



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 16/01190  
Arkivkode  
Saksbehandler Øystein Dyrli

| Behandlet av      | Møtedato   | Saknr |
|-------------------|------------|-------|
| 1 Landbruksnemnda | 20.09.2016 | 8/16  |

### Endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

---

#### Landbruksnemnda har behandlet saken i møte 20.09.2016 sak 8/16

##### Møtebehandling

Landbruksnemnda så det hensiktsmessig å stemme over hvert enkelt delpunkt i høringsskrivet, da dette er omfattende, og inneholder flere ulike forslag. Landbruksnemnda foretok derfor avstemning over følgende punkter i høringsforslaget:

- 1) Arealgrenser for konsesjon og odel:
- 2) Priskontroll etter konsesjonsloven
- 3) Deling, konsesjon og tilleggsgjord
- 4) Driveplikt
- 5) Bestemmelser om inndrivning av feilaktig utbetaling av tilskudd.

Forslag satt frem i møte - se under votering

##### Votering

- 1) Arealgrenser for konsesjon og odel:

Forslag fra Sverre Storbæk:

Landbruksnemnda stiller seg bak forslagene i høringsskrivet fra Landbruks- og matdepartementet.

Forslaget ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Rådmannens forslag ble vedtatt mot Sverre Storbæk's stemme.

Vedtak:

Hemnes kommune går inn for å beholde dagens arealgrenser for konsesjon og odel.

- 2) Priskontroll etter konsesjonsloven

Forslag fra Sverre Storbæk:

Landbruksnemnda stiller seg bak forslagene i høringsskrivet fra Landbruks- og matdepartementet.

Forslaget ble satt opp mot rådmannens innstilling.

---

Rådmannens forslag ble vedtatt mot Sverre Storbæk's stemme.

Vedtak:

Hemnes Kommune støtter forslaget om å fastsette beløpsgrensen for priskontroll gjennom egen forskrift, men ønsker å beholde priskontroll på skog- og utmarkseiendommer som nå.

### 3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

Rådmannens innstilling: enst:

Vedtak:

Hemnes Kommune støtter ikke de foreslåtte unntak ved salg av tilleggsjord, men hvis disse skulle bli vedtatt, bør nedre arealgrense for kjøpers eiendom være lik konsesjonsgrensen. Hemnes Kommune går mot forslaget om å innføre unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven (§12) for fradeling av tomter under 2 dekar i skog- og utmark.

### 4) Driveplikt:

Forslag fra Sverre Storbæk:

Landbruksnemnda stiller seg bak forslagene i høringsskrivet fra Landbruks- og matdepartementet.

Forslaget ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Rådmannens forslag ble vedtatt mot Sverre Storbæk's stemme.

Vedtak:

Hemnes Kommune ønsker å opprettholde dagens krav til 10 års leieavtaler.

### 5) Bestemmelser om inndrivning av feilaktig utbetaling av tilskudd:

Endringsforslaget er kun av teknisk art, Hemnes Kommune er positiv til dette.

Vedtak: Rådmanne's innstilling

Vedtak:

Endringsforslaget er kun av teknisk art, Hemnes Kommune er positiv til dette.

Møtesekretær ba Landbruksnemnda om fullmakt til å renskrive brevet før det sendes til LMD. Landbruksnemnda ser da at brevet sendes utvalgslederen før det sendes ut av kommunen.

## **Vedtak**

Hemnes kommune sender inn følgende høringsuttale:

*«Vi viser til deres høringsbrev om endring av Lov om jord (Jordlova), Lov om konsesjon og Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova). Høringssaken er behandlet i Landbruksnemnda, som har gitt fullmakt til å gi uttale på vegne av Hemnes kommune. Hemnes kommune har følgende kommentarer til endringsforslagene:*

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

Arealgrensene for konsesjon på bebygd eiendom er hevet en rekke ganger. Dagens grenser på 25 daa jordbruksareal og 100 dekar totalareal foreslås nå økt til 35 daa fulldyrket og overflatedyrket jord, grensen for totalareal foreslås å holde uendret på 100 dekar.

I utgangspunktet er dette små eiendommer, spesielt med tanke på selvstendig drift. På den annen side vil et jordbruksareal på mellom 25 og 35 daa kunne ha stor betydning som tilleggsgjord. Spesielt i områder med små eiendommer vil slike eiendommer kunne utgjøre en betydelig andel av det totale landbruksarealet. Ved å tillate at slike eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt, mister man en viktig motivasjon for at slike eiendommer kan omsettes som tilleggsgjord.

**Derfor bør endringsforslaget etter Hemnes kommunes skjønn avvises.**

## **2) Priskontroll etter konsesjonsloven**

Om *beløpsgrensen for priskontroll* fastsettes gjennom forskrift eller rundskriv har etter Hemnes kommunes skjønn liten praktisk betydning, og forslaget om overføring fra rundskriv til forskrift kan **derfor godt støttes.**

Departementet foreslår at priskontroll ved erverv av *rene skogeiendommer* oppheves. 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.

Priskontroll betyr at en gjennom håndheving av gjeldende lov skal sørge for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling forstås en pris som bidrar til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken, bl.a. sikring av rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og en langsiktig og god ressursforvaltning. For å sikre dette er det *nødvendig at prisnivået ikke er høyere enn at det reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag.*

For skogeiendommer vil det si at prisen ikke bør være nevneverdig høyere enn at den gjenspeiler den avkastning eiendommen kan gi. Prisen bør altså ikke være vesentlig høyere enn at den årlige avkastningen av den løpende drifta av skogen skal kunne gi en rimelig forrentning på den kapitalen som er innsatt. Dette betyr at skog skal verdsettes etter avkastningsverdi-/bruksverdiprinsippet, og det på lang sikt. Kjøpes eiendommen som tilleggsgård skal også eventuelle positive effekter dette har for avkastningen på den samlede eiendommen regnes med. Det er i de tilfeller det ikke er mulig å finne økonomisk grunnlag for prisen at priskontrollen kan føre til konsesjonsnekt.

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, bør ikke en priskontroll ha noen negativ betydning for omsetningen av skogeiendommer. Det er derfor vanskelig å se at dagens praktisering av priskontroll er til hinder for rasjonell omsetning av skogeiendommer.

De fleste steder er det behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i skogbruket, og da er det viktig at prisen holdes på et nivå som gir naboene mulighet til å kjøpe når skog kommer på salg. Rasjonaliseringen dette fører til gir i seg selv grunnlag for en høyere pris, men går prisen enda høyere vil naboene kunne bli skjøvet ut av mer «pengesterke» folk, 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. Vi kan ikke stille oss i en situasjon der kun er de med «for mye» penger som skal ha mulighet til å kjøpe skog. For priskontroll ved erverv av *ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer* legger departementet fram to alternativer, dvs. å beholde priskontroll på alle slike eiendommer, eller å unnlate kontrollen hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De samme forhold som nevnt over gjelder også her. **Hemnes kommune ønsker derfor å beholde priskontroll på skog- og utmarkseiendommer som nå.**

### 3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

*Forslag om konsesjonsfrihet i forbindelse med omsetning av tilleggsjord:*

I følge departementet vil de foreslåtte unntak fra jordlovsbehandling og konsesjon gjøre det enklere å selge tilleggsjord, med derav følgende økt omsetning. Med dagens praksis skal kommunen innvilge konsesjon på erverv som gir en tjenlig eiendomsstruktur. For eksempel har det her i Hemnes kommune så langt uten unntak de siste 15 år blitt gitt delingstillatelse og konsesjon ved tilleggsjordsalg. Med å beholde dagens regelverk vil en likevel kunne unngå transaksjoner som *ikke* gir en driftsmessig akseptabel løsning.

Departementet har satt noen kriterier får når man kan tilegne seg tilleggsjord konsesjonsfritt, med størrelse på tun på restareal, (inntil 5 daa) og grense til kjøpers eiendom som de viktigste.

Departementet har også med et forslag om at den som har et leieforhold på et areal kan erverve konsesjonsfritt.

Maksimum 5 daa tun, og kun ett tun på resteiendommen er greie krav, og ligger trygt innenfor hva som gjerne blir praktisert i dag. Grense til kjøper kan imidlertid være mer problematisk, noe departementet også påpeker. Mange eiendommer grenser til hverandre midt inne på åsen, mens innmark og hus ligger i hver sin grend, eller endatil i hver sin bygd, kilometervis fra hverandre. Den driftsmessige løsningen kan dermed bli svært dårlig, eller i alle fall mye dårligere enn hvis mer reelt tilgrensende naboer hadde fått kjøpe.

Departementet foreslår 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.

Ofte kan personlige motsetnings- eller vennskapsforhold ha mer å si for et leieforhold enn hva som er driftsmessig rasjonelt. Jordtypen har også mye å si ved dyrking av spesielle kulturer, kulturer som kanskje bare dyrkes i korte perioder i en spesiell brukers driftstid, eller bare av en generasjon.

Priskrig mellom leietakere kan medføre at det nest beste leieforholdet avtales fordi det er noen som gjør hva de kan for få tak i mer jord tilsynelatende uavhengig av avstand fra sitt driftssentrum. Det er i det hele tatt svært 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, eller i beste fall leie-forhold som dagens bruker vil og har råd til å akseptere, men som på lang sikt ikke er bærekraftige. Skal en så bidra til å sementere en slik bruksstruktur med å åpne for «enklere» omsetning av leiejord, oppnår en på sikt en enda mer brokete eiendomsstruktur enn dagens. Dette gagnar neppe «*framtidige generasjoner sine behov*». **Dette er etter Hemnes kommunes skjønn derfor et uheldig forslag.**

Departementet problematiserer kontrollen med etterlevelsen av de foreslåtte unntak. Det foreslås innført en egenerklæring som sammen med salgsavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom. Dette kan være en grei ordning, men vil som eventuelle andre løsninger, kreve kommunale ressurser med tanke på kontroll av og evt. tilbakemelding på egenerklæringene. Delingssakene skal fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven, så noen stor byråkratisk lettelse blir det neppe.

Etter departementets forslag vil det være tilstrekkelig med et jordbruksareal på fem dekar for å kunne tilegnes seg tilleggsareal konsesjonsfritt. Dette for å øke sjansen for at det er aktive brukere av jord og skog som kjøper tilleggsareal. **Hemnes Kommune støtter ikke de foreslåtte unntak ved salg av tilleggsjord, men hvis disse skulle bli vedtatt, bør nedre arealgrense for kjøpers eiendom være lik konsesjonsgrensen.**

*Fradeling av tomter:*

Departementet foreslår unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde, ikke dyrkbare tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust i skog og utmark. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom. Fortsatt skal slike delingsaker behandles etter Plan- og bygningsloven.

For udyrkbare tomter er sjelden jordloven noen hinder for fradeling, hvis delingen da ikke fører til driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksdrift. Men nettopp denne vurderingen er i mange tilfeller viktig nok, og bør være en naturlig del av behandlingen av et tiltak av varig karakter. Det henvises til grunneiers sunne fornuft mht. driftsulemper, men erfaringsmessig er denne lite å stole på når driftsulempene skal veies mot for eksempel kortsiktig økonomisk gevinst eller tilfredsstillelse av arvinger. Da alle delingsaker fortsatt skal behandles etter Plan- og bygningsloven, er det vanskelig å se noen klar rasjonaliseringsgevinst hverken for den enkelte grunneier eller forvaltningen. **Hemnes Kommune går derfor mot dette forslaget.**

### 5) Driveplikt:

I høringsutkastet legger departementet opp til at driveplikten i jordloven skal videreføres. Samtidig har de foreslått en liberalisering av de kravene som blir stilt der driveplikten fylles ved bortleie av jord.

Andelen leiejord har lenge hatt en økende trend som følge av strukturendringene i landbruket. På landsbasis var det en leiejordsandel på 44% i 2013, her i Hemnes Kommune mangler vi nøyaktig statistikk, men godt over halvparten av jordbruksarealet er leiejord. I mange andre distrikter ligger leiejordandelen vesentlig høyere enn 50%, enkelte distrikter helt opp mot 80% av totalt jordbruksareal.

Selv om man skulle lykkes med en politikk som senker leiejordandelen er det høyst sannsynlig at en betydelig del av jordbruksarealet vil være leiejord også videre fremover. Det er derfor av avgjørende betydning for fremtidig landbruksproduksjon å ha en langsiktig og forutsigbar forvaltning av disse arealene. Det er også viktig at leiejordproblematikken blir håndtert på en måte som legger til rette for gode driftsmessige og miljømessige løsninger.

Departementet legger vekt på at reglene i større grad bør bygge på at næringsutøverne er selvstendig næringsdrivende og ansvarlig for både inntekts- og kostnadssiden ved driften. Dette forutsetter også en langsiktig tilgang på leiejord. Behovet for langsiktighet er spesielt stort i distrikter hvor husdyrhold med tilhørende grovforproduksjon er dominerende driftsform. På slike bruk er mye kapital bundet for lang tid, og driften er derfor fullstendig avhengig av langsiktighet i ressursgrunnlaget. Dette var også bakgrunn for at kravet om 10 års leieavtaler i sin tid ble innført.

Samtidig er det lett å se at det i noen tilfeller kan være problematisk med et absolutt krav om 10 års leieavtaler, dette kan gjelde på eiendommer med nært forstående salg, generasjonsskifte ol.. Det samme gjelder behovet for å disponere jordbruksareal i forbindelse ved vekstskifte innenfor grønnsakdyrking. I praksis bør det la seg gjøre å løse slike spesielle forhold med en rimelig dispensasjonspraksis, dagens regelverk er heller ikke til hinder for at leietaker kan fremleie arealet til brukere med behov for vekstskifte.

I høringsforslaget foreslår departementet at kravet om at driveplikten i nåværende form vil kunne være til hinder for nye aktører om å komme inn i næringen. Dette fordi driveplikten bare kan fylles opp enten ved egen drift eller ved bortlei til foretak i drift. I praksis er det dette problemet lite, da det vanlige er å inngå forpaktningssavtale når man skal leie jordbruksareal og ikke har eget bruk. Dette er fullt mulig innenfor dagens lovverk, jfr. Lov om forpaktning §§ 1,2 og 3. Etter rådmannens

skjønn bør hensynet til langsiktighet og gode driftsmessige og miljømessige løsninger veie tyngst når en skal vurdere lovverket rundt driveplikt. Dette oppnås best med å videreføre dagens regelverk. Det bør da legges til grunn at det også vil være fullt mulig for kommunene å gi nødvendige dispensasjoner der særlige forhold tilsier dette. **Hemnes Kommune ønsker derfor å opprettholde dagens krav til 10 års leieavtaler.**

**6) Bestemmelser om inndrivning av feilaktig utbetaling av tilskudd:**

Endringsforslaget er kun av teknisk art, **Hemnes Kommune er positiv til dette.**