



## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 16/01503-2  
Arkivkode. ---  
Saksbehandler Ingvill Leira

| Saksgang                              | Møtedato   | Saknr |
|---------------------------------------|------------|-------|
| 1 Utval for nærings- og tiltaksarbeid | 13.09.2016 | 21/16 |

### Høyring - Forslag til endring i konsesjonslova, jordlova og odelslova

**Utval for nærings- og tiltaksarbeid har behandlet saken i møte 13.09.2016 sak 21/16**

### Møtebehandling

#### Votering

1. Alternativ 2 vart samrøystes vedteke.
2. Framlegg frå administrasjonen vart samrøystes vedteke.
3. Alternativ 2 vart samrøystes vedteke.
4. Alternativ 1 vart samrøystes vedteke.
5. Alternativ 1 vart samrøystes vedteke.
6. Alternativ 1 vart samrøystes vedteke.
7. Alternativ 1 fekk 8 røyster, 1 røysta for alternativ 2 .
8. Framlegg frå administrasjonen vart samrøystes vedteke.

#### Vedtak

1. Voss kommune støttar ikkje regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova. Dette er med på å opne opp marknaden for kjøparar med andre motiv enn landbruksdrift, ein auka fritidsbusetnad på gardane og på sikt ei fråflytting frå bygdene. Ein høg prisauke kan og gjera det vanskeleg for unge nye bønder å kome inn i landbruket.
2. Voss kommune stør regjeringa sitt framlegg om å få priskontrollen i konsesjonslova som ei forskrift, noko som vil tydeleggjera reglane betre.
3. Voss kommune stør ikkje regjeringa sitt framlegg om å utelate skogseigedomar i priskontrollen i konsesjonslova. Skogseigedomane høyrer naturleg inn under landbruksregelverket med omsyn til forvaltning. Det kan òg bidra til ei uheldig utvikling av eigedomsstrukturen med omsyn til skogseigedomar.
4. Voss kommune ynskjer å ha reglane om priskontroll ved overtaking av eigedom utan hus, slik som dei er i dag.
5. Voss kommune ynskjer ikkje ei endring av §12 i jordlova som vil gjera unntak for eigedomar som ynskjer å dela frå tun og selja resteigedomen til naboeigedom.

6. Voss kommune ynskjer ikkje eit unntak i §12 i jordlova som opnar for å skilje frå tomter til bustadhus, fritidshus og naust under 2 daa som ikkje ligg på jordbruksareal.
7. Voss kommune ynskjer ikkje ei endring i §8 i jordlova i høve kravet til 10-årige leigekontraktar, driftsmessige gode løysingar og mynde til kommunen ved å leiga vekk jord som ikkje har vorte drive.
8. Voss kommune stør regjeringa sitt forslag om at eit vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg.

### **Administrasjonen si innstilling:**

1. **Alternativ 1:** Voss kommune støttar regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova. Dette er med på å auke marknaden for konsesjonspliktige landbrukseigedommar, styrkja eigedsretten og gjera landbruksbyråkratiet enklare.

**Alternativ 2:** Voss kommune støttar ikkje regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova. Dette er med på å opne opp marknaden for kjøparar med andre motiv enn landbruksdrift, ein auka fritidsbusetnad på gardane og på sikt ei fråflytting frå bygdene. Ein høg prisauke kan og gjera det vanskeleg for unge nye bønder å kome inn i landbruket.

2. Voss kommune stør regjeringa sitt framlegg om å få priskontrollen i konsesjonslova som ei forskrift, noko som vil tydeleggjere reglane betre.

3. **Alternativ 1:** Voss kommune stør regjeringa sitt framlegg om å utelate skogseigedomar i priskontrollen i konsesjonslova. Dette vil gjere arbeidet med priskontrollen og forvaltninga enklare.

**Alternativ 2:** Voss kommune stør ikkje regjeringa sitt framlegg om å utelate skogseigedomar i priskontrollen i konsesjonslova. Skogseigedomane høyrer naturleg inn under landbruksregelverket med omsyn til forvaltning. Det kan òg bidra til ei uheldig utvikling av eigedsstrukturen med omsyn til skogseigedomar

4. **Alternativ 1:** Voss kommune ynskjer å ha reglane om priskontroll ved overtaking av eigedom utan hus, slik som dei er i dag.

**Alternativ 2:** Voss kommune stør regjeringa sitt framlegg om å utelate priskontroll for landbrukseigedomar under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

5. **Alternativ 1:** Voss kommune ynskjer ikkje ei endring av §12 i jordlova som vil gjera unnatak for eigedomar som ynskjer å dela frå tun og selja resteigedomen til naboeigedom.

**Alternativ 2:** Voss kommune stør regjeringa sitt framlegget om å opne opp i jordlova §12 for frådeling av tun og sal av resteigedom til naboeigedom med minst 5 daa.

6. **Alternativ 1:** Voss kommune ynskjer ikkje eit unntak i §12 i jordlova som opnar for å skilje frå tomter til bustadhus, fritidshus og naust under 2 daa som ikkje ligg på jordbruksareal.

**Alternativ 2:** Voss kommune ynskjer eit unntak i §12 i jordlova for tomter til bustadhus, fritidshus og naust under 2 daa, som ikkje ligg på jordbruksareal.

7. **Alternativ 1:** Voss kommune ynskjer ikkje ei endring i §8 i jordlova i høve kravet til 10-årige leigekontraktar, driftsmessige gode løysingar og mynde til kommunen ved å leiga vekk jord som ikkje har vorte drive.

**Alternativ 2:** Voss kommune ynskjer ei endring i §8 i jordlova fjernar kravet til 10-årige leigekontraktar, driftsmessige gode løysingar og mynde kommunen har til å leiga vekk jord som ikkje har vorte drive.

8. Voss kommune stør regjeringa sitt forslag om at eit vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg.

### **Vedlegg:**

Høyringsbrev.pdf

Høyringsnotat - Forslag til endring av konsesjonslova.pdf

Klargjering av høyringsnotat.pdf

### **Fakta om saka:**

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag om endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova. Endringsforslaga er hovudsakleg ei oppfølging av Stortinget sitt oppmodingsvedtak nr. 483 til 490.

Føremålet med konsesjonslova er å regulera og kontrollera omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern av landbruket sine produksjonsareal, og eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet. Det skal takast omsyn til framtidige generasjonars trong, landbruksnæringa, trongen for utbyggingsgrunn, omsyn til miljøet, naturverninteresser og busetjing. I tillegg skal prisen vurderast, ein skal sikra seg at nye eigarar er skikka og om konsesjon gjev driftsmessige gode løysingar.

Jordlova 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.

Føremålet til odelslova er å halda landbrukseigedommar i slekta, stabilisere eigarstrukturen og sikra «bonden sin rett til jorda». Historisk sett var odelsretten eit vern mot statsmakta.

Dette er i stor grad politiske og ideologiske val der trua på regulering står for den eine retninga og trua på ein friare marknad står for den andre. Under fleire av punkta vert det difor lagt fram to forslag til vedtak.

Høyringsfristen er sett til den 26. september 2016.

## **Regjeringa og departementet sine endringar:**

1. Ei heving av arealgrensene for konsesjonsplikt ved overtaking/kjøp av eigedom med hus og lovbestemt buplikt frå 25 daa til 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord. Som ei følge av denne endringa vil og arealgrensene i odelslova bli endra på same måte. Endringane fører til at det vert færre eigedomar med konsesjonsplikt, lovbestemt buplikt og odel.
2. Ein heimel for priskontroll som ei forskrift til konsesjonslova, og ikkje som i dag kor priskontrollen vert fastsett gjennom rundskriv. Det er og ynskjeleg å ikkje ha priskontroll på reine skogseigedomar.
3. Priskontroll ved overtaking/kjøp av eigedom med hus, skal følge arealgrensa på 35 daa og priskontroll på eigedomar over dette. Reine skogseigedomar skal ikkje takast med ved vurdering om priskontroll. I dag er det priskontroll på eigedomar med 25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord og/eller meir enn 500 daa produktiv skog, og kor prisen er over kr 3 500 000,-.
4. Ved overtaking/kjøp av eigedomar utan hus er det sendt ut to alternative lovtekstar. Alternativ 1 inneber å halde på gjeldande reglar om at det alltid skal vere priskontroll ved overtaking/kjøp av eigedom utan hus som skal brukast til landbruksføremål. I alternativ 2 er det forslag om unntak av priskontroll ved overtaking/kjøp av eigedom til landbruksføremål som er under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.
5. Eit unntak om løyve til å dela frå jord til naboeigedommar i aktiv drift, heimla i jordlova. Dette gjeld når det skal delast frå tun, på maksimalt 5 daa. Salet av resteigedommen må gå til nabo som grensar til resterande eigedom eller som har leigd jord i minst 5 år. Departementet ynskjer innspel til kor mykje jordbruksjord ny eigar skal ha ved kjøp av tilleggsjord. Det er forslag om at ny eigar av tilleggsjord må minst ha 5 da jordbruksareal i aktiv drift eller 25 da produktiv skog.
6. Det er forslag om unntak etter jordlova og delingsparagrafen når grunneigar vil dele frå ei tomt utan hus, under 2 da, til bustad, fritidsbustad eller naust. Forslaget gjeld berre på areal som ikkje er jordbruksareal. Forslaget endrar ikkje plikten til å søkja om deling etter plan- og bygningslova.
7. Fleire punkt i §8 om driveplikt i jordlova: - oppheva kravet om leigeavtalar på minst 10 år. – Oppheva kravet om at leigejord skal vere tilleggsjord til annan eigedom, og dermed kravet om driftsmessige gode løysingar. – Oppheva kommunen sitt mynde til å leige vekk jorda i saker kor eigar har fått pålegg om brot på driveplikta. – Kravet om skriftleg leigekontrakt vil fortsatt gjelde. – Det vil innførast ei plikt om at kommunen skal ha ein kopi av leigeavtalen. – Kravet om at driveplikta er varig for ein eigar vert og halden som i dag.
8. Det er forslag om eit tillegg i jordlova § 18 (føresegner om tilskot) om at endeleg vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg. I dag må staten få fastslå betalingsplikt ved dom.

## **Regjeringa og departementet sine vurderingar:**

Konsesjonslova sine reglar kan væra til hinder for ein effektiv marknad for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseigedommar. Dette kan mellom anna få som følge at rekrutteringa til næringa vert svekka. Vidare kan avgrensingar i marknaden gjera det vanskeleg for aktive næringsutøvarar å få kjøpt tilleggsjord, noko som igjen på sikt kan svekka moglegheitene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldande lover kan vidare vera med å dempa investeringslysta og dermed svekka driftsgrunnlaget på ein del eigedomar. Regjeringa har lagt vekt på at eigedomsretten er ein grunnleggjande rett som bør styrkjast. Bonden skal i større grad rå over egne ressursar og gjera egne val og prioriteringar. Det er og viktig å få enklare reglar, mindre byråkrati og ein meir effektiv forvaltning.

Når det gjeld overtaking/kjøp av eigedomar som er unnateke priskontroll, men kor det fortsatt er konsesjonsplikt utifrå arealgrenser, kan kommunen fortsatt setje vilkår for å ta vare på samfunnsinteressene til konsesjonslova.

Behovet for endring i delingsparagrafen i jordlova er knytt til ynskje om å skapa rasjonelle einingar i landbruket. I 2013 vart det og gjort ei oppmjuking i delingsparagrafen, som skulle vere med på å gjera det enklare for frådeling av tilleggsjord og sal til gardsbruk i aktiv drift.

Det er 185 732 landbrukseigedomar i Noreg, av desse er 170 188 med busetjing i ein eller annan form. Med ny arealgrense på 35 daa vil det bli ein reduksjon i tal konsesjonspliktige eigedomar på 3 800 totalt i landet. Medan talet på eigedomar utan buplikt i heile landet vil bli redusert med 12 500 eigedomar. Eigedomar som fell utanfor odelsova vil vere totalt i landet på 13 900 eigedomar. I dei 2 alternativa i spørsmålet om priskontroll og kor mange eigedomar som fell utanom, vil det i alternativ 1 gjelde 25 400 eigedomar, og i alternativ 2 om lag 29 250 eigedomar.

## **Administrasjonen si vurdering:**

### **Vurdering til punkt 1:**

Regjeringa har mål om høgast mogleg sjølvforsyning av beredskapsomsyn. Stortinget har vedteke mål om *"økt matproduksjon med intensjon om økt selvforsyning"*. Dette er gode målsettingar, som lovverket må stø opp om.

Føremålet med lovverket er mellom anna:

- at arealressursane skal forvaltast til samfunnet sitt beste og legge til rette for ein tenleg, variert bruksstruktur, med vekt på omsynet til busetting, sysselsetting og driftsmessige gode løysningar.
- at ressursane vert disponerte for framtidige generasjonar (jordvern, miljø, kulturlandskap).
- at omsetninga av eigendomar blir regulerte og kontrollerte for eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og mest samfunnsgagnlege eigar- og bruksforhold.

Dette er føremål som stør opp om Stortinget og regjeringa sine mål. For å nå målsettingane er det vesentleg å kunna styra bruken og omsetninga av produksjonsareal og ressursgrunnlag.

I Voss kommune er landbruket ein viktig del av næringslivet. For mange er eit gardsbruk og ein god buplass, som er med og opprettheld busetnaden i grendene. Dersom grensa for konsesjon og lovbestemt buplikt vert heva til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, vil fleire eigedomar verta fritidseigedomar. Voss er og ettertrakta som fritidsstad, og det er mange som ynskjer ein landbrukseigedom med jaktrett til fritidsbruk. Ein eigedom som ikkje treng konsesjonshandsaming, vil dessutan få ein høgare pris, noko som vil gjera det vanskelegare for unge å etablere seg som gardbrukarar. Det vil og vere langt fleire eigedomar som ikkje får lovbestemt buplikt. Ei auking i arealgrensene vil svekka føremålet i konsesjonslova om ein tenleg, variert bruksstruktur, med vekt på

omsynet til busetting, sysselsetting og driftsmessige gode løysingar. Føremålet med å disponera ressursane for framtidige generasjonar, med tanke på jordvern, miljø og kulturlandskap, vil og verta svekka.

Landbruksforvaltninga opplever i dag at fleire gardeigarar spekulerer i dagens arealgrense på 25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord, ved at dyrka jord går ut til dømes gjennom attgroing, berre for å få eigedomen under konsesjonsgrensa. Då kan prisen ved sal verta høgare. Ved ein auke til 35 daa kan ein få same tendens, berre på større gardar. Dermed vil kulturlandskapsverdiane i regionen bli trua.

Omfanget av odelslova vil, med ei endring i arealgrensene, bli redusert monaleg i regionen. Dette er eit stort steg i retninga av å avskaffa lova.

Voss er ein kommune der landbruket har mykje å seie både i høve til busetnad og til næringslivet generelt. Det er mykje som talar for at reguleringane som ligg nedfelt når det gjeld konsesjonslova og buplikt, tyder meir i positiv lei enn om ein vel å følgje regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova.

#### **Vurdering til punkt 2:**

Priskontrollen har mellom anna vore viktig for at unge som vil inn i næringa ikkje må betala for mykje for ein gard. På den andre sida gjer den det lite interessant å selja garden når prisen ikkje er høg nok til å kjøpa eit anna hus for seljaren. Det at priskontrollen vert fastsett gjennom forskrift og ikkje i rundskriv vil føra til ei tydeleggjering av reglane rundt priskontroll. I tillegg vil det vere lettare å finne ut av om eigedomen er omfatta av priskontroll, om dette er regulert i ei forskrift og ikkje i eit rundskriv.

#### **Vurdering til punkt 3:**

Å utelate skogseigedomar i priskontrollen, vil på den eine sida gjera forvaltninga enklare. I dei fleste konsesjonssaker er det bygningsmassen som utgjer den høgaste delen av prisen. For å gjera reglane enklare og å få til ei enklare forvaltning, kan ei utelating av skogseigedomar i priskontrollen vere bra.

På den andre sida kan ein ved å utelata skogseigedomar i priskontrollen bidra til at det berre er dei pengesterke aktørane som får moglegheit for å erverva skogseigedomar. Fri omsetjing av skogseigedomar kan òg føra til at det vert spekulert i å la jordbruksareal forfalla slik at dei gror att til reine skogseigedomar.

#### **Vurdering til punkt 4:**

Ved overtaking av eigedomar utan hus (som kan nyttast til heilårsbustad), er det i dag priskontroll for alle eigedomar. Her er det forslag om 2 alternativ, enten å ha reglane som i dag, eller å endra det til at det ikkje er priskontroll på landbrukseigedomar under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord. Vurderinga med ei heving av arealgrensa i konsesjonslova er den same her, som under punkt 1. Difor vil alternativ 1 vere ynskjeleg å halda på.

#### **Vurdering til punkt 5:**

Med ei endring i jordlova § 12, vil det bli enklare å dela frå tun og selje resteigedomen til

ein nabo som grensar til eigedomen eller som har leigd jorda. I Voss kommune er dette noko som vert praktisert allereie. Effekten av det er at tuna ofte endar som fritidseigedom. Det er og mykje som tyder på at lokale eigarar som bur tett inn på landbruksjorda har ein meir aktiv og framtidsretta form for forvaltning av dei lokale landbruksressursane enn dei som bur lengre borte. Det same gjeld dei som eig kontra dei som leiger jorda. Det er meir attraktivt å investera i eigen jord, samanlikna med leigd jord. I 2013 vart paragrafen om deling sist endra. Jordlova gjekk då vekk frå forbodet om deling, til ei meir oppmjuking av regelverket. På den eine sida vil dette føra til noko mindre byråkrati og større sjølvråderett for eigar. På den andre sida kan tun og busetnad verta endå meir prega av fritidseigedomar. Dessutan vil det fort bli konflikthar mellom næringsdrivande i landbruket og tuna (tomtene) som ligg inntil jordbruksareal. Dette er noko som og gjeld i vurderinga for det neste punktet (punkt 6). I dag må delingssaker bli handsama etter både jordlov og plan- og bygningslov. Med ei endring i jordlova, som no ligg føre, vil delingssakene berre verta handsama etter ei lov, og dermed ein faginstans mindre.

I endringa er det og forslag om at ny eigar av tilleggsjord, bør ervervar ha minst 5 da jordbruksareal i aktiv drift, eller minst 25 dekar produktiv skog. Det å setje krav om aktiv drift, vil vere med på å hindre store oppkjøparar av jord. Det at jorda er fordelt på mange, er ein av grunnpilarane i landbruket og samfunnet i dag. Kjøp av tilleggsjord i tilknytning til aktiv drift er viktig for å styrkje gardsbruka som finst i dag.

#### **Vurdering til punkt 6:**

Landbruks- og matdepartementet foreslår ei endring i jordlova og delingsparagrafen (§12), slik at grunneigarar kan dela frå ei tomt utan hus, under 2 daa, til bustad, fritidsbustad eller naust. Forslaget gjeld areal som ikkje er jordbruksareal. Forslaget skal gjera regelverket enklare, byråkratiet mindre og sjølvrådet retten over landbrukseigedomen sterkare. Det må framleis søkjast etter plan- og bygningslova og opprettast ein ny grunneigedom. Samtidig skal tomta vere i eit område med «areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.», jf. Plan- og bygningslova, elles blir det ei dispensasjonssak frå gjeldande arealplan. Nye tilkomstvegar må søkjast om.

Ei slik endring i jordlova kan føra til ein høgare grad av oppsplitting mellom jordbruksareala, meir driftsvanskar, meir konflikt mellom landbruksinteresser og andre interesser, samt at kulturlandskapet vil kunna bli meir oppstykket.

#### **Vurdering til punkt 7:**

Reglane om driveplikt står i jordlova § 8. Så lenge kravet til varig driveplikt for grunneigar, og krav til skriftlege leigekontraktar står ved lag, vil ikkje departementet sine endringar utgjere nokon stor endring i praksis i høve til stoda i dag. Erfaringar frå landbrukskontoret tilseier at det kan bli fleire «lovlege» leigekontraktar, om 10 års-leigetid fell vekk. Det er mange, som står føre generasjonsskifte eller sal, som vegrar seg mot å inngå slike kontraktar. Kommunen skal fortsatt ha kontroll med at dyrka jord vert drive, men oppfølging vert enklare.

Samstundes kan korte leigeavtalar føra til forfall av innmark ved at leigetakar då ikkje tek naudsynte investeringar som til dømes grøfing, kalking og jordarbeiding. 10-årige avtalar vil vera viktig for dei som investerer langsiktig og må ha leigeavtalar over tid.

#### **Vurdering til punkt 8:**

Det å gjere det enklare at eit vedtak om tilbakebetaling av tilskot kan inndrivast som

tvangsgrunnlag for utlegg, og at handsaminga ikkje må ha ein dom på betalingsplikta, er positivt. Dette vil spara ressursar i samfunnet, og det vil mest sannsynleg skjerpa dei som søker tilskot.

Sidan saka i stor grad er eit politisk val, legg administrasjonen fram to forslag til vedtak under fleire av punkta i høyringa.



**Høyringsbrev.pdf**



**Høyringsnotat -  
Forslag til endring a**



**Klargjering av  
høyringsnotat.pdf**

**RETT UTSKRIFT**

**DATO 19.september.2016**