

# STRANDA KOMMUNE

## SAKSPAPIR

### SAKSGANG

<b>Styre, råd, utval</b>	<b>Møte dato</b>	<b>Saknr</b>
FORMANNSKAPET	26.09.2016	086/16

<b>Saksansvarleg:</b> Rådmann Åse Elin Hole		
<b>Saksbehandlar:</b> Inge Bjørdal	<b>Arkiv:</b> K3 - &13	<b>Arkivsaknr</b> 14/223

### Høyringsvar frå Stranda kommune om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

#### Rådmannen si tilråding:

Stranda kommune har følgjande kommentarar til høyringa på *Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. og lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten* i brev av 27.06.2016 (ref.: 16/570-):

#### I

I lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaking (forpaktingslova) gjøres følgende endringer:

§ 1 tredje ledd oppheves. Fjerde ledd blir nytt tredje ledd.

#### Stranda kommune meiner:

*Endringa har liten konsekvens for praktiske føremål ettersom dette vert fanga opp i samband med tilskottsforvaltninga.*

#### II

I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) gjøres følgende endringer:

**§ 2 første ledd** skal lyde: § 2. Krav til arealstorleik

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

#### Stranda kommune meiner:

*Endringa vil føre til at mange fleire eigedommar i Stranda (jf. tabell under punktet Vurdering) vil kome under grensa for odlingsjord. Ein kan ikkje sjå at ei slik endring er til det betre om ein vurderer konsekvensane for m.a. eigarstruktur og busetjing i samanheng, og går i mot ei slik endring. Det er andre sider ved odelsretten ein kanskje heller burde sjå nærmare på enn storleiken på eigedommen.*

*Nærmare grunngjeving går fram av saksframstillinga under punktet Vurdering.*

### III

I lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) gjøres følgende endringer:

§ 8 skal lyde: § 8. *Driveplikt*

Jordbruksareal skal drivast av eigaren og dette gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. Avtala må vere skriftleg. Eigar må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Stranda kommune meiner:

§ 8, 1 ledd:

*Ei grei presisering.*

§ 8, 2 ledd:

*Det samsvarar med våre erfaringane at det for mange kan vere problematisk å inngå leigeavtalar på 10 år, og at det er behov for å kunne differensiere leigetida. Dette kan skuldast ulike forhold som t.d. vekslende behov for leigejord hos leigetakar, vekstskifte eller usikkerheit m.o.t. eigedomsoverdraging. Vi ser nytten av skriftlege avtalar m.a. i samband med dokumentasjon av leigetid. Men erfaringane tyder på at 10 år i mange høve er for lang tid. Ein bør kanskje finne ein mellomveg (t.d. 5 år) slik at ein også tek omsyn til leigetakar og hans/hennar behov for langsiktigheit m.o.t. investeringar i leigejord. Dersom kommunane vert pålagde å krevje skriftlege, 10-årlege leigeavtalar og å halde oversikt over dei til ei kvar tid gjeldande avtalar, må det leggjast til rette for dette gjennom eit ferdiglaga og utprøvd IKT-basert system. Andelen av leigejord i Stranda er relativt høg (> 40%), og aukande. Å etablere og halde ein slik oversikt à jour vil nemleg krevje betydelege ressursar. Dette byggjer m.a. på (tidlegare) erfaringar med introduksjon av gardskart. Leigejordsituasjonen er dessutan meir labil enn endringar i arealforholda.*

§ 12 sjuende og niende ledd oppheves. Åttende ledd blir nytt sjuende ledd.

Stranda kommune meiner:

*Kan endrast som foreslått.*

Ny § 12 a skal lyde:

§ 12 a. *Unntak frå søknadsplikt ved deling* Samtykke til deling er ikkje nødvendig

1. *ved frådeling av ubebygde tomter, som ikkje er større enn to dekar og ikkje består av jordbruksareal, og som skal nyttast til bustad, fritidshus eller naust. Dersom tomta består av dyrkbar jord, gjeld ikkje unntaket med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.*

2. *når eigedomen, med unntak av tun ikkje over fem dekar og bygningar på tunet, vert overdregen som tilleggsjord eller -skog til*

a. *eigar av tilgrensande eigedom eller*

b. *leigetakar eller forpaktar etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som eig eigen eigedom frå før, og som har leigd eigedomen eller jordbruksareal på han i minst fem år. Leigeavtala må vere skriftleg, og leigetida skal reknast frå det tidspunktet eigaren etter § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leigeavtala.*

3. *når ein særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal*

4. *dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.*

*Det er ein føresetnad for unntaka etter første ledd nr. 2 at*

- 1. det ligg føre ei skriftleg avtale mellom den som overdreg og den som overtek tilleggsjord eller -skog,*
- 2. overtakaren av eigedomen eig eigedom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, og oppfyller driveplikta etter § 8 på eigedomen sin,*
- 3. delinga berre gjeld eitt tun på eigedomen,*
- 4. det står eit bustadhus på tunet.*

*Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.*

*Departementet kan gi forskrift om kva for opplysningar som må leggjast fram for kommunen for at samtykke til deling ikkje skal vere nødvendig etter første ledd nr. 1 og 2.*

Stranda kommune meiner:

*Stranda kommune har over lang tid praktisert godkjenning av frådeling av tun inntil 5 daa, men då stilt krav om at heile resteigedommen med alle rettar vert overført. Talet på slike overføringar er lågt, og utgjer ei lita arbeidsmessig belastning. Det kan også vere fornuftig at kommunen er kopla på slike prosessar for å kunne påverke med tanke på å skape rasjonelle einingar.*

*Denne endringa av regelverket (pkt. 2 a og 2 b) vil dessutan føre til at det vert vesentleg lettare å omgå priskontroll og konsesjonsregelverket, og dette er ikkje ønskjeleg.*

*Forslaget omk at det skal gjerast unntak frå §12 (deling etter jordlova), for tomter som ikkje omfattar jordbruksareal, vil medføre at tomter på skogbruksareal kan delast frå utan jordlovshandsaming. Sjølv om*

*Plan- og bygningslova framleis skal gjelde ved slike frådelingar, kan dette medføre at skogbruksinteressene ikkje vert like påakta som med dagens regelverk, og at ein får uheldig fragmentering av viktige areal for skogbruksdrift.*

**§ 18** nytt annet ledd skal lyde:

*Er det gitt tilskot med heimel i føresegn etter første ledd og det er fatta endeleg vedtak om å betale tilskotet tilbake, er vedtaket tvangsgrunnlag for utlegg.*

Stranda kommune meiner:

*OK. Ingen kommentar.*

**§ 19** skal lyde: § 19. Tilsyn

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11, 12 og 12a vert haldne.

Stranda kommune meiner:

*Ingen kommentar.*

**§ 20 første ledd** skal lyde:

For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11, 12 og 12a vert haldne, eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

Stranda kommune meiner:

*Ingen kommentar.*

#### IV

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. ubebygde enkelttomter for *bolig, fritidshus eller naust*, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven *eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven*.

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

§ 5 skal lyde:

§ 5 (*unntak på grunnlag av erververens stilling*) Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.
6. *den som erverver en tilgrensende eiendom som tilleggsjord eller -skog.*
7. *leietaker eller forpakter etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som erverver tilleggsjord.*

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og andre ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

*Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 6 og 7 er betinget av at*

1. *det foreligger en skriftlig avtale mellom overdrager og erverver, at ervervet gjelder hele eiendommen, eventuelt med unntak av tun på ikke over fem dekar,*
1. *erververen eier eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog og oppfyller driveplikten etter jordloven § 8 på eiendommen sin..*

*Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 7 er dessuten betinget av at leietaker med skriftlig avtale har*

leid jordbruksarealet på eiendommen eller del av det i minst fem år. Leietiden skal regnes fra tidspunktet eier etter jordlova § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leieavtalen.

Stranda kommune meiner:

Stranda kommune vil ikkje stø ei slik endring av lovverket, fordi:

- Konsekvensane er for dårleg utgreidde av forslagsstillar, spesielt m.o.t. eigarskap og busetnad.
- Ettersom det med dette forslaget ikkje vil skje noko offentleg handsaming ved inngåing av leigeavtalen vert i praksis konsesjonslova sett til sides.

Jf. også kommentarar under § Ny 12 a.

§ 9 første ledd nr. 1 oppheves. § 9 første ledd nr. 2 til 5 blir § 9 første ledd nr. 1 til 4. § 9 fjerde ledd første punktum skal lyde:

Første ledd nr. 4 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd.

Stranda kommune meiner:

Stranda kommune har tidlegare 8.12.2014 gjort vedtak om at ein ikkje stø ei oppheving av priskontrollen på landbrukseigedommar, jf. FOR-136/14 .

Ny § 9a skal lyde (understrekingene viser forskjellene mellom alternativene): § 9 a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

**Alternativ 1.** Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.

**Alternativ 2.** Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Departementet kan ved forskrift fastsette at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygde eiendom med brukbart bolighus hvor den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

Stranda kommune meiner:

Stranda kommune oppfatar forslaget slik:

Alternativ 1 inneber at det ikkje vert gjort endringar i forhold til innhaldet i gjeldande reglar, og at det som i dag alltid vil vere priskontroll ved slike erverv. Alternativ 2 inneber at priskontroll skal utelatast dersom eigedommane ikkje består av meir enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord.

Stranda kommune meiner at også skogseigedommar skal omfattast av priskontrollen, og at ein ikkje bør høgde innslagspunktet for priskontroll på eigedommar frå 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord.

Vi har erfaring for at små/mindre landbrukseigedommar kan bli prisa svært høgt fordi dei kan vere attraktive buplassar eller fordi dei har potensial for alternativ utnytting. Føremålet med kjøpet er då gjerne noko heilt anna enn å drive landbruk, og medfører at slike eigedommar forsvinn som aktive bruk. Ungdom som kunne tenkje seg å starte slike eigedommar vert difor halde utanfor.

Stranda kommune meiner at priskontrollen skal bestå.

§ 13 tredje ledd skal lyde:

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 andre ledd overskrides.

2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 andre ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 andre ledd.
5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.
7. *vilkårene for å erverve konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr. 6 eller 7 ikke er oppfylt.*

I forbindelse med lovens ikrafttredelse gjelder følgende overgangsbestemmelser:

1. Endringene i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, § 9 og § 9a skal gjelde i konsesjonssaker som ikke er endelig avgjort på det tidspunktet endringene trer i kraft. Vedtaket er endelig dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller hvor klageadgangen etter forvaltningsloven § 28 er brukt og forvaltningen har fattet en avgjørelse i klagesaken.
2. Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 etter reglene slik de lød før endringen i denne loven, får den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.
3. Endringen i arealgrensen skal også gjelde hvis det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 og erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår fordi han ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd.
4. Har eier eller leier sendt kommunen melding om leieforhold med hjemmel i forpaktingsloven § 1 andre ledd, løper fristen etter jordlova § 12 a første ledd nr. 2 bokstav b andre punktum og konsesjonsloven § 5 femte ledd andre punktum fra tidspunktet da kommunen mottok meldingen.
5. Endringen i odelsloven § 2 får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde.

Stranda kommune meiner:

*Ikkje relevant å kommentere ettersom kommunen ikkje tilrår dei endringane overgangsreglane ev. skulle gjelde for.*

## SAKSUTGREIING

### Bakgrunn for saka

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten til høyring.

Innhaldet i forslaga er i hovudsak ei oppfølging av oppmodingsvedtak frå Stortinget nr. 483 til 490. Stortinget handsama 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) frå Næringskomiteen som galdt regjeringa sitt lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringar i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdingslova (oppheving av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget attende til regjeringa. Stortinget bad samstundes regjeringa om å greie ut og legge fram for Stortinget ei rekke ulike forslag til endringar i konsesjonslova, odelslova og jordlova.

Stortinget ber i sine vedtak m.a. om følgjande:

- *Vedtak nr. 483:* Stortinget ber regjeringa legge fram ein ny proposisjon om endringar i konsesjonslova og tvangsfullbyrdingslova.
- *Vedtak nr. 485:* Stortinget ber regjeringa gjere ei vurdering av om avgrensinga av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsetjast i ei forskrift, og ber i tilfelle regjeringa kome attende til Stortinget med forslag om å innføre ein slik forskriftsheimel i konsesjonslova.
- *Vedtak nr. 486:* Stortinget ber regjeringa kome attende til Stortinget med forslag om naudsynt lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bygd eigedom og lovbestemt buplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- *Vedtak nr. 487:* Stortinget ber regjeringa kome tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensa vert endra tilsvarande for odlingsjord etter odelslova § 2.

- *Vedtak nr. 488*: Stortinget ber regjeringa kome tilbake til Stortinget med forslag til korleis priskontrollen på reine skogeigedommar kan opphevast.
- *Vedtak nr. 489*: Stortinget ber regjeringa vurdere korleis produktive jord- og skogbruksareal på en eigedom overdragast som tilleggsjord til eigedommar som har tilstøytande grenser, ligg i nærleiken av, og/eller vert forpakta, utan at det skal vere naudsynt å søkje samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringa kome attende til Stortinget med forslag om ei slik endring.
- *Vedtak nr. 490*: Stortinget ber regjeringa greie ut regler som gjer at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseigedommar kan haldast unna priskontroll, og kome attende til Stortinget med forslag til endra reglar.

Landbruks- og matdepartementet si oppfølging av oppmodingane går fram av vedlagde høyringsnotat der departementet gjer framlegg om endringar i konsesjonslova, jordlova og odelslova. Oppmodingane reiser fleire spørsmål knytt til avgrensingar som også er handsama i notatet. Oppmodingane er handsama i kapittel 2, 3 og 4.

Departementet har gitt Landbruksdirektoratet i oppdrag å setje ned og leie ei arbeidsgruppe som skulle greie ut effekten av bruk av leigejord og om det bør vere større samsvar mellom eigar og brukar, og dessutan greie ut praktiseringa og effekten av driveplikta. Arbeidsgruppa har i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, Rapport nr. 27/2015 kome med forslag om fleire endringar i lovgjevinga. I vedlagde høyringsnotat kjem departementet med framlegg om endringar i reglane om driveplikt etter jordloven som ei oppfølging av dette arbeidet. For å medverke til [sitat] «forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den ein einskilde bonde større råderett over eigen eigedom» gjer Landbruks- og matdepartementet også einskilde framlegg om endringar i jordlova om deling av landbrukseigedom.

Forslaga er sende ut på høyring, sjå vedlagte høyringsnotat. Notatet er også tilgjengeleg på departementet sine heimesider: <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>

Oppsummert omfattar forslaget følgjande endringar (jf. høyringsnotat):

- **Arealgrenser for konsesjonsplikt og odel/buplikt**

Arealgrenser for konsesjonsplikt og odelseigedom er i dag 25 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og/eller 500 daa produktiv skog. Det vert føreslått å heve arealgrensa til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Det medfører at det heller ikkje vert buplikt på eigedomar under denne arealgrensa, når eigedomen vert overdregen innafor familien.

- **Priskontroll**

Priskontroll vert fjerna på reine skogeigedommar, bygde eller ubygd, dvs. ikkje priskontroll på eigedomar under 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka areal.

- **Sal av tilleggsjord**

Unntak frå deling etter jordlova og konsesjonsplikt ved sal av tilleggsjord, dersom heile eigedomen, unnateke tunområde på maks. 5 daa, vert selt som tilleggsjord, og dersom kjøpar eig landbrukseigedom av ein viss storleik (forslag 5 daa jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog) frå før og dersom eigedommen hans grensar inntil den aktuelle eigedommen eller kjøpar har leigd areala i minst 5 år.

- **Deling etter Jordlova**

Unntak frå deling etter jordlova for ubebygde bustad-, fritids- og nausttomter, som ikkje ligg på jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite), og ikkje er større enn 2 daa. Gjeld frådelinga dyrkbar jord, skal denne vurderast etter § 9 omdisponering av dyrka/dyrkbar jord (som no).

#### · **Driveplikt etter Jordlova**

Ved utleige vert krava om at leigeavtalen skal vare i minst 10 år, vere tilleggsjord til annan landbrukseigedom, og føre til driftsmessig gode løysingar fjerna.

#### · **Kommunen si rolle**

Kommunen skal føre kontroll med at vilkåra vert oppfylt, og reglane og reglane i plan- og bygningslova gjeld som før.

Høyringsnotatet inneheld mange forslag på ulike område og det er knytt ulike vilkår til fleire av forslaga. For å legge til rette for at departementet enkelt skal kunne summere opp høyringsuttalane, ber dei om at eventuelle uttalar følgjer den systematikken som er vald i høyringsnotatet.

### **Saksopplysningar**

Formannskapet har i vedtak av 04.07.2016 (FOR- 069/16) gjort følgjande vedtak:

*Høyring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, og åsetesretten.*

*Formannskapet ber om at kommunen gir uttale.*

Stranda kommune har tidlegare (08.12.2014) gitt uttale til Høyring – Oppheving av bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslov.

### **Vurdering**

Dei tre nemnde lovene i høyringa er av dei aller mest sentrale i forvaltninga av areal- og eigedomsinteressene i landbruket og for samfunnet generelt. Det er viktig å kome med lokale innspel basert på erfaringar med praktiseringa av desse lovverka.

Nedanfor er endringane i dei ulike lovverka kommenterte kvar for seg, og det er også gitt ei samla vurdering av alle tre forslaga til slutt.

Forslag til lov om endring lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaking (forpaktingslova):

· *§ 1 tredje ledd oppheves. Fjerde ledd blir nytt tredje ledd.*

Forpaktingsloven § 1 tredje lekk vert foreslått oppheva. Noverande fjerde lekk vert då nytt tredje lekk. Bestemmelsen set som krav at eigar og leigar skal melde frå til kommunen om leigeavtalar som ikkje er forpaking. Ein tilsvarande regel er foreslått teke inn i jordlova § 8 andre lekk tredje punktum.

### Kommentar til Forslag til lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaking (forpaktingslova):

Flyttinga av bestemmelsen til jordlova er logisk. Men: dersom kommunane skal halde oversikt over alle jordleigeavtalar må det vere på plass eit ikt-basert system som gjer det enkelt og ubyråkratisk å administrere før ein introduserer ordninga. Erfaringane våre frå «reformer», t.d. digitale gardskart, er at slike nye ordningar krev mykje arbeid frå kommunane si side utan at det følgjer ressursar med. Leigeavtalar er vesentleg meir omskiftelege enn gardskarta, og vil krevje hyppigare oppdatering og dermed vesentleg større ressursar å halde oppdaterte enn gardskarta.



Forslag til endringar i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova):

§ 2 første ledd skal lyde: § 2. Krav til arealstorleik

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

Kommentar til lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova):

Konsekvensane av forslaget er at færre eigedommar enn i dag vil bli omfatta av konsesjonsplikt og vere gjenstand for buplikt. Det inneber dessutan at færre eigedommar vil kunne odlast.

Statistikken over eigedomsstorleik for landbrukseigedommar i Stranda kommune fordelt etter arealgrenser for **odel** viser følgjande effektar av endringa:

	<b>Tal eigedommar med og utan bygningar basert på dagens arealgrense &gt; 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jordbruksareal og/eller &gt; 500 dekar produktivt skogareal</b>	<b>Tal eigedommar med og utan bygningar basert på forslag ny arealgrense &gt; 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jordbruksareal og/eller &gt; 500 dekar produktivt skogareal</b>	<b>Reduksjon (tal eigedommar /prosent av tal <math>\geq</math> 25)</b>
Odel	177 ( $\geq$ 25) + 14 (500) = 191	134 ( $\geq$ 35) + 14 ( $\geq$ 500) = 148	43 (23 %)

Statistikken over eigedomsstorleik for landbrukseigedommar i Stranda kommune fordelt etter arealgrenser for **buplikt** viser følgjande effektar av endringa:

	<b>Tal eigedommar med bustad basert på dagens arealgrense &gt; 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jordbruksareal og/eller &gt; 500 dekar produktivt skogareal</b>	<b>Tal eigedommar med bustad basert på forslag ny arealgrense &gt; 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jordbruksareal og/eller &gt; 500 dekar produktivt skogareal</b>	<b>Reduksjon (tal eigedommar /prosent)</b>
Buplikt	177 ( $\geq$ 25) + 14 (500) = 191	134 ( $\geq$ 35) + 14 ( $\geq$ 500) = 148	43 (23 %)

**Kommentar:**

Statistikken i tabellane ovanfor er noko usikker. Sakshandsamar har mått sett saman statistikk frå ulike kjelder. På forespurnad til fylket har vi heller ikkje fått naudsynt hjelp til å kvalitetssikre opplysningane. Grunnen til dette er at det ikkje finst ferdigprodusert offentleg statistikk (SSB, Landbruksdirektoratet) over tal bruk etter dei inndelingane (intervalla) som det ein her vert oppmoda om å kome med vurderingar på grunnlag av. Dette er ein alvorleg kritikk mot høyringsprosessen. Ein burde i det minste kunne rekne med å få tilgang til sikker statistikk over konsekvensane av dei endringane ein her har kome med framlegg om når ein vert utfordra til å kome med synspunkt på kva desse endringane vil bety i den einskilde kommunen. Det hjelper lite å ha landsstatistikk som grunnlag med så ulik struktur som ein har på landbrukseigedommane her i landet.

Erfaringane med noverande odelslov og praktisering av buplikt i Stranda er:

Det er krevjande å følgje opp bupliktregelverket på denne kategorien av eigedommar fordi mange av dei gir ikkje lenger grunnlag for næringsverksemd med tradisjonelle driftsformer (t.d. mjølkeproduksjon, sau/geit) åleine. Eigarane finn det urimeleg at ein skal krevje buplikt når eigedommen ikkje lenger gir livsgrunnlag.

Sakshandsamar meiner buplikta er viktig for busetjinga, men ser at det å krevje at folk skal busetje seg utan å kunne tilby eit næringsgrunnlag ikkje alltid verkar rasjonelt. Pliktene med å ta over små bruk i dag (t.d. gjerdeplikt, vedlikehald av vegar m.m.m.) følgjer ofte med frå tidlegare når dei var i ordinær produksjon. Dersom ein ikkje får fråtrekk for slike utgifter (MVA) vert desse byrdene faktisk mykje meir tyngjande for desse bruka enn for dei aktive som og får trekt frå slike utgifter.

Føremålet med buplikta må vere at ein ønskjer at folk skal ønskje å bu i bygdene. Då må eit slik val

gjerast attraktivt t.d. ved å syte for at krav om buplikt også gir fråtrekksmulegheiter for dei bruka som ikkje kan drive ordinær «bulkproduksjon» men som kan utvikle bruka ved hjelp av tilleggsnæringar. Det vert oppfatta som urimeleg at bruk som ikkje lenger gir grunnlag for tradisjonell produksjon men som likevel krev denne type vedlikehaldsinvesteringar (gjerdehald, vedlikehald av vegar m.m.), skal tyngjast med slike utgifter. Dette gjer det enno mindre attraktivt å ta over slike eigedommar. Korleis ein skal løyse denne utfordringa på er det ikkje eitt svar på. Men éin måte er sjølvstøtt at vedlikehaldsoppgåver som tradisjonelt følgjer med landbrukseigedommar (gjerdeplikt, vedlikehald av vegar osv.) inngår som obligatorisk del av jordleigeavtalane.

Dersom busetjing er viktig bør ein i staden for å heve arealgrensene legge betre til rette for å drive tilleggsnæringar på mindre eigedommar. Frå departementet si side har det i mange samanhengar vore heldt fram at det ikkje er storleiken på bruka som er avgjerande for kor vidt ein kan få noko ut av slike eigedommar, men at ein får eigarar med nye, kreative idear til ta dei i bruk. Dette kan vi vere samde om, men då må også politikken avspegle dette ved å i sterkare grad stimulere til innovasjon og nye næringar.

Sakshandsamar er av den oppfatning at buplikt ikkje løyser alle utfordringar knytt til det å få fast busetnad og at ein i mykje sterkare grad må nytte *positive* incentiv for å nå busetjingsmåla.

Kva som er ei fornuftig grense for å krevje buplikt er neppe den same over alt i landet. I Stranda kommune vil som vi ser av tabellane ovanfor relativt mange bruk få oppheva buplikta dersom nedre grense vert heva frå noverande 25 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til 35 dekar. Ved å heve grensa for buplikt utan samstundes å setje inn sterkare verkemiddel for å stimulere meir til alternativ utnytting av slike eigedommar og gjere dei meir attraktive for busetjing og drift, vil landbruksforvaltninga få enno større utfordringar med å handheve eit regelverk som er meint å skulle syte for busetjing. Vi har utfordringar med å handheve noverande grenseverdi for buplikt (25 dekar) fordi mange i dag ønskjer å disponere slike bruk som fritidseigedommar, dvs. eigedommar utan buplikt. Ei heving av arealgrensa (til 35 dekar) vil føre ti at denne tendensen vil gjere seg gjeldande for enno fleire bruk.

Ei anna lovendring som sakshandsamar har sett fleire svært uheldige utslag av berre i vår kommune er den såkalla «Senja-dommen». Denne dommen seier at dersom hustilhøva på eit bruk ikkje er slik at ein kan krevje at folk bur der, er kommunen avskoren frå å handheva buplikta sjølv om bruket elles oppfyller vilkåra for dette. Dette er ein dom og ein regel som inviterer til spekulative disposisjonar. I praksis kan ein ved å forsøme vedlikehald av våningshuset kome unna buplikta på denne måten. Resultatet er i mange høve at ein premierer medviten forsøming av vedlikehaldet på eigdommen. Her bør lovverket etter sakshandsamar si meining endrast. Sjølv om dette er ei side ved buplikt-regelverket ein ikkje skal ta stilling til i denne høyringa, meiner sakshandsamar at dette er så viktig at det høyrer med i ein sidekommentar om kva utfordringar kommunane har med bupliktregelverket generelt.

#### Konsesjonsgrenser

Statistikken over eigedomsstorleik for landbrukseigedommar i Stranda kommune fordelt etter arealgrenser for **konsesjon** viser følgjande effektar av den framlagde forslaget til endring av konsesjonsgrensene:

	<b>Tal eigedommar med bygningar basert på dagens arealgrense &gt; 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jordbruksareal og/eller &gt; 100 dekar totalareal</b>	<b>Tal eigedommar med bygningar basert på forslag ny arealgrense &gt; 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jordbruksareal og/eller &gt; 100 dekar totalareal</b>	<b>Reduksjon (tal eigedommar /prosent)</b>
Konsesjon	177 (≥25) + 97 (≥ 100) = 274	134 (≥35) + 97 (≥100) = 231	43 (16%)

Sakshandsamar viser til kommentaren under omtalen av odel/buplikt, fordi det ein også her må forhalde seg til eit dårleg kvalitetssikra statistikkgrunnlag.

Endring av arealgrensene for konsesjon påverkar som ein ser svært mange bruk i Stranda kommune (og i landet som heilskap). Konsekvensane av dette kan dermed bli dramatiske i ein kommune som Stranda. Sakshandsamar meiner forslaget vitnar om historieløyse om kva betydning den særmerkte

konsesjonslovgjevinga Noreg har hatt å seie for den vellukka norske samfunnsmodellen m.o.t. eigarskap til naturressursane (inkl. vasskraftressursane), ein sjølveigande bondestand og fordeling av ressursane i samfunnet på generell basis og også indirekte på busetjingsmønsteret. Forslaget vil verte eit gedigent eksperiment som attpåtil er svært mangelfullt utgreidd med omsyn til konsekvensar. Sakshandsamar stiller seg sterkt tvilande til om kommunen bør gi klare tilrådingar så lenge det ikkje ligg føre ei brei konsekvensutgreiing der effektane av ei ev. endring vert synleggjort på eit breitt spekter av område (for landbruksnæringa, busetjing, eigedomsstruktur/-marknad, eigarskap til arealressursar m.m.fl.).

Sakshandsamar vil likevel peike på ein del sentrale problemstillingar ein, i alle fall og uansett kva ein vel å gjere, bør vurdere:

#### *Faren for oppkjøp av jord- og skogressursar*

Ved ein stor grad av frislepp av eigedomsomsetjinga er faren stor for at landbrukseigedommar vert investerings-/spekulasjonsobjekt med eit anna føremål enn landbruk. I stor skala ser ein dette i dag såkalla *landran* (land grabbing), jf.: <https://no.wikipedia.org/wiki/Landran>

Sjølv om det norske samfunnet er meir robust og i sterkare grad vil kunne motstå slike dei verste konsekvensane, vil ein med relativt stort sannsyn oppleve oppkjøp som er motiverte ut i frå andre omsyn enn matproduksjon, t.d.:

- I by/tettstadnære område: framtidige tomteområde
- I fjellområde: tilgang til store utmarksområde, fallrettar eller potensielle hyttefelt
- Kyst/sjønært: fritidsbusetnad og eller potensielle tomteverdiar
- Verdikjedetankegang: matvarekjeder som kjøper opp gardsbruk for å få kontroll på heile verdikjeda (vertikal integrasjon)

Om ikkje alle desse døma er like aktuelle i vår kommune, vil vi kunne få utslag også her.

Forslaget om å kunne kjøpe konsesjonsfritt etter 5 års leige vil medføre at konsesjonar går utanom offentleg handsaming sjølv om det offentlege si rolle i eigedomskjøp er sterkt redusert allereie (t.d. ved avvikling av forkjøpsretten). Kommunane får med andre ord mindre styring og innverknad på utforminga av viktige delar av lokalsamfunna.

#### *Prisutviklinga på landbrukseigedommar*

Med liberalisering av konsesjonslovgjevinga vil betalingsviljen bli fristilt frå avkastninga ved jord-/og/eller skogproduksjon. Det er i dag vanskeleg for mange ungdommar som ønskjer seg inn i bondeyrket å kome inn i næringa. Den prisreguleringa ein har hatt fram til no har teke sikte på at prisen på landbrukseigedommar skal spegle denne verdien, og at prisen skal «...tilgodesjå ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling». Sakshandsamar er av den oppfatning av frislepp vil gjere det vanskelegare for ungdom å kome inn i næringa og at dette er eit mykje viktigare omsyn å ta enn «forenkling». Ei (delvis) oppheving av konsesjonslova tener dessutan dei som ønskjer seg ut av næringa meir enn dei som vil inn.

#### *Enklare frådelingsreglar*

Eitt av forslaga i framlegget til nytt regelverk er at reine skogeigedommar ikkje skal ha priskontroll. I praksis kan dette opne for at ein «slaktar» eigedommen ved å selje unna jordbruksarealet for m.a. å kunne hente ut høgare pris på eigedommen.

Det norske landbruket har i lange tider vore basert på den sjølveigande bonden og familiefjordbruk. Oppheving av priskontrollen vil lett kunne føre til jordakkumulasjon, dvs. at eigedomsretten vert samla på få/færre hender, og gjerne dei mest kapitalsterke. Det norske samfunnet og den norske bonden er ikkje tent med ei slik utvikling. Det finst mange døme på land der slike tendensar har fått verke over tid og der ein ser svært uheldige konsekvensar av dette i form av jordakkumulasjon, t.d. i Skotland. I Danmark er denne utviklinga i ein tidleg fase, men tendensen er heilt klar.

#### *Konsesjonsfritt kjøp ved leige i 5 år*

Eitt anna forslag er at dersom ein har leigd jord i fem år, skal vedkomande kunne kjøpe den konsesjonsfritt. Det er lett å skjønne at dette er eit stort smotthol for å kunne gå utanom konsesjonslovverket/priskontrollen, jf. t.d. fleire presseoppslag om opsjonsavtalar.

Dersom ein går inn for enklare/meir liberalt regelverk for konsesjon/frådelingar bør ein etter sakshandsamar si meining ikkje grunngi såpass fundamentale endringar med at regelverket skal bli

enklare, utan å vurdere konsekvensar i eit større og lengre perspektiv. Det er å løyne dei reelle effektane som tvillaust er ytterlegare bruksrasjonalisering. Dersom *det* er ønska effekt er det for så eit legitimt mål, men då må ein uttrykke dette i reine ord og ikkje kamuflere det som «forenkling».

### **Samla vurdering**

Forslaget som er sendt ut på høyring er svært mangelfullt utgreidd. Høyringa dreiar seg om heilt grunnleggjande forhold ved det norske samfunnet, og det bør stillast større krav til å få belyst konsekvensar av forslaga enn det som er tilfelle i denne saka.

Departementet har etter sakshandsamar si vurdering gjort ein altfor lettvinne analyse av konsekvensane av dei lovendingane som er foreslegne. Det er heller ikkje enkelt å gjere gode og sikre analyse av verknadene på kommunenivå. Det er p.t. ikkje utarbeidd statistikk set oss i stand til å kome fram til konsekvensanalysar fordi offentleg statistikk ikkje er utforma slik at ein utan vidare kan trekkje relevante analysar. Intervalla i bruksstoreleik i offentleg statistikk (SSB, Landbruksdirektoratet) korresponderer ikkje utan vidare med dei intervalla ein har behov for å samanlikne.

Sakshandsamar har førespurd landbruksavdelinga på fylket om dei kan hjelpe til med statistikk som gir direkte svar på konsekvensane (t.d. endringa i tal bruk som vert omfatta av buplikt/konsesjon). Å gå gjennom andre datakjelder (t.d. gardskartinformasjon/jordregister) for alle bruk i kommunen er også ein svært krevjande prosess. Slik statistikk burde sjølvstøtt vore lagt til rette, i det minste på kommunenivå og aller helst på grendenivå, dersom ein skal kunne forhalde seg analytisk til konsekvensar av endringar.

Oppsummert meiner sakshandsamar at samtlege av forslaga til endringar (konesjonslov, prisforslag, odel og buplikt) krev vesentleg grundigare utgreiingar før ein kan ta faktabaserte avgjerder i spørsmåla som er stilt i høyringa. På grunnlag er erfaringar med handsaminga av regelverket og dei forenkla og til dels usikre statistiske analysane ein har klart å skaffe kan eg ikkje sjå at endringane vil fremje ei utvikling av landbruket i ei retning kommunen er tent med.

### **Vedlegg:**

<b>Dok.dato:</b>	<b>Vedlegg:</b>	<b>Dok.ID</b>
27.06.2016	Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten	194645
27.06.2016	Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo(1).pdf	194644
30.06.2016	Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring a(1)	194852
08.08.2016	Høyringsnotat - lovendingar	195635
18.09.2016	Høyringsnotat_klargjering	197266

### **Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.**

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven) mv.
  - Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)
  - Lov om jord (jordlova)