



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

Landbruks- og matdepartementet

Melding om vedtak

Vår ref
2016/2351/7/V60

Deres ref:
16/570

Saksbehandler
Hans Magnus Sætra, 37 19 95 67

Dato
16.09.2016

Høringssvar - forslag til endringer i konsesjonsloven mv., jordloven og odelsloven

Her er saksprotokoll med behandling og vedtatt uttalelse fra kommunestyret i Tvedestrand til høringen om endringer i konsesjonslov, jordlov, odelslov m.m. Fullstendig saksprotokoll med saksframlegg ligger bak.

Saksprotokoll i Kommunestyre - 13.09.2016

Behandling

Kåre Haugaas (Sp) fremmet rådmannens alternativ 1.

Kommunestyret støtter følgende forslag (rådmannens forslag):

- At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

De øvrige forslagene til endringer i jordloven og konsesjonsloven frarådes med den begrunnelse som er gitt i saksutredningen. Skulle disse likevel bli vedtatt anbefaler kommunestyret følgende:

- Som vilkår for unntak fra jord- og konsesjonslovbehandling ved salg av eiendom som tilleggsareal bør settes at kjøpers eiendom har mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skogareal.
- Starttidspunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for samme unntak, skal være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten.

Innstilling fra teknikk, plan- og naturkomite:
Haugaas sitt forslag:

11 stemmer
14 stemmer og vedtatt

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781

Vedtak

Kommunestyret støtter følgende forslag (rådmannens forslag):

- At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

De øvrige forslagene til endringer i jordloven og konsesjonsloven frarådes med den begrunnelse som er gitt i saksutredningen. Skulle disse likevel bli vedtatt anbefaler kommunestyret følgende:

- Som vilkår for unntak fra jord- og konsesjonslovbehandling ved salg av eiendom som tilleggsareal bør settes at kjøpers eiendom har mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skogareal.
 - Starttidspunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for samme unntak, skal være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten.
-

Med hilsen

Hans Magnus Sætra
landbruksrådgiver



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2016/2351-5

Arkiv: V60

Saksbeh: Hans Magnus Sætra

Dato: 29.08.2016

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato

Høringssvar - forslag til endringer i konsesjonsloven mv., jordloven og odelsloven

Rådmannens forslag til vedtak

Alternativ 1

Kommunestyret støtter følgende forslag (rådmannens forslag):

- At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

De øvrige forslagene til endringer i jordloven og konsesjonsloven frarådes med den begrunnelse som er gitt i saksutredningen. Skulle disse likevel bli vedtatt anbefaler kommunestyret følgende:

- Som vilkår for unntak fra jord- og konsesjonslovbehandling ved salg av eiendom som tilleggsareal bør settes at kjøpers eiendom har mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skogareal.
- Starttidspunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for samme unntak, skal være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten.

Alternativ 2

Kommunestyret støtter følgende forslag (departementets forslag):

- Arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom, lovbestemt boplikt og odlingsjord heves fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- 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 unnlates hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
- At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift
- Fradeling av bebygde tun på maksimalt 5 dekar unntas fra søknadsplikt etter jordloven. Dette på vilkår av at:
 - ✓ 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 jordbruksjord, må eiendommen arealet legges til være i drift.

- ✓ Den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis det dreier seg om jordbruksareal, har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
- ✓ Det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.
- Fradeling av ubebygd tomt på inntil 2 dekar til bolig, fritidsbolig eller naust unntas fra søknadsplikten etter jordloven.
- Kravet til 10-års leieavtaler for å oppfylle driveplikten etter jordloven oppheves.
- Kravet til at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom og at avtalen skal føre til en driftsmessig god løsning oppheves.
- Jordeier får plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.
- Kommunens adgang til å inngå avtale om bortleie av jord, når pålegg om bortleie ikke etterkommes, oppheves.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18 støttes.

Saksprotokoll i Teknikk-, plan og naturutvalg - 06.09.2016

Behandling

Kristian Knutsen fremmet alternativ 2

Kåre Haugaas fremmet alternativ 1

Ved voteringen ble forslaget til Knutsen tilrådd med 5 mot 4 stemmer.

Innstilling

Kommunestyret støtter følgende forslag:

- Arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom, lovbestemt boplikt og odlingsjord heves fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Priskontroll ved erverv av rene skogseiendommer 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 unnlates hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
- At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift
- Fradeling av bebygd tun på maksimalt 5 dekar unntas fra søknadsplikt etter jordloven. Dette på vilkår av at:
 - ✓ 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 jordbruksjord, må eiendommen arealet legges til være i drift.
 - ✓ Den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis det dreier seg om jordbruksareal, har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
 - ✓ Det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.
- Fradeling av ubebygd tomt på inntil 2 dekar til bolig, fritidsbolig eller naust unntas fra søknadsplikten etter jordloven.
- Kravet til 10-års leieavtaler for å oppfylle driveplikten etter jordloven oppheves.
- Kravet til at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom og at avtalen skal føre til en driftsmessig god løsning oppheves.
- Jordeier får plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

- Kommunens adgang til å inngå avtale om bortleie av jord, når pålegg om bortleie ikke etterkommes, oppheves.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18 støttes.

Saksprotokoll i Kommunestyre - 13.09.2016

Behandling

Kåre Haugaas (Sp) fremmet rådmannens alternativ 1.

Kommunestyret støtter følgende forslag (rådmannens forslag):

- *At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift.*
- *Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.*

De øvrige forslagene til endringer i jordloven og konsesjonsloven frarådes med den begrunnelse som er gitt i saksutredningen. Skulle disse likevel bli vedtatt anbefaler kommunestyret følgende:

- *Som vilkår for unntak fra jord- og konsesjonslovbehandling ved salg av eiendom som tilleggsareal bør settes at kjøpers eiendom har mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skogareal.*
- *Starttidspunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for samme unntak, skal være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten.*

Innstilling fra teknikk, plan- og naturkomite:	11 stemmer
Haugaas sitt forslag:	14 stemmer og vedtatt

Vedtak

Kommunestyret støtter følgende forslag (rådmannens forslag):

- At det bør ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til praktisering av priskontroll og gjerne samle dette i en forskrift.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

De øvrige forslagene til endringer i jordloven og konsesjonsloven frarådes med den begrunnelse som er gitt i saksutredningen. Skulle disse likevel bli vedtatt anbefaler kommunestyret følgende:

- *Som vilkår for unntak fra jord- og konsesjonslovbehandling ved salg av eiendom som tilleggsareal bør settes at kjøpers eiendom har mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skogareal.*
- *Starttidspunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for samme unntak, skal være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten.*

Bakgrunn for saken

Landbruks- og matdepartementet har sendt endringer i landsbrukslovverket på høring. I høringsnotatet datert 27. juni 2016 foreslås det omfattende endringer i følgende lover:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)

- Lov om jord (jordlova) og
- Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

I 2014 foreslo regjeringen å fjerne konsesjonsloven og dermed også boplikten. Stortinget ønsket ikke dette og sendte saken tilbake til regjeringen. Stortinget ba regjeringen utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike endringsforslag i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. I tillegg fremmer Landbruks- og matdepartementet (LMD) forslag om endringer av jordlovens regler knyttet til driveplikt, bestemmelser om deling av landbrukseiendom, samt regler ved vedtak om tilbakebetaling av tilskudd. Hovedbegrunnelsene for endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom.

De enkelte endringsforslagene:

1) Arealgrenser for konsesjon og odel

- Heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Totalarealgrensen på 100 daa foreslås ikke endret.
- Fjerne arealgrensen for skog (500 daa produktiv skog) ved erverv av bebygde landbrukseiendom fra nær slekt (lovbestemt boplikt) og kun knytte dette til dyrka jord (se kulepunktet over).
- Heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller 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 for priskontroll fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven.
- Priskontroll ved erverv av rene skogseiendommer 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 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og tilleggsskog.

- Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og unntak fra konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis:
 1. Eier kun deler fra tun, inkl. bolighus, ikke mer enn 5 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 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 presiserer 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 matrikkelloven 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 salgsavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom (inntil 5 daa tun). Departementet ber dog om forslag til alternative kontrolløsninger.

4) Fradeling av tomter

- 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 tidshorisont 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.

Problemstilling

Kommunestyret skal ta stilling til om de støtter departementets forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven eller ikke.

Faglige vurderinger

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. Forvaltinga 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 friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

Et hovedpunkt i begge er et mål om eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen. Bak dette ligger det et ønske om å bedre eiendomsstrukturen i landbruket etter flere hundre år med oppstykkning av arealene. Lovgiver (Stortinget) har et stort fokus på at det er et stadig større samfunnskrav, eller markedskrav om en vil, til effektivitet i landbruket. Dette medfører et rasjonaliseringspress på eiendomsstrukturen.

Rådmannen finner det noe underlig at det ikke foreligger større vurderinger av endringsforslagene opp mot lovenes formålsparagrafer. Siden formålsparagrafene ikke er foreslått endret må en anta at målene med lovene fortsatt skal være de samme.

Endringsforslagene begrunnes blant annet med ønske om å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom. Dagens eiendomsstruktur både i Tvedestrand og i andre områder gir en indikasjon på at den relativt ubegrensede råderett grunneierne i tidligere tider hadde

over egen eiendom ikke utelukkende førte til en effektiv eiendomsstruktur etter dagens krav. Dersom de private interessene skal styre uten offentligrettslige krav vil løsningene kunne bli kortsiktige og driftsmessig uheldige for landbruket.

1) Om forslaget til endrede arealgrenser for konsesjon og odel

En virkning 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. Kjøper må ha konsesjon for ervervet, og selger ønsker gjerne å selge slik at denne lettest mulig kan innvilges. I denne prosessen vil kommunen i mange tilfeller få til en løsning som gir en god driftsmessig løsning. Dette kan være viktig også ved salg av mindre landbrukseiendommer med under 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Arronderingsmessig kan det være mye å oppnå ved salg av mindre teiger som tilleggsjord til naboen. Det offentlige mister muligheten til å påvirke løsninger i denne retningen for en rekke mindre bruk hvis arealgrensen heves, noe rådmannen anser som uklokt, dersom det er et mål om en variert bruksstruktur tilpasset de naturgitte forholdene i området.

Heving av arealgrensen i odelsloven kan være effektivt, dersom det er et mål om at flere landbrukseiendommer skal kunne legges ut for fritt salg. Odelsloven gir i dag nær slekt adgang til å erverve landbrukseiendommen ("ta gården på odel"), dersom far eller mor forsøker å selge eiendommen på det frie markedet. Det er noe underlig at regjeringen ikke foreslår omfattende endringer av odelsloven, all den tid målet med endringene er å øke råderetten over egen grunn og redusere byråkratiet.

2) Om forslaget til endringer av priskontroll etter konsesjonsloven

Om *beløpsgrensen for priskontroll* fastsettes gjennom forskrift eller rundskriv er i praksis lite relevant for kommunen. Men det er på overtid at det ryddes opp i alle rundskrivene knyttet til priskontrollen. At det nå foreslås å ta et ordentlig tak i dette, skal regjeringen ha honnør for.

Priskontroll ved erverv av *rene skogeiendommer* foreslås opphevet. Dette skal gjelde uavhengig av om eiendommen er bebygd eller ubebygd. 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 i form av «grønn industri» og bruk av biomasse.

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 avkastningen 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 kapitalen som er innsatt. Dette betyr at skog skal verdsettes etter et langsiktig avkastningsverdi-/bruksverdi prinsipp. Så langt har dette vært gjeldende prinsipp i landbrukspolitikken og i regelverket.

Hvis en forutsetter at kjøpere av skogeiendom er økonomisk rasjonelle, dvs. at de ønsker en forrentning av innsatt kapital minst på linje med andre kapitalplasseringsmuligheter, burde ikke en priskontroll være en ulempe for kjøperen. Hvis den avtalte prisen begrunnes i den totale avkastningen eiendommen kan gi, er det ingen grunn til å frykte en priskontroll. Kjøpes eiendommen som tilleggsareal skal også eventuelle positive effekter dette har for avkastningen på den samla eiendommen regnes med.

Det er i tilfeller selgeren oppnår en høy pris at den offentlige priskontrollen kan føre til at det ikke er et langsiktig økonomisk grunnlag for å godta den avtalte kjøpesummen. Dette kan igjen føre til avslags på konsesjonssøknad. Spørsmålet er om det offentlige har en tilstrekkelig interesse i langsiktige og driftsøkonomiske løsninger, slik det er viktig å ha priskontrollen som et virkemiddel. For kjøpere som ikke har fokus på forrentning og som samtidig er godt bemidlet, så er priskontrollen naturligvis en ulempe. For unge mennesker som vil inn i landbruksnæringen vil priskontrollen bidra til en lavere inngangsbillett til næringen og de kan i bruke en større andel investeringsmidler på eksempelvis maskiner og driftsutstyr.

Det hevdes at priskontrollen hindrer ny næringsutvikling. Dette må i så fall komme av at priskontrollen hindrer potensielle kjøpere som ikke krever forrentning av investeringen. Ønsket om å innskrenke priskontrollen har bakgrunn i et ønske om mindre offentlig innblanding om mer privat råderett. Rådmannen kan ikke se logikken i at dette vil bidra til lønnsom næringsvirksomhet med utgangspunkt i arealressursene. Videre vil ikke en redusert priskontroll bidra til rekruttering innen næringen.

I mange områder, Tvedestrand inkludert, er det behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i skogbruket for å få til gode driftsmessige løsninger. Det er viktig at prisen holdes på et nivå som gir tilgrensende naboer mulighet til å kjøpe, når skog kommer på salg. Rasjonaliseringen dette fører til gir i seg selv grunnlag for en noe høyere pris, men går prisen enda høyere vil naboene kunne bli skjøvet ut og rasjonaliseringsgevinsten uteblir hvis disse ikke eier naboskog. Likeledes vil en «priskrig» på skog gå ut over de potensielle kjøpere som ønsker å satse på skogbruk, men som er avhengig av at avkastningen står i forhold til investeringen. Spørsmålet blir dermed om det en god langsiktig løsning å stille oss i en situasjon der det er de med mye penger som styrer skogoppkjøpene?

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 eller overflatedyrka jord. På lik linje med rene skogeiendommer kan heller ikke rådmannen se at en fjerning av priskontrollen for disse eiendomstypene, vil føre til økt næringsutvikling innen landbruket.

At det vil være svært fordelaktig å få opp omsetningen av både jord- og skogbrukseiendommer, ikke minst ut fra rasjonaliseringshensyn, er det liten tvil om, men det er andre grep som er mer effektive. Redusert gevinstbeskatning er en ting, reduserte kostnader ved fradeling, matrikkelføring og oppmåling er en annen. Den viktigste faktoren som hindrer salg av landbrukseiendom er imidlertid følelser, og de er det vanskelig å gjøre noe med uten å ta tida til hjelp. Departementet viser selv til *Flemsæther, Stordal og Kroken (2011)* som for eksempel fant at 45 % av eierne som ikke bodde på eiendommen sin oppga at det var uaktuelt å selge den uavhengig av hvilken pris de ville få ved et eventuelt salg. Det ble vist til at det er følelsesmessige grunner til at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Når dette gjelder en

såpass høy andel av ubebodde eiendommer, kan en gå ut fra at andelen er enda høyere for de bebodde.

3) Om endringer knyttet til deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet mener de foreslåtte unntakene fra jordlovsbehandling og konsesjonsbehandling vil gjøre det enklere å selge tilleggsjord. Spørsmålet er om det er nødvendig med disse unntakene. I Tvedestrand kommune har det så langt uten unntak de siste 10 årene blitt gitt delingstillatelse og konsesjon ved tilleggsjordsalg. Delingssaker i LNF-områder skal fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven, så forslaget innebærer ikke særlig mindre byråkrati.

Det foreslås en del krav for de foreslåtte unntakene med maksimal størrelse på tun (5 dekar) og grense til kjøpers eiendom som de viktigste. Kravet om grense til kjøper kan bli utfordrende, noe departementet også påpeker. Mange landbrukseiendommer har mange teiger og det er tilstrekkelig at to teiger berører hverandre. Rasjonaliseringseffekten er derfor svært usikker, noe som forsterkes av at det settes som krav om at alle teiger skal selges under ett. Den driftsmessige løsningen kan dermed bli dårlig, hvis mer reelt tilgrensende naboer hadde fått kjøpe det fradelte arealet.

Departementet problematiserer kontrollen med etterlevelsen av de foreslåtte unntakene. Det foreslås innført en egenerklæring som sammen med salgsavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom. Dette kan være en grei ordning, men vil kreve kommunale ressurser med tanke på kontroll av og evt. tilbakemelding på egenerklæringene. Et av målene med endringene skal være forenkling både for publikum og byråkrati. Rådmannen kan ikke se ikke den store gevinsten for noen av partene. Den viktigste ulempen er at insentivet selger føler for å søke veiledning hos jordlovs- og konsesjonsmyndighet i innledende faser av en salgsprosess reduseres.

Det forslås også at samme unntak skal gjelde ved salg av hele eiendommen, unntatt tun på inntil 5 daa, til noen som har *leid dyrkajorda i 5 år eller mer*, uten krav til tilgrensende eiendom. Rådmannen anser dette som et forslag som kan bidra til langsiktig dårlig driftsløsninger. Leiemarkedet styres en del av personlige motsetnings- eller vennskapsforhold og dette veier ofte tungt og kan ha mer å si for et leieforhold enn hva som er driftsmessig rasjonelt. Det er ofte individuelle og kortsiktige forhold som er bestemmende for leieforhold, og i jordbrukssammenheng er 5 år svært kort sikt. Dette medfører at det driftsmessig er mange «halvgode» leieforhold som dagens bruker må akseptere, men som på lang sikt ikke er bærekraftige. Forslaget om å åpne for «enklere» omsetning av leiejord, kan en på sikt oppnå en eiendomsstruktur preget av stor teigblanding. Det er vanskelig å se at dette skal gagne «framtidige generasjonar sine behov».

Rådmannen er skeptisk til virkningen av unntaket fra kravet til delingssøknad, Hvis forslagene 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 det tidspunktet kommunen mottar kopi av leiekontrakten, og ikke når partene sender den til kommunen. Kommunen har ingen mulighet til å føre kontroll med når en kontrakt er sendt, eller om den er sendt hvis den ikke er mottatt.

4) Om fradeling av tomter

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

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. Ettersom plan- og bygningsloven fortsatt gjelder for delingen ut fra forholdet til arealplaner, kan ikke rådmannen se den store avbyråkratiseringseffekten. For ikke dyrkbare tomter kan jordloven ha en viktig funksjon for å forhindre driftsmessige ulemper for eksisterende landbruksdrift i området. Nettopp denne vurderingen er i mange tilfeller viktig og bør være en naturlig del av behandlingen av et tiltak av varig karakter. Departementet henviser til grunneiers sunne fornuft med hensyn til driftsulemper, men erfaringsmessig er denne fornuften lite objektiv og faglig når driftsulempene i landbruket skal veies mot for eksempel kortsiktig økonomisk gevinst eller tilfredsstillelse av arvinger.

5) Om endringer i 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 formålsparagraf. 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 større endringer med tanke på at det ikke har vært ført noen streng kontrollpraksis fra kommunene side på dette området.

En fjerning av varighetskravet helt er imidlertid svært uheldig. Leietaker har behov for en viss langsiktighet for å kunne planlegge driften av jorda og 10 års varighet er fornuftig. Dette gir godt grunnlag for å utføre nødvendig jordarbeiding, dreneringstiltak, kantrydding etc. og så få nytte av tiltakene de neste årene. En 5-årskontrakt eller enda kortere leieperiode medfører derfor ikke en god løsning for interesserte leietakere. Ut fra hensynet til «dei som har yrket sitt i landbruket» kan ikke rådmannen se at det er noe behov for å fire på eksisterende varighetskrav til leiekontrakter for å oppfylle driveplikten.

6) Om endringer knyttet til effektuering av vedtak om tilbakebetaling av tilskudd

Endringsforslaget er for å få en noe kortere og enklere prosess, rådmannen anser dette som fornuftig.

Gjeldende regelverk på området

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv.

Lov om jord (jordlova)

Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

Alternative løsninger og konsekvenser

Forslaget til lovendringene er av stor politisk karakter og rådmannen legger derfor frem et alternativt forslag til høringssvar. Dette alternativet samsvarer med departementets høringsforslag.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at de fleste endringsforslagene i liten grad er i tråd med konsesjons- og jordlovens formål. Endringsforslagene vil åpenbart gi økt råderett for grunneiere som selgere, men vil samtidig kunne gi langsiktige negative driftsmessige løsninger for landbruksnæringen. Forslaget om å fjerne priskontrollen på rene skogeiendommer har ikke i seg et nærings- eller

rekrutteringsaspekt og frarådes. De foreslåtte unntakene fra delingssøknad etter jordloven svekker i vesentlig grad det offentliges mulighet til forvalte mot en eiendomsstruktur som gir robuste driftsenheter og som vil være viktig for dagens og kommende generasjoners yrkesutøvere i landbruket og for samfunnet som helhet. Unntakene fra søknadsplikt ved deling erstattes i stor grad av kontrollplikt av private avtaler og rådmannen kan dermed ikke se at forslagene bidrar til den store forenklingseffekten eller redusert byråkrati. Rådmannen viser her til innstillingen alternativ 1.

Hovedformålet med endringsforslagene i regelverket isolert sett er å gi grunneier økt råderett over egen eiendom med mindre offentlig styring. Rådmannen viser i denne sammenheng til innstillingen alternativ 2.

Tvedestrand, 16.09.2016
Rådmannen

Vedlegg:

- 1 Høringsnotat fra Landbruks -og matdepartementet - 27. juni 2016
- 2 Oversendelsesbrev - forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
- 3 Klargjøring - høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten - 30. juni 2016