



**Det kongelige landbruks- og matdepartement**  
**Postboks 8007 Dep.**  
**0030 Oslo**

Vår ref:  
16/5117-5-LLY

L.nr.  
24217/16

Arkiv:  
V00 &13

Deres ref:

Dato:  
22.09.2016

## **MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN OG ODELSLOVEN.**

Snåsa formannskap har i møte den 21.09.2016 behandlet sak 155/16 og fattet slikt vedtak:


### **Snåsa formanskaps vedtak:**

Snåsa kommune går imot Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterrett (odelsloven) mv. med unntak av tilføyelsen i jordlovens § 18 om «føresegner om tilskudd» som er av praktisk art.

De fleste av de foreslåtte endringene vurderes å være i strid med formålsparagrafen i jord- og/eller konsesjonsloven. I tillegg vil de positive sidene med forenklingen og det reduserte byråkratiet ikke oppveier de negative følgene av endringene.

Dette til Deres orientering.

Jijnjh heelsegh / Vennlig hilsen

  
Lars Lysberg  
Jordbrukssjef

Vedlegg: Samlet saksframstilling i sak FOR 155/16

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

---

<b>Utvalg</b> Snåsa formannskap	<b>Møtedato</b> 21.09.2016	<b>Saksnr.</b> 155/16
------------------------------------	-------------------------------	--------------------------

---

### HØRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD

#### Vedlagte dokumenter:

Ingen

#### Ikke vedlagte dokumenter:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-ved-ervert-av-fast-eiendom-konsesjonsloven-lov-om-jord-jordloven-lov-om-odels--og-aseterett-odelsloven-m.v/id2501880/>

#### Hjemmel for behandling:

#### Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt endringer i landsbrukslovverket på høring. I høringsnotat datert 27.06.2016 foreslås omfattende endringer i følgende lover:

- Lov om konsesjon ved ervert av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om jord (Jordlova) og
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

Bakgrunnen for endringsforslagene er at Stortinget har bedt Regjeringen legge fram forslag til spesifikke endringer i ovennevnte regelverk. I tillegg fremmer Departementet forslag om endring av jordlovens drivepliktsregler, bestemmelser om deling av landbrukseiendom samt regler om tilskudd. Hovedbegrunnelsene for endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

#### De enkelte endringsforslagene:

##### 1) Arealgrenser for konsesjon og odel

- Heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved ervert av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Totalarealgrensen på 100 daa foreslås ikke endret.
- Heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Endringene innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt og boplikt, og at færre eiendommer vil kunne odles.

## 2) Priskontroll etter konsesjonsloven

- Beløpsgrensen fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven. Departementet gis fullmakt til å fastsette forskriften. Arealgrensene lovfestes.
- Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves.
- Priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer:
  - Alternativ 1: Slik som i dag, dvs. at det foretas priskontroll på alle slike eiendommer.
  - Alternativ 2: Priskontroll unnlates hvis eiendommene består av mindre enn 35dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

## 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.

Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven samt konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis:

- 1) Eier kun deler fra tun med bygninger, på ikke mer enn fem dekar.
- 2) Resten av eiendommen selges til en som erverver den som tilleggsareal til egen eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen som arealet legges til være i drift.
- 3) Den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal; har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
- 4) Det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.

Departementet ber høringsinstansene om innspill til hvor arealgrensen for erververens eiendom bør legges. 5 og 25 daa er å oppfatte som et eksempel. Det presiseres at det ikke kreves at eiendommene har felles grense hvis tilleggsjorda er leid i minst 5 år, og at leietiden gjelder fra kopi av leiekontrakten er sendt kommunen. Videre presiseres det at unntaket ikke gjelder hvis eiendommen ønskes overdratt til flere eiendommer.

At kjøpers eiendom skal være i drift betyr her at driveplikten oppfylles etter jordlovens § 8, dvs. enten ved egen drift eller bortleie. Dermed kan også grunneiere som leier bort jorda og ikke bor på bruket komme i betraktning. Slike delingssaker må fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven og matrikelloven der tunet ikke allerede er en egen matrikulert enhet mindre enn 5 daa.

Det legges til grunn at det vil være nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger og kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendom. Kontroll av konsesjonsfrihet mener departementet kan utføres som i dag, i form av egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekreftes av kommunen. Departementet foreslår å innføre en egenerklæring om unntak fra delingsbestemmelsen som sammen med salgavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom (inntil 5 daa tun). Departementet ber dog om forslag til alternative kontroll-løsninger.

## 4) Fradeling av tomter

- Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke om omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 for dyrkbare arealer, eller plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler.

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.

### 5) Driveplikt

- Opphevelse av kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år.
- Opphevelse av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.
- Eierne får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.
- Oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Departementet innrømmer at et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorison for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Det hevdes imidlertid 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. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes.

### 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.

#### Vurdering:

Før de enkelte endringsforslag kommenteres er det nyttig å minne om jordlovens formålsparagraf som lyder slik:

*«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»*

Konsesjonslovens formålsparagraf sier noe av det samme:

*«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.»*

Et hovedpunkt i begge er et mål om eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen. Bak dette må en anta at det har ligget et ønske om å bedre eiendomsstrukturen i landbruket etter flere hundre år med oppstykking av arealene. Lovgiverne har nok innsett at et stadig større krav om effektivitet i landbruket ikke kan møtes uten en rasjonalisering av eiendomsstrukturen. Siden formålsparagrafene ikke er foreslått endret må en anta at dette fortsatt skal være et mål.

Endringsforslaget begrunnes blant annet med ønske om å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom. Dagens eiendomsstruktur både i Snåsa og i andre områder gir en indikasjon på at den relativt ubegrensede råderett grunneierne i tidligere tider hadde over egen eiendom ikke alle steder har ført til en effektiv eiendomsstruktur etter dagens krav.

### **1) Arealgrenser for konsesjon og odel**

En av hovedeffektene av konsesjonsloven er at kommunen som konsesjonsmyndighet gis mulighet til å veilede potensielle selgere av konsesjonspliktig landbrukseiendom med hensyn til hvordan eiendommen kan selges, slik at det oppnås en driftsmessig god løsning samtidig som salget er til beste for eieren selv. Kommunen i mange tilfeller få gjennomslag for en god driftsmessig løsning. Dette kan være viktig også ved salg av små eiendommer med under 35 daa full- og overflatedyrka jord. Arronderingsmessig kan det være mye å oppnå ved salg av små jordstykker som tilleggsjord til naboen. Landbruksforvaltningen mister muligheten til både informasjon og påvirkning for en god del eiendommer hvis arealgrensen heves. Endringen vil være i strid med konsesjonslovens formålsparagraf som sier at *for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.*

Arealgrensen i odelsloven bør følge konsesjons- og bopliktgrensen.

### **2) Priskontroll etter konsesjonsloven**

Om *beløpsgrensen for priskontroll* fastsettes gjennom forskrift eller rundskriv har i praksis ingen betydning for kommunen.

Priskontroll ved erverv av *rene skogeiendommer* foreslås opphevet. Samtidig skal priskontroll ved erverv av *bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer* foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Disse grepene foreslås for at eiendommer der skogen utgjør hele eller det vesentligste av næringsgrunnlaget skal være unntatt fra priskontroll, selv om de er konsesjonspliktige. Forslag om å endre dagens priskontroll har bakgrunn i at man mener denne kan legge begrensninger på omsetningen av skogbrukseiendommer, og dermed begrensninger for satsing på skogbruk.

Priskontroll betyr at en gjennom håndheving av gjeldende lov skal sørge for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling forstås en pris som bidrar til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken, bl.a. sikring av rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og en langsiktig og god ressursforvaltning. For å sikre dette er det nødvendig at prisnivået ikke er høyere enn at det reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag. For skogeiendommer vil det si at prisen ikke bør være nevneverdig høyere enn at den gjenspeiler den avkastning eiendommen kan gi. Prisen bør altså ikke være vesentlig høyere enn at den årlige avkastningen av den løpende drifta av skogen skal kunne gi en rimelig forrentning på den innsatte kapitalen. Dette betyr at skog skal verdsettes etter avkastningsverdi-/bruksverdiprinsippet, og det på lang sikt.

Oppheving av priskontrollen vil medføre at en vil kunne få kjøpere som har en helt annen motivasjon enn å drive tradisjonell skogbruksvirksomhet. Det er vel ikke utenkelig at formålet med ervervet er

kapitalplassering eller anskaffelse av en stor fritidseiendom, noe som vil være i strid med formålsparagrafen i konsesjonsloven.

For priskontroll ved erverv av *ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer* legger departementet fram to alternativer, dvs. å beholde priskontroll på alle slike eiendommer, eller å unnlate kontrollen hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De samme forhold som nevnt over gjelder også her, og en ser ingen grunn til å endre regelverket for priskontrollen for noen typer eiendommer.

At det vil være svært fordelaktig å få opp omsetningen av både jord- og skogbrukseiendommer, ikke minst i rasjonaliseringsøyemed, men andre tiltak kan være vel så effektive, som eksempelvis redusert gevinstbeskatning og reduserte kostnader ved fradeling, matrikkelføring og oppmåling.

Eiers tilknytningen til og følelser for landbrukseiendommen er kanskje den viktigste faktoren som hindrer omsetning av landbrukseiendommer, og den er det vanskelig å gjøre noe med.

### **3) Deling, konsesjon og tilleggsjord**

Departementet mener de foreslåtte unntak fra jordlovsbehandling og konsesjon vil gjøre det enklere å selge tilleggsjord, med derav følgende økt omsetningen. Det er ingen selvfølge at det er tilfellet. I Snåsa kommune har det så langt uten unntak de siste 15 årene blitt gitt tillatelse til fradeling av tun og konsesjon ved tilleggsjordsalg. Delingssakene skal fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven, så noen betydelig byråkratisk reduksjon er det ikke snakk om.

Det foreslås en del krav for nevnte unntak, med størrelse på tun og grense til kjøpers eiendom som de viktigste. Maksimum 5 daa tun, og kun ett tun, er greie krav. Grense til kjøper kan imidlertid være mer problematisk, noe departementet også påpeker. Mange eiendommer grenser til hverandre i utmarka, mens innmark og hus ligger i hver sin grend, eller endatil i hver sin bygd, kilometervis fra hverandre. Den driftsmessige løsningen kan dermed bli svært dårlig, eller i alle fall mye dårligere enn hvis mer reelt tilgrensende naboer hadde fått kjøpe, gjerne etter råd fra kommunen. Rasjonaliseringseffekten er derfor svært usikker, noe som forsterkes av at det settes som krav om at alle teiger skal selges under ett.

Departementet problematiserer kontrollen med etterlevelsen av de foreslåtte unntak. Det foreslås innført en egenerklæring som sammen med salgavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom.

Den viktigste ulempen med dette forslaget er at kommunens veiledningsrolle i innledende faser av en salgsprosess faller bort, og dermed også kommunens påvirkning for å få til driftsmessige gode løsninger.

Det mest krevende forslaget er unntaket fra jordlovs- og konsesjonsbehandling hvis kjøper har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Det kan føre til veldig lite rasjonelle og driftsmessige dårlige løsninger, og er ikke i tråd med formålet verken med jord- eller konsesjonsloven.

En støtter altså ikke de foreslåtte unntak ved salg av tilleggsareal, men hvis disse mot formodning skulle bli vedtatt, bør arealgrensen for kjøpers eiendom være lik konsesjonsgrensen. Dette for å ha færre arealgrenser å forholde seg til, og for å øke sjansen for at det er aktive brukere av jord og skog som kjøper tilleggsareal. Videre bør startpunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for delings- og konsesjonsfritt salg være når kommunen har mottatt kopi av leiekontrakten.

Hvis forslaget nevnt ovenfor går igjennom kan egenerklæring være en fornuftig kontrollordning.

#### **4) Fradeling av tomter**

Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde, ikke dyrkbare tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket og redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Fradelingssøknader etter jordloven har en relativt enkle og raske behandling. I slike saker vil det fortsatt være krav om behandling etter plan- og bygningsloven og ofte med søknad om dispensasjon fra arealplaner og med tidkrevende høring, så avbyråkratiseringen vil være begrenset. Ulempen med den foreslåtte forenklingen er at landbruksforvaltningen i kommunen mister muligheten til å ta hensyn til de driftsmessige ulempene for landbruket som fradelingen vil medføre. Eksempelvis kan fradelingen medføre at adkomstveien til hytta blir gående gjennom gårdstunet eller gjennom et innmarksbeite. Kanskje blir det et alvorlig problem når hytteeieren begynner å klage over lukt fra dyr eller husdyrgjødsel. Kortsiktig økonomisk gevinst kan i noen tilfeller overskygge de negative sidene med tomtefradelingen.

#### **5) Driveplikt**

Etter gjeldende regelverk kan driveplikten av jordbruksareal etter jordlovens § 8 oppfylles ved skriftlig avtalt 10-årig bortleie som gir en driftsmessig god løsning, til en bruker som driver jord fra før. Tanken er at det skal tas mest hensyn til leietakers og jordas behov for langsiktighet i driften, jf. jordlovens formålparagraf. Dette kan virke relativt strengt, men det kan gis dispensasjon etter søknad ved spesielle behov. Det kan være personlige forhold hos utleier, behov for mer kortsiktig bortleie grunnet vekstskifte, eierskifte osv. Departementet mener det er behov for mer fleksibilitet og foreslår at det eneste kravet som skal stå igjen er kravet om skriftlig kontrakt. Altså ingen krav om verken langsiktighet eller driftsmessig god løsning.

Dette behøver ikke medføre noen dramatiske endringer da kommunene ikke har hatt noen streng praksis på området. Varighetskravet er imidlertid veldig viktig for leietaker ved langsiktig driftsplanlegging og store investeringer i driftsapparat eller i jordveien. Varighetskravet bør derfor beholdes.

#### **6) Bestemmelser om tilskudd**

Endringsforslaget er kun av praktisk art og forslaget støttes.

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Snåsa kommune går imot Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterett (odelsloven) mv med unntak av tilføyelsen i jordlovens § 18 om «føresegner om tilskudd» som er av praktisk art.

De fleste av de foreslåtte endringene vurderes å være i strid med formålparagrafen i jord- og/eller konsesjonsloven. I tillegg vil de positive sidene med forenklingen og det reduserte byråkratiet ikke oppveier de negative følgene av endringene.

**Behandling/vedtak i Snåsa formannskap den 21.09.2016 sak 155/16**

**Behandling:**

Ingen andre forslag ble framsatt.

**Votering.**

Enstemmig vedtatt.

**Snåsa formanskaps vedtak:**

Snåsa kommune går imot Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterrett (odelsloven) mv med unntak av tilføyelsen i jordlovens § 18 om «føresegner om tilskudd» som er av praktisk art.

De fleste av de foreslåtte endringene vurderes å være i strid med formålsparagrafen i jord- og/eller konsesjonsloven. I tillegg vil de positive sidene med forenklingen og det reduserte byråkratiet ikke oppveier de negative følgene av endringene.