han vil også vektlegge en del andre forhold knyttet til å eie landbruksarealer. En god indikasjon på at det er slik, er at de prisretningslinjer som nyttes ved konsesjonsbehandling og som skal gi anvisning på høyeste lovlig pris, bygger på en bruksverdeberegning. At bruksverdien er høyere enn salgsverdien er derfor antakeligvis bare riktig dersom en, i tillegg til den rene jordverdien, legger inn en komponent i bruksverdien som skal dekke faste kostnader og arbeidsvederlag som ikke kan tilpasses. Dette er det imidlertid bare aktuelt ved erverv av dyrka mark fra eiendommer med aktiv landbruksdrift.

Fradeling av tomter

For å gi grunneier større råderett over sin eiendom, foreslås det å lempe på delingsbestemmelsen i jordloven slik at fradeling av tomter inntil 2 dekar ikke krever delingstillatelse. Forslaget gjelder tomter til boliger, fritidshus og naust og er begrenset til areal som ikke er fulldyrka, overflatedyrka eller som blir nyttet til innmarksbeite. For areal som dekkes av denne unntaksbestemmelsen, foreslås det også å gjøre unntak fra plikten til å søke om konsesjon.

En endring som foreslått vil antakeligvis føre til at det oftere blir reist krav om tomteerstatning ved erverv av grunn til veg i utmarksområder. Men om slike krav lettere vil vinne fram hvis loven endres slik som foreslått, er vi usikre på. Som påpekt i høringsnotatet, må søknader om å utskille tomter også behandles etter plan- og bygningsloven. Vårt inntrykk er at kommunene generelt er svært restriktive til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse innenfor NLF-områder. Antakeligvis vil den mest følbare konsekvensen for Statens vegvesen bli at det blir vanskeligere å oppnå minnelige avtaler og at flere saker må avgjøres av skjønnretten.

Med hilsen

Gyda Grendstad
Avdelingsdirektør

Olaf Ballangrud

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.