



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Prop. 92 L

(2016–2017)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i konsesjonsloven, jordloven
og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll,
deling og driveplikt mv.)

Innhold

1	Hovedinnholdet i proposisjonen	7	4.5.5	Uttalelser om følger for jordvern og matproduksjon	33
2	Bakgrunnen for lovforslagene ..	9	4.5.6	Uttalelser om følger for omsetning, prisutvikling og rekruttering til næringen	34
2.1	Innledning	9			
2.2	Stortingets anmodninger	9			
2.3	Regjeringens politiske plattform mv.	10	4.5.7	Uttalelse om forholdet til Grunnloven	35
2.4	Høringen	10	4.5.8	Uttalelser om forenkling og ressursbesparelser	35
2.4.1	Høringsnotatet	10		Departementets vurderinger	35
2.4.2	Uttalelser fra høringsinstansene ...	10	4.6	Behovet for endringer	35
2.4.3	Innholdet i høringsuttalelsene	13	4.6.1	Arealgrensen for konsesjonsplikt – konsesjonsloven § 4 første ledd ...	36
2.5	Regelrådet	14	4.6.2	Arealgrensen for lovbestemt boplikt – konsesjonsloven § 5 andre ledd	38
2.5.1	Oversendelse til Regelrådet	14	4.6.3	Arealgrensen for odlingsjord – odelsloven § 2	38
2.5.2	Regelrådets uttalelse	14	4.6.4	Forholdet til Grunnloven	39
2.5.3	Departementets etterfølgende kontakt med Regelrådet	15	4.6.5	Overgangsregler	40
2.5.4	Departementets oppfølging av Regelrådets uttalelse	15	4.6.6	Departementets forslag	40
			4.6.7		
3	Behovet for endringer	17	5	Priskontroll etter konsesjonsloven	41
3.1	Regjeringens utgangspunkt	17	5.1	Innledning	41
3.2	Konsesjonsplikt og boplikt	17	5.2	Gjeldende rett	41
3.3	Priskontroll	18	5.2.1	Regelen om priskontroll	41
3.4	Deling	19	5.2.2	Formålet med priskontroll	41
3.5	Driveplikt på jordbruksareal	20	5.2.3	Vurdering av pris ved erverv av landbrukseiendom	42
3.6	Bestemmelser om tilskudd	20	5.2.4	Avgrensning av priskontrollen	42
			5.2.5	Verdsettingen	42
4	Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel	21	5.3	Statistikk	43
4.1	Innledning	21	5.3.1	Landbrukseiendommer som er omfattet av reglene om priskontroll	43
4.2	Gjeldende rett	21	5.3.2	Landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktiv skog	44
4.2.1	Innledning	21	5.3.3	Rene skogeiendommer	44
4.2.2	Dagens arealgrenser i konsesjonsloven og odelsloven	22	5.3.4	Ubebygde eiendommer uten skog	45
4.3	Statistikk	23	5.4	Høringsforslaget	46
4.3.1	Konsekvenser av Stortingets anmodningsvedtak	23	5.5	Høringsinstansenes syn	47
4.3.2	Konsesjon	25	5.5.1	Innføre hjemmel for forskrift om unntak fra priskontroll	47
4.3.3	Lovbestemt boplikt	26	5.5.2	Om forslagene til endring av priskontroll ved erverv av skog	48
4.3.4	Odel	27	5.5.3	Priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som ikke er rene skogeiendommer	57
4.3.5	Fordeling av fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal	27	5.5.4	Andre forslag fra høringsinstansene	58
4.4	Høringsforslaget	27			
4.5	Høringsinstansenes syn	27			
4.5.1	Innledning	27			
4.5.2	Uttalelser om antall eiendommer som blir berørt av en endring	30			
4.5.3	Uttalelser om følger for bosettingen	31			
4.5.4	Uttalelser om følger av forslaget om å heve grensen for odlingsjord	32			

5.6	Departementets vurderinger og forslag	58	7.5.2	Høringsuttalelser som er positive til forslaget	106
5.6.1	Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll	58	7.5.3	Høringsuttalelser som er positive til forslaget, men med forbehold	107
5.6.2	Unntak fra priskontroll ved erverv av skog	59	7.5.4	Høringsuttalelser som er negative til forslaget	108
5.6.3	Ubebygde eiendom med jord og/eller skog – unntatt ubebygde ren skogeiendom	68	7.5.5	Uttalelser om endringer i konsesjonsloven	112
5.7	Overgangsbestemmelser	70	7.6	Departementets vurderinger og forslag	112
5.8	Lovteknisk løsning – departementets forslag	70	7.6.1	Behovet for endring – hva er problemet og hva vil vi oppnå	112
6	Deling, konsesjon og tilleggsjord	71	7.6.2	Hvilke tiltak er relevante	112
6.1	Innledning	71	7.6.3	Departementets forslag til løsning	113
6.2	Gjeldende rett	71	7.6.4	Hvordan forslaget ivaretar hensynene bak delingsbestemmelsen	113
6.2.1	Deling	71	7.6.5	Hvordan forslaget bidrar til forenkling	117
6.2.2	Konsesjon	73	7.7	Kontroll	117
6.3	Statistikk	73	7.8	Endringer i konsesjonsloven som følge av tiltaket	118
6.4	Høringsforslaget	74	8	Driveplikt	119
6.5	Høringsinstansenes syn	75	8.1	Innledning	119
6.5.1	Oversikt over høringen	75	8.2	Gjeldende rett	119
6.5.2	Nærmere om uttalelsene fra faglagene i landbruket	76	8.2.1	Historikk	119
6.5.3	Argumenter for eller imot forslagene	77	8.2.2	Driveplikt for eieren	119
6.5.4	Uttalelser om forvaltningens rolle herunder kontroll	86	8.2.3	Driveplikt oppfylt ved bortleie	120
6.5.5	Alternative forslag	88	8.2.4	Fritak fra driveplikten	120
6.6	Departementets vurderinger og forslag	88	8.2.5	Kontroll og sanksjoner	120
6.6.1	Behovet for endring – hva er problemet og hva vil vi oppnå	88	8.2.6	Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven	120
6.6.2	Løsninger – departementets utgangspunkt	90	8.3	Statistikk	120
6.6.3	Departementets forslag	91	8.4	Høringsforslaget	121
6.6.4	Noen konsekvenser av forslagene	99	8.5	Høringsinstansenes syn	121
6.6.5	Alternative forslag	101	8.5.1	Innledning	121
6.6.6	Kontroll av at vilkårene for unntak er til stede	101	8.5.2	Generelle uttalelser til forslagene om endringer i drivepliktreglene	122
6.6.7	Lovteknikk	103	8.5.3	Uttalelser om driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven	123
7	Fradeling av tomter	104	8.5.4	Uttalelser om driveplikt oppfylt ved bortleie	123
7.1	Innledning	104	8.5.5	Uttalelser om forenkling av sanksjonsreglene	124
7.2	Gjeldende rett og tilgrensende lovverk	104	8.5.6	Uttalelser til bestemmelse om melding til kommunen om jordleie	125
7.2.1	Jordloven § 12	104	8.6	Departementets vurderinger og forslag	126
7.2.2	Jordloven § 9	104			
7.2.3	Plan- og bygningsloven	104			
7.3	Statistikk	105			
7.4	Høringsforslaget	105			
7.5	Høringsinstansenes syn	105			
7.5.1	Generelt	105			

8.6.1	Behovet for endring og hvilke tiltak som er relevante	126	11	Økonomiske, administrative og andre konsekvenser	135
8.6.2	Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven	127	11.1	Generelt	135
8.6.3	Driveplikt oppfylt ved bortleie	128	11.2	Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odell	135
8.6.4	Forenkling av sanksjonsreglene ...	129	11.3	Priskontroll	136
8.6.5	Melding til kommunen om jordleie	129	11.4	Tilleggsjord	136
8.6.6	Overgangsspørsmål	130	11.5	Fradeling av tomter	136
			11.6	Driveplikt	137
			11.7	Bestemmelser om tilskudd	137
9	Bestemmelser om tilskudd	131	12	Merknader til de enkelte bestemmelsene	138
9.1	Innledning	131	12.1	Til forpaktingsloven	138
9.2	Gjeldende rett	131	12.2	Til odelloven	138
9.2.1	Jordloven § 18	131	12.3	Til jordloven	138
9.2.2	Tilbakebetaling av tilskudd	131	12.4	Til konsesjonsloven	140
9.2.3	Tvangsfullbyrdelse av tilbakebetaling av tilskudd	131	12.5	Til ikraftredelses- og overgangsreglene	142
9.2.4	Særlig lovbestemmelse som tvangsgrunnlag	132			
9.3	Høringsforslaget	132			
9.4	Høringsinstansenes syn	132			
9.5	Departementets vurderinger og forslag	132			
10	Ikrafttredelse	134		Forslag til lov om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.).....	144



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Prop. 92 L

(2016–2017)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

*Tilråding fra Landbruks- og matdepartementet 21. april 2017,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)*

1 Hovedinnholdet i proposisjonen

Landbruks- og matdepartementet legger i denne proposisjonen fram forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og forpaktningsloven. Det foreslås blant annet endringer i reglene om konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt.

De fleste forslagene er en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak i forbindelse med behandling av Innst. 153 L (2015–2016) *om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll)*. I proposisjonen behandles også et anmodningsvedtak fattet ved behandlingen av Innst. 56 S (2015–2016) fra næringskomiteen, *om nasjonal jordvernstrategi*, og der regjeringen i vedtakets bokstav g er bedt om å fremme forslag i regelverket som sikrer at jordloven gjelder for omdisponert dyrka mark inntil den dyrka marka faktisk er bygd ned.

Departementet foreslår å heve arealgrensene i konsesjonsloven og odelsloven. Forslaget vil innebære at ca. 3 700 færre eiendommer vil bli underlagt konsesjonsplikt dersom disse eiendommene blir omsatt utenfor nær familie eller kretsen av odelsberettigede. Forslaget innebærer at ca. 12 300 færre eiendommer vil bli underlagt lovbestemt boplikt ved eventuell overdragelse til nær slekt eller en odelsberettiget, og at ca. 13 600 færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene er en tilpasning av regelverket ut fra den utvikling som har skjedd i landbruket siden forrige heving av arealgrensen. Forslagene liberaliserer konsesjonsloven og odelsloven, og styrker den private eiendomsretten. Lovverket vil i større grad gjelde for eiendommer med et visst næringspotensial. Endringene legger til rette for økt omsetning av små eiendommer til bruk for eksempel som bolig eller tilleggsjord.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Departementet foreslår å endre reglene for priskontroll slik at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer kan unnlates. Departementet foreslår dessuten å fjerne dagens arealgrense for priskontroll på 500 dekar produktiv skog ved erverv av bebygd eiendom som består av både jord og skog. Forslagene omfatter ca. 25 400 eiendommer. Dette utgjør ca. 19 prosent av registrerte landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktiv skog.

Departementet foreslår også unntak fra søknadsplikt fra delingsbestemmelsen i jordloven § 12 og unntak fra konsesjonsplikten etter konsesjonsloven ved erverv av tilleggsjord eller -skog. Unntakene forutsetter blant annet at erververs eiendom har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og at erverver oppfyller driveplikten på eiendommen sin. Unntakene forutsetter at bebyggelsen på tunet er et bolighus. Videre forutsetter unntakene at det inngås en skriftlig avtale mellom selger og erverver, og at de to eiendommene grenser til hverandre i minst ett grensepunkt.

Departementet foreslår videre unntak fra søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket foreslås

bare å omfatte areal som ikke er jordbruksareal. Unntaket fra søknadsplikt foreslås ikke å gjelde tomt som består av dyrkbar jord, med mindre det først er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9. Departementet foreslår en tilpasning i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 slik at tomtene som er unntatt søknadsbehandling etter delingsbestemmelsen, heller ikke trenger konsesjonsbehandling så lenge tomta bebygges innen fem år.

Etter departementets oppfatning bør det fortsatt være driveplikt på jordbruksareal. Departementet foreslår at lovteksten skal presisere at driveplikten gjelder i hele eiertiden. Departementet foreslår å oppheve kravet om at jord som eieren leier ut for å oppfylle driveplikten, må være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Sanksjonsreglene foreslås forenklet ved å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Departementet foreslår å innføre en hjemmel i jordloven § 18 som gjør at vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

2 Bakgrunnen for lovforslagene

2.1 Innledning

Dette kapitlet omhandler bakgrunnen for lovforslagene. De fleste forslagene er en direkte oppfølging av anmodningsvedtakene som Stortinget fattet ved behandlingen av Prop. 124 L (2013–2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Anmodningsvedtakene er gjengitt i kapittel 2.2. Med unntak av forslaget om endring i jordlovens bestemmelse om tilskudd, er de andre forslagene oppfølging av regjeringens politiske plattform. Kapittel 2.4 inneholder beskrivelse av høringen av forslagene, mens kapittel 2.5 omhandler Regelrådets uttalelse til høringsnotatet og departementets oppfølging av denne uttalelsen.

2.2 Stortingets anmodningsvedtak

Ved behandlingen av Innst. 153 L (2015–2016) fra næringskomiteen om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll), jf. Prop. 124 L (2013–2014), fattet Stortinget 16. februar 2016 følgende vedtak:

Nr. 483:

«Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.»

Nr. 485:

«Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.»

Nr. 486:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lov-

endring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.»

Nr. 487:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2.»

Nr. 488:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.»

Nr. 489:

«Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.»

Nr. 490:

«Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.»

Disse anmodningsvedtakene følges opp med forslag til lovendringer slik Stortinget har bedt om. Forslagene er behandlet i kapittel 4 til 6.

Når det gjelder anmodningsvedtak nr. 483, fremmes det i denne proposisjonen ikke forslag til endring i tvangsfullbyrdelsesloven. Forslaget i Prop. 124 L (2013–2014) om å endre tvangsfullbyrdelsesloven var en følge av at regjeringen foreslo

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

å oppheve priskontrollen. Stortinget har ved behandlingen av Innst. 153 L (2015–2016) lagt til grunn at priskontrollen skal beholdes, og det er derfor ikke grunnlag for å gjøre endringer i tvangsfullbyrdelsesloven.

Ved behandlingen av Innst. 56 S (2015–2016) fra næringskomiteen *om nasjonal jordvernstrategi*, fattet Stortinget 8. desember 2015 følgende vedtak:

Nr. 141 bokstav g:

«Stortinget ber regjeringen...

g) fremme forslag i regelverket slik at jordloven gjelder for omdisponert dyrka mark inntil den dyrka marka faktisk er bygd ned.»

Anmodningsvedtaket er behandlet i kapittel 8.6.2.

2.3 Regjeringens politiske plattform mv.

Regjeringen har i sin politiske plattform lagt til grunn at den blant annet gjennom mindre byråkrati og forenkling av lover og regler vil gi enkeltmennesket større frihet til å styre sitt eget liv. Regjeringen har videre understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rettighet og at den vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Som et ledd i dette arbeidet foreslår departementet endringer i både jordlovens delingsbestemmelse og drivepliktbestemmelse. Forslagene er behandlet i henholdsvis kapittel 7 og kapittel 8.

For å sikre effektiv betalingsoppfølging av feilutbetalte statlige midler til jordbruksforetak foreslår departementet endring i jordlovens bestemmelse om tilskudd. Forslaget er behandlet i kapittel 9.

2.4 Høringen

2.4.1 Høringsnotatet

Landbruks- og matdepartementet sendte 27. juni 2016 ut høringsnotat med forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.

I notatet foreslo departementet å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Tilsvarende foreslo departementet å heve arealgrensen for lovbestemt boplikt og for odlingsjord. Departementet foreslo å fastsette en

lovhjemmel for forskrift om beløpsgrense for priskontroll etter konsesjonsloven. Videre foreslo departementet å oppheve priskontrollen ved erverv av rene skogeierdommer. Ved erverv av bebygde eiendommer med både jord og skog, foreslo departementet at det ikke lenger skulle være en arealgrense knyttet til skog som kunne føre til at det ble priskontroll. Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog reiste departementet spørsmål ved om det burde innføres en nedre arealgrense for priskontroll. Departementet foreslo at det skulle innføres et unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og fra konsesjonsplikt ved visse overdragelser av tilleggsjord og -skog. Det skulle også innføres et unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt ved fradeling at tomter til bolighus, fritidshus og naust hvis tomte ikke la beslag på jordbruksareal. Departementet foreslo ut over dette en rekke forenklinger i reglene om driveplikt, blant annet å oppheve det lovbestemte vilkåret om leieavtalens lengde på 10 år hvor driveplikten oppfylles ved bortleie. Departementet foreslo ut over dette at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd skulle være tvangsgrunnlag for utlegg.

Høringsnotatet ble sendt til følgende instanser:

Departementene
Domstoladministrasjonen
Fylkesmennene
Kartverket
Landbruksdirektoratet
Fylkeskommunene
Kommunene
Advokatforeningen
Den norske Dommerforening
KS
Norges Bondelag
Norges Bygdekvinneforbund
Norges Skogeierforbund
Norges Bygdeungdomslag
Norsk Eiendomsmeglerforbund
Norsk Naturviterforbund
Norsk Bonde- og Småbrukarlag
NORSKOG
Opplysningsvesenets fond

Høringsfristen var 26. september 2016.

I tillegg ble høringsnotatet sendt til Regelrådet.

2.4.2 Uttalelser fra høringsinstansene

Departementet har mottatt 238 ordinære høringsuttalelser og uttalelser fra seks enkeltpersoner.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Høringsuttalelsene er fra fem departement, fem statlige organer, 16 fylkesmenn, 12 fylkeskommuner, 175 kommuner, tre organisasjoner tilknyttet stat og kommune og 22 andre organisasjoner og institusjoner.

Følgende instanser har avgitt uttalelse:

Forsvarsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Justis- og beredskapsdepartementet
Samferdselsdepartementet
Utenriksdepartementet

Domstoladministrasjonen
Kartverket
Landbruksdirektoratet
Opplysningsvesenets fond
Statens vegvesen

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Fylkesmannen i Buskerud
Fylkesmannen i Finnmark
Fylkesmannen i Hedmark
Fylkesmannen i Hordaland
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkesmannen i Nordland
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Fylkesmannen i Oppland
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Fylkesmannen i Rogaland
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Fylkesmannen i Telemark
Fylkesmannen i Vestfold
Fylkesmannen i Østfold

Buskerud fylkeskommune
Hedmark fylkeskommune
Nordland fylkeskommune
Nord- og Sør-Trøndelag fylkeskommuner
Oppland fylkeskommune
Rogaland fylkeskommune
Sogn og Fjordane fylkeskommune
Telemark fylkeskommune
Trøms fylkeskommune
Vest-Agder fylkeskommune
Vestfold fylkeskommune
Østfold fylkeskommune

Alstahaug kommune
Alvdal kommune
Andebu kommune
Arendal kommune
Askim kommune
Audnedal kommune

Aurskog-Høland kommune
Balsfjord kommune
Bamble kommune
Beiarn kommune
Bergen kommune
Bjerkreim kommune
Bærum kommune
Bø kommune (Telemark)
Bømlo kommune
Eidsvoll kommune
Eigersund kommune
Elverum kommune
Evje og Hornnes kommune
Farsund kommune
Felles landbruksnemnd Ørland kommune og
Bjugn kommune
Fet kommune
Finnøy kommune
Folldal kommune
Forsand kommune
Fredrikstad kommune
Frøgn kommune
Froland kommune
Fyresdal kommune
Gausdal kommune
Gjerstad kommune
Gjesdal kommune
Gjøvik kommune
Gloppen kommune
Gol kommune
Gran kommune
Grong kommune
Grue kommune
Halden kommune
Hareid kommune
Harstad kommune
Hemnes kommune
Hemsedal kommune
Herøy kommune (Møre og Romsdal)
Hitra kommune
Hjartdal kommune
Hjelmeland kommune
Hol kommune
Hyllestad kommune
Hægebostad kommune
Høylandet kommune
Hå kommune
Innherred samkommune (Levanger kommune og
Verdal kommune)
Iveland kommune
Jølster kommune
Klepp kommune
Kongsberg kommune
Kristiansand kommune
Krødsherad kommune

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Kvam herad	Sandnes kommune
Kvinesdal kommune	Sarpsborg kommune
Kvinnherad kommune	Sauda kommune
Kviteseid kommune	Sauherad kommune
Kvænangen kommune	Sel kommune
Lardal kommune	Sigdal kommune
Larvik kommune	Sirdal kommune
Leikanger kommune	Skedsmo kommune
Leksvik kommune	Ski kommune
Lesja kommune	Skien kommune
Lierne kommune	Snåsa kommune
Lillehammer kommune	Sokndal kommune
Lindesnes kommune	Sola kommune
Lom kommune	Songdalen kommune
Lunner kommune	Steinkjer kommune
Luster kommune	Stjørdal kommune
Løten kommune	Stokke kommune
Mandal kommune	Strand kommune
Marker kommune	Stranda kommune
Marnardal kommune	Suldal kommune
Meland kommune	Sund kommune
Meldal kommune	Sømna kommune
Midsund kommune	Søndre Land kommune
Midtre Namdal samkommune (Fosnes kommune, Namdalseid kommune, Namsos kommune og Overhalla kommune)	Sør-Aurdal kommune
Molde kommune	Sør-Fron kommune
Namsskogan kommune	Sørum kommune
Nedre Eiker kommune	Time kommune
Nes kommune (Akershus)	Tinn kommune
Nes kommune (Buskerud)	Tolga kommune
Nissedal kommune	Trondheim kommune
Nittedal kommune	Trysil kommune
Nome kommune	Trøgstad kommune
Nord-Aurdal kommune	Tvedestrand kommune
Nord-Fron kommune	Tynset kommune
Nore og Uvdal kommune	Ullensvang herad
Oppdal kommune	Ulstein kommune
Orkdal kommune	Ulvik herad
Osen kommune	Vaksdal kommune
Oslo kommune	Vang kommune
Raarvihken tjielte/Røyrvik kommune	Vega kommune
Radøy kommune	Vegårshei kommune
Randaberg kommune	Vestre Toten kommune
Rendalen kommune	Vestvågøy kommune
Rennebu kommune	Vik kommune
Rindal kommune	Volda kommune
Ringebu kommune	Voss kommune
Ringerike kommune	Vågå kommune
Ringsaker kommune	Våler kommune
Rissa kommune	Ørsta kommune
Risør kommune	Østre Toten kommune
Rollag kommune	Øvre Eiker kommune
Rælingen kommune	Øyer kommune
Sandefjord kommune	Åfjord kommune
	Ål kommune
	Åmli kommune

Åmot kommune
Ås kommune
Åsnes kommune

Opplysningsvesenets fond
Statskog SF
Sogn Regionråd, samarbeidsorgan for kommunene Aurland, Balestrand, Høyanger, Leikanger, Luster, Lærdal, Sogndal, Vik og Årdal

Advokatforeningen
Bamble Landbruksforum
Eiendom Norge
Gloppen Bonde- og småbrukarlag
Hedmark Senterparti
Inderøy Senterungdom
KS
Nordland fylkeskommune, fellesuttalelse fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Senterpartiet
Norges Bondelag
Norges Bygdekvinnelag
Norges Bygdeungdomslag
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norsk Bonde- og småbrukarlag
NITO Takst AS
NORSKOG
Rissa FrP
Treforedlingsindustriens Bransjeforening
Treindustrien
Troms Bonde- og Småbrukarlag
Vennesla Senterparti
Vest-Agder Høyre Landbruksutvalg
Vestfold Bonde- og Småbrukarlag

2.4.3 Innholdet i høringsuttalelsene

Noen høringsinstanser uttaler seg om alle forslagene på mer generelt grunnlag. De fleste uttalelsene inneholder i tillegg konkrete merknader knyttet til hvert enkelt endringsforslag.

Et mindretall av de 220 høringsinstansene som har uttalt seg om forslagene om å *heve arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord*, støtter disse forslagene. Et stort flertall av høringsinstansene er kritiske til forslagene. Motstanden mot forslagene er størst blant kommunene. Mange høringsinstanser mener at forslagene vil svekke bosettingen, øke prisene ved erverv, og svekke rekrutteringen til landbruksnæringen. Av dem som støtter forslaget, mener mange at endringen vil føre til større utbud av eiendommer og tilleggsjord, og at det vil få positive konsekvenser for bosettingen. Noen kommuner har gjengitt statistikk som viser hvor mange eiendommer som vil

omfattes dersom arealgrensen heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord i sin kommune. Nærmere omtale av høringsinnspillene og av konsekvenser som er beskrevet for ulike kommuner, går fram av kapittel 4.

213 høringsinstanser har uttalt seg om forslagene om å *endre reglene om priskontroll*. Mange høringsinstanser har uttalt seg om alle forslagene under ett. Andre har i uttalen sin vurdert hvert enkelt forslag for seg. Enkelte har vist til tidligere uttalelser som de har gitt da forslaget om å oppheve priskontrollen var på høring i 2014. Et mindretall av dem som har uttalt seg om pris er overveiende positive til alle forslagene til endringer, mens et stort flertall er overveiende kritiske til de fleste forslagene. Blant de høringsinstansene som støtter forslagene, er det blant annet vist til at jord og skog har ulike markedsvilkår, og at en ved å sløyfe priskontroll på rene skogeierdommer vil bidra til å øke investeringene i skogen. Mange høringsinstanser som ikke ønsker endring, viser til at det er feil å vurdere jord og skog hver for seg fordi det er en sammenheng mht. utviklingen i bruksstruktur, og fordi de fleste eiendommer består av både jord og skog. Det vises i den forbindelse til at forslagene vil kunne føre til at flere vil ønske å fradele skogen slik at den kan overdras uten priskontroll. Forslaget om å innføre en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved erverv av eiendom med bolighus har imidlertid fått støtte fra 73 av de 78 høringsinstansene som omtaler spørsmålet. Høringsinstansene viser til at reglene er uoversiktlige i dag, og at en endring vil gjøre dem tydeligere og lettere tilgjengelig. Forslaget om å oppheve priskontroll ved erverv av ren skogeierdom får støtte fra 30 av de 155 høringsinstansene som har uttalt seg om dette. NORSKOG og Norges Skogeierforbund er blant høringsinstansene som støtter denne endringen. Norges Bondelag og Norsk Bonde- og Småbrukarlag frarår endringer i priskontrollen. Nærmere omtale av høringsinnspillene går fram av kapittel 5.

206 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget om å *unnta overdragelse av tilleggsjord* fra plikt til å søke delingssamtykke og plikt til å søke konsesjon. De fleste høringsinstansene har vurdert unntakene samlet. Et mindretall av disse høringsinstansene er positive til forslagene, mens et stort flertall er kritiske. Noen få høringsinstanser er positive til unntak fra delingsbestemmelsen, men ikke til unntak fra konsesjonsplikt. Mange høringsinstanser har hatt innvendinger mot vilkårene som må være oppfylt for å kunne ta unntaksbestemmelsene i bruk. De fleste mener at

vilkårene åpner for deling og overdragelse i for stor grad slik at det kan få uheldige følger for eiendoms- og bruksstruktur. Dette gjelder blant annet vilkårene om at den som leier/forpakter skal kunne overta hvis leieforholdet har vart i minst fem år, og det gjelder vilkåret om at det er tilstrekkelig at eiendommene har et felles grensepunkt. NORSKOG er blant uttaleorgan som fullt ut støtter forslagene om tilleggsjord. Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og Norsk Bonde- og Småbrukarlag frarår forslaget. Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund foreslår imidlertid en alternativ regel om unntak fra plikt til å søke delingssamtykke og konsesjonsplikt. Nærmere omtale av høringsinnspillene går fram av kapittel 6.

Av de 229 høringsinstansene som har avgitt uttalelse, er et mindretall av høringsinstansene positive til forslaget om å *unnta overdragelse av tomter* fra plikten til å søke delingssamtykke og plikt til å søke konsesjon. Ett stort flertall støtter ikke dette forslaget. Flere av dem som støtter forslaget mener plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for å føre nødvendig kontroll med opprettelse av tomter og utbygging. Flere viser til at kommunen har gode arealplaner og i liten grad gir dispensasjon slik at jordloven har liten praktisk betydning ved fradeling av tomter. Det vises videre til at kommunene har gode rutiner for å involvere landbruksinteressene ved behandlingen etter plan- og bygningsloven. Noen av dem som støtter forslagene har et mer generelt ønske om avregulering. Av dem som er negative til forslaget er det mange som viser til at det kan oppstå driftsmessige ulemper for landbruket som følge av unntakene. Dette er høringsinstanser som mener at plan- og bygningsloven ikke ivaretar de landbruksmessige hensynene i tilstrekkelig grad. Mange gir også uttrykk for at dagens eier tenker kortsiktig gevinst, og dermed ikke tar tilstrekkelig hensyn til framtidig landbruksdrift i området og til framtidige eiere. Flere mener at forslagene kan føre til et press på dagens eier for å dele fra, enten for å overdra tomter til familie, eller fordi fradeling vil kunne gi en stor økonomisk gevinst. Flere mener også at forslaget kan føre til at landbruksområdene fragmenteres. Flere av dem som er negative gir uttrykk for at forslagene ikke vil føre til forenkling, blant annet fordi det kan føre til økt antall søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven. NORSKOG og Norges Skogeierforbund støtter forslaget. Norges Bondelag og Norsk Bonde- og Småbrukarlag går imot forslaget. Nærmere omtale av høringsinnspillene går fram av kapittel 7.

Av de instansene som har uttalt seg om endringer i reglene om *driveplikten* er et mindretall overveiende positive til forslagene. Et flertall er overveiende kritiske til forslagene, blant andre er Norges Bondelag og Norsk Bonde- og Småbrukarlag negative til flere av forslagene. Eiendom Norge og Norsk Eiendomsmeglerforbund er blant dem som er positive til forslagene. Landbruksdirektoratet har uttalt seg kritisk til enkelte forslag, men er positiv til andre forslag.

Det er størst motstand mot å oppheve jordlovens krav til leieavtalenes lengde på 10 år, og forslaget om å oppheve kravet til driftsmessig gode løsninger. Det er også et stort antall høringsinstanser som er negative til forslaget om å oppheve kravet om at jordbruksareal må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Samtidig er det nesten like mange som ikke har uttalt seg om dette forslaget. Til forslaget om å oppheve adgangen for landbruksmyndigheten til å inngå avtale om bortleie av jord dersom eier ikke følger opp pålegg om bortleie, er høringsinstansenes syn nokså likelig fordelt mellom dem som er positive og dem som er negative. Det er et flertall positive uttalelser til forslaget om å innføre plikt til å sende inn kopi av leieavtalene til kommunen. Nærmere omtale av høringsinnspillene er gitt i kapittel 8.

Ca. halvparten av høringsinstansene har omtalt forslaget om at endelig vedtak om tilbakebetaling av urettmessig mottatt tilskudd skal være tvangsgrunnlag for utlegg. 77 høringsinstanser støtter dette forslaget. Tre instanser er negative til forslaget. Norges Bondelag og Advokatforeningen er blant dem som støtter forslaget, men som mener at ordlyden i loven bør justeres noe. Nærmere omtale av høringsinnspillene går fram av kapittel 9.

2.5 Regelrådet

2.5.1 Oversendelse til Regelrådet

Høringsnotatet ble sendt Regelrådet. Regelrådets gjennomgang innebærer en kontroll av om konsekvensene for næringslivet er tilstrekkelig klarlagt. Rådet skal i den forbindelse blant annet ta stilling til om kravene i utredningsinstruksen er oppfylt.

2.5.2 Regelrådets uttalelse

Regelrådet la i sin uttalelse til grunn at deler av høringsnotatet er svar på spesifikke anmodningsvedtak fra Stortinget, og at departementets handlingsrom for utforming av konkrete lovforslag der-

for var større for noen av forslagene enn de øvrige. Regelrådet konkluderte slik når det gjaldt forholdet til utredningsinstruksen:

«Regelrådet uttaler seg i henhold til vårt mandat om hvorvidt konsekvenser av forslagene er tilstrekkelig kartlagt og om utredningsinstruksen er fulgt. Regelrådets samlede vurdering er at konsekvensutredningen ikke tilfredstiller kravene i utredningsinstruksens punkt 2.1 og dermed heller ikke punkt 2.2. De seks minimumsspørsmålene i utredningsinstruksen punkt 2.1 er ikke besvart i høringsnotatet.

Forslaget vil påvirke hele landbruksnæringen. Antall berørte er tallfestet, men det foreligger imidlertid ingen systematisk vurdering av hvilke positive og negative virkninger forslagene forventes å ha for den enkelte næringsdrivende, for næringen som sådan eller for samfunnet. Den mangelfulle konsekvensvurderingen gjør det vanskelig for høringsinstansene å vurdere forslaget.

Regelrådet har forståelse for at det er utfordrende å beskrive eller beregne virkningene av en del av forslagene, men en beskrivelse av mulige virkninger burde vært inkludert og eventuelle utfordringer med tallfesting belyst.»

Regelrådet pekte for øvrig i sin samlede vurdering på at nullalternativet (ingen endring), samt flere alternative tiltak, burde vært belyst, eventuelt drøftet. Videre burde virkningene av forslagene vært beskrevet og tallfestet så langt som mulig, eventuelt burde en ha tydeliggjort hvorfor dette ikke var mulig. Regelrådet savnet også en kost-/nyttevurdering av forslagene og dermed en vurdering av om tiltaket vil være samfunnsøkonomisk lønnsomt eller ikke.

2.5.3 Departementets etterfølgende kontakt med Regelrådet

Landbruks- og matdepartementet har etter høringsfristens utløp i møte med sekretariatet for Regelrådet drøftet den videre behandlingen av lovforslaget fram mot framleggelse for Stortinget.

2.5.4 Departementets oppfølging av Regelrådets uttalelse

Eiendomslovgivningen i landbruket innvirker på utviklingen av eiendoms- og bruksstrukturen innen jordbruk og skogbruk. Denne lovgivningen kan ha betydning for inntjeningen i næringen og rekrutteringen til den. Endringer i eiendoms- og

bruksstrukturen i landbruket får også ringvirkninger for andre lokale og regionale næringsaktører, for eksempel innen foredlingsindustrien. Endringer kan ut over dette få følger for viktige samfunnsmessige mål som mat- og skogproduksjon, jordvern og bosetting. Målene har betydning både for lokalsamfunnet og for nasjonen som sådan.

Eiendomslovgivningen er imidlertid ikke alene om å innvirke på utviklingen av eiendoms- og bruksstrukturen i næringen. Andre sentrale samvirkende årsaker til endringer er knyttet til økonomiske rammevilkår, herunder støtteordninger, skatt og finansieringsmuligheter, til klima, til mulighetene for å kombinere landbruksyrket med annet arbeid osv. Forskning har dessuten vist¹ at eiernes følelser knyttet til eiendommen er en svært sentral faktor for hva eierne velger å gjøre enten det er snakk om å selge eller beholde eiendommen helt eller delvis, eller å ruste opp eller trappe ned driften.

Regelrådet har påpekt at utredningsinstruksen 2-1 ikke er fulgt fullstendig, i hvert fall ikke når det gjelder alle forslagene. Utredningsinstruksen 2-1 innebærer at følgende spørsmål skal besvares:

- Hva er problemet og hva vil vi oppnå?
- Hvilke tiltak er relevante?
- Hvilke prinsipielle spørsmål reiser tiltakene?
- Hva er de positive og negative virkningene av tiltakene, hvor varige er de, og hvem blir berørt?
- Hvilke tiltak anbefales og hvorfor?
- Hva er forutsetningene for vellykket gjennomføring?

I proposisjonen her er behovet for endringer drøftet i kapittel 3. De øvrige spørsmålene er adressert i tilknytning til hvert enkelt forslag til endring, se kapittel 4 til 9.

Også Regelrådets etterlysning av hvilke konsekvenser forslagene kan få for næringslivet er fulgt opp i tilknytning til de enkelte endringsforslagene. Departementet har i den forbindelse merket seg at Regelrådet uttrykker forståelse for at det kan være utfordrende å beskrive eller beregne konsekvensene, og at en beskrivelse av mulige virkninger er tilstrekkelig. Utfordringene med å belyse

¹ Flemsæther, Storstad og Kroken (2011): *Det handler om følelser*. Rapporten gjaldt de ca 34.500 landbrukseiendommer som var bebygd med bolighus, men manglet fast helårs bosetting. I rapporten er det vist til at forhold knyttet til lov og regelverket, som boplikt, prisregulering og kommunale reguleringsplaner er av underordnet betydning for at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Rapporten konkluderer med at det er følelsesmessige grunner til at eiendommene forblir i eiers eie.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

konsekvenser på en uttømmende måte er kjent for departementet, og bekreftet gjennom funn som er gjort i forskning knyttet til eiendomslovgivningen². Proposisjonen inneholder følgelig ingen uttømmende redegjørelse for tilsiktede og utilsiktede konsekvenser. Omtalen av konsekvensene er knyttet til den forskning som foreligger, statistikk som kan hentes ut og dessuten til det omfattende materialet som er kommet inn gjennom høringen. Kommunene og fylkesmennene har oversikt over lokale behov og prioriteringer samtidig som de har avgjørelsesmyndighet i enkeltsaker etter lov-

givningen. Deres uttalelser er av den grunn sentrale for å belyse konsekvensene av forslagene.

Departementet vil for øvrig peke på at de direkte og indirekte konsekvensene vil variere en del fra forslag til forslag. Betingelsene for næringsdrift og utfordringene i landet er dessuten ulike fra sted til sted, og det kan gjøre seg gjeldende kryssende hensyn mht. hvilke løsninger som framstår som mest hensiktsmessig.

Departementet vil tilføye at vurderingen av konsekvensene av forslagene må bygge på en vurdering av hvordan de faktiske forholdene er. Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Det ligger i dette at regjeringen ønsker å styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Regjeringen har som mål å øke matproduksjonen og styrke landbrukets konkurransekraft. Regjeringen legger derfor stor vekt på at det må legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes så rasjonelt og effektivt som mulig.

² Storstad, Forbord og Almås (2009): *Boplikt i landbruket – bolyst eller botvang?* I rapporten pekes det på at det er vanskelig å isolere effekten av reglene om boplikt fordi den virker sammen med andre lovreguleringer. I tillegg virker den innenfor kulturelle normer som eksisterer innenfor landbruket. Den sterkeste normen synes å være at eiendommen skal forbli i slektas eie. I rapporten uttales blant annet: «Det er umulig å gi noe svar med to streker under på spørsmålet om boplikten virker eller ikke virker. Den både virker og ikke virker, og noe av problemet rundt dette spørsmålet er åpenbart knyttet til problemene med å måle effekten.Vi kan ikke flytte fenomenet boplikt inn i et laboratorium og kjøre kontrollerte eksperimenter for å se om den virker eller ikke.»

3 Behovet for endringer

3.1 Regjeringens utgangspunkt

Aktivitetene i landbruket; produksjonen av mat og trevareprodukter samt annen virksomhet, bidrar til sysselsetting, bosetting og verdiskaping i hele landet. Aktivitetene gir også grunnlag for sysselsetting i øvrig næringsliv lokalt og regionalt gjennom kjøp og salg av tjenester, og i foredlingsindustrien. Eiendommen danner utgangspunktet for disse aktivitetene.

Målene, utfordringene og tiltak for å møte utfordringene i landbruket er blant annet presentert for Stortinget i Meld. St. 11 (2016–2017) *Endring og utvikling – En fremtidsrettet jordbruksproduksjon* og i Meld. St. 6 (2016–2017) *Verdier i vekst – Konkurransedyktig skog- og trenæring*. Hovedformålet med jordbrukspolitikken er kostnadseffektiv matproduksjon, og det er lagt til grunn at effektiv matproduksjon veier tungt i forhold til andre hensyn. Det er et mål for regjeringen å øke produksjonen. Kostnadseffektiv drift er en viktig forutsetning for å nå dette målet. Kostnadseffektiv drift er også en av flere forutsetninger for å møte utviklingen internasjonalt der markedene for jordbruksprodukter gradvis blir mer åpne. I Meld. St. 11 (2016–2017) er det vist til at Regjeringen legger stor vekt på den private eiendomsretten, og vil vurdere kritisk begrensninger som hindrer det enkelte foretak i å effektivisere produksjonen og tilpasse den til sitt ressursgrunnlag. Hovedmålene i skogpolitikken går fram av Meld. St. 6 (2016–2017), og er økt verdiskaping, bærekraftig skogbruk og konkurransedyktige skog- og trebaserte verdikjeder. Klimautfordringene globalt tilsier at avvirkingen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål bør økes.

Utfordringene i landbruksnæringen tilsier at lovverket bør legge bedre til rette for en eiendoms- og bruksstruktur som kan bidra til kostnadseffektiv drift innen jordbruk og skogbruk. Ved å styrke eierens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer, får eieren et større handlingsrom for å tilpasse driften bedre til eksisterende og endrede rammebetingelser. Større frihet for eieren kan føre til frivillige endringer i eiendoms- og bruksstrukturen.

Innen jordbruket kan det bli bedre samsvar mellom eier og bruker, og det kan legges bedre til rette for kostnadseffektiv drift. Det bør stimuleres til færre leieforhold enn i dag. Det kan blant annet innvirke på investeringene i drenering. Av avsatte midler over jordbruksavtalen brukes ca. 80 prosent til drenering av eget areal, mens 20 prosent brukes på leid jord. Innen skogbruket kan det føre til at eiendommene på sikt blir større og kan drives mer rasjonelt enn i dag.

Reglene i konsesjonsloven og jordloven skal ivareta viktige samfunnsbehov knyttet til eiendoms- og bruksforhold i landbruket, jordvernhen-syn og sikre drift av jord og skog. Reglene kan samtidig legge begrensninger på de disposisjonene eieren selv ønsker å foreta, og de binder opp offentlig ressursbruk. Reguleringene bør derfor ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta landbrukspolitiske mål.

Regjeringen la med bakgrunn i disse forholdene i sin politiske plattform opp til vesentlige endringer i reglene om eiendommer i landbruket, og understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Dette ble fulgt opp ved Prop. 124 L (2013–2014) der regjeringen fremmet forslag om å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven, og ved å sende på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Stortinget sluttet seg ikke til forslaget om opphevelse av priskontroll, men ga ved behandlingen av forslaget anvisninger på løsninger som samlet kan bidra til å løse flere av utfordringene som lå til grunn for regjeringens opprinnelige forslag, jf. anmodningsvedtakene som er gjengitt i kapittel 2.2.

3.2 Konsesjonsplikt og boplikt

Reglene i konsesjonsloven om konsesjonsplikt og boplikt gjelder ved omsetning av eiendom over visse arealstørrelser, og påvirker blant annet eiendoms- og bruksstrukturen, rekruttering til landbruksnæringen, selgers investeringsvilje og omfanget av eiendommer som omsettes.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Konsesjon innebærer en etterfølgende kontroll med overdragelsen som betyr at en eier ikke står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil, eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. For eiendommer med boplikt kan erververen heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktperioden er over. Spørsmålet om hvilke eiendommer som bør omfattes av reglene beror på en avveining hvor formålet med kontrollen vurderes opp mot ulempene kontrollen kan føre med seg, og det må ved avveiningen legges til grunn at reglene ikke bør være strengere enn nødvendig.

Konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Reglene kan dermed bidra til å opprettholde dagens eiendoms- og bruksstruktur med mange små enheter, og hindre et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer.

Boplikt kan føre til at noen kjøpere vegrer seg mot å kjøpe eiendom. Dette gjelder særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verd. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo. Disse problemstillingene er omtalt i flere forskningsrapporter, for eksempel Aanesland og Holm (2002) *Boplikt drøm og virkelighet*. Den prisdempende effekten kan føre til at investeringer på eiendommen i liten grad avspeiles i prisen ved et senere salg av den. Boplikt kan dermed dempe investeringslysten hos eksisterende eiere. Følgene som er beskrevet over gjør seg trolig ikke gjeldende i samme grad i områder der det er attraktivt å bo.

Også odelsretten kan begrense eierens vilje til å legge eiendommen ut på salg. Den kan dermed begrense mulighetene for ikke odelsberettigede til å komme inn i næringen.

Norsk landbruk er preget av en eiendoms- og bruksstruktur med mange små og teigdelte enheter. Regelendringer som bidrar til at flere eiendommer legges ut for salg i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, vil åpne for at andre får bedre muligheter til å få kjøpt eiendom. Eiendommene vil kunne benyttes til ulike formål, som for eksempel tilleggsjord eller bosetting. Et større utbud av eiendommer kan også åpne for at etablerte næringsutøvere kan få styrket driften på eiendommen han eller hun har fra før. Andelen leiejord er i dag høy, og større utbud kan dermed også bidra til at det blir større samsvar mellom den som eier og bruker eiendommene enn det er i

dag. Disse forholdene samlet tilsier at det bør stimuleres til økt omsetning som kan gjøre det lettere å selge og kjøpe produktive arealer som kan brukes som tilleggsjord.

For bebygde eiendommer med små produktive landbruksarealer er ofte bofunksjonen eller bruken av eiendommen til fritidsformål, det sentrale for eieren, ikke bruken til landbruksformål. Jordbruksarealet på mange slike eiendommer er enten ute av drift eller det er leid bort til aktive næringsutøvere. Dette kan tilsi redusert kontroll av eiendoms- og bruksforholdene innen denne eiendomsgruppen, jf. at enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning er viktige mål. Reguleringene av denne eiendomsgruppen bør derfor ikke gå lenger enn det som er nødvendig.

Regjeringen foreslår i kapittel 4 (Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel) og kapittel 6 (Deling, konsesjon og tilleggsjord) i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486, nr. 487 og nr. 489, flere unntak fra reglene om boplikt og konsesjon. Formålet med forslagene er å bidra til at færre erverv vil omfattes av konsesjonsplikt, boplikt og odelsrett, noe som kan føre til større utbud av eiendommer med små produktive landbruksarealer og større utbud av tilleggsjord.

3.3 Priskontroll

Regelen i konsesjonsloven om priskontroll gjelder ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Sammen med konsesjonsplikt og boplikt påvirker reglene blant annet eiendoms- og bruksstrukturen, rekruttering til næringen, selgers investeringsvilje og omsetningen av eiendommer. Priskontroll innebærer at en eier ikke kan overdra eiendommen til den pris som kan oppnås i et fritt marked.

Priskontroll kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Regelen kan dermed bidra til å opprettholde dagens eiendoms- og bruksstruktur med mange små enheter, og hindre et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer. Det kan svekke rekrutteringen til næringen, og det kan gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å sikre seg tilleggsjord og -skog, noe som igjen kan svekke mulighetene for rasjonell landbruksdrift. Priskontrollen kan også dempe investeringslysten og dermed svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

I Meld. St. 6 (2016–2017) *Verdier i vekst – Konkurransedyktig skog- og trenæring* drøftes tiltak for å utvikle en konkurransedyktig skog- og trenæ-

ring. I meldingen er det lagt vekt på at aktiviteten i skogbruket bør økes. Det foreslås at klimautfordringene globalt møtes med en politikk som legger til rette for at større deler av forbruket blir basert på fornybare ressurser og fornybar energi. Bruk av fornybare ressurser kan bidra til framtidig sysselsetting, vekst og verdiskaping uten vesentlige utslipp av klimagasser. I meldingen er klimabidraget fra skogproduksjon framhevet som viktig, og det er lagt vekt på å bidra til forenkling, effektive verdikjeder og samhandling for å sikre effektiv produksjon og videreutvikling. Det er framhevet at en fragmentert eiendomsstruktur er utfordrende for lønnsomheten i skogbruket, samtidig som betydningen av skoginntekten kan være marginal for mange skogeiere. Blant annet med bakgrunn i disse forholdene vil regjeringen legge til rette for økt omsetning og bedre arrondering av eiendommene i landbruket, slik at eiendomsstrukturen på sikt kan endres i retning av mer rasjonelle driftsenheter.

Unntak fra priskontroll ved erverv av skogarealer kan åpne for at flere skogeiendommer omsettes. Skog som omsettes vil ofte bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet. Økt omsetning av skog kan derfor bidra til økt avvirkning og økte investeringer i planting og ungskogpleie. Det kan over tid føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større skogeiendommer. Dette taler for at omsetning av skogeiendom bør unntas fra priskontroll.

Regjeringen foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485, nr. 488, nr. 489 og nr. 490 endringer i omfanget av priskontroll, se kapittel 5 (Priskontroll etter konsesjonsloven) og kapittel 6 (Deling, konsesjon og tilleggsjord). Formålet med forslagene er å bidra til større utbud av skogarealer.

3.4 Deling

Jordloven skal blant annet legge til rette for at arealene i landbruket disponeres slik at bruksstrukturen blir tjenlig og variert ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, sysselsetting og driftsmessig gode løsninger. Det er en sentral del av lovens formål at driftsenhetene bør styrkes ved bruk av virkemidlene i loven. Delingsbestemmelsen i jordloven innebærer at en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, ikke kan deles uten myndighetenes samtykke. Formålet med regelen er å sikre og samle ressursene på eien-

dommen for nåværende og framtidige eiere. Utgangspunktet er at samtykke til deling skal gis hvis det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om.

De fleste delingssøknader blir innvilget. Dette taler for at loven bør endres slik at det ikke brukes unødvendige ressurser på behandling av delingssaker.

Delingsbestemmelsen begrenser eierens mulighet til å overdra deler av eiendommen som tilleggsjord eller -skog. Regelen bidrar sammen med odelsretten til å opprettholde dagens eiendoms- og bruksstruktur med mange enheter hvor både jordbruksressursene og skogbruksressursene er små. Regjeringen mener at dagens eiendoms- og bruksstruktur ikke legger godt nok til rette for økt produksjonen av mat og trebaserte produkter. Delingsbestemmelsen kan gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere som eier eiendom fra før, å få kjøpt tilleggsjord og -skog. For å bedre denne muligheten er det derfor ønskelig å lempe på plikten til å søke delingssamtykke slik at flere arealer kan komme ut på markedet som tilleggsjord. Det kan bidra til en eiendomsstruktur der bonden som driver arealene i større grad er eier.

Fordi driveplikten på jordbruksareal kan oppfylles ved bortleie, kan den som har behov for tilleggsjord i en del tilfeller sikre seg dette ved å leie jord. Leiejord er likevel ikke på samme måte som eie en like stabil løsning som grunnlag for større langsiktige investeringer i driftsbygninger eller lignende. Mange eiendommer med jordbruksdrift har et stort investeringsbehov i dag, se omtale i Meld. St. 11 (2016–2017) *Endring og utvikling – En fremtidsrettet jordbruksproduksjon* hvor det går fram at investeringsbehovet særlig er knyttet til nye driftsbygninger og modernisering av gamle bygg blant annet innenfor storfe- og småfehold.

Håndhevingen av delingsbestemmelsen binder ut over dette opp ressurser både for private og offentlige aktører. Regjeringen mener at det i en del tilfeller er unødvendig å behandle delingssaker etter jordloven. Dette er tilfelle der det arealet som skal fradeles ikke er jordbruksareal.

Regjeringen foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 489, endring av reglene om deling med det formål å bidra til større utbud av tilleggsjord og -skog, se kapittel 6 (Deling, konsesjon og tilleggsjord). Regjeringen foreslår videre å endre reglene om deling i saker der det framstår som unødvendig å gjennomføre delingskontroll etter jordloven, se kapittel 7 (Fradeling av tomter).

3.5 Driveplikt på jordbruksareal

Jordloven inneholder regler om driveplikt på jordbruksareal. Driveplikten kan oppfylles av eieren selv, eller ved bortleie på bestemte vilkår. I sin politiske plattform la regjeringen til grunn at den vil utrede praktiseringen og effekten av driveplikten, og vurdere en oppheving. Regjeringen vil også gjennomgå blant annet jordleieproblematikken med tanke på bedre avkastning på eksisterende areal.

Reglene om driveplikt kan ha en normativ effekt på dem som eier jorda. I plansaker etter plan- og bygningsloven fører driveplikten til at jordbruksareal som blir drevet i realiteten får et sterkere vern enn jordbruksareal som ikke blir drevet³. Driveplikten motvirker bruk av jordbruksareal til utbyggingsformål. Det innebærer at driveplikten både har betydning for matproduksjon fra dag til dag, og i et langsiktig perspektiv, jf. hensynet til jordvern. Reglene om driveplikt kan forenkles uten at det fører til at jordbruksarealene drives dårligere enn i dag.

Regjeringen foreslår i kapittel 8 (Driveplikt) forenklinger i driveplikten.

³ Landbruksdirektoratet. Rapport nr. 27/2015. Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon. Delrapport; Bruk av leiejord, endringer i driveplikten og vernehjemmel i jordloven. Utredning om drivepliktsbestemmelsen og og leiejordsandelen i norsk landbruk.

3.6 Bestemmelser om tilskudd

Intensivert kontroll på tilskuddsområdet de senere år har generert et økende antall vedtak om tilbakebetaling av tilskudd. For å sikre realitet i disse vedtakene er det derfor behov for regler som etablerer tvangsgrunnlag for betalingsforpliktelsen, uten at det offentlige først må skaffe dom for kravet. Tilsvarende regler finnes på en rekke andre rettsområder.

Økonomireglementet i staten pkt. 5.4.2.5 krever at virksomheter skal ha rutiner for oppfølging av krav som ikke betales ved forfall, og forutsetter at dette kan innebære sikring av kravet gjennom utlegg og realisering av pant. For at slike rutiner skal kunne etableres hos tilskuddsforvaltningen, er det en forutsetning med hjemmel i lov.

Når det gjelder foretak som fortsatt søker tilskudd, foreligger det i dag hjemmel for motregning av kravet. For foretak som ikke søker tilskudd lenger, kan disse trekke ut oppgjørstidspunktet ved å avvente søksmål fra staten. Denne forskjellsbehandlingen er ikke rimelig. Likebehandlingsprinsippet i forvaltningsretten tilsier at det bør gjelde samme regler for innkreving av uberettiget tilskudd for begge type tilskuddsmottakere. Innføring av tvangsgrunnlag for utlegg i jordloven § 18 vil avhjelpe dette misforholdet ved å gi en mer effektiv betalingsoppfølging av krav som ikke kan motregnes, se kapittel 9 (Bestemmelser om tilskudd).

4 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel

4.1 Innledning

Som omtalt i kapittel 2.2 har Stortinget bedt regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med forslag om:

- nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. (Anmodningsvedtak nr. 486).
- at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2. (Anmodningsvedtak nr. 487).

Om bakgrunnen og behovet for å heve arealgrensene uttalte komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre:

«F l e r t a l l e t mener at dette vil ta høyde for verdistigningen som har vært i samfunnet for øvrig siden forrige justering av priskontrollen, samt gi et rom for forventet prisstigning i årene fremover. F l e r t a l l e t mener priskontroll og konsesjonsbestemmelsene i størst mulig grad bør gjelde bruk med reelt potensial for næringsvirksomhet, og i mindre grad på bruk der inntjeningspotensialet er begrenset. F l e r t a l l e t mener utviklingen med større og dyrere utstyr har gjort at det kreves et areal over en viss størrelse for å kunne forsvare investeringene, og mener loven i større grad bør reflektere dette.»

Flertallet pekte også på at hensynet til forenkling av regelverket taler for samme grense for odlingsjord som for konsesjon.

Forslag til lovendring går fram av kapittel 4.6.7 og lovforslaget til konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, § 5 andre ledd og odelsloven § 2 første ledd.

4.2 Gjeldende rett

4.2.1 Innledning

Konsesjonsloven 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, jf. § 1. Formålsbestemmelsen legger opp til at flere hensyn kan tilgodeses, blant annet framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet og bosettingen.

Konsesjonslovens hovedregel innebærer at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom, jf. § 2. Konsesjonsplikt betyr at den som erverver eiendom må få ervervet godkjent av konsesjonsmyndighetene. Det er imidlertid gjort en rekke viktige unntak fra hovedregelen i loven selv. Departementet kan dessuten gjøre unntak fra konsesjonsplikten gjennom forskrift. Landbruksdirektoratet er gitt myndighet til å avgjøre enkelt saker som gjelder unntak fra konsesjonsplikt.

Loven har også regler som gir adgang til å fastsette lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, såkalt nullgrense-forskrift, jf. § 7. Der kommunen har fått innført slik forskrift, oppstår det konsesjonsplikt ved erverv av eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig hvis erververen ikke skal ta eiendommen i bruk som helårsbolig selv, og heller ikke vil la noen andre bruke den som helårsbolig.

Konsesjonsloven § 9 inneholder bestemmelser om hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelse av en søknad om konsesjon. Det skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis hvis det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller hvis antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset

ansvar, men det skal i den forbindelse legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Hvis nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal bo på eiendommen, skal det ikke legges vekt på prisen. Det skal imidlertid i tillegg til de øvrige momentene legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Konsesjonsloven § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Om det er påkrevd å sette vilkår, må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjonsmyndighetenes adgang til å sette vilkår er begrenset. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. Det kan etter søknad lempes på fastsatte konsesjonsvilkår.

Arealgrensene i konsesjonsloven og odelsloven er avgjørende for konsesjonsplikten ved erverv av fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 4, boplikten ved overtagelse av eiendom konsesjonsfritt fra nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5, og størrelsen en eiendom må ha for å være odlingsjord etter odelsloven, jf. odelsloven § 2.

Arealgrensene i konsesjonsloven og odelsloven har vært endret i flere omganger, se blant annet Ot.prp. nr. 33 (2000–2001), Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) og Ot.prp. nr. 44 (2008–2009).

4.2.2 Dagens arealgrenser i konsesjonsloven og odelsloven

4.2.2.1 Konsesjonsloven

Konsesjonsloven § 4 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til eiendommens karakter. § 4 første ledd nr. 1 til 3 fastsetter konsesjonsfrihet ved erverv av visse ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus og andre ubebygde arealer. § 4 første ledd nr. 4 bestemmer at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka og overflatedyrka jord. Det har ingen betydning hva bygningen skal tjene til. Hvorvidt en eiendom er bebygd eller ikke, må avgjøres konkret.

Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling. Etter § 5 første ledd nr. 1 behøver eierens ektefelle, eller den som 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 den som er besvogret med eieren i rett oppstigende linje, ikke å søke konsesjon. Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett søke konsesjon.

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 andre ledd. Dette er omtalt som lovbestemt boplikt.

Det følger av konsesjonsloven § 6 at en erverver som etter § 5 andre ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt i bruk som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Følgen av alle unntakene fra konsesjonsplikt er atplikten i dag i all hovedsak gjelder erverv av landbrukseieendom over en viss størrelse, erverv av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, og erverv av enkelte ubebygde tomter eller arealer. KOSTRA-tall viser at kommunene i løpet av 2015 avgjorde 2 615 konsesjonssaker.

4.2.2.2 Odelsloven

Etter odelsloven § 2 blir en eiendom regnet som odlingsjord når den fulldyrka eller overflatedyrka jorda på eiendommen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendommen er over 500 dekar. Med til arealgrunnlaget regnes også eiendommens del i realsameie.

Reglene i § 2 innebærer at det enten er det fulldyrka eller overflatedyrka arealet samlet som gir grunnlag for odling, eller at det er den produktive skogen. Odelsrett kan hevdes til eiendommer med under 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord hvis det produktive skogarealet er over 500 dekar. Med produktiv skog menes skog med en produksjonsevne på minst 0,1 m³ per dekar per år.

4.3 Statistikk

Som følge av Stortingets anmodningsvedtak har departementet ikke sett det som nødvendig å utrede andre arealgrenser enn de som framgår av anmodningsvedtakene. Tallmaterialet i det følgende er derfor basert på gjeldende arealgrenser og forslagene til nye arealgrenser i tråd med Stortingets anmodningsvedtak.

I høringsnotatets tabeller og figurer ble det brukt tallmateriale for 2014. I kapittelet her bygger tabeller og figurer på oppdatert tallmateriale for 2015. Endringene fra 2014 til 2015 er marginale. I etterkant av høringen har departementet også innhentet informasjon som kan belyse forslagene innvirkning på omfanget av fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal. I tillegg legges det fram tall som viser antallet eiendommer på fylkesnivå som blir berørt av forslagene til nye arealgrenser. Denne informasjonen belyser geografiske utslag av forslagene.

Arealgrensene for henholdsvis konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord er ikke sammenfallende med arealgrenseinndelingen for landbrukseiendommer i Landbruksregisteret, som er brukt som grunnlag for statistikkopplysningene i kapittel 4.3.1. Statistikkopplysningene gir derfor ikke et nøyaktig bilde av hvor store endringer forslagene kan føre til. Tallmaterialet gir imidlertid et tilstrekkelig grunnlag for å illustrere konsekvensene av forslagene.

4.3.1 Konsekvenser av Stortingets anmodningsvedtak

Landbruksregisteret inneholder opplysninger om eiendommer som består av minst fem dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog. Statistikk som bygger på data fra Landbruksregisteret og matrikkelen viser at det i alt var registrert 185 025 landbrukseiendommer per desember 2015. Av disse var 169 300 bebygde

(91,5 prosent). 148 600 eiendommer var bebygde med bolighus (80,3 prosent). Statistikkgrunnlaget omfatter ikke eiendommenes eventuelle andel i realsameie.

Tabellene 4.1 til 4.3 viser en samlet oversikt over antall eiendommer som faller inn under dagens arealgrenser. Tabell 4.1 gjelder konsesjon, tabell 4.2 gjelder lovbestemt boplikt og tabell 4.3 gjelder odel. I tabellene framgår også antall eiendommer som faller inn under forslagene til nye arealgrenser, samt differansen mellom antall eiendommer etter dagens arealgrenser og etter forslaget til nye grenser. Tabellene er basert på tall som er avrundet til nærmeste 100.

Tallgrunnlaget for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel er ulikt. Årsaken til dette er at reglene inneholder flere ulike avgrensingskriterier. Konsesjonsplikt gjelder for eksempel eiendommer som er bebygde, mens boplikten bare oppstår dersom eiendommen er bebygde med bolighus. Som odlingsjord regnes både bebygde og ubebygde eiendommer.

Figurene 4.1 til 4.3 viser virkningene av forslagene for antall eiendommer på fylkesnivå. Tallene i tabellene i tilknytning til disse figurene er ikke avrundet, og tabellene 4.4 til 4.6 viser reduksjonen i antallet eiendommer som vil bli omfattet av endringsforslagene.

Konsesjon

Jordbruksaktivitet

Av de 3 700 eiendommene som ikke lenger vil være konsesjonspliktige som følge av forslaget, er det i Landbruksregisteret registrert ca. 540 eiendommer med et driftssenter for jordbruksdrift¹.

¹ Virksomhet med jordbruksdrift, inkludert hagebruk og husdyrhold. Bedriften omfatter alt som blir drevet som en enhet under en ledelse og med felles bruk av produksjonsmidler. Jordbruksbedriften er uavhengig av kommunegrenser. En jordbruksbedrift skal ha et driftssenter på en landbrukseiendom.

Tabell 4.1 Antall eiendommer etter arealgrenser for konsesjon. År 2015.

	Antall bebygde eiendommer	Antall bebygde eiendommer	Reduksjon (antall eiendommer/prosent)
	Dagens arealgrense > 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller > 100 dekar totalareal	Forslag ny arealgrense > 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller > 100 dekar totalareal	
Konsesjon	129 100	125 400	3 700 (3 prosent)

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Tabell 4.2 Antall eiendommer etter arealgrenser for lovbestemt boplikt. År 2015.

	Antall eiendommer med bolig	Antall eiendommer med bolig	Reduksjon (antall eiendommer/ prosent)
	Dagens arealgrense > 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	Forslag ny arealgrense > 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	
Lovbestemt boplikt	82 500	70 200	12 300 (15 prosent)

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Ca. 2 690 eiendommer er registrert med bortleie av jordbruksareal, mens rundt 470 eiendommer er registrert uten aktivitet².

Skogbruksaktivitet

Av de samme 3 700 eiendommene som omtalt over, er ca. 600 registrert uten skogareal. Rundt 420 eiendommer er registrert med skogavvirkning de siste 10 årene, mens ca. 2 680 har ingen registrert skogbruksaktivitet.

Lovbestemt boplikt

Jordbruksaktivitet

Av de 12 300 eiendommene som ikke lenger vil være gjenstand for lovbestemt boplikt som følge av forslaget, er ca. 2 400 eiendommer et driftssenter for jordbruksbedrift. Ca. 8 300 eiendommer er registrert med bortleie av jordbruksareal, mens rundt 1 600 eiendommer er registrert uten aktivitet.

² En eiendom uten aktivitet innebærer at det ikke er registrert noen landbruksrelaterte søknader på eiendommen.

Skogbruksaktivitet

Av de samme 12 300 eiendommene som omtalt over, er ca. 800 registrert uten skogareal. Rundt 2 700 eiendommer er registrert med skogavvirkning de siste 10 årene, mens ca. 8 800 har ingen registrert skogbruksaktivitet.

Ubebodde og bebodde eiendommer

Det totale antallet eiendommer i statistikk som bygger på matrikkelen og Landbruksregisteret i 2015 var ca. 185 000. Av disse eiendommene var ca. 118 200 bebygde med bolighus og bebodd. Ca. 30 400 eiendommer var bebygde med bolighus, men uten bosetting.

Antallet eiendommer med bolighus mellom dagens arealgrense for lovbestemt boplikt (mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller 500 dekar produktiv skog) og forslag til ny arealgrense (mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller 500 dekar produktiv skog) var 12 300. Av disse var ca. 10 000 eiendommer bebodd, mens ca. 2 300 eiendommer var uten bosetting.

Tabell 4.3 Antall eiendommer etter arealgrenser for odlingsjord. År 2015.

	Antall bebygde og ubebygde eiendommer	Antall bebygde og ubebygde eiendommer	Reduksjon (antall eiendommer/ prosent)
	Dagens arealgrense > 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	Forslag ny arealgrense > 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	
Odel	90 700	77 100	13 600 (15 prosent)

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Odel

Jordbruksaktivitet

Av de 13 600 eiendommene som ikke lenger vil regnes som odlingsjord som følge av forslaget, er ca. 2 400 eiendommer et driftssenter for jordbruksbedrift. Ca. 9 300 eiendommer er registrert med bortleie av jordbruksareal, mens rundt 1 900 eiendommer er registrert uten aktivitet.

Skogbruksaktivitet

Av de samme 13 600 eiendommene som omtalt over, er ca. 1 000 registrert uten skogareal. Rundt 2 800 eiendommer er registrert med skogavvirkning de siste 10 årene, mens ca. 9 800 har ingen registrert skogbruksaktivitet.

4.3.2 Konsesjon

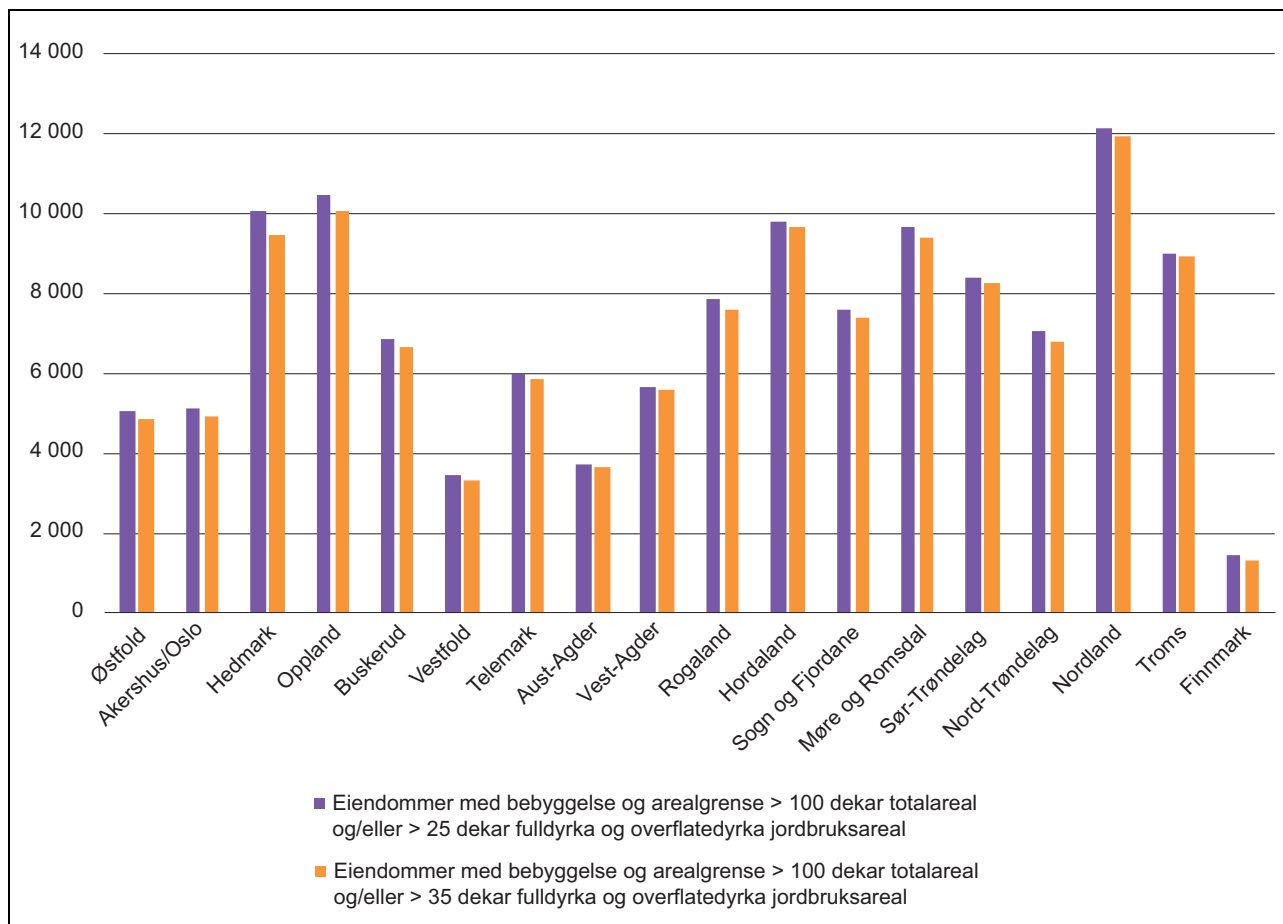
Figur 4.1 viser fylkesvis inndeling av antall bebygde eiendommer som er underlagt konses-

sjonsplikt etter gjeldende arealgrenser (lilla) og bebygde eiendommer som omfattes av konsesjonsplikt etter forslaget til ny arealgrense (oransje).

Virkningene av forslaget målt ut fra antall eiendommer som ikke lenger vil omfattes av konsesjonsplikt, synliggjøres gjennom differansen mellom den lilla søylen og den oransje søylen. Virkningene kommer også til uttrykk i tabell 4.4.

Statistikk som bygger på matrikkelen og Landbruksregisteret viser at Ringsaker kommune, Nes kommune og Åsnes kommune blir mest berørt med henholdsvis 67, 64 og 58 eiendommer som etter forslaget ikke lenger vil være konsesjonspliktige. På den annen side er det en rekke kommuner som ikke har eiendommer i arealkategorien 25–35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, og som derfor ikke blir berørt av forslaget.

Omsetningstall fra SSB for 2015 viser at ca. 9 000 registrerte eiendommer ble omsatt i 2015. Av disse var ca. 5 800 erverv over gjeldende arealgrenser for konsesjonsplikt, mens ca. 3 200 var under gjeldende arealgrenser. Dersom forslaget



Figur 4.1 Antall bebygde eiendommer over dagens arealgrense for konsesjonsplikt og bebygde eiendommer etter forslaget om ny arealgrense for konsesjonsplikt. Fylkesvis fordeling. År 2015.

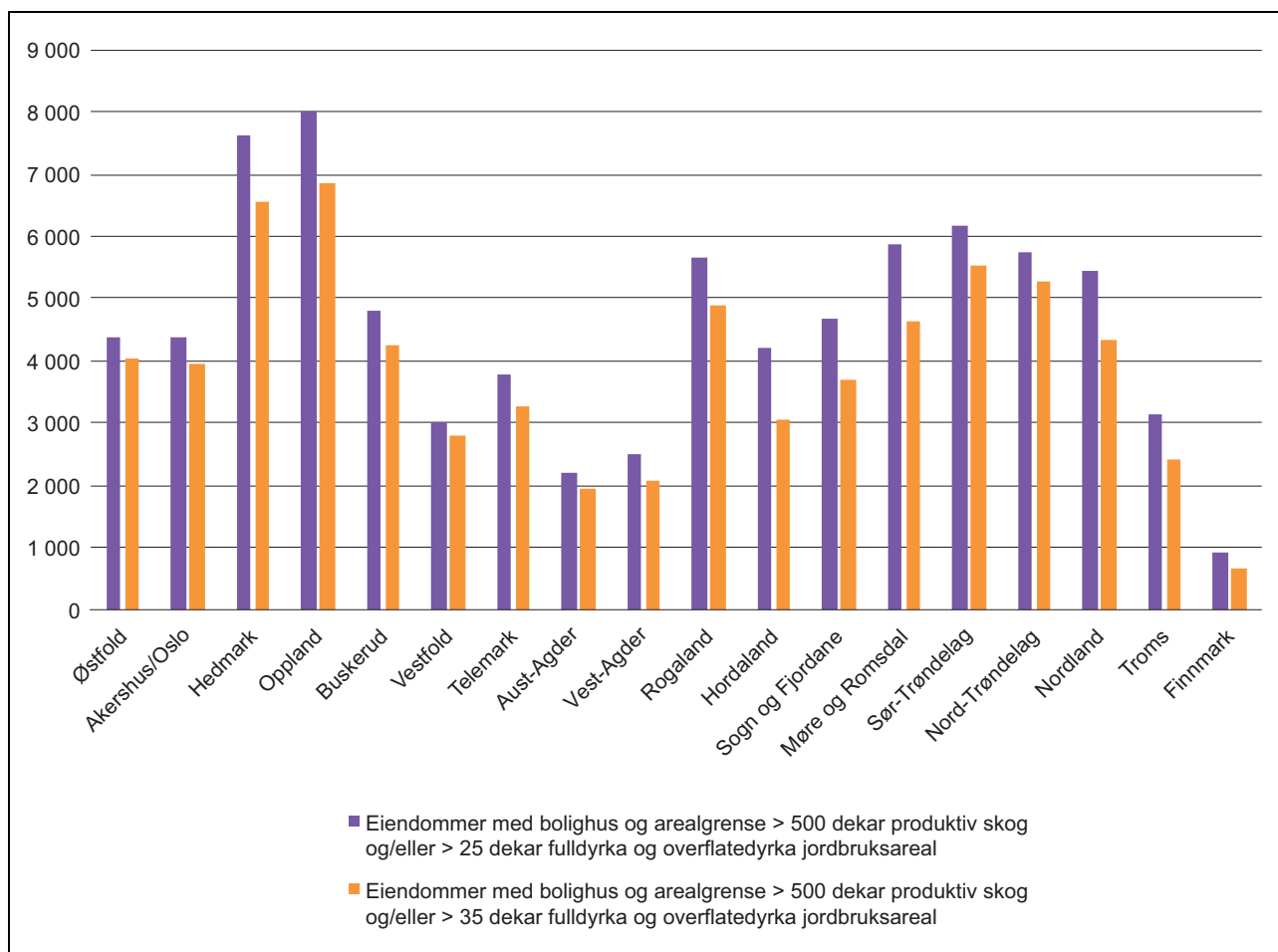
Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Tabell 4.4 Reduksjon i antall eiendommer som vil være konsesjonspliktig som følge av heving av arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord fra 25 til 35 dekar. Fylkesvis fordeling. År 2015.

Østfold	204	Telemark	171	Møre og Romsdal	243
Akershus/Oslo	253	Aust-Agder	50	Sør-Trøndelag	170
Hedmark	607	Vest-Agder	66	Nord-Trøndelag	248
Oppland	413	Rogaland	265	Nordland	203
Buskerud	175	Hordaland	131	Troms	59
Vestfold	112	Sogn og Fjordane	187	Finnmark	140

Kilde: SSB Landbrukseiendommer



Figur 4.2 Antall eiendommer med bolighus over dagens arealgrense for lovbestemt boplikt og eiendommer med bolighus etter forslaget til ny arealgrense for lovbestemt boplikt. Fylkesvis fordeling. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

til ny arealgrense for konsesjonsplikt legges til grunn for omsetningstallene i 2015, ville fordelingen vært at ca. 5 600 erverv ville vært over arealgrensen, mens ca. 3 400 erverv ville vært under grensen.

4.3.3 Lovbestemt boplikt

Figur 4.2 viser fylkesvis inndeling av antall bebygde eiendommer som omfattes av lovbestemt boplikt etter gjeldende arealgrenser (lilla) og etter forslaget om ny arealgrense på 35 dekar fulldyrka

Tabell 4.5 Reduksjon i antall landbrukseiendommer som vil omfattes av lovbestemt boplikt som følge av heving av arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord fra 25 til 35 dekar. Fylkesvis fordeling. År 2015.

Østfold	345	Telemark	481	Møre og Romsdal	1 209
Akershus/Oslo	403	Aust-Agder	236	Sør-Trøndelag	663
Hedmark	1 066	Vest-Agder	429	Nord-Trøndelag	479
Oppland	1 145	Rogaland	786	Nordland	1 074
Buskerud	579	Hordaland	1 184	Troms	751
Vestfold	202	Sogn og Fjordane	990	Finnmark	243

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

og overflatedyrka jord (oransje). Virkningene kommer også til uttrykk i tabell 4.5.

Statistikk som bygger på matrikkelen og Landbruksregisteret viser at Lindås kommune, Voss kommune og Ringsaker kommune blir mest berørt med henholdsvis 138, 120 og 115 eiendommer som etter forslaget ikke lenger vil være underlagt lovbestemt boplikt. På den annen side er det en rekke kommuner som ikke har eiendommer i arealkategorien.

4.3.4 Odel

Figur 4.3 viser fylkesvis inndeling over antall bebygde og ubebygde eiendommer som fyller kravene til odlingsjord etter gjeldende arealgrenser (lilla) og etter forslaget til ny arealgrense (oransje). Virkningene kommer også til uttrykk i tabell 4.6.

Statistikk som bygger på matrikkelen og Landbruksregisteret viser at Lindås kommune, Ringsaker kommune og Voss kommune blir mest berørt med henholdsvis 146, 127 og 124 eiendommer som etter forslaget ikke lenger vil fylle arealgrensene for odlingsjord.

4.3.5 Fordeling av fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal

Figur 4.4 viser hvordan forslagene om å øke arealgrensene fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord vil slå ut for jordbruksarealet på de eiendommene som omfattes av forslagene til endring av arealgrense målt opp mot jordbruksarealet samlet på landsbasis.

Figuren viser at en heving av konsesjonsgrensen fra 25 til 35 dekar vil innebære at det samlede arealet fulldyrka og overflatedyrka jord på de eiendommene som ikke lenger vil være conse-

sjonspliktige, tilsvarer 109 200 dekar. Når en tar utgangspunkt i ny arealgrense for boplikt, er det samlede arealet fulldyrka og overflatedyrka jord for de eiendommene som omfattes på 364 200 dekar. Det samlede arealet fulldyrka og overflatedyrka jord for de eiendommene som omfattes av ny arealgrense for odlingsjord, tilsvarer 404 900 dekar.

4.4 Høringsforslaget

I tråd med Stortingets anmodningsvedtak foreslo departementet i høringsnotatet å heve arealgrensene for konsesjonsplikt, for lovbestemt boplikt og for odlingsjord fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det ble videre lagt til grunn at de øvrige arealgrensene skulle forbli uendret. Forslagene innebærer endringer i odelsloven § 2 og i konsesjonsloven § 4 og § 5 andre ledd.

Departementet framholdt at forslagene vil innebære at færre eiendommer enn i dag vil omfattes av konsesjonsplikt og være gjenstand for lovbestemt boplikt, og at også færre eiendommer vil kunne odles.

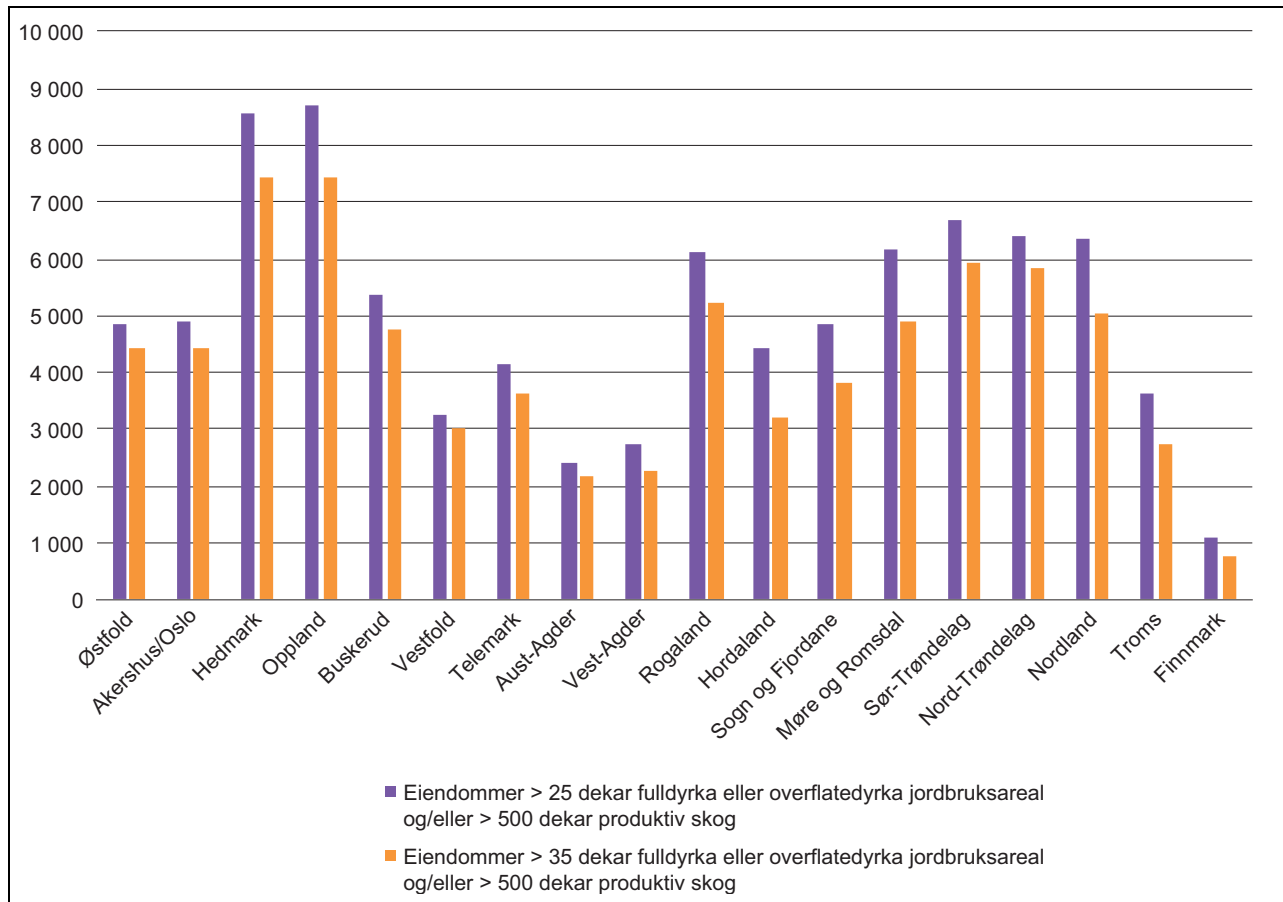
Departementet påpekte i høringsnotatet at Stortingets anmodningsvedtak gjør det nødvendig å fastsette overgangsregler slik at hensynet til Grunnloven § 97 ivaretas.

4.5 Høringsinstansenes syn

4.5.1 Innledning

Departementet har registrert uttalelser fra 220 høringsinstanser knyttet til forslagene som gjelder heving av arealgrensene. Av disse er 56 positive til forslagene og 153 negative. De øvrige 11

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 4.3 Antall eiendommer over dagens arealgrense for odlingsjord og eiendommer etter forslag om ny arealgrense. Fylkesvis fordeling. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

høringsuttalelsene er ikke klart positive eller negative.

Motstanden mot å heve grensene er størst blant kommunene, hvor 129 av 157 kommuner er negative. Flere landbruksorganisasjoner er negative til forslagene. Det gjelder blant andre *Norges*

Bondelag, Norges Bygdekvinnelag, Norges Bygdeungdomslag og Norsk Bonde- og Småbrukarlag.

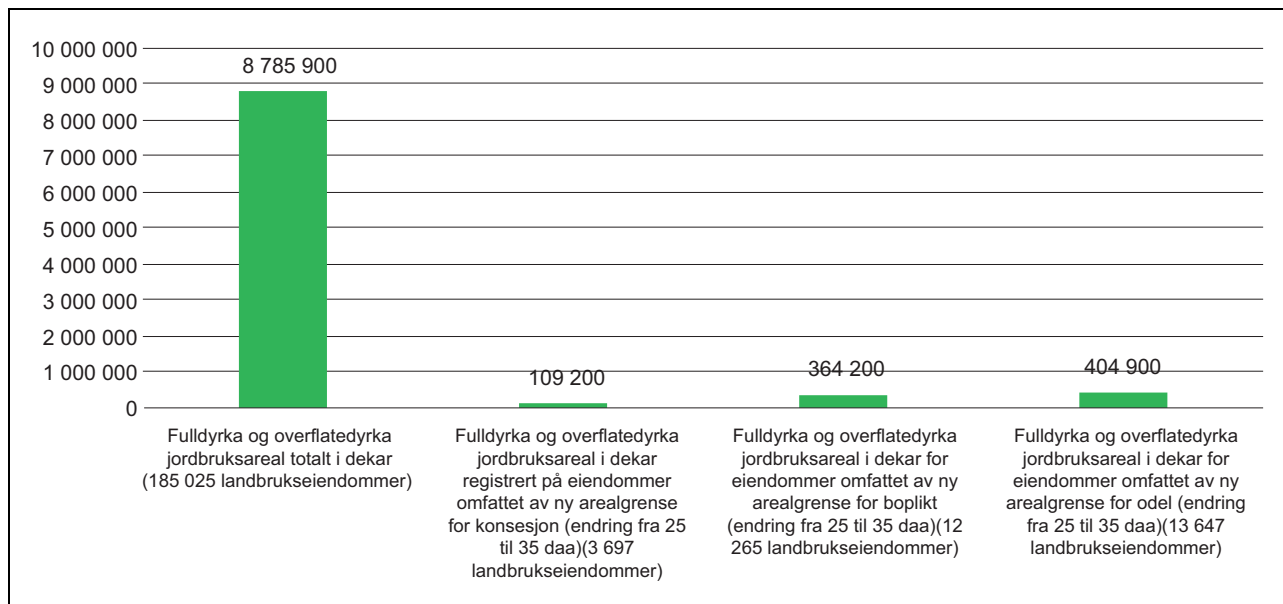
9 av 16 fylkesmenn er positive til forslagene. De fleste næringsaktørene innen skognæringen og innen eiendomsforvaltning er også positive til en heving av arealgrensene. Dette gjelder

Tabell 4.6 Reduksjon i antall eiendommer som vil være over arealgrensene for odlingsjord som følge av heving av arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord fra 25 til 35 dekar. Fylkesvis fordeling. År 2015.

Østfold	394	Telemark	511	Møre og Romsdal	1 294
Akershus/Oslo	467	Aust-Agder	252	Sør-Trøndelag	762
Hedmark	1 148	Vest-Agder	470	Nord-Trøndelag	563
Oppland	1 257	Rogaland	896	Nordland	1 295
Buskerud	611	Hordaland	1 250	Troms	911
Vestfold	242	Sogn og Fjordane	1 033	Finmark	291

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 4.4 Fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal totalt, og fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal på landbrukseiendommer omfattet av forslagene til nye arealgrenser (endring fra 25 til 35 dekar) for konsesjon, lovbestemt boplikt og odell. Dekar. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Statskog, NORSKOG, Treindustrien, Treforedlingsindustriens bransjeforening, Norges Eiendomsmedlerforbund og Eiendom Norge. NORSKOG uttaler at 100-dekarsgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom bør økes; i hvert fall til 500 dekar. *Norges Skogeierforbund* tar til etterretning at Stortinget ønsker å heve arealgrensene.

Mange høringsinstanser peker i sine uttalelser på at forslagene vil føre til svekket bosetting, økte eiendomspriser, samt svekket rekruttering til landbruksnæringen. Noen høringsinstanser peker på at forslagene vil føre til større utbud av eiendommer og tilleggsjord, og at det vil få positive konsekvenser for bosettingen.

De fleste høringsinstansene omtaler arealgrensene samlet. De høringsinstansene som går inn på de enkelte arealgrensene, omtaler først og fremst grensene for konsesjon og lovbestemt boplikt. Kun et fåtall av høringsinstansene omtaler grensen for odlingsjord særskilt.

Mange høringsinstanser, herunder blant andre *Fredrikstad kommune, Gol kommune, Grong kommune, Kongsberg kommune* og *Ringebu kommune*, mener det ikke er nødvendig å endre arealgrensene for konsesjonsplikt. Enkelte høringsinstanser viser til at dagens arealgrense treffer riktig. *Norges Bygdeungdomslag* mener for eksempel at grensen for odlingsjord må holdes på dagens nivå. En rekke høringsinstanser peker på at det er

hensiktsmessig ved en eventuell endring av arealgrensene for fulldyrka og overflatedyrka jord, at grensene er like for både konsesjon, boplikt og odell.

Høringsuttalelser blant annet fra *Advokatforeningen, NORSKOG* og *Osen kommune*, bygger på at grensene bør heves mer enn det som er foreslått. *Osen kommune* uttaler at:

«Spørsmålet er om man kunne hevet arealgrensene ennå mer – men dette er i alle fall en begynnelse, som det kan høstes erfaringer med før arealgrensene heves ytterligere.»

Fylkesmannen i Rogaland er åpen for å endre arealgrensen for konsesjonsplikt, men ikke høyere enn til 30 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Høringsinnspillet fra *Kvinnherad kommune* gjenspeiler synspunkter mange av høringsinstansene har fremmet:

«Kvinnherad kommune støtter ikkje regjeringa sitt forslag om å endre 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 bygda. Ein høg prisauke kan og gjera det vanskeleg for unge nye bønder å kome inn i landbruket.»

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Enkelte høringsinstanser mener høringsforslagene som sådan er mangelfullt utredet, og mange av dem viser til *Regelrådets* uttalelse. I den forbindelse viser departementet til omtalen i kapittel 2.5. *Askim kommune*, *Fyresdal kommune* og *Tynset kommune* mener forslagene er i strid med jordlovens og konsesjonslovens formålsbestemmelser. Enkelte høringsinstanser, herunder *Fylkesmannen i Oppland* og *Fylkesmannen i Buskerud*, har pekt på at forslagene vil føre til at flere kommuner enn i dag vil be om å få innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for å sikre kontroll med alle erverv uavhengig av arealstørrelse.

4.5.2 Uttalelser om antall eiendommer som blir berørt av en endring

Flere kommuner og fylkesmenn har gitt opplysninger i form av tall som viser hvor mange eiendommer som vil bli omfattet av forslagene i deres kommune eller fylke. Tallene viser at forslagene vil slå ulikt ut i kommunene, da eiendomsstrukturen og størrelsen på eiendommer varierer fra kommune til kommune.

Hjartdal kommune uttaler at endringene samlet sett vil få ganske store konsekvenser for de brukene i kommunen som blir omfattet av endringene. *Hægebostad kommune* viser til at kommunen og resten av Vest-Agder er preget av at gårdene er små og at de foreslåtte endringene derfor får mye større virkning enn det som er tilfellet på landsbasis. Tall lagt fram av *Lindesnes kommune* viser at 90 av 254 konsesjonspliktige landbrukseiendommer (35 prosent) kan omsettes fritt som følge av forslagene. *Sirdal kommune* viser til at forslagene vil innebære at ca. 33 prosent av eiendommer som i dag er underlagt konsesjon, kan omsettes fritt, og uttaler:

«I Sirdal er de fleste landbrukseiendommer små og derfor vil forslagene kunne få betydelig utslag for kommunen.»

Herøy kommune er positiv til forslagene og uttaler:

«Det er mange små landbrukseigedomar i Herøy kommune. Ei endring av arealgrensa for konsesjon og odel frå 25 dekar fylldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar gjeld eit fåtal eigedomar i kommunen.»

Vegårdshei kommune viser til at en økning ikke vil ha store virkninger i kommunen, da de fleste eiendommene i tillegg har mer enn 500 dekar skog. *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* peker på at eien-

domsstrukturen i fylket innebærer at forslagene vil få begrenset virkning, og uttaler:

«Når det gjeld heving av grensa for konsesjonsplikt ved overtaking av eigedom med påståande bygning(ar) som har ei samla areal ikkje større enn 100 daa, trur vi denne vil ha liten praktisk verknad her i fylket. På desse kantar vil mest alle eigedomar som har minst 25 daa dyrka jord, også ha anna areal eller medeigedommsrett i anna areal, t.d. fjell og utmarksstrekningar. Dette inneber at i dei aller flest tilfelle vert arealsummen større enn 100 daa, og ei overtaking vil vere konsesjonspliktig av den grunn.»

Både *Rollag kommune* og *Hol kommune* viser til at regionen består av mange landbrukseiendommer over 100 dekar, og at de fleste erverv derfor fortsatt vil være konsesjonspliktige. *Hol kommune* uttaler at:

«De aller fleste landbrukseiendommer i Øvre Buskerud har et totalareal på mer enn 100 dekar, og vil derfor fortsatt være konsesjonspliktige erverv utenom nær familie. Kommunene vil fortsatt kunne sette særvilkår om boplikt ved slike konsesjonssaker.»

Virkingen av heving av arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord er også trukket fram i høringsuttalelsen fra *Bømlo kommune* som uttaler at:

«Heller ikkje her på Bømlo vil endringa føre til at så mange bruk blir fritekne for konsesjon. Dei fleste landbrukseigedomane har utmarksareal i tillegg til innmarksarealet slik at dei vil vere konsesjonspliktige på grunn av at samla areal er over 100 dekar.»

Fylkesmannen i Oppland viser til at forslagene vil øke antall konsesjonsfrie landbrukseiendommer i fylket fra 3 277 til 3 701 eiendommer. Dette tilsvarer en økning på 424 eiendommer. Fylkesmannen går imot forslagene selv om forslagene vil ha «lite å si for muligheten til å kjøpe bruk konsesjonsfritt eller for å øke omsetningen av mindre bruk.» *Fylkesmannen i Rogaland* viser til at en endring til 35 dekar vil føre til at ca. 300 flere landbrukseiendommer blir uten konsesjonsplikt i Rogaland. *Vest-Agder fylkeskommune* viser til at en heving av arealgrensen for odlingsjord vil bety en reduksjon fra 2 767 til 2 250 odelseiendommer i Vest-Agder.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Selv om *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* har enkelte innvendinger mot forslagene, stiller fylkesmannen seg positiv til forslagene, og konkluderer med følgende:

«På tross av dei ovannemnde innvendingane, vil vi ikkje rå frå at arealgrensa eller – grensene det her er tale om vert heva. Endringane vil truleg ikkje får dei store konsekvensane for fylket vårt, og dei avspeglar til ein viss grad den økonomiske og driftsmessige verkelegheita landbruksnæring opplever.»

4.5.3 Uttalelser om følger for bosettingen

En overveiende del av høringsinstansene har kommentert forslagene i lys av hensynet til bosetting, og peker blant annet på at det å heve grensen for lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar vil svekke bosettingen særlig i utkantstrøk.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane støtter forslagene, men peker på at en endring i tråd med forslagene kan gå på bekostning av bosettingen.

«Forslaget om å heve innslagspunktet for denne forma for buplikt frå 25 til 35 daa dyrka jord, vil sjølv sagt innebære at færre eigedomar vert omfatta av plikta. For vårt fylke har vi funne at endringa vil fjerne buplikta på kring 1 100 eigedomar.»

Videre skriver fylkesmannen at:

«Å ta bort buplikta på meir enn 1 000 landbrukseigedomar i vårt spreiddbygde og folkefattige fylke, kan derimot vanskeleg tenkjast å ha nokon positiv effekt dersom målet er å styrke busettinga.»

Den samme antakelsen trekkes fram av *Fylkesmannen i Hordaland* som skriver at:

«Når det vil vere færre eigedomar som vil vere underlagd lovbestemt buplikt etter konsesjonslova § 5 andre ledd, vil det truleg føre til mindre busetting i grisgrendte strøk. Likevel er Fylkesmannen av det syn at dei positive verknaene som vil kome landbruksnæringa til nytte, i form av større tal på eigedomar og tilleggssareal som kan bli lagt ut for sal, tilseier at ein kan stille seg bak forslaget.»

Nissedal kommune er positiv til forslagene, og mener forslagene vil kunne bidra til positive konsekvenser for bosettingen, og uttaler at:

«I følgje landbruksplanane og landbruksregisteret er det 324 landbrukseigedomar i Nissedal og 498 i Kviteseid. Hovudmengda i begge kommunane har mindre enn 50 dekar jordbruksareal og mindre enn 500 dekar produktiv skog. Vi meiner at forslaget kan få positive konsekvensar for busetnaden. Det er truleg at det kan få fleire eigedomar på sal.»

Kviteseid kommune kommer til motsatt konklusjon. Kommunen er skeptisk til forslagene og mener det kan få vesentlig negativ konsekvens for bosettingen.

Hol kommune går imot forslagene og skriver at:

«Uten boplikt vil det bli større etterspørsel etter landbrukseiendommer, men særlig for bruk til andre formål enn landbruk og bosetting. Særlig er landbrukseiendommer med mye utmark populære for bruk til jakt og fiske. Ofte har slike eiendommer også en del dyrka jord og gårdstun i bebygde områder av grennene.»

Både *Volda kommune* og *Ørsta kommune* går imot forslagene og peker på at forslaget om å øke arealgrensa for konsesjon, og dermed boplikt, vil ha relativt store konsekvensar for kommunene, siden de har mange små landbrukseiendommer. *Volda kommune* uttaler:

«Våre kommunar vil etter dette få mindre moglegheiter for å kunne bruke buplikt som eit verkemiddel, enn etter dagens arealgrense. Mange av dei mindre eigedomane ligg i utkantbygder, der det er fare for fråflytting, og fleire av desse bruka vil etter lovendinga kunne bli fritidsbustader og ikkje grunnlag for busetting.»

Både *Alvdal kommune*, *Beiarn kommune*, *Finnøy kommune*, *Folldal kommune*, *Hareid kommune*, *Luster kommune*, *Søndre Land kommune* og *Lunner kommune* er blant høringsinstanser som er negative til forslagene og som trekker fram at det vil svekke bosettingshensynet. *Lunner kommune* uttaler at:

«Lovendingene vil påvirke flere forhold bla. bosettingsmønsteret på Hadeland i den forstand at fast bosetting kan bli mindre forutsigbart noe som igjen vil kunne påvirke tjenestetilbudet og investeringsnivået i de områdene hvor disse eiendommene ligger.»

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Hjelmeland kommune peker på at forslagene vil ha en negativ effekt blant annet for bosetting, og uttaler følgende:

«Dei føreslegne endringane om auka arealgrenser og oppheving av priskontroll er i motstrid med Hjelmeland kommune si målsetjing om å styrke landbruket, ta vare på produksjonsmiljø og flest mogleg gardsbruk. Det vil truleg ha ein negativ effekt både i forhold til busetting og i forhold til ei aktiv drift av landbruksareal i store deler av resten av landet og Hjelmeland kommune rår i frå desse endringane i odelslova og konsesjonslova.»

Sirdal kommune peker på at forslagene kan føre til at bosettingsmønsteret endres i negativ retning og at fast bosetting vil synke ved at disse eiendommene ikke lenger vil være gjenstand for boplikt. *Norges Bondelag* går imot forslagene, og mener at det er liten tvil om at økningen legger til rette for at et relativt høyt antall eiendommer kan fraflyttes – og at en sannsynlig effekt av dette er at omfanget av jordbruksareal som går ut av drift vil øke i de deler av landet som preges av relativt små bruk. *Norges Bygdeungdomslag* går også imot forslagene, og uttaler at man ved økning i arealgrensa vil oppleve fraflytting fra landbrukseiendommer. Videre uttaler de følgende:

«Vi frykter at man ved å øke arealgrensen derfor vil få et dårligere grunnlag for bosetting, og at det vil være til hinder for utvikling av levende bygder. Det må bo folk i husa, og dagens arealgrense for konsesjon, odel og boplikt bidrar til dette.»

Faren for at forslagene vil legge til rette for økt andel av fritidseiendommer, og dermed gå ut over bosettingen, er også trukket fram av mange høringsinstanser, blant annet fra *Beiarn kommune*, *Eigersund kommune*, *Kvinnherad kommune*, og *Stjørdal kommune*.

4.5.4 Uttalelser om følger av forslaget om å heve grensen for odlingsjord

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, *Våler kommune*, *Hå kommune* og *Eidsvoll kommune* er blant høringsinstanser som er positive til å heve arealgrensen for odlingsjord. *Fylkesmannen* uttaler følgende:

«At grensa for odlingsjord vert auka frå 25 til 35 daa ser vi som udelt positivt. Reint praktisk er

det ein fordel å ha færrest mogelege arealgrenser å halde seg til, både for publikum og forvaltninga. I eit reint næringspolitisk perspektiv, kan det nok også vere ein fordel at færre eigedomar vert omfatta av odelsretten, eit institutt som etter kvart kanskje har utspelt si viktigaste rolle, og som dessutan representerer ei avgrensing eller eit inngrep i eigaren sitt rådvelde over eigen eigedom.»

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter også forslaget om at arealgrensen for odlingsjord økes fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og uttaler:

«Vi støtter forslaget av samme grunn som nevnt overfor, at det blir flere eiendommer som vil kunne selges fritt. Det antas å være flere som har en drøm om å kjøpe en landbrukseiendom, men som etter dagens regelverk ikke får beholde eiendommen fordi en odelsberettiget krever å overta denne.»

Ringsaker kommune mener det er viktigst at eiendommen er bebodd og drives, og uttaler:

«Det vurderes som fornuftig at arealgrensa for odelseiendom er sammenfallende med grensa for konsesjonspliktig eiendom. I dag er det viktigere at noen bor og driver landbrukseiendommene, enn at slekta har en landbrukseiendom å overta. Økning i grensa for hva som er en odelseiendom vil derfor ikke ha noen videre betydning.»

Norges Bondelag går mot forslaget om å øke arealgrensen for odlingsjord, og viser blant annet til at andelen odelsfrie landbrukseiendommer vil øke fra 50,7 prosent til 58,2 prosent. Bondelaget framhever at konsekvensene vil bli større for enkelte fylker enn for andre ved den foreslåtte endringen. I Finnmark, Troms, Hordaland, Nordland og Vest-Agder vil 70–80 prosent av eiendommene være uten odelsrett dersom endringen gjennomføres. For de samme fylkene er andelen i dag 60–70 prosent. *Hol kommune* går også imot forslaget og skriver:

«Mange landbrukseiendommer vil ikke lenger omfattes av odelsretten, og kan skape splid, usikkerhet og uro i familier når den som alltid har hatt best odelsrett mister den, og en avklart situasjon endres.»

Familieforhold er også trukket fram av *Nes kommune* som skriver:

«Endringsforslaget fører også til at mange landbrukseiendommer som før var omfattet av odelsretten, nå ikke lenger blir det. Dette kan skape uro, splid og usikkerhet i mange familier i forhold til hvem som skal overta landbrukseiendommen.»

Fyresdal kommune er negativ til forslaget. Kommunen viser til at en heving av arealgrensa for odlingsjord vil føre til flere fritidsbruk, og uttaler:

«Dersom grensa for odlingsjord vert auka frå 25 til 35 da kan det føre til at fleire gardar vert overtatt som fritidsbruk då det ikkje er krav om buplikt for arvingar som overtek eigedom under odelsgrensa.»

Norsk Bonde- og Småbrukarlag viser til at forslaget vil kunne gjøre det vanskeligere for en odelsberettiget å ta over eiendommen, og det er knyttet følelser til det at en eiendom som følge av forslaget ikke lenger regnes som en odelseiendom.

«En utvikling mot et generelt høyere prisnivå på landbrukseiendommer (i denne størrelsesorden) vil kunne føre til større press innad i en familie for å realisere eiendommen. Det vil også være tilfellet sjøl om det gjelder en odelseiendom. Økte eiendomspriser vil bli et problem for den som evt. ønsker å drive eiendommen videre og som må løse ut sine søsken.

Økningen i arealgrensen for odelseiendommer har også et bygdesosiologisk perspektiv som ikke skal undervurderes. Effekten av den foreslåtte endringen vil i så henseende variere fra landsdel til landsdel. Det vil uansett være slik at en eiendom går fra å være en odelseiendom til en «vanlig» eiendom over natta og reint følelsmessig kan det være tungt for mange å akseptere.»

4.5.5 Uttalelser om følger for jordvern og matproduksjon

Både *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag*, *Fylkesmannen i Buskerud*, *Landbruksdirektoratet* og *Klepp kommune* har i sine høringsuttalelser vist til jordlovens bestemmelse om driveplikt, og hvilken betydning denne bestemmelsen har. *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* går imot forslagene og uttaler:

«I sum vil imidlertid regelendringen innebære at konsesjonsmyndighetene mister kontroll med omsetningen og bruken av ikke ubetydelige jordbruksarealer. En kan selvsagt innvende at også slike mindre jordbruksarealer omfattes av jordlovens regler om driveplikt, slik at en eier uansett plikter å ivareta jordas produksjons-potensial. Vår erfaring er imidlertid at drivepliktreglene ikke er tilstrekkelige til å sikre en optimal forvaltning og drift av jordbruksarealene.»

Fylkesmannen i Buskerud registrerer at det er relativt få eiendommer i eget fylke som vil berøres av forslagene, men for enkelte kommuner vil utslagene være større og kan da også ha betydning for eksempel for bosetting i deler av kommunen. Heving av grensene vil etter fylkesmannens vurdering neppe ha stor betydning for opprettholdelse av jordbruksarealet, da driveplikten gjelder uavhengig av arealgrensene i konsesjonsloven.

Landbruksdirektoratet viser til at forslagene vil kunne føre til at flere eiendommer omsettes til andre formål enn landbruksdrift, for eksempel til bruk som fritidsbolig, eller som en investering i påvente av omregulering av arealet til andre formål. Det er dermed særlig viktig at kommunen sørger for at driveplikten overholdes på eiendommene som blir konsesjonsfrie. *Klepp kommune* er positiv til forslagene og uttaler at:

«Jordlova vil framleis gjelda for dei eigedomane som vert konsesjonsfrie og vil sikra at jorda vert halden i drift. Slik sett fører forslaget til små endringar for Klepp.»

En rekke kommuner, herunder *Alvdal kommune*, *Andebu kommune*, *Bamble kommune*, *Folldal kommune*, *Froland kommune* og *Nes kommune*, er negative til forslagene og de mener det vil bidra til å svekke landbruksdriften eller gjøre det vanskeligere for den selveiende bonde å produsere mat. *Nes kommune* uttaler:

«Forslaget kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og landbruksdrift. Dette sett opp mot regjeringens mål om «økt matproduksjon» virker lite gjennomtenkt.»

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag viser også til at hensynet til målet om økt matproduksjon tilsier at vi beholder dagens regulering av omsetning og forvaltning av landbrukseiendommene og ressursgrunnlaget på disse.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Noen få høringsinstanser har pekt på at forslagene vil gjøre det vanskeligere å få tilgang til tilleggsjord. *Hemnes kommune* mener at man mister en viktig motivasjon for at slike eiendommer kan omsettes som tilleggsjord ved å tillate at slike eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt. Dette støttes av *Kvænangen kommune* som uttaler:

«Videre vil dette være i strid med målet om å få mer areal solgt som tilleggsjord. Dersom arealgrensa heves vil erverver av slik eiendom ikke ha et insentiv til å dele fra jorda og selge den som tilleggsjord.»

Fylkesmannen i Møre og Romsdal mener det er en risiko for at eiendommer under den nye arealgrensen blir mindre aktuelle i markedet for tilleggsjord, fordi prisen blir for høy. Dette gjelder særlig i tettstedsnære strøk, men også i grisrendte strøk der eiendommer kan ende opp som fritidseiendommer. Fylkesmannen skriver videre at leiejordsandelen ikke vil reduseres som følge av forslagene, og uttaler:

«Det har vært et uttalt mål å redusere leiejordsandelen. I Møre og Romsdal er leiejordsandelen på cirka 50 prosent, og andelen øker. Vi kan ikke se at flere konsesjonsfrie landbrukseiendommer bidrar til å nå målet om å redusere denne andelen.»

Flere høringsinstanser, herunder blant annet *Alvdal kommune* og *Kvænangen kommune*, peker på at forslagene vil føre til at kommunens kontroll med omsetning av landbrukseiendommer svekkes og at det vil kunne gå ut over landbruksdriften. *Elverum kommune* uttaler at:

«Konsesjonsloven gir kommunen som konsesjonsmyndighet mulighet til å veilede potensielle selgere av konsesjonspliktig landbrukseiendom. Kommunens veiledningsmulighet med tanke på rasjonaliseringsmuligheter bortfaller i tilfelle for noen flere eiendommene. Dette kan være negativt for det aktive landbruket i området.»

Tynset kommune peker på at kommunen vil miste muligheten til å påvirke salg i ønsket retning for mange småbruk dersom arealgrensen heves.

Audnedal kommune går imot forslagene og uttaler at:

«Forslaget vil føre til en negativ utvikling som er uønsket i Audnedal kommune. Forslaget

fører til at fleire eiendommer faller utenfor den gruppe av landbruk der samfunnet kan styre eierforhold og mulighet til rasjonalisering og utvikling.»

4.5.6 Uttalelser om følger for omsetning, prisutvikling og rekruttering til næringen

Flere høringsinstanser har uttalt seg om forslaget vil bidra til økt omsetning. *Vest-Agder Høyre* mener forslagene vil verne om den private eiendomsretten, og at det vil kunne stimulere til økt omsetning av gårdsbruk. *Andebu kommune* peker på at forslagene kan medføre økt omsetning, økte priser og mulig også endring av bruken av disse landbruks-eiendommene. Både *Rollag kommune*, *Hemsedal kommune* og *Nes kommune* viser til at forslagene kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og drift. *Kviteseid kommune* mener på sin side at det er lite trolig at forslagene vil få vesentlige flere eiendommer på salg. Dette bygger på kommunens erfaringer over tid fra flere tiltak for å få eiendommer som står tomme på salg.

Mange høringsinstanser mener forslagene vil føre til en prisøkning på eiendommer som faller inn under de nye arealgrensene, og flere høringsinstanser mener dette vil gjøre rekrutteringen til næringen vanskeligere. *Fyresdal kommune* går imot forslagene og mener forslagene vil føre til en prisøkning på småbruk som er attraktive til fritidsbruk, og gjøre det vanskeligere for yngre næringsutøvere å få mulighet til å kjøpe seg et bruk, særlig når de skal konkurrere med andre og ofte mer etablerte som ønsker seg en fritidseiendom.

Kvinnherad kommune går imot forslagene og skriver at:

«Dette er med på å åpne opp markedet for kjøparar med andre motiv enn landbruksdrift, ein auka fritidsbusetnad på gardane og på sikt ei fråflytting frå bygda. Ein høg prisauke kan og gjera det vanskeleg for unge nye bønder å kome inn i landbruket.»

Sarpsborg kommune går imot forslagene og viser blant annet til at forslagene er positive for de som vil selge seg ut av næringen, og uttaler:

«Sett i sammenheng med at det også er foreslått at grensene for priskontroll skal følge samme arealgrense, vil dette i større grad enn i dag legge til rette for erverv av landbruksei-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

endom med annet hovedformål enn tradisjonell landbruksproduksjon. Endringen vurderes derfor i større grad å være positiv for de som ønsker å selge seg ut av landbruket, enn for de som ønsker å drive innen næringa.»

Vestfold Bonde- og Småbrukarlag skriver at dersom arealgrensen endres vil det muliggjøre at enda flere landbrukseiendommer kan erverves til utbyggingsformål uten konsesjonsbehandling og priskontroll. Selv om jorda leies bort og drives, vil prisnivået på disse eiendommene bli på et så høyt nivå at det ikke er mulig for de som skal drive landbruk å konkurrere. Dette gjelder både for de som vil inn i landbruket og for de som vil kjøpe tilleggsjord. *Voss kommune* mener forslagene vil ha flere uheldige konsekvenser, og uttaler:

«Dette er med på å opne opp markedet 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.»

4.5.7 Uttalelse om forholdet til Grunnloven

Norges Bondelag er den eneste høringsinstansen som har uttalt seg om høringsnotatets omtale av odelsinstituttets forankring i Grunnloven § 107. Bondelaget mener departementet helt summarisk har vurdert forholdet til odelsrettens grunnlovsværn, og at denne vurderingen er lite betryggende. Bondelaget uttaler følgende:

«Det vises særlig til professor Thor Falkangers vurdering av grunnlovsværnet i forbindelse med siste endring av odelsloven (2013). Falkanger konkluderte den gang med at man: «... med fjerning av oldebarn og nevøer/nieser – er kommet betenkelig nær hva Lovavdelingen kaller «ein hard kjerne av odelsinstituttet«... » Det er et relevant spørsmål om også den store andelen landbrukseiendommer som nå vil falle utenfor odelsinstituttet i enkelte fylker bryter mot «en hard kjerne». Dette er en problemstilling som burde ha vært vurdert i høringsnotatet og det fremstår som en mangel at det ikke er gjort.»

4.5.8 Uttalelser om forenkling og ressursbesparelser

Flere høringsinstanser mener forslagene vil bidra til forenkling og redusert ressursbruk i kommu-

nen. *Bergen kommune* peker på at forslagene innebærer en forenkling som kan bidra til å nå gjeldende mål i landbrukspolitikken. *Elverum kommune* viser til at det positive med forslagene er at færre konsesjonssaker vil redusere kommunens ressursbruk. *Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter forslagene og uttaler at det er et skritt i riktig retning slik at flere eiendommer kan omsettes fritt. Det vil også gi en samfunnsbesparelse når færre søknader om konsesjon skal behandles. *Sandeffjord kommune* er også positiv til forslagene, men viser til at det for kommunens del vil medføre liten ressursbesparelse. Det samme gjelder for *Ski kommune*.

Sauherad kommune viser til statistikk for omsetningshastighet av landbrukseiendommer i kommunen basert på et generasjonsperspektiv (30 år), og kommer til at det dreier seg om svært få overdragelser per år, og at innsparing i administrative ressurser derfor er liten for forvaltningen.

«I eit tidsperspektiv på ein generasjon (30 år), tilsvarar dette 3–4 overdragelser pr. år. Ein del av desse vil vera unntatt konsesjon på grunn av overdragelse innan familie. For Midt-Telemark vil ein anslå at det vert 1–2 færre konsesjons-søknader pr. år. Innsparing for forvaltninga er liten.»

Opplysningsvesenets fond er skeptisk til om forslagene i høringsnotatet samlet vil innebære noen forenkling for de som skal håndheve regelverket og for grunneierne som skal forholde seg til det. Fondet ønsker ytterligere forenklinger av dagens regelverk ut over de forslag som ligger i høringsnotatet.

4.6 Departementets vurderinger

4.6.1 Behovet for endringer

Stortinget har i sitt anmodningsvedtak bedt regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendige lovendringer for å endre arealgrensene i konsesjonsloven og i odelsloven. En slik endring er en liberalisering av disse lovene som vil bidra til å styrke den private eiendomsretten. Næringskomiteen har i Innst. 153 L (2015–2016), side 7 og 8, uttalt seg nærmere om bakgrunnen og behovet for å endre arealgrensene i konsesjonsloven og i odelsloven. Som følge av Stortingets anmodningsvedtak har departementet ikke sett det som nødvendig å utrede andre arealgrensener enn det som følger av anmodningsvedtakene.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Slik som det framgår av departementets høringsnotat, har tidligere endringer av arealgrensene for konsesjonsplikts omfang vært begrunnet med at reglene ikke skal være strengere enn nødvendig, gi økt frihet (til grunneier) der dette er mulig, regelforenkling og et ønske om å redusere bruken av offentlige ressurser.

Formålet med konsesjonsloven er «å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet». Konsesjonsloven ivaretar derfor viktige samfunnshensyn som blant annet matproduksjon og produksjon av trevirke.

Hovedtyngden av eiendommer som konsesjonsbehandles er landbrukseiendommer. Kontroll med omsetningen bør ses i lys av hvilke verdier og interesser som det ut fra samfunnsutviklingen er behov for å ivareta. Lovreguleringen bør ikke gå lenger enn dette behovet tilsier. Spørsmålet om hvilke eiendommer som bør omfattes av konsesjonslovens regler beror på en avveining hvor formålet med kontrollen vurderes opp mot ulempene kontrollen kan føre med seg. Departementet viser til kapittel 4.2.1 hvor det er gitt en omtale av konsesjonsloven § 9 og de vurderingene som skal foretas ved behandling av konsesjonsøknad som gjelder erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål. Det framgår der at det blant annet skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Dersom samfunnsutviklingen har ført til at kontrollbehovet med hvem som overtar eiendommen er redusert for enkelte arealgrupper, bør slike erverv unntas fra konsesjonsplikt. Dette vil blant annet gjelde ved erverv av små eiendommer der landbruksdriften er blitt mindre framtredd. Ved vurderingen må det også tas hensyn til at både jordloven og plan- og bygningsloven har regler som gjelder bruk og vern av fast eiendom. De kommuner som har behov for det, kan dessuten be om å få innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, jf. konsesjonsloven § 7.

Odelsretten bør på samme måte gjelde eiendommer som har et visst potensiale for landbruk.

Ved en forsiktig heving av arealgrensene, vil konsesjonsplikten, boplikten og odelsretten i større grad gjelde eiendommer med et visst næringspotensial. Inntjeningen fra landbruket har endret seg over tid. For små landbrukseiendommer bebygget med bolighus er det ofte bofunksjonen som er den viktigste, ikke bruken til land-

bruksformål. Departementet er av den oppfatning at forslagene om å heve grensene innebærer en tilpasning til den utvikling som er skjedd i landbruket siden forrige heving av arealgrensene. Dette synet er også reflektert i flertallsmerknaden i Innst. 153 L (2015–2016) som gjengitt i kapittel 4.1.

En heving av arealgrensene fra 25 til 35 dekar vil føre til at flere eiendommer kan omsettes uten konsesjonsplikt, boplikt og odelsrett. En slik endring vil legge til rette for økt omsetning av små eiendommer til for eksempel bosettingsformål og tilleggsjord. Dette kan styrke lokalsamfunnet uten at det går på bekostning av landbruket. Departementet viser her blant annet til reglene om driveplikt i jordloven som fastsetter at jordbruksareal skal drives.

4.6.2 Arealgrensen for konsesjonsplikt – konsesjonsloven § 4 første ledd

I høringsnotatet tok departementet utgangspunkt i at forslaget om å øke arealgrensen for konsesjonsplikt vil ha som konsekvens at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt. Departementet legger til grunn at forslaget ikke vil få særlig betydning i kommuner med overvekt av små eiendommer under gjeldende arealgrenser, eller i kommuner med mange store landbrukseiendommer over 100 dekar totalareal. På den andre siden vil forslaget ha betydning i kommuner med et høyt antall landbrukseiendommer med fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal mellom 25 og 35 dekar, og hvor totalarealet på eiendommen er under 100 dekar. Dette underbygges også langt på vei av høringsuttalelsene som er gjengitt i kapittel 4.5.2.

Som figur 4.1 og tabell 4.4 viser, vil forslaget om en heving av arealgrensen for konsesjonspliktig eiendom omfatte flest eiendommer i Hedmark, Oppland og Rogaland der henholdsvis 607, 413 og 265 færre eiendommer vil omfattes av konsesjonsplikt. Forslaget vil berøre færrest eiendommer i Aust-Agder, Troms og Vest-Agder der tilsvarende tall er henholdsvis 50, 59 og 66.

Forslaget innebærer at forvaltningens kontroll med omsetningen av små landbrukseiendommer innskrenkes. Forslaget vil derfor, slik flere høringsinstanser peker på, åpne opp for at flere landbrukseiendommer kan omsettes der formålet med ervervet er noe annet enn landbruksdrift, se omtale i kapittel 4.5.6. Erververen kan velge om eiendommen skal brukes til for eksempel boligformål eller tilleggsjord. Forslaget åpner

også for at selskaper vil kunne erverve disse eiendommene.

Departementet har merket seg at flere høringsinstanser antar at det vil kunne skje en utvikling i retning av økt innslag av erverv til fritidsformål. Departementet vil imidlertid peke på at forslaget samtidig vil gjøre det enklere å få omsatt eiendommer under den nye arealgrensen. Dette vil kunne gi økt utbud av eiendommer, noe som også etter omstendighetene kan bidra til at flere eiendommer selges som tilleggsjord.

Med utgangspunkt i arealgrensene for konsesjonspliktige eiendommer, utgjør andelen fulldyrka og overflatedyrka jord for landbrukseiendommer i arealkategorien 25 til 35 dekar på landsbasis ca. 109 200 dekar av totalt ca. 8 786 000 dekar, mens andelen er ca. 364 200 dekar og ca. 404 900 dekar når arealgrensene for henholdsvis boplikt og odelseiendommer legges til grunn, jf. figur 4.4. Forslagene om å heve arealgrensene berører etter departementets vurdering, en forholdsvis liten del av arealet for fulldyrka og overflatedyrka jord på landsbasis. Som både Fylkesmannen i Buskerud og Klepp kommune har pekt på i sine høringsuttalelser, gjelder jordlovens bestemmelser om driveplikt uavhengig av arealgrensene i konsesjonsloven, se høringsuttalelsene som er gjengitt i kapittel 4.5.5. En heving av arealgrensen vil derfor neppe ha noen direkte betydning for det totale arealet som drives.

Konsesjonspliktige eiendommer som skal brukes til landbruksformål, er underlagt priskontroll. Priskontrollen er nærmere omtalt i kapittel 5. En heving av arealgrensen for konsesjonsplikt innebærer at omfanget av priskontrollen innskrenkes, fordi færre eiendommer er omfattet av konsesjonsplikt. Det følger av tabell 4.1 at forslaget innebærer at ca. 3 700 eiendommer ikke lenger vil være konsesjonspliktige. Når færre eiendommer er konsesjonspliktige, hevder blant annet Fyresdal kommune at det vil føre til høyere priser, se omtale i kapittel 4.5.6. Kommunen legger til grunn at dette vil føre til at det blir vanskeligere for yngre næringsutøvere å få kjøpt seg et bruk på det åpne markedet i konkurranse med etablerte aktører som ønsker seg en fritidseiendom.

Departementet mener imidlertid at de eiendommene det her er snakk om gjennomgående bærer lite preg av å være landbrukseiendommer som gir grunnlag for landbruksdrift og dermed rekruttering til næringen. Av kapittel 4.3.1 framgår det at jordbruksarealet på 2 690 av de 3 700 eiendommene var registrert med bortleie, mens 470 eiendommer var helt uten aktivitet. Departementet vil tilføye at priskontrollen har et begren-

set virkeområde. Det er derfor kun et fåtall av disse eiendommene som etter gjeldende regler ville vært underlagt priskontroll ved et erverv. Det er dessuten uvisst hvordan prisutviklingen i markedet vil slå ut i de ulike strøk av landet.

Hemnes kommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal trekker fram at forslaget vil kunne svekke tilgangen på tilleggsjord, fordi prisen blir for høy når slike eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt, se høringsuttalelsene som er gjengitt i kapittel 4.5.6. Fylkesmannen mener videre at forslagene ikke vil bidra til å redusere leiejordsandelen. Som det framgår av omtalen ovenfor, er langt de fleste eiendommene som omfattes av forslaget til endring allerede registrert som bortleid eller uten aktivitet. Departementet mener derfor at forslaget om en heving av arealgrensen fra 25 til 35 dekar ikke vil ha nevneverdig negativ betydning for leiejordsomfanget som i dag er relativt høyt. Tvert om kan friere omsetning bidra til mindre leiejord.

Mange høringsinstanser er bekymret over at flere bruk kan bli til fritidseiendommer, og at dette vil svekke produksjonsomfanget. Både Nes kommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag peker på at forslagene vil trekke i motsatt retning av regjeringens mål om økt matproduksjon. Det vises til nærmere omtale i kapittel 4.5.5. Departementet deler ikke denne oppfatningen. Forslaget berører eiendommer med små produksjonsarealer som samlet sett utgjør en liten andel av det totale arealet av fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal, jf. figur 4.4, og som har relativt liten betydning for samlet matproduksjon. Departementet mener videre at driveplikten etter jordloven vil sikre at jordbruksarealene drives og holdes i hevd uavhengig av hvem som er eier av eiendommen.

En direkte konsekvens av forslaget er at antallet konsesjonssøknader reduseres. Reduksjonens størrelse avhenger av om eiendommen erverves av nær slekt eller odelsberettiget som er unntatt fra konsesjonsplikt, eller av andre som må søke konsesjon. Tabell 4.1 viser at forslagene fører til at ytterligere ca. 3 700 landbrukseiendommer ikke lenger vil være konsesjonspliktige. Det følger av kapittel 4.3.2 at disse eiendommene fordeler seg ulikt på kommunenivå. De kommunene som blir berørt i størst grad har hver for seg i underkant av 70 eiendommer som etter forslaget ikke lenger vil være konsesjonspliktige. På den annen side er det en rekke kommuner som ikke har noen eiendommer i arealkategorien 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, og som derfor ikke blir berørt av forslaget.

Departementet legger til grunn at forslaget vil gi en viss besparelse for det offentlige. Det er imidlertid ikke mulig å anslå hvor stor reduksjonen i antall konsesjonssøknader vil være. Årsaken til dette er at en ikke på forhånd kan vite hvor mange eiendommer som faktisk vil bli omsatt og om de vil bli omsatt til personer som må søke konsesjon eller til personer som kan overta konsesjonsfritt. Flere høringsinstanser, som blant annet Bergen kommune og Elverum kommune, trekker fram at det er positivt at forslagene bidrar til ressursbesparelser i kommunene. Det vises til nærmere omtale i kapittel 4.5.8. Sauherad kommune har på sin side vist til at heving av arealgrensen for konsesjonsplikt antas å føre til 1 til 2 færre konsesjonssøknader for Midt-Telemark per år, og at innsparingen for forvaltningen derfor er liten. Departementet vil peke på at landbrukseiendommer ikke er gjenstand for hyppige eierskifter. Som det framgår av kapittel 4.3.2, viser omsetningstall for 2015 basert på tall fra SSB, at det ble omsatt ca. 9000 registrerte eiendommer. Av disse var ca. 5 800 erverv over grensen for konsesjonsplikt. Der som forslaget til ny arealgrense for konsesjonsplikt legges til grunn for de samme omsetningstallene, ville antallet konsesjonspliktige erverv blitt redusert med rundt 200.

De administrative besparelsene for kommunene vil derfor jevnt over være av begrenset karakter.

4.6.3 Arealgrensen for lovbestemt boplikt – konsesjonsloven § 5 andre ledd

Forslaget vil innskrenke omfanget av boplikten ved at færre eiendommer blir omfattet av boplikten når arealgrensen heves.

Som figur 4.2 og tabell 4.5 viser, vil forslaget om heving av arealgrensen for lovbestemt boplikt omfatte flest landbrukseiendommer i Møre og Romsdal, Hordaland og Oppland der henholdsvis 1 209, 1 184 og 1 145 eiendommer blir omfattet av endringen. Forslaget vil berøre færrest eiendommer i Vestfold, Aust-Agder og Finnmark der tilsvarende tall er henholdsvis 202, 236 og 243.

Videre går det fram av kapittel 4.3.3 at antall eiendommer som blir berørt av forslaget fordeler seg ulikt fra kommune til kommune. De kommunene som blir berørt i størst grad har rundt 120 til 140 eiendommer som etter forslaget ikke lenger vil være omfattet av reglene om boplikt. På den annen side er det en rekke kommuner som ikke har noen eiendommer i arealkategorien 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, og som derfor ikke blir berørt av forslaget.

Fylkesmannen i Buskerud og Fylkesmannen i Oppland har vist til at mange av kommunene i fylkene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, og at en heving av arealgrensen for boplikt derfor kan medføre at flere kommuner innfører slik forskrift. Det vises til høringsuttalelsene som er gjengitt i kapittel 4.5.1. Departementet har i sitt lovforslag ikke fremmet endringer i konsesjonsloven § 7. Bestemmelsen åpner for å innføre lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som har vært brukt til boligformål. Dersom kommunen mener det er nødvendig å sikre bosetting på slik eiendom, har den fortsatt anledning til å be om at slik forskrift blir innført.

Mange av høringsinstansene legger til grunn at økt utbud av eiendommer uten boplikt kan få følger for bosettingen på de eiendommene som omsettes konsesjonsfritt ved at flere eiendommer enn i dag kan erverves for eksempel til fritidsformål. Det er imidlertid vanskelig å anslå om og i hvilken grad forslagene vil medføre en negativ utvikling for bosettingsmønsteret i framtiden, slik mange høringsinstanser er inne på. Departementet vil peke på at endringen i boplikten omfang vil gjelde relativt få eiendommer, og mener gevinsten ved å legge til rette for større utbud av slike eiendommer vil være større enn de eventuelle bosettingsmessige ulempene som er påregnelige. Departementet viser til omtalen i kapittel 4.3.1 hvor det går fram at ca. 2 300 av de 12 300 eiendommene endringen omfatter er uten bosetting allerede i dag.

4.6.4 Arealgrensen for odlingsjord – odelsloven § 2

Departementet har i høringsnotatet vist til at forslaget om å heve arealgrensen for odlingsjord innebærer at antallet odelseiendommer reduseres noe. Departementet registrerer at høringsinstansene stiller seg noe mer positive til å heve arealgrensen for odlingsjord enn til å heve arealgrensen for konsesjon og lovbestemt boplikt.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane mener det er udelt positivt at grensen heves, og at odelsinstituttet etter hvert kanskje har utspilt sin rolle, se kapittel 4.5.4. Ringsaker kommune peker på at det er viktigere at noen bor på og driver eiendommen, enn at slekta har en landbrukseiendom å overta, mens både Hol kommune og Nes kommune mener forslaget kan skape uro, splid og usikkerhet i familier. Departementet er klar over at det i en overgangsperiode kan oppstå utfordringer innad i familien i forbindelse med enkelte eien-

domsoverganger. Det er imidlertid ikke første gang at arealgrensen for odlingsjord heves, og departementet vil for øvrig vise til at flertallet i næringskomiteen peker på at hensynet til forenkling av regelverket taler for samme grense for odel som for konsesjon.

Norges Bondelag går imot forslaget og viser blant annet til at andelen odelsfrie landbrukseiendommer vil øke fra 50,7 prosent til 58,2 prosent på landsbasis. Departementet viser til tabell 4.3 hvor det framgår at heving av arealgrensen for odlingsjord vil innebære at ca. 13 600 landbrukseiendommer på landsbasis ikke lenger vil anses som odelseiendommer. Dette samsvarer med de prosentvise beregningene som Bondelaget har lagt til grunn i sin uttalelse.

Departementet mener at en slik forsiktig heving av grensen for odlingsjord er i tråd med den utvikling som har skjedd i landbruket siden forrige heving av arealgrensen. Departementet kan ikke se at en heving av grensen som foreslått, vil slå spesielt uheldig ut i noen del av landet, jf. figur 4.3 som viser fylkesvis fordeling av antall eiendommer som omfattes av endring av arealgrensene for odlingsjord.

En heving av arealgrensen for odlingsjord til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord kan føre til noen færre saker om odelsløsning, men departementet mener forslaget i sum vil ha relativt lite å si for både domstolenes og forvaltningens arbeid med denne type saker.

4.6.5 Forholdet til Grunnloven

Odelsinstituttet er beskyttet av Grunnloven § 107. Stortingets anmodningsvedtak om å endre arealgrensene for hva som kan regnes som odelseiendom, må derfor vurderes opp mot Grunnlovens ramme. Departementet vil peke på at endringene som Stortinget nå har foreslått, er av begrenset betydning for odelsinstituttet som sådan. Tabell 4.3 viser at ca. 13 600 færre eiendommer vil falle inn under arealgrensene for odel. Det tilsvarer en reduksjon på rundt 15 prosent av dagens odelseiendommer.

Norges Bondelag mener departementet har vurdert forholdet til odelsrettens grunnlovsværn helt summarisk, se kapittel 4.5.7. Bondelaget viser til professor Thor Falkangers vurdering av grunnlovsværnet i forbindelse med endring av odelsloven i 2013 hvor han konkluderte med at man er kommet betenkelig nær hva Lovavdelingen kaller «en hard kjerne av odelsinstituttet». Bondelaget stiller spørsmål ved om den store andelen landbrukseiendommer som vil falle utenfor odelsinsti-

tuttet i enkelte fylker bryter mot «en hard kjerne». Odelsloven ble, som Bondelaget peker på, sist endret i 2013 da odelskretsen ble innskrenket. I forarbeidene til lovendringen, jf. Prop. 128 L (2012–2013) *om endringer i odelslova*, er forholdet til Grunnloven § 107 beskrevet på følgende måte:

«Grunnlova § 107 set forbod mot å oppheve odelsretten, men overlet til Stortinget å fastsette korleis dei nærare reglane skal vere. Grunnlova er såleis ikkje til hinder for å endre reglane i odelslova. Ei endring må likevel ikkje vere slik at odelsretten som rettsinstitutt ikkje lenger kan seiast å vere til «største Nytte for Staten og Gavn for Landalmuen». Fleire tidlegare lovendringar har sidan Grunnlova blei vedteken, innskrenka odelsretten ut frå omsynet til endringar i samfunnet.»

«Departementet legg til grunn at grunnlovsværnet for odelsretten ikkje er til hinder for at det kan gjerast tilpassingar i lova, til «største Nytte for Staten og Gavn for Landalmuen». «

Etter departementets oppfatning er forslaget om å heve arealgrensen fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord prinsipielt forskjellig fra forslaget om å innskrenke odelskretsen som ble vedtatt i 2013. Den gangen innebar endringen at ulike odelsberettigede til samme odelseiendom fikk endret sine rettigheter. Endringen innebar dessuten at bare en begrenset del av slekta fikk beholde odelsretten sin. En endring i arealgrensen for odlingsjord innebærer at alle de odelsberettigede berøres likt av endringen. En endring av arealgrensen er prinsipielt noe annet enn å redusere odelskretsen. Endring i arealgrensen for odelseiendom er som nevnt i kapittel 4.2.1, også gjennomført flere ganger tidligere.

Den foreslåtte endringen må også vurderes opp mot Grunnloven § 97. Forholdet til Grunnloven ble drøftet i Prop. 128 L (2012–2013):

«Det er fastsett i Grunnlova § 97 at inga lov må givast tilbakeverkande kraft. Når det gjeld tidlegare endringar i odelslova, har Høgsterett uttalt: «Etter Grunnloven § 107 må odels- og åsetesretten ikke oppheves, men «de nærmere betingelser hvorunder den til størst nytte for staten og gavn for landalmuen skal vedblive» fastsettes ved lov. Det har tidligere vært og vil også i framtiden bli behov for å gjøre endringer i odelsloven, ettersom nye sosiale eller økonomiske forhold krever det. ... Odelsmannen har ikke noe berettiget krav på å beholde sin odelsrett [...], hvis han ikke ved lovens ikrafttreden

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

hadde en aktuell løsningsrett.» Dette prinsippet er utgangspunktet i overgangsreglane i gjeldande odelslov § 79 første ledd: «Denne lova får ingen verknad for tilhøve der det etter dei tidlegare gjeldande reglane er blitt høve til å bruke odelsrett før dei tilsvarende nye reglane har tatt til å gjelde.» Forarbeida til overgangsregelen seier at endringane knytte til odelsrett skal omfatte alle personar som ved ikraftsetjinga til lova ikkje hadde aktuell løysingsrett. Dersom det ved ikraftsetjinga var oppstått ein situasjon som utløyste høve til å gjere odelsretten gjeldande, skulle reglane som gjaldt før ikraftsetjinga gjelde. Høve til å bruke odelsrett oppstår når eigedomen har skifta eigar. Som eigar reknast den som ved bindande avtale eller anna rettsgrunnlag er blitt eigar, jf. odelslova § 60 andre ledd. Departementet meiner det er rimeleg at tilsvarende overgangsreglar skal gjelde for nye reglar om innskrenkingar av odelskretsen.»

En heving av arealgrensen for hva som anses som odlingsjord, gjør det nødvendig å fastsette en overgangsregel slik at hensynene som følger av Grunnloven § 97 ivaretas. Dette er nærmere omtalt i kapittel 4.6.6.

4.6.6 Overgangsregler

Ingen høringsinstanser har hatt merknader til høringsnotatets forslag til overgangsregler. Den nye arealgrensen for *konsesjonsplikt* vil gjelde for søknader som er under behandling og ikke er endelig avgjort når lovendringene trer i kraft.

Arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd vil få anvendelse for *lovbestemt boplikt* som har oppstått for erververe etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2, det vil si for nære slektninger og odelsberettigede som har ervervet eiendommen konsesjonsfritt, men med boplikt. Forslaget innebærer at boplikten faller bort i disse tilfellene. Den nye arealgrensen vil 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 skal oppfylle den lovbestemte boplikten etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Den nye arealgrensen for *odlingsjord* vil ikke få virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesretten før endringen tok til å gjelde. De prinsippene som er lagt til grunn for overgangsreglene har blitt lagt til grunn også ved tidligere endringer av arealgrensene.

Overgangsreglene følger av vedlagte lovforslag hvor det foreslås følgende:

- Endringene skal gjelde for konsesjonssøknader som ikke er endelig avgjort på det tidspunkt endringene trer i kraft (*lovforslaget V nr. 2*).
- Den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd skal få anvendelse for lovbestemt boplikt som har oppstått for erververe etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 (*lovforslaget V nr. 3*).
- Den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd 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 konsesjonsloven § 5 andre ledd (*lovforslaget V nr. 4*).
- Den nye arealgrensen for odlingsjord får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesretten før endringen tar å gjelde (*lovforslaget V nr. 5*).

4.6.7 Departementets forslag

Departementets forslag er i tråd med Stortingets anmodningsvedtak. Departementet mener en endring i tråd med Stortingets anmodningsvedtak innebærer en tilpasning ut fra den utvikling som har skjedd i landbruket siden forrige heving av arealgrensen. En slik tilpasning vil legge til rette for økt omsetning av eiendommer under arealgrensene, slik at små eiendommer vil kunne frigjøres til ulike formål, for eksempel til bosettingsformål og som tilleggsjord. Departementet viser for øvrig til næringskomiteens begrunnelse for å heve arealgrensene, herunder at regelverket bør gjelde bruk med reelt potensial for næringsvirksomhet.

I tråd med Stortingets anmodningsvedtak fremmer departementet derfor følgende lovforslag:

- Det foreslås å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (*lovforslaget, konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd første punktum*).
- Det foreslås å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord (*lovforslaget, odelsloven § 2 første ledd*).

5 Priskontroll etter konsesjonsloven

5.1 Innledning

Som omtalt i kapittel 2.2 har Stortinget bedt regjeringen om å:

- foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven. (Anmodningsvedtak nr. 485)
- komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves. (Anmodningsvedtak nr. 488)
- utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler. (Anmodningsvedtak nr. 490)

Det går fram av Innst. 153 L (2015–2016) at det er skogpolitiske hensyn som ligger til grunn for Stortingets ønske om å gjøre endringer i priskontrollen, herunder behovet for å øke avvirkningen og skogproduksjonen blant annet av klimahensyn. Stortingsflertallet har mer generelt for alle landbrukseiendommer også lagt vekt på behovet for rekruttering og investeringer i landbruket. Departementets vurderinger av endringsbehovet bygger på dette, og er blant annet omtalt i kapittel 3.3.

Departementet forstår anmodningene slik at det for rene skogeiendommer bør fastsettes et unntak fra priskontroll. Dette gjelder uavhengig av om skogeiendommen er bebygd eller ubebygd. For andre eiendommer med skog oppfatter departementet anmodningen i vedtak nr. 490 slik at departementet bes om å se på ulike alternativ til unntak begrunnet ut fra de skogpolitiske hensynene som gjør seg gjeldende sammenholdt med stortingsflertallets ønske om å beholde priskontrollen. Departementet oppfatter at Stortingets anmodningsvedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på «kombinerte» eiendommer med

både jord og skog. Anmodningen er behandlet i kapittel 5.6.2.4. Departementets vurderinger knyttet til ubebygde eiendommer med jord og skog er på grunn av behandlingen i Stortinget, gitt egen omtale i kapittel 5.6.3.

Ut over dette oppfatter departementet at Stortingets intensjon er at formålet med priskontrollen skal ligge fast. Se omtale av dette formålet i kapittel 5.2.2 og i rundskriv M-3/2002.

5.2 Gjeldende rett

5.2.1 Regelen om priskontroll

Det går fram av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 at prisen skal vurderes ved konsesjonsbehandling av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m.

5.2.2 Formålet med priskontroll

Formålet med priskontroll er at eiendommer som skal nyttes til landbruk omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Formålet er omtalt en rekke steder, blant annet i rundskriv M-3/2002 der det er framstilt slik:

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarelig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer

verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtlig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Hensikten med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.»

5.2.3 Vurdering av pris ved erverv av landbrukseiendom

Pris er ett av flere momenter kommunen skal legge særlig vekt på ved avveiningen av om konsesjon skal gis. Bestemmelsen åpner for at det kan gis konsesjon selv om prisen er for høy, hvis andre relevante hensyn veier tyngre. Det skal etter bestemmelsens første ledd legges «særlig vekt» på:

1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Uttrykket «særlig vekt» viser at det også kan trekkes inn andre hensyn enn de som er direkte nevnt i bestemmelsen. Lovens formål angir rammene for relevante hensyn. I § 9 andre og tredje ledd fastsettes særlige regler for sameier og for selskaper med begrenset ansvar. Søker nær slektning eller odelsberettiget konsesjon, fordi den lovbestemte boplikten ikke skal oppfylles, fastsetter § 9 fjerde ledd blant annet at det ikke skal legges vekt på hensynet til pris.

5.2.4 Avgrensning av priskontrollen

Omfanget landbrukseiendommer med priskontroll må ses i sammenheng med reglene om konsesjonsplikt. Det er for eksempel ikke priskontroll hvor ervervet er konsesjonsfritt som følge av nært slektskap eller odel, jf. § 5 første ledd nr. 1 og 2.

Selv om ervervet krever konsesjon, er det ikke alltid priskontroll ved erverv av landbrukseiendom. Det er i dag ikke priskontroll ved erverv av eiendommer som verken består av jordbruksareal eller produktiv skog, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskerett og beitemuligheter. Det

er heller ikke priskontroll ved erverv av bebygd eiendom som består av jordbruksareal som verken er fulldyrka eller overflatedyrka, for eksempel rene beiteområder som ikke kan høstes maskinelt. Priskontroll oppstår heller ikke ved erverv av bebygd eiendom hvis arealet på eiendommen ikke er over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller hvis eiendommen ikke har over 500 dekar produktiv skog, altså for forholdsvis «små» eiendommer med kombinasjon av både bebyggelse, jord og skog. Figur 5.1 viser nærmere hvilke landbrukseiendommer som er gjenstand for priskontroll.

Dagens regler inneholder ingen arealgrense for konsesjonsplikt eller priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom. Ved erverv av bebygd eiendom er det både en arealgrense for konsesjonsplikt og for priskontroll. Arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygd eiendom ble fastsatt i rundskriv M-1/2010. I rundskriv M-4/2004 ble det fastsatt at priskontroll skulle unnlates ved erverv av konsesjonspliktig landbrukseiendom bebygd med brukbar bolig og hvor kjøpesummen var under 750 000 kroner. Beløpet ble endret til 1,5 mill. kroner i 2010, og til 2,5 mill. kroner i 2012. I februar 2016 ble beløpet hevet til 3,5 mill. kroner som oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 484. Ordlyden i konsesjonsloven § 9 forutsetter at ervervet skal tjene landbruksformål. Dette innebærer at erverv av rene uproduktive arealer faller utenom priskontrollen.

5.2.5 Verdsettingen

Verdsettingsprinsippene ved utøvelse av priskontroll går i hovedsak fram av rundskriv M-3/2002. Rundskrivet bygger blant annet på at det for jord og skog bør nyttes avkastningsverdi, og at det for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårbolig) bør nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen bør det nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering av rettigheten eller ressursen.

Det nyttes en kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jordbruksareal og skog. Kapitaliseringsrentefoten kan oppfattes som uttrykk for prisen på kapital, men kan også oppfattes som et uttrykk for den relative avkastningen kapitalen kan forventes å gi. I henhold til retningslinjene er begge oppfatninger aktuelle og må avveies. Det er videre sagt at de landbrukspoli-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Gjeldende regler	
<p>Priskontroll</p> <p>Ubebygde eiendom med jord eller produktiv skog – alltid priskontroll</p>	<p>Unntatt fra priskontroll</p>
	<p>Bebygde eller ubebygde eiendom uten jord eller produktiv skog – aldri priskontroll</p>
<p>Bebygde eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog er utgangspunktet, men det er unntak knyttet til kjøpesum</p>	<p>Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 mill. kroner</p> <p>Når eiendommen ikke består av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog</p>

Figur 5.1 Eiendommer med og uten priskontroll etter gjeldende regler

tiske målene er relevante ved avveiningen. Kapitaliseringsrentefoten er i dag fire prosent.

For mindre landbrukseieendommer utviklet det seg etter hvert en praksis hvor det ved prisvurderingen også ble lagt vekt på eiendommens boverdi. I 1989 ble det fastsatt et rundskriv om priskontroll på små landbrukseieendommer for å avklare når det var aktuelt med tillegg for boverdi. Bestemmelsen om boverdi er ført videre i gjeldende retningslinjer fra 2002. Det er blant annet vist til at mange eiendommer består av relativt små jord- og/eller skogarealer med begrenset næringsmessig betydning. De har ofte størst interesse og verdi som bosted, og skiller seg dermed i funksjon lite fra boligeieendommer.

I landbruksområder med press i boligmarkedet, kan det være stor forskjell mellom det alminnelige prisnivået på boligeieendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende landbrukseieendommer som skal brukes til boligformål. Retningslinjene fra 2002 legger til rette for en viss harmonisering av verdiene. Det kan legges en boverdi til kostnadsverdien på boligen hvis beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivået på boligeieendommer i området. Det ble i 2002 satt en øvre ramme på 500 000 kroner for tillegg av boverdi. Beløpet ble endret til 1,5 mill. kroner i 2010.

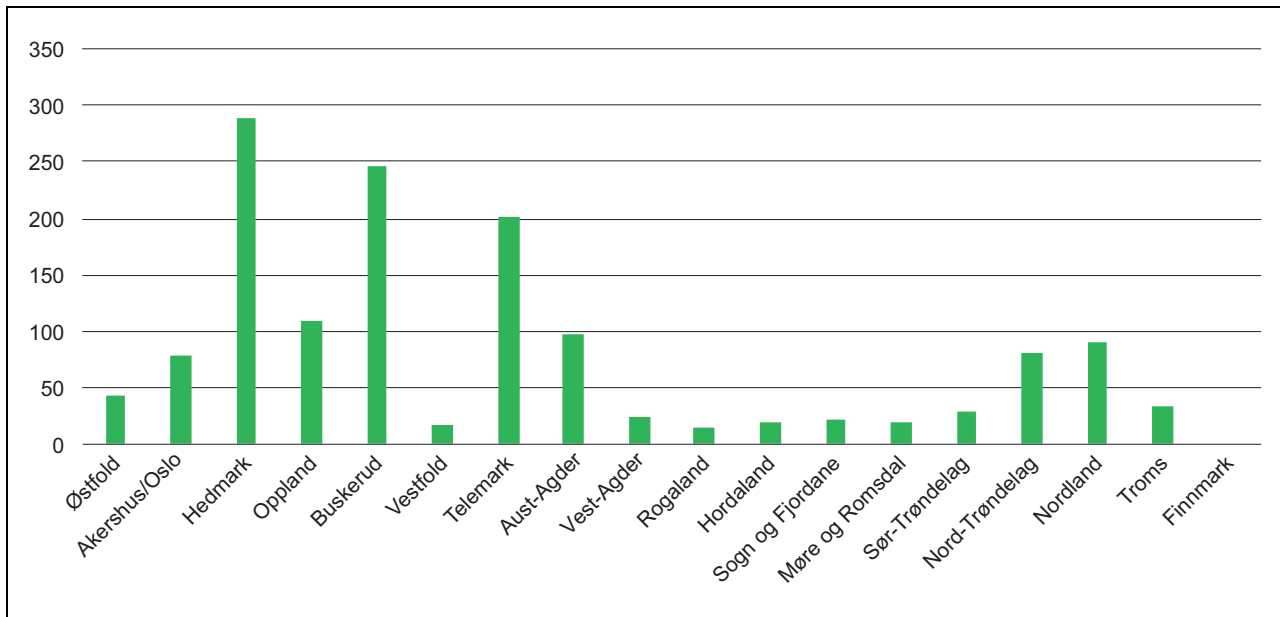
5.3 Statistikk

Dagens rapporteringssystemer gir ikke nøyaktig oversikt over hvor mange landbrukseieendommer som kan bli gjenstand for priskontroll ved omsetning. SSBs statistikk over registrerte landbrukseieendommer gir likevel et godt utgangspunkt for beregninger. Statistikken bygger på data fra matrikkelen og Landbruksregisteret for 2015, og omfatter eiendommer med minst fem dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skogareal. I kapittel 5.3.1 er tallmaterialet avrundet til nærmeste 100. I de øvrige kapitlene er antallet eiendommer avrundet til nærmeste ti.

5.3.1 Landbrukseieendommer som er omfattet av reglene om priskontroll

Av de totalt 185 025 eiendommene som statistikken omfatter, er 169 300 bebygde, og 15 700 eiendommer er uten bebyggelse. Av de bebygde eiendommene er 88 000 over dagens arealgrense for priskontroll, og 81 300 er under denne grensen. Dagens arealgrense for priskontroll gjelder eiendommer med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Det er alltid priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig ubebygde eiendom med jord eller produktiv skog.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 5.2 Bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog. Fylkesvis fordeling. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

5.3.2 Landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktiv skog

5.3.2.1 Bebygde eiendommer med jord og/eller skog

Det er totalt 132 270 eiendommer med minst 25 dekar produktiv skog. Av disse er 121 530 eiendommer bebygde. Av de bebygde eiendommene er 73 860 over gjeldende arealgrense for priskontroll, og 47 670 er under denne grensen. Dagens arealgrense for priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer er beskrevet i kapittel 5.3.1.

Av de 121 530 bebygde eiendommene med skog, vil 54 520 eiendommer være omfattet av priskontroll etter forslaget til ny arealgrense på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, se forslaget i kapittel 5.6.2.4. Antallet eiendommer som vil være unntatt fra priskontroll på grunn av arealgrensen vil da være 67 010 eiendommer. Forslaget til endrede arealgrenser ved priskontroll innebærer at 19 340 færre bebygde eiendommer med skog vil kunne omfattes av reglene om priskontroll.

Priskontrollen gjelder i dag for bebygde rene skogbrukseiendommer hvis den produktive skogen er større enn 500 dekar. Av de 19 340 eiendommene som vil være omfattet av forslaget til endring, har 1 410 eiendommer mer enn 500 dekar produktiv skog. Differansen, 17 930 eiendommer, har både jordbruksareal og produktiv skog, mens de 1 410 eiendommene er helt uten

jordbruksareal. Eiendommer uten jordbruksareal blir heretter omtalt som rene skogeiendommer.

Selv om ervervet er konsesjonspliktig og eiendommen er over arealgrensen for priskontroll, kan beløpsgrensen for kjøpesummen føre til at ervervet likevel ikke omfattes av priskontroll. Denne beløpsgrensen som i dag er på 3,5 millioner kroner, gjelder hvis eiendommen er bebyggt med brukbart bolighus, og kan få betydning ved erverv av de 1 410 bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog.

Mer enn 50 prosent av de 1 410 bebygde rene skogeiendommene med mer enn 500 dekar produktiv skog ligger i Hedmark, Buskerud og Telemark. Se figur 5.2 som viser den fylkesvise fordelingen av disse eiendommene.

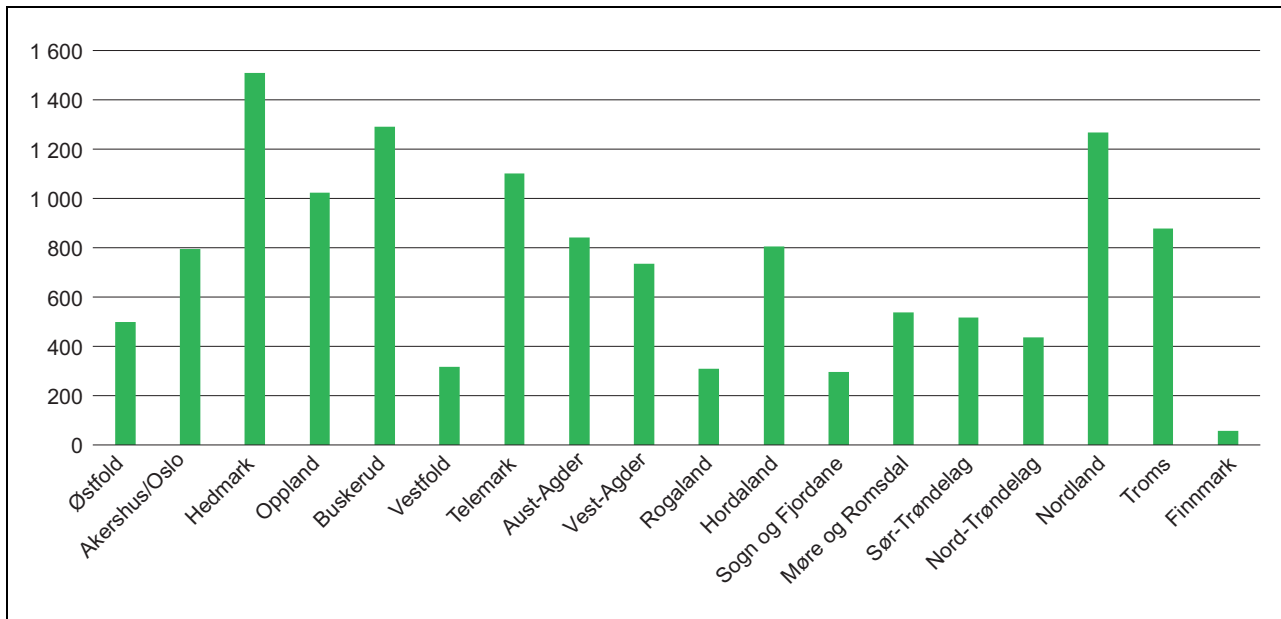
5.3.2.2 Ubebygde eiendommer med skog

Av totalantallet på 132 270 eiendommer med skog er 10 740 uten bebyggelse. 4 680 ubebygde eiendommer har både jordbruksareal og skog. Det er alltid priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer.

5.3.3 Rene skogeiendommer

Statistikken viser 13 220 rene skogeiendommer, dvs. at antallet eiendommer helt uten jordbruksareal utgjør i underkant av 10 prosent av det totale antallet eiendommer med skog. Av de 13 220 eien-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 5.3 Bebygde og ubebygde rene skogeiendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal fordelt på fylker. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

dommene er 7 160 eiendommer bebygde. De øvrige 6 060 eiendommene er ubebygde, og kan omfattes av priskontrollen etter gjeldende regler. Av de bebygde eiendommene er det 1 410 som har mer enn 500 dekar produktiv skog og som kan omfattes av priskontroll. Dette innebærer at 7 470 eiendommer kan omfattes av gjeldende regler for priskontroll dersom de erverves av noen utenfor nær familie som ikke har odelsrett. Videre innebærer dette at 5 750 bebygde rene skogeiendommer er unntatt fra priskontroll etter gjeldende regler. Departementet har i kapittel 5.6.2.3 foreslått at erverv av rene skogeiendommer skal unntas fra priskontroll. Forslaget vil omfatte de 6 060 ubebygde eiendommene, samt de 1 410 bebygde eiendommene med mer enn 500 dekar produktiv skog.

Figur 5.3 viser den fylkesvise fordelingen av bebygde og ubebygde rene skogeiendommer. Antallet eiendommer er størst i fylkene Hedmark, Buskerud, Nordland, Telemark og Oppland. Med unntak av Nordland har også disse fylkene størst produktivt skogareal.

Det samlede produktive skogareal på de rene skogeiendommene var på 5 183 800 dekar, og utgjorde ca. 7,4 prosent av det samlede produktive skogareal.

Figur 5.4 viser fordelingen av de rene skogeiendommene målt etter størrelsen på det produktive skogareal. 74 prosent av disse eiendom-

mene har et produktivt skogareal som er mer enn 500 dekar.

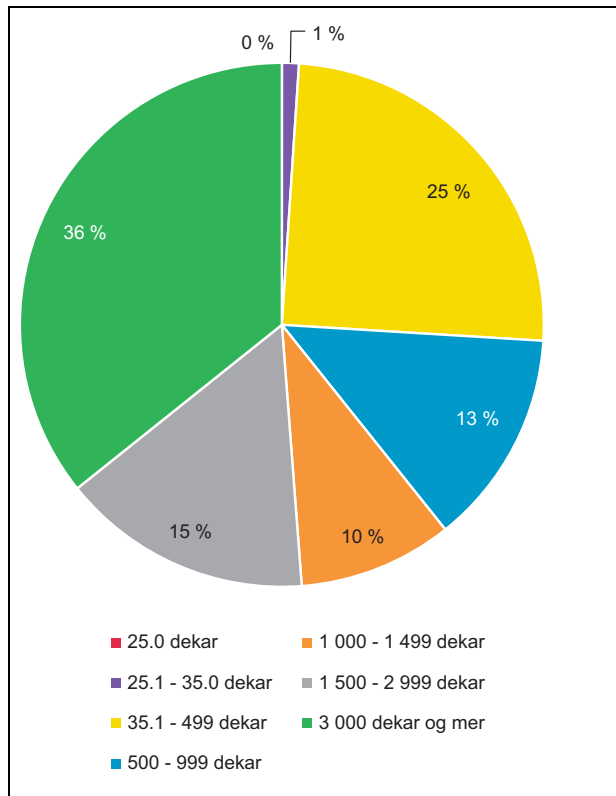
Av de 13 220 rene skogeiendommene var eieren bosatt på 1 160 av eiendommene. Eieren var bosatt i kommunen i 3 850 tilfeller. I 8 210 tilfeller var eieren bosatt utenom kommunen eller eieren var et dødsbo.

5.3.4 Ubebygde eiendommer uten skog

Det er alltid priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig ubebygde eiendom med jord eller produktiv skog. Det er totalt 15 700 slike eiendommer, og totalarealet på eiendommene er 12 579 000 dekar. 74 prosent av dette arealet er våtmark, uproduktiv skog, åpen fastmark og snauffjell mv. Tjueprosent er produktiv skog. Jordbruksarealet på eiendommene er ca. 225 000 dekar, dvs. litt under to prosent av totalarealet. Syttiseks prosent av jordbruksarealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord, og 24 prosent er innmarksbeite.

Av de 15 700 ubebygde eiendommene er 6 060 rene skogeiendommer uten jordbruksareal, og 9 640 eiendommer har enten både jord og skog, eller bare jordbruksareal. Fordeles de 9 640 eiendommene etter antall dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, viser statistikken fra SSB ca. 8 420 ubebygde eiendommer med mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og ca 1 220 eien-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 5.4 Rene skogeiendommer med minst 25 dekar produktiv skog gruppert etter størrelsen på det produktive skogarealet. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

dommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

På eiendommene med mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord er 76 prosent av arealene uproduktive arealer som våtmark, uproduktiv skog, åpen fastmark og snaufjell mv. Den produktive skogen utgjør 21 prosent av arealene. Jordbruksarealet er på 112 800 dekar, og utgjør to prosent av arealene på disse eiendommene. 69 700 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Førtito prosent av eiendommene ligger i fylkene Nordland, Troms, Finnmark og Rogaland. Den fulldyrka og overflatedyrka jorda på eiendommene i disse fylkene utgjør ca. 40 prosent av totalarealet fulldyrka og overflatedyrka jord, og innmarksbeite utgjør ca. 54 prosent av totalarealet med innmarksbeite.

5.4 Høringsforslaget

I høringsnotatet foreslo departementet, i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485, å innarbeide en hjemmel i konsesjonsloven slik at beløps-

grenser for priskontroll etter konsesjonsloven kan fastsettes i forskriftsform, ikke som i dag i rundskriv fra departementet.

I tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 foreslo departementet at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer skulle oppheves. Forslaget innebar at ca. 7 400 eiendommer basert på statistikk for 2014, ville unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygde og ubebygde eiendom med både jord og skog. Departementet la i høringsnotatet til grunn at Stortingets anmodningsvedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike «kombinerte» eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av *bebygde eiendom* med både jord og skog foreslo departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord skulle heves til 35 dekar. Konsekvensen av dette var at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. Videre foreslo departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490, at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skulle sløyfes ved erverv av bebygde eiendom med både jord og skog. Det innebar at spørsmålet om priskontroll bare ble avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebar samlet at ca. 18 000 eiendommer basert på statistikk for 2014, ville unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen.

For erverv av *ubebygde eiendommer* med både jord og skog sendte departementet ut to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebar at det ikke skulle gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid skulle være priskontroll ved slike erverv, jf. figur 5.1. Alternativ 2 innebar at priskontroll skulle unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Både etter alternativ 1 og 2 var imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten fastslo at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for.

Tabell 5.1. viser endringene målt i forhold til omtrentlig antall eiendommer med skog slik de

Tabell 5.1 Endringsforslaget i næringsnotatet.

Alternativ 1	Rene skogeiendommer kapittel 3.4.2.3:	7 400
	Bebygde eiendommer kapittel 3.4.2.4:	18 000
	Sum:	25 400
Alternativ 2	Ubebygde eiendommer kapittel 3.4.2.5:	3 850
Totalsum:		29 250

ble oppsummert i høringsnotatet (antallet bygger på statistikk fra 2014).

Samlet innebar alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjorde ca. 19 prosent av totalt 132 510 eiendommer med skog.

5.5 Høringsinstansenes syn

Kapittel 2.4.3 inneholder en generell omtale av høringsinstansenes uttalelser om forslagene til endringer i regelverket. Kapitlet inneholder også en overordnet oversikt over høringsinstansenes uttalelser om endringer i reglene om priskontroll. Departementet vil i dette kapitlet gå nærmere inn på uttalelsene om forslagene om unntak fra priskontroll ved konsesjonspliktig erverv av skog.

5.5.1 Innføre hjemmel for forskrift om unntak fra priskontroll

Landbruks- og matdepartementet har mottatt 78 uttalelser som eksplisitt gjelder forslaget om å innføre en hjemmel for forskrift om unntak fra priskontroll. 73 av disse høringsinstansene støtter forslaget om en forskrift, mens fem høringsinstanser frarår en slik forskrift. De høringsinstansene som frarår forskrift har ikke gitt selvstendig begrunnelse for dette.

Mange høringsinstanser, blant dem *Landbruksdirektoratet, fylkesmennene i Hordaland, Aust- og Vest-Agder og Vestfold* viser til at dagens regelverk er uoversiktlig og at det er behov for en endring. *Landbruksdirektoratet* uttaler:

«Landbruksdirektoratet mener regelverket om priskontroll er uoversiktlig i dag. Reglene er bl.a. fordelt på en rekke rundskriv, jf. ovenfor i sammendraget. Dette gjør det vanskelig for brukerne å finne ut hvilke regler som gjelder. Landbruksdirektoratet er videre i tvil om bestemmelser om arealgrenser for priskontroll

kan gis i rundskriv. Landbruksdirektoratet støtter derfor forslaget om regulering av arealgrensene for priskontroll i konsesjonsloven, og hjemmel for forskrift med nærmere regler om priskontroll ved erverv av bebygde eiendom med brukbart bolighus. For øvrig bør alle rundskriv vedrørende konsesjonslov og priskontroll sammenfattes til ett, helhetlig rundskriv. Dette siste uavhengig av resultatet av Stortingets behandling av denne høringen.»

Fylkesmannen i Hordaland uttaler:

«I dag er det seks ulike rundskriv som gjeld priskontroll og som til dels er overlappende. Det medfører at det er lite oversikteleg kva som er gjeldande rett for partane i ei konsesjons sak og forvaltninga generelt. Ei forskrift vil gjere reglane lettare tilgjengelege, og gjere det meir oversikteleg når priskontroll er aktuell.»

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder etterlyser flere tiltak. *Fylkesmannen* uttaler:

«Det er i dag en rekke rundskriv knyttet til forståelsen av priskontrollen etter konsesjonsloven, og det kan være vanskelig å få oversikt over disse. For å få best mulig oversikt er det derfor et behov og sterkt ønske å få samlet rundskrivene til et skriv. Videre er det ønske om en klargjøring og presisering av hva som menes med boverdi. Vi har for øvrig ingen merknader til at beløpsgrensen for priskontroll fastsettes i forskrift fremfor som nå i rundskriv, forutsatt at minimumsbeløp for priskontroll ikke settes høyrer enn det som fremgår av dagens rundskriv. Kapitaliseringsrentefot og andre vurderinger knyttet til verdiberegning av konsesjonspris bør fortsatt fastsettes i rundskriv.»

Også *Vik kommune* viser til at dagens situasjon er uheldig:

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

«Støttar forslaget som vil føre til ein grundigare vurdering før endringar, og vere meir føreseieleg for eigarar og kjøparar. Slik det har vore no, der prisgrensa har vorte justert opp utan forvarsel gogn på gong, sit mange eigarar på gjerdet og ventar på å kunne selje landbrukseiendomar til høg pris fritt i marknaden.»

Røyrvik kommune støtter forslaget om at arealgrensen fastsettes i loven og beløpsgrensene i forskrift. Også *Rindal kommune* uttaler at den ser fordeler ved å fastsette beløpsgrensen i forskrift. *NORSKOG* tilrår at både arealgrenser og beløpsgrenser fastsettes i forskrift, og viser samtidig til at deler av prinsipiell karakter bør stå i forskrift, mens mer dynamiske elementer som for eksempel rentefot, kan stå i rundskriv.

5.5.2 Om forslagene til endring av priskontroll ved erverv av skog

5.5.2.1 Oversikt over høringsuttalelsene

Høringsnotatet inneholdt tre ulike forslag som gjaldt unntak fra priskontroll. For det første et forslag om å oppheve priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, dernest et forslag om å fjerne arealgrensen knyttet til produktiv skog ved vurderingen av hvilke bebygde «kombinerte» landbrukseiendommer med jord og skog som skulle omfattes av priskontroll, og til sist et åpent spørsmål om det burde innføres en arealgrense for priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer. Høringsnotatet inneholdt dessuten et forslag om å øke arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord slik at det skulle oppstå konsesjonsplikt ved færre overdragelser enn i dag.

Rene skogeiendommer

Landbruks- og matdepartementet har mottatt 155 uttalelser som eksplisitt gjelder forslaget om å oppheve priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer. Tretti høringsinstanser støtter forslaget, mens 124 høringsinstanser er negative.

Bebygde eiendommer med både jord- og skog

Departementet har mottatt 119 uttalelser hvor høringsinstansene eksplisitt tar opp forslagene som gjaldt bebygde eiendommer med både jord og skog. En del høringsinstanser har i den forbindelse uttalt seg om forslaget om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, se kapittel 4. Dette

forslaget innebærer at priskontrollen oppheves ved erverv av de eiendommer som ikke lenger vil utløse konsesjonsplikt ved overdragelse. 111 høringsinstanser har imidlertid også kommentert forslaget om å fjerne arealgrensen for produktiv skog ved erverv av konsesjonspliktig bebygd eiendom med jord og skog. Av disse støtter 17 høringsinstanser dette forslaget, mens 94 høringsinstanser er negative.

Eksempler på høringsinstanser som er positive til forslaget er kommunene *Klepp*, *Molde*, *Nisedal*, *Radøy*, *Osen*, *Sandefjord*, *Sola* og *Stokke*. *Norges Eiendomsmeglerforbund*, *NORSKOG*, *Norges Skogeierforbund* og *Statskog* støtter også forslaget. *NORSKOG* uttaler:

«NORSKOG støtter forslaget om at priskontrollen på kombinerte jord- eller skogeiendommer oppheves hvis jordbruksarealet er under 35 daa, men ønsker at denne grensen heves ytterligere.»

Norges Bondelag, *Norsk Bonde- og Småbrukarlag*, *Fylkesmannen i Rogaland*, *Fylkesmannen i Østfold* og *Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane* er blant høringsinstanser som er negative til forslaget. Det samme gjelder *Landbruksdirektoratet* og kommunene *Eidsvoll*, *Grue* og *Lardal*.

5.5.2.2 Uttalelser om endringsbehovet

1) *Skognæringens behov for endring*

Noen av de 35 høringsinstansene som i hovedsak støtter forslagene om å endre reglene for priskontroll ved erverv av skog, uttaler seg om behovet for å endre dagens regler. *NORSKOG* uttaler om dette:

«For de fleste skogeiere betyr skogen svært lite økonomisk. Dette påvirker i negativ forstand interessen for å avvirke og investere, samt interessen for å tilegne seg kunnskap knyttet til det å forvalte en skogeiendom. Avvirkningsnivået i Norge er lavt, og ligger godt under nyttbar tilvekst. En avregulering av de lovgitte rammene som påvirker salg og kjøp av skogeiendom, slik som prisregulering, boplikt og organisasjonsform, vil kunne gi bevegelse i riktig retning ved å bevirke at eiendomsstrukturen blir mer i tråd med det som er nødvendig for å sikre økt avvirkning og dermed mer forutsigbare og stabile råvareleveranser til industrien. Dette vil stimulere investeringslysten i ny fremtidsrettet trebasert industri. Det er ube-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

stridt at hyppige flyttinger av tungt utstyr mellom små drifter øker kostnadene. Samtidig er en fragmentert eiendomsstruktur til hinder for utbygging av et effektivt skogsbilveinnett. Dette hemmer logistikken i skogen og fører til høyere kostnader enn nødvendig for tilnærmet alle inngrep som er nødvendig for å opprettholde aktivitet, like fra planting til avvirkning. Konsekvensen av disse forholdene er økte råvarekostnader for industrien og dermed svekket konkurranseevne. Det kan i den sammenheng vises til Damwad (rapport 6. januar 2014), som sammenligner norsk skogbruk med konkurrerende land, og som viser hvordan manglende investeringer og aktivitet svekker primærledets effektivitet.»

Norges Skogeierforbund som også støtter forslagene til endring av reglene om priskontroll ved erverv av skog, viser til at det er naturlig at det skjer endringer i bruksstrukturen slik at eiendommer blir større. Skogeierforbundet uttaler likevel i tilknytning til dette:

«Skogeierforbundet understreker at det viktigste er at skogeier er aktiv og at ressursene utnyttes effektivt, ikke hvor stor eiendommen er. De regionale skogeiersamvirkene spiller en viktig rolle ved at de gir eierne gode muligheter for å utvikle ressursene på eiendommen og de er avgjørende for å få til en effektiv håndtering av skogens ressurser.»

Mange høringsinstanser som i hovedsak er negative til forslagene om endring av reglene om priskontroll, gir uttrykk for at det ikke er behov for å endre gjeldende regler om priskontroll ved erverv av skog. *Eidsvoll kommune* er en av disse. Kommunen uttaler:

«Kan den avtalte pris 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... I tilfelle priskontrollen hindrer omsetning av skog må det enten være fordi potensielle selgere tror prisen blir for lav, eller så er det fordi det til enhver tid står kjøpere klar til å bruke penger de ikke har behov for forrentning på. Hvis det siste er tilfelle vil et frislipp av skogprisene kunne føre galt av sted. De fleste steder, *Eidsvoll* inkludert, er det behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i skogbruket (se fig.1),

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 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 der de med «for mye» penger skal ha mulighet til å kjøpe skog.»

2) *Er unntak fra priskontroll egnet for å løse utfordringene i skognæringen*

Enkelte høringsinstanser blant dem *Landbruksdirektoratet*, flere fylkesmenn, blant andre *Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder*, *Fylkesmannen i Hedmark* og *Fylkesmannen i Oppland*, og *Trondheim kommune* gir uttrykk for at de ikke kan se at bortfall av priskontroll ved erverv av skog nødvendigvis fører til at rammebetingelsene for næringen endres. *Fylkesmannen i Hedmark* uttaler:

«Landbruket er kapitalkrevende og har behov for økt kapitaltilgang. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at bortfall av priskontrollen for skog uten videre og generelt vil sikre skognæringen mer kapital. Dersom kjøper har gitt en pris for eiendommen som klart overstiger den avkastningen/inntjeningen som eiendommen forventes å ha, kan det bli mindre kapital til de investeringer som er nødvendige for å skaffe et resultat som forsvarer investeringen. Å betale en «overpris» for produksjonsmidler tilfører ikke kapital til bedriftene. Det er også usikkert om bank og finansinstitusjoner vil se at fri pris på denne type eiendommer styrker pantedokumentet på eiendommen siden det alltid vil være en sammenheng mellom inntjeningsmulighet og betalingsevne.»

Fylkesmannen i Oppland uttaler:

«Fylkesmannen i Oppland ser utfordringer med at det ofte er vanskelig å utnytte moderne høstkapasitet ved eiendomsstrukturen i skogen slik den kan være i dag. En fjerning av priskontrollen vil ikke sikre at det er en aktiv og kunnskapsrik skogbruker som investerer i skog. Uten priskontroll kan skogen bli et investeringsobjekt, der skogens produksjonsevne

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

ikke alltid står i fokus. Det kan da bli vanskeligere for aktive og framtidsretta skogbrukere å eie skog.»

Trondheim kommune uttaler:

«Fjerning av priskontrollen i seg selv vil ikke bidra til å bedre rammebetingelsene i skogbruket.»

Landbruksdirektoratet uttaler:

«Landbruksdirektoratet er ikke kjent med forskning eller undersøkelse som viser at priskontrollen virker hemmende på omsetningen av skogeiendommer. Vi mener derfor det er vanskelig å si om unntak fra priskontroll vil øke omsetningen av skogeiendommer.»

Blant høringsinstanser som i hovedsak er negative til forslagene, gir også flere uttrykk for at det er mulig å øke omsetningen av skog ved å bruke andre virkemidler enn å oppheve priskontrollen. Som eksempler nevnes redusert gevinstbeskatning, reduserte kostnader ved fradeling, matrikkelføring og oppmåling, endring av kapitaliseringsrenten, påslag for tilleggsjord osv. Kommunene *Eidsvoll*, *Gran*, *Åmli*, *Ringsaker* og *Søndre Land* gir slike uttalelser. *Ringsaker kommune* uttaler:

«De fleste landbrukseiendommer er kombinasjonsbruk hvor eiendommens totale ressursgrunnlag består av både skog, beite, ulike rettigheter som for eksempel jakt og fiske. Landbruket har lange tradisjoner for å utnytte disse ressursene samlet. Det er ikke naturlig ved en splitting av verdisettinga for jord- og skogressursene. At skog skal fritas fra prisregulering i enkelte sammenhenger, men ikke i andre er uryddig. En skogteig på f.eks. 10 000 daa skal prisreguleres dersom det hører med 35 daa dyrket mark til ervervet. Hører det 34 daa dyrket til skogen så er den ikke gjenstand for priskontroll. Det medfører urimelig forskjellsbehandling mellom ulike landbrukseiendommer. Avkastningsverdien av skog er uavhengig av jordbruksarealet, men like fullt en del av en eiendoms totale ressursgrunnlag. Dersom man mener dagens prisregulering er til hinder for å nå en målsetting om økt omsetning av skog er det flere mer målrettede grep som kan gjøres som også ivaretar likebehandling mellom ulike eiendommer og eiere. Avkastningsberegningen i forbindelse med konsesjons-

takst kan enkelt økes ved å redusere kapitaliseringsrentefoten for skog ytterligere. Det er også mulig å gi et %-tillegg til avkastningsverdien... Dette vil være svært målrettet for å etablere større sammenhengende skogteiger... Det tredje virkemidlet vil kunne være gunstiger gevinstbeskatning ved salg av skog som tilleggsareal.»

Søndre Land kommune uttaler:

«Kommunen erfarer at prisen ofte kan være i høyeste laget vurdert etter gjeldende prisbestemmelser og kalkulasjonsrentefot. Det kan som Departementet påpeker føre til et for lavt investeringsnivå på skogeiendommene, men en erfarer likevel at skogeierne utfører investeringer som ikke gir høyere avkastning enn 2–3 % realrente...Det synes nokså åpenbart at rentekravet for erverv av skog er satt for høyt i dagens marked og med dagens rentenivå. Fremfor å fjerne prisbestemmelsene kan det derfor være mer formålstjenlig å sette ned kalkulasjonsrentefoten for skog, sannsynligvis også for jord.»

3) Ulike behov for jordbruk og skog

Til forslaget om å gjøre unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, har også flere høringsinstanser uttalt seg om endringsbehovet. *NORSKOG* er blant de høringsinstansene som er positive til en slik endring. *NORSKOG* uttaler:

«*NORSKOG* er svært positive til at det foreslås å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer. Dette er et prinsipielt viktig forslag og innebærer en forståelse for at skog- og jordbruk lever under totalt ulike markedsmessige vilkår og derfor har behov for ulike vilkår for utvikling av sin næring. Det viser også forståelse for at prisreguleringen virker dempende på investeringsnivået.»

Flere fylkesmenn, blant andre *Fylkesmannen i Hordaland* og *Fylkesmannen i Østfold* er blant dem som støtter dette forslaget, og som også legger vekt på forskjellene mellom jordbruksnæringen og skogbruket. *Fylkesmannen Hordaland* uttaler:

«Fylkesmannen er av det syn at ein må sjå skognæringa i samband med tilskotsordningane som eksisterer for jordbruket, og at det

dermed ikkje er aktuelt med priskontroll på reine skogeigedomar.»

Fylkesmannen i Østfold uttaler:

«Når det gjelder skogeierdommer uten noe jordbruksareal gjelder derfor ikke de samme hensynene som innenfor jordbruk. Vi slutter oss til departementets vurderinger om at det for rene skogeierdommer kan være hensiktsmessig å fjerne priskontrollen. ..Ifølge Landbruksregisteret har Østfold totalt 831 rene skogeierdommer, med samlet areal på 316.768 dekar. Av disse er 113 eiendommer på mer enn 500 dekar skog, med samlet areal på 247.118 dekar. Den foreslåtte lovendringen gjelder med andre ord en stor andel av skogarealet i Østfold.»

4) Avveining mellom skogpolitiske hensyn og andre hensyn – særlig forholdet til jordbruksnæringen

Noen høringsinstanser er inne på at det må foretas en avveining mellom skogpolitiske hensyn som kan begrunne endringer, og eventuelle andre følger forslagene kan føre med seg, særlig for jordbruksnæringen. *Norges Skogeierforbund* og *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag*, som har ulike syn på forslagene, gir uttrykk for dette. Også *Fylkesmannen i Rogaland* er opptatt av dette spørsmålet og legger til grunn at det ikke er et alternativ at skogen ikke skal ha priskontroll ved erverv av eiendom med både jordbruksareal og skog. *Fylkesmannen* uttaler blant annet:

«Når det gjeld eierdommar med kombinert jordbruks- og skogbruksareal, trur Fylkesmannen i Rogaland at priskontrollen har avgrensa innverknad for skogbruket i fylket ettersom jordbruksdelen på dei fleste gardsbruk i Rogaland er viktigare enn skogbruksdelen økonomisk. Vi er einige med departementet i at det ikkje er eit alternativ at skogen ikkje skal vere underlagt priskontroll på «kombinerte» bruk ettersom det vil vere for krevjande for praktiseringa.»

Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane er i den forbindelse opptatt av at reglene om priskontroll ikke bør uthules, og gir uttrykk for at en endring utløser risiko for at reglene omgås:

«Fylkesrådmannen har eit anna syn på eigedomar med både jord og skog. Det er i dag mange unntak frå priskontroll, og seinast i

februar i år vart innslagspunktet for priskontroll auka til 3,5 mill. kr. Endring av konsesjonsgrensene i tillegg vil føre til ei uheldig utholing av reglane. Foremålet med priskontrollen vert ikkje følgt opp dersom reglane vert endra ytterlegare. Sjølv om skogen svært sjeldan er den viktigaste inntekta for gardbrukarane i Sogn og Fjordane, kan den vere ein viktig del av det samla driftsgrunnlaget for eierdomen. Det kan vere fare for omgåing av regelverket ved å dele opp eierdomen og skilje ut skogen.»

Fylkesmannen i Østfold viser til at unntak fra priskontroll på rene skogeierdommer, men ikke unntak for eiendommer med både jord og skog, vil kunne føre til større interesse for å dele fra skogen. *Fylkesmannen* uttaler:

«Ved å beholde priskontrollen for eiendommer som består både av skog og jord, vil det kunne lede til større interesse for å dele fra skogen. Dersom dette blir følgen, vil det innebære en strukturendring i landbruket, som tradisjonelt i høy grad har bestått av både jord og skog. Fordelen med slike kombinerte bruk er at eier av landbrukseiendommen har flere bein å stå på, noe som kan styrke grunnlaget for god jordbruksdrift.»

5.5.2.3 Uttalelser om konsekvenser ved å liberalisere reglene om priskontroll

Langt de fleste høringsinstansene legger i uttalelsene vekt på hvilke konsekvenser forslagene vil kunne få. Dette gjelder både høringsinstanser som ønsker å oppheve priskontrollen for skog, og de som ikke ønsker noen endring i reglene. I mange av uttalelsene er som nevnt flere ulike spørsmål og konsekvenser tatt opp i sammenheng.

1) Følger for eiendoms- og bruksstruktur

Mange høringsinstanser synes å legge til grunn at forslagene kan føre til økt omsetning av skog som igjen vil kunne endre eiendoms- og bruksstrukturen. Dette gjelder uttalelser både fra høringsinstanser som støtter forslagene og de som frarår. Mange høringsinstanser mener at bortfall av priskontroll vil føre til at prisene vil stige, og at bortfall av priskontroll på skog kan føre til økt omsetning av skog. Høringsinstansene har imidlertid ulike syn på om omsetningsøkningen er et egnet redskap for å møte de utfordringene skognæringen står overfor.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Treindustrien, Norges Skogeierforbund og NORSKOG er blant dem som er positive til forslagene om endringer i reglene om priskontroll ved erverv av skog. De gir uttrykk for at forslagene vil bidra til større enheter som igjen vil sikre mer aktiv skogsdrift. *Treindustrien* uttaler:

«Prisreguleringsadgangen i konsesjonsloven medfører at prisene ikke gjenspeiler faktisk verdi. De som vil selge utsetter salget fordi de mener de ikke får tilstrekkelig betalt for sine ressurser. Samtidig utsettes nødvendige investeringer, fordi penger som legges ned i å utvikle eiendommen ikke øker verdien på eiendommen hvis den skal selges.»

Også *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* gir uttrykk for at framvekst av «storskogdrift» vil være positivt med tanke på rasjonell og god drift av skogressursene. Fylkesmannen uttaler blant annet om dette:

«Som skogmyndighet erfarer vi også at det er lettere å komme i dialog med de større aktørene i skognæringen med tanke på veiledning etc. i henhold til skogloven og tilhørende regelverk. Når det gjelder de mindre skogeiendommene, erfarer vi at det kan være krevende å komme i dialog med skogeier for å skape bevissthet rundt forvaltningen av skogressursene. For det tilfellet at fjerning av priskontrollen fører til økt omsetning av slike eiendommer, og da gjerne som tillegg til andre jord- og/eller skogeiendommer, vil dette være positivt fordi det antakelig innebærer økt aktivitet i skogen. Vår erfaring er at vi etter eierskifte ser en økt aktivitet i skogsdrift. Dette gjelder imidlertid uavhengig av om skogeiendommen omsettes fritt i et åpent marked, eller som ledd i overdragelse innad i familien/odelskretsen.»

Fylkesmannen støtter likevel ikke forslaget, og uttaler blant annet om dette:

«Vår erfaring fra arbeid med rekruttering til landbruket, tilsier at det er mer attraktivt for påtroppende generasjoner å ta over eiendommer som består av både jord, skog og utmark, framfor mer spesialiserte jordbruksenheter. En landbrukseiendom med et variert ressursgrunnlag gir flere muligheter for arbeid og næringsutvikling, sammenlignet med de store jordbruksforetakene som kan være svært arbeidsintensive... Fylkesmannen kan etter dette ikke slutte seg til forslagene som går ut på at skogeiendommer og skogressursene på landbrukseiendommer unntas fra priskontroll

etter konsesjonsloven. Vi kan ikke se at de fordelene som isolert sett kan oppnås ved større omsetningstakt på skog, veier opp for de uheldige sidene ved et slikt forslag.»

Kommunene Sarpsborg og Lardal gir begge uttrykk for at forslaget om å gjøre unntak for rene skogeiendommer kan føre til en mer rasjonell bruksstruktur i skogbruket. *Sarpsborg kommune* uttaler:

«Det er mange eksempler på at nyervervete skogeiendommer drives hardt for å finansiere kjøpet. Dette bidrar til umiddelbar avvirkning, men gir ingen garanti for at aktivitetsøkningen blir bærekraftig med hensyn til langsiktig ressursforvaltning av eiendommen. Det er likevel en viss sannsynlighet for at økt omsetning på sikt kan medføre mer rasjonelle driftsenheter i skogbruket. Sarpsborg kommune støtter derfor under tvil forslaget.»

Mange høringsinstanser viser til at ulike regler om priskontroll for jord og skog kan få følger for eiendoms- og bruksstrukturen både for skog og for jordbrukseiendom. Noen høringsinstanser mener at slike endringer i seg selv er positivt, mens andre mener det er uheldig. *Norges Skogeierforbund* som støtter forslagene til endringer, gir generelt uttrykk for at eiendoms- og bruksstrukturen bør endres, men uttaler samtidig at:

«...Forslaget om «kombinerte» eiendommer er et av de forslagene som kan ha betydelige konsekvenser for landbruksstrukturen. ...Norges Skogeierforbund mener i utgangspunktet at konsekvensene av dette forslaget burde utredes bedre før det eventuelt gjennomføres.»

En del høringsinstanser mener at følgene for jordbruksnæringen og skognæringen må ses i sammenheng fordi de fleste eiendommene består av både jord og skog som samlet danner ressursgrunnlaget for aktive næringsutøvere. Mange viser også til at eiendommen vanligvis overdras under ett. *Norges Skogeierforbund* som støtter forslagene til endring av reglene om priskontroll ved erverv av skog, gir uttrykk for at dette ikke er til hinder for ulike regler om priskontroll. Skogeierforbundet uttaler:

«Skogeierforbundet har tidligere understreket at det er stor forskjell på jord og skog, og at det kan være nødvendig med andre regler for jordenn for skogeiendommer. Hensynet til matsik-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

kerhet, jordvern, rekruttering og at en landbrukseiendom kan drives langsiktig med lønnsomhet, kan tale for priskontroll. Deler av inntektsgrunnlaget for produksjon på jordbruksarealer kommer fra offentlige støtteordninger. Det kan gi større grunn til å holde en viss kontroll på prisnivået for produksjonsfaktorene, herunder jordprisen. I noen områder er det et stort press på jordarealene fra andre interesser (for eksempel utbygging), og da kan det være et behov for et regelverk som ivaretar jordarealene.»

En rekke høringsinstanser som er negative til forslagene, mener at det er uheldig å ha ulike regler om priskontroll for jord og skog. Det vises til at ressursgrunnlaget på den enkelte eiendommen bør ses under ett, og at ulike regler vil kunne føre til et press for å få delt fra skogen. *Sokndal kommune* uttaler for eksempel:

«Skog, jord og utmark utgjør en samlet og viktig del av landbruket i kommunen. Ressursene må ses i sammenheng.»

Fylkesmannen i Telemark uttaler:

«Landbrukseiendommer i Telemark består i det alt vesentlige av jord, skog og utmark. Fylkesmannen finner det svært uheldig å skille de ulike ressursene med hensyn til prisregulering. Eiendommene bør prismessig vurderes samlet. Beliggenhet og alternativ bruk av landbrukseiendommen vil kunne avgjøre attraktivitet og pris, og dette kan på sikt forhindre eller vanskeliggjøre rekrutteringen til næringen. Forslagene kan derfor legge opp til en utilsikket uheldig eiendomsstruktur.»

Landbruksdirektoratet, Sørums kommuner og Grue kommune er blant dem som mener endringen vil føre til press for å dele fra skogen. Dette vil gi næringsmessig svakere ressursgrunnlag på den gjenværende eiendommen noe som igjen kan svekke rekrutteringen. *Grue kommune* uttaler i tilknytning til dette:

«Endringen vil skape forskjeller i pris på skogeiendommer med og uten tilhørende dyrket mark. Det vil oppfattes urimelig og urettferdig og vil kunne sette loven under press.»

Mange av de høringsinstansene som er negative til endring gir uttrykk for at hvis priskontrollen faller bort for skog, vil konkurransen om areal til

andre formål enn skogsdrift øke. Eksempler på slike formål som nevnes er jakt, utbygging og alminnelig friluftsliv. Mange høringsinstanser viser til at denne konkurransen kan føre til høyere priser ved overdragelse av skog. De høringsinstansene som uttaler seg om dette synes gjennomgående å legge til grunn at slik prisstigning er uheldig. *Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder* viser som et eksempel til sine erfaringer med omsetning av rene utmarkseiendommer som det ikke er priskontroll på. *Fylkesmannen* uttaler:

«Etter at priskontrollen ble opphevet for rene utmarkseiendommer er erfaringen at slike eiendommer har oppnådd priser som ligger flere størrelsesordener over avkastningsverdien av tilsvarende store skogbruksarealer.»

Kommunene Askim, Skedsmo, Sørums kommuner og Våler mener at forslagene også vil kunne føre til endringer i eiendoms- og bruksstruktur i områder nær større byer. *Askim kommune* uttaler:

«...vurderer at i et så sentralt område som Askim, vil en friere omsetning av landbrukseiendommer medføre sannsynlighet for at en del eiendommer vil bli gjort til gjenstand for spekulasjon og oppkjøp av utbyggingsinteresser og kapitalplassering. Arealenes verdi som produksjonsgrunnlag kan over tid forringes, og eierstrukturen kan endre seg negativt i forhold til dagens eierstruktur med hovedsakelig selveiende brukere.»

Sørums kommuner uttaler:

«En følge av forslaget kan være at kommunen vil motta flere søknader med ønske om å dele fra skog for at den senere skal kunne selges konsesjonsfritt. En annen følge kan være at endringen vil kunne bidra til å drive pris på skog og det vil kunne bli mer utfordrende (for dyrt) for skogeiere å kjøpe skog som tilleggssareal. Det er å anta at skog i bynære områder vil være attraktive for andre enn skogbrukere og at endringsforslaget vil kunne drive priser ved salg av skog kunstig høgt.»

Mange høringsinstanser som er negative, viser til at forslagene samlet kan føre til at flere eiere vil ønske å dele fra skog for separat salg som selvstendig enhet eller som tillegg til annen landbrukseiendom. Uttalelsene fra *kommunene Bamble, Frogn og Sirdal* er eksempler på dette. *Frogn kommune* uttaler:

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

«I Follo vil endringsforslaget omfatte kun et fåtall eiendommer i tillegg til de som er unntatt priskontroll i dag, til sammen 23 skogeiendommer med under 25 dekar dyrka jord, herav 4 i Vestby, 7 i Ski, 2 i Ås, 4 i Frogn, 1 i Nesodden og 5 i Oppegård. De fleste av disse er bebygd. Konsekvensen for kommunene (landbrukskontoret) ved mindre saksbehandling vil være små. En konsekvens av forslaget kan bli at prisen på skog vil øke og det kan føre til økende interesse for å dele fra skogareal og selge dette for seg. I sentrale strøk med utbyggingspress kan det også føre til at skogareal lettere kan erverves uten at formålet på lang sikt vil være skogbruk. I sum kan en si at forslaget vil føre til et friere marked for omsetning av skogeiendommer, der det offentlige ikke lenger vil kontrollere at prisen på eiendommen er knyttet til produksjonsverdi.»

2) Følger for rekruttering

Noen høringsinstanser som er positive til forslagene, synes å legge vekt på at endringene kan føre til et større utbud slik at det åpner for den som vil kjøpe landbrukseiendom og skog. *NORSKOG* uttaler om dette:

«NORSKOG er opptatt av at vår næring gis rammevilkår som i større grad enn i dag skaper et marked for omsetning av skogeiendommer hvor de som satser på å utvikle sitt ressursgrunnlag får muligheten til det. En fjerning av prisregulering og boplikt vil stimulere viljen til salg blant ikke minst de mange passive skogeiere.»

Mange høringsinstanser som er negative til forslagene, viser til at endringene vil føre til høyere priser på skog, men også på eiendommer med både jord- og skog fordi det er et alternativ å dele fra skogen. Høringsinstansene gir uttrykk for at dette vil gjøre det vanskelig for den som vil inn i næringen. Mange høringsinstanser som er negative til forslaget, peker på risikoen for en uønsket prisstigning som kan ekskludere dem som vil inn i næringen. *Tvedestrand kommune* uttaler:

«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.»

Endel høringsinstanser peker i den forbindelse på at det er priskontroll på få erverv i dag, men at verdsettingen ved gjennomføring av priskontroll er normdannende også ved familieoverdragelser. Endring i reglene om priskontroll for skog kan dermed få betydning for rekrutteringen mer generelt. Det påpekes at bortfall av priskontroll vil føre til at for eksempel søsken vil ha forventninger om en høyere pris slik at den som overtar må betale en høyere inngangsbillett til næringen. *Larvik kommune* uttaler blant annet:

«Selv om det er mange overdragelser som er unntatt priskontroll, fører ikke dette til et prispress oppover på landbrukseiendommer. Et generelt unntak fra priskontroll på skogbrukseiendommer kan imidlertid føre til prisøkning ved tilsvarende eiendomsoverdragelser hvor overdragelsen er unntatt priskontroll. Arvinger som ikke skal overta eiendommen, kan kreve at en forholder seg til markedspris som ikke vil være underlagt priskontroll.»

Fylkesmannen i Rogaland uttaler:

«Høringsdokumentet viser til at det ikke er priskontroll etter konsesjonslova for eigarskifte i nært slektskap. Vi vil i den sammenheng peike på at det er ingen tvil om at prisregulering i lova er svært førende for kva pris som blir avtalt ved eigarskifte i familie. Det kan heller ikke undervurderast kva konfliktdempende effekt prisregulering i konsesjonslova har for eigarskifte i familie, noko som har ein viktig samfunnsnytte.»

3) Følger for ivaretagelse av bosettingshensynet og lokalt eierskap

En del høringsinstanser som i hovedsak er negative til forslagene, gir uttrykk for at unntak fra priskontroll ved erverv av skog åpner for spekulasjon i skogeiendom, og for at eiendommene kan

eies av utenbygdsboende uten tilknytning til bygda.

Kommunene Steinkjer, Stranda, Tolga, Tynset, Ørland og Bjugn som alle er negative til forslagene, uttaler at høyere priser på skog over tid vil kunne føre til at eiendoms- og bruksstrukturen endrer seg, noe som også kan få betydning for bosettingen. *Tolga kommune* er opptatt av at priskontrollen bør beholdes blant annet fordi kommunens arealressurser bør kobles til aktive landbrukseiendommer med fast bosetting. *Tynset kommune* uttaler:

«I Tynset kommune har de fleste landbrukseiendommene både jordbruks- og skogarealer, men det finnes også noen rene skogeiendommer. Rene skog- og utmarkseiendommer inneholder vanligvis en blanding av skogressurser, jaktretter, beiteretter og fiskeretter (hvis skogen grenser til fiskevann) og i noen tilfeller skogsbuer. En kjøper som først og fremst er interessert i skogressursen i næringssammenheng, vil i de fleste tilfeller ikke ønske å betale pris utover det som kan forrentes av eiendommens avkastning. I større eller mindre grad finnes det i dag imidlertid et marked for prising av jaktretter der en del kjøpere med mye kapital vil kunne være villig til å betale pris langt over eiendommens avkastningsevne. Over tid vil fri prisdannelse på rene skogeiendommer trekke i retning av at det oppstår flere store skogeiendommer i bygder og utkantstrøk eid av kapitalsterke, utenbygds eiere. Mer av skogressursene vil dessuten bli eid av personer som ikke har annen landbrukseiendom.»

Rennebu kommune og *Tinn kommune* er også eksempler på kommuner med store skogressurser som gir uttrykk for at endringene vil åpne for erverv fra utenbygdsboende. Begge kommuner knytter dette synet til sine erfaringer med Statskogs salg av eiendommer. *Rennebu kommune* uttaler følgende om sine erfaringer:

«Eierne av store skogeiendommer – så som Statskog – vil nok hilse dette velkommen. Det kan synes som om de allerede i enkelte saker har tatt foreliggende forslag til endringer i bruk. I Rennebu så har Statskog solgt mange rene skogseiendommer og har etter det Rennebu kommune erfarer presset prisen opp. Ved salg av rene skogbrukseiendommer så har det vært viktig for Rennebu kommune at det har vært priskontroll samt at det har vært fokus på å selge disse eiendommene til aktive

brukere som tilleggsog. Dette er med på å kunne styrke driftsgrunnlaget for de som allerede er i næringa. Det var flere henvendelser fra villaeiere i Trondheim og andre steder som ønsket å kjøpe seg en skogseiendom for å kunne få jaktmuligheter.»

Tinn kommune uttaler:

«Statistikken viser at store skogeiendomar har høgare tømmeravverking enn små. Kven skal så leve av denne skogbruksaktiviteten? Skal vi ha ein politikk som legg til rette for at skoginntektene i størst mogleg grad skal bli i bygda og gje lokale bønder høve til å vere med å skape levande bygder? I så fall må vi ha ein konsesjonslov som gjer det mogleg for lokale bønder å kjøpe tilleggsskog til ein pris som kan forsvare ut frå avkastninga av eigeiendommen – og som gjer det vanskeleg å selje skog til utanbygdsinvestorar til overpris. Etter mange års venting har det endeleg opna seg ein sjanse for lokale bønder i Tinn til å kjøpe areal frå Statskog som verdifullt tillegg til eigne gardsbruk. Med dagens lovverk er det interessant for Statskog å prioritere slike løysingar, og det har vi alt sett gledelege resultat av. Oppheving av priskontroll på rene skogeiendomar kan skape vanskar for vidareføring av denne prosessen.»

Ål kommune uttaler om virkningene for bosettingen i kommunen:

«Høgare etterspurnad etter skog- og jordbrukseiendomar til andre føremål enn drift kan føre til bodkrigar og aukande prisar på landbrukseiendomar. Aktive gardbrukarar og unge som ynsker å kjøpe landbrukseiendom for busetjing og eventuell drift vil ofte vera dei som fyrst ryk ut i slike bodkrigar. Det er uheldig for vekst og utvikling i Ål.»

4) Ulike følger ut fra beliggenhet og geografi

Landbrukseiendommene har ulik geografisk beliggenhet, og noen høringsinstanser viser til at følgene av en endring antakelig vil slå ulikt ut i ulike deler av landet. *Norges Skogeierforbund* som støtter forslagene, uttaler i tilknytning til dette:

«En stor utfordring for utformingen av lovverket er at situasjonen varierer sterkt fra region til region. Forholdene for jord- og skogbruk er ganske forskjellig, avhengig av om man er i Hedmark, på Jæren eller i Nord-Norge. Det

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

kan være grunn til å beholde et lovverk som er viktig for noen regioner, selv om det ikke praktiseres i andre regioner.»

17 av de 30 kommunene som har størst skogareal i landet har uttalt seg om forslagene om å unnta skog fra priskontroll. *Aurskog Høland kommune* ser ingen ulempe ved et slikt unntak. De øvrige kommunene innenfor denne gruppen er negative til forslagene. *Rendalen kommune* er et eksempel på dette. Kommunen uttaler:

«Fjernes priskontrollen som har avkastningsverdi som utgangspunkt, åpnes det for kjøpere med andre motiver (egen rekreasjon, pengeplassering etc) enn verdiskapning basert på skog og utmarksressursene. Dette vil kunne redusere verdiskapningen, samt at det vil kunne redusere allmennhetens tilgang til tradisjonelle utmarksgoder som jakt, fiske etc. I tillegg vil det kunne redusere bosettingen ved at andelen utenbygds eiere øker.»

Tre av de 30 kommunene som har minst skogareal i landet har også uttalt seg om forslagene om å unnta skog fra priskontroll. Dette er *Sola kommune* som støtter forslagene, og *Herøy kommune i Møre og Romsdal* og *Randaberg kommune* som er negative.

Noen høringsinstanser som støtter forslagene til endringer eller som ikke direkte er negative til dem, begrunner sitt standpunkt med at forslagene ikke vil få særlig betydning i deres distrikt. *Fylkesmannen i Nordland*, *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* og *Løten kommune* er blant disse. *Løten kommune* uttaler:

«Å frita skogeiendommer for priskontroll vil uansett ha liten betydning i vårt område med overveiende andel bygdeallmenninger.»

En del høringsinstanser legger til grunn at priskontroll virker prisdempende, og er derfor negative til å oppheve priskontroll på skog, også ved erverv av ubebygde eiendommer. *Rennebu kommune* viser for eksempel til at prisutviklingen for jord fort kan eskalere hvis det ikke er priskontroll for ubebygde eiendommer. *Sarpsborg kommune* peker i tilknytning til dette spørsmålet på de ulemper som kan oppstå i tettstedsnære områder:

«Dersom det legges til grunn at det er ønskelig å medvirke til omsetning av eiendom for å oppnå større samsvar mellom eier- og bruks-

forhold, er det viktig at prisen på slik eiendom relateres til avkastningsverdien ved landbruksdrift. Uten denne bindingen vil prisnivået lett kunne drives oppover av kjøpsinteresser med andre hovedformål med ervervet enn ordinær landbruksdrift. Spesielt i pressområder som Sarpsborg vil denne effekten kunne bli betydelig. Alternativ 1 vil sannsynligvis medvirke til et prisnivå på denne typen eiendom som gjør det lettere for aktive bruk å erverve eiendommen som tilleggsareal.»

5) Følger for jordvern

Enkelte høringsinstanser som i hovedsak er negative til forslagene mener at unntak for priskontroll ved erverv av skog kan svekke jordvernet. *Norges Bondelag* uttaler blant annet:

«Det er videre sannsynlig at avvikling av priskontrollen i skog vil bidra til å øke avgangen av jordbruksareal, særlig i områder med gjennomgående små bruk (Agder, Vestlandet uten Rogaland og Nord-Norge). Dette har sammenheng med at det vil være mer innbringende å selge en utmarkseiendom til jakt, fiske og fritidsformål uten priskontroll, enn det er å selge eiendommen med jordbruksareal og priskontroll. Når det er få brukere igjen i et område synker etterspørselen etter tilleggsjord og grunneieren kan la innmarken gro til. Etter hvert går slike eiendommer over til å bli rene utmarkseiendommer.»

Også i uttalelsen fra *Ås kommune* er det vist til at unntak fra priskontroll kan føre til at dyrka jord blir tatt ut av drift.

6) Følger for forvaltningen og andre etaters virksomhet

Landbruksdirektoratet peker på at forslaget til unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer og forslaget om å beholde priskontrollen ved erverv av eiendommer med både jordbruksareal og skog, kan føre til flere søknader om fradeling til behandling i kommunene, og at den også vil bidra til uforutsette strukturendringer på den enkelte landbrukseiendom. Direktoratet peker også på at det kan bli mer utfordrende å praktisere reglene, noe som kan sette loven under press. Også noen andre høringsinstanser gir uttrykk for at forslagene innebærer at regelverket blir lett å omgå. *Ål kommune* er blant dem. Kommunen uttaler:

«Med det framlegget som ligg føre blir det lett å omgå regelverket. Dermed set ein i praksis heile priskontrollen ut av funksjon.»

Samferdselsdepartementet og Statens vegvesen har uttalt seg om eventuelle følger av forslagene om endring av reglene om priskontroll ved erverv av skog kan få følger for grunnerverv. *Samferdselsdepartementet* uttaler:

«Under henvisning til det ovenstående og vegvesenets vedlagte høringsuttalelse legger Samferdselsdepartementet til grunn at det er en viss risiko for at de foreslåtte endringene vil kunne medføre at det blir vanskeligere å oppnå minnelige avtaler ved grunnerverv, noe som vil kunne virke kostnadsdrivende, men at det ut over dette anses tvilsomt at de foreslåtte endringene vil påvirke erstatningsnivået.»

Vegdirektoratet uttaler på sin side samlet om forslagene til unntak fra konsesjonsplikt og forslaget om unntak fra priskontroll ved erverv av skog:

«Hva som blir konsekvensene for prisdannelsen av at en stor andel av landbrukseiendommene her i landet kan omsettes uten priskontroll, mener vi det ikke er så lett å forutsi. I sentrale strøk, hvor det er press i boligmarkedet, vil nok eiendomsprisene øke. Dette har sammenheng med at landbrukseiendommene ofte er attraktive bosteder. Men ut over dette er vi usikre på om det vil skje noen særlig stor økning. Etterspørselen etter landbrukseiendommer er begrenset i store deler av landet og vi har heller ikke inntrykk av at priskontrollen blir praktisert særlig strengt i dag. Antakeligvis vil vi få den største økning når det gjelder eiendommer som er attraktive til fritidsbruk. I den grad det vil skje en økning i eiendomsprisene er det et spørsmål om dette får noen konsekvenser for de erstatninger Vegvesenet må ut med i forbindelse med grunnerverv. Disse erstatningene kan utmåles enten etter salgsverdi (markedspris) eller bruksverdi, avhengig av hva som er høyest. Skjønnsrettene kommer så å si alltid til at bruksverdien er høyest og utmåler erstatning ut fra dette. Erstatningsnivået ved skjønn ligger høgt og vi har vanskelig for å tro at en i et marked med fri prisdannelse vil oppleve priser på landbruksareal som kommer opp mot dette nivået. At mindre priskontroll ved omsetning av landbrukseiendommer skal føre til noen generell økning i erstat-

ningsnivået ved grunnerverv, er derfor tvilsomt.»

5.5.3 Priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som ikke er rene skogeiendommer

5.5.3.1 Oversikt over høringsuttalelsene

Landbruks- og matdepartementet har mottatt 119 uttalelser som eksplisitt gjaldt alternativet om å innføre en arealgrense for priskontroll på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord ved erverv av ubebygd landbrukseiendom. 23 høringsinstanser støtter forslaget om å fastsette en arealgrense for priskontroll. 95 høringsinstanser er negative til en slik arealgrense, og mener loven bør være som den er med priskontroll ved alle konsesjonspliktige erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål.

5.5.3.2 Om endringsbehovet

Landbruksdirektoratet gir uttrykk for at det er behov for en arealgrense for priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer fordi en arealgrense vil kunne lette praktiseringen av reglene, og uttaler:

«Avgjørelsen av om en eiendom er bebygd eller ei kan by på vanskelige bevissspørsmål for forvaltningen. Forslaget innebærer at det ikke er nødvendig å ta stilling til om eiendommen er bebygd ved avgjørelsen av om det skal gjøres priskontroll. Dette innebærer en forenkling.»

Direktoratet viser for øvrig til at små, ubebygde eiendommer har mindre betydning med hensyn til matproduksjon, og at det derfor er et tilsvarende mindre behov for kontroll med omsetningen av dem. Eiendommene vil dessuten fortsatt være konsesjonspliktige selv om de er unntatt fra priskontroll, og reglene i jordloven om driveplikt og forbud mot omdisponering vil gjelde.

Flere høringsinstanser, både blant de som støtter og de som frarår en endring, gir uttrykk for at de fleste overdragelser av ubebygd landbrukseiendom trolig skjer med formål tilleggsjord eller -skog. Noen av dem som er negative til endringen, gir uttrykk for at dette vil kunne endre seg hvis det innføres et unntak fra priskontroll på skog. *Randaberg kommune* uttaler for eksempel:

«Til departementets antakelse om at formålet med erverv av ubebygd eiendom er å bruke

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

arealet som tilleggsgjord: Under dagens regelverk vil dette bli resultatet siden all ubebygde eiendom er underlagt konsesjon og priskontroll uavhengig av arealets størrelse. Uten dagens regelverk vil situasjonen bli en annen. Å opprettholde både konsesjon og priskontroll på ubebygde eiendommer, sikrer at næringen beholder eierskapet til ressursene i form av tilleggsgjord. Departementets mål om å forenkle regelverket slik at det blir likt både på bebygde og ubebygde eiendom er et blindspor som er stikk i strid med konsesjonslovens formål.»

Norges Bondelag ser ikke behov for noen arealgrense for priskontroll ved erverv av ubebygde landbrukseiendom. Bondelaget uttaler:

«Det vises til at slike arealer er særlig viktig i områder av landet med mindre bruk, der jordleieandelen også er høyest. En forutsetning for at disse eiendommene skal kunne øke arealene, er at tilgjengelige ressurser kan erverves til en pris som kan forsvares med grunnlag i landbruksdriften.»

Noen høringsinstanser mener at det ut fra rasjonaliseringshensyn er en fordel om omsetningen av ubebygde landbrukseiendommer øker. *Tvedestrand kommune* gir for eksempel uttrykk for at en arealgrense ved erverv av ubebygde landbrukseiendommer vil kunne føre til at det omsettes flere mindre eiendommer enn i dag. Kommunen støtter likevel ikke en arealgrense, men gir uttrykk for at endringer i andre virkemidler kan være mer effektive og at mange eiere har annen motivasjon enn salgssummens størrelse for å ta stilling til om de ønsker å selge. Kommunen uttaler:

«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.»

5.5.4 Andre forslag fra høringsinstansene

NORSKOG foreslår at kapitaliseringsrenten senkes til tre prosent.

5.6 Departementets vurderinger og forslag

5.6.1 Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll

5.6.1.1 Endringsbehovet – hva er problemet og hva vil vi oppnå

Priskontroll gjelder ved erverv av konsesjonspliktig eiendom som skal brukes til landbruksformål. Avgrensningen av hvilke eiendommer kontrollen gjelder for er blant annet fastsatt gjennom en rekke rundskriv, se omtale av reglene i kapittel 5.2.4. Dette gjør det vanskelig for den som skal selge eller kjøpe en eiendom å finne fram til hvilke regler som gjelder og om eiendommen kjøpet gjelder faller inn under priskontrollen eller ikke. Rammen for hva som bør bestemmes av departementet gjennom rundskriv og hva som bør forankres i lov, kan også bli uklar.

En lovbestemmelse eller forskrift som helt eller delvis avgrenser omfanget av priskontroll, kan gjøre reglene tydeligere og lettere tilgjengelig enn dagens ordning. Det vil være til gagn for både kjøpere og selgere av landbrukseiendom. Bruk av lovbestemmelse eller forskrift vil også bidra til klarere rammer for hva departementet kan bestemme. Forslaget om å innføre en forskriftshjemmel som avgrenser hvilke erverv priskontrollen skal gjelde for, har fått alminnelig tilslutning i høringen, se omtale av dette i kapittel 5.5.1. Landbruksdirektoratet og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder etterlyser i denne forbindelse ytterligere tiltak for å gjøre gjeldende regler lettere tilgjengelige, og nevner blant annet muligheten for å samle rundskrivene i ett skriv. Departementet mener at det som oppfølging av en eventuell lovendring, vil være aktuelt å gjennomgå rundskrivene om pris, og mener at det i den forbindelse bør tas stilling til om en ved å samle rundskrivene kan gjøre regelverket lettere tilgjengelig enn det er i dag.

5.6.1.2 Departementets forslag til løsning

I høringsnotatet foreslo departementet at arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygde landbrukseiendom skulle fastsettes i loven, mens det skulle fastsettes en hjemmel for forskrift som kan inneholde beløpsgrenser for priskontroll ved erverv av eiendommer med brukbart bolighus. Departementet oppfatter at denne løsningen har fått stor støtte i høringen, se omtalen i kapittel 5.5.1, og foreslår en slik løsning.

Arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygd eiendom og grensene for lovbestemt boplikt og odlingsjord er i dag sammenfallende. Departementet ser løsningen som tjenlig. Flere saksfelt innenfor det samme lovverket kan da ses i sammenheng, og reglene blir enklere.

Departementet mener derfor at det vil være uheldig å endre arealgrensen for priskontroll separat uten at endringen ses i sammenheng med tilsvarende lovbestemte grenser for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord. Departementet ser det heller ikke som påregnelig at det vil oppstå behov for å endre arealgrensene for priskontroll uavhengig av de øvrige arealgrensene. Arealgrensene ved lovbestemt boplikt og for odlingsjord er lovfestet, og departementet foreslår at også arealgrensene ved priskontroll bør gå direkte fram av loven, jf. forslag til endring i konsesjonsloven ny § 9 a første ledd. Departementets begrunnelse for forslaget innebærer at grensen for fulldyrka og overflatedyrka jord ved priskontroll eventuelt vil følge de nye arealgrensene for lovbestemt boplikt og odlingsjord, jf. forslaget om å heve denne grensen i kapittel 4.

Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med brukbart bolighus er imidlertid også knyttet til en beløpsgrense. Begrunnelsen for beløpsgrensen er at priskontroll bør kunne unnlates dersom prisen som betales ikke er høyere enn det som antas å være en nøktern boligpris i området der eiendommen ligger. Stortinget har ved sin behandling av Innst. 153 L (2015–2016) lagt til grunn at beløpsgrensen ved priskontroll skal beholdes og økes, jf. Stortingets anmodningsvedtak nr. 484. Departementet har gjennom rundskriv M-2/2016 fulgt opp Stortingets anmodning. Reglene blir imidlertid tydeligere og lettere tilgjengelig dersom de står i en lovt tekst eller en forskrift. Departementet mener at det ikke er ønskelig å lovfeste en beløpsgrense. Prisnivået på boligeiendom endrer seg over tid, og beløpsgrensen bør kunne justeres på en enklere måte enn gjennom lovendring. En illustrasjon på dette er at beløpsgrense som ble fastsatt i 2004, ble endret i 2010, 2012, og 2016. Departementet foreslår på denne bakgrunn og i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485, at det innføres en hjemmel i loven slik at departementet kan gi forskrift om beløpsgrense for priskontroll. Forslaget går fram av lovforslaget, konsesjonsloven, ny § 9 a andre ledd.

Beløpsgrensen bør som etter gjeldende løsning, knyttes til bebygd landbrukseiendom med brukbart bolighus.

5.6.2 Unntak fra priskontroll ved erverv av skog

5.6.2.1 *Endringsbehovet – hva er problemet og hva vil vi oppnå*

Priskontroll innebærer offentlig kontroll med erverv av landbrukseiendom. Formålet med priskontroll er å legge til rette for at eiendommer som skal nyttes til landbruk omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken, blant annet mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Formålet er også å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltds- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Den offentlige kontrollen skal bidra til at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Behovet for regler om priskontroll må bero på en avveining hvor formålet med kontrollen vurderes opp mot ulempene kontrollen kan føre med seg. Offentlig kontroll med pris innskrenker eierens valgmuligheter i forbindelse med salg. Eier kan ikke selge til den pris han eller hun vil, og kjøper kan heller ikke betale en høyere pris uavhengig av om kjøper selv mener at eiendommen kan forrente en høy pris. Kontrollen utgjør dessuten et usikkerhetsmoment i forholdet mellom kjøper og selger, og det tar tid og krever ressurser å gjennomføre den. Priskontroll hindrer dermed et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer, og kan medvirke til at en del eiere vegrer seg for å selge slik at dagens eiendoms- og bruksstruktur med mange små enheter opprettholdes. Priskontrollen er imidlertid ikke den eneste lovregelen som har innvirkning på eiendoms- og bruksstrukturen. Også odels-, konsesjonsplikt og boplikt har slik betydning, og dermed også betydning for omsetningsomfanget. Priskontrollen kan ut over å være omsetningsdempende, dempe eierens ønsker om å gjøre investeringer i driften fordi det er risiko for at han eller hun ikke får igjen investeringen ved et eventuelt salg. Manglende investeringer svekker driftsgrunnlaget på landbrukseiendommene.

Disse ulempene ved priskontroll er aktuelle for alle typer eiendom med priskontroll. Avveiningen av fordelene og ulempene ved å ha regler om priskontroll ved erverv av landbrukseiendom kan

imidlertid slå ulikt ut avhengig av hvilke ressurser eiendommen består av.

Gjennom Stortingets behandling av Prop. 124 L (2013–2014) er det lagt til grunn at reglene om priskontroll ved erverv av landbrukseiendom skal bestå, men regjeringen er bedt om å komme tilbake til Stortinget med forslag om unntak fra priskontroll ved erverv av skog. Næringskomiteens flertall uttalte i Innst. 153 L (2015–2016), side 9, følgende om behovet for endringer:

«*Flertallet* mener at for å øke utnyttelsen av den viktige ressursen skogråstoffet representerer, både til karbonbinding og som fornybart råstoff, er det viktig at skognæringen har rammebetingelser som gjør næringen konkurransedyktig. *Flertallet* ser at dagens konsesjonslovgivning legger begrensninger på en naturlig omsetning av skogeierdommer i Norge.

Flertallet mener derfor at problemstillingene ikke bare har en rent eiendomsrettslig side, men har konsekvenser for hele verdikjeden i form av lav avvirkning og manglende satsing på utvikling av «grønn industri» og bruk av biomasse.

Flertallet vil også minne om at skogbruket, til forskjell fra jordbruket, konkurrerer fritt i det internasjonale markedet med produktene sine. Mange av rammebetingelsene som skognæringen må forholde seg til, er imidlertid tilpasset jordbruket og virker dessverre mot økt aktivitet i skogbruket.»

Unntak i tråd med Stortingets anmodninger vil bidra til forenkling i regelverket og redusert byråkrati. Den enkelte grunneier får dessuten større råderett over egen eiendom. Regjeringen har i Meld. St. 6 (2016–2017) *Verdier i vekst – Konkurransedyktig skog- og trenæring*, påpekt at den fragmenterte eiendomsstrukturen i skogbruket er utfordrende for lønnsomheten i næringen samtidig som betydningen av skoginntekten kan være marginal for mange skogeiere. Regjeringen la til grunn at det bør legges til rette for økt omsetning og bedre arrondering av landbrukseiendommer slik at eiendomsstrukturen på sikt kan endres i retning av mer rasjonelle driftsenheter.

I løpet av det siste tiåret er det vedtatt en rekke endringer i lovgivningen for å stimulere til økt omsetning av landbrukseiendom. Blant annet er reglene om priskontroll endret flere ganger med tanke på å få flere eiendommer på salg på det åpne markedet. Enkelte høringsinstanser, for eksempel Eidsvoll kommune, gir uttrykk for at priskontrollen ved erverv av skog ikke demper omsetningen

av skog, se kapittel 5.5.2.2. Departementet er, som Landbruksdirektoratet viser til i sin uttalelse referert i kapittel 5.5.2.2, klar over at det ikke foreligger forskning eller undersøkelser som viser at priskontroll virker hemmende på omsetningen av skogeierdommer. Det er imidlertid anerkjent økonomisk teori at tilbudet øker dersom prisen øker. Det er derfor grunn til å anta at økt pris for skogeierdommer også vil føre til at flere tilbyr eiendommene for salg. Det kan være mange ulike grunner til at en eier av landbrukseiendom velger å bli sittende med eiendommen sin eller selge. Selv om forskning viser at følelsene eieren har for eiendommen er en sterk motivasjonsfaktor¹, kan også prisen som kan oppnås ved salg ha mye å si. I en spørreundersøkelse gjennomført av Fylkesmannen i Møre og Romsdal i 1998² oppga 39 prosent av de spurte grunneierne at prisen ved salg til jordbruksformål var for lav til at de ønsket å selge. Departementet mener dette viser at det er grunn til å tro at et unntak fra priskontroll også ved erverv av skog, kan åpne for omsetning av flere skogeierdommer enn i dag.

I Prop. 124 L (2013–2014), kapittel 7.3, har departementet redegjort for omsetningsområdet for bebygde landbrukseiendommer fordelt på eiendommer over og under arealgrensene for priskontroll. Det går fram av proposisjonen at omsetningen av eiendommer under arealgrensene for priskontroll økte i de senere årene, mens tendensen ikke var den samme for omsetning av eiendommer over arealgrensene. Departementet antar at dette generelle bildet av omsetning av landbrukseiendom er dekkende for omsetning av skog. Det innebærer at omsetningsområdet må antas å øke dersom det gjøres unntak fra priskontroll. Det er usikkert hvor stor økningen vil kunne bli. Unntak fra priskontroll for skog kan sammen med andre tiltak for å løse opp i eierstrukturen, åpne for et større utbud av skog. Den som kjøper skog kan være mer interessert i å drive skogbruk og annen næring enn den som selger og ønsker å gå ut av næringen. Skog som omsettes vil dessuten ofte bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet. Økt omsetning av

¹ Flemsæther, Storstad og Kroken (2011): Det handler om følelser. Rapporten gjaldt de ca. 34 500 landbrukseiendommer som var bebygde med bolighus, men manglet fast helårs bosetting. I rapporten er det vist til at forhold knyttet til lov og regelverk som boplikt, prisregulering og kommunale reguleringsplaner er av underordnet betydning for at ubebodde eiendommer ikke lyses ut for salg. Rapporten konkluderer med at det er følelsesmessige grunner til at eiendommen forblir i eiers eie.

² Frivillig omsetning av landbrukseiendommer, Rapport fra prosjektet: "Metodar for jordformidling", 1998

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

skog kan derfor føre til økt avvirkning og økte investeringer i planting og ungskogpleie. Dette kan over tid føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større skogeiendommer. Departementet viser til uttalelsene i kapittel 5.5.2.2. fra NORSKOG og Norges Skogeierforbund som understreker viktigheten av at aktiviteten i skogen øker.

Sammenhengen mellom skogeiendommens størrelse og avvirkningen på den er belyst i en rapport fra Norsk institutt for skog og landskap (nå NIBIO) fra 2006³. Rapporten viste at det historisk var lavere relativ avvirkning på de små eiendommene enn de større, og at mulighetene for å øke avvirkningen framover var knyttet til de minste eiendommene. Departementet legger dette til grunn, og mener at dette viser at det er behov for å legge til rette for endringer i eiendoms- og bruksstrukturen i skogen. Økt utbud av skogarealer kan føre til at eiendommen omsettes som selvstendig enhet, men det kan også føre til at det blir enklere å få kjøpt skog som kan legges til en skogeiendom som eies fra før slik at skogarealene over tid kan bli større enn de er i dag. Strategigruppen SKOG22 viser i sin rapport til at dagens eiendomsstruktur er en utfordring for næringen, og det er blant annet lagt vekt på at eiendomsstrukturen bidrar til mindre effektiv skogsdrift. I NORSKOGs uttalelse, se omtale av denne i kapittel 5.5.2.2 er det også lagt vekt på at eiendomsstrukturen i skog med mange små enheter hemmer logistikken i skogen. Dette fører til høyere kostnader enn nødvendig i forbindelse med ulike aktiviteter som vegbygging, planting og avvirkning.

Flere høringsinstanser har lagt vekt på at skog- og jordbruk har ulike markedsmessige vilkår og dermed behov for ulike rammevilkår for utviklingen av næringene. Se for eksempel uttalelsene fra fylkesmennene i Hordaland og Østfold som er gjengitt i kapittel 5.5.2.2. Departementet er enig i dette. Forskjellene kan begrunne at en tar i bruk ulike virkemidler ved erverv av jord enn ved erverv av skog, for eksempel at reglene om priskontroll er forskjellige.

Enkelte høringsinstanser som for eksempel Trondheim kommune som er referert i kapittel 5.5.2.2, har gitt uttrykk for at et unntak fra priskontroll ved erverv av skog ikke er et egnet virkemiddel for å bedre rammebetingelsene i skognæringen. Departementet legger til grunn at en ved

ulike virkemidler må legge til rette for å løse de utfordringene skognæringen står overfor. Regjeringens politikk knyttet til bruk av slike virkemidler går fram av Meld. St. 6 (2016–2017) *Verdier i vekst – Konkurransedyktig skog- og trenæring*. Et unntak fra reglene om priskontroll ved erverv av skog åpner imidlertid for at næringen over tid kan utvikle seg i riktig retning.

5.6.2.2 Løsninger – Departementets utgangspunkt

Behovet for endringer som er beskrevet i kapittel 3.3 og 5.6.2.1 gjør det nødvendig å gå nærmere inn på hvordan grensen bør trekkes med hensyn til hvilke erverv som bør unntas fra priskontroll.

Departementet legger til grunn at behovet for endring gjelder skog, og er på dette punktet enig med Norges Skogeierforbund i at det er stor forskjell på jord og skog, og at det kan være nødvendig med andre regler for jord- enn for skogeiendommer, se uttalelse fra Norges Skogeierforbund i kapittel 5.5.2.3. Departementets vurdering av de eventuelle følgene et slikt skille mellom jord og skog når det gjelder priskontroll kan føre til, går fram av kapittel 5.6.2.3.

Priskontroll gjelder ved erverv av konsesjonspliktig eiendom som skal brukes til landbruksformål. I høringsnotatet la departementet til grunn at de fleste erverv i landbruket gjelder hele selvstendige eiendommer, slik at hele eiendommen får ny eier. Eiendommene som erverves kan for eksempel bestå av en skogteig eller et jordbruksareal, eller de kan bestå av flere arealkategorier samtidig. Kjøpekontrakten gjenspeiler hva som erverves. Gjelder kontrakten en eiendom med flere arealkategorier, eller en eiendom med bebyggelse, reflekterer kjøpesummen verdien av jord, skog og bygninger samlet. Det kan tenkes at verdien av for eksempel skog eller bygninger er særlig angitt i kjøpekontrakten, men det er ikke vanlig. Enkelte selgere har innhentet takstdokumenter, men slike dokumenter er ikke avgjørende for den prisen partene til syvende og sist inngår avtale om. Sammenhengen mellom erverv av jord, skog og bygninger i én avtale og med én samlet kjøpesum som er avtalt mellom partene, gjør at forvaltningen ikke uten videre kan gripe inn i avtalen og overprøve prisen for deler av den, og samtidig unnlate slik overprøving for en annen del. Høringsinstansene har ikke hatt merknader til denne virkelighetsbeskrivelsen, og departementet legger den til grunn ved vurderingen av hvilke endringer i reglene om priskontroll som er aktuelle.

³ Vennesland, Hobbelsstad, Bolkesjø, Baardsen, Lileng og Rolstad: Skogressursene i Norge 2006. Muligheter og aktuelle strategier for økt avvirkning.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Unntak fra priskontroll slik Stortinget har bedt om, innebærer ikke at et konsesjonspliktig erverv unntas fra søknadsbehandling. Kommunen kan i forbindelse med søknaden om konsesjon blant annet avslå den eller sette vilkår for konsesjon for å ivareta de samfunnshensyn konsesjonsloven tar sikte på. Unntak fra priskontroll innebærer følgende at andre viktige samfunnsinteresser fortsatt skal vurderes ved konsesjonsbehandlingen.

Forslagene til endring av reglene om priskontroll ved erverv av skog bør ses i sammenheng med forslaget i kapittel 6 om å fastsette unntak fra pliktene om å søke samtykke til deling og konsesjon ved erverv av tilleggsjord. Velger eieren å dele fra og selge eiendommen på denne måten, blir det ingen priskontroll ved kjøpers erverv. Forslagene bør dessuten ses i sammenheng med forslagene i kapittel 4 om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt og boplikt. Er den ervervede eiendommen under arealgrensen er det heller ikke aktuelt med priskontroll.

5.6.2.3 Rene skogeiendommer

Ved erverv av rene skogeiendommer, dvs. eiendommer med produktiv skog, men helt uten jordbruksareal, er det i dag priskontroll hvis eiendommen er bebygd og består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Ved erverv av en ubebygd ren skogeiendom er det priskontroll uavhengig av arealets størrelse. Stortinget har bedt regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

Departementet legger, som NORSKOG har lagt vekt på i sin uttale gjengitt i kapittel 5.5.2.2, til grunn at et unntak fra priskontroll ved erverv av bebygde og ubebygde rene skogeiendommer, kan åpne for at flere skogeiendommer omsettes. Se departementets vurderinger av dette i kapittel 5.6.2.1. Skog som omsettes vil ofte bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet. Økt omsetning av skog kan derfor føre til økt avvirkning og økte investeringer i planting og ungsogpleie. Det kan over tid føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større skogeiendommer. Se også høringsuttalelsene som er referert i kapittel 5.5.2.3 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sarpsborg kommune som begge tar opp dette spørsmålet i tilknytning til rene skogeiendommer. Dette taler for at rene skogeiendommer bør unntas fra priskontroll.

Flere fylkesmenn, blant andre fylkesmennene i Aust- og Vest-Agder, Hedmark og Oppland viser til at bortfall av priskontroll ikke vil bidra til å

sikre skognæringens utfordringer. En rekke høringsinstanser, blant andre fylkesmennene i Hordaland og Østfold peker ellers på at de samme hensynene ikke gjør seg gjeldende for rene skogeiendommer som for andre eiendommer med jordbruksareal, se høringsuttalelsene som er gjengitt i kapittel 5.5.2.2. Departementet er enig i at de to næringene opererer under ulike markedsbetingelser, og i at det er flere forhold enn lovbestemt priskontroll ved erverv av konsesjonspliktige rene skogeiendommer som har betydning for skognæringens utfordringer med hensyn til kapitaltilgang, investeringsvilje osv. Departementet vil peke på at de rene skogeiendommene er en gruppe eiendommer hvor et eventuelt unntak vil kunne få betydning for et ikke ubetydelig omfang skogeiendommer. Det går fram av kapittel 5.3.3 at det i 2015 var 13 220 rene skogeiendommer i landet, og at hovedtyngden av dem var eiendommer med mindre enn 500 dekar produktiv skog. I kapittel 5.3.3 går det videre fram at det totalt var 5 183 800 dekar produktiv skog på disse eiendommene og at skogen på de rene skogeiendommene utgjør i overkant av sju prosent av det totale skogarealet. Hyppigere omsetning innen denne eiendomsgruppen kan åpne for bedre utnyttelse av de samlede skogressursene i landet enn i dag. Departementet mener derfor at det er viktig å legge reglene til rette for økt omsetning av rene skogeiendommer, enten som selvstendig enhet eller som tillegg til eksisterende bruk.

Mange høringsinstanser – både blant dem som støtter en endring og blant dem som frarår endring – gir uttrykk for at bortfall av priskontroll vil føre til høyere overdragelsespriser, og en del gir uttrykk for at en slik prisstigning er uheldig.

Departementet har merket seg at en del høringsinstanser gir uttrykk for at et unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer kan føre til at flere enn i dag ved et eventuelt salg av eiendommen sin, vil ønske å dele fra skogen og selge den separat for å oppnå en høyere salgspris, se kapittel 5.5.2.3. Mange høringsinstanser anser økt press på deling som en uheldig følge av å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll. Se som eksempel uttalelsene fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Fylkesmannen i Telemark som begge gir uttrykk for at et skille kan få uheldige følger for rekrutteringen til landbruket. Departementet antar som høringsinstansene at flere enn i dag kan ønske å dele fra skogen, men ser det ikke som påregnelig at slik fradeling vil få et stort omfang, heller ikke at fradelingen vil få uheldige følger for rekrutteringen til landbruket mer gene-

relt. Departementet har følgende kommentar til det påregnelige omfanget:

- Den store prisforskjellen for vanlige landbrukseiendommer med skog, bolighus og driftsbygninger, ligger ikke i separat salg av skogen, men i separat salg av bygningene, fordi de ofte kan ha høy verdi. På grunn av differansen i pris med eller uten bygninger antar departementet at slik fradeling i mange tilfeller vil være mer aktuelt enn fradeling av bare skogarealet. Endringen av jordloven § 12 i 2013 åpner for å gi tillatelse til slik fradeling dersom delingen blant annet kan føre til driftsmessig god løsning for naboeiendom som erverver tilleggsjord.
- Hvis eieren ikke ønsker å selge bebyggelsen, men selge skogen separat uten at det skjer i tråd med forslaget i kapittel 6 som gjelder salg og kjøp av tilleggsjord og skog, må han søke delingssamtykke etter jordloven § 12. Ved kommunens behandling av søknaden skal det tas hensyn til om delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Selv om noen flere enn i dag skulle ønske å dele fra skogen sin, behøver det ikke få uheldige følger for landbruket, herunder rekrutteringen til næringen. Ulempen ved at flere kan ønske å søke delingstillatelse kan imidlertid, slik Landbruksdirektoratet er inne på i sin uttalelse, se kapittel 5.5.2.3, føre til at kommunen får noen flere søknader om deling enn før. Departementet mener at de samfunnsmessige fordelene ved å fastsette et unntak fra priskontroll for rene skogeiendommer er større enn ulempene ved at kommunene risikerer å motta noen flere søknader.

Mange høringsinstanser legger til grunn at unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer vil føre til at prisnivået for landbrukseiendommer generelt vil øke. Departementets vurderinger knyttet til en antatt prisutvikling ved erverv av ordinære landbrukseiendommer med jord, skog og bebyggelse går fram av kapittel 5.6.2.4. Ved erverv av rene skogeiendommer, i hvert fall eiendommer uten bebyggelse, er situasjonen en annen. I slike tilfeller legger departementet til grunn at prisnivået både med og uten priskontroll som regel må påregnes å gjenspeile eiendommenes avkastningsverdi. Dette vil være tilfelle for ca. 6 060 ubebygde rene skogeiendommer, se kapittel 5.3.3.

Mange høringsinstanser som er negative til å gjøre unntak fra priskontroll ved erverv av skog, gir uttrykk for at hvis priskontrollen faller bort for skog, vil konkurransen om areal til andre formål

enn skogsdrift øke. Se som eksempler uttalelsene fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, og kommunene Askim, Skedsmo, Våler, Bamble, Frogn, Sirdal, Tvedestrand, Tynset og Ås som er gjengitt i kapittel 5.5.2.3. De gir uttrykk for at det er påregnelig at det vil bli etterspørsel etter skogeiendommer til henholdsvis jaktformål, utbyggingsformål og alminnelig friluftsliv, og at slik etterspørsel kan føre til at prisene for skog øker uten at prisøkningen reflekterer den avkastningen skogen kan gi. Departementet er klar over at ulike kjøpere kan ha ulike motiver for å overta en eiendom, og at disse motivene ikke alltid oppgis til kommunen i forbindelse med søknad om konsesjon. Dette må antas å være tilfelle både slik reglene er i dag og slik reglene eventuelt vil bli etter en eventuell endring, dvs. uavhengig av om det er priskontroll ved ervervet eller ikke. Hvis erververen har en annen motivasjon enn skogsdrift, kan det nok under tiden føre til at kjøpesummen vil overstige verdien av det avkastningen fra skogen kan gi ved normal drift. Denne prisen gjenspeiler da i tillegg den verdien kjøper legger på de andre godene i skogen, som for eksempel jaktmuligheter. Det er imidlertid ikke grunnlag for å si at denne kjøperen vil drive et mindre aktivt skogbruk enn om prisen bare reflekterte avkastningen fra skogbruket.

Departementet har merket seg at en del høringsinstanser gir uttrykk for at et unntak fra priskontroll ved erverv av skog kan få betydning for rekrutteringen til landbruket mer generelt fordi prisnivået vil øke også ved familieoverdragelser. Se som eksempel uttalelsene fra Fylkesmannen i Rogaland og Larvik kommune som er referert i kapittel 5.5.2.3. Departementet ser ikke bort fra at unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer kan føre til at prisnivået ved overdragelse av slik eiendom øker ved familieoverdragelse. Antallet rene skogeiendommer går fram av kapittel 5.3.3. Figur 5.4 viser at 26 prosent av disse eiendommene har et produktivt areal på mindre enn 500 dekar slik at det verken vil være boplikt eller odell på dem etter gjeldende regler. Dette innebærer at antallet rene skogeiendommer med et visst produksjonsomfang hvor prisnivået kan påregnes å øke ved familieoverdragelser og arv, må antas å være lavt. Ved overdragelse av eiendommer over arealgrensen for boplikt og odell og hvor det er hevdet odell på eiendommen, gir reglene i odelsloven §§ 49 og 56 en referanseramme for prisen ved familieoverdragelsene. Disse reglene bygger på at eiendommen skal verdsettes ut fra bruksverdi til landbruk. Departementet antar at mange større rene skogeiendommer vil være omfattet av disse reglene ved over-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

dragelse slik at en eventuell økning i pris på grunn av unntak fra priskontroll ved erverv av skog, heller ikke kan påregnes å bli nevneverdig stor innenfor denne eiendomsgruppen. Etter departementets syn er hensynet til at nær slekt eller odelsberettiget skal kunne overta til en lavere pris etter dette ikke av tilstrekkelig omfang eller tyngde til at priskontrollen bør beholdes for rene skogeiendommer.

En del høringsinstanser har gitt uttrykk for at unntak fra priskontroll ved erverv av skog åpner for spekulasjon i skogeiendom, og for at eiendommene kan eies av utenbygdsboende uten tilknytning til bygda. Enkelte er opptatt av hvilke følger dette kan få for bosettingen. Se i den forbindelse uttalelsene fra kommunene Steinkjer, Stranda, Tynset, Ørland og Bjugn i kapittel 5.5.2.3. Statistikken i kapittel 5.3.3 viser at antallet rene bebygde skogeiendommer var 7 160 eiendommer. Potensialet for bosetting på eiendommene må antas å være lavere, idet ikke alle de bebygde eiendommene er bebygde med bolighus. Statistikken viser videre at 1 160 eiere av rene skogeiendommer i 2015 bodde på eiendommen, mens ca. 3 850 bodde i den kommunen eiendommen lå. Selv om forslaget om å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll legger til rette for et større utbud av eiendommer, har departementet derfor liten grunn til å tro at forslaget får nevneverdig betydning for bosettingen. Økt konkurranse fra utenbygdsboende kan imidlertid i enkeltsituasjoner føre til at lokale bønder som ønsker tilleggskog, må betale en høyere pris for skogen enn etter gjeldende regler. Hvis skogen overdras til utenbygdsboende, svekkes mulighetene for at lokale næringsdrivende får styrket driftsgrunnlaget på den aktuelle eiendommen. Departementet antar at det sjelden vil være aktuelt for den lokale bonden å flytte fra eiendommen sin fordi utenbygdsboende vinner i konkurransen om å kjøpe mer skog. Etter departementets syn bør ikke risikoen for at et unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer vil svekke bosettingen tillegges så stor vekt at priskontrollen bør beholdes på disse eiendommene.

Norges Skogeierforbund har i sin høringsuttalelse pekt på at forholdene for jordbruk og skogbruk er forskjellige avhengig av geografisk beliggenhet, og dette kan tale for at regelverket beholdes i noen regioner, men ikke i andre. Statistikk og høringsuttalelser kan belyse de geografiske og naturbetingede forskjellene det her er snakk om. Figur 5.3 viser den fylkesvise fordelingen av rene skogeiendommer. De fleste eiendommene ligger i Hedmark, Buskerud, Nordland og Telemark. Det

er færrest eiendommer i Finnmark, Sogn- og Fjordane, Rogaland og Vestfold. Høringsuttalelsene reflekterer i noen grad at rene skogeiendommer fordeler seg ulikt i ulike deler av landet, blant andre uttaler kommunene Klepp, Sandnes, Sola, Herøy og Radøy at de har få slike eiendommer i sin kommune. Se kapittel 5.5.2.3 punkt 4. Løten kommune som er en kommune med mye skog, uttaler imidlertid det samme, og viser til at årsaken er at skogen i kommunen ligger i allmenning. Uttalelsene viser at forslaget om å unnta rene skogeiendommer fra reglene om priskontroll vil kunne få forskjellig betydning for omsetning og investeringer i ulike deler av landet.

Departementet har merket seg at mer enn halvparten av de kommunene som har størst skogareal i landet har uttalt seg om forslaget til å fastsette unntak fra reglene om priskontroll, og at hovedtyngden av disse kommunene er negative til forslaget.

Norges Bondelag viser i sin uttalelse til at et unntak fra priskontroll ved erverv av skog kan svekke jordvernet fordi det vil være mer innbringende å selge eiendommen til jakt, fiske og fritidsformål uten priskontroll enn å selge til jordbruksformål med priskontroll, se kapittel 5.5.2.3 punkt 5). Departementet kan ikke se at denne uttalelsen har relevans for til et unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer.

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodning at det gjøres unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer. Forslaget gjelder uavhengig av om eiendommen er bebygde eller ikke. Som vist i kapittel 5.3.3 er de fleste bebygde rene skogeiendommer allerede etter dagens arealgrensener unntatt fra priskontroll. Forslaget innebærer at 6 060 ubebygde og 1 410 bebygde eiendommer som etter dagens regler har priskontroll, ikke lenger vil være gjenstand for priskontroll selv om de erverves av noen som verken er nær slekt eller er odelsberettigede.

5.6.2.4 *Bebygde eiendom med jord og/eller skog – unntatt ren skogeiendom*

Utgangspunkt

Ved erverv av bebygde eiendommer med både jord og skog er det i dag priskontroll hvis eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Er eiendommen bebygde med bolighus som har en brukbar beboelsesstandard, er det likevel ikke priskontroll hvis samlet kjøpesum er under 3,5 mill. kroner, jf. kapittel 5.2.4 og figur

5.1. Stortinget har bedt regjeringen om å utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler (Vedtak nr. 490).

Stortingets anmodningsvedtak omfatter etter sin ordlyd både bebygde og ubebygde eiendommer. Rettstilstanden er ulik for bebygde og ubebygde eiendommer. Departementets vurderinger som særlig gjelder de ubebygde eiendommene, er derfor tatt inn i et eget kapittel, se kapittel 5.6.3.

Sammenheng mellom unntak fra priskontroll og endringer i prisnivået

Departementet legger til grunn at et unntak fra priskontroll ved erverv av eiendom med jord- og skogareal (kombinerte jord- og skogbrukseiendommer) kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer rent generelt. Se departementets vurderinger knyttet til reglene om priskontroll og omsetning av fast eiendom i kapittel 5.6.2.1. Se også departementets vurderinger av dette spørsmålet i Prop. 124 L (2013–2014) som inneholdt forslag om å oppheve priskontrollen. Oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 486, nr. 487 og nr. 489 om unntak fra konsesjonsplikt i kapittel 4 og kapittel 6 hviler blant annet også på dette utgangspunktet. Departementet har merket seg at mange høringsinstanser gir sin tilslutning til dette, men at mange samtidig mener at opphevelse av priskontroll eller unntak fra slik kontroll vil føre til at prisnivået for landbrukseiendommer generelt vil øke. Se for eksempel uttalelsen fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som er gjengitt i kapittel 5.5.2.3. Fylkesmannen viser til sine erfaringer med at priskontrollen ble opphevet for rene utmarkseiendommer uten verken jordbruksareal eller skog. Se videre i samme kapittel uttalelsene fra kommunene Askim, Skedsmo og Våler som er opptatt av at eiendommene kan bli gjenstand for spekulasjon, oppkjøp til utbyggingsformål og som kapitalplassering.

Departementet beskrev i Prop. 124 L (2013–2014), side 18, sammenhengen mellom priskontroll og prisutviklingen ved erverv av landbrukseiendom. Departementet mener at denne beskrivelsen er dekkende også i dag, og at den bør danne utgangspunktet for vurderingen av et eventuelt unntak i tråd med anmodningsvedtak nr. 490 fra Stortinget.

Departementet viste i proposisjonen til at prisøkningen ved erverv av bebygde eiendom i perioden fra 2000 til 2012 var større på eiendommer med priskontroll enn på eiendommer uten pris-

kontroll. Det kunne derfor reises spørsmål ved om og i tilfelle hvor stor den prisdempende effekten av priskontroll var i den aktuelle perioden. Prisøkningen var imidlertid særlig stor i tettstedsnære områder der høy pris på grunn av boverdi også var aktuelt. Departementet la til grunn at det var usikkert om reglene var prisdempende. Departementet uttalte videre:

«Det foreligger ingen undersøkelser som viser klart hvordan prisdannelsen skjer ved overdragelse av landbrukseiendom siden dette vil variere mellom ulike eiendommer. Departementet vil derfor skissere to typetilfeller for å belyse sammenhengen mellom priskontroll og prisdannelse slik regelen er i dag.

- Priskontroll gjelder ved få erverv av konsesjonspliktig bebygde eiendom. For disse ervervene har priskontroll betydning bare der markedsverdien uten priskontroll ellers ville ligget over det som ville kunne godtas med priskontroll. Priskontroll har da direkte betydning for prisfastsettelsen.
- Lovverket (prinsippene for taksering ved odelsløsning og verdsettingsprinsippene for priskontroll etter konsesjonsloven) danner samlet en ramme som indirekte kan ha betydning for omsetningsprisen ved overdragelser i forbindelse med arv og skifte mellom nærstående; dvs. den største omsetningsgruppen for landbrukseiendom, se omtale i kapittel 3.1.. Ved slike overdragelser er det grunn til å tro at omsetningsprisen i mange tilfeller fastsettes ut fra at den som overtar skal ha råd til å være eier. Ligger eiendommen i attraktive områder for bolig- eller fritidsbruk, kan også forholdet til de øvrige barna være en sentral faktor ved fastsettelse av overdragelsesprisen. Samlet sett antar departementet at det er lite grunnlag for å hevde at priskontroll har selvstendig betydning for prisdannelsen ved overdragelser innad i familien i forbindelse med generasjonsskifter.»

Departementet antok at eventuell opphevelse av regelen om priskontroll ville få følgende innvirkning på framtidig prisutvikling:

«Spørsmålet som må stilles, er om opphevelse av priskontrollen vil kunne føre til en merkbar generell prisøkning som ellers ikke ville funnet sted dersom priskontrollen beholdes.

Der den alternative verdien til andre bruksformål er høy, for eksempel ved overdragelse

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

av areal eller bebygd eiendom i attraktive distriktsområder som påregnelig kan tas i bruk til fritidsformål, eller eiendommer hvor boverdien er svært høy, mener departementet, som Fylkesmannen i Aust-Agder, at omsetningsprisene kan tenkes å øke. Departementet er enig med Fylkesmannen i Buskerud som viser til at avkastningsverdien trolig vil være et sentralt moment for kjøper av tilleggsjord. Også eventuelle marginalverdier ved tilleggsjordkjøpet er aktuelle i den sammenheng.

Det er på det rene at forventet framtidig støtte er et element i den lønnsomhetsvurderingen som en kjøper vil foreta ved vurdering av prisen han eller hun er villig til å gi for en landbrukseiendom...

Også prisen på skogeiendommer vil variere ut fra kjøpers vurdering av avkastningsverdien. Skogbruket har gjennomgått store endringer de siste ti årene, og dagens eiendomsstruktur er ikke tilpasset en moderne driftsform. En kjøper av en skogeiendom vil derfor verdsette eiendommen ut fra dens verdier, men i tillegg vurdere den sammen med andre eiendommer kjøperen måtte ha. Dette gir retningslinjene til en viss grad anledning til. Hvilken effekt opphevelse av priskontroll vil få for slike marginalvurderinger ved kjøp av tilleggsjord og skog er usikkert.

De foreliggende statistiske opplysningene er ikke entydige. Etter en samlet vurdering av det som foreligger legger departementet til grunn at det er usikkert om priskontrollen slik den er utformet i dag er egnet til å dempe eventuell prisøkning ved erverv av både bebygd eiendom og ubebygd eiendom.»

Departementet legger ovenstående vurdering til grunn når det gjelder sammenheng mellom priskontroll og prisutvikling, og mener at vurderingene også er aktuelle når spørsmålet gjelder en avveining av om det skal fastsettes unntak fra kontrollen.

Departementet har merket seg at flere høringsinstanser gir uttrykk for at priskontrollen har betydning for eierskifte i nært slektskap. Se for eksempel uttalelsene fra Larvik kommune og Fylkesmannen i Rogaland som begge er omtalt i kapittel 5.5.2.3. Fylkesmannen i Rogaland gir dessuten uttrykk for at priskontrollen kan ha en konfliktdempende effekt ved slike eierskifter.

Bebygde eiendommer med jord- og skogareal

Med bakgrunn i Stortingets anmodningsvedtak har departementet vurdert å unnta skogen på bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord fra priskontroll. Departementet vil presisere at den næringsmessige bruken av de fleste av disse eiendommene er en annen enn for de rene skogeiendommene hvor skogsdriften er det sentrale. En del bebygde landbrukseiendommer med både jord og skog erverves antakelig som tilleggsjord med jordbruksdrift for øyet, mens andre erverves enten til boligformål, eller for å bli drevet som selvstendig enhet. Forholdet mellom jord- og skogarealene varierer fra eiendom til eiendom. Dette er også kommentert av enkelte høringsinstanser, se for eksempel uttalelsen som er referert i kapittel 5.5.2.2 fra Fylkesmannen i Rogaland.

Departementet oppfatter at Stortingets anmodningsvedtak er begrunnet ut fra et ønske om at selv om skogen skal unntas fra priskontroll, skal det være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike «kombinerte» eiendommer med både jord og skog. Dersom skogen unntas fra priskontroll på eiendommer med både jord og skog, ville det imidlertid bli mulig for kjøper og selger å avtale at store deler av kjøpesummen refererer seg til skogens verdi, mens «resten» er verdien av jordbruksareal, andre ressurser og bygninger som skal prisvurderes. Departementet ga i høringen uttrykk for at det ville bli svært krevende for praktiseringen å gjøre unntak fra priskontroll på skog og samtidig ha priskontroll på de øvrige ressursene på eiendommen. Departementet oppfatter at denne vurderingen har stor støtte i høringen, herunder blant kommuner og fylkesmenn som behandler konsesjonssaker. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane er blant disse, se omtale av uttalelsen i kapittel 5.5.2.3. Fylkesmannen støtter forslaget til et unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, men frarår endring av reglene for priskontroll ved erverv av landbrukseiendommer med både jord og skog. Fylkesmannen gir uttrykk for at et unntak fra priskontroll for skog på eiendommer med både jord og skog vil åpne for omgåelse av reglene. Departementet er enig i det. Selv om kommunen skulle mene at den avtalte fordelingen av kjøpesummen ikke er den reelle avtalen partene imellom, kan den ikke uten videre overprøve partenes egne utsagn om hva avtalen går ut på. Et unntak fra verddivurderingen for skog vil derfor gjøre det nødvendig å gi regler om at kommunen enten kan vedta å omfordele verdier innenfor avtalen, dvs.

forandre avtalen partene har inngått seg imellom, eller begjære rettslig skjønn for å få fastsatt den reelle verdien av skogen og deretter ta stilling til om prisen er for høy for hele eiendommen. Dette vil være kostnadskrevenende ordninger både for forvaltningen og avtalepartene, og det ville forsinke gjennomføringen av ervervet med de ulemper det kan få for partenes økonomi, drift av eiendommen og usikkerhet om hvordan det endelige resultatet ville kunne bli.

Departementet har også merket seg at noen høringsinstanser, for eksempel Fylkesmannen i Rogaland, se omtale i kapittel 5.5.2.2, viser til at skogen har begrenset betydning for pris fordi jordbruksdelen på de fleste gårdene er viktigere enn skogbruksdelen økonomisk. Dette er nok særlig tilfelle i jordbruksfylket Rogaland, men er etter departementets vurdering trolig dekkende også for langt de fleste landbrukseiendommene i landet.

Departementet foreslår på denne bakgrunn ikke regler om unntak for priskontroll på skog ved erverv av bebygde landbrukseiendom med både jord og skog.

Flere høringsinstanser har sett forslagene til endringer for rene skogeiendommer og løsningen for eiendommer med både jord og skog i sammenheng, og peker på at sammenhengen mellom de to forslagene vil kunne føre til et press på at flere eiere vil ønske å dele fra skogen. Se for eksempel uttalelsene fra Fylkesmannen i Østfold referert i kapittel 5.5.2.2, og Larvik kommune referert i kapittel 5.5.2.3. Departementets vurderinger knyttet til dette spørsmålet går fram av kapittel 5.6.2.3.

Departementet er kjent med at NORSKOG i 2015 lanserte et forslag om at priskontroll burde kunne unnlates ved erverv av eiendommer hvor maksimalt 10 prosent av den totale eiendommen er fulldyrka eller overflatedyrka jord⁴. Forslaget innebar at det ikke skulle fastsettes noen arealgrense. Departementet avviste forslaget i høringsnotatet under henvisning til at det samsvarer best med de signaler Stortinget har gitt om arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord for konsesjon og odel at arealgrensen også bør gjelde for priskontroll. Departementet oppfatter at NORSKOG i sin høringsuttalelse har frafalt forslaget, og går derfor ikke nærmere inn på konsekvensene av dette forslaget her.

Departementet mener imidlertid at reglene om konsesjonsplikt og priskontroll bør ses i sammenheng for å få klar oversikt over hvordan reglene om priskontroll på bebygde eiendommer med jord og skog er. Dagens regler for priskontroll inneholder også en arealgrense på 500 dekar skog. Erverv av eiendommer over denne grensen utløser priskontroll selv om det ikke er andre ressurser på eiendommen. De skogpolitiske hensynene som ligger til grunn for Stortingets anmodningsvedtak, jf. omtalen i kapittel 3 og 5.6.2.1, taler for at spørsmålet om priskontroll på eiendommer med jord og skog bare blir avhengig av hvor mye fulldyrka og overflatedyrka jord det er på eiendommen. Departementet foreslo derfor i høringsnotatet å fjerne arealgrensen for priskontroll på 500 dekar produktiv skog ved erverv av en bebygd landbrukseiendom. Få høringsinstanser har gitt egne kommentarer til dette forslaget. Departementet foreslår en slik løsning. Forslaget fører til at spørsmålet om priskontroll på bebygd eiendom kun blir avhengig av om det er fulldyrka eller overflatedyrka jord over arealgrensen på eiendommen. Det gir også god sammenheng i reglene som vil gjelde ved erverv av skogeiendommer, jf. forslaget om å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll, se kapittel 5.6.2.3.

Departementet foreslår ut over dette i kapittel 4 at arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Også dette forslaget fører til at det blir færre bebygde eiendommer med jord og/eller skog som vil være omfattet av priskontroll.

De to forslagene til endringer som er beskrevet over vil få betydning for mange eiendommer med både jord og skog, dvs. kombinerte eiendommer. Det er 73 860 bebygde eiendommer med skog⁵ over dagens arealgrense for priskontroll og 54 520 bebygde eiendommer med skog over den nye arealgrensen på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som er omtalt i kapittel 4. Differansen mellom disse to tallene er 19 340 eiendommer og utgjør antallet eiendommer som ikke lenger vil bli omfattet av priskontroll dersom eiendommene blir solgt til noen utenfor nær familie eller med odelsrett. Av disse er 1 410 rene skogeiendommer allerede foreslått unntatt fra priskontroll etter forslaget i kapittel 5.6.2.3.

⁴ Se blant annet artikkel i NORSKOG skoginfo publisert 5. november 2015: Notat fra NORSKOG vedr. prisregulering i konsesjonsloven.

⁵ Bebygde landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktiv skog.

5.6.3 Ubebygde eiendom med jord og/eller skog – unntatt ubebygde ren skogeiendom

5.6.3.1 *Behovet for endring – hva er problemet og hva vil vi oppnå*

Stortinget har bedt regjeringen om å utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbruksseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler (Anmodningsvedtak nr. 490). Anmodningsvedtaket omfatter etter sin ordlyd både bebygde og ubebygde eiendommer.

Departementets vurderinger og forslag til endring av reglene om priskontroll ved erverv av rene skogseiendommer går fram av kapittel 5.6.2.1 og 5.6.2.3. Forslaget omfatter også ubebygde eiendommer. Departementets vurderinger og forslag til endring av reglene om priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med både jord- og skog går fram av kapittel 5.6.2.4. Vurderingene i kapitlet her gjelder etter dette eiendommer som ikke er fanget opp i disse foregående kapitlene, det vil si ubebygde eiendommer som enten består av både jordbruksareal og skog, eller som består av bare jordbruksareal.

Ved ethvert konsesjonspliktig erverv av ubebygde eiendommer til landbruksformål skal det etter gjeldende regler foretas priskontroll. Gjeldende regler er beskrevet i kapittel 5.2.4.

De hensyn som er omtalt i kapittel 5.6.2 og som begrunner et unntak fra priskontroll på skogen på eiendommer med både jordbruksareal og skog kan være relevante også ved erverv av en ubebygde eiendom, for eksempel hvis ressursgrunnlaget på eiendommen i hovedsak består av skog. Også ved erverv av en ubebygde eiendom hvor skogen utgjør en liten del av ressursgrunnlaget eller eiendommen er uten skog, kan andre hensyn begrunne unntak, for eksempel hensynet til et enklere regelverk og et ønske om å spare ressurser i forbindelse med konsesjonsbehandlingen i kommunene.

5.6.3.2 *Departementets forslag til løsning*

Det går fram av kapittel 5.6.2.4 at departementet ikke foreslår et unntak fra priskontroll for skogen ved erverv av bebygde eiendom med både jordbruksareal og skog. Problemene som er beskrevet i kapittel 5.6.2.4 med å unnlate priskontroll på skog og å ha slik kontroll på jordbruksarealet på en eiendom som består av både jordbruksareal og skog, er de samme uavhengig av om eiendommen som erverves er bebygde eller ubebygde. Departe-

mentet mener på bakgrunn av dette at det ikke er ønskelig å innføre et unntak for skogen ved erverv av eiendommer som er uten bebyggelse.

Ved erverv av ubebygde eiendom som har lite skog eller er helt uten skog, gjør hensynet til skognæringen seg ikke gjeldende, og kan heller ikke begrunne andre endringer i reglene om priskontroll. Som kapittel 5.3.2.2 viser, var det 4 680 ubebygde eiendommer med både jordbruksareal og skog i 2015. Ønsket om regelforenkling og å unngå unødig ressursbruk kan tilsi at det innføres unntak fra priskontroll også ved noen slike erverv.

I høringsnotatet vurderte departementet om det kunne innføres en arealgrense som i praksis innebar unntak fra priskontroll ved erverv av små ubebygde eiendommer med jordbruksareal eller med jord og skog hvor jordbruksarealet utgjorde en liten del av eiendommen. I vurderingen satte departementet arealgrensen til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, dvs. den samme grensen som er foreslått ved erverv av bebygde eiendom. Forslaget ville føre til at reglene kunne bli enklere enn i dag, og at det ville bli bedre sammenheng mellom reglene om priskontroll ved erverv av bebygde og ubebygde eiendommer. Hovedtyngden av høringsinstansene er negative til forslaget. Departementet oppfatter at høringsinstansenes syn på spørsmålet har sammenheng med at høringsinstansene vil unngå prisøkning ved erverv av tilleggsjord i jordbruket som følge av et unntak fra priskontroll. Mange høringsinstanser gir uttrykk for at ubebygde eiendommer ofte erverves som tilleggsjord til annen landbruksseiendom. I Landbruksdirektoratets uttalelse som er gjengitt i kapittel 5.5.2.3, er det pekt på at løsningsen kan føre til at kommunene kan bruke noe mindre ressurser i forbindelse med konsesjonsbehandlingen.

Med utgangspunkt i tallmaterialet som er gjengitt i kapittel 5.3.4 ville forslaget omfatte 8 420 eiendommer som enten består av både jord og skog, eller eiendommer med bare jordbruksareal. Det er 69 700 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord på disse eiendommene. Reglene om priskontroll er kompliserte, og departementet mener at det er ønskelig å legge til rette for forenkling av reglene. Samme arealgrense for bebygde og ubebygde eiendom ville være en slik forenkling. Departementet har imidlertid ikke foreslått en slik endring fordi det ikke følger av Stortingets anmodningsvedtak.

Det foreligger ingen statistikk som viser prisutviklingen ved omsetning av ubebygde eiendommer, verken ved konsesjonspliktige erverv hvor

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Endringer	
Priskontroll	Unntatt fra priskontroll
Ubebygd eiendom som ikke er ren skogeiendom	Ingen endring
Både ubebygd og bebygd	<p>Rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse</p> <p>Endringsforslag: 7 470 eiendommer unntas fra priskontroll</p> <p>Eiendom uten jord eller produktiv skog</p> <p>Ingen endring</p>
Bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord utgangspunkt, men unntak knyttet til kjøpesum	<p>Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 mill. kroner</p> <p>Endring gjennomført: Rundskriv M-2/2016</p> <p>Når eiendommen består av 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller er under denne størrelsen</p> <p>Endringsforslag: 17 930 eiendommer unntas fra priskontroll</p>

Figur 5.5 Eiendommer med og uten priskontroll etter forslaget til nye regler

priskontrollen har betydning, eller andre erverv hvor priskontroll eventuelt kan ha mer indirekte betydning. Det er heller ikke kjent hvordan omsetningen fordeler seg mellom disse to gruppene. Departementet vil imidlertid, som mange av høringsinstansene, ikke utelukke at prisnivået kan stige hvis det innføres et unntak fra priskontroll. I mange områder av landet er det stor konkurranse mellom aktive næringsutøvere om å sikre seg tilleggsjord til eie. Siden mange av disse eiendommene antakelig omsettes som tilleggsjord for jordbruksdrift, kan en prisstigning innebære at prisen ikke lenger reflekterer hva eiendommen kan kaste av seg.

På bakgrunn av høringsuttalelsene og departementets tolking av instruksjonen i Stortingets anmodningsvedtak, foreslår departementet ingen endring. Høringen viser at hovedtyngden av kommunene er av samme oppfatning. Departementet foreslår etter dette, ut over forslaget som gjelder rene skogeiendommer i kapittel 5.6.2.3, ingen endring av reglene for priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom med jord og skog

5.6.3.3 Samlet oversikt over løsningene

Framstillingen av gjeldende rett kapittel 5.2.4 viser at det er ulike regler om priskontroll avhengig av om landbrukseiendommen er bebygd eller ikke. Figur 5.5 viser hvilke eiendommer som

skal/ikke skal priskontrolleres dersom forslagene til nye regler følges opp.

Som en følge av forslaget til endring i konsesjonsplikten, se kapittel 4, heves arealgrensen ved erverv av bebygd eiendom fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. I tillegg til dette fjernes arealgrensen for skog ved erverv av andre bebygde eiendommer, se kapittel 5.6.2.4. Dette innebærer at bebygde eiendommer med skog vil være unntatt fra priskontroll uten hensyn til skogarealets størrelse hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Endringene målt i forhold til antall eiendommer med skog kan avrundet oppsummeres slik:

- Rene skogeiendommer, kapittel 5.6.2.3: 6 060 ubebygde og 1 410 bebygde eiendommer
- Bebygde eiendommer med jord og skog, kapittel 5.6.2.4: 17 930 eiendommer

Følgen av forslagene vil være at det vil bli gjennomført priskontroll ved færre konsesjonspliktige erverv av skogeiendommer enn i dag. Forslagene innebærer samlet at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 prosent av de 132 270 eiendommene med skog. Av de eiendommene som ble omsatt i 2015 var likevel 62 prosent uten priskontroll etter dagens regler på grunn av unntaket fra

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

konsesjonsplikt for nær slekt og odelsberettigede som også må trekkes inn.

Dersom forslagene vedtas, vil departementet gjennomgå rundskrivene om priskontroll og konsesjon på nytt slik at de blir dekkende for den nye rettstilstanden.

5.7 Overgangsbestemmelser

Ingen av høringsinstansene har gitt kommentarer til departementets forslag til overgangsbestemmelser. Departementet legger, som i høringsnotatet, til grunn at endringene i reglene om priskontroll også bør gjelde hvor ervervet er skjedd før ikrafttredelse av endringen dersom konsesjonsøknaden ikke er endelig avgjort på ikrafttredelsestidspunktet, jf. forslag til overgangsbestemmelser.

5.8 Lovteknisk løsning – departementets forslag

Forslagene innebærer samlet sett at det kan utformes tre regler om priskontroll:

- Er eiendommen bebygd, skal nyttes til landbruksformål og består av mer enn 35 dekar full-

dyrka og overflatedyrka jord, blir det priskontroll, men det kan gjøres unntak knyttet til beløpsgrense i forskrift.

- Er eiendommen ubebygd og skal nyttes til landbruksformål blir det priskontroll med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.
- Hjemmel for forskrift om unntak knyttet til beløpsgrense.

Departementet mener det gir en ryddig lovteknisk løsning med få avgrensingsproblemer dersom lovteksten utformes med utgangspunkt i disse tre reglene, og foreslår som i høringsnotatet, en slik lovteknikk. Løsningen innebærer at konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 oppheves slik at reglene om priskontroll flyttes til ny § 9 a. Det gjøres en tilpasning i § 9 fjerde ledd for å sikre sammenheng i reglene. Løsningen innebærer også en speilvending av dagens regel hvor alle erverv til landbruksformål er gjenstand for priskontroll med mindre det er gjort unntak. Fordelen ved å speilvende regelen, er at lovteksten blir lett å lese, og at avgrensningene blir få. Forslaget til endringer, går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 9 og ny § 9 a.

6 Deling, konsesjon og tilleggsjord

6.1 Innledning

Som omtalt i kapittel 2.2 har Stortinget i anmodningsvedtak nr. 489 bedt regjeringen om å:

- vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.

Departementet legger til grunn at formålet med Stortingets anmodning er å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog, og gjøre det enklere for den som erverver tilleggsjord og -skog. Slike erverv kan styrke ressursgrunlaget på eiendommene, for eksempel hvor den som eier eiendom leier tilleggsjorda fra før, og så får erverve den.

Anmodningen fra Stortinget forstås slik at det skal foreslås regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å få dette til. Departementet forstår forbeholdene og tilleggsvilkårene som går fram av anmodningen som en ramme for unntakene, og legger til grunn at formålet med denne rammen er å skape mer rasjonelle enheter.

6.2 Gjeldende rett

6.2.1 Deling

6.2.1.1 Historikk

I jordloven av 1955 § 55 ble det innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var nyttet eller kunne nyttes til jordbruk eller skogbruk. Delingsforbudet ble opprettholdt i jordloven av 1995 § 12. Den nye loven var langt på vei en kodifisering av den praksis som hadde utviklet seg under den tidligere loven. Samtykke til deling kunne gis hvis deling var forsvarlig ut fra den avkastningen eiendommen kunne gi, eller hvis det forelå samfunnsinteresser av stor vekt.

I 2005 sendte Landbruks- og matdepartementet på høring et forslag om å oppheve det daværende generelle delingsforbudet i jordloven. Forslaget gikk ut på at det skulle fastsettes regler om søknadsplikt der det forelå behov for offentlig kontroll. Søknadsplikten skulle forbeholdes saker som gjaldt fradeling av jordbruksareal, og det skulle gjøres et unntak fra søknadsplikt hvis det var gitt samtykke til omdisponering, eller hvis fradelingen gjaldt jord som skulle brukes som tilleggsjord til et annet bruk i drift. Det skulle også være søknadsplikt ved fradeling av bygninger som lå i eller nær tunet på eiendommen. Forslagene ble ikke fremmet for Stortinget.

Delingsbestemmelsen ble sist endret i 2013. Vilkårene om at delingen måtte være forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen eiendommen kunne gi, eller at det måtte foreligge samfunnsinteresser av stor vekt for å gi samtykke til deling, ble opphevet. Endringen la blant annet til rette for at kommunene for å sikre mer effektiv drift av jorda, kunne legge større vekt enn tidligere på at arealet som skulle fradeles, skulle brukes som tilleggsjord og -skog til bruk i drift.

6.2.1.2 Innholdet i delingsbestemmelsen

Jordloven § 12 innebærer at en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten myndighetenes samtykke. Bestemmelsen innskrenker mao. grunneierens rett til å gjøre rettslige disposisjoner over deler av eiendommen og å gjøre faktiske disposisjoner som gjelder en del av den, for eksempel hvis eieren faktisk lar noen få rett til å bruke deler av eiendommen. Overføring av eiendomsrett omfattes av bestemmelsen. Det samme gjelder forpaktning, tomtefeste og lignende leie- eller bruksrett til en del av eiendommen dersom retten er stiftet for lengre tid enn 10 år, eller ikke kan sies opp av eieren.

Formålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Ved avveiningen av den enkelte søknaden må forvaltningen ta hensyn til samfunnsutviklingen i området der eiendommen lig-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

ger. Regelen gjelder eiendom som er «nyttå eller kan nyttå til jordbruk eller skogbruk». Uttrykket omfatter eiendommer med og uten bygninger. Det har ikke noe å si om eiendommen består av bare dyrka jord eller bare skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som blir brukt til hagebruk. Eiendommen må ha en slik størrelse og en slik plassering at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift.

Ved avgjørelse av om det skal gis samtykke til fradeling skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur skal hensynet til vern om arealressursene trekkes inn. Det samme gjelder hvorvidt delingen fører til en driftsmessig god løsning og om den kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn hvis de faller inn under formålet i jordloven. Utgangspunktet er imidlertid at samtykke til deling skal gis hvis det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om.

6.2.1.3 Tinglysingskontroll, tilsyn og reaksjoner ved overtredelse av bestemmelsen

Et dokument som går ut på å overdra en rett som er omfattet av delingsbestemmelsen kan etter tinglysingsloven § 12 a, ikke tinglyses uten at det er gitt samtykke til deling. Kommunen og fylkesmannen skal etter jordloven § 19 føre tilsyn med at det ikke skjer ulovlige fradelinger. Hvis delingsbestemmelsen eller vedtak fastsatt med hjemmel i den ikke blir overholdt, kan det brukes tvangsgebyr for å rette opp forholdet. Se jordloven § 20. Det kan for eksempel brukes tvangsgebyr for å følge opp vilkår som er fastsatt i forbindelse med et samtykke til deling.

6.2.1.4 Tilgrensende lovverk

Når eieren av en landbrukseiendom velger å dele eiendommen, vil det i mange tilfelle være aktuelt å opprette en ny grunneiendom, enten for det arealet som skal selges videre, eller for arealet som eieren ønsker å beholde selv. Oppretting av ny grunneiendom krever etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m søknadsbehandling og tillatelse fra kommunen. Dette innebærer at kommunen behandler to delingssaker, en etter jordloven § 12, og en annen etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (den gang Miljøverndepartementet) og Land-

bruks- og matdepartementet har lagt til grunn at slike saker først skal vurderes etter plan- og bygningsloven. Kommunen har i den forbindelse en samordningsrolle etter plan- og bygningsloven § 21-5 hvis tiltaket er betinget av tillatelse fra andre myndigheter. Kommunen kan etter bestemmelsen vente med å avgjøre saken inntil den nødvendige tillatelsen foreligger, og kommunen skal forelegge saken for berørt myndighet hvis den ikke allerede har mottatt en uttalelse i saken. Kontroll med om det foreligger delingssamtykke etter jordloven er en del av kommunens samordningsoppgave etter denne bestemmelsen. Kommuner som i ettertid behandler søknaden etter jordloven må foreta en konkret og selvstendig behandling etter jordloven, selv om kommunen har gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 og delingssamtykke etter samme lov.

Enkelte andre lover inneholder forbud mot fradeling av visse rettigheter. Dette gjelder viltloven av 29. mai 1981, laks- og innlandsfiskekloven av 15. mai 1992 og servitutloven av 29. november 1968. Disse reglene er ikke foreslått endret i proposisjonen her, og departementet går derfor ikke nærmere inn på innholdet i reglene.

Det er ikke nødvendig med delingssamtykke når en driftsenhet blir delt etter delingsprinsippet i odelsloven § 14. Bestemmelsen er aktuell når driftsenheten består av flere odelseiendommer slik at den som har best odelsrett bare har fortrinnsrett til en av dem.

6.2.1.5 Praksis ved søknad om fradeling

Det er for tidlig å si noe om effekten av endringene i delingsbestemmelsen som ble gjort i 2013. Statistikken viser imidlertid at det gis noe færre avslag enn tidligere. I 2012 var avslagsprosenten ca. 9, i 2014 var den redusert til 6,9, mens den i 2015 var på 7¹.

KOSTRA-rapporten for 2015 viser at kommunene behandlet i alt 4 113 søknader om deling etter jordloven § 12. Av disse ble 3 826 innvilget helt eller delvis, mens 287 ble avslått. Av søknadene som ble innvilget, ble 16,7 prosent innvilget av hensyn til bosetting og 16,3 prosent av de som ble innvilget gjaldt tilleggsjord. Det foreligger

¹ Kilde: KOSTRA-rapport for 2012, 2014 og 2015. KOSTRA (KOMMUNE-STAT-RAPPORTERING) er et nasjonalt informasjonssystem som gir opplysninger om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Kommunene har siden 2005 rapportert på eget landbruksskjema gjennom KOSTRA. I tillegg til rapportering om omdisponert dyrka og dyrkbart areal etter jordloven og plan- og bygningsloven, rapporterer kommunene om behandling av saker etter jordloven og konsesjonsloven.

ikke opplysninger som viser hva som var formålet for fradelingen i de øvrige sakene.

Antall behandlede delingssaker varierer mellom fylkene. I 2015, som i tidligere år, ble det behandlet flest saker i Nordland (506), mens det ble behandlet færrest i Finnmark (53). Hordaland og Vest-Agder hadde høyest avslagsprosent med henholdsvis 13,9 og 13,3, mens Vestfold hadde lavest med 1 prosent.

I perioden 2006–2015 er det klar forskjell på fylkene med hensyn til avslagsprosent. Rogaland har høyest med et gjennomsnitt på 17 prosent, mens Østfold har lavest med et gjennomsnitt på 5,3 prosent. For hele landet var den gjennomsnittlige avslagsprosenten for denne perioden 9,3.

6.2.2 Konsesjon

6.2.2.1 Konsesjonspliktens omfang

Konsesjonsplikten innebærer at erverv av fast eiendom forutsetter tillatelse fra konsesjonsmyndighetene. Kommunen avgjør saken i første instans. Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Avslås søknaden, må erververen enten sørge for at overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. § 18. Formålet med konsesjonsloven og konsesjonspliktens omfang er beskrevet i kapittel 4.2.1.

Lovens system er at konsesjonsloven § 2 fastsetter at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon. Loven fastsetter unntak som fører til at det i de fleste tilfeller likevel ikke er nødvendig å søke konsesjon. Det er gjort unntak fra konsesjonsplikt på grunnlag av *eiendommens karakter* og unntak på grunnlag av *erververers stilling*. Følgen av unntakene er at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder erverv av eiendommer med produktive arealer over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, og erverv av enkelte ubebygde tomter eller arealer.

6.2.2.2 Avgjørelse av konsesjonsspørsmålet

Konsesjonsloven § 9 inneholder bestemmelser om hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelse av en søknad om konsesjon. Det er gjort rede for innholdet i bestemmelsen og praksisen av den i kapittel 4.2.1.

6.2.2.3 Kontroll og oppfølging av konsesjonssaker

Konsesjonsplikten gjør det nødvendig å ta stilling til hvilke erverv som utløser konsesjonsplikt og som følgelig skal behandles. Unntakene som er fastsatt i lov eller forskrift dokumenteres som hovedregel ved hjelp av et egenerklæringssystem koblet til det enkelte erverv. Dette systemet er igjen koblet til tinglysning, jf. konsesjonsloven § 15 som fastsetter at: «Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses eller matrikelføres med mindre konsesjon er gitt.»

For hovedtyngden av erverv som ikke utløser konsesjonsplikt, skal erverver fylle ut et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet bekreftes av kommunen, og skjemaet skal følge skjøtet ved innsending til tinglysning. Tinglysningen, som utføres av Kartverket, skal ikke skje før det enten foreligger dokumentasjon for konsesjonsfrihet eller dokumentasjon for at konsesjon er gitt.

Dersom søknad om konsesjon avslås, følger det av konsesjonsloven § 18 at kommunen skal sette en frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Dersom fristen oversettes, kan kommunen la eiendommen bli solgt gjennom namsmyndighetene (tvangssalg), jf. konsesjonsloven § 19.

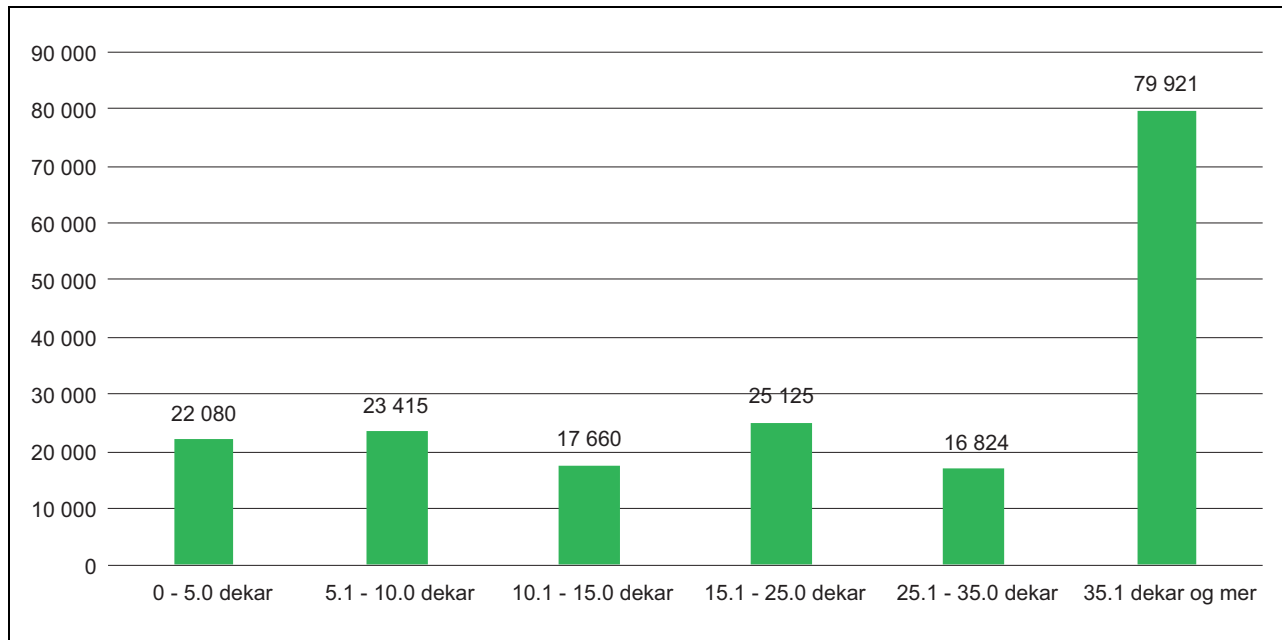
6.3 Statistikk

Statistikk som bygger på data fra matrikkelen og Landbruksregisteret viser at det per desember 2015 var registrert ca. 185 000 eiendommer. Dette er eiendommer som består av minst fem dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog.

Mange av eiendommene har forholdsvis lite jordbruksareal. For eiendommer med jordbruksareal var den gjennomsnittlige arealstørrelsen på jordbruksarealet 67 dekar. Per desember 2015 var det ca. 163 000 eiendommer med minst fem dekar jordbruksareal.

Figur 6.1 viser at ca. 79 900 eiendommer i 2015 hadde mer enn 35 dekar jordbruksareal. På samme tidspunkt var ca. 77 100 eiendommer over arealgrensene for odellik grensen kan bli med forslaget til endringer slik dette går fram av tabell 4.3.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 6.1 Eiendommer i alt (185 025) fordelt etter størrelse på eid jordbruksareal.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Figur 6.2 viser den prosentvise fordelingen av eiendommene etter størrelsen på jordbruksarealet.

I rapporten *Leiejord* – avgjørende for økt norsk matproduksjon er det vist til at det er nær sammenheng mellom eiendomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leiejord. Det er videre vist til at andelen jordbruksbedrifter med leiejord og andelen leid jordbruksareal har økt over tid, og at leiejord har vært en avgjørende faktor for å effektivisere matproduksjonen, og at den også har vært viktig for produksjonen av råvarer i jordbruket. I rapporten er det vist til at 55 prosent av jordbruksbedriftene leide jord i 1999, mens denne andelen hadde økt til 62 prosent i 2013. I 1999 utgjorde andelen leiejord 31 prosent av det totale jordbruksarealet i drift. I 2013 var andelen økt til 44 prosent. Leiejordsandelen økte i samtlige fylker i denne perioden. Aust-Agder og Troms hadde høyest leiejordsandel med 60 prosent mens Rogaland og Nord-Trøndelag hadde lavest leiejordsandel med henholdsvis 34 og 35 prosent. Rapporten er også omtalt i kapittel 8.6.1. Antallet leieforhold i 2015 var 112 400, og andelen leiejord var 44,4 prosent.

For eiendommer med skogareal var den gjennomsnittlige arealstørrelsen på 530 dekar. Per desember 2015 var det ca. 132 270 eiendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal.

Figur 6.3 viser den prosentvise fordelingen av den produktive skogen på eiendommene.

Ytterligere statistikkopplysninger vedrørende eiendommer med skog går fram av kapittel 5.3.

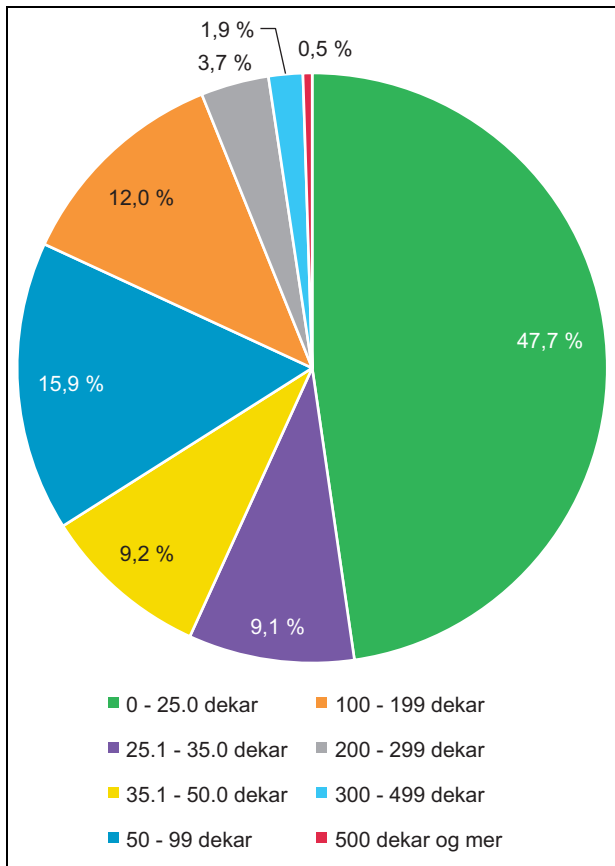
6.4 Høringsforslaget

I høringsnotatet foreslo departementet regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. De to forslagene var en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 489.

Forslagene om unntak innebar at eier kunne dele fra ett tun på ikke mer enn fem dekar og selge resten av eiendommen til en som ervervet den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Den som ervervet tilleggsarealet måtte enten være eier av tilgrensende eiendom, eller ha leid eller forpaktet eiendommen eller jordbruksarealet i minst fem år forut for ervervet. En forutsetning for å falle inn under unntakene var at erververen oppfylte driveplikten på eiendommen. Det måtte dessuten foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Det var dessuten en forutsetning for unntak fra delingsbestemmelsen at det fradelte tunet var bebygget med et bolighus.

En annen forutsetning for begge unntakene var at erververs eiendom var over en viss størrelse. Høringsnotatet kunne etterlate noe tvil om

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 6.2 Landbrukseiendommer gruppert etter størrelsen på eiendommenes jordbruksareal. År 2015.

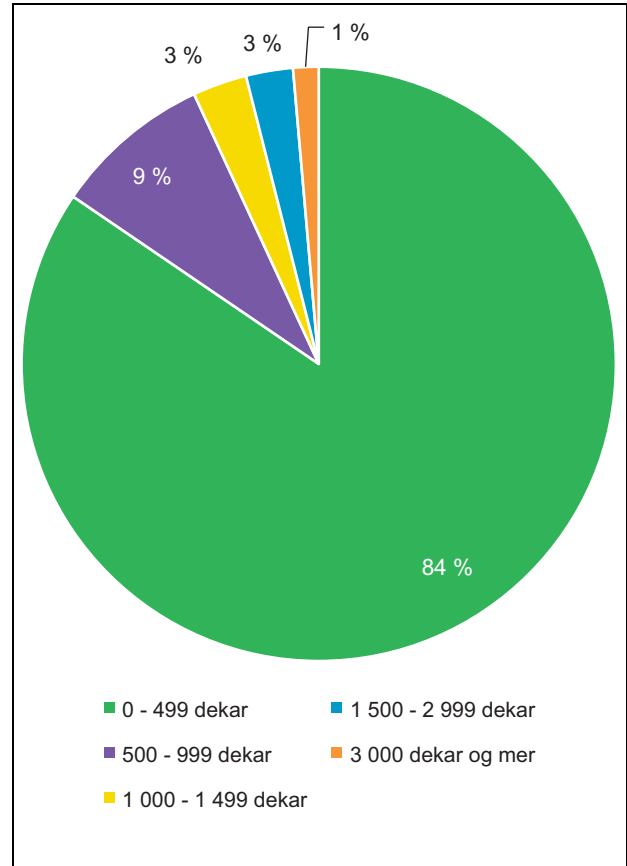
Kilde: SSB Landbrukseiendommer

erhververens eiendom måtte være mer enn fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, eller om den måtte være mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, dvs. arealgrensen for odlingsjord, for at unntakene skulle få anvendelse. Departementet opplyste derfor i eget brev til høringsinstansene at forslaget innebar at grensen skulle være fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog.

6.5 Høringsinstansenes syn

6.5.1 Oversikt over høringen

Høringsnotatet inneholdt forslag om to unntak, det ene fra delingsbestemmelsen, og det andre fra konsesjonsplikten. Unntakene hadde imidlertid sammenfallende formål og tilnærmet sammenfallende innhold. Hovedtyngden av høringsinstansene har på denne bakgrunn uttalt seg om begge forslagene under ett. Enkelte høringsinstanser, som for eksempel Nord- og Sør-Trøndelag fylkes-



Figur 6.3 Landbrukseiendommer gruppert etter størrelsen på eiendommenes produktive skogareal. År 2015.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

kommune, Harstad kommune, Hjørtedal kommune og Rennebu kommune, viser i uttalelsen sin at de kan ha noe ulikt syn på om det bør innføres unntak bare fra delingsbestemmelsen, eller om det også bør følges opp med et unntak fra konsesjonsplikt.

Departementet har mottatt 202 uttalelser som gjelder forslagene om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten ved fradeling og erverv av tilleggsjord.

Et mindretall av høringsinstansene støtter forslagene om å gjøre unntak. Se den generelle omtalen av høringen i kapittel 2.4.3. Enkelte av disse høringsinstansene forutsetter imidlertid at enkeltvilkår knyttet til unntakene må endres dersom de skal støtte forslagene. Eksempler på dette er Farsund kommune som forutsetter at det fradelte tunet ikke overstiger 5 dekar, og Innherred samkommune og Larvik kommune som tar forbehold om at unntakene knyttes til felles grense. Meldal kommune og Orkdal kommune forutsetter at erververs eiendom er over 25 dekar jordbruksareal. Enkelte av de høringsinstansene som støtter

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

forslaget gir en selvstendig begrunnelse for tilslutningen. Eiendom Norge og Vest-Agder Høyres landbruksutvalg er eksempler på høringsinstanser som gir uttrykk for at forslaget kan stimulere til salg av tilleggsareal og styrke privat eiendomsrett.

Et stort flertall av høringsinstansene frarår forslagene til unntak. En del høringsinstanser har dessuten subsidiært gitt uttrykk for hva de mener om vilkårene for å gjøre unntak for det tilfellet at forslagene blir vedtatt. En del viktige argumenter som er trukket fram av høringsinstansene går fram i kapittel 6.5.2.

6.5.2 Nærmere om uttalelsene fra faglagene i landbruket

Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund, NOR-SKOG og Norsk Bonde- og Småbrukarlag har ulikt syn på forslaget.

Norges Bondelag uttaler:

«Norges Bondelag går sterkt i mot forslaget om å unnta fradeling av tunet fra jordloven § 5 når eiendommen selges som tilleggsjord til tilgrensende eiendom.»

Norges Bondelag uttaler tilsvarende om unntaket fra konsesjonsplikt. Norges Bondelag presiserer at organisasjonen ikke under noen omstendigheter kan støtte det opprinnelige forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen, men fremmer selv et alternativt forslag til lovendring. Norges Bondelag presiserer i den forbindelse at konsesjonsfritt salg av tilleggsjord bør begrenses til tilfeller hvor det både er en opplagt rasjonaliseringsgevinst, og hvor det er et behov for tilleggsjord for å sikre familiebruket på den eiendommen jorda skal legges til. Norges Bondelag uttaler i tilknytning til sitt eget forslag:

«Norges Bondelag kan likevel støtte unntak fra plikten til å søke om fradeling av ett tun, forutsatt at eiendommen i sin helhet selges som tilleggsjord til konsesjonspliktig eiendom med aktiv landbruksdrift som (a) har full- eller overflatedyrket jord grensende inntil tilkjøpt eiendoms full- eller overflatedyrkede jord, og (b) kjøpers eiendom før kjøpet har maksimalt 300 dekar dyrket jord eller 3 000 dekar produktiv skog.»

Norges Bondelag uttaler videre at unntakene ikke bør utvides til å gjelde erverv av eiendom som har

vært leid eller forpaktet i minst fem år. Norges Bondelag uttaler i tilknytning til dette forslaget:

«Dette forslaget er særdeles ekstremt og innebærer i realiteten at konsesjonsloven er foreslått opphevet. Med utgangspunkt i den situasjon som er beskrevet foran i punkt 3.3.1.2 og 3.3.1.2, gir forslaget aksjeselskaper, investeringselskaper og andre interessenter blankofullmakt til konsesjonsfritt å kjøpe jordbruksarealer som de har en femårig jordleieavtale på. I tillegg vil kjøpet omfatte utmark som tilhører den leide eiendom. Derneft kan samme selskap eller investor fritt kjøpe alle eiendommer som grenser til den tilkjøpte eiendommen, jf forslaget som omtales foran under punkt 3.4.2.1. Det er ikke skissert noen øvre grense for konsesjonsfritt oppkjøp.

Det er tilsynelatende lagt inn et forbehold om at kjøper må eie en «landbrukseiendom fra før, men kravene til slik eiendom er satt så lavt at de ligger langt under dagens konsesjonsgrense (5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog). Dette kravet vil derfor ikke utgjøre noen nevneverdig skranke for et aksjeselskap eller en investor som ønsker å kjøpe arealressurser i Norge.»

Norges Skogeierforbund ønsker også unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten som kan bidra til at det legges bedre til rette for et aktivt skogbruk. Organisasjonen peker på at unntakene fra delingsforbudet ikke bør føre til uheldige følger for eiendoms- og bruksstrukturen, og viser til at den som erverver tilleggsjord og -skog bør ha en eiendom fra før som er over de nye arealgrensene for odlingsjord. Norges Skogeierforbund viser for øvrig til at Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund lanserte et felles forslag sommeren 2015. Organisasjonen uttaler om dette forslaget:

«Det ble foreslått å redusere skatt ved salg til tilgrensende eiendommer, forenkle fradeling ved salg til naboeiendommer, og ikke ha konsesjonsplikt ved kjøp av naboeiendommer inntil en viss størrelse. Forslaget fra NSF og NB omfattet ikke leie/forpaktning. Begge organisasjonene mener konsesjonsloven er viktig og må videreføres.

Forskjellen på departementets forslag og forslagene fra NB/NSF er at vårt forslag gjaldt naboeiendommer (felles grense) og innebar en begrensning i størrelse. Vi sa også en forenklet fradeling, ikke å fjerne delingsbehandlingen

totalt. Det lå ikke inne i vårt forslag at det skulle gjelde leiejord eller forpaktning. Forslaget var også tenkt rettet mot aktive skogeiere/bønder, og skulle bidra til et bedre ressursgrunnlag for disse.»

NORSKOG støtter forslagene om at det må bli enklere å overdra eiendom som tilleggsjord/skog uten at det må søkes deling eller konsesjon. *NORSKOG* mener imidlertid at forslagene bør gå lenger. Det bør være mulig å selge bare skogen eller kun den dyrka marka for å skaffe kapital til ytterligere investeringer i den av de to næringene eieren velger å satse på, forslagene bør ikke begrenses til salg av hele eiendommen med unntak av tun. *NORSKOG* er imidlertid enig med Norges Skogeierforbund i at erververs eiendom må oppfylle arealgrensene for odlingsjord. *NORSKOG* viser ut over dette til at spørsmålet om eiendommene skal grense til hverandre, eventuelt hvor stor avstand som kan aksepteres mellom dem, stiller seg ulikt alt etter om det dreier seg om kjøp av jordbruksareal eller skog som tillegg til eksisterende eiendom. *NORSKOG* uttaler om dette:

«Utfordringen er å sette klare krav til avstand mellom to enheter når et areal skal vurderes om det er et tilleggsareal som bidrar til å utvikle en rasjonell driftsstruktur. *NORSKOG* mener at kravet om at unntak fra delingsbestemmelse kun gis når salget skjer til naboeiendom er for snevert. Det er helt klart at det må legges andre krav til avstand mellom enhetene til grunn ved vurdering av skog som tilleggsareal enn ved erverv av dyrka mark. Også for skogbruket vil nytteeffekten være størst ved kjøp av tilgrensende eiendom. Men, selv om avstanden mellom skogenhetene er større enn at skogsmaskiner kan flyttes på egne hjul mellom enhetene vil det være betydelige fordeler knyttet til kjøp av tilleggsareal. Skogeieren vil legge sitt samlede ressursgrunnlag til grunn for beregning av et langsiktig bærekraftig avvirkningsnivå. Det vil ikke bli avvirket litt på hver enhet hvert år, men årsavvirkningen tas på den ene av enhetene og veksler mellom disse fra år til år. Følgelig vil hver enkelt drift bli større og driftskostnadene pr m³ vil avta. Det vil også kunne avvirkes på en enhet og investeres på en annen. Skog må derfor også kunne selges konsesjonsfritt til andre enn tilgrensende naboeiendom for å øke omsetningen og bedre eiendomsstrukturen...

Nytteeffekten ved tilleggsarealer er stor selv om de ikke er tilgrensende. *NORSKOG* mener at det må aksepteres at skogeier konsesjonsfritt må kunne erverve tilleggsareal også når dette ligger i en nabokommune.»

Norsk Bonde- og Småbrukarlag er imot forslagene, og uttaler:

«Norsk Bonde- og Småbrukarlag er prinsipielt imot de foreslåtte reglene om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt i forbindelse med salg av tilleggsjord og -skog. Dette gjelder også i saker der det aktuelle arealet grenser til erververs egen eiendom eller der aktuell erverver av jordbruksarealet har leid/forpaktet dette arealet i minst 5 år forut. Forslaget om konsesjonsfritt erverv etter 5 års forutgående leie anser Norsk Bonde- og Småbrukarlag for å være et klart forsøk på å omgå hele intensjonen med dagens konsesjonsregelverk.»

Faglagenes uttalelser er kommentert fortløpende der de hører hjemme i gjennomgangen nedenfor.

6.5.3 Argumenter for eller imot forslagene

6.5.3.1 Uttalelser om endringsbehovet

En del høringsinstanser har uttalt seg om endringsbehovet. Dette går for eksempel fram av uttalelsen fra *NORSKOG* som er referert i kapittel 6.5.2, og dessuten av uttalelsene fra høringsinstanser som mener det bør gis unntak fra delingsbestemmelsen, men ikke fra konsesjonsplikten eller vice versa, se kapittel 6.5.1.

Hovedtyngden av de høringsinstansene som uttaler seg om behovet for endring, er imidlertid høringsinstanser som mener at gjeldende regler er tilfredsstillende. Blant disse er *Fylkesmannen i Hedmark*, *Fylkesmannen i Møre og Romsdal*, *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* og *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag*. *Fylkesmannen i Møre og Romsdal* uttaler:

«Fylkesmannen er enig med departementet i at det er ønskelig med omstruktureringer i eier- og bruksstrukturen for å øke omsetningen av tilleggsjord og -skog. Vi kan imidlertid ikke se at dagens delingsbestemmelse og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord er til hinder for dette, snarer tvert imot.»

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag uttaler:

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

«...vil peke på at det ikke nødvendigvis er reglene i seg selv som er til hinder for salg, jf. henvisningen til Senter for bygdeforskning sin rapport ovenfor under punkt 2. Dessuten ble det gjort endringer i delingsbestemmelsen i jordloven § 12 i 2013 for å stimulere til økt salg av tilleggsareal. Mye tyder på at praksis etter denne bestemmelsen har dreid i retning av å gjøre det lettere å få fradelt areal som skal selges som tilleggsareal.»

Også en rekke kommuner og fylkeskommuner gir uttrykk for at det ikke er behov for å endre reglene. Eksempler på dette er *Nordland fylkeskommune*, *Oppland fylkeskommune*, *Gol kommune*, *Jølster kommune*, *Nore og Uvdal kommune*, *Ringsaker kommune*, *Sirdal kommune* og *Steinkjer kommune*. *Ringsaker kommune* som blant annet framhever at endringene må ses i et langsiktig perspektiv, uttaler:

«Endringene som nå er foreslått kan medføre en uthuling av dagens regelverk, i tillegg til at endringene vil være uoversiktlige for både grunneiere og forvaltningen. De fleste endringsforslagene er enten unødvendige, uten effekt, eller strider mot formålsparagrafene i både konsesjonsloven og jordloven. Forslagene svekker også det kommunale handlingsrommet. Totalt sett vil forslaget gi et dårligere verktøy for å ivareta dagens landbruk og ikke minst landbruket i et langsiktig perspektiv. Hvilke lovverk vi har er avgjørende for hvem som skal eie produksjonsressursene våre i framtida, og for utviklingen av bruksstrukturen. Jord og skog er interessante og sikre investeringsobjekt.»

Steinkjer kommune uttaler:

«Steinkjer kommune ser ikke at regjeringens nye forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven verken er nødvendige eller ønsket, sett ut fra de tidligere vedtak og høringer som er gjort siden 2013. Steinkjer kommune fraråder at det ... åpnes for unntak fra konsesjonsplikt ved kjøp av naboeiendom og/eller leiejord som er leid mer enn 5 år.»

Flere høringsinstanser gir uttrykk for at gjeldende regler ikke er til hinder for bruksrasjonaliseringer. Eksempler på dette er uttalelser fra *Fylkesmannen i Rogaland*, *Audnedal kommune*, *Aurskog Høland kommune* og *Vestfold Bonde- og Småbrukarlag*. *Fylkesmannen i Rogaland* uttaler:

«I Rogaland skjer det mykje bruksrasjonalisering. Etter Fylkesmannen i Rogaland sitt syn legg dagens reglar til rette for utstrakt sal av tilleggsjord. Vi viser blant anna til at ein kan leggje til eit tillegg på inntil 50 % på jordbruksareal ved kjøp av jord som tilleggsjord, og at seljar sit att med stor verdi på frådelt tun/bustad. I pressområde har frådelt tun stor verdi som romsleg bustadeigedom. Seljar sit ofte att med to bustader som kan delast og seljast til høg marknadspris. I distriktskommunar får frådelt bustad/tun og god verdi som buplass, alternativ svært høg verdi som fritidseigedom.»

Audnedal kommune uttaler:

«Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas på en god måte gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag.»

6.5.3.2 Er forslagene egnet til å øke omsetning av tilleggsjord og -skog

Som nevnt i kapittel 6.5.1 støtter et mindretall av høringsinstansene forslagene om å gjøre unntak. Selv om ikke alle disse høringsinstansene uttrykkelig har uttalt seg om det, kan uttalelsene tolkes slik at det ligger implisitt i dem at forslagene til unntak er egnet til å øke omsetningen av jord og skog som tilleggsareal til andre landbrukseieendommer.

Flere høringsinstanser gir imidlertid uttrykk for at de enten tviler på at forslagene er egnet til å øke omsetningen av tilleggsjord og -skog, eller at de direkte mener at det ikke vil skje noen økt omsetning. De høringsinstansene som uttaler seg om dette spørsmålet oppgir litt ulik begrunnelse for sitt syn. *Landbruksdirektoratet* er for eksempel i tvil om forslagene vil føre til økt omsetning. *Landbruksdirektoratet* uttaler i tilknytning til dette:

«Departementet begrunner forslaget med et ønske om å legge til rette for økt omsetning av tilleggsjord- og skog, blant annet for å redusere andelen leiejord. Ervervene forslaget gjelder vil som den klare hovedregel få tillatelse ved behandling etter jord- og konsesjonsloven allerede per i dag. *Landbruksdirektoratet* er derfor i tvil om forslaget vil gi de tilsktede virkningene. Som et alternativ vil *Landbruksdirektoratet* heller foreslå at dagens praksis klargjøres og presiseres ytterligere gjennom rundskriv.»

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Også en rekke kommuner viser til at tillatelse til deling og konsesjon som hovedregel gis allerede etter dagens praksis. *Eidsvoll kommune* viser for eksempel til at det i kommunen er gitt delingstillatelse og konsesjon ved salg av tilleggsjord uten unntak i de siste femten år. Iveland kommune viser til at kommunens praksis de siste ti år har vært å gi slike tillatelser. I innstillingen til uttalelsene fra *Gol kommune* og fra *Hol kommune* er det vist til at erfaringen i kommunen er at det ikke er jordloven som er til hinder for større omsetning av tilleggsjord, men at det heller er eierens tilknytning til eiendommen og skattereglene som har betydning for det.

Flere høringsinstanser er inne på at endringen legger til rette for at prisnivået øker slik at de fradelte arealene ikke lenger er aktuelle som tilleggsjord. Eksempler på kommuner som er inne på dette er *Gol kommune*, *Harstad kommune*, *Leksvik kommune*, *Rissa kommune* og *Åmli kommune*. *Åmli kommune* uttaler:

«Det bør vere ei prisvurdering for alle delar av konsesjonspliktige landbrukseiendommar som grunnlag for ei langsiktig og berekraftig forvaltning, der prisdanninga ikkje hindrar for mange i å satse på ei framtid i landbruket.»

Noen høringsinstanser mener at forslagene kan føre til større utbud av tilleggsjord og tilsvarende mindre leiejord, men gir uttrykk for at andre uheldige følger av forslagene innebærer at de likevel ikke støtter forslagene. *Sogn og Fjordane fylkeskommune* uttaler:

«Meir deling og sal av tilleggsjord kan ha positive sider m.a. for å redusere leigejordandelen i landbruket. Framlegget er for omfattande og gjev eit for stort frislepp.»

6.5.3.3 Uttalelser om konsekvenser ved å gi unntak ved fradeling og erverv av tilleggsjord

Mange høringsinstanser peker i høringsuttalelsene sine på hvilke konsekvenser unntak fra både delings- og konsesjonsbehandling vil få. Flere høringsinstanser, som støtter forslagene og som uttaler seg om konsekvensene, legger vekt på at forslagene vil kunne føre til at driftsenhetene styrkes. Et eksempel på dette er uttalelsen fra NORSKOG som er gjengitt i kapittel 6.5.2.

Flere høringsinstanser peker på at det er de langsiktige virkningene av unntakene som er det sentrale. *Landbruksdirektoratet* er blant høringsin-

stanser som frarår forslagene. *Direktoratet* viser til at store og viktige arealer vil bli unntatt fra behandling etter jord- og konsesjonsloven, noe som kan få store konsekvenser på sikt. Også *Hyllestad kommune* og *Ringsaker kommune* gir uttrykk for at det er vanskelig å forutse hvilke konsekvenser forslagene vil føre til over tid. *Landbruksdirektoratet* uttaler videre om dette:

«Samlet innebærer forslagene at en person eller et selskap uten landbrukseiendom som erverver en mindre landbrukseiendom konsesjonsfritt, kan leie jord og deretter erverve jorda og tilgrensende arealer uten å måtte søke om tillatelse til deling, og uten å måtte søke konsesjon. Det er heller ikke stilt krav til hva slags planstatus erververs opprinnelige eiendom må ha for å kunne oppfylle kravet om at erverver må eie eiendom fra før. Ved at erververen verken må søke deling eller konsesjon, mister forvaltningen muligheten til å ivareta de hensynene jord- og konsesjonsloven skal ivareta i dag. På sikt vil dette kunne føre til at store og viktige arealer unntas fra behandling etter jord- og konsesjonsloven. Denne virkningen av de foreslåtte endringene er ikke drøftet i høringsnotatet. *Landbruksdirektoratet* ønsker å påpeke disse mulige virkningene av forslaget. *Landbruksdirektoratet* viser særlig til at forvaltningen i liten grad vil kunne hindre at landbruksjord eies av aksjeselskaper eller andre typer selskapsformer. *Landbruksdirektoratet* viser også til at forslagene åpner for at utbyggingsinteresser over tid samler seg landbrukseiendommer i pressområder for i neste omgang å jobbe for at disse omreguleres til utbyggingsformål. Dette vil etter *Landbruksdirektoratets* mening kunne virke direkte i mot Stortingets målsetning om et sterkere jordvern.

Jord- og konsesjonsloven bygger på en forutsetning om at det skal være en samfunnskontroll med hvem som eier jord og skog. Det strider mot denne forutsetningen at store og viktige arealer for jord- og skogbruk skal kunne unntas fra behandling etter jord- og konsesjonsloven. *Landbruksdirektoratet* mener derfor det er behov for å vurdere om formålet med lovene må endres, dersom forslagene skal gjennomføres.»

Fylkesmannen i Østfold uttaler:

«Lovforslaget om jordlovs- og konsesjonsfri adgang til å kjøpe leid jord uten tilstøtende

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

grense kan føre til at det blir en fragmentert eierstruktur (lappetepe).»

Svært mange av de høringsinstansene som er negative til forslagene om å innføre unntak, viser til at selv om ressursgrunnlaget på eiendommen som får tilleggsjord eller skog kan styrkes, vil forslagene føre til driftsmessig dårligere løsninger enn med dagens regelverk. Årsaken det pekes på er at vurderingen av de driftsmessige løsningene utelukkende skal foretas av grunneier selv. Noen uttaler seg om dette på generelt grunnlag, andre gir eksempler. *Suldal kommune* uttaler om dette:

«Dersom vurderinga av landbruksinteressene skal overlatast til den einskilde grunneigar, kan fragmenteringa og dei driftsmessige ulempene for landbruket bli mykje større enn i dag. I samband med sal av tilleggsjord bør det og vere ei landbruksfagleg vurdering både når det gjeld frådelling av tun og dei driftsmessige konsekvensane ved fordeling av jorda.»

Eigersund kommune uttaler:

«Dersom vurderingen av landbruksinteressene skal overlates til den enkelte grunneier kan fragmenteringen og de driftsmessige ulempene bli mye større enn i dag.»

Landbruksdirektoratet mener at forslagene vil føre til dårligere drift, og uttaler om dette:

«I områder hvor det er attraktivt å erverve landbruksarealer til annet formål enn landbruk, vil unntak fra plikten til å søke deling og konsesjon trolig føre til at prisen på tilleggsarealer øker. Det vil dermed bli vanskeligere å få kjøpt tilleggsareal for de som ønsker å erverve arealet for å drive landbruksvirksomhet. Det vil på sikt kunne føre til dårligere drift av arealene.»

Klepp kommune viser til at forslagene konkret kan føre til lange transportavstander og uønskede trafikkmessige og miljømessige konsekvenser. *Kristiansand kommune* uttrykker at forslagene vil kunne føre til at det opprettes jordteiger som vil bli vanskelig å drive, at adkomst til produktive arealer kan bli sperret, at jordbruksareal tas ut av drift, og til økt konfliktnivå mellom landbruksdrift og utenforstående knyttet til spredning av husdyrgjødsel, jordbearbeiding osv. Også uttalelsen fra *Ål kommune* peker på konkrete problemstillinger

knyttet til driftsmessige forhold. *Ål kommune* uttaler:

«I Ål er driftsforma med få unntak husdyrhald. Vinterfor skal fraktast til driftssenteret og husdyrgjødsla skal ut på enga. Tilleggsjord langt unna driftssenteret er difor både drifts-, miljø- og klimamessig uheldig. Med framlegget til lovendring mistar kommunane mogelegheita til å følgje opp målet i jordlova om driftsmessig gode løysingar i landbruket.»

Flere av de høringsinstansene som er opptatt av at forslagene vil føre til driftsmessig dårlige løsninger, peker på at dette har sammenheng med hvordan eiendomsstrukturen er i dag, med mange teigdelte eiendommer. *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* uttaler for eksempel:

«Med dei teigdelte driftseiningane som er vanleg på våre kantar, vil det ofte vere heilt tilfeldig kva eigedomar som potensielt kan bli slått saman utan noko form for godkjenning.»

Sarpsborg kommune gir uttrykk for at vilkåret som er foreslått om at alt selges til en kjøper, kan gi uheldig arrondering. *Grue kommune* peker på at når unntakene også skal gjelde leietaker, kan det bli mange som vil bruke regelen slik at potensialet for at det oppstår driftsmessige ulemper er stort. *Eidsvoll kommune* viser til at reglene i dag legger opp til en dialog mellom eier og kommunen om hvilke driftsmessige løsninger som er best. Også *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* er opptatt av denne dialogen, og uttaler om den:

«Å syte for at alle dei ulike ressursane som utgjør ein landbrukseigedom vert avhenda på ein slik måte at resultatet vert samfunnsgagnleg, byr tidvis ikkje på dei store vanskane, men ofte kan det vere behov for både landbruksfagleg, økonomisk og juridisk rådgjeving og assistanse for å kome i mål. I slike tilfelle gjer som regel kommunane ei stor innsats for å få til tenlege løysingar. Og at resultatet oftast vert bra for alle partar, kan vi mellom anna sjå av di vi sjeldan får klagesaker som spring ut av slike prosessar.»

En rekke høringsinstanser, som frarår endringene, gir uttrykk for at forslagene vil kunne føre til endringer i eierforholdene og derav følger for bosetting. *Stjørdal kommune* og *Fylkesmannen i Østfold* er eksempel på høringsinstanser som påpe-

ker at forslagene vil kunne føre til omfattende strukturendringer. *Stjørdal kommune* uttaler:

«Forslaget om må oppheve konsesjonsplikten ved kjøp av tilleggsareal vil gi rom for betydelig oppsamling av eiendommer uten at det offentlige har noen kontroll med dette... Det er ikke foreslått noen begrensninger på hvor mange eiendommer eller hvor store areal som kan kjøpes.»

Fylkesmannen i Østfold uttaler:

«I et lengre tidsperspektiv vil de ulike unntaksreglene, sett i sammenheng, kunne lede til at landbruksareal i nærmest ubegrenset utstrekning faller utenfor konsesjonsbehandling. For eksempel kan man leie jord konsesjonsfritt i 5 år og deretter kjøpe jorda konsesjonsfritt og uten jordlovbehandling. Man kan konsesjonsfritt erverve et lite areal, fra 5–35 dekar dyrka jord, for deretter å erverve arealer av ubegrenset størrelse med tilstøtende grense, hele tiden uten konsesjonsbehandling.»

Mange av disse høringsinstansene er opptatt av at forslagene vil føre til at eiendommene overføres fra personlig eierskap til upersonlige eiere, som for eksempel aksjeselskaper. Høringsinstansene viser til at slik overføring er uheldig fordi den kan få konsekvenser for bruken av arealene på eiendommene, prisnivået, oppsamling av eiendommer og bosetting. Eksempler på høringsuttalelser hvor dette er problematisert er uttalelsene fra *Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder*, *Østfold fylkeskommune*, *Andebu kommune*, *Gausdal kommune*, *Harstad kommune*, *Rendalen kommune* og *Stjørdal kommune*. *Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder* uttaler:

«Etter forslaget så vil et AS som eier landbrukseiendom, kunne erverve tilleggsareal uansett størrelse konsesjonsfritt, noe som er i strid med forarbeidene i konsesjonsloven, der det fremgår at landbrukseiendommer først og fremst bør eies av private personer og ikke aksjeselskaper.»

Østfold fylkeskommune uttaler:

«Det er viktig at jord forblir tilknyttet matproduserende enheter basert på familiegårdsbruket. Derfor er det viktig at all jord blir omsatt slik at den forblir i slike driftsenheter. Det betyr at vi enten må la regelverket være som i dag, eller at den eiendommen som søker tillagt jord selv må være konsesjonspliktig. Ellers vil det

være gjenstand for betydelig spekulasjon og utthuling av regelverk.»

Også uttalelsen fra *Andebu kommune* reflekterer dette. Kommunen uttaler:

«For de tilfeller der et selskap (eks et AS) eier en landbrukseiendom og har leiekontrakt på jorda til andre landbrukseiendommer, vil selskapet kunne erverve tilleggsjord uten forutgående konsesjonsbehandling dersom unntaksbestemmelsene i jordloven og konsesjonsloven vedtas. Rådmannen mener at dette vil være et uheldig utslag av de foreslåtte unntaksbestemmelsene, da det er ønskelig med fortsatt personlig eierskap til landbrukseiendommer.»

Gausdal kommune viser til at muligheten for at det fradelte arealet blir løst på odell innebærer at boplikten svekkes. *Gausdal kommune* uttaler:

«En odelsberettiget vil kunne løse eiendom på odell. Det kan bli tilfeller der tunet er fradelte og at en odelsberettiget reiser odellsløsingssak. ... Det innebærer at odellssøksmål ikke kan hindre fradeling, men at arealene ellers, som selges som tilleggsareal blir tatt tilbake på odell og en står att med en ubebygde landbrukseiendom. Slike eiendommer vil ikke være omfattet av boplikt og det kan øke andelen av «fjernstyrte» landbrukseiendommer.»

Flere høringsinstanser viser også til at endringene vil kunne føre til større konkurranse om eiendommene til andre formål enn landbruksdrift, og dermed også til høyere priser. Uttalelsene fra *Rendalen kommune* og *Suldal kommune* er eksempler på dette. *Rendalen kommune* uttaler:

«Ulike kjøpere etterspør ulike biter i en landbrukseiendom. Svekking av den offentlige myndighetsutøvelsen etter jordlov og konsesjonslov vil medføre at kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egenutøvelse av jakt og fiske eller eiendomsspekulasjon presser prisene på mange landbrukseiendommer og landbruksarealer oppover, og vil kunne utkonkurrere kjøpere med formål egen landbruksproduksjon. En styrking av den frie eiendomsretten på bekostning av vurdering av landbruksmessige hensyn og pliktene i landbrukslovverket med blant annet konsesjonsplikt, boplikt og priskontroll, vil svekke situasjonen for den som ønsker å drive aktivt land-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

bruk framover, og styrke situasjonen for den som er i ferd med å forlate næringa eller den som ønsker å eie landbrukseiendom uten egen bosetting eller landbruksdrift.»

Suldal kommune gir uttrykk for at denne konkurransen også kan få innvirkning på investeringene i landbruket. *Suldal kommune* uttaler:

«Det kan og bli uforholdsmessig høg pris på tilleggsjord når det offentlege ikkje skal vurdere prisen. Forslaget tek etter rådmannen si vurdering større omsyn til dei som skal selja enn til dei som kjøper for å driva landbruk. Jordkjøparen kan koma til å bruka så store ressursar på å kjøpa jord at det går ut over andre investeringar på bruket. Slik kan det oppstå investeringssetterslep som gir dårlege løysingar for landbruket.»

Hjartdal kommune som også er opptatt av mulighetene for den som har behov for tilleggsjord, peker dessuten på at reglene heller ikkje åpner for rekruttering til næringen. *Hjartdal kommune* uttaler:

«Forslaget om unntak vil gje dei som allereie eig landbrukseigedom eit fortrinn ved omsetnad av tilleggsjord og -skog. Forslaget vil og medføre at eigarar som oppfyller driveplikta ved bortleige og bur ein annan stad, vil ha det same fortrinnet til å erverve tilleggsareal som lokale eigarar. Det kan også medføre at dei som i dag ikkje eig landbrukseigedom kan få det vanskelegare enn i dag med å kjøpe slik eigedom.»

Enkelte høringsinstanser viser til at forslagene svekker det kommunale handlingsrommet for å nå lokale mål for eiendoms- og bruksstruktur og bosetting. Uttalelsene fra *Lierne kommune* og *Ringsaker kommune* gir eksempel på dette. *Lierne kommune* uttaler:

«Konsesjonsloven gir kommunene som lokal offentlig myndighet mulighet til å påvirke eier- og bruksforhold på fast eiendom innenfor kommunegrensene og dermed mulighet til å styre bruk av arealressursene i tråd med lokale målsettinger.»

Flere høringsinstanser viser til at endringene i eiendoms- og bruksstruktur vil kunne få uheldige følger for jordvernet. *Landbruksdirektoratet*, *Buskerud fylkeskommune*, *Rogaland fylkeskommune*,

Grue kommune og *Stjørdal kommune* er blant høringsinstanser som tar opp dette. *Landbruksdirektoratet* uttaler:

«Landbruksdirektoratet viser også til at forslagene åpner for at utbyggingsinteresser over tid samler seg landbrukseiendommer i pressområder for i neste omgang å jobbe for at disse omreguleres til utbyggingsformål. Dette vil etter Landbruksdirektoratets mening kunne virke direkte imot Stortingets målsetning om et sterkere jordvern.»

Buskerud fylkeskommune peker på at forslagene kan åpne for erverv til utbyggingsformål, og tilføyer:

«Det må imidlertid påpekes at det også kan være der formålet synes å være å få omregulert arealet til utbygging. Dette gjelder alle områder av Buskerud. Sentrum i bygda ligger ofte rundt de fineste gårdene. Dette er også en aktuell problemstilling i forhold til at folk ønsker å skaffe seg fritidsboliger.»

Stjørdal kommune uttaler:

«Fradeling av gårdstun kan føre til økt utbyggingspress på tilgrensende areal, og jordverninteressene kan dermed bli skadelidende. Fradelte gårdstun kan ofte ha en størrelse som gjør det interessant for eieren å dele det opp og få etablert flere boligeiendommer...Det vil fortsatt være nødvendig med behandling etter pbl... men det er noe usikkert om disse bestemmelsene sikrer at jordbruksareal ikke omdisponeres. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte i august 2015 ut forslag om endringer i pbl. § 19-2 som blant anna innebærer at det skal bli enklere å få dispensasjon. I sum kan disse forslaga føre til at jordvernet svekkes.»

Stjørdal kommune viser til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt på høring et forslag om å endre plan- og bygningsloven § 19-2, og at dette forslaget bør ses i sammenheng med forslagene om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord. *Stjørdal kommune* gir uttrykk for at de to forslagene i sum kan føre til at jordvernet svekkes.

Samferdselsdepartementet peker på at *Statens vegvesen* i sin høringsuttalelse har vurdert hvor-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

dan forslagene eventuelt vil kunne innvirke på grunnerverv. *Statens vegvesen* uttaler:

«Forutsatt at det finnes kjøpere i den kretsen unntaket gjelder for, innebærer dette, så vidt vi kan se, at det meste av landbruksarealene her i landet vil kunne selges uten å måtte søke om konsesjon eller om delingstillatelse etter jordloven. I den grad dette vil føre til en økning i prisnivået, kan vi, tilsvarende som når det gjelder de endrede regler for priskontroll, ikke se at dette får noen betydning for erstatningsnivået ved grunnerverv. Dessuten er det slik at salgsverdien ved ekspropriasjon er den pris vanlige kjøpere er villig til å gi, jf. vederlagsloven § 5. Kretsen av kjøpere som vil være omfattet av unntaket vil være så begrenset at vilkåret om vanlig kjøper ikke er oppfylt.»

6.5.3.4 Uttalelser knyttet til vilkårene for de lovbestemte unntakene

Det går fram av kapittel 2.4 at et mindretall av høringsinstansene tilrår, men at et stort flertall frarår unntakene fra konsesjonsplikt og deling i forbindelse med salg og erverv av tilleggsjord. Endel høringsinstanser, også blant dem som frarår endringene, har imidlertid også gitt kommentarer til forslagene til vilkår for unntak. I omtalen nedenfor er uttalelsene delt inn i fire grupper; 1) uttalelser som er knyttet til erververen og erververens eiendom, 2) uttalelser som gjelder vilkår knyttet til eiendommen som blir delt, 3) forholdet mellom de to eiendommene (den eiendommen arealet deles fra og erververs eiendom) og 4) uttalelser som gjelder leie eller forpaktning.

1) Uttalelser om vilkår for erververen og erververens eiendom

I høringsnotatet foreslo departementet at tilleggsjorda eller -skogen skulle overdras til *en erverver*. Departementet har mottatt få uttalelser som inneholder særlige kommentarer til dette vilkåret. *NORSKOG* som tilrår forslagene til endring, gir imidlertid uttrykk for at vilkåret fører til at unntakene får et for snevert omfang. *NORSKOGs* uttalelse er sitert i kapittel 6.5.2.

Mange høringsinstanser har uttalt seg om vilkåret som gjelder hvor stor erververens eiendom bør være for at unntakene skal gjelde. Et tyvetalls høringsinstanser, mellom dem flere som støtter forslagene til unntak, legger til grunn at en grense for erververs eiendom på fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog er for lavt. *Fyl-*

kesmannen i Rogaland, Fylkesmannen i Vestfold, Forsand kommune, Gran kommune, Sandefjord kommune, Landbruksdirektoratet og Norges Skogeierforbund er blant høringsinstanser som gir uttrykk for dette synet. *Fylkesmannen i Rogaland* uttaler:

«Fylkesmannen i Rogaland meiner vidare at ein regel om at kjøpareigedom kan vere så liten som 5 dekar jordbruksareal, vil vere i strid med målet om å få til rasjonelle driftseiningar. Små eigedommar blir berre litt større.»

Flere av disse høringsinstansene gir også uttrykk for hva som bør være alternativ arealgrense. *Landbruksdirektoratet, Norges Bondelag og Forsand kommune* viser i den forbindelse til at arealgrense for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 nr. 4 er en aktuell grense, mens *Norges Skogeierforbund og NORSKOG* viser til at grensen bør legges likt med grensen for odlingjord. *Rennebu kommune* uttaler:

«Rennebu kommune støtter unntaksbestemmelsen som går på at en kan dele fra tun med inntil 5 dekar. Det må i slike tilfeller være et vilkår at jorda selges til et nabobruk i aktiv drift. Arealgrensen for kjøpers eiendom bør 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.»

Enkelte høringsinstanser har sett forslaget til vilkår for hvor stor erververens eiendom bør være i sammenheng med hvilken driftsform erververens eiendom har. *Klepp kommune* (som frarår endringene) og *Sandefjord kommune* (som tilrår endringene) gir uttrykk for at jordbruksareal ikke bør kunne bli tilleggsareal til andre eiendommer med mindre erververs eiendom har minst 20 dekar aktivt drevet jordbruksareal. Andre høringsinstanser har gitt uttrykk for at jordbruksarealet på erververs eiendom må være i drift. Dette gjelder for eksempel *Askim kommune, Balsfjord kommune, Bjerkreim kommune, Eidsvoll kommune, Lindesnes kommune, Forsand kommune, Songdalen kommune og Voss kommune*.

2) Uttalelser om vilkår knyttet til eiendommen som blir delt

I høringsnotatet forutsatte departementet at delingen og ervervet skulle omfatte *alt areal på eiendommen med unntak av ett tun på inntil fem dekar*.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Enkelte høringsinstanser, blant annet *NORSKOG og Larvik kommune*, gir uttrykk for at det bør være mulig å selge til flere enn en nabo. *NORSKOG* uttaler:

«Ved deling må vi presisere at det ikke er ønskelig at landbrukseiendommen splittes opp i mindre enheter...*NORSKOG* er ikke enig i betingelsen om at hele eiendommen unntatt tun må selges. Det må være mulig å selge kun skogen eller kun dyrka marka for å skaffe kapital til ytterligere investeringer i den av de to næringene eier velger å satse på.»

Andre høringsinstanser har vært opptatt av størrelsen på tunet. *Farsund kommune* og *Vik kommune* er blant høringsinstanser som mener at fem dekar er for stort. *Farsund kommune* uttaler:

«I tilfeller der eiendommen er liten vil det ikke være hensiktsmessig å fradele så stor tomt. Fradelingen vil kunne føre til at produktive innmarksarealer deles fra til tomteareal og at det som følge av dette skjer en uønsket omdisponering av dyrka mark. Stor tomt vil også senere kunne deles ytterlig og føre til økt antall fradelte spredte tomter i LNF-område. Vi erfarer i egen kommune at det kan oppstå konflikt mellom eiere av fradelte tomter og landbruksdrift i områder der antallet spredt fradelte tomter har økt i årenes løp. Vi foreslår at tomtestørrelsen reduseres til ikke mer enn 3 daa, og at det settes vilkår om at det ikke må fradelles produktivt jordbruksareal til tomteareal.»

Songdalen kommune, som også vurderer arealstørrelsen, mener imidlertid at det vanskelig kan settes en fast arealgrense for hvor stort tunet skal være. *Songdalen kommune* uttaler:

«Vi har erfaring med at en eksakt grense kan være vanskelig å overholde i praksis. I slike saker er det erfaringsmessig vanskelig å sette en grense på 5 daa rundt gårdstunet, da disse tunene har ulik mengde bebygd areal, og er ulike i utforming. En ønsker å opprettholde fast bosetting på det fradelte tunet. Slike småbruk med eldre driftsbygninger er attraktive salgsobjekt, som en ser kan gi mulighet for begrenset dyrehold eller planteproduksjon. Her må det gjøres en skjønnsmessig vurdering når det gjelder arealets størrelse, slik at dyrket mark i minst mulig grad blir brukt til andre formål enn å dyrke mat.»

Kristiansand kommune mener at vurderingen av hvilket tun en skal beholde ikke bør bero på eiers eget valg. *Kristiansand kommune* uttaler i tilknytning til dette:

«Etter nytt forslag vil det være søknadsfritt å fradele tun med våningshus og driftsbygninger, bygninger som det kan være behov for ved drift av eiendommen, mens det er krav om deling dersom det gjelder fradeling av en hytte på samme eiendom etter § 12.»

3) Uttalelser om vilkår knyttet til forholdet mellom de to eiendommene

En god del høringsinstanser har kommentert forslaget til vilkår om at eiendommen som deles og erververs eiendom skal grense til hverandre. En del høringsinstanser, som *Advokatforeningen*, viser til at vilkåret vil føre til upraktiske og lite rasjonelle løsninger. *Stjørdal kommune* er også opptatt av dette, og uttaler:

«Kravet til felles grense må forstås slik at det er tilstrekkelig med ett felles grensepunkt. Der utmarksteiger går ut i en spiss eller til topps på en ås gir dette mulighet til å kjøpe eiendommer som ligger til dels langt fra driftssenteret på kjøperens eiendom. Begrepet «tilgrensende eiendom» må her forstås som alle de gårds- og bruksnumre som selgeren har grunnbokshjemmel til...I sum vil dette innebære at det kan kjøpes mange og spredte teiger uten konsesjonsplikt. Jo flere og jo mer spredt teigene ligger, jo flere muligheter for oppkjøp vil kjøperen kunne få. Det er i slike tilfeller grunn til å spørre seg om de foreslåtte reglene vil legge til rette for å få til en mer rasjonell eiendomsstruktur og bruksstruktur.»

Enkelte høringsinstanser som har gitt kommentarer til vilkåret om at eiendommene skal grense til hverandre, har supplerende forslag. *Fylkesmannen i Telemark*, *Askim kommune*, *Bjerkreim kommune* og *Finnøy kommune* er alle opptatt av at eiendommene må grense til hverandre. *Bjerkreim kommune* viser likevel til at jordbruksareal ikke skal kunne overdras som tilleggsjord til skogeiendommer. *Fylkesmannen i Telemark* mener at den felles grensen bør gå med innmark mot innmark, mens *Finnøy kommune* mener at grensen bør gå langs fulldyrka areal.

Andre høringsinstanser gir uttrykk for at eiendomsgrensen ikke bør være avgjørende, i hvert fall ikke alene. *Eidsvoll kommune*, *Kvinnherad*

kommune, Nes kommune i Buskerud, Rollag kommune og Stjørdal kommune er for eksempel opptatt av dette. *Eidsvoll kommune* som er opptatt av rasjonaliseringseffekten av unntakene, uttaler:

«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, gjerne etter råd fra kommunen. Likeledes har mange eiendommer et vell av teiger, og det er nok 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.»

Stjørdal kommune uttaler:

«Kravet til felles grense må forstås slik at det er tilstrekkelig med ett felles grensepunkt. Der utmarksteiger går ut i en spiss eller til topps på en ås gir dette mulighet til å kjøpe eiendommer som ligger til dels langt fra driftssenteret på kjøperens eiendom.»

Kvinnherad kommune gir uttrykk for at unntakene ikke bør kobles til noen nabogrense, men at maksimal avstand bør være 10 kilometer. *Nes kommune i Buskerud* foreslår at unntakene bør kobles til tilgrensende eiendommer, men at også eiendommer med kort avstand til tilleggsarealet, for eksempel to kilometer, bør omfattes.

NORSKOG viser til at jordbruksdrift og skogsdrift er forskjellig, slik at det er behov for ulike avstandsgrenser for skog og jordbruksareal. *NORSKOG* uttaler:

«Utfordringen er å sette klare krav til avstand mellom to enheter når et areal skal vurderes om det er et tilleggsareal som bidrar til å utvikle en rasjonell driftsstruktur. *NORSKOG* mener at kravet om at unntak fra delingsbestemmelse kun gis når salget skjer til naboeiendom er for snevert. Det er helt klart at det må legges andre krav til avstand mellom enhetene til grunn ved vurdering av skog som tilleggsareal enn ved erverv av dyrka mark. Også for skogbruket vil nytteeffekten være størst ved kjøp av tilgrensende eiendom. Men, selv om avstanden mellom skogenhetene er større enn at skogsmaskiner kan flyttes på egne hjul mellom enhetene vil det være betydelige fordeler

knyttet til kjøp av tilleggsareal. Skogeieren vil legge sitt samlede ressursgrunnlag til grunn for beregning av et langsiktig bærekraftig avvirkningsnivå. Det vil ikke bli avvirket litt på hver enhet hvert år, men årsavvirkningen tas på den ene av enhetene og veksler mellom disse fra år til år. Følgelig vil hver enkelt drift bli større og driftskostnadene pr m³ vil avta. Det vil også kunne avvirkes på en enhet og investeres på en annen. Skog må derfor også kunne selges konsesjonsfritt til andre enn tilgrensende naboeiendom for å øke omsetningen og bedre eiendomsstrukturen. ..*NORSKOG* mener at det må aksepteres at skogeier konsesjonsfritt må kunne erverve tilleggsareal også når dette ligger i en nabokommune.»

4) Uttalelser som gjelder leie/forpaktning

I høringsnotatet la departementet i tråd med anmodningen fra Stortinget til grunn at også *leietaker/forpakter skulle kunne falle inn under unntakene* på visse vilkår. Mange høringsinstanser gir uttrykk for at dette er en uheldig løsning. *Fylkesmannen i Rogaland* gir for eksempel uttrykk for at en slik regel vil gi rom for mange uheldige tilpasninger. *Osen kommune* viser til at en slik regel vil kunne sementere tilstander som ikke er klimavennlig med tanke på transportavstander. *Fylkesmannen i Vestfold* viser til at det kan være forskjell på vurderingen av driftsmessige forhold avhengig av om man eier eller leier et areal. *Fylkesmannen* uttaler:

«Når det gjelder de eiendommene som har vært leid i 5 år, mener vi det i en del sammenhenger er forskjell på den vurderingen som gjøres i forhold til driftsmessige gode løsninger for leiejord og for eiejord. Eiendomsstrukturen er mer permanent og vanskeligere å endre enn struktur utfra arealer som leies.»

Flere høringsinstanser, blant andre *Fylkesmannen i Rogaland, Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, Bjerkreim kommune, Bø kommune i Telemark, Forsand kommune, Eidsvoll kommune og Sarpsborg kommune*, viser til at avtalene om leie ofte inngås ut fra personlige forutsetninger, ikke nødvendigvis med bakgrunn i hva som er en driftsmessig god løsning. *Fylkesmannen i Rogaland* uttaler:

«Forvaltninga vil og over tid miste oversikt og verktøy til å påverke ein tenleg eigedoms- og bruksstruktur. Avtalar blir ofte inngått på

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

grunn av relasjonar, ikkje på grunn av driftsmessige gode løysingar. Vidare vil dette forslaget kunne føre til meir leiejord. Leiejord er bra, men omfanget i dag er vel stort. I Rogaland har del leiejord på jordbruksareal stege frå 19 % til 36,9 % på 15 år, sjå vedlegg 3. Viss leiejorddelen blir større, kan dette verke inn på investeringsvilje og driftsvilje.»

Eidsvoll kommune uttaler:

«Den som følger litt med på leiemarkedet vet at personlige motsetnings- eller vennskapsforhold ofte kan 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 å 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 leieforhold 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. Det gagnar i alle fall ikke «framtidige generasjonar sine behov».»

Flere høringsinstanser viser til at en regel om at også leietaker skal kunne falle inn under unntakene, åpner for spekulasjon, og kan føre til at det personlige eierskapet blir satt under press. *Advokatforeningen og Sarpsborg kommune* har vist til at utvidelsen av unntakene til å gjelde ved leie kan føre til spekulasjon med fiktive leiekontrakter. Uttalelsene fra *Fylkesmannen i Vestfold, Østfold fylkeskommune, Innherred samkommune og Vik kommune* er også eksempler på høringsinstanser som tar dette opp. *Sarpsborg kommune* uttaler:

«Krav om leieforhold uten hensyn til arrondering, legger til rette for at eksisterende «krysskjøring» opprettholdes og forsterkes.»

Østfold fylkeskommune uttaler:

«Østfold Fylkeskommune vil sterkt fraråde at det tillates konsesjonsfritt kjøp av jord som har vært leid i minst 5 år. Dette kan føre til betydelige spekulasjoner og avtaler «under bordet» der rike personer/selskaper som ikke bor ved eiendommen eller næringsmiddelindustrien eller andre spekulanter vil forsøke å lage avtaler som benytter en slik ordning for å skaffe seg tilgang til jord og eiendom.»

Vik kommune uttaler:

«Dette kan opna for at investorar (t.d. utbyggjarar eller matvarekjede) og andre kapitalkrefter får fri tilgang til landbruksareal. Aksjeselskap kan eige landbruksføretak. Det vil heller ikkje vere nokon offentleg handsaming av leigeavtalen og omsynet til matproduksjon og driftsmessige gode løysingar vert sett til side.»

Enkelte høringsinstanser peker også på at dersom leietaker får rettigheter på areal andre eier, kan det føre til at mange blir betenkte på å leie bort jorda si. Uttalelsene fra *Arendal kommune, Bamble kommune og Grue kommune* reflekterer dette.

I høringsnotatet ble det foreslått et vilkår om fem års forutgående leietid. En del høringsinstanser har gitt kommentarer til leietidens lengde. *Fylkesmannen i Buskerud* reiser spørsmål ved om en leietid på fem år er tilstrekkelig. *Bjerkreim kommune og Gjesdal kommune* mener at vilkåret enten ikke er i samsvar med formålene i jordloven og konsesjonsloven, eller svekker disse formålene. *Folldal kommune* viser til at et vilkår om leietid på fem år åpner for kreative avtaler. *Folldal kommune* uttaler:

«For eksempel vil man kunne risikere at kjøp av arealer avtales med en pris ved tiltredelse av leieavtala og med avtale om at hjemmelsoverdragelsen skjer etter 5 år.»

Enkelte høringsinstanser, blant dem *Iveland kommune, Tvedestrand kommune og Sauda kommune*, påpeker i sine høringsuttalelser at starttidspunktet for leieavtaler som skal omfattes av unntaket, må være det tidspunktet kommunen mottar kopi av leiekontrakten, ikke tidspunktet når partene sender den til kommunen.

6.5.4 Uttalelser om forvaltningens rolle herunder kontroll

Flere høringsinstanser som tilrår unntakene, viser til at det er viktig å forenkle byråkratiet ved deling

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

og salg av tilleggsjord. Et eksempel på dette er *Vestfold fylkeskommune*. *Vest-Agder Høyres landbruksutvalg* som tilrår unntakene, er imidlertid usikre på om forslaget vil ha en byråkratisk gevinst.

Andre høringsinstanser som frarår forslagene, for eksempel *Rogaland fylkeskommune*, *Andebu kommune*, *Eidsvoll kommune*, *Fyresdal kommune*, *Grong kommune* og *Grue kommune*, legger i sine uttalelser til grunn at forslagene til unntak ikke vil føre til forenkling av byråkratiet. *Landbruksdirektoratet* uttrykker tvil med hensyn til om forslagene vil spare ressurser i forvaltningen. *Andebu kommune* viser til at kommunen vil bli så involvert i saken at et unntak vil gi minimale administrative besparelser. *Fyresdal kommune* viser til at fradelingen uansett krever behandling etter plan- og bygningsloven, og *Grue kommune* viser til at saker om fradeling til tilleggsjord ofte er kurante saker. *Grue kommune* peker på at det er mange forutsetninger som må foreligge for at unntakene skal få anvendelse, og at dette i seg selv gjør det tvilsomt om unntakene vil gjøre det enklere å dele fra og erverve tilleggsjord. *Sarpsborg kommune* viser til at forslagene vil føre til noe mindre arbeidsforbruk forbundet med delingssaker etter jordloven, men potensielt gi langt mer ressurskrevende og konfliktfylte delingssaker/dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

Flere høringsinstanser har i høringsuttalelsene sine pekt på behovet for kontroll med ulovlig deling og overdragelse uten konsesjonsbehandling. *Fylkesmannen i Nordland* er blant dem. *Fylkesmannen* uttaler:

«Slik Fylkesmannen i Nordland ser det, vil forslagene om unntak fra søknadsplikt ved deling og unntak fra konsesjonsplikt kunne gi kommunene (og Fylkesmannen) store utfordringer med å kontrollere at det ikke skjer ulovlige fradelinger og å føre kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendommer. Det må utarbeides nytt egenerklæringsskjema. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt etter plan- og bygningslovens § 21-5 er ikke foreslått endret. På side 54 i høringsbrevet anfører departementet at forslagene til unntak fører til at reglene knyttet til deling og overdragelse av landbrukseiendom blir mer kompliserte enn de er i dag og at kommunene dermed vil få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll. Fylkesmannen slutter seg til denne vurderingen.»

Fylkesmannen i Rogaland og Sauherad kommune peker på at kontrollen kommer sent i prosessen. *Fylkesmannen i Rogaland* uttaler:

«Det vil og vere vanskeleg å fange opp fradeling i strid med regelverket (ein kjem for seint inn i prosessen). Med mindre det ligg føre eit effektivt kontrollsystem opnar endringa for at eigedommane blir splitta opp utan at ein oppnår den tilsikta rasjonaliseringsvinsten.»

Sauherad kommune uttaler:

«Om jordleige skal bli eit vilkår som gir grunnlag for unntak frå delingsregelen, vil det medføre at kommunane får nye oppgåver med forvaltning, registrering og kontroll av leigeavtaler. Unntaket frå delingsbestemmelsen i jordlova for sal/kjøp av leigejord som tilleggsjord medfører ingen rasjonalisering i kommunane si forvaltning, det vert ikkje forenkling for seljar, og forslaget gir ingen garanti for at ein når målsetting i jordlova om driftsmessige gode løysingar og rasjonelle driftseiningar.»

Både *Fylkesmannen i Rogaland og Nord-Aurdal kommune* peker på at unntakene vil føre til at det vil bli behov for mer veiledning og kontroll enn tidligere. *Nord-Aurdal kommune* uttaler:

«Endringane fører til at regelverket kring deling og overdragelse blir meir komplisert og kan gje utfordringar og behov for meir veiledning og kontroll for kommunen. For eksempel vil det måtte bli meir kontroll med at vilkåra for delinga er tilstade, ved skriftlege kontrakter, korrekt leigetid mm.»

Også enkelte andre høringsinstanser frarår unntakene fordi de vil føre til mer kontroll. Dette gjelder for eksempel *Herøy kommune*, *Midsund kommune*, *Stranda kommune* og *Vega kommune*. *Vega kommune* uttaler:

«Slik som forslaget foreligger ser det ut til å medføre unødvendig ekstra arbeid for kommunen i form av kontroll av de faktiske forhold. Ut i fra det omfanget Vega kommune har i dag med salg av tilleggsjord fungerer dagens ordning. Vega kommune er svært imøtekommende når det gjelder salg av tilleggsareal i dag og den nye unntaksbestemmelsen vil bare føre til ekstra kontrollarbeid for kommunen.»

KS er opptatt av kontrollsystemet og peker på at systemene i jordloven og plan- og bygningsloven må samordnes. KS uttaler:

«KS mener departementet bør vurdere å innføre samordningsbestemmelser i jordloven, konsesjonsloven og plan og bygningsloven som sikrer et effektivt kontrollsystem for å hindre en ulovlig fradeling.

Eventuelt kan det være tilstrekkelig at dette sikres gjennom endringer i plan og bygningsloven i forbindelse med behandling av søknad etter denne lovens § 20-1, 1 ledd (m).

KS foreslår at det i tillegg til at det innføres samordningsbestemmelser, tas inn en bestemmelse i både jordloven og konsesjonsloven at grunneier eller annen med disposisjonsrett som igangsetter en fradelingsprosess med hjemmel i unntaksbestemmelsene i jordloven § 12 er ansvarlig for at disse vilkårene er oppfylt. Bestemmelsen kan bygges opp etter samme prinsipp som pbl § 23-4.»

Kartverket uttaler seg ikke om forslagene til unntak som sådan, men om følgene de vil få for det digitale arbeidet med kontroll med deling og konsesjon, og dermed for et effektivt eiendomsmarked. *Kartverket* uttaler:

«Vi har stor forståelse for viktigheten av et konsesjonsregelverk, men vi vil likevel påpeke at ekstra krav til dokumentasjon som skal oversendes Tinglysingsmyndigheten vil motvirke den digitaliseringsprosess som er igangsatt og ha innvirkning på hvor stor del av rettsstiftelsene i grunnboken som kan behandles maskinelt. Effektiviteten i tinglysningssystemet og i markedet for omsetning av eiendom vil være avhengig av hvor stor grad av rettsstiftelsene som på sikt kan behandles og registreres automatisk i grunnboken. Et effektivt eiendomsmarked har stor samfunnsøkonomisk betydning.»

6.5.5 Alternative forslag

Noen få høringsinstanser, deriblant *Norges Bonde- og Norges Skogeierforbund*, har i sine uttalelser, jf. kapittel 6.5.2, lansert *andre forslag* som tar sikte på å stimulere til økt salg av tilleggsjord og -skog, herunder forslag til unntak fra delingsbehandling og konsesjonsplikt.

Askim kommune foreslår at jordbruksarealet eller skogarealet på eiendommer under konsesjonsgrensen bør kunne selges uten jordlovbe-

handling til naboeiendom med aktiv landbruksproduksjon. *Fylkesmannen i Finnmark* foreslår et tilleggsvilkår om at leietaker eller forpakterens driftssenter må ligge nærmere enn 15 kilometer fra tilleggsjorda. *Advokatforeningen* reiser spørsmål ved om ikke vilkårene for deling etter jordloven og plan- og bygningsloven bør samkjøres. *Landbruksdirektoratet* gir uttrykk for at det er behov for å vurdere om formålet med lovene må endres som følge av forslagene.

Enkelte høringsinstanser har gitt uttrykk for at de nye reglene som er foreslått, er uoversiktlige og kompliserte i forhold til dagens regler. *Nord-Fron kommune*, *Ringsaker kommune*, *Sarpsborg kommune* og *Sel kommune* er blant disse.

6.6 Departementets vurderinger og forslag

6.6.1 Behovet for endring – hva er problemet og hva vil vi oppnå

Dagens eiendoms- og bruksstruktur i landbruket er et resultat av omsetningene av hele og deler av eiendommer gjennom mange generasjoner. Utbudet av eiendommer og muligheten for å dele eller sammenføye eiendommer er dermed sentrale stikkord for endringer i eiendoms- og bruksstrukturen.

Endringer i eiendoms- og bruksstrukturen kan påvirke utviklingen innen mange ulike politikkområder innenfor landbruks- og arealpolitikken, blant annet bosettingen, sysselsettingen, avgang av produktive landbruksarealer (jordvern) og driften på eiendommene. Slike endringer skjer imidlertid over tid og har flere årsaker enn endret eiendoms- og bruksstruktur. Gol kommune og Hol kommune har for eksempel vist til skattereglene i sine høringsuttalelser, se omtale i kapittel 6.5.3.2. Det er derfor i praksis ikke mulig å isolere virkningene av endringer i eiendoms- og bruksstruktur fra de øvrige forholdene som påvirker denne utviklingen.

De politiske målene for eiendoms- og bruksstrukturen er fastsatt av Stortinget, og går fram av jordloven § 1. Arealressursene skal brukes på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Ressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Det går fram av kapittel 6.3 at den gjennomsnittlige størrelsen på jordbruksarealet på hver eiendom i 2015 var 67 dekar. Se også figur 6.2 som

viser antallet eiendommer for året 2015 gruppert etter størrelsen på eid jordbruksareal. Eiendommene er forholdsvis små målt ut fra dagens økonomiske rammebetingelser. En forholdsvis høy leiejordsandel over hele landet bidrar likevel til at produksjonen kan foregå på en kostnadseffektiv måte. Se omtale i kapittel 6.3 av rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*. Også eiendommene i skogbruket er forholdsvis små målt ut fra den avkastningen de kan gi. Se figur 6.3 som viser antallet eiendommer i 2015 gruppert etter størrelsen på produktivt skogareal.

Stortinget har i anmodningsvedtak nr. 489 bedt om at det blir vurdert hvordan produktive jord- og skogbruksarealer kan overdras som tilleggsjord. Næringskomiteens flertall har i den forbindelse i Innst. 153 L (2015–2016) uttalt følgende om behovet for endringer:

«Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener at dersom to eiendommer grenser til hverandre, ligger nært hverandre og/eller forpaktes enten på fulldyrka eller overflatedyrka jord, der jorda drives, så skal det åpnes for at den nærliggende eiendommen kan kjøpes, og tunet skilles fra, uten at søknad om konsesjon og deling er nødvendig.

Disse medlemmer mener at denne endringen vil skape mer rasjonelle enheter i landbruket som vil bidra til at hovedformålet med konsesjonsloven opprettholdes.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre mener at dette også skal gjelde for skogeiendommer.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.»

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jordarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som

har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.»

Som det er vist til i kapittel 3.1 er regjeringens mål kostnadseffektiv matproduksjon. Det er også vist til at klimautfordringene globalt tilsier at avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål bør økes. Disse utfordringene og tiltak knyttet til dem, er ut over omtalen i proposisjonen her, presentert for Stortinget i Meld. St. 11 (2016–2017) *Endring og utvikling – En fremtidsrettet jordbruksproduksjon* og Meld. St. 6 (2016–2017) *Verdier i vekst – Konkurransedyktig skog og trenæring*.

Regjeringen legger på denne bakgrunn, og i tråd med komitemerknadene i Innst. 153 L (2015–2016), i kapittel 3.4 til grunn at det er et mål å etablere en mer rasjonell eiendoms- og bruksstruktur innen jordbruk og skogbruk for å legge bedre til rette for kostnadseffektiv produksjon.

For jordbruket er det også i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon* vist til at det bør gjøres endringer i lovverket med sikte på å få bedre samsvar mellom eier og bruker av jordbruksareal. Det foreslås at dette bør gjøres ved at det stimuleres til økt salg av jordbrukseiendom som tilleggsjord til andre landbrukseiendommer.

Behovet for økt utbud av skogeiendommer generelt, herunder omsetning av skog som skal legges til en annen eksisterende skogeiendom, er beskrevet i kapittel 5.6.2.1 i tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak som gjelder priskontroll. Også innen jordbruket kan økt omsetning av tilleggsjord åpne for endringer i eiendoms- og bruksstrukturen som gjør næringen bedre i stand til å løse de utfordringene den står overfor. Større selveide enheter kan, på en bedre måte enn med dagens bruk av leiejord, legge til rette for at matproduksjonen skjer på en kostnadseffektiv og bærekraftig måte sett i et langsiktig perspektiv. Et sentralt mål i landbrukslovgivningen har over generasjoner vært at eier og bruker skal være den samme. Dette er lagt til grunn ved de endringer i eiendomslovgivningen som har skjedd over lang tid. Det bygger på en oppfatning av at selveide bønder ivaretar samfunnshensynene, herunder matproduksjon, jordvern og verdiskaping på en god måte. Økt mulighet for kjøp av tilleggsjord vil gi økt sikkerhet for investeringer i driftsapparatet som igjen vil legge til rette for kostnadseffektiv produksjon.

6.6.2 Løsninger – departementets utgangspunkt

Departementet legger til grunn at Stortingets anmodningsvedtak innebærer at formålene med jordloven, konsesjonsloven og formålet for delingsbestemmelsen ligger fast. Formålet med jordloven er å legge til rette for at arealressursene disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Det er lagt til grunn i lovforarbeidene at formålet innebærer at brukene skal styrkes. Delingsbestemmelsen er et sentralt og naturlig motstykke til dette, og har som formål at eiendommene ikke svekkes gjennom fradelinger. Hensynet til jordvernet er også viktig i bestemmelsen, selv om formålet med delingen ikke i seg selv er å omdisponere arealet, men å bruke arealet som tilleggsjord eller -skog.

Formålet med konsesjonsloven er beskrevet i kapittel 4.2.1. 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 gagnlig for samfunnet. Flere hensyn kan tilgodeses, blant annet framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen og bosettingen.

Stortingets anmodningsvedtak innebærer imidlertid at endringen i delingsbestemmelsen som ble gjort i 2013, ikke oppfattes som tilstrekkelig for å oppnå de ønskede omstruktureringene i eiendoms- og bruksstrukturen i landbruket. Gjennom nye endringer i jordlovens delingsbestemmelse og i konsesjonsloven anmoder Stortinget om at det legges ytterligere til rette for økt omsetning av tilleggsjord og -skog.

Det kan ikke fastslås med sikkerhet hvilke tiltak som på en best mulig måte er egnet til å øke utbud av tilleggsjord og -skog. Forskning viser blant annet at det er sterke følelser knyttet til eierens vurdering av om han eller hun ønsker å beholde landbrukseiendommen sin eller selge den². En spørreundersøkelse gjennomført av Fylkesmannen i Møre og Romsdal i 1998³ gir imidler-

tid opplysninger om andre faktorer som også er vektlagt av grunneierne. I undersøkelsen oppga en rekke grunneiere hva som var viktige hindringer som gjorde at de ikke ønsket å selge. Hindringene var til dels knyttet til familiesituasjonen og den følelsesmessige tilknytning til eiendommen, men også hindringer av økonomisk, administrativ og praktisk karakter ble oppgitt som sentrale for grunneiernes beslutninger. Mange eiere viste til at de så på eiendommen som en investering, og at prisen ved salg til jordbruksformål var for lav. Enkelte viste også til at salg av eiendommen var komplisert og tidkrevende. Departementet legger til grunn at svarene fra undersøkelsen fortsatt er dekkende. Departementet antar at tiltak som kan bidra til noe høyere priser ved salg, og tiltak som reduserer transaksjonskostnader ved overdragelse, kan bidra til et større utbud i tråd med anmodningsvedtaket fra Stortinget.

Bestemmelsen i jordloven § 12 om at deling av landbrukseiendom krever samtykke og reglene om konsesjonsplikt ved erverv av landbrukseiendom, er eksempler på regelverk som ivaretar viktige samfunnshensyn. Reglene kan samtidig være et hinder for omsetning. Departementet har merket seg at noen høringsinstanser gir uttrykk for at gjeldende regler ikke er til hinder for bruksrasjonalisering. Se blant annet uttalelsene fra Fylkesmannen i Rogaland og Audnedal kommune som er gjengitt i kapittel 6.5.3.1. Departementet er klar over at kommunenes praksis i saker om deling og konsesjon ved overdragelse av tilleggsjord og -skog legger til rette for å gjennomføre overdragelse av tilleggsjord. Departementet vil tilføye at dette må anses som en riktig praktisering av gjeldende lovverk, og viser blant annet til at endringen av delingsbestemmelsen i 2013 tok sikte på å åpne ytterligere for fradeling og salg av tilleggsjord og -skog. Det er imidlertid behov for flere stimuli for å øke utbudet av eiendommer som tilleggsjord for å styrke driftsgrunnlaget på landbrukseiendommer. Dette kan bidra til mer kostnadseffektiv og rasjonell drift. Departementet foreslår derfor unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten ved overdragelse når ervervet gjelder tilleggsjord og -skog, se lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 andre ledd nr. 6.

Dersom det innføres unntak fra delingsbehandling etter jordloven for eiere som ønsker å dele fra areal og selge det som tillegg til en annen aktiv landbrukseiendom, kan det bli mer attraktivt å gjennomføre et salg enn etter gjeldende regler. Dette innebærer at eieren står fritt til å realisere arealene og tunet hver for seg. Eieren kan dermed

² Flemsæther, Storstad og Kroken (2011): Det handler om følelser. Rapporten gjaldt de ca. 34 500 landbrukseiendommer som var bebygd med bolighus, men manglet fast helårs bosetting. I rapporten er det vist til at forhold knyttet til lov og regelverk som boplikt, prisregulering og kommunale reguleringsplaner er av underordnet betydning for at ubebodde eiendommer ikke lyses ut for salg. Rapporten konkluderer med at det er følelsesmessige grunner til at eiendommen forblir i eiers eie.

³ Frivillig omsetning av landbrukseigedomar, Rapport frå prosjektet: "Metodar for jordformidling", 1998

få en høyere pris for eiendommen fordi det ikke blir priskontroll etter konsesjonsloven ved overdragelse av verken tunet eller tilleggsarealet. Departementet antar at slik realisasjon av eiendommen er særlig aktuelt for passive eiere som verken bor på, eller driver landbrukseiendommen selv.

Innføres det konsesjonsfrihet ved salg av tilleggsjorda eller -skogen, kan selgeren, innenfor den kretsen som unntaket åpner for, selge til den han eller hun ønsker. Det vil ikke være priskontroll ved overdragelse av verken tun eller produktive arealer. Dette legger til rette for en moderat brukstilpasset prisøkning for de produktive arealene. Usikkerheten for erverver og selger som følger av kommunens konsesjonsbehandling, fjernes. Dessuten er det påregnelig at tiden fra ervervet inngås til det kan gjennomføres reduseres ved de fleste erverv. Dette må antas å føre til reduserte kostnader for partene.

Forslagene til unntak vil innebære at eieren og erververen kan disponere over eiendommen uten at det offentlige kan gripe inn, dvs. at detaljreguleringen som skjer ved kommunenes behandling av delingssøknader og konsesjonssøknader opphører. Unntakene innebærer dermed at offentlige myndigheter får færre muligheter til å innvirke på endringer i eiendoms- og bruksforhold enn i dag. Mange av høringsinstansene er opptatt av hvilke konsekvenser forslagene kan føre til, og har av den grunn frarådet endring av dagens regler, se kapittel 6.5.3.3 som inneholder en bred omtale av disse uttalelsene. Høringsinstansene har vist til at det er vanskelig å overskue de langsiktige virkningene av forslagene, de peker på at forslagene kan føre til at løsningene blir driftsmessig dårligere enn i dag, at endrede eierforhold kan få følger for bosettingen, at forslagene svekker det kommunale handlingsrommet, og at det kan få uheldige følger for jordvernet. Som nevnt i kapittel 6.6.1 er følgene av endringer i eiendoms- og bruksstruktur ikke så lette å påvise. Det gjør det også vanskelig å påvise påregnelig forskjell i utvikling med eller uten unntakene som foreslås. Departementet legger til grunn at det gjennom klare og målrettede vilkår for unntakene kan åpnes for både økt omsetning og å ivareta viktige samfunnshensyn. Se drøfting av aktuelle vilkår i kapitlene 6.6.3.2 til 6.6.3.5.

Departementet er for øvrig enig med de høringsinstansene som uttaler at også andre tiltak kan være relevante for å øke utbudet av eiendommer som skal brukes som tilleggsjord. Departementet oppfatter imidlertid ikke at Stortingets

anmodningsvedtak åpner for en vurdering av alternative virkemidler, og har derfor ikke foretatt en slik vurdering.

6.6.3 Departementets forslag

6.6.3.1 Hva forslaget går ut på

Departementets foreslår at unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten skal reflektere at eieren får flere valgmuligheter enn i dag, men uten at endringene fører til at regelverket uthules. Unntakene skal gjelde ved erverv av tilleggsjord og -skog som kan bidra til å skape enheter hvor eier og driver i større grad er den samme. Avgrensinger og vilkår som er nevnt i Stortingets anmodningsvedtak, kan langt på vei ivareta sentrale relevante samfunnshensyn som i dag ivaretas ved søknadsbehandling. Departementet foreslår at det innarbeides slike vilkår. Innholdet i og begrunnelsen for vilkårene er behandlet i kapittel 6.6.3.2 til 6.6.3.5.

6.6.3.2 Vilkår som gjelder erververen og erververs eiendom

Forhold som gjelder erververen og erververens eiendom skal etter gjeldende regler først og fremst vurderes i forbindelse med konsesjonsbehandling. Unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikt kan imidlertid føre til at eiendommen deles uten at den blir overdratt slik som forutsatt. Sentrale forhold som i dag behandles i tilknytning til konsesjonssaken, bør derfor innarbeides som vilkår for unntakene.

I høringsnotatet ble det lagt opp til at erververs formål måtte være å bruke det fradelte arealet som tilleggsjord eller -skog. Dette vilkåret er drøftet i 1) nedenfor. Det ble videre lagt til grunn at erververs eiendom måtte være større enn fem dekar jordbruksareal eller større enn 25 dekar produktiv skog. Dette vilkåret er drøftet i 2) nedenfor. I høringsnotatet var det en forutsetning for unntakene at det fradelte arealet skulle overtas av en erverver. Denne forutsetningen er drøftet i 3) nedenfor. Det ble også foreslått et vilkår om at erververen måtte oppfylle driveplikten på eiendommen sin. Dette vilkåret er behandlet i 4) nedenfor. I forslaget fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund er det ut over dette lagt til grunn at det bør fastsettes en øvre arealgrense for erververens eiendom. Dette forslaget er behandlet i 5).

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Tabell 6.1

Arealgrensen er hentet fra	Arealgrensene er	Antall eiendommer ¹
Landbruksregisteret og matrikkelen	>5 dekar jordbruksareal og/eller > 25 dekar produktiv skog	Ca. 185 000 eiendommer
Konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom, konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4	>25 eller 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller >100 dekar totalareal	Ca. 129 100 eller 125 400 eiendommer, se tabell 4.1.
Odlingsjord, odelsloven § 2	>25 eller 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller > 500 dekar produktiv skog	Ca. 90 700 eller 77 100 eiendommer, se tabell 4.3.

¹ Kilde: SSB Landbrukseiendommer

1) Vilkår om at erververs formål med ervervet er å bruke eiendommen som tilleggsjord eller -skog

Stortingets anmodningsvedtak gjelder erverv av tilleggsjord og -skog. Spørsmålet om hva som ligger i begrepene tilleggsjord og -skog er i liten grad drøftet av høringsinstansene, men mange har vært opptatt av at erververs eiendom må være over en bestemt størrelse for at formålet skal oppnås. Andre har vært opptatt av at det må være aktiv næringsdrift på erververs eiendom.

Departementet legger til grunn at det bør være et vilkår for unntakene at de gjelder erverv av eiendom som skal brukes som tilleggsjord eller -skog. Se lovforslaget, jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6. Vilåret innebærer at unntakene bare gjelder hvis produktive og uproduktive arealer som deles fra skal legges til en annen eiendom som har produktive jordbruks- eller skogressurser.

2) Vilkår om at erververs eiendom må være over en bestemt størrelse

Stortingets anmodningsvedtak og begrunnelsen for anmodningen, inneholder ikke noe om hvor stor erververs eiendom må være, eller hvor stor avkastningen fra den må være, for at unntakene skal komme til anvendelse. Se anmodningsvedtaket i kapittel 6.1. Høringsnotatet inneholdt et forslag om at det burde fastsettes en nedre arealgrense for hvilke eiendommer som det fradelte arealet skulle kunne legges til. Denne grensen skulle settes til fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, og også eiendommer som oppfylte begge vilkårene skulle være omfattet.

Høringsinstansenes syn på forslaget er gjengitt i kapittel 6.5.3.4 punkt 1). Flere høringsinstanser, mellom dem flere som støtter forslagene til

unntak, mener at departementets forslag til arealgrense er satt for lavt. Noen høringsinstanser, blant dem Norges Bondelag og Landbruksdirektoratet, foreslår at grensen settes tilsvarende arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom. Andre høringsinstanser, blant dem Norges Skogeierforbund og NORSKOG, gir uttrykk for at arealgrensen for odlingsjord er bedre egnet.

Etter departementets syn er det hensiktsmessig med en arealgrense i loven. En grense kan gi en viss sikkerhet for at ervervet vil føre til en rasjonaliseringsgevinst, og den vil gjøre det enkelt for eier, erverver og offentlig kontrollmyndighet å ta stilling til om delingen/ervervet faller inn under unntakene i jordloven og konsesjonsloven eller ikke.

Tabell 6.1 viser ulike alternative arealgrenser som er nevnt i forbindelse med høringen.

Departementet mener at det ikke er noe åpenbart svar med hensyn til hvilken grense som egner seg best. Ved vurderingen av hvor grensen bør trekkes, bør det imidlertid av hensyn til sammenhengen i regelverket for landbrukseiendommer, legges vekt på å unngå å innføre nye arealgrenser.

Ved avveiningen av hvor grensen bør trekkes bør det legges betydelig vekt på formålet med unntakene som er at de skal bidra til en mer rasjonell eiendoms- og bruksstruktur. Grensen må derfor knyttes til produktive landbruksarealer; jordbruksareal eller skog. Jo svakere ressursgrunnlaget på erververs eiendom er, jo større er risikoen for at det ikke oppstår noen rasjonaliseringsgevinst ved ervervet. Dette taler for å fastsette en forholdsvis høy grense. Dersom grensen settes lavt, vil imidlertid mange eiendommer omfattes av unntakene, og det blir flere som kan etterspørre tilleggsjord. Økt etterspørsel kan føre til prisøk-

ning som gjør at utbudet blir større enn hvis grensen settes høyere. Dette er forhold som taler for å sette grensen lavt.

Departementets utgangspunkt er at unntakene bør gjelde for mange eiendommer fordi det åpner for økt etterspørsel som igjen kan stimulere til økt utbud av eiendommer. En arealgrense parallell med grensene for de eiendommene som omfattes av statistikken i Landbruksregisteret; dvs. >5 dekar jordbruksareal og/eller >25 dekar produktiv skog slik forslaget var i høringsnotatet, innebærer at bestemmelsen vil omfatte alle de ca. 185 000 eiendommene i registeret.

Departementet mener imidlertid at det viktigste er å legge til rette for at unntakene vil åpne for å oppnå en rasjonaliseringsgevinst. Det innebærer at arealgrensene for konsesjonsplikt eller odlingsjord er bedre egnet enn forslaget i høringsnotatet om å knytte arealgrensen til grensene i Landbruksregisteret. Også andre grunner kan tale for å trekke grensen høyere enn arealgrensen i Landbruksregisteret. En del høringsinstanser hevder at forslaget til unntak åpner for at upersonlige eiere, for eksempel aksjeselskaper, kan skaffe seg landbrukseiendom, og at den langsiktige virkningen kan bli mange upersonlige eiere i landbruket. Et eksempel på dette er uttalelsen fra Landbruksdirektoratet som er referert i kapittel 6.5.3.3. Departementet oppfatter at flere av disse uttalelsene blant annet bygger på at forslaget kan åpne for at erververe med eiendom under grensen for konsesjonsplikt kan erverve nye arealer uten delingssamtykke og konsesjon, og at de kan ha andre motiver for ervervet enn å drive eiendommen selv. Departementet er ikke uenig i dette, og antar at en slik utvikling kan legge til rette for at jorda blir leid bort. Det er en virkning for eiendoms- og bruksstrukturen som departementet oppfatter ligger utenfor det Stortinget har ønsket å oppnå med sitt anmodningsvedtak. Departementet foreslår følgelig ikke at arealgrensen skal følge grensene i Landbruksregisteret.

Forslagene til unntak gjelder både ved erverv av jordbruksareal og skog. Arealgrensen for erververs eiendom må derfor knyttes til både jordbruksareal og skog. Arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom er 25 og i forslag til endring 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller et totalareal på 100 dekar. Denne arealgrensen har ingen grense for produktiv skog. En løsning der arealgrensen for erververs eiendom settes likt med arealgrensen for konsesjonsplikt, gir følgelig ingen indikasjon på om det oppstår en rasjonaliseringseffekt ved kjøp av tilleggsskog. Departementet foreslår følgelig

ikke at arealgrensen skal være sammenfallende med arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom. Departementet er oppmerksom på at Norges Bondelag har anbefalt en arealgrense som sammenfaller med grensen for konsesjonsplikt. Årsaken til dette antas å være at Norges Bondelag bare foreslår unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten ved erverv av jordbruksareal som skal brukes som tilleggsjord.

Arealgrensen for odlingsjord tar utgangspunkt både i jordbruksareal og produktiv skog. Når unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten skal kunne brukes både ved erverv av tilleggsjord og -skog, vil denne grensen være egnet. Departementet foreslår etter dette at det fastsettes i loven at erverver må ha en eiendom fra før som er større enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller større enn 500 dekar produktiv skog. Forslaget vil omfatte de ca. 77 100 eiendommene som kan være gjenstand for odling, dvs. både bebygde og ubebygde eiendommer. Se lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd bokstav b og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 3.

3) Vilkåret om at det fradelte arealet skal overdras til én erverver

Høringsnotatet bygget på at det fradelte arealet skulle overdras til én erverver, eventuelt flere erververe hvis eiendommen arealet skal legges til eies i sameie. NORSKOG og enkelte andre høringsinstanser har i sine uttalelser etterlyst muligheten for at arealet kan selges til flere selvstendige bruk, for eksempel en teig til en erverver, og en annen teig til en annen, eller alternativt salg av jordbruksarealet til en erverver, og skogen til en annen. NORSKOGs uttalelse er referert i kapittel 6.5.3.4 punkt 2).

Departementet antar at en løsning med overdragelse til flere kan bidra til at man oppnår bedre driftsmessige løsninger i en del tilfeller og at rasjonaliseringseffekten dermed kan bli bedre enn hvis alle teiger erverves av eieren av en eiendom. Det er vanskelig å si noe om hva som generelt vil gi best rasjonaliseringseffekt.

Departementet mener at det er påregnelig at overdragelse til flere også kan få uheldige følger. Overdragelse til flere forutsetter at avtalene inngås og gjennomføres til samme tid og vil uten delings- og konsesjonsbehandling være gjensidig avhengig av hverandre. Disse forutsetningene er nødvendige for å unngå at overdragelsene fører til at eiendommen blir delt og at gjenværende eiendom derved blir en lite hensiktsmessig driftsen-

het. Et eksempel kan illustrere problemstillingene som kan oppstå:

Hvis unntakene åpner for at flere erververe kan overta hver sin del, kan for eksempel eier A selge sitt jordbruksareal til B og sin skog til C. A vil normalt inngå to avtaler om overdragelse; en med B og en annen med C. Partene vil normalt regulere i avtalene hva som skal skje hvis en av avtalene ikke gjennomføres. Avhengig av hva avtalen går ut på på dette punktet, kan det føre til at problemer med en avtale forplanter seg slik at de andre avtalene også må gjøres om. Bakgrunnen for dette er at forslaget om unntak fra delingsbehandling og konsesjonsplikt forutsetter at hele eiendommen med unntak av tun overdras som tilleggsjord eller -skog. Hvis C for eksempel ikke betaler kjøpesummen, kan innholdet i avtalen mellom A og C være at A kan heve kjøpet. Avhengig av hva som er avtalt mellom A og B, kan betalingsmisholdet fra C få konsekvenser for avtalen med B. Er det for eksempel avtalt at begge overdragelsene må gjøres om, mister B det tilkjøpte jordbruksarealet. Er det ikke avtalt noe på dette punktet, vil hevingen av avtalen med C føre til at A bli sittende igjen med tunet og skogen.

Det første alternativet er en dårlig løsning for den som ønsker å skaffe seg tilleggsjord eller -skog. Det andre alternativet er ikke forenlig med innholdet i anmodningsvedtaket fra Stortinget. Situasjonene som er skissert over innebærer at partene antakelig vil være bedre tjent med ordinær delings- og konsesjonsbehandling enn ved å nyttiggjøre seg av de aktuelle unntakene.

Dersom det skal vedtas en regel om at det skal være mulig for flere erververe å overta hver sin del av det fradelte arealet, må det dessuten fastsettes i loven en rekke supplerende regler, blant annet om at alle avtalene må inngås samtidig. Loven må også fastsette særlige kontrollregler for å avdekke delinger som skulle vært behandlet etter jordloven. Reglene kan bli svært detaljerte. Også dette er momenter som tilsier at unntakene bør bygge på at det fradelte arealet overføres til en erverver, eventuelt til flere dersom det er sameie i den eiendommen erververne eier fra før.

Departementets forslag er i tråd med forslaget i høringsnotatet, og går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd første punktum, og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 2.

4) Vilkår om at erverver må oppfylle driveplikten på eiendommen sin

Formålet med unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten er et ønske om å skape mer rasjonelle enheter. Flertallsmerknaden i Innst. 153 L (2015–2016) forutsetter at «jorda drives» på de eiendommene som skal kunne få tilleggsareal. Departementet legger til grunn at denne merknaden gjelder jordbruksareal, og ikke skog.

Skal det oppnås mer rasjonell drift ved kjøp av tilleggsjord må eiendommen som jorda legges til, være i drift. Departementet foreslår på denne bakgrunn at unntakene fra søknadsplikt skal være betinget av at videresalg av jordbruksareal skjer til bruk i drift. Erververs eiendom er i drift hvis erverver oppfyller driveplikten etter jordloven § 8. Departementet foreslår ikke noe tilsvarende vilkår når det gjelder erverv av skog som tilleggsareal. Det vises blant annet til at driften på en skogeiendom, både med hensyn til skogpleie og hogst, ofte skjer med flere års mellomrom og at et vilkår om drift derfor ikke er særlig egnet for skog.

Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd bokstav b, og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 3.

5) Vilkår om øvre arealgrense for erververs eiendom

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund har i sitt alternative forslag til unntak foreslått at det bør fastsettes en lovbestemt øvre arealgrense på 300 dekar dyrka jord eller 3 000 dekar produktiv skog for eiendommen som erververen eier fra før. Forslaget vil innebære at erververe som eier eiendom over denne arealgrensen må søke om konsesjon dersom de erverver tilleggsareal. Forslaget innebærer videre at eiere som ønsker å dele eiendommen sin uten delingssamtykke, ikke kan overdra tilleggsarealet til noen som eier eiendom over nevnte arealgrense fra før. Stjørdal kommune har påpekt at loven burde fastsette en begrensning med hensyn til hvor mange eiendommer som burde kunne erverves uten delingssamtykke og konsesjonsbehandling, se kapittel 6.5.3.3.

Stortinget har ikke foreslått noen øvre arealgrense i sitt anmodningsvedtak. Departementet mener dessuten at en øvre arealgrense vil komplisere regelverket ytterligere. Også større eiendommer kan oppnå mer rasjonell og kostnadseffektiv drift ved å få tilleggsarealer. Hvor grensen vil gå for om det er påregnelig med en rasjonaliseringsgevinst vil blant annet variere avhengig av

ulike produksjoner, ulikt klima og geografisk beliggenhet. Departementet foreslår på denne bakgrunn ingen lovbestemt øvre arealgrense.

6.6.3.3 *Vilkår som gjelder eiendommen som skal deles*

Flertallsmerknaden i Innst. 153 L (2015–2016) forutsetter at «den nærliggende eiendommen kan kjøpes, og tunet skilles fra». I merknaden er det vist til at endringen vil bidra til å skape mer rasjonelle enheter i landbruket. Selv om flertallsvedtaket ikke eksplisitt inneholder en tilsvarende formulering, legger departementet i tråd med flertallsmerknaden, til grunn at en forutsetning for unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikt er at eieren enten selger hele eiendommen, eller blir sittende igjen med bebyggelse og tun. En slik løsning innebærer at delingsbestemmelsen fortsatt kan bidra til at eiendommene ikke svekkes gjennom fradelinger. Se blant annet departementets utgangspunkt i kapittel 6.6.2 der det legges til grunn at formålene med jordloven, konsesjonsloven og formålet for delingsbestemmelsen ligger fast.

Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 2.

I de fleste tilfeller vil det være lett å fastslå hva som er tunet. Det sentrale ved tunet er at det dreier seg om den del av eiendommen hvor bolighuset og driftsbygningene er samlet. Selv om dette ikke går fram av Stortingets anmodningsvedtak, mener departementet at det er vanskelig å se for seg at det dreier seg om et tun hvis ikke en av bygningene er et bolighus. Departementet mener dette bør gjenspeiles i unntaksregelen, og foreslår at det det bør være et vilkår for unntaket at det står et bolighus på tunet. Departementet foreslår at vilkåret knyttes til både jordloven og konsesjonsloven.

Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd bokstav d og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 2.

I høringsnotatet foreslo departementet at fradeling av tun opp til fem dekar skulle omfattes av unntakene fra delingsbehandling og konsesjonsplikt. Flere høringsinstanser har uttalt seg om størrelsen på tunet, se omtale av høringsuttalelsene i kapittel 6.5.3.4 punkt 2).

Farsund kommune uttaler at fem dekar er for stort fordi det kan føre til uønsket omdisponering av dyrka mark. I tillegg kan en så stor tomt deles ytterligere etterpå, slik at antallet fradelte spredte tomter øker. Dette øker risikoen for konflikter

mellom eiere av fradelte tomter og landbruksdriften. Departementet vil peke på at plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon fra plan og lovens krav om at det må foreligge samtykke til å dele eiendommen, i praksis vil gjøre det vanskelig å dele eiendommen opp i flere tomter. Se omtale av reglene i plan- og bygningsloven i kapittel 6.2.1.4. Departementet er imidlertid enig i at en grense på fem dekar åpner for at noe dyrka mark kan bli omdisponert. Størrelsen på tunet, og antallet bygninger samt størrelsen og beskaffenheten på bygningene som naturlig hører med, vil variere fra eiendom til eiendom. På mange eiendommer kan det dessuten være opparbeidet hage som ligger til bebyggelsen, i andre tilfeller vil veier og leplantinger mv. være best egnet som grense mellom tun og bygninger på den ene siden og landbruksarealet som deles fra. Når kommunen tar stilling til en søknad om fradeling etter gjeldende regler, vil både hensynet til landbruksdriften og ønsket om å utforme et hensiktsmessig arrondert fradelt tun, tas i betraktning. Vektleggingen av eventuelle drifts- og miljømessige ulemper er sentral i den forbindelse, se jordloven § 12 tredje ledd. Departementet er derfor enig med Songdalen kommune i at det er vanskelig å fastsette en fast arealgrense. Ved et generelt unntak fra delingsbestemmelsen, er det ikke mulig å legge til rette for en konkret avgjørelse fra sak til sak av hvilken tomtestørrelse som er best slik løsningen er ved delingsbehandling etter jordloven. Departementet mener derfor at det må fastsettes en generell arealgrense i loven som er så romslig at den kan «treffe» vanlige tun. Deretter må det bli opp til selger og kjøper gjennom avtalen å trekke de konkrete grensene, slik at de ivaretar både landbruksmessige hensyn og hensynet til en hensiktsmessig utformet fradelt tomt.

Selv om det vil føre til at noe jordbruksareal i praksis kan bli omdisponert, mener departementet på denne bakgrunn at unntaksregelen bør legge opp til en nokså romslig tomtestørrelse. Departementet foreslår, som i høringsnotatet, en grense på fem dekar, jf. lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 2.

På noen eiendommer er det flere tun. Det kan være ulike årsaker til at det er flere tun på eiendommen. Dette kan for eksempel ha oppstått i forbindelse med kjøp av naboeiendom som tilleggsgjord. Departementet legger til grunn at unntaksregelen bare skal kunne brukes for å skille fra ett tun. Følgen av departementets forslag er at den som ønsker å dele fra tun nummer to må søke om

delingstillatelse i samsvar med hovedregelen i jordloven § 12.

Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd bokstav c.

6.6.3.4 *Vilkår som gjelder forholdet mellom eierne og eiendommene*

1) *Skriftlig avtale*

Departementet foreslo i høringsnotatet at det skulle fastsettes et lovbestemt vilkår om at avtalen om salg av tilleggsarealet skulle være skriftlig. Forslaget er ikke kommentert i høringen.

Uten en skriftlig avtale vil det ikke være mulig for kommunen i ettertid å kontrollere om delingen har skjedd slik som forutsatt i forslaget til lovbestemmelse. En skriftlig avtale som sendes til kommunen, gjør det mulig raskt å ta stilling til om det dreier seg om salg av tilleggsjord som faller inn under unntaket eller ikke, jf. omtale av kontrolloppgavene i kapittel 6.6.6. Denne kontrollen bidrar til å gi en sikkerhet for at den gjenværende eiendommen ikke blir en lite rasjonell enhet på grunn av delingen.

Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd bokstav a og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 1.

2) *Eiendommer med felles grense*

I høringsnotatet foreslo departementet også at det skulle være et vilkår for unntakene at erververs eiendom grenset til eiendommen som ble delt. Kapittel 6.5.3.4 punkt 3) gjelder høringsinstansens uttalelser i tilknytning til dette forslaget.

Departementet mener det er viktig at en unntaksregel må være klar og enkel og sikre forutsigbarhet slik at selger, kjøper og forvaltningen med sikkerhet kan fastslå om delingen faller inn under unntaket. Dette har betydning for forvaltningens mulighet til å påse at bestemmelsen overholdes, men det har også stor betydning for partene fordi avtalen om overdragelse ikke kan gjennomføres lovlig dersom den er i strid med delingsbestemmelsen. I rettspraksis⁴ er det lagt til grunn at dette gjelder selv om ny eier har tiltrådt bruken av eiendommen flere år tidligere, eller har overdratt parsellen videre til tredjemand. En ulovlig fradeling kan følgelig få store konsekvenser for de involverte også lenge etter at avtalen er inngått og gjennomført.

I Stortingets anmodningsvedtak er det lagt til grunn at unntaket bør gjelde eiendommer som har tilstøtende grenser. Departementet mener også at unntaket bør ta utgangspunkt i eiendoms-grensene. Det er som regel lett å stedfeste gjennom kart og tinglyste dokumenter både hvor grensen går og konstatere hvem som er nabo. Dette gjør det enkelt for selger og kjøper og for forvaltningen å ta stilling til om den planlagte overdragelsen faller inn under unntaket eller ikke. Knyttes unntaket til at den som skal kjøpe tilleggsareal må eie en tilgrensende eiendom, enten dette er langs en av flere grenser for eiendommen, eller i et bestemt grensepunkt, vil det føre til at eierne har flere mulige kjøpere å velge mellom. Det har betydning for hvor anvendelig regelen vil være og hvor egnet den vil være til å stimulere til et større utbud av eiendommer.

I flertallsmerknaden fra Næringskomiteen i Stortinget er det lagt vekt på at forslaget til endring vil skape mer rasjonelle enheter i landbruket. Departementet pekte i høringsnotatet på at selv om de to eiendommene har felles eiendoms-grense, oppstår det ikke alltid en mer rasjonell enhet dersom eiendommene slås sammen. Det kan for eksempel være slik at felles grense går langs en fjellstrekning eller langs en parsell langt fra driftssenteret, mens de to eiendommene for øvrig ligger i ulike bygdelag og drives med ulike produksjoner. Flere høringsinstanser har kommentert dette, blant andre Fylkesmannen i Telemark som mener at felles grense bør gå langs fulldyrka areal. Bjerkreim kommune og Finnøy kommune mener på sin side at jordbruksareal ikke bør overdras til skogeiendommer.

Departementet har vurdert om det bør fastsettes et tilleggsvilkår som innebærer at den aktuelle grensen for eksempel går slik at jordbruksareal på den ene eiendommen skal grense til jordbruksareal på den andre osv. slik for eksempel Norges Bondelag, har foreslått. En slik løsning vil innebære at unntaksreglene får et snevrere virkeområde, og at det kan reises spørsmål ved om en oppnår nevneverdig økt utbud av tilleggsjord og -skog. Dette kan særlig være en problemstilling innen jordbruket. Departementet foreslår derfor ingen slik regel. Dersom det skal fastsettes slike regler, må de knyttes til klassifisering i tråd med AR5⁵. Departementet mener at reglene i så fall ville måtte bli

⁴ For eksempel dom i Borgarting lagmannsrett datert 6. november 2014 LB-2014-179762

⁵ AR5 står for arealressurskart i målestokk 1:5000. AR5 er et detaljert, nasjonalt heldekkende datasett og gir informasjon om landets arealressurser. Datasettet deler inn landarealet etter arealtype, skogbonitet, treslag og grunnforhold.

unødig detaljerte, og åpne for usikkerhet for avtalepartene, jf. at partene må tolke arealklassifiseringer konkret i hvert enkelt tilfelle.

Departementet er enig med de høringsinstansene som har uttalt at erverv av tilleggsjord og -skog ikke alltid vil føre til at eiendommen blir mer rasjonell hvis unntakene kun skal knyttes til eiendommer som har tilstøtende nabogrense. Den som erverver tilleggsjord eller -skog vil imidlertid ved vurderingen av ervervet, ta stilling til hvilken drift som er aktuell på den samlede eiendommen, og hvilke avkastningsmuligheter ervervet vil gi. Hvorvidt ervervet kan føre til rasjonell og kostnadseffektiv drift av jord- og skogressursene inngår i vurderingen, og departementet regner på denne bakgrunn med at hovedtyngden av ervervene vil føre til en mer rasjonell eiendoms- og bruksstruktur. Risikoen for at det i noen tilfeller kan oppstå driftsmessig uheldige løsninger er ikke så stor at den bør være til hinder for enkle unntaksbestemmelser som gjør det mulig for avtalepartene selv å ta stilling til om unntaket får anvendelse for det ervervet de gjør avtale om.

Departementet foreslår etter dette at unntaket bør gjelde eiendommer som har tilstøtende grenser. Forslaget går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6.

3) Eiendommer som ligger i nærheten av hverandre

Stortingets anmodningsvedtak innebærer også at unntaksregelen skal komme til anvendelse hvis eiendommene ligger i nærheten av hverandre. Anmodningsvedtaket er ikke nærmere begrunnet på dette punktet, men departementet antar at meningen er at unntaket skal få anvendelse i flere tilfeller enn ved felles grense slik at den åpner for en viss fleksibilitet. Samtidig skal unntaket ikke åpne for uheldige driftsmessige løsninger. Kapittel 6.5.3.4 punkt 3) inneholder en omtale av høringsinstansenes uttalelser hvor forslag til ulike avstandsgrenser er nevnt. NORSKOG viser dessuten til at jordbruksdrift og skogsdrift er forskjellig og at det er behov for ulike avstandsgrenser for jord og skog.

Dersom unntaket skal gjelde for eiendommer som ligger i nærheten av hverandre, vil det etter departementets mening være nødvendig å fastsette konkrete krav i loven om avstand mellom eiendommene. Hvilken avstand som kan føre til at eiendommen blir mer rasjonell, vil variere avhengig av hva eiendommene består av, hvilken drift som er påregnelig og hvordan topografi og eiendomsstruktur er i området. Når det gjelder drifts-

form, vil det for eksempel ved kornproduksjon kunne etableres bruk som kan drives rasjonelt med en lengre avstand mellom arealene enn hva tilfellet er ved husdyrhold. Selv om avstanden ikke er særlig lang, vil det imidlertid ikke nødvendigvis innebære noen ønskelig rasjonalisering dersom eiendommen ligger på hver sin side av en større motorvei eller elv. Eventuelle lovbestemte krav til avstand vil måtte ta høyde for forholdene. Dette innebærer at en bestemmelse om avstand vil bli detaljert og åpne for mange ulike tvilstilfeller. Departementet mener at en regel om avstand vil slå uheldig ut som en generell regel. De mange tvilstilfellene og uklarhetene som kan oppstå, vil kunne bidra til at reglene undergraves. Departementet foreslår derfor ikke regler om at eiendommer som ligger i nærheten av hverandre skal falle inn under unntakene fra søknadsplikt.

6.6.3.5 Leiealternativet

I Stortingets anmodningsvedtak og i flertallsmerknaden brukes ordet «forpaktet». Dette ordet brukes i daglig tale både om de egentlige forpaktingsavtalene som reguleres av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning, og om ordinær leie av jordbruksareal (ren jordleie). Departementet oppfatter at Stortinget ønsker at både eier av naboeiendommer med felles grense og den som har «forpaktet», altså leid areal på en nærliggende eiendom, bør kunne sikre seg tilleggsjord uten at det kreves samtykke til deling eller konsesjon.

Skog kan ikke leies bort for lengre tid enn 25 år, og det er ikke vanlig at skog leies bort. Selv om den enkelte skogeiendommen ikke utgjør en rasjonell enhet, kan skogen likevel drives rasjonelt ved at entreprenører får med flere skogeiere på en skogsdrift. Spørsmålet om forpaktning som er tatt opp i Stortingets anmodningsvedtak, har dermed bare praktisk betydning for jordbruksareal. Drøftingen og forslagene nedenfor gjelder av den grunn bare jordbruksarealer.

På grunn av eiendomsstrukturen i landet er tilgangen på leiejord av stor betydning for at mange eiendommer med jordbruksdrift kan drives på en kostnadseffektiv og rasjonell måte. Omfanget av leiejord har økt gjennom mange år, mens eiendomsstrukturen har ligget nokså fast. Fordeler og ulemper ved bruk av leiejord i jordbruket er beskrevet i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*. Den som leier jord over tid vil ofte tilpasse investeringer og drift til egen jord og leiearealet samlet. Ut fra et langsiktig perspektiv kan det være viktig for leietaker å få mulighet til å kjøpe den leide jorda og dermed oppnå en

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

varig styrking av driftsenheten sin. Endringen av jordloven § 12 i 2013 hadde blant annet som formål å gjøre det enklere å få samtykke til fradeling av areal til tilleggsjord. Et unntak fra delingsbestemmelsen i tråd med forslaget som er skissert i kapittel 6.6.3.1 til 6.6.3.4, åpner ytterligere for slike fradelinger, men forutsetter felles eiendomsgrænse. Denne forutsetningen kan føre til at mange av dem som i dag leier jord og har basert driften sin på leiejord, ikke vil komme inn under unntaket. Hensynet til forutberegnelighet og stabil drift kan i slike tilfeller tilsi at regelverket bør stimulere eierne til å selge jorda til leietaker selv om leietaker ved ervervet ikke oppnår en optimal driftsmessig løsning.

I høringsnotatet foreslo departementet at unntakene fra delingsbehandling og konsesjon også skulle gjelde for leietakere som ervervet leid jord. Forutsetningen var at leieforholdet hadde hatt en varighet på minst fem år, og at det var gitt skriftlig melding om leieforholdet til kommunen i forbindelse med avtaleinngåelsen. Høringsinstansenes syn på dette forslaget er gjengitt i kapittel 6.5.3.4 punkt 4).

Mange høringsinstanser gir uttrykk for at unntakene ikke bør omfatte leietaker med mindre leietakeren eier en eiendom som grenser inntil eiendommen som deles. Det er blant annet vist til at en slik utvidelse av unntakene kan føre til at driftsmessig uheldige løsninger som har oppstått ved en leieavtale blir varige løsninger. Selv om mange leieavtaler ikke er optimale for å oppnå rasjonell drift, mener departementet det er grunn til å framheve at avtalene i normaltilfellene fører til bedre inntjening for leietaker enn om vedkommende ikke hadde hatt tilgang på leiejorda. Avstanden mellom leiejorda og driftssenteret er sentralt for inntjeningen. I rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, opplyses det at det er store forskjeller på hva som er vanlig driftsavstand ved leie, og spørsmålet om avstand oppsummeres slik:

Når en ser landet under ett, kan det tyde på at jordbruksbedriftene har en rasjonell tilnærming med hensyn til lønnsomheten ved å leie jord. 80 prosent av jordbruksbedriftene ligger innenfor intervallet 0–8 km avstand til leiejorda lengst unna driftssenteret. Samtidig er det ikke en tilfeldig fordeling av hvor jordbruksbedriftene med den lengste avstanden mellom driftssenteret og jordstykket lengst unna befinner seg. Dette har en tydelig sammenheng med topografi, driftsforhold og

arrondering. Videre er vedlikehold av jorda og arrondering de viktigste kriteriene eierne vektlegger ved bortleie. Dette gjelder særskilt for eiere som har drevet jorda selv. Personlige egenskaper og relasjoner vektlegges ikke i like stor grad i disse tilfellene. Dette viser at eier har sterk innflytelse på hvem som får leie jorda, noe som igjen får konsekvenser for kjøreavstandene i jordbruket.

Departementet mener rapporten viser at partene ved inngåelse av leieavtalene i hovedsak handler rasjonelt, og at kostnadene forbundet med drift av tilleggsjorda har mye å si for hvilke avtaler leietaker inngår. Opplysningene fra rapporten som er gjengitt over, kan gi en indikasjon på at leietaker/kjøper, hvor valget står mellom å leie eller eie leiejorda, må antas å legge stor vekt på kostnadselementet, herunder transportkostnadene. Siden det i mange tilfeller er rimeligere å leie enn å kjøpe tilleggsjord, kan dette føre til at leietaker ikke vil være like opptatt av å erverve leiejord der marginene er små. Dette er forhold som kan tilsi at selv om unntakene utvides ved leie, vil dette ikke gjennomgående føre til driftsmessig uheldige løsninger.

Departementet har imidlertid merket seg at mange høringsinstanser av andre grunner enn de driftsmessige, går imot forslaget om å utvide unntakene til å gjelde leiealternativet. Kapittel 6.5.2 inneholder for eksempel et utdrag av uttalelsen fra Norges Bondelag som peker på at forslaget åpner for at investorer og andre kapitalkrefter får tilnærmet fri tilgang til landbruksareal. Departementet er enig med høringsinstansene i at forslaget går langt i retning av å åpne for selskaper som eiere av landbrukseiendom. Stortingets intensjon med anmodningsvedtaket er å skape mer rasjonelle enheter i landbruket. Dette handler om eiendomsstruktur. Det er ikke i samsvar med denne intensjonen å åpne opp for et større innslag av upersonlige eiere av landbrukseiendom. Forslaget i kapittel 6.6.2 gir den som eier en eiendom fra før mulighet til å erverve tilleggsareal uten delingsbehandling og konsesjonsplikt. Leiealternativet utvider disse mulighetene betydelig. Noen høringsinstanser, blant annet Advokatforeningen, gir dessuten uttrykk for at koblingen til forutgående leietid kan føre til omgåelser av reglene ved at det inngås fiktive leieavtaler. Departementet vil ikke utelukke at ordningen kan bli misbrukt på denne måten i enkelttilfeller, og mener at også dette taler for at unntakene ikke bør utvides til å gjelde leietaker som ikke er eier av naboeiendom.

6.6.4 Noen konsekvenser av forslagene

Forslagene om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten vil føre til færre reguleringer ved fradelinger og erverv av tilleggsjord og -skog. Det er ikke mulig å anslå hvor mange erverv det vil kunne dreie seg om, men det potensielle omfanget er stort.

Formålet med å innføre unntak og departementets vurderinger av konsekvensene av de ulike vilkårene for unntak, går fram av kapitlene 6.6.1 til 6.6.3. Unntakene kan imidlertid også ha andre konsekvenser. I høringsnotatet omtalte departementet konsekvensene slik:

«Et unntak fra delingsbestemmelsen gir eieren større valgmuligheter ved gjennomføringen av salget sammenlignet med dagens regler. Eieren får dermed større rådighet over eiendommen sin. Eieren kan velge å legge opp en overdragelse i tråd med vilkårene i unntaket, eller velge andre løsninger og som da vil kreve delingssamtykke på samme måte som i dag. Velger han det siste alternativet skal kommunen etter lovendringen i 2013 ved behandlingen bl.a. legge vekt på hensynet til den som kjøper tilleggsjord, og det er et forhold som kan tilsi at det gis samtykke. Oppfyller avtalen om salg vilkårene for unntak, vil det ikke lenger være landbruksmyndighetene som tar stilling til hva som er den mest tjenlige framtidige bruken av eiendommen, men eieren selv.

Et unntak fra konsesjonsplikten kan bl.a. føre til at mer tilleggsjord kommer på salg. Hvor attraktiv løsningen vil være for den enkelte eier, vil trolig avhenge av hvilken nettogevinst som kan oppnås ved å dele fra. Reglene om priskontroll innebærer allerede i dag at det kan gis et påslag i prisen med inntil 50 % ved erverv av tilleggsjord. Dette må trekkes med ved beregningen av nettogevinsten. Kostnadene ved å gjennomføre fradeling, matrikkelføring og oppmåling kan utgjøre store beløp, og vil også redusere gevinsten for selger. Forskning viser ut over dette at det er andre årsaker enn pris som gjør at mange eiere ikke ønsker å selge landbrukseiendommen.

Departementet legger likevel til grunn at unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten kan føre til at flere eiere vil ønske å benytte mulighetene unntakene åpner for. Det kan øke utbudet av jord og skog og styrke næringsdriften på eksisterende landbrukseiendommer. Større utbud kan også bidra til at den som har behov for tilleggsjord eller -skog let-

tere får tilgang på areal. Når det ikke er nødvendig med konsesjon, vil erververen dessuten ha større forutberegnelighet mht. om ervervet kan gjennomføres.

Forslagene om unntak bygger på at den som allerede eier en landbrukseiendom gis et fortrinn ved omsetning av tilleggsjord og -skog. Fortrinnet gjelder først og fremst lokale eiere som har eiendommer som grenser til den eiendommen som skal selges, og de som leier eiendommer i nærheten. Forslagene innebærer samtidig at eiere som oppfylder driveplikten sin ved bortleie og bor et annet sted, vil ha det samme fortrinnet til erverv av tilleggsareal som andre lokale eiere. Forslagene kan også føre til at de som ikke eier landbrukseiendom fra før, kan få større vanskeligheter med å få kjøpt landbrukseiendom enn i dag.

Selv om mer tilleggsjord og -skog kan komme på salg, gir forslagene ikke sikkerhet for at ervervet vil føre til driftsmessig gode løsninger eller mer rasjonelle eiendommer. Eiendommer som grenser til hverandre langs et fjellområde eller utmarksområde vil ikke nødvendigvis få mer rasjonell jordbruksdrift ved at de får én eier. Skogsdriften blir heller ikke mer rasjonell ved at man erverver en jordbruksenhet som grenser til eiendommen. Forslaget fører dessuten til at en eiendom som består av flere parseller med noe avstand mellom, kan kjøpe tilleggsareal som også består av flere parseller. Resultatet kan derved bli en driftsenhet hvor det er stor avstand mellom enkelte deler. Forslagene øker dessuten risikoen for at det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper som en følge av fradeling av tun og våningshus.

Forslagene til unntak fra delingsbestemmelsen åpner også for at en odelsberettiget velger å løse det fradelte tilleggsarealet på odel. Hvis tun og bygninger ikke følger med ved ervervet og selger heller ikke velger å selge det separat samtidig, kan odelsløsningen bare gjøres gjeldende for tilleggsarealet. Det oppstår i slike tilfeller en selvstendig landbrukseiendom hvor det heller ikke vil være boplikt.

Når det gjelder boplikt, fører forslaget om unntak fra konsesjonsplikt til at kommunen ikke får vurdert om det burde vært satt vilkår om boplikt ved ervervet. Dersom eiendommene blir mer rasjonelle gjennom salget, kan det imidlertid føre til bedre næringsmessig innføring slik at sannsynligheten for at noen vil bo på eiendommen og drive den kan øke. Fradeling av tun med bolighus i landlige omgivel-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

ser legger også til rette for at huset kan bli brukt til boligformål av en opprinnelig eller ny eier.

Forslagene til unntak fører ut over dette til at reglene knyttet til deling og overdragelse av landbrukseiendom blir mer kompliserte enn de er i dag. Kommunene vil dermed få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll.»

Når det gjelder mulige konsekvenser av endringene, viser departementet til drøftingen fra høringsnotatet. Med bakgrunn i høringen mener departementet likevel at det er grunn til å kommentere noen uttalelser om konsekvenser som er tatt opp av høringsinstanser som frarår endringene. Høringsinstansenes syn er beskrevet i kapittel 6.5.3.2 og 6.5.3.3.

Noen høringsinstanser gir uttrykk for at unntakene ikke er *egnet til å øke omsetningen av tilleggsjord og -skog*, mens andre er usikre på de langsiktige virkningene av unntakene. Landbruksdirektoratet uttrykker i tilknytning til dette tvil om forslagene vil føre til økt omsetning fordi de ervervene forslaget gjelder allerede etter dagens regler som klar hovedregel vil få konsesjon. Uttalelser fra flere kommuner bekrefter at kommunene gir delingssamtykke og konsesjon ved slike overdragelser.

Departementet har i kapittel 6.6.2 vist til at departementet er klar over at kommunenes praksis om deling og konsesjon ved overdragelse av tilleggsareal legger til rette for å gjennomføre overdragelse av arealet. Departementet vil imidlertid påpeke at forslagene til unntak går lenger enn dagens praksis. Som påpekt i høringsnotatet vil forslagene i en del tilfeller kunne føre til en prisøkning fordi ervervet kan skje uten konsesjonsbehandling, priskontroll eller lovbestemt boplikt. Unntaket fra konsesjonsplikt kan dermed gjøre det mer lønnsomt for eieren å selge som tilleggsjord og -skog. Samlet mener departementet at unntakene kan bidra til at flere eiendommer kommer på salg. På lang sikt kan endringene bidra til at det blir bedre samsvar mellom eier og bruker av landbrukseiendom enn tilfellet ville være uten en slik endring.

Flere høringsinstanser har vært opptatt av at forslagene kan føre til *driftsmessig dårligere løsninger* enn de løsningene som følger av gjeldende regelverk. Noen mener det er uheldig at vurderingen av hva som er en driftsmessig god løsning bare skal foretas av erververen selv, andre mener at forslagene kan føre til at det blir en fragmentert eiendomsstruktur (lappeteppe). Andre viser til at

det kan oppstå trafikkmessig og miljømessig uheldige løsninger, og at eiendommene kan få en uheldig arrondering som gjør det vanskelig å drive. Departementet er enig i at et unntak uten at det fastsettes supplerende vilkår i større grad enn gjeldende regler åpner for at det kan oppstå uheldige driftsmessige løsninger, se omtale i høringsnotatet som er referert over. Vilårene som er foreslått for at unntakene skal gjelde innebærer imidlertid som et utgangspunkt at mange, og ikke usannsynlig hovedtyngden av de konsesjonsfrie ervervene av tilleggsjord og -skog, vil føre til at erververens eiendom blir mer rasjonell. For den aktive næringsutøveren er det først og fremst økonomien i den avkastningen man kan få av et areal som vil danne grunnlaget for lønnsomhetsvurderingen. Det er neppe grunn til å anta at aktive næringsutøvere erverver tilleggsarealer som det ikke er lønnsomt å drive. Den som satser på næringen vil også trekke trafikkmessige og miljømessige ulemper inn ved avveiningen av om det er aktuelt å kjøpe arealet.

En del høringsinstanser gir uttrykk for at forslagene vil kunne ha uheldige følger for *bosettingen*. Se for eksempel uttalelsene i kapittel 6.5.3.3 fra Stjørdal kommune og Fylkesmannen i Østfold som viser at det ikke er noen begrensninger på hvor mange eiendommer eller hvor store areal som kan kjøpes. Flere høringsinstanser er også opptatt av at forslagene legger til rette for at for eksempel aksjeselskaper blir en mer vanlig eierform enn i dag.

Eiere som oppfyller driveplikten ved bortleie og bor et annet sted, vil etter forslagene ha de samme fortrinn til erverv av tilleggsareal som andre lokale eiere. Når unntakene skal stimulere slike eiere til salg av tilleggsjord og -skog, åpner de for økt utbud som også kan bidra til å styrke bosettingen lokalt. Selv om forslagene ikke innebærer at det blir boplikt ved ervervet, kan det føre til bedre inntjening når erververs eiendom blir mer rasjonell. Som omtalt i høringsnotatet øker dette sannsynligheten for at noen vil bo på eiendommen. Fradeling av tun med bolighus legger ut over dette til rette for at huset kan bli brukt til boligformål av opprinnelig eller ny eier.

Unntakene er ikke forskjellige for personer og selskaper. Det innebærer at et upersonlig selskap, for eksempel et aksjeselskap som eier en landbruksenhet over arealgrensen for odlingsjord, senere kan erverve tilleggsareal uten å måtte søke konsesjon. Departementets vurdering av denne problemstillingen framgår av kapittel 6.6.3.2 punkt 2).

Enkelte høringsinstanser gir uttrykk for at endringene kan føre til større konkurranse om eiendommene til andre formål enn landbruksdrift, og noen uttrykker at dette kan få følger for jordvernet. Se omtale av høringsinstansenes syn i kapittel 6.5.3.3. Spørsmålet om konkurransen vil øke slik at aktive næringsutøvere ikke slipper til på grunn av pris, kan komme på spissen hvis det er påregnelig at arealet kan brukes til annet enn landbruk, eller hvis erverver har annen motivasjon for ervervet enn å drive landbruksvirksomhet. Ved erverv av skog kan for eksempel bruken av skogen til jakt, fiske og friluftsliv være mer motiverende for den som erverver enn driften av skogen. Ved erverv av en landbrukseiendom med bolighus kan bostedsverdien være mer sentral enn landbruksvirksomheten, og ved erverv av tettstedsnære jord- og skogarealer kan en mulig framtidig utbyggingsverdi være motiverende for ervervet. Departementet mener at unntakene ikke i seg selv åpner for konkurranse om arealene med aktører utenfor landbruket. Unntakene innebærer tvert imot at eiere som oppfyller driveplikten får et fortrinn framfor andre til å kjøpe tilleggsjord og -skog. Dette stimulerer til at det vil være bønder som erverver slike arealer også i framtida.

6.6.5 Alternative forslag

Det går fram av kapittel 6.5.2 at Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund har foreslått et annet unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikt enn det departementet har lagt opp til i høringsnotatet. Forslaget fra Norges Bondelag gjelder bare dyrka jord, og der den dyrka jorda på de to eiendommene må grense inntil hverandre. Forslaget fra Norges Skogeierforbund gjelder både jord og skog, og omfatter ikke leietakers erverv av jord hvis leietakers jordbruksareal ikke grenser til tilleggsjorda. Begge de to organisasjonene har gitt uttrykk for at det bør være en øvre arealgrense for den som erverver tilleggsjord. Departementet følger ikke opp forslaget om en øvre arealgrense. Departementets vurdering av spørsmålet om øvre arealgrense går fram av kapittel 6.6.3.4 punkt 5. Departementet oppfatter imidlertid at forslaget til løsning som er skissert i kapitlene 6.6.1 til 6.6.3 for øvrig ligger nær opp til forslaget fra Norges Skogeierforbund.

6.6.6 Kontroll av at vilkårene for unntak er til stede

Departementet foreslo i høringsnotatet å innføre en hjemmel i jordloven for ved forskrift å kunne

pålegge eieren å sende inn egenerklæring til kommunen som dokumenterer at vilkårene for unntak fra jordlovens delingsbestemmelse er til stede. Kapittel 6.5.4 inneholder en omtale av høringsinstansenes merknader til forslaget.

Anmodningsvedtaket fra Stortinget forutsetter at reglene om deling i jordloven og reglene om konsesjonsplikt i konsesjonsloven opprettholdes, men endres. Det gjør det nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger. Slike regler om kontroll ved deling og konsesjon er etablert i gjeldende regelverk, se omtale i kapittel 6.2.1.3 og 6.2.2.3. Forslagene til unntak i kapittel 6.6.3 inneholder en rekke vilkår som må være oppfylt for at overdragelsen skal omfattes av unntakene.

Når eieren velger å dele en eiendom, vil det i de fleste tilfeller være nødvendig å opprette en ny grunneiendom, enten for det arealet som skal selges videre, eller for arealet som eieren ønsker å beholde selv. Kapittel 6.2.1.4 inneholder en beskrivelse av relevante regler som gjelder ved oppretting av ny grunneiendom. Kontroll med om det foreligger dokumentasjon for delingssamtykke etter jordloven er en del av den kommunale bygningsmyndighets samordningsoppgave etter plan- og bygningsloven § 21-5. Kontrollen er imidlertid en enkel dokumentasjonskontroll, som ikke omfatter vurderingen av om de lovbestemte vilkårene for unntakene fra delingsbestemmelsen er oppfylt. Kontrollen er heller ingen absolutt sperre mot at kommunen kan tillate å opprette en ny grunneiendom selv om vilkårene for unntaket fra delingsbestemmelsen ikke er oppfylt. Dette innebærer at overdragelsesprosessen som partene har satt i gang kan gå videre for eksempel ved at det kreves oppmåling og matrikulering selv om vilkårene for unntak ikke er oppfylt.

Etter tinglysningsloven § 12 a tredje ledd kan overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke. Etter konsesjonsloven § 15 kan erverv som krever konsesjon verken tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt. Eventuelle unntak fra konsesjonsplikten dokumenteres overfor tinglysningsmyndighetene ved en egenerklæring om konsesjonsfrihet fra den nye erververen. Egenerklæringen må være bekreftet av kommunen. Kommunen må også bekrefte at deling av eiendom som består av flere matrikkelnummer ikke medfører deling av driftsenhet etter jordloven § 12. Når ervervet tinglyses, har selger normalt gjennomført deling av eiendommen, og denne kontrollen med om delingen er lovlig skjer på et sent tidspunkt i over-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

dragelsesprosessen. Dette kan gjøre det vanskelig å fange opp fradelinger i strid med regelverket. Dette taler for at kontrollen med at vilkårene for deling er oppfylt bør skje på et tidligere tidspunkt i overdragelsesprosessen enn ved tinglysingen, noe også Fylkesmannen i Rogaland påpeker i uttalelsen sin. Det er vanskelig å reversere en oppmålingsforretning/deling som har skjedd uten nødvendige tillatelser når den fanges opp på tinglysingstidspunktet.

I sin høringsuttalelse tilrår KS at det innføres en samordningsbestemmelse mellom jordlovens, konsesjonslovens og plan- og bygningslovens regler. KS anbefaler dessuten at det inntas en bestemmelse etter prinsippene i plan- og bygningsloven § 23-4 om hvem som har ansvar for at vilkårene for unntakene er oppfylt. Departementet antar at en samordningsbestemmelse som nevnt kan redusere risikoen for at det kan skje ulovlige fradelinger. Hvis de tre lovene skal samordnes på dette punktet, må imidlertid kommunenes oppgaver etter plan- og bygningsloven endres. Departementet kan ikke se at dette er lagt til grunn i Stortingets anmodningsvedtak, og foreslår derfor ingen slik samordning av reglene. Departementet foreslår heller ikke en regel som fastsetter hvem av avtalepartene som har ansvar for at vilkårene er oppfylt, selv om en slik regel kan redusere konfliktene mellom selger og kjøper dersom det i ettertid oppdages at fradelingen ikke har skjedd i samsvar med vilkårene i loven. En bestemmelse om hvem som har ansvaret, innebærer at det lovfestes hvem som skal ha risiko for at fradelingen er innenfor vilkårene i unntaksregelen. Dette er et inngrep i avtalefriheten mellom kjøper og selger. Departementet kan ikke se at en slik bestemmelse vil være forenlig med regjeringens utgangspunkt som er at eieren skal få større frihet til å råde over eiendommen sin. Det er heller ikke i Stortingets anmodningsvedtak gitt føringer på at det er ønskelig med en slik bestemmelse.

Departementet kan ut over den oppgaven kommunen som bygningsmyndighet allerede har som samordningsorgan i forbindelse med søknad om deling etter plan- og bygningsloven § 21-5, ikke se egnede alternativ til kontroll som kan fange opp deling etter jordloven før det har foregått en oppmåling og matrikkelføring. Departementet foreslår dermed heller ikke andre løsningsalternativer på dette punktet.

For å legge til rette for tinglysingskontroll etter tinglysingsloven § 12 a tredje ledd, må kommunen som landbruksmyndighet sørge for dokumentasjonen som trengs for at Kartverket skal kunne gjennomføre tinglysing av overdragelsen.

Denne kontrollen trer inn istedenfor delingsbehandlingen, og er etter departementets syn, nødvendig for å unngå at delingsbestemmelsen uthules. Kommunens oppgave blir å kontrollere at det foreligger en skriftlig avtale om salg av tilleggsjord til en kjøper som har eiendom med grense til den kjøpte eiendommen, og at hele eiendommen med unntak av tun overdras. Avtalen må legges fram for kommunen. Etter departementets vurdering kan veiledning knyttet til kontrollen slik Fylkesmannen i Rogaland etterlyser i sin uttalelse, innarbeides i tilknytning til revisjon av rundskrivene om konsesjon og boplikt.

Til hjelp for den praktiske gjennomføringen av kontrollen foreslår departementet at det utarbeides et egenerklæringsskjema som overdrager plikter å fylle ut og sende til kommunen sammen med avtalen om overdragelse og kravet om å opprette ny grunneiendom. Departementet foreslår at det innføres en hjemmel for slik egenerklæring, se lovforslaget jordloven § 12 a fjerde ledd. Konsesjonsloven inneholder allerede en slik hjemmel, jf. konsesjonsloven § 8.

Hvis arealet som skal deles fra, allerede har et eget matrikkelnummer, har selger ikke behov for å opprette en ny grunneiendom for å gjennomføre delingen. Dette vil være situasjonen for en del landbrukseiendommer der for eksempel eiendommen består av flere selvstendige eiendommer som drives under ett, eller hvor det tidligere er kjøpt tilleggsjord eller -skog. Det foreligger ingen oversikt som viser hvor mange eiendommer som allerede har et eget matrikkelnummer. Kontrollen med at vilkårene for å dele fra uten delingsbehandling kan i disse tilfellene ikke fanges opp av regelen i plan- og bygningsloven.

6.6.6.1 Privatrettslige forhold

Er den aktuelle avtalen omfattet av unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten, byr reglene i tinglysingsloven § 12 a tredje ledd og konsesjonsloven § 15 ikke på problemer for partene. Er avtalen i strid med ett eller flere vilkår, innebærer bestemmelsene at erververen verken kan få matrikkelført eller tinglyst sin rett etter avtalen. Partene vil dermed få problemer med å gjennomføre avtalen. Det kan føre til at partene velger å reforhandle avtalen og endre den, heve kjøpet, eller lar avtalen bli liggende uavklart uten at den gjennomføres. I rettspraksis⁶ er det lagt til grunn at ulovlig deling får følger for mulighetene

⁶ Dom i Borgarting lagmannsrett datert 6. november 2014 LB-2014-179762

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

for å gjennomføre avtalen selv om ny eier har tiltrådt bruken av eiendommen flere år tidligere, eller har overdratt parsellen videre til tredjemann. En ulovlig fradeling kan følgelig få store konsekvenser for de involverte også lenge etter at avtalen er inngått og gjennomført, og det kan også få konsekvenser for senere erverv.

6.6.7 Lovteknikk

I høringsnotatet ble alle unntakene fra deling etter jordloven § 12 tatt inn i forslaget til ny § 12 a første ledd. Forslagene til nye unntak ved deling av jord som skulle selges som tilleggsjord og -skog samt fradeling av tomter, jf. forslaget til endring i kapittel 7, gikk også fram av første ledd. Den nye § 12 a inneholdt ut over dette en hjemmel for å fastsette forskrift om fradeling av mindre areal uten godkjenning hvis delingen skjedde i forbindelse med grensejustering etter matrikkelloven, og forslag til en ny hjemmel om hvilke opplysninger som må legges fram for kommunen for at samtykke til deling ikke skal være nødvendig. Den lovtekniske løsningen har ikke møtt motbør i høringen.

Departementet foreslår en tilsvarende lovteknisk løsning i lovforslaget her slik at disse reglene trekkes ut i en egen bestemmelse. Departementet foreslår imidlertid at unntaket som gjelder deling og tilleggsjord tas inn som andre ledd i bestemmelsen. Dette er en rent lovteknisk justering av ordlyden i høringsnotatet. Årsaken til justeringen er at unntaket inneholder en rekke vilkår og forutsetninger som gjør at lovteksten kan bli vanskelig tilgjengelig. Bestemmelsen bør derfor forenkles slik at ikke alle forutsetningene går fram av første ledd.

Departementet foreslår ut over dette at jordloven §§ 19 og 20 justeres slik at reglene om kommunenes og fylkesmennenes tilsynsansvar og muligheten til å pålegge tvangsgebyr utvides til å omfatte det nye unntaket fra delingsbestemmelsen.

Videre foreslår departementet en tilpasning i konsesjonsloven § 13 første ledd som gir hjemmel for at det kan fastsettes en frist for erververen til å søke konsesjon hvis vilkårene for å erverve konsesjonsfritt etter den nye regelen i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6 ikke er oppfylt.

7 Fradeling av tomter

7.1 Innledning

I tillegg til forslagene som gjelder oppfølging av Stortinget anmodningsvedtak foreslo departementet i høringsnotatet å endre jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseiendom. Forslaget innebærer at det ved nærmere fastsatte betingelser ikke kreves søknad om deling etter jordloven ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust. Ved erverv av slike tomter foreslo departementet at det heller ikke skulle oppstå konsesjonsplikt.

7.2 Gjeldende rett og tilgrensende lovverk

7.2.1 Jordloven § 12

7.2.1.1 Historikk

Delingsbestemmelsen i jordloven av 1955 hadde forbud mot å dele eiendommer. Forbudet omfattet ikke fradeling av enkelttomter på inntil to dekar. Unntaket for fradeling av tomter ble opphevet ved lovendring i 1965. I forbindelse med endringen ble det vist til at unntaket for tomter hadde ført til tolkningsproblemer, til at det hadde virket uheldig fordi det skjedde mange fradelinger, og til at det også var uheldig sett ut fra et reguleringsmessig syn fordi slik fradeling kunne føre til tilfeldig plassering og spredning av boliger.

For nærmere omtale av delingsbestemmelsens historikk vises det til kapittel 6.2.1.1.

7.2.1.2 Innholdet i delingsbestemmelsen

Jordloven § 12 innebærer at en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten myndighetenes samtykke.

Ved avgjørelse av om det skal gis samtykke til fradeling skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur skal hensynet til vern om arealressursene trekkes inn. Det samme gjelder hvorvidt delingen fører til en driftsmessig god løs-

ning og om den kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn hvis de faller inn under formålet i jordloven. Utgangspunktet er imidlertid at samtykke til deling skal gis hvis det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om.

I kapittel 6.2.1.2 og 6.2.1.3 er det gjort nærmere rede for innholdet i delingsbestemmelsen, tinglysningskontroll, tilsyn og reaksjoner ved overtredelse av bestemmelsen.

7.2.2 Jordloven § 9

Etter jordloven § 9 må dyrka jord ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må heller ikke disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i framtiden. Det kan dispenseres fra forbudet. Dersom det i tilknytning til en søknad om deling, er nødvendig med samtykke etter jordloven § 9, kan det ikke gis samtykke til deling etter jordloven § 12 før det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9, jf. jordloven § 12 andre ledd.

7.2.3 Plan- og bygningsloven

Reglene om omdisponering og deling i jordloven gjelder ikke for områder som i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelser fastlegger faresone etter plan- og bygningsloven § 12-6, jf. jordloven § 2. Det er heller ikke nødvendig med samtykke dersom det aktuelle området i bindende arealdel av kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg, eller dersom det er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNF-R) der formålet med fradelingen er i samsvar med bestemmelser om spredt utbygging som forutsetter reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m er det i utgangspunktet søknadsplikt og krav om tillatelse fra kommunen ved «oppretelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny feste-

grunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkelloven.» Det vil si at en søknad om fradeling til tomter i et LNFR-område skal vurderes både etter jordloven og etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket omfattes av unntaket fra virkeområdet i jordloven § 2, er det imidlertid kun krav om behandling etter plan- og bygningsloven.

Søknad etter plan- og bygningsloven om tillatelse til fradeling av tomt kan innvilges dersom kommunens arealplan for det aktuelle området angir underformålet «areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.», jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav b. Det åpnes da for tillatelser gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplaner når «formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen», jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2.

Kommunens vurdering av fradelingssøknader etter plan- og bygningsloven, vil ta utgangspunkt i de hensynene plan- og bygningsloven skal ivareta. Plan- og bygningsloven § 3-1 supplerer lovens formålsbestemmelse og lister opp en rekke oppgaver og hensyn som skal legges til grunn for planlegging etter loven.

Det følger av plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b at planer etter denne lov skal «sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer.» Kommunen skal vurdere om disse hensynene ivaretas gjennom helheten i planleggingen.

Dersom kommunens arealplan ikke åpner for areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., må grunneier søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Rammene for kommunens skjønnsutøvelse i dispensasjonssøknader reguleres etter denne bestemmelsen.

Plan- og bygningsloven § 1-8 omhandler forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Det framgår av første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

7.3 Statistikk

Det er redegjort for praksis i delingssaker i kapittel 6.2.1.5. Statistikk som gir opplysninger om praksis går fram av KOSTRA-rapporten¹. Rapporten gir imidlertid bare opplysninger om formålet med delingssøknadene når formålet er bosetting

eller tilleggsjord. Det er følgelig ikke mulig å redegjøre for hvor mange søknader som gjaldt fradeling av tomter. Av det totale antallet søknader om delingssamtykke som ble innvilget, ble 14,7 prosent innvilget av hensyn til bosetting og 16,3 prosent gjaldt tilleggsjord.

7.4 Høringsforslaget

I høringsnotatet foreslo departementet en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket skulle kun gjelde for areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Unntaket for søknadsplikt skulle heller ikke gjelde hvis tomta består av dyrkbar jord, med mindre det først er gitt omdisponeringstillatelse etter § 9.

Som følge av forslaget foreslo departementet også en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 slik at det ikke lenger skulle være et vilkår for konsesjonsfrihet at det er gitt delingssamtykke etter jordloven.

Forslaget kom i tillegg til Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. Forslaget ble begrunnet med et ønske om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom, i tråd med det som er sentrale mål i regjeringens politiske plattform. Forslaget hadde ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler.

7.5 Høringsinstansenes syn

7.5.1 Generelt

Av de 229 høringsinstansene som har avgitt uttalelse er 53 høringsinstanser i hovedsak positive til forslaget om å unnta fradeling av tomter fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon. 148 høringsinstanser støtter ikke forslaget. De øvrige høringsinstansene har enten ikke kommentert forslaget spesielt, eller ikke gitt uttrykk for om de er for eller imot.

De fleste som er imot forslaget påpeker risikoen for at forslaget vil føre til drifts- og miljømessige ulemper. Få av disse kommenterer forholdet til eiendommens ressurser. De som er for forslaget viser i stor grad til at plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for å ivareta landbrukshensynene,

¹ KOSTRA-rapport for 2015.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

herunder hensynet til de drifts- og miljømessige ulempene som kan oppstå ved fradeling av tomter.

Enkelte høringsinstanser mener forslaget må utredes nærmere. Dette gjelder blant andre *Landbruksdirektoratet* som uttaler:

«Landbruksdirektoratet mener det er behov for å utrede hvorvidt plan- og bygningsloven må endres for å sikre at vurderingene som gjøres etter jordloven i dag, vil bli gjort ved behandlingen av saken etter plan- og bygningsloven. Landbruksdirektoratet mener de foreslåtte endringene ikke bør gjennomføres før dette er utredet.»

Også *Advokatforeningen* mener forholdet til plan- og bygningsloven må utredes nærmere:

«Så lenge plan- og bygningsloven står uendret, mener Advokatforeningen at de foreslåtte unntaksreglene vil få liten praktisk betydning. Advokatforeningen mener derfor at forholdet til plan- og bygningsloven trenger en nærmere avklaring før eventuelle unntak fra delingsreglene kan innføres.»

7.5.2 Høringsuttalelser som er positive til forslaget

7.5.2.1 Uttalelser om forholdet til delingsbehandling etter plan- og bygningsloven

Flere av dem som støtter forslaget, mener plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for å ivareta landbruksinteressene ved fradeling av tomter.

Blant disse er *Askim kommune* som uttaler:

«Fradeling til boligtomt, fritidseiendom og naust på tomter inntil 2 dekar vil kunne sikres ved behandling etter plan- og bygningsloven.»

Også *Aurskog-Høland kommune* uttaler det samme men viser til viktigheten av at unntaket ikke må gjelde dyrka eller dyrkbar jord:

«Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.»

Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener også at plan- og bygningsloven er tilstrekkelig, og at forslaget dermed vil kunne redusere byråkratiet:

«Forslaget innebærer at slike søknader blir avgjort etter plan- og bygningsloven, og at landbruksinteressene blir vurdert i forbindelse med søknaden om dispensasjon fra arealformålet. Det vil forenkle regelverket, og redusere byråkratiet. Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i et område blir vurdert under dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven og vi unngår dagens doble behandling av spørsmålet.»

Fylkesmannen viser også til at ved fradeling av mindre tomter vil ikke hensynene bak delingsbestemmelsen være like aktuelle som ved fradeling av tilleggsjord så lenge forslaget ivaretar vern av dyrka og dyrkbar jord:

«De øvrige hensynene som delingsbestemmelsen etter jordloven skal i vareta får ikke betydning i denne typen saker. Hensynet til å sikre en tjenlig, variert bruksstruktur med driftsmessige gode løsninger er aktuelle ved fradeling av arealer som tilleggsjord til andre eierdommer, men ikke for fradeling av mindre tomter som ikke er jordbruksareal. Vern av arealressursene i form av dyrka og dyrkbar jord er ivaretatt etter jordloven § 9.»

Frogn kommune støtter forslaget, og viser til at kommunens praksis i behandlingen etter plan- og bygningsloven er viktig. Kommunen mener det vil være positivt å behandle slike saker bare etter ett regelverk, men mener forslaget vil kreve en bestemt dispensasjonspraksis, og at landbruks-hensyn bør bli tilstrekkelig vektlagt etter plan- og bygningsloven:

«Forslaget innebærer at en unngår dobbel saksbehandling ved slike saker, både etter jordlov og etter plan- og bygningslov. Dette vil kunne forkorte og lette saksbehandlingen, men vil kreve en bestemt dispensasjonspraksis og at plan- og bygningslovens § 3-1, bokstav b) at planer etter denne lov skal «sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturminner» blir tilstrekkelig vektlagt. Rådmannen står fortsatt fritt til å innhente en vurdering av drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseiendommer før saken behandles etter plan- og bygningsloven. I Follo er det flere eksempler på at boliger som er fradelt landbrukseiendommer i LNF-områder i ettertid har ført til konflikter mellom boliginteresser og landbruksinteresser. En endring som foreslås vil kunne føre til flere slike

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

konflikter, med mindre slike vurderinger legges inn i vurderingen av saken etter plan- og bygningsloven.»

Advokatforeningen mener forholdet til plan- og bygningsloven bør utredes nærmere, men uttaler også at vurderingen etter de to regelverkene er sammenfallende:

«Ettersom begge bestemmelsene legger opp til en skjønnsmessig helhetsvurdering av den omsøkte fradelingens fordeler og ulemper, blir vurderingene i praksis sammenfallende.»

Administrasjonen i *Harstad kommune* viser til at ved etablering av tomter vil berørte sektormyndigheter alltid høres:

«Administrasjonen er skeptisk til en slik endring men ser likevel fornuften i lovendringen. Etablering av slike tomter skjer oftest ved søknad om dispensasjon i forhold til kommuneplanens LNF-formål. Slike søknader skal alltid på høring til berørte sektormyndigheter og det er mange andre forhold som også skal vurderes i forkant av vedtak etter plan- og bygningslovens kap 19 (dispensasjon) og § 20-1 bokstav m (tilatelse til tiltak – delingstillatelse.)»

Administrasjonen i *Finnøy kommune* uttaler, med tilslutning fra kommunestyret, at vurderingen vil bli den samme som før:

«Forslaget innebærer ingen endring i reglene om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Etter administrasjonens vurdering betyr dette at plan- og bygningsloven vil ivareta hensyn til å sikre hensyn til landbruket, jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer. I praksis vil det bety at kommunen foretar de samme vurderingene som før, men det trengs ikke lenger et delingsvedtak etter jordlova i tillegg til vedtak etter plan- og bygningsloven. Således er regelverket en fordel for søkerne. Det er vanskelig å kommunisere til søkere at det trengs vedtak etter to forskjellige lover.»

Fylkesmannen i Hordaland viser til unntaket i § 55 i tidligere jordlov, jf. omtale av dette unntaket foran i kapittel 7.2, og de uheldige virkningene av det, men mener at forholdene ikke er de samme nå, og at virkningene derfor ikke vil bli de samme:

«På bakgrunn av det meiner Fylkesmannen at det er tvilsomt om verknaden av endringsforslaget vil få så store følger som det unntaket i § 55 i tidligere jordlov hadde fram til 1965, då det er mange tilfelle som blir avslått som følge av plan- og bygningslova i dag.»

7.5.2.2 Uttalelser om forslagene kan føre til enklere regler og redusert ressursbruk

Noen av dem som støtter forslagene har et mer generelt ønske om å gjøre det enklere for søker og redusere ressursbruken både for private og det offentlige. *NORSKOG* uttaler i tillegg at egenerklæring ved konsesjonsfrihet er unødvendig:

«*NORSKOG* mener at det må gis unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av bolig, fritidshus og naust. I tillegg mener *NORSKOG* at dagens praksis med kommunal bekreftelse på egenerklæring ved konsesjonsfrihet medfører unødvendig byråkrati. Dette kan avgjøres ved tinglysningen. Fradeling av tomter, tilleggsareal til tomter etc. vil kunne gjennomføres raskere og ressursbruken både på offentlig og privat side reduseres.»

7.5.3 Høringsuttalelser som er positive til forslaget, men med forbehold

En del av de høringsinstansene som i utgangspunktet er positive til forslaget, tar imidlertid ulike forbehold. Noen tar forbehold om at dagens regler i plan- og bygningsloven følges, mens andre mener landbruksinteressene bør sikres ved tilføyelser i regelverk eller retningslinjer.

Fylkesmannen i Buskerud er enig i at det innenfor visse rammer kan være grunnlag for forenklinger:

«Fylkesmannen er enig i at det innenfor visse rammer kan være grunnlag for forenklinger i delingssaker. Deling av eiendom blir jo også behandlet etter plan- og bygningsloven hvor det gjøres en samlet vurdering med utgangspunkt i lovens formål, hvor sikring av jordressurser og vern av landskap og kulturmiljø inngår. Hensynet til jordvern og eiendommens samlede ressursgrunnlag syntes å være ivare tatt ved at det er en forutsetning for unntaket for søknadsplikt at det ikke gjelder tomter med jordbruksareal og ikke bebygde tomter.»

Videre uttaler fylkesmannen:

«En slik deling vil imidlertid også kunne ha betydning for drift av andre landbrukseiendommer i området. Dette er dessuten vurderinger som ikke vil være like fremtredende ved behandling av delingssaken etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen mener derfor at departementet bør vurdere å gjøre en avgrensning mot potensielle drifts- og miljøulemper for andre landbrukseiendommer i området.»

Både *Buskerud fylkeskommune* og *fylkeskommunene i Trøndelag* støtter delvis forslaget, men mener det må tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper.

Andebu kommune anbefaler at forslaget om unntak fra jordloven ved fradeling av tomter inntil to dekar gjennomføres under forutsetning av en landbruksfaglig vurdering av hver søknad.

Grue kommunestyre støtter forslaget, men det forutsettes at det tas hensyn til aktiv jordbruksdrift ved godkjenning av nye tomter.

Høylandet kommune støtter forslaget under forutsetning av at tomtene ikke ligger inntil dyrka mark eller god dyrkingsjord.

Nittedal kommune forutsetter at tomta som frades ikke inngår i driften.

Volda kommune mener at også skogsmark må holdes utenfor unntaket som er foreslått:

«Unntak fra deling etter jordlova for ubebygde tomter, bør ikke gjelde på produktiv skogsmark, sidan dette kan føre til at skogbruksinteressene ikke vert teke tilstrekkeleg omsyn til.»

Trondheim kommune mener forslaget medfører behov for et kontrollsystem:

«Både forslag om fradeling av tomt og forslaget om tilleggsjord medfører behov for et kontrollsystem som skal sørge for at bare de sakene som oppfyller kravene blir fradelt uten jordlovsbehandling. Kontrollen må skje før det gjennomføres en oppmålingsforretning/deling. Det vil være naturlig at den skjer i forbindelse med behandling av delingssak etter plan- og bygningsloven og at det blir pliktig å sjekke dette før delingssaken gjennomføres.»

7.5.4 Høringsuttalelser som er negative til forslaget

7.5.4.1 Uttalelser om risiko for drifts- og miljømessige ulemper

Av dem som er negative til forslaget, er det mange som viser til at det kan oppstå driftsmessige ulemper for landbruket som følge av unntakene, og at dette ikke fanges opp i behandlingen etter plan- og bygningsloven.

Sauda kommune mener jordloven sjelden er til hinder for fradeling av tomter utenom jordbruksarealer, men at hensynet til drifts- og miljømessige ulemper gjør det nødvendig å opprettholde jordlovsbehandlingen.

Norges Bondelag uttaler:

«Norges Bondelag vil bemerke at det er positivt at forslaget respekterer jordvernens hensynet. Utfordringen viser imidlertid en økende tendens til konflikt mellom aktivt landbruk, særlig jordbruksdrift, og nærliggende bolig- og hytteeiere. Slike konflikter er som regel knyttet til støv, støy, lukt og insekter som skriver seg fra landbruksvirksomheten, særlig intensivt husdyrhold og maskinkjøring på kvelds- og nattetid. Norges Bondelag har kjennskap til at flere bønder har slått fra seg planer om å utvide driften og bygge større driftsbygning på grunn av kraftig motbør fra naboer. Vi kjenner også til at denne type nabokonflikter stadig oftere oppstår i tradisjonelle kjerneområder for jordbruksproduksjon og husdyrhold. Dersom det legges til rette for enklere fradeling av bolig- og hyttetomter, vil det være det aktive jordbruket som må betale prisen for dette. I tillegg vil forslaget gjøre det vanskeligere å leve opp til Stortingets og Regjeringens mål om større og mer rasjonelle driftsenheter.»

Fylkesmannen i Møre og Romsdal påpeker den langsiktige effekten og uttaler:

«Det er svært mange som ønsker seg bolig-tomt på slektsgården i forbindelse med generasjonsskifte. Et slikt eierskifte innad i familien gir neppe ulemper for driften av eiendommen på kort sikt. De drifts- og miljømessige ulepene blir imidlertid påregnelige dersom bolig-tomten en gang i framtiden erverves av noen som ikke ønsker landbruksdrift rett utenfor kjøkkenvinduet.»

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Marker kommune mener plan- og bygningsloven ikke er tilstrekkelig for å ivareta hensynet til drifts- og miljømessige ulemper og uttaler:

«Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket inngår knapt i plan- og bygningslovens delingsbestemmelse. Derfor er det behov for å videreføre delingsbestemmelsen i jordlova § 12.»

Vik kommune går sterkt imot forslaget. I tillegg til drifts- og miljømessige ulemper mener de veiframføring også kan komme i konflikt med hensynet til jordvern:

«Vil føre til spreidd bygging av bustadar, fritidseigedomar eller naust som medfører drifts- og miljømessige ulemper (klage på trafikk, lukt, støy etc.) for landbruket i området. Eigar av gardsbruket vil kunne kjenna seg pressa til frådeling av billege tomter til slekta. Dei som ikkje driv jorda sjølv, men leiger den vekk, vil i større grad vere interessert i å selje tomter til utbygjarar. Vegframføring vil ofte bli konfliktyft i høve til både dyrka mark (omdisponering) og drift av landbruksareala i kring. Dispensasjon frå Landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) etter plan- og bygningslova tek ikkje omsyn til slike vurderingar.»

Ål kommune mener også forslaget kan føre til drifts- og miljømessige ulemper:

«Det er uheldig å innføre unntak frå søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova for ubebygde tomter under to dekar utan jordbruksareal. Frådeling av slike tomter utan jordlovsbehandling kan føre til oppdeling av landbruksområde. Det kan fort få utilsikta konsekvensar både i form av driftsulemper og konflikhtar mellom nærings- og fritidsbruk. Plan- og bygningslova åleine er ikkje tilfredsstillande reiskap for å styre delingar i landbruksområde.»

Enkelte høringsinstanser påpeker at det er foreslått en endring i plan- og bygningsloven som vil ha betydning for forslaget. *Fylkesmannen i Vestfold* uttaler i tilknytning til dette:

«Departementet synes å vurdere at plan- og bygningsloven er det hensiktsmessige verktøyet for å styre arealutviklingen, herunder hvilke arealer som kan fradeles i en kommune. Fylkesmannen bemerker at det samtidig med

denne høringen er til behandling forslag til endringer i plan- og bygningsloven. Dagens relativt strenge dispensasjonsbestemmelse er der foreslått endret, slik at adgangen for å gi dispensasjon i denne typen saker vesentlig utvides i forhold til dagens regelverk. Særlig den nye bestemmelsen om at viktige samfunns-hensyn kan tillate dispensasjon selv der hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt vil lett kunne skape utfordringer i viktige landbruksområder. Boligutbygging er et typisk samfunns-hensyn.»

7.5.4.2 Uttalelser om fragmentering av landbruksområdene

Flere av høringsinstansene viser til at forslaget kan føre til at landbruksområdene fragmenteres og ulempene det medfører for landbruksdriften. *Suldal kommune* uttaler om dette:

«Kommunen er og sterkt mot endring når det gjeld delingsbestemmelsen i jordlova. Dersom vurderinga av landbruksinteressene skal overlatast til den enskilde grunneigar kan fragmenteringa og dei driftsmessige ulempene for landbruket bli mykje større enn i dag.»

Stranda kommune mener forslaget kan føre til en uheldig fragmentering av viktige arealer for skogbruk:

«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.»

Sarpsborg kommune mener kommunen fratras en viktig funksjon og at forslaget øker presset på plan- og bygningsmyndighetene i kommunen. *Sarpsborg kommune* uttaler:

«Forslaget fratrar kommunen anledningen til å medvirke til at jordlovas hensyn til bl.a. drifts- og miljømessige ulemper ivaretas ved fradeling. Disse landbruksfaglige hensynene kan ikke vektlegges på samme måte ved behandling av delingssøknad etter plan- og bygningsloven. Den foreslåtte endringen vil forsterke presset på kommunal plan- og bygningsmyndighet for å åpne opp for spredt bebyggelse i LNF, stikk i strid med regjeringens eget mål om fortetting i pressområder.»

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

7.5.4.3 Uttalelser om forholdet til jordlovens formål

Enkelte høringsinstanser mener forslaget er i konflikt med jordlovens formål. *Fylkesmannen i Finnmark* uttaler:

«Forslaget om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet, og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å åpne for fradeling av bolig- og fritidstomter fra jordbruksseiendommer kommer slik vi ser det i konflikt med jordlovens formål.»

7.5.4.4 Uttalelser om hensynet til framtidige generasjoner

Mange gir også uttrykk for at dagens eier tenker kortsiktig gevinst, og dermed ikke tar tilstrekkelig hensyn til framtidig landbruksdrift i området og framtidige eiere. Flere mener at forslagene kan føre til et press på dagens eier for å dele fra, enten for å overdra tomter til familie, eller fordi fradeling vil kunne gi en stor økonomisk gevinst.

Bjerkreim kommune mener at grunneiers vurderinger ofte ikke er langsiktige nok og uttaler:

«I mange tilfelle er det familie-medlemmar eller venar som skal kjøpa tomta. I slike situasjonar er grunneigaren sine vurderingar ofte andre enn dei langsiktige konsekvensane for landbruket. Det vert lagt vekt på tilknytning i dag. Grunneigaren tenkjer ofte mindre på kva som skjer dersom tomta i framtida vert selt til framande. Då kan det oppstå konfliktar knytt til bl.a. miljø, drift og vegar. Grunneigaren kan og leggja meir vekt på kortsiktig økonomisk vinst enn langsiktige konsekvensar for landbruket. Landbruks-interessene er utan tvil best tent med at andre enn grunneigaren gjer ei vurdering av om tomta bør fradelast.»

Evje og Hornnes kommune uttaler noe av det samme:

«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.»

Vik kommune, som er referert foran, peker også på disse problemstillingene. Det samme gjør *Eidsvoll kommune*.

7.5.4.5 Uttalelser om forenklingseffekten av forslaget

Flere av dem som er negative til forslaget gir uttrykk for at forslaget ikke vil føre til forenkling, blant annet fordi det kan føre til økt antall søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven og at behandlingen etter plan- og bygningsloven er den mest krevende.

Eidsvoll kommune uttaler:

«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, og det er den behandlingen som erfaringsmessig volder mest besvær, særlig hva gjelder forholdet til kommuneplanene, kan en i alle fall for Eidsvolls del ikke se noen slike effekter. 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.»

Rissa kommune mener forslaget vil kunne føre til flere dispensasjonssaker og uttaler:

«For kommunen kan dette føre til flere saker hvor det må søkes dispensasjon fra kommuneplan.»

Vik kommune frykter også stor pågang av dispensasjonssaker og uttaler:

«Regjeringa sitt framlegg her vil føre til stor pågang av søknadar om dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen, noko som kan medverke til å undergrave kommuneplanen og auka byråkratiet.»

Advokatforeningen mener kommunene ofte er mer restriktive ved behandlingen etter plan- og bygningsloven, men at vurderingene er sammenfallende etter de to lovene:

«Ettersom begge bestemmelsene legger opp til en skjønnsmessig helhetsvurdering av den omsøkte fradelings fordel og ulemper, blir vurderingene i praksis sammenfallende.

Advokatforeningens erfaring er at kommuner ofte er restriktive med å gi dispensasjon til

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

fradeling av tomter fra landbruksareal etter plan- og bygningsloven. Kommunene ønsker gjerne å unngå små tomter i landbruksområder, blant annet fordi innklemte fritids- og boligtomter kan rammes av drifts- og miljømessige ulemper som støv, støy, lukt, lys og innsekts plager. Nye eiere vil ofte ikke være like tolerante overfor disse ulempene, noe som kan legge press på landbruket. Fradelingen kan også skape andre praktiske problemer, blant annet med etablering av vann- og avløp. Videre vil kommunene ofte nekte deling fordi man ønsker større og mer effektive gårder. Med hensyn til naust praktiseres byggeforbudet i strandsonen i all hovedsak strengt, slik at det sjeldent gis tillatelse til fradeling av nausttomt uten etter regulering.»

7.5.4.6 Uttalelser om andre forhold

Enkelte høringsinstanser har også kommentert at de ikke mener kartgrunnlaget er godt nok, særlig når det gjelder dyrkbart areal. *Tolga kommune* uttaler:

«Kartlegginger av dyrkbar mark er ufullstendige, og det er store praktiske problem med i alle tilfeller å definere om ei tomt plasseres på dyrkbart areal.»

Noen få høringsinstanser har kommenter særskilt forslaget om fradeling av tomt til naust og forholdet til strandsonen.

Gjesdal kommune uttaler:

«Forslaget er i strid med dagens plan- og bygningslov og det generelle bygge og delingsforbudet i LNF-område (med unntak av tiltak som er direkte knyttet til landbruksdrift). Det er videre i strid med bygge- og deleforbudet i strandsonen jfr pbl § 1-8.»

Arendal kommune uttaler:

«Arendal er en kystkommune med lang kystlinje, og mange hytter og hus nær sjøen. De nye reglene i jordloven om fradeling av naust, vil kunne føre til økt privatisering i strandsonen.»

Noen av høringsinstansene viser til erfaringer fra jordloven av 1955 som førte til en endring i 1965.

Sarpsborg kommune uttaler:

«Den foreslåtte endringen er ganske lik tilsvarende bestemmelse i 1955-versjonen av jordlova. Bestemmelsen ble tatt ut av loven i 1965 etter at man så at den førte til flere uheldige fradelinger som bl.a. ga driftsmessige ulemper for bruket eiendommen ble delt fra. Det gjeldende forslaget legger i stor grad til rette for spekulasjon ved oppkjøp av landbruksareal, for senere gevinst ved fradeling av tomter.»

Sarpsborg kommune mener også at forslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til eiendommens arealressurser utenom jordbruksarealet:

«Forslaget tar ikke høyde for at fradeling av annet areal enn jordbruksareal også kan representere et ressurstap for landbrukseiendommen, enten det dreier seg om produktiv skog eller ikke skogsatt areal.»

Den foreslåtte tomtestørrelsen på to dekar mener enkelte av høringsinstansene er uheldig.

Blant disse er *Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* som mener at to dekar er større enn det som i dag er vanlig tomtestørrelse.

Også *Fylkesmannen i Nordland* uttaler seg om dette:

«Fylkesmannen i Nordland vil innledningsvis stille spørsmålstegn ved om det er hensiktsmessig å sette tomtestørrelsen – inntil to daa – i lovteksten. Mange kommuner i fylket har i planbestemmelser i sine Kommuneplaner satt en øvre grense på ett daa. Dette gjelder spesielt for tomter til fritidsformål. En todekarsgrense i jordloven vil kunne bidra til et press i retning av at større tomter fradeles enn det som er tilfelle i dag.»

Ørland og Bjugn, felles landbruksnemnd mener at en todekarsgrense vil redusere styringsmulighetene for utbygging av arealer, i tillegg til at vernet av de mest produktive arealene reduserer. *Nemda* uttaler:

«Enkelte kommuner opererer med arealgrenser godt under 2 dekar, på boliger og fritidseiendommer, slik at en slik bestemmelse vil medføre redusert styringsmulighet for utbygging av arealer og en mer tilfeldig utvikling av bebyggelsen. Dette vil også redusere vernet av de mest produktive arealene. Et unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsene er derfor meget uheldig.»

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Enkelte høringsinstanser, blant andre *Fylkesmannen i Rogaland* og *Rogaland fylkeskommune*, mener også at forslaget vil gi en dårlig forventningsavklaring. *Fylkesmannen i Rogaland* uttaler om dette.

«Vi meiner at nemnde forslag for enkelttomter vil gje ei dårleg forventningsavklaring for både grunneigarar, lokalpolitikarar og samfunnet for kva som er faktiske føringar, både lokale og nasjonale, for arealforvaltninga i LNF-område.»

7.5.5 Uttalelser om endringer i konsesjonsloven

Noen av høringsinstansene har uttalt seg spesielt om den foreslåtte endringen i konsesjonsloven som er en følge av den foreslåtte endringen i jordloven.

Norges Bondelag støtter ikke forslaget om at unntaket fra konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 utvides til også å gjelde tomter til naust og uttaler følgende:

«Forslaget er en oppfølging av tomteunntaket som er omtalt i punkt 3.3.2.1 foran, slik at ordet «naust» tilføyes. Som det fremgår av drøftelsen under punkt 3.3.2.1, kan Norges Bondelag ikke støtte forslaget på grunn av tendensen til økte konflikter med landbruket.»

Bamble kommune støtter i utgangspunktet ikke endringen i jordloven § 12, men støtter endringen i konsesjonsloven:

«Bamble kommune støtter opphevelse av krav til å søke konsesjon for fradelte, ubebygde tomter i LNF-område, som er godkjent delt fra til bolig- eller annet formål. Disse konsesjonssakene blir så å si alltid innvilget.»

Samtidig mener Bamble kommune at det vil medføre et stort merarbeid i oppfølging av saker med tomter som ikke bebygges innen fem år.

7.6 Departementets vurderinger og forslag

7.6.1 Behovet for endring – hva er problemet og hva vil vi oppnå

Nå det gjelder behovet for endringer, vises til departementets generelle omtale av dette i kapittel 3.

Som nevnt i kapittel 3 har regjeringen i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rettighet, og at den vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin eiendom. Som ett av flere tiltak for å følge opp bondens selvråderett, vil regjeringen oppheve delingsforbudet. Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 forutsetter imidlertid at delingsbestemmelsen i jordloven § 12 beholdes.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere.

Som påpekt i departementets generelle omtale av behovet for endringer, jf. kapittel 3, bør reguleringen ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta landbrukspolitiske mål.

Av KOSTRA-rapporten framgår at kommunen i 2015 behandlet 4 113 søknader om deling etter jordloven § 12. Se omtale av rapporten i kapittel 6.2.1.5. Antall behandlede saker var omtrent de samme i 2013 og 2014. Arbeidet med disse sakene beslaglegger ressurser både i kommunene og hos den enkelte grunneier.

Rapporten viser videre at de fleste søknadene om deling ble innvilget. Dette gir en tydelig indikasjon om at det ikke er nødvendig å behandle alle de delingssakene som loven krever i dag. Derksom det av hensyn til delingsbestemmelsens formål ikke er nødvendig med delingsbehandling, mener departementet at det er gode grunner for å vurdere unntak fra søknadsplikten.

Behovet for søknadsbehandling er, etter departementets syn, nært knyttet til hva slags areal som skal fradeles. Departementet mener det kan lempes på bestemmelsen der fradeling gjelder mindre arealer som ikke omfatter den mest produktive jorda. En slik endring vil kunne gjøres uten at viktige arealressurser går tapt.

7.6.2 Hvilke tiltak er relevante

Departementet har vurdert ulike alternativer for å styrke grunneierretten og gjøre forenklinger for forvaltningen, samtidig som formålet med delingsbestemmelsen og jordlovens formål for øvrig, fortsatt ivaretas.

Jordlovens delingsbestemmelsen har en viktig funksjon for å ivareta jordlovens formål. Det relevante tiltaket må derfor være å gjøre et unntak for

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

enkelte typer fradelinger som ikke omfatter de mest produktive arealene på eiendommen og hvor de øvrige relevante hensynene bak delingsbestemmelsen i tilstrekkelig grad må antas å bli ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven.

7.6.3 Departementets forslag til løsning

Et unntak må utformes slik at det gir klare rammer for hva som omfattes av unntaket slik at både grunneier og forvaltning enkelt kan ta stilling til om den aktuelle delingen omfattes av unntaket. Et unntak fra søknadsplikt må også sikre at hensynene bak delingsbestemmelsen i jordloven fortsatt blir ivaretatt. Ved fradeling av tomter vil fradelingen i første rekke kunne få følger for arealressursene på eiendommen og for drifts- og miljømessige forhold. De nevnte hensynene må derfor ivaretas på en tilstrekkelig god måte gjennom et eventuelt unntak. Forslaget innebærer ingen endring i reglene om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Det må også tas hensyn til hvilke landbrukshensyn som skal vurderes ved behandlingen av en delingssøknad etter plan- og bygningsloven, og om slik behandling eventuelt vil være tilstrekkelig.

Departementet har i høringsnotatet foreslått en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 med visse begrensninger. Unntaket foreslås kun å gjelde for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust, og foreslås bare å omfatte areal som ikke er jordbruksareal, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, jf. definisjonen i AR5². Unntaket for søknadsplikt foreslås heller ikke å gjelde tomt som består av dyrkbar jord, med mindre det først er gitt omdisponeringstillatelse etter § 9.

Departementet mener dette forslaget ivaretar hensynene bak delingsbestemmelsen på en god måte og foreslår å endre jordloven i tråd med dette. Departementet foreslår også en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 slik at tomtene som ikke trenger tillatelse etter delingsbestemmelsen, heller ikke trenger konsesjonsbehandling så lenge tomta bebygges innen fem år.

Forslaget reiser ingen prinsipielle spørsmål knyttet til Grunnloven eller internasjonalt regelverk.

Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a første ledd bokstav a.

7.6.4 Hvordan forslaget ivaretar hensynene bak delingsbestemmelsen

7.6.4.1 Hensynet til vern av eiendommens arealressurser

For å sikre hensynet til vern av eiendommens arealressurser foreslår departementet at unntaket bare skal gjelde for ubebygde tomter ikke over to dekar, og som ikke består av jordbruksareal.

Stortinget vedtok 8. desember 2015 ved behandlingen av regjeringens jordvernstrategi å fastsette det årlige målet for omdisponering av dyrka mark til under 4000 dekar. Stortinget viser til at det i et langsiktig perspektiv er viktig å ta vare på dyrka mark som en viktig nasjonal ressurs. Vern av jordbruksareal er også sentralt i jordloven, og det er viktig at hensynet til jordvern ivaretas på en god måte ved den lovendringen som foreslås.

En del av høringsinstanser påpeker viktigheten av at unntak ikke skal gjelde tomter som består av jordbruksareal. Departementet viser blant annet til Norges Bondelag som bemerker at det er positivt at forslaget respekterer jordvernens hensynet, se kapittel 7.5.4.1.

Departementet foreslår ingen avgrensning av unntaket når det gjelder *dyrkbar jord*. I rundskriv M-1/2013 er definisjonen på dyrkbar jord areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt og mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan i henhold til AR5 bestå av blant annet skog, åpen fastmark og myr, dvs. areal som departementet i utgangspunktet mener ikke skal omfattes av søknadsplikt etter delingsbestemmelsen.

Departementet påpekte i høringsnotatet at dyrkbar jord er en viktig ressurs for framtidig matproduksjon. Etter dagens delingsbestemmelse kan samtykke til deling ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9 der dette kreves. Denne bestemmelsen gjelder ikke der det er gjort unntak fra søknadsplikt etter bestemmelsen om deling. For å sikre at heller ikke dyrkbar jord omdisponeres uten en vurdering fra landbruksmyndighetene, mener departementet det bør det stilles krav om en vurdering av omdisponeringsspørsmålet for å kunne komme inn under unntaket.

En konsekvens av forslaget kan bli at flere velger å holde seg innenfor rammen av unntaket istedenfor å søke om fradelinger av tomter på jordbruksareal eller dyrkbar jord.

Skogarealer inngår ikke i begrepet jordbruksareal. Det gjør heller ikke utmarksbeite eller

² AR5 er et nasjonalt klassifikasjonssystem for markslag som oppdateres kontinuerlig og inngår i en felles kartdatabase.

annen utmark. Noen høringsinstanser, deriblant Volda kommune, mener at unntaket ikke bør gjelde for skogarealer. Departementet viser til omtale i kapittel 7.5.3. Sarpsborg kommune mener at forslaget ikke tar høyde for at fradeling av også andre arealer kan representere et ressurstep for eiendommen, se omtale i kapittel 7.5.4.6. Å verne om eiendommens arealressurser er et viktig hensyn som skal ivaretas gjennom jordlovens delingsbestemmelse. Departementet er enig i at produktiv skog er en viktig ressurs for eiendommen. Departementet mener likevel at det bør være opp til den enkelte grunneier å vurdere hensiktsmessigheten ved å opprette en tomt på skogareal, eller annet areal som er omfattet av unntaket. Forslaget omfatter tomter av begrenset størrelse og den landbruksmessige betydningen per arealenhet er ikke den samme som for jordbruksareal. Departementet vil for øvrig peke på at tomter som består av dyrkbar jord bare faller inn under unntaket dersom det først er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9.

Få høringsinstanser har kommentert avgrensningen mot bebygde arealer. Departementet mener bygninger på en eiendom er en ressurs for gården som normalt dekker et driftsmessig behov. Bygninger vil etter forslaget ikke kunne fradeles uten en forutgående vurdering av landbruksmyndighetene.

Ved vurderingen av hva som anses som en ubebygd tomt viser departementet til Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) *Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.*, side 59:

«Uttrykket bebygd eiendom har vært brukt i konsesjonsloven fra 1974 i tilknytning til hva som er konsesjonspliktig, og det er et innarbeidet begrep som har fungert i praksis. Det innebærer at det må stå en bygning på eiendommen. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra Ot.prp. nr. 75 (1977–78) s. 8 og Ot.prp. nr. 74 (1981–82) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning.»

Departementet mener denne definisjonen gir en klar ramme for unntaket.

Departementet har foreslått å begrense tomtestørrelsen til tomter ikke over to dekar. Noen av høringsinstansene, blant andre Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, Fylkesmannen i Nordland og felles landbruksnemnd for Ørland kommune og Bjugn kommune, har påpekt at tomtestørrelse på to dekar ikke er i tråd med kommunens praksis, se kapittel 7.5.4.6. Det henvises blant annet til at det i mange kommuner opereres med en standard tomtestørrelse på ett dekar. Det vises også til at en slik bestemmelse vil redusere styringsmuligheten for utbygging av arealer. Departementet vil påpeke at forslaget ikke innebærer endringer i behandlingen etter plan- og bygningsloven. Grensen på to dekar må forstås som en øvre grense for å kunne unnlate jordlovsbehandling. Det samme gjelder unntak fra konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 hvor grensen på to dekar også angir en øvre grense. Disse grensene bør samsvare for å gi en god sammenheng i lovverket.

Hva som er en «riktig» tomtestørrelse vil variere i de konkrete tilfellene ut fra behov og arrondering. Det er nødvendig med klare grenser for unntaket for at det skal være praktikabelt. I enkelte tilfeller vil det være behov for en større tomt, og det kan være gode grunner til å gi tillatelse til det. Fradeling av store tomter vil imidlertid ikke alltid være en god løsning ut fra hensynet til ressursvern, og fradelingen bør følgelig vurderes etter jordloven på vanlig måte. Det er departementets erfaring at mange ønsker store tomter for bolig. Forenklingen som forslaget innebærer for den enkelte grunneier, kan medvirke til at flere velger å begrense tomtestørrelsen til to dekar.

Ingen av høringsinstansene har uttalt at tomtestørrelsen bør være høyere.

Enkelte høringsinstanser har kommentert at det i høringsnotatet ikke ble foreslått en begrensnings i antall enkelttomter grunneier kan fradele. Departementet legger til grunn at omfanget av slike enkelttomter vil bli vurdert av kommunen som planmyndighet og mener derfor at det ikke er behov for å begrense unntaket til et bestemt antall tomter. En regel knyttet til antall tomter vil for øvrig komplisere unntaksbestemmelsen.

Dersom tomta krever ny adkomst, omfattes adkomsten ikke av unntaket. Det vil derfor måtte søkes samtykke til deling for adkomsten på samme måte som i dag. Dersom det allerede er adkomst til tomta, vil spørsmålet om bruksrett for erverver også kunne utløse søknadsplikt etter jordloven § 12. Departementet mener spørsmålet om adkomst vil kunne berøre ulike typer arealer

og være en problemstilling både etter jordlovens og etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Departementet viser i den forbindelse til uttalelse fra Vik kommune som er referert i kapittel 7.5.4.1. Det vil være vanskelig å lage et unntak som har klare rammer, og tar opp i seg disse problemstillingene. Departementet foreslår derfor at eventuell adkomst til tomter som fradeles ikke skal omfattes av unntaket.

Noen høringsinstanser mener forslaget er i strid med jordlovens formål. Dette gjelder blant andre Fylkesmannen i Finnmark, se kapittel 7.5.4.3. Som det er redegjort for over mener departementet at de viktigste hensynene i jordlovens og delingsbestemmelsens formål blir ivare tatt ved de avgrensningene som foreslås for unntaket.

7.6.4.2 Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper

Departementets forslag innebærer at de tomtene som omfattes av unntaket ikke vil få noen behandling etter jordloven § 12. Det betyr at det heller ikke vil bli foretatt noen vurdering av eventuelle drifts- og miljømessige ulemper etter jordloven.

Med driftsmessige ulemper forstås i denne sammenheng ulemper som en fradeling kan få for driften av eiendommen, og eventuelt for andre eiendommer i området. Miljømessige ulemper er knyttet til konflikter som kan oppstå mellom landbruksinteresser og andre interesser, for eksempel boliginteresser, og som kan føre til restriksjoner i driften.

Mange av høringsinstansene mener hensynet til drifts- og miljømessige ulemper er det viktigste argumentet for å opprettholde søknadsplikt etter jordloven. Enkelte mener at dette er den eneste grunnen til å opprettholde søknadsplikten ved fradeling av tomter, se for eksempel uttalelsen fra Sauda kommune i kapittel 7.5.4.1. Departementet la i høringsnotatet til grunn at grunneier selv vil være nærmest til å vurdere drifts- og miljømessige ulemper. Mange høringsinstanser mener imidlertid grunneier ikke vil se de langsiktige virkningene og ulempene som kan oppstå når en slik tomt blir fritt omsettelig, eller at grunneier ikke ønsker å legge avgjørende vekt på dem. Se for eksempel uttalelsene i kapittel 7.5.4.4 fra blant andre Evje og Hornnes kommune og Bjerkreim kommune som mener at grunneiers vurderinger ofte ikke er langsiktige nok, og at kortsiktig økonomisk gevinst fort kan være avgjørende.

Departementet deler ikke denne oppfatningen og mener at grunneier i de fleste tilfeller selv

er i stand til, og interessert i, å unngå fradelinger som vil vanskeliggjøre driften av eiendommen. Forslaget til unntak er begrenset til å gjelde tomter som ikke større enn to dekar og som ikke består av jordbruksareal. Departementet mener derfor at unntaksbestemmelsen ikke vil føre til at det oppstår driftsmessige ulemper av noe særlig omfang verken for eiendommen som deles eller for naboeiendommer.

Departementet mener at de miljømessige ulempene kan være noe mer utfordrende å vurdere virkningene av på lang sikt. En boligeiendom som er fradelt, og for eksempel solgt til barn eller nære slektninger, vil kunne selges fritt på det åpne markedet. Dette kan innebære at framtidige kjøpere ikke nødvendigvis har den samme forståelse som selger for hva det medfører å bo i et område hvor det drives landbruk. Se blant annet uttalelsen fra Bjerkreim kommune som er referert i kapittel 7.5.4.4. Departementet ser derfor ikke bort fra at forslaget om å gjøre unntak fra delingsbestemmelsen for tomter i noen grad vil kunne øke risikoen for slike konflikter.

Som det går fram av kapittel 7.2.3 vil en søknad om fradeling av en tomt i et LNFR-område, alltid måtte behandles som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven. Det kan reises spørsmål ved om denne behandlingen også fanger opp vurderingen etter jordloven § 12 av drifts- og miljømessige ulemper. Flere høringsinstanser gir uttrykk for at dette er tilfelle, men det er ulike erfaringer og oppfatninger blant høringsinstansene om dette. Blant andre Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Marker kommune har forskjellig oppfatning om dette, se kapittel 7.5.2.1 og 7.5.4.1. Landbruksdirektoratet og Advokatforeningen har gitt uttrykk for at forslaget ikke er utredet godt nok med hensyn til forholdet til plan- og bygningsloven, se kapittel 7.5.1.

Departementet er i tvil om det ved dispensasjonsbehandlingen etter plan- og bygningsloven er mulig å avslå søknaden fordi delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper på den eiendommen tomten deles fra. Dispensasjon fra arealplanen kan etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Bestemmelsen innebærer at kommunen kan gi dispensasjon dersom areal- eller reguleringsformålet «landbruk» eller «landbruk- natur- og friluftsmål» ikke tilsier et avslag. For så vidt gjelder jordvernens hensynet, er det ivaretatt direkte

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

gjennom plan- og bygningsloven, se § 3-1 bokstav b som uttrykkelig viser til at loven skal sikre jordressursene. Kommunen kan følgelig avslå dispensasjonssøknaden under henvisning til jordvern hensyn. Departementet legger til grunn at drifts- og miljømessige ulemper i enkelte tilfeller kan få uheldige følger for jordvernet, men det må imidlertid antas å være rent unntaksvis.

Siden det etter dagens regelverk er søknadsplikt etter både jordloven og plan- og bygningsloven, er det vanskelig å si hvordan en praksis etter plan- og bygningsloven vil være uten jordlovsbehandlingen. Departementet mener likevel at kommunen kan ta hensyn til om fradelingen vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper dersom ulempene på sikt vil kunne få følger for jordvernet. Det forutsettes at landbruksmyndighetene blir hørt i forkant slik regelen er i plan- og bygningsloven i dag. Departementet legger til grunn at det i veiledningsmateriale for praktiseringen av dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven bør klargjøres nærmere når det er aktuelt for kommunen å avslå søknader om dispensasjon på dette grunnlaget.

Fylkesmannen i Vestfold påpeker i sin høringsuttalelse at det er foreslått endringer i plan- og bygningsloven. Endringsforslagene går fram av Prop. 149 L (2015–2016) *Endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv.)* som er oversendt Stortinget for behandling. Endringene som foreslås åpner for større frihet for kommunen til å vurdere om det skal dispenseres. Departementet kan imidlertid ikke se at forslaget til endring i bestemmelsen stiller forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven i noe annet lys. Departementet legger til grunn at landbruksmyndighetene fortsatt skal uttale seg i dispensasjonssaken, og at kommunen vil ta landbruksmyndighetenes uttalelse med i sin helhetlige vurdering av om dispensasjon skal gis.

Et alternativ til å beholde dagens regler for å unngå at fradeling fører til drifts- og miljømessige ulemper er, som enkelte høringsinstanser foreslår, å ta inn hensynet til drifts- og miljømessige ulemper i unntaksbestemmelsen som et vilkår for å benytte seg av unntaket. Departementet mener imidlertid at dette vil føre til at unntaksbestemmelsen blir vanskelig å praktisere. Høylandet kommune foreslår en regel om at unntaket ikke skal gjelde tomter inntil jordbruksareal, se uttalelsen i kapittel 7.5.3. Etter departementets mening vil en regel om at unntaket bare skal gjelde dersom det er en «bufferzone» mot jordbruksareal, ikke gi klare nok rammer for hva unntaket omfatter. Hvor stor en slik «buffer» mot jord-

bruksareal bør være, vil også bli en vurdering som vil slå ulikt ut i de konkrete tilfellene. Det vil variere hvor stor verdi en slik «buffer» vil ha for eventuelle drifts- og miljømessige ulemper. Departementet foreslår derfor ikke å ta inn hensynet til drifts- og miljømessige ulemper i unntaksbestemmelsen som et vilkår for å kunne omfattes av unntaket.

7.6.4.3 Andre hensyn

Departementets forslag er avgrenset slik at unntaket kun skal gjelde tomter til bolig, fritidshus og naust.

Det er få høringsinstanser som sier noe om denne avgrensingen. Noen av høringsinstansene har imidlertid uttalt at de ser det som problematisk med et unntak fra delingsbestemmelsen for tomter til naust på grunn av reglene om bygging i strandsonen. Arendal kommune mener blant annet at de nye reglene i jordloven om fradeling av naust vil kunne føre til økt privatisering i strandsonen. Enkelte høringsinstanser, for eksempel Gjesdal kommune, mener også forslaget er i strid med plan- og bygningslovens bygge- og deleforbud i strandsonen. Se omtale i kapittel 7.5.4.6.

Som beskrevet i kapittel 7.2.3 omhandler plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Det framgår av første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Plan- og bygningsmyndighetene har myndighet til å kontrollere at naustet brukes etter formålet.

Forslaget bygger på forutsetningen om at naust ikke skal brukes til beboelse. Naust er en enkel bygning som ligger i strandsonen ved sjø eller vassdrag, og som verken brukes til bolig eller fritidshus.

Departementet mener forslaget om at tomt til naust skal være unntatt søknadsplikt etter jordlovens delingsbestemmelse, vil ha liten betydning for praksis om bygging i strandsonen så lenge det fortsatt er en behandling etter plan- og bygningsloven. Det vises også til Advokatforeningens uttalelse om praksis ved bygging i strandsonen, se kapittel 7.5.4.5.

Enkelte høringsinstanser mener forslaget vil føre til et press på eier til å fradele tomter, for eksempel til familie eller venner. Sarpsborg kommune mener at forslaget vil forsterke presset på plan- og bygningsmyndighetene for å åpne for spredt bebyggelse i strid med regjeringens eget mål om fortetting i pressområder, se kapittel

7.5.4.2. Selv om forslaget åpner for unntak fra søknadsplikt etter jordloven, må grunneieren fortsatt søke deling etter plan- og bygningsloven. Det vil derfor bli opp til kommunens praktisering av plan- og bygningsloven, slik det også er i dag, om den ønsker spredt bebyggelse og dispenserer fra arealplanen. Departementet viser også til at avslagsprosenten etter jordloven er lav.

Enkelte høringsinstanser, deriblant Fylkesmannen i Hordaland, viser til erfaringene som er gjort etter jordloven av 1955 der fradeling av tomter ikke trengte tillatelse, og som resulterte i at loven ble endret i 1965, se kapittel 7.5.4.6. Ved lovendringen ble det blant annet vist til at bestemmelsen hadde virket uheldig fordi det skjedde mange fradelinger, og til at den var uheldig sett ut fra et reguleringsmessig syn fordi slik fradeling kunne føre til tilfeldig plassering og spredning av boliger, som kunne være uheldig for landbruket. Departementet vil peke på at det har skjedd store endringer i samfunnets kontroll med arealbruken siden lovendringen i 1965. Mens arealbruken utenom byer og tettsteder den gangen i liten grad var fastsatt gjennom planer, er dagens arealbruk fastsatt gjennom kommunens arealplaner. Dette innebærer at alle fradelinger i dag, i motsetning til den gangen, må behandles etter en av plan- og bygningslovens bestemmelser. Departementet vil også peke på at forslaget til endring, til forskjell fra unntaksbestemmelsen i loven fra 1955, er avgrenset til å gjelde tomter som ikke består av jordbruksareal.

Norges Bondelag er blant flere høringsinstanser som har uttalt at forslaget vil gjøre det vanskelig å leve opp til Stortingets og regjeringens mål om større og mer rasjonelle driftsenheter, se kapittel 7.5.4.1. Departementet mener målet om større og mer rasjonelle driftsenheter i liten grad påvirkes av fradeling av tomter innenfor de rammer departementet har foreslått.

7.6.5 Hvordan forslaget bidrar til forenkling

Departementet har i høringsnotatet lagt til grunn at forslaget vil føre til forenkling og mindre byråkrati.

Noen høringsinstanser mener forslaget verken fører til forenkling eller ressursbesparelse. For eksempel har både Rissa kommune og Vik kommune uttalt at de mener forslaget vil føre til flere dispensasjonssaker. Videre mener Eidsvoll kommune at forslaget ikke vil ha noen forenklingseffekt, se uttalelsene som er gjengitt i kapittel 7.5.4.5.

Departementet ser ikke bort fra at en konsekvens av forslaget kan bli at kommunen vil motta flere søknader om dispensasjon fra LNFR-formålet i arealplaner. Departementet antar at kommunens praktisering av dispensasjonsadgangen etter plan- og bygningsloven vil ha betydning for antall søknader. Det vil også bero på behovet for tomter og muligheten for å opprette tomter utenom jordbruksareal for den enkelte grunneier.

Departementet legger til grunn at forslaget vil stille større krav til behandlingen etter plan- og bygningsloven. I tillegg vil kommunen måtte foreta kontroll med at delingen er unntatt behandling etter jordloven, jf. kapittel 7.7. Departementet mener likevel forslaget totalt sett vil bidra til at det brukes mindre offentlige ressurser når det ikke lenger skal fattes et vedtak etter jordloven § 12 i denne typen saker. Det innebærer også at det bare vil være klageadgang på ett vedtak, noe som sparer ressurser for overordnet myndighet. Fylkesmannen i Oslo og Akershus påpeker nettopp at forslaget vil forenkle regelverket, og redusere byråkratiet ved å unngå dagens doble behandling av spørsmålet, se kapittel 7.5.2.1.

Departementet mener at forslaget med de begrensningene som er foreslått, har klare rammer og bygger på kjente definisjoner som vil gjøre unntaket enkelt å praktisere, og bidra til forenkling og ressursbesparelse både for det offentlige og private.

7.7 Kontroll

Forslaget om unntak fra søknadsplikt ved fradeling av tomter inneholder noen avgrensninger som har som formål å verne om dyrka mark. Det er derfor nødvendig, som Trondheim kommune gir uttrykk for i uttalelsen som er gjengitt i kapittel 7.5.3, å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger. Forslag til felles regler om kontroll i forbindelse med forslagene om unntak fra delingsbestemmelsen er nærmere omtalt i kapittel 6.6.6.

Når eieren av en landbrukseiendom velger å fradele en tomt, vil det som regel være nødvendig å opprette en ny grunneiendom. Oppretting av ny grunneiendom krever etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m søknadsbehandling og tillatelse fra kommunen. Kommunen har i den forbindelse en samordningsrolle etter plan- og bygningsloven § 21-5 hvis tiltaket er betinget av tillatelse fra andre myndigheter. Kontroll med om det foreligger delingssamtykke etter jordloven er en del av kommunens samordningsoppgave

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

etter denne bestemmelsen. Kontrollen er imidlertid en enkel dokumentasjonskontroll, som ikke skal omfatte vurderingen av om de lovbestemte vilkårene for unntakene fra delingsbestemmelsen er oppfylt.

Som omtalt i kapittel 6.6.6 kan en overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen, ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke, jf. tinglysingsloven § 12 a tredje ledd. Etter konsesjonsloven § 15 kan erverv som krever konsesjon, verken tinglyses eller matrikelføres med mindre konsesjon er gitt. Eventuelle unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten dokumenteres overfor tinglysingsmyndighetene ved en egenerklæring om konsesjonsfrihet fra den nye erververen. Egenerklæringen må være bekreftet av kommunen som landbruksmyndighet. Når ervervet tinglyses, har selger normalt gjennomført deling av eiendommen, og denne kontrollen med om delingen er lovlig skjer på et sent tidspunkt i overdragelsesprosessen. Dette kan gjøre det vanskelig å fange opp fradelinger i strid med regelverket.

For å legge til rette for tinglysingskontroll etter tinglysingsloven § 12 a tredje ledd, må kommunen som landbruksmyndighet sørge for dokumentasjonen som trengs for at Kartverket skal kunne gjennomføre tinglysing av overdragelsen. Denne kontrollen vil tre inn istedenfor delingsbehandlingen, og er etter departementets syn nødvendig for å unngå at delingsbestemmelsen uthules. Kommunens oppgave blir å kontrollere at den fradelte tomten ligger innenfor de avgrensningene for unntaket som er foreslått. Til hjelp for den praktiske gjennomføringen av kontrollen mener departementet at det bør utarbeides et egenerklæringsskjema som overdrager plikter å fylle ut, jf. kapittel 6.6.6.

Enkelte høringsinstanser, blant andre Tolga kommune, se omtale i kapittel 7.5.4.6, mener kartleggingen av dyrkbar mark er ufullstendig og at det er problematisk å definere om en tomt plasseres på dyrkbart areal. Departementet mener arealdefinisjonene som benyttes i AR5 gir en klar ramme for unntaket, og at det i de fleste tilfeller vil by på få problemer å fastslå om tomten faller inn under unntaket for søknadsplikt. Departementet er klar over at det i enkelte tilfeller kan oppstå tvil om tomten ligger på dyrkbar mark. Dette er imidlertid et spørsmål som også oppstår fra tid til annen ved behandling av andre type saker, og som kommunene etter departementets oppfatning løser på en tilfredsstillende måte.

7.8 Endringer i konsesjonsloven som følge av tiltaket

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 er det fastsatt unntak for konsesjon ved erverv av ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomte ikke er større enn to dekar og er godkjent fradelte etter plan- og bygningsloven og jordloven. Unntaket fra konsesjonsplikt forutsetter med andre ord at det både er foretatt en forutgående vurdering av fradeling etter jordloven og en vurdering etter reglene i plan- og bygningsloven. Erverv av tomt som omfattes av forslaget om unntak fra søknadsplikt etter jordlovens delingsbestemmelse, utløser derfor konsesjonsplikt med mindre erververen er i nær slekt med overdrageren, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1.

Det er få høringsinstanser som har kommentert forslagene om endring i konsesjonslovens bestemmelse. Norges Bondelag går imot å endre konsesjonsloven slik at tomt til naust omfattes av unntaksbestemmelsen, se kapittel 7.5.5.

Dersom unntaket fra konsesjonsplikten for erverv av ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, fortsatt skulle knyttes til et vilkår om delingssamtykke etter jordloven, vil en etter departementets syn ikke oppnå den forenklingen som er et mål for forslaget om endring i delingsbestemmelsen i jordloven. Søknad om deling ville da bli erstattet av en søknad om konsesjon.

Departementet mener derfor at det er naturlig at også tomter som er omfattet av det foreslåtte unntaket i jordloven skal kunne erverves konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Dette er en følgeendring som kan bidra til å sikre forenklingsgevinst ved å gjøre unntak fra deling. For at ervervet skal være unntatt konsesjon, må det gjøres endringer i konsesjonsloven.

Bamble kommune har uttalt at det vil medføre et stort merarbeid å følge opp kravet om at tomte skal bebygges innen fem år, se kapittel 7.5.5. Departementet vil bemerke at dette er et krav som følger av konsesjonsloven i dag. Hvorvidt forslaget vil medføre økt ressursbruk vil derfor avhenge av om forslaget rent faktisk fører til flere fradelinger.

Departementet mener den foreslåtte endringen i konsesjonsloven er en naturlig følge av forslag til endring i jordlovens delingsbestemmelse. Det bør ikke stilles strengere krav etter konsesjonsloven for tomter som er unntatt jordlovsbehandling, enn for de tomtene som behandles etter jordloven.

8 Driveplikt

8.1 Innledning

I regjeringens politiske plattform uttaler regjeringen at den vil utrede praktiseringen og effekten av driveplikten etter jordloven § 8, og vurdere å oppheve den. En arbeidsgruppe oppnevnt av Landbruksdirektoratet har utredet problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt¹. Departementet foreslår, blant annet på bakgrunn av rapporten, enkelte endringer i bestemmelsen om driveplikt i jordloven.

8.2 Gjeldende rett

8.2.1 Historikk

Lovbestemt bo- og driveplikt ble innført i 1974 i konsesjonsloven og odelsloven. Den lovbestemte bo- og driveplikten var knyttet til ervervsituasjonen. Når nær slekt overtok en jord- og skogbrukseiendom konsesjonsfritt, var konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven betinget av han eller hun bosatte seg på eiendommen innen ett år og selv bodde på eiendommen og drev den i minst fem år. En odelsberettiget som overtok odelseiendom, hadde tilsvarende bo- og driveplikt etter odelsloven. Der eiendommen ble overtatt ved odelsløsning var bo- og driveplikten på 10 år. Da ny jordlov ble vedtatt i 1995, ble reglene om driveplikt endret slik at driveplikten også kunne oppfylles ved bortleie, med mindre jorda var overtatt ved odelsløsning. Dersom jordbruksarealet skulle leies bort, var det et krav om at leieavtalen måtte være på minst 10 år, at den var skriftlig, og at den måtte føre til en driftsmessig god løsning. Bakgrunnen for endringen var hensynet til å opprettholde rasjonelle driftsenheter, og få en bedre utnyttelse av driftsapparatet.

Reglene om driveplikt ble sist endret i 2009. Da ble reglene flyttet fra odelsloven og konsesjonsloven til jordloven, og det ble fastsatt at

reglene gjelder for hele eiertiden, ikke bare for de første årene etter ervervet.

8.2.2 Driveplikt for eieren

Gjeldende regler om driveplikt er fastsatt i jordloven § 8. I forarbeidene til bestemmelsen er det lagt vekt på at den stadig økende verdensbefolkningen og klimakrisen svekker muligheten for å skaffe verdens befolkning nok mat og trygg mat. Det er vist til at denne utviklingen gjør det stadig viktigere at det produseres mat på areal som er egnet til slik produksjon. Videre er det vist til at en lovbestemt plikt til å drive jordbruksareal vil gi et tydelig signal til eieren om hvilket ansvar han eller hun har for å bruke arealet til matproduksjon på kort og lang sikt, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008–2009), side 67. Bestemmelsens første ledd setter krav om at jordbruksareal skal drives. Som jordbruksareal regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, se AR5². Driveplikten gjelder uavhengig av størrelsen på jordbruksarealet og måten eiendommen er blitt ervervet på. Driveplikten gjelder for hele eiertiden. For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda bli holdt i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Det stilles ikke krav til driftsform, men driften kan ikke være slik at produksjonsegenskapene forringes over tid.

Driveplikten retter seg mot eieren. Eieren kan oppfylle driveplikten ved å drive jordbruksarealet selv, eller leie det bort. Eieren må innen ett år etter overtakelse bestemme seg for om han eller hun vil «drive eiegen sjølv, eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd» jf. jordloven § 8 første ledd. Fristen er begrunnet med at ny eier trenger tid til avklaring av hvordan driveplikten skal oppfylles. Eier som velger å oppfylle driveplikten personlig må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Dette innebærer

¹ Landbruksdirektoratet. Rapport nr. 27/2015. Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon. Utredning om drivepliktsbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk landbruk.

² AR5 står for arealressurskart i målestokk 1:5000. AR5 er et detaljert, nasjonalt heldekkende datasett som gir informasjon om landets arealressurser. Datasettet deler inn landarealet etter arealtype, skogbonitet, treslag og grunnforhold.

ikke at eieren egenhendig må forestå driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter.

8.2.3 Driveplikt oppfylt ved bortleie

Jordloven § 8 andre ledd fastsetter hvilke vilkår som må oppfylles for at driveplikten oppfylles ved bortleie. Dersom driveplikten skal oppfylles ved bortleie, sier § 8 andre ledd første punktum at arealet må være «leigd bort som tilleggsjord til annen landbrukseigedom.» Kravet om at jorda må leies bort som tilleggsjord til annen eiendom innebærer at det arealet som leies bort må brukes sammen med landbruksareal leieren enten eier selv eller leier, og som leietaker driver fra før. Leieren kan være en person eller et selskap.

Et vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie er at leieavtalen er på minst 10 år av gangen uten anledning for eieren til å si den opp. I tillegg er det et krav om at avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger og være skriftlig. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten. Det er kommunen som tar stilling til hva som er en driftsmessig god løsning. Det blir da foretatt en konkret vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksarealet og den eiendommen leietakeren driver fra før. I vurderingen inngår blant annet avstand, veistandard, trafikk tetthet, osv.

Jordloven er ikke til hinder for at leietaker kan framleie arealet, noe som kan være aktuelt der leietaker driver produksjon som krever vekstskifte.

Når driveplikten blir oppfylt ved bortleie, skal kommunen ha melding om det, jf. forpaktningssloven § 1 tredje ledd.

Etter jordloven § 8 andre ledd siste punktum kan en leieavtale som er i strid med reglene om leieavtalene skal være på minst 10 år, eller som ikke er skriftlig eller ikke fører til driftsmessig gode løsninger, ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.

Etter forpaktningssloven § 1 tredje ledd skal både eieren og leietakeren gi melding til kommunen når arealet som leieavtalen omfatter, er over fem dekar.

8.2.4 Fritak fra driveplikten

Etter jordloven § 8 a kan eieren søke om fritak fra driveplikten. Fritak er for eksempel aktuelt dersom det viser seg at det ikke er mulig å få leid bort jordbruksareal for så lang tid som 10 år.

8.2.5 Kontroll og sanksjoner

Etter jordloven § 19 skal kommunen og fylkesmannen føre tilsyn med at driveplikten blir oppfylt. Driveplikten oppfylles ikke dersom jordbruksareal ikke drives i tråd med kravene i jordloven § 8. Innholdet i tilsynsplikten avhenger av om eier driver selv eller leier ut jordbruksarealet.

Sanksjonsmidler ved brudd på driveplikten er hjemlet i § 8 tredje ledd og i § 20. Brudd på driveplikten må være vesentlig dersom sanksjonsmidler skal kunne brukes. Av forarbeidene framgår at det «for eksempel vil kunne tenkes at bruddet ikke kan karakteriseres som vesentlig dersom det gjelder en liten teig av ubetydelig produksjonsmessig verdi eller hvis arealet ikke kan drives lønnsomt verken av eieren selv eller som tilleggsjord», jf. Ot.prp. nr. 44 (2008–2009), side 71.

I følge § 8 tredje ledd kan eieren bli pålagt å leie bort jorda for en periode av inntil 10 år, eller at jorda skal tilplantes med skog eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Dersom pålegget ikke blir fulgt, kan kommunen inngå avtale om bortleie av hele eller deler av eiendommen for inntil 10 år. I stedet for å inngå avtale om bortleie, kan fylkesmannen pålegge tvangsgebyr etter § 20.

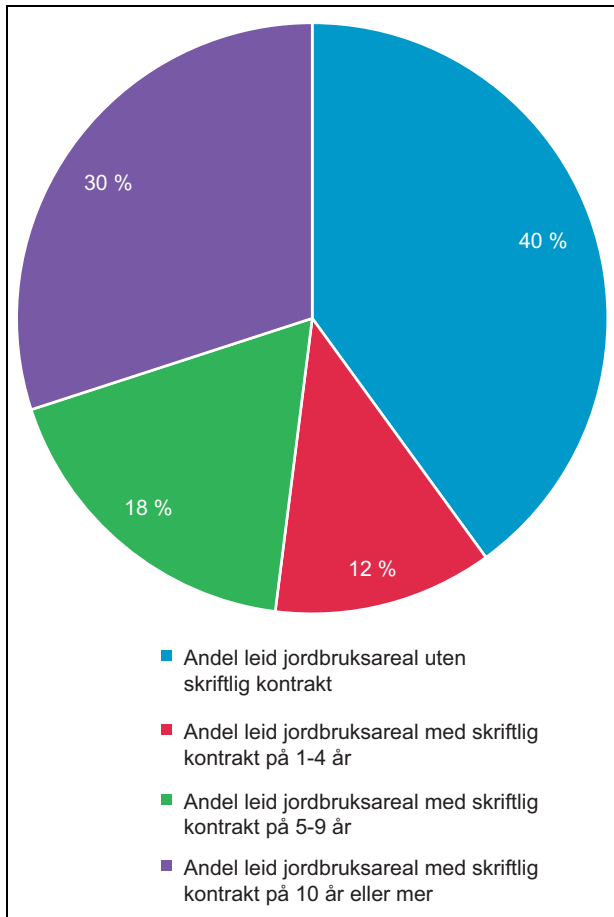
8.2.6 Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven

Jordloven § 2 fastsetter at loven gjelder for hele landet. § 2 gjør imidlertid unntak for §§ 9 og 12 i områder som i reguleringsplan blant annet er lagt ut til annet formål enn landbruk eller hensynsone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-16, eller i bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til LNRF-område der «grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje». Jordloven § 2 gjør ikke unntak for lovens øvrige bestemmelser, herunder drivepliktbestemmelsene i § 8. Dette innebærer at driveplikten gjelder selv om jordbruksareal er lagt ut til andre formål i arealplan, dersom arealet ikke er tatt i bruk i tråd med arealplanen.

8.3 Statistikk

Tall fra SSB viser at det i 2015 fantes 112 463 leieforhold. Statistikken viser videre at andelen leiejord av det totale jordbruksarealet i drift var 44,4 prosent.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)



Figur 8.1 Prosentvis andel leid jordbruksareal med eller uten skriftlig kontrakt i 2013.

Kilde: Landbruksundersøkelsen 2014, SSB.

Flere undersøkelser viser at mange av leieavtalene ikke oppfyller de krav jordloven § 8 setter til innhold i leieavtalen. Landbruksundersøkelsen for 2014 fra SSB som benytter tall for 2013 viser at andel leid areal der det er inngått skriftlig kontrakt, utgjør 60 prosent, se figur 8.1. I tillegg viser undersøkelsen at for nær halvparten av dette arealet foreligger kontrakt som oppfyller krav om 10 års varighet. I vedlegg 6 til rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon* er det referert en spørreundersøkelse der 65 prosent av kommunene oppgir at kravet til 10 års varighet oppleves som et hinder for å inngå skriftlige avtaler. En undersøkelse om jordleie i Vestfold fra 2014, viser at muntlige og kortsiktige skriftlige avtaler er utbredt i dagens jordleiemarked, jf. *Prosjektrapport – Ny kunnskap om jordleie i Vestfold*, Vestfold Bondelag 2014.

Når leieavtalene ikke oppfyller kravene etter jordloven § 8, skal det etter gjeldende regler søkes tidsavgrenset eller varig fritak fra driveplikt etter jordloven § 8 a. KOSTRA-tallene for 2015

viser at det i 2015 har vært behandlet 25 søknader om varig fritak fra driveplikt, hvorav 14 av dem er innvilget. Antallet søknader behandlet i 2015 er lavere enn i årene 2011–2014. KOSTRA-tallene viser videre at kommunene kun registrerte fem pålegg etter jordloven § 8 tredje ledd i løpet av 2015, og at disse gjaldt pålegg om bortleie.

8.4 Høringsforslaget

I høringsnotatet foreslo departementet flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

I jordloven § 8 første ledd ble det foreslått en presisering som klargjør at driveplikten retter seg mot eieren, og at jordbruksareal skal drives av eieren i hele eiertiden.

Driveplikten kan etter jordloven § 8 andre ledd oppfylles ved at arealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Ved bortleie er det etter § 8 andre ledd et krav at leieavtalen skal være på minst 10 år, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Departementet foreslo i høringsforslaget å oppheve disse kravene.

Departementet foreslo også å oppheve kravet om at jordbruksarealet, i tilfelle driveplikten skal oppfylles ved bortleie, skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, ble foreslått opprettholdt.

Det ble også foreslått at jordloven skulle få en bestemmelse om at eieren har plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Som følge av dette ble forpaktningslovens bestemmelse om melding til kommunen foreslått opphevet.

Departementet foreslo videre å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet ikke etterkommes.

Videre ga departementet, i høringsnotatets kapittel 6.4 om behovet for lovendringer, uttrykk for at det ikke anses påkrevet med en lovendring som fastslår at driveplikten etter jordloven § 8 gjelder inntil regulerte områder er tatt i bruk til andre formål. Departementet ba om høringsinstansenes syn på dette.

8.5 Høringsinstansenes syn

8.5.1 Innledning

Totalt 189 høringsinstanser har uttalt seg om driveplikten. Det er bred oppslutning om at driveplik-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

ten bør videreføres. Mange høringsinstanser har gitt uttrykkelig støtte til å beholde driveplikten, og det er heller ikke registrert noen motstand mot at plikten føres videre.

Resultatet av høringen viser at 59 av høringsinstansene i hovedsak er positive til høringsforslagene, mens 125 av høringsinstansene i hovedsak er negative. De resterende høringsinstansene, er enten nøytrale eller både positive og negative til forslagene. I kapitlene 8.5.2 til 8.5.5 gjør departementet nærmere rede for innholdet i høringsuttalelsene.

Det er størst motstand mot forslaget om å oppheve jordlovens krav til at leieavtalens lengde skal være minst 10 år, og forslaget om å oppheve kravet til driftsmessig gode løsninger. Departementet har valgt ikke å videreføre disse to forslagene i proposisjonen. Departementets vurderinger i den forbindelse går fram av kapittel 8.6.1.

8.5.2 Generelle uttalelser til forslagene om endringer i drivepliktreglene

En del av høringsinstansene har bare uttalt seg om forslagene til endringer i driveplikten på generelt grunnlag uten å si noe om de enkelte forslagene. Disse uttalelsene går i både positiv og negativ retning.

De høringsinstansene som gir støtte til forslagene, mener det viktigste er at arealene blir drevet. I tillegg uttales det også at forslagene vil gjøre det enklere både for eiere, leiere og landbruksforvaltningen å forholde seg til reglene. *Grong kommune* uttaler at kommunen støtter departementets forslag om å forenkle reglene om driveplikt og at offentlig kontroll fokuserer på at areal drives. *Kvænangen kommune* er enig i at det er rom for å gjøre endringer i regelverket. *Lierne kommune* støtter også departementets forslag om å forenkle reglene om driveplikt og at offentlig kontroll fokuserer på at areal drives. I saksframlegget for kommunestyret i *Sauherad* blir det blant annet pekt på at:

«Telemark er mellom dei fylka i landet som har størst andel leigejord. I 2013 leigde 63 % av jordbruksføretaka jord, og 57 % av jordbruksarealet i drift var leigejord. Kommunen har ikkje ressursar til å følge opp om all leigejord tilfredsstillar dei formelle krava til driveplikt i gjeldande regleverk. Forenkling av desse vilkåra synast difor fornuftig.»

Det er også en del høringsinstanser som ikke tar til stilling til forslagene. Enkelte høringsinstanser tar endringsforslagene til etterretning. Andre mener at høringsuttalelsene fra landbruksorganisasjonene bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

I høringsnotatet ble det foreslått en presisering av jordloven § 8 første ledd første punktum slik at det blir tydeligere at driveplikten retter seg mot eier, og at den er varig. Presisering av ordlyden i § 8 ble også foreslått av arbeidsgruppa bak rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*³.

Flere av høringsinstansene støtter dette forslaget. *Fylkesmannen i Nordland* uttaler:

«Som hovedbegrunnelse for å innføre varig driveplikt på jordbruksarealer i 2009 var globale utfordringer knyttet matsikkerhet, klima og befolkningstilvekst som gjør at det stadig er viktigere å styrke virkemidler som bidrar til matproduksjon. Fylkesmannen i Nordland ber Landbruks- og matdepartementet utrede en mulig hjemmel for å pålegge eiere som ikke oppfyller driveplikten å selge sin eiendom.»

Fylkesmannen i Vestfold uttaler:

«Driveplikten som en varig plikt for eier av jordbruksareal er avgjørende for å holde jordbruksarealene i hevd, også hos de som ikke driver selv, men velger å leie bort sine dyrkede arealer.»

Fylkesmannen i Østfold uttaler:

«Vi har merket oss forslaget om å endre ordlyden i jordloven § 8 første pkt, ved å ta inn at jordbruksareal skal drives «av eigaren og dette gjeld for heile eigartida». Dette er ment som en lovfesting av gjeldende rett, og er derfor ikke nødvendig. Vi ser likevel at det kan være hensiktsmessig at formuleringen tas inn i lovteksten.»

Videre støttes forslaget av *Lierne kommune*, *Namsskogan kommune* og *Røyrvik kommune*.

³ Landbruksdirektoratet. Rapport nr. 27/2015. Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon. Utredning om drivepliktsbestemmelsen og om leiejordsandelen i norsk landbruk.

8.5.3 Uttalelser om driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven

En del av høringsinstansene uttaler seg om driveplikt på jordbruksareal som er lagt ut til annet enn landbruk i arealplaner. Høringsinstansene har synspunkter både for og imot en lovendring som presiserer at driveplikten gjelder i slike områder.

Landbruksdirektoratet mener det ikke er direkte påkrevet med en lovendring for å kunne fastslå at driveplikten etter jordloven § 8 gjelder inntil regulerte områder er tatt i bruk til andre formål, fordi dette i praksis er gjeldende rett i dag. *Advokatforeningen* er også enig i at det ikke er påkrevet med en lovendring. Advokatforeningen mener imidlertid at det med fordel kan presiseres i forarbeidene at driveplikten gjelder.

Heller ikke *Fylkesmannen i Vestfold* ser behov for lovendring. Fylkesmannen mener at det derimot kan være behov for en presisering overfor eierne av slik jord at driveplikten gjelder fram til området er tatt i bruk til andre formål. *Fylkesmannen i Østfold* gir uttrykk for det samme. *Ringsaker kommune* understreker at det kan gå lang tid fra regulert areal tas i bruk til annet formål, og at det er viktig at arealet utnyttes til jordbruksformål så lenge som mulig. Det samme sier *Sigdal kommune*.

Fylkesmannen i Nordland uttaler på den annen side at det er et klart behov for en presisering i loven.

8.5.4 Uttalelser om driveplikt oppfylt ved bortleie

8.5.4.1 Uttalelser til forslaget om å opprettholde kravet om skriftlig avtale

I høringsnotatet ble det foreslått å opprettholde kravet om at leieavtaler skal være skriftlige. De fleste høringsinstanser som har uttalt seg direkte til spørsmålet om skriftlighet eller ikke, støtter forslaget om at vilkåret om skriftlige avtaler blir videreført.

Troms fylkeskommune uttaler:

«Krav om at leiejordavtalene er skriftlige og at jordeier skal sende kommunen kopi av avtalen for å dokumentere at driveplikten oppfylles, er positivt. I dag er muntlige avtaler ikke uvanlig.»

Tolga kommune mener at krav til skriftlige leieavtaler av en viss varighet motvirker forfall av dyrka jord.

Mange høringsinstanser uttaler seg ikke direkte til spørsmålet, men slutter seg til skriftlighetskravet mer forutsetningsvis i sine uttalelser om andre spørsmål i høringen.

Enkelte høringsuttalelser mener at det ikke er behov for å opprettholde krav om skriftlighet. *Fylkesmannen i Telemark* uttaler:

«ser [heller] ingen grunn til å kreve skriftlig kontrakt i utgangspunktet. I tilfelle kommunen derimot ser at landbruksareal ikke drives, finner vi det formålstjenlig at kommunen kan kreve avtale/kontrakt.»

8.5.4.2 Uttalelser til forslaget om å oppheve vilkåret om at det leide jordbruksarealet skal være «tilleggsjord til annen landbrukseiendom»

Av de høringsinstansene som har uttalt seg til spørsmålet om å oppheve vilkåret om at det leide jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, er det 80 som er negative, mens det er 37 høringsinstanser som er positive. 81 av de høringsinstansene som har uttalt seg om driveplikten, har ikke uttalt seg om dette forslaget. En del av høringsinstansene utdypet ikke standpunktet utover at dette vil åpne for at personer eller aksjeselskaper som ikke driver landbruk i dag, kan starte med jordbruk på leid areal.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag støtter opphevelsen av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom og sier:

«Dette vil kunne åpne for at personer som ønsker å komme inn i jordbruket kan starte med å leie jord før en evt. blir eier av egen landbrukseiendom. Det må være en forutsetning at personer uten egen eiendom kan ha rett til å søke om produksjonstilskudd forutsatt at de er registrert i enhetsregisteret og ellers fyller kravene til vanlig jordbruksdrift.»

Gausdal kommune ser heller ingen betenkeligheter med å oppheve kravet. I rådmannens innstilling, som kommunestyret slutter seg til, uttales det:

«Kravet om at leieforholdet skal være som tilleggsareal er i utgangspunktet gunstig for å sikre adgangen til arealer for de som satser. Imidlertid kan det også være en måte å etablere seg i landbruket ved å kunne starte med leie av jord før en skal ta over en gard. Rådman-

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

nen mener derfor tilleggsarealkravet kan tas ut.»

Enkelte av de høringsinstanser som er skeptiske, peker på at forslaget vil åpne for at leieprisene øker fordi det vil bli «flere om beinet». De hevder at dette vil gjøre det enda vanskeligere for ungdom å skaffe seg en egen gård. *Norges Bondelag* viser til at dette ble konsekvensen ved avreguleringen i Sverige på 1990-tallet. *Norges Bondelag* uttaler:

«Ifølge LRF Konsult er det i dag slik at det er nærmest umulig for ungdom som vil inn i næringen å få kjøpt en landbrukseiendom, med mindre det allerede er en eiendom i familien.»

Flere høringsinstanser mener at forslaget legger til rette for en utvikling bort fra den selveiende bonden. *Hol kommune* uttaler at forslaget vil gi usikkerhet for dem som leier tilleggsjord, og svekke driftsgrunnlaget for tradisjonelle leietakere. I saksframlegget til kommunens behandling uttales det blant annet at

«Mange gårdbrukere har basert drifta på leie av jord. Fjernes kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, kan dette medføre at de får problemer med å fortsette drifta dersom utleier i stedet ønsker å leie ut til annen type selvstendig drift (f.eks. hestehold).»

Norges Bondelag hevder at forslaget

«legger til rette for store driftsselskaper som utelukkende baserer seg på jordleie. Slik utvikling ser vi allerede i en rekke land, for eksempel Tyskland, Frankrike og Belgia, der et aksjeselskap leier mange eiendommer som drives med store maskiner. Selskapene har god betalingssevne grunnet små kapitalkostnader (fordi de ikke eier eiendom) og stordriftsfordeler, noe som gjør dem i stand til å sikre seg den beste leiejorden på bekostning av familiebrukene.»

Det er også enkelte som er skeptiske fordi det kan føre til at leiejord med samme leietaker blir liggende veldig spredt. *Rådmannen i Hjelmeland kommune* sier at

«Sett på spissen kan ein person som ønskjer å driva landbruksproduksjon leiga seg ein eige-

dom i Vormedalen, ein på Fister og ein i Årdal, utan at dette er i strid med regelverket.»

8.5.5 Uttalelser om forenkling av sanksjonsreglene

I høringsnotatet foreslo departementet å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord på grunneiers vegne, når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes. 109 høringsinstanser har kommentert dette spørsmålet. Av disse er 49 positive, og 60 negative til forslaget. Et stort flertall, 89 av de høringsinstansene som har avgitt uttalelse om driveplikten, har ikke kommentert spørsmålet. Flere høringsinstanser påpeker at kommunene i liten grad bruker den myndigheten den har, men de trekker ulike konklusjoner med hensyn til om det bør gjøres lovendring.

Fylkesmannen i Rogaland har ikke innvendinger mot at sanksjonsmuligheten for landbruksmyndighetene til å inngå avtale om bortleie av jord blir opphevet. Denne sanksjonsmuligheten er krevende og blir lite brukt av kommunene. Fylkesmannen viser til at man fortsatt har sanksjonsmuligheten med tvangsgebyr etter jordloven § 20 for å sikre at driveplikten blir oppfylt. Også *Advokatforeningen* viser til at dagens sanksjonsmuligheter mot brudd på driveplikten blir lite brukt, og ikke fungerer etter sin hensikt. Advokatforeningen uttaler:

«Erfaring tilsier at sanksjonen ikke benyttes, da det er en lang og krevende prosess for kommunene å finne leietakere og inngå leieavtaler for bortleie av jord. Advokatforeningen støtter derfor departementets forslag om å oppheve sanksjonsregelen i § 8 tredje ledd, slik at den aktuelle sanksjonsregelen blir tvangsgebyr etter jordlova § 20.»

Troms fylkeskommune mener også det er positivt at kommunenes mulighet til bortleie av jord faller bort i de tilfellene hvor driveplikt ikke oppfylles gjennom bortleie eller tilplanting. Fylkeskommunen mener det er få kommuner som har brukt virkemiddelet. Samtidig videreføres kommunenes mulighet for tvangsgebyr etter jordloven § 20 i slike tilfeller. *Norges Bondelag* mener at bortleie av jord mot en grunneiers vilje trolig er noe de fleste kommuner kvier seg for å gjøre. Adgangen til å ilagge tvangsmulkt synes også som et mer effektivt virkemiddel. Bondelaget mener derfor at forslaget er hensiktsmessig.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Fredrikstad kommune slutter seg også til departementets forslag. I Fredrikstad har det til nå ikke blitt brukt sanksjoner ved brudd på driveplikten, men muligheten for effektive sanksjoner fungerer som et ris bak speilet. Videre støtter *Steinkjer kommune* forslaget og uttaler:

«I og med at brudd på kravet om driveplikt kan føre til at den ansvarlige kan pålegges å betale tvangsgebyr (jordlovens § 20), ser heller ikke vi at det er nødvendig med flere virkemidler for å gjennomføre lovens formål. På dette punktet bifalles departementets forslag.»

En del av høringsinstansene uttrykker uenighet eller betenkeligheter til forslaget. *Landbruksdirektoratet* mener driveplikten er svært viktig for oppnåelsen av formålene med jordloven, og at det derfor er viktig med sanksjonsregler som effektivt sikrer at driveplikten oppfylles. Dersom regelen om at kommunen kan leie bort jorda fjernes, mener Landbruksdirektoratet det er behov for å utrede hvorvidt det bør innføres ytterligere sanksjonsregler i jordloven for å sikre oppfyllelse av driveplikten.

Fylkesmannen i Finnmark støtter ikke departementets forslag. Selv om undersøkelser viser at pålegget brukes i liten grad, mener Fylkesmannen at bestemmelsen har en preventiv effekt. Fylkesmannen mener kommunens sanksjonsmyndighet på området i stedet bør styrkes. Kommunen bør på lik linje med bopliktvilkår etter konsesjonsloven ha myndighet til å begjære tvangssalg av eiendommer når driveplikten ikke etterleves.

Fylkesmannen i Østfold uttaler:

«Vi har ikke kjennskap til hvor ofte denne bestemmelsen har blitt brukt. Vi har ingen holddepunkter for at praksis har sammenheng med hvordan regelverket er utformet, slik departementet antyder i høringsnotatet. Regelen som foreslås tatt bort, er et virkemiddel som er godt i samsvar med det nasjonale målet om å sikre og styrke matproduksjonen, noe som forutsetter at dyrka jord drives. Vi mener derfor det er uheldig å fjerne denne sanksjonsbestemmelsen.»

Ringerike kommune stiller seg tvilende til departementets forslag om å oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes. Kommunen mener dette er et viktig virkemiddel for å ivareta driveplikten og

bidra til at jord ikke blir stående lenge uten produksjon, og i verste fall gi dårligere jordkvalitet eller gro igjen. *Østre Toten kommune* mener muligheten for framleie av jord gjør at dagens ordning ikke oppleves som spesielt vanskelig eller byråkratisk. Det gir samtidig kommunen et verktøy til å få en dialog og resultat i de tilfeller driveplikten ikke opprettholdes. Et gebyr vil sannsynligvis ikke virke særlig avskrekkende for de som ikke interesserer seg for drift.

8.5.6 Uttalelser til bestemmelse om melding til kommunen om jordleie

Forpaktingsloven § 1 tredje ledd inneholder en bestemmelse som pålegger eier og leietaker en plikt til melde fra om leieforhold til kommunen. I høringsnotatet er bestemmelsen foreslått flyttet til jordloven, samtidig som regelen endres slik at plikten påligger eier som har driveplikt, og til å omfatte en plikt til å sende kopi av avtalen til kommunen. Forpaktingslovens bestemmelse er foreslått opphevet. Det er 57 høringsinstanser som uttaler seg om dette, og 43 av dem er positive til forslaget, mens 14 er negative. Enkelte av dem som er negative, gir uttrykk for at de ikke ønsker at det skal sendes inn skriftlig avtale til kommunen. De fleste, 98 av høringsinstansene som har uttalt seg om driveplikten, har ikke uttalt seg om dette forslaget.

Blant dem som uttaler seg uttrykkelig om spørsmålet er *Fylkesmannen i Rogaland*, som uttaler:

«Vi har videre ikkje merknader til at regelen om plikt til å melde frå til kommunen om jordleige blir flytta frå forpaktingslova til jordlova. Vi er einige med departementet i at regelen eignar seg betre i jordlova sidan driveplikta er heimla i denne lova.»

Forslaget støttes også av *Troms fylkeskommune* som uttaler:

«Krav om at leiejordavtalene er skriftlige og at jordeier skal sende kommunen kopi av avtalen for å dokumentere at driveplikten oppfylles, er positivt. I dag er muntlige avtaler ikke uvanlig.»

Forslaget støttes også av flere kommuner.

Fylkesmannen i Telemark støtter ikke forslaget om at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Det gjør heller ikke *Arendal kommune*, som bemerker at

«det vil gi økning av administrasjon, hvis alle eiere som ikke driver selv, skal ha plikt til å sende kopi av leieavtaler til kommunen. Landbruksforvaltningen holder i dag god oversikt over areal i drift gjennom søknader om produksjonstilskudd og gårdskart med flyfoto.»

Bamble kommune og Hol kommune er av samme oppfatning.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag uttaler at man

«avviser opprettholdelse av krav om skriftlig leieavtale og plikt om å sende kopi av leieavtalen til kommunen».

8.6 Departementets vurderinger og forslag

8.6.1 Behovet for endring og hvilke tiltak som er relevante

I regjeringens politiske plattform ble det lagt til grunn at jordleieproblematikken og agronomien i norsk jordbruk skal gjennomgås med tanke på bedre avkastning på eksisterende areal. Regjeringen uttalte videre at en ville utrede praktiseringen og effekten av driveplikten og vurdere å oppheve den.

Som oppfølging av dette fikk Landbruksdirektoratet i 2014 i oppdrag av Landbruks- og matdepartementet å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle vurdere problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt. Arbeidsgruppa avla sin rapport, *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, i 2015.

I rapporten blir det pekt på at det er nær sammenheng mellom eiendomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leiejord. Arbeidsgruppa pekte også på at leiejord har vært en avgjørende faktor for å effektivisere matproduksjonen, og at leiejord har vært viktig for produksjon av råvarer i jordbruket. Leiejordsandelen er et uttrykk for de tilpasningene som jordbruksbedriftene har gjort på bakgrunn av endringer i landbruks- og matpolitikken, etterspørselen i markedet, sosiale faktorer og teknologisk utvikling. Det er ikke noen entydige funn i arbeidsgruppas arbeid som tyder på at det er store forskjeller i agromi knyttet til eid og leid jord.

Arbeidsgruppa mente at driveplikten bør videreføres, særlig fordi driveplikten har en normativ effekt som bidrar til å opprettholde drift på jordbruksarealene. Driveplikten er viktig for å sikre ressursgrunnlaget for økt matproduksjon og for at ressursgrunnlaget for framtidige generasjoner

blir ivaretatt. Driveplikten gjør også jordbruksareal tilgjengelig for jordbruksbedrifter som ønsker å opprettholde eller øke driftsgrunnlaget. Ut over de rettslige forpliktelser som følger av lovverket, danner driveplikten en sosial norm som forplikter eiere av landbruksseiendom til å sørge for drift på arealene, uten at eierne nødvendigvis selv står for driften. I rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon* vises det også til at driveplikten er viktig for å opprettholde jordbruksarealene i plan- og omdisponeringssaker fordi jordbruksareal som blir drevet i realiteten får et sterkere vern enn jordbruksareal som ikke blir drevet. Det vises også til at driveplikten motvirker eiendomsspekulasjon gjennom brakklegging av god matjord. Driveplikten er derfor viktig i et jordvernperspektiv.

Arbeidsgruppa mente imidlertid at bestemmelsene om driveplikt bør forenkles og at det også bør gjøres enkelte andre endringer. Arbeidsgruppa foreslo blant annet at loven skal presisere at driveplikten er varig og knyttet til eieren av jordbruksarealet. Videre ble det foreslått at avtaler om leiejord fortsatt bør være skriftlige, men kravet til varighet på leieavtalene og kravet til driftsmessig gode løsninger foreslås tatt ut av loven. Manglende skriftlige avtaler bør, etter arbeidsgruppas forslag, følges opp overfor eieren som brudd på driveplikten.

I høringen var det bred enighet om at driveplikten bør videreføres. Det var imidlertid ulike syn på hvilke vilkår som skal stilles for at driveplikten anses oppfylt.

Departementet mener blant annet med støtte i arbeidsgruppas rapport og høringen at driveplikten fortsatt er viktig for å ta vare på landets jordressurser og for å sikre grunnlaget for økt matproduksjon. Etter departementets syn, bør det fortsatt være driveplikt på jordbruksareal. Departementet mener imidlertid at det er grunnlag for å gjøre enkelte endringer i bestemmelsen om driveplikt, jf. jordloven § 8.

I lovteksten som fulgte høringsnotatet foreslo departementet å presisere at driveplikten er rettet mot eieren, og at den gjelder i hele eiertiden. Ingen av høringsinstansene har hatt innvendinger mot dette. Departementet foreslår at det tas inn en presisering i bestemmelsen om at driveplikten gjelder i hele eiertiden. Slik departementet ser det, følger det imidlertid allerede av gjeldende lovtekst at det er eieren som har ansvar for å oppfylle driveplikten. Departementet ser derfor ikke behov for å presisere dette ytterligere.

Det foreslås videre at vilkåret om at leiejord må være tilleggsjord til annen eiendom oppheves.

Videre foreslås forenkling i sanksjonsreglene ved manglende oppfyllelse av driveplikten, samt endringer i reglene om meldeplikt til kommunen. Forslaget i høringsnotatet om å oppheve kravet til leieavtalenes lengde, og å oppheve kravet om at avtalen skal gi driftsmessig gode løsninger, fremmes ikke. Begrunnelsen for departementets forslag til endringer går fram av kapitlene 8.6.2 til 8.6.5.

I tillegg foreslår departementet en endring i henvisningene i jordloven § 8 andre ledd siste punktum. Det er ikke nødvendig med en henvisning til fjerde punktum om at avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger, og som dermed må anses som et brudd på driveplikten, ikke kan gjøres gjeldende mellom partene eller det offentlige. Bakgrunnen er at siste punktum også viser til tredje punktum som forutsetter at driveplikten bare kan oppfylles hvis leieavtalen fører til driftsmessig gode løsninger. Henvisningen til fjerde punktum gir ingen mening, og selv om det ikke har vært tatt opp i høringen, foreslås henvisningen sløyfet av lovtekniske hensyn.

Som det framgår av kapittel 2.4, og 8.5.1 er flertallet av de høringsinstansene som har uttalt seg om endringer i reglene om driveplikten, overveiende negative til enkelte av forslagene. Det er størst motstand mot å oppheve kravet om at leieavtalens lengde skal være minst 10 år, og forslaget om å oppheve kravet til driftsmessig god løsning.

Uttalelsene fra høringsinstansene synliggjør at det er behov for langsiktige leiekontrakter innen enkelte produksjoner, særlig innen produksjoner basert på grovfor. Uttalelsene viser også at kontraktene særlig har betydning for leietakers investeringsmuligheter. For dem som har basert investeringer og driftsomfang på leiejord, og som har innrettet seg med utgangspunkt i langsiktige avtaler, kan opphevelse av vilkåret om leieavtaler på 10 år svekke driftsgrunnlaget. Dette vil særlig gjøre seg gjeldende i områder med liten tilgang på leiejord. For dem som baserer driften på mye leid jord, kan kortsiktige leieavtaler gjøre det vanskelig å planlegge framtidig drift, og redusere mulighetene til å gjøre nødvendige investeringer i driften. Omfanget leiejord er i dag stort, og konsekvensene av å oppheve jordlovens krav til leieavtalens lengde vil dermed gjelde inntektsgrunnlaget for mange leietakere. Det er lagt til grunn i kapittel 3.1 som inneholder en mer generell omtale av behovet for endringer, at lovverket bør legge bedre til rette for en eiendoms- og bruksstruktur som kan bidra til kostnadseffektiv drift innen jordbruk og skogbruk. Regelendringer som kan svekke driftsgrunnlaget eller gjøre det mindre

aktuelt å foreta investeringer som kan føre til rasjonell drift, er ikke forenlig med dette. Departementet foreslår derfor ingen endring i reglene på dette punktet.

Departementet foreslår heller ingen endring av vilkåret i jordloven om at leieavtalen skal gi en driftsmessig god løsning. Jordlovens formålsbestemmelse fastsetter at reglene i loven skal legge til rette for en tjenlig, variert bruksstruktur der det legges særlig vekt på blant annet driftsmessig gode løsninger. Det går fram av rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon* kapitlene 4.6.6 til 4.6.10 at gjennomsnittlig kjøreavstand fra driftssenteret til jordbruksareal som drives har økt i løpet av de siste 15 årene. I 1999 var gjennomsnittlig kjøreavstand 3,2 km for hele landet. I 2013 var gjennomsnittlig kjøreavstand doblet. Mye kan tyde på at denne økningen har sammenheng med mer omfattende jordleie i dag enn for 15 år siden. Vilåret for leieavtalene har følgelig, på samme måte som vilkåret om 10 års leieavtale, sammenheng med hva som er kostnadseffektiv drift, se omtalen i kapittel 3.1 i proposisjonen her. Departementet har også merket seg at Stortinget i begrunnelsen for sitt anmodningsvedtak nr. 489 om deling og konsesjon i tilknytning til erverv av tilleggsjord, har lagt vekt på at lovgivningen skal bidra til mer rasjonelle enheter i landbruket. Departementet anser det som en naturlig følge av disse forholdene at vilkåret om driftsmessig gode løsninger opprettholdes.

8.6.2 Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven

I Innst. 56 S (2015–2016) om nasjonal jordvernstrategi la Stortingets næringskomite til grunn at jordloven viker for arealplaner etter plan- og bygningsloven, og at dette er en svakhet ved jordloven. Komiteen mente at jordloven skal gjelde inn til jorda faktisk er omdisponert og derved ikke lenger kan brukes til jordbruksformål. Stortinget ba 8. desember 2015 i anmodningsvedtak nr. 141 bokstav g regjeringen fremme forslag i regelverket slik at jordloven gjelder for omdisponert dyrka mark inntil den dyrka marka faktisk er bygd ned.

Som nærmere beskrevet i kapittel 8.2.6 bestemmer jordloven § 2 at loven gjelder for hele landet, men at § 9 om omdisponering og § 12 om deling ikke gjelder for områder hvor det er vedtatt visse typer arealplaner etter plan- og bygningsloven. Jordloven § 2 gjør ikke tilsvarende unntak for drivepliktbestemmelsen i § 8. Dette innebærer at driveplikten gjelder selv om jordbruksareal er lagt ut til andre formål i arealplan, så lenge arealet fort-

satt kan brukes til jordbruksformål, og ikke har blitt tatt i bruk i tråd med den aktuelle arealplanen.

Departementet kan ikke se at det rettslig sett er nødvendig med en lovendring for å kunne fastslå at driveplikten etter § 8 gjelder inntil regulerte områder er tatt i bruk til nye formål. I høringen ba departementet likevel om høringsinstansenes syn på om andre grunner tilsier at det er behov for en slik klargjøring.

De fleste av de høringsinstansene som har uttalt seg om spørsmålet, blant andre Landbruksdirektoratet og Advokatforeningen, legger til grunn at departementets syn på lovanvendelsen er riktig. Advokatforeningen mener imidlertid det med fordel kan presiseres i forarbeidene at driveplikten gjelder. Fylkesmennene i Vestfold og Østfold mener også at det kan være behov for en presisering overfor eierne av jordbruksareal om at driveplikten gjelder til området er tatt i bruk til andre formål.

Departementet mener at loven er klar, og foreslår derfor ingen endring av jordloven på dette punktet. Den presiseringen som høringsinstansene etterlyser, er gitt i og med departementets omtale og behandling i proposisjonen her, og kan også presiseres i senere rundskriv.

8.6.3 Driveplikt oppfylt ved bortleie

8.6.3.1 *Vilkår om skriftlig avtale*

Departementet foreslår at kravet om skriftlige leieavtaler blir videreført. Skriftlighet gir avtalepartene en oppfordring til å tenke gjennom viktige sider ved avtaleforholdet, for eksempel hvem som skal ha ansvar for vedlikehold av jorda, blant annet grøfting og drenering. Skriftlighet medvirker dermed til ryddighet mellom partene, noe som gjør at de senere kan unngå konflikter. Skriftlige avtaler gjør det dessuten enklere for kommunene å føre kontroll med driveplikten. Departementets forslag har også stor støtte i høringsuttalelsene, se kapittel 8.5.4.1.

8.6.3.2 *Vilkår om at det leide jordbruksarealet skal være «tilleggsjord til annen landbrukseiendom»*

Departementet foreslår å oppheve kravet om at jordbruksarealet, når driveplikten oppfylles ved bortleie, skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Departementet mener at vilkåret er et unødig inngrep i avtalefriheten. Vilåret kan også stenge

for at nye aktører kommer inn i næringen. Dette kan skape problemer for personer som ønsker å starte opp med landbruk på leide arealer, for eksempel før de overtar slektsgården, noe også Norsk Bonde- og Småbrukarlag har påpekt i sin høringsuttalelse.

Vilkåret om at jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, innebærer også at driveplikten ikke kan oppfylles ved forpaktning med mindre forpakteren eier eller leier en annen landbrukseiendom som skal drives sammen med den eiendommen forpaktningen gjelder. Departementet mener at også dette er en uheldig konsekvens av denne regelen.

Kapittel 8.5.4.2 inneholder en omtale av høringsinstansenes syn på forslaget om å oppheve vilkåret. Departementet har merket seg at flere høringsinstanser som er negative til forslaget, påpeker at forslaget kan åpne for at leieprisene vil øke fordi det vil bli «flere om beinet». Departementet vil ikke utelukke at forslaget vil kunne øke etterspørselen etter leiejord i enkelte områder og for enkelte typer arealer, og at dette i enkelte tilfelle kan føre til økte priser. For den aktive næringsutøveren er det likevel først og fremst økonomien i den avkastningen man kan få av et areal som vil danne grunnlag for leieprisen. Det forhold at flere vil etterspørre leiejord i enkelte områder kan derved ikke antas å påvirke de generelle leieprisene i nevneverdig grad. Departementet ser det som lite sannsynlig at en person eller et foretak uten eget driftsapparat vil se på leie som så lønnsomt at prisen bys opp. Departementet vurderer etter dette situasjonen annerledes enn Norges Bondelag og de høringsinstansene som mener leieprisene vil øke som følge av at vilkåret oppheves.

Det går fram av kapittel 8.5.4.2 at noen høringsinstanser mener at forslaget legger til rette for en utvikling bort fra den selveiende bonden. Departementet deler ikke denne oppfatningen. Det er flere grunner til det. Andel leiejord er allerede ganske høyt i dag. Andelen leiejord vil neppe øke som følge av at vilkåret om å leie bort som tilleggsjord blir opphevet. Det må tilføyes at alternativet til bortleie ikke alltid er at arealet blir drevet av eieren, men at arealet går helt ut av drift. Rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon* viser at nettopp tilgang til leiejord sikrer at jordbruksareal blir drevet.

Norges Bondelag mener at forslaget «legger til rette for store driftsselskaper som utelukkende baserer seg på jordleie» og viser til utviklingen i Tyskland, Frankrike og Belgia der et aksjeselskap leier mange eiendommer som drives med store maskiner. Departementet vil peke på at forhold

dene i Norge er annerledes enn i de landene som er brukt som eksempler. Blant annet har Norge en bruksstruktur og topografi som ikke gjør det påregnelig at jordbruksareal vil bli drevet i store enheter. Departementet ser det heller ikke som påregnelig at slike selskaper vil se det som interessant å drive jordbruksareal i stor målestokk basert på 10-årige kontrakter. Selv om det er mulig å inngå mer langvarige kontrakter, vil dette medføre krav om delingstillatelse og konsesjon. Slik drift kan for øvrig også foregå i dag ved oppkjøp av en mindre landbrukseiendom der selskapet innenfor reglene om driveplikt etter hvert kan legge til leiejord i det omfang markedet tillater. Så langt har ikke dette vært utviklingen.

De som leier jord i dag, er bønder som ønsker å drive landbruk. Departementet mener at dette i de fleste tilfelle vil være tilfelle selv om vilkåret om å leie bort som tilleggsjord blir opphevet. Forslaget åpner imidlertid også for at nye brukere lettere kan komme inn i næringen og slik kunne bidra med både kapital og nytenking som stimulerer til økt norsk produksjon der det finnes et marked. Departementet vil i den forbindelse også peke på at det ikke lenger er krav om at landbruksarealet man søker produksjonstilskudd for, må være tilknyttet driftsbygninger. Dette innebærer at landbruksproduksjonen som skjer utelukkende på leid areal også kan få produksjonsstøtte.

Hjelmeland kommune har i sin uttalelse anført at forslaget om å oppheve vilkåret kan føre til at leietaker nå kan leie arealer som ligger spredt, se kapittel 8.5.4.2. Departementet vil i den forbindelse peke på at det allerede i dag er nokså vanlig at bønder leier tilleggsarealer som ligger forholdsvis langt fra egen eiendom, og at arealene ligger spredt. Forslaget om opphevelse av kravet om at leiejord må være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, endrer ikke dette. Departementet mener dessuten at det ikke er påregnelig at mange leietakere som er aktive i næringen inngår leieavtaler på arealer som ligger så spredt at driften av den grunn ikke vil bli lønnsom.

Departementet kan ikke se at det er kommet noen avgjørende innvendinger som tilsier at forslaget ikke fremmes. Å legge til rette for at nye aktører med nye ideer får bedre mulighet til å etablere seg, kan føre til økt innovasjon og verdiskaping i landbruksnæringen.

8.6.4 Forenkling av sanksjonsreglene

I høringsnotatet foreslo departementet å fjerne regelen om at landbruksmyndighetene skal

kunne inngå avtale om bortleie av jord hvis pålegg om bortleie eller tilplanting eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet ikke etterkommes.

Departementet viste i høringen til undersøkelser som er referert i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*. Undersøkelsene viser at kommunene i relativt liten grad aktivt følger opp driveplikten. Dette kan ha sammenheng med flere forhold, for eksempel at de virkemidlene en har tilgjengelig når det gjelder brudd på reglene, er for kompliserte.

Departementet viste i høringsnotatet også til at arbeidsgruppa bak rapporten om driveplikt og leiejord i sitt forslag til lovtekst har foreslått å ta bort regelen om at landbruksmyndighetene kan inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller tilplanting eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet ikke etterkommes.

I høringen kom det både positive og negative uttalelser til forslaget. Flere instanser påpeker at denne sanksjonsmuligheten er krevende, blir lite brukt av kommunene og ikke fungerer etter sin hensikt. Andre høringsinstanser mente at regelen bør beholdes, se kapittel 8.5.5.

Departementet foreslår som i høringsnotatet, å fjerne regelen om at landbruksmyndighetene skal kunne inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller tilplanting, eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet ikke etterkommes. Hjemmelen for å inngå avtaler ved tvang har ikke blitt mye brukt, se kapittel 8.3. Det er dessuten krevende for kommunen å nå fram med et slikt virkemiddel. Bestemmelsen kan bare brukes når det er på det rene at eier ikke vil rette seg etter pålegg fra kommunen. Kommunen kan da varsle eieren om at det vil bli tatt skritt for å inngå leieavtale på hans eller hennes vegne. Deretter skal kommunen finne en egnet leietaker. Denne prosessen tar lang tid og kan føre til at kommunen ikke rekker å komme i mål med en leieavtale før vekstsesongen er over.

Med departementets forslag til løsning vil tvangsgebyr etter jordloven § 20 bli den aktuelle sanksjonsregelen overfor eieren ved brudd på pålegg om bortleie, tilplanting eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Departementet ser på dette som en forenkling for kommunene, samtidig som det legger grunnlaget for mer effektiv oppfølging av driveplikten.

8.6.5 Melding til kommunen om jordleie

Gjeldende § 1 tredje ledd i forpaktingsloven pålegger eier og leier en plikt til å melde fra til kommunen om rene jordleieavtaler som ikke er

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

forpaktning dersom avtalen gjelder et areal på mer enn fem dekar.

I høringsnotatet ble det foreslått å endre bestemmelsen og flytte den til jordloven. Forslaget innebar at regelen ble rettet kun mot eieren og utvidet til også å gjelde plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. De fleste høringsinstansene som har uttalt seg om dette spørsmålet, er positive til forslaget, se kapittel 8.5.6. Enkelte av høringsinstansene mener imidlertid det vil innebære økt administrasjon for kommunene dersom alle eiere som ikke driver selv skal ha plikt til å sende leieavtaler til kommunen. Departementet vil i den forbindelse bemerke at forpaktningsloven, som nevnt, allerede i dag inneholder plikt til å orientere kommunen om leieavtaler. Det burde ikke føre til særlig mer administrasjon i kommunen at det blir en plikt for eieren til å sende inn selve avtalen.

Departementet har merket seg at høringsinstansene jevnt over er positive til forslaget i høringsnotatet.

En regel om å melde fra til kommunen om jordleie egner seg etter departementets mening, bedre i jordloven enn i forpaktningsloven etter som driveplikten er hjemlet der. Departementet foreslår derfor at regelen tas inn i jordloven, og at den utvides til å omfatte en plikt til å sende inn kopi av leieavtalen til kommunen. Siden det er

eieren som har driveplikt etter jordloven, foreslår departementet at regelen i jordloven skal rette seg mot eieren, og ikke leieren. Hvis eieren ikke oppfyller meldeplikten, kan det etter jordloven § 20 fastsettes et tvangsgebyr for å få ham eller henne til å sende kopi av avtalen til kommunen. Det blir da knyttet ulike sanksjoner til brudd på reglene i jordloven § 8 andre ledd. Departementet mener at tvangsgebyr er en tilstrekkelig sanksjon ved manglende innsending. Det er ikke nødvendig med en slik sanksjon som følger andre ledds siste punktum, som innebærer at innholdsmessige mangler ved leieavtalene gjør leieavtalen ugyldig mellom partene.

8.6.6 Overgangsspørsmål

Som det går fram av høringsnotatet, skal avtaler som er til godkjenning hos kommunen etter ikrafttreddelsen av nye regler, vurderes etter de nye reglene. Dette betyr at kommunen ikke kan rette sanksjoner mot tidligere brudd på driveplikten dersom forholdet etter ikrafttreddelsen er innenfor de nye bestemmelsene. Dersom avtalen er inngått mellom partene og må anses som bindende etter alminnelige avtalerettslige regler, vil avtalen fortsatt gjelde inntil partene eventuelt endrer den innenfor de nye rammene for driveplikt.

9 Bestemmelser om tilskudd

9.1 Innledning

Departementet foreslår at det innføres en hjemmel i jordloven § 18 som gjør at et vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

9.2 Gjeldende rett

9.2.1 Jordloven § 18

Tilskuddsordningene i landbruket er viktige virkemidler i landbrukspolitikken. Paragraf 18 gir departementet hjemmel til å gi regler om fordeling og vilkår for utbetaling av tilskudd etter jordbruksavtalen eller liknende tilskudd til landbruksvirksomhet. En rekke forskrifter om tilskudd og erstatninger er hjemlet i bestemmelsen. Forskriftene om tildeling av midler til landbruket er av en slik karakter at det ikke er behov for hjemmel i lov, men § 18 ble vedtatt for å se de økonomiske virkemidlene i sammenheng med virkemidlene som ellers følger av jordloven.

9.2.2 Tilbakebetaling av tilskudd

Når departementet i det videre skriver om tilskudd, forstås også midler som i regelverket er kalt erstatninger, i hovedsak utbetalinger i forbindelse med avlingsskade. Dette er i sin natur å forstå som tilskuddsmidler, og er også hjemlet i jordloven § 18.

Fordeling av fellesskapets midler forutsetter gode regler og rutiner for tildeling, herunder kontroll med at midlene gis som tilsiktet. Som en del av tilskuddsforvaltningen fattes det en rekke vedtak om tilbakebetaling. Når det oppdages at tilskudd er utbetalt i strid med vilkårene, forutsettes det effektive regler for å rette opp feilutbetalingen. Slike regler er i dag gitt i forskriftene. Vedtak om tilbakebetaling kan også inneholde avkorting i tilskudd. Når tilbakebetaling omtales i det følgende, forstås både feilutbetalt tilskudd og avkorting. Selve vedtakene om tilbakebetaling vil

regelmessig innebære en omgjøring av det opprinnelige vedtaket om tildeling av tilskudd. Typisk fattes det vedtak om tilbakebetaling etter kontroll som viser at søker ikke oppfyller vilkårene som lå til grunn for tildelingen av tilskuddet.

For foretak som fortsatt søker tilskudd kan tilbakebetalingskravet motregnes i senere tilskuddsutbetalinger. Forvaltningen opplever imidlertid at en rekke foretak ikke lenger søker tilskudd etter å ha mottatt et tilbakebetalingskrav. Det kan være flere årsaker til dette. Enkelte foretak driver ikke lenger noen jordbruksproduksjon, og har naturlig nok ikke tilskuddsutbetalinger å motregne i. I andre tilfeller vil kravet om tilbakebetaling være av en slik størrelse at det ikke vil kunne bli dekket ved motregning. Flere foretak velger dessuten å omorganisere seg slik at det oppstår et nytt rettssubjekt som søker tilskudd for den samme produksjonen, men som forvaltningen ikke kan motregne hos.

9.2.3 Tvangsfullbyrdelse av tilbakebetaling av tilskudd

Etter lov om tvangsfullbyrdelse 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsl.) må kravshavere ha et tvangsgrunnlag for å kunne sikre og realisere sine krav. Etter tvangsl. § 4-1 andre ledd er dom eller kjennelse av en norsk domstol alminnelig tvangsgrunnlag. Ettersom det kan være unødig tungvint at det offentlige må reise søksmål og få dom for å kunne tvangsfullbyrde krav fattet i vedtak, regner loven også opp en del særlige tvangsgrunnlag som kan danne grunnlag for fullbyrdelse. Et av disse særlige tvangsgrunnlagene er *skriftstykke*, jf. tvangsl. § 7-2 f. Så lenge kravet ikke er bestridt, vil faktura i seg selv være tilstrekkelig tvangsgrunnlag for utlegg etter denne bestemmelsen. Har skyldneren derimot innvendinger av noen art, vil inndrivelsesprosessen være mer krevende fordi forvaltningen da er henvist til å skaffe seg dom for betalingsforpliktelsen, jf. tvangsl. § 4-1 andre ledd. Dette til tross for at det allerede finnes et endelig vedtak.

9.2.4 Særlig lovbestemmelse som tvangsgrunnlag

Blant de særlige tvangsgrunnlagene regnes etter tvangsl. § 4-1 femte ledd, jf. § 7-2 bokstav e første punktum «krav som etter særlig lovbestemmelse er tvangsgrunnlag for utlegg».

I lovverket finnes en rekke særlige lovbestemmelser som gjør det offentliges vedtak om plikt til å betale et pengekrav til tvangsgrunnlag for utlegg. Eksempelvis gjelder dette for alle de vedtak skatteforvaltningen generer om innkreving av skatt og avgifter, jf. skattebetalingsloven § 14-1.

På landbruksområdet inneholder jordloven allerede i dag en regel i § 20 om at tvangsgebyr for å sikre oppfyllelse av reglene i §§ 8-12, er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsl. § 7-2 bokstav e. Tilsvarende hjemmel finnes også i lov om regulering av svine- og fjørfeproduksjonen 16. januar 2004 nr. 5 §§ 8 og 10, hvor vedtak er tvangsgrunnlag for utlegg.

9.3 Høringsforslaget

For å sikre effektiv betalingsoppfølging av feilutbetalte statlige midler til jordbruksforetak foreslo departementet i høringsnotatet at det innføres en hjemmel i jordloven § 18 som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg.

Høringsforslaget var ikke en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015–2016), men ble sendt på høring fordi departementet ser et økende behov for slik hjemmel. Bakgrunnen for dette er intensivert kontroll på tilskuddsområdet de senere år, noe som har generert et økende antall vedtak om tilbakebetaling av tilskudd.

9.4 Høringsinstansenes syn

Ca. halvparten av høringsinstansene har omtalt forslaget om at endelig vedtak om tilbakebetaling av urettmessig mottatt tilskudd skal være tvangsgrunnlag for utlegg. Av disse støtter 77 høringsinstanser forslaget.

Når det gjelder Regelrådets kommentarer vises det til kapittel 2.5 og kapittel 3 om behovet for endringer, samt departementets vurdering av økonomiske og administrative konsekvenser.

Tre instanser har gått imot forslaget. Av disse har *Åsnes kommune* ingen særskilt begrunnelse. *Troms Bonde- og Småbrukarlag* viser til at for å

trygge rettsikkerheten må rettsbehandling og domsavsigelse i slike saker beholdes. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* er enig i at dagens system ikke er effektivt, men mener det kan være betenkelig å gjøre statlige pengekrav overfor private som ikke er rettslig forankret i lov, til tvangsgrunnlag. Fylkesmannen mener at det er vanskelig å sikre likebehandling når fastsettelsen av kravet beror på skjønn. Videre mener Fylkesmannen at det gjenstår en del uavklarte spørsmål rundt innkreving av tilskuddsbeløpet. Håndteringen av tilbakebetalingskrav for tilskuddsordningene til landbruket bør derfor fortsatt ses i sammenheng med øvrige tilskuddsordninger som faller inn under kapittel 6 i økonomiregelverket.

Instansene som støtter forslaget viser blant annet til at forslaget er en forenkling av gjeldende regelverk, gir en bedre og mer effektiv forvaltning av offentlige midler og at det er avgjørende for tilliten til tilskuddsordningene at det kan settes makt bak et krav i de tilfeller hvor det er nødvendig å kreve tilbake feilutbetalt tilskudd.

Norges Bondelag har ikke innvendinger mot at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd skal være tvangsgrunnlag for utlegg under forutsetning av at det inntas en presisering om at tvangsinn drivelsen skal stanses når parten varsler at vedkommende vil bringe saken inn for Sivilombudsmannen eller domstolene.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag støtter tilføyelsen i jordlova § 18, men mener at det bør være en ankemulighet for endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd.

Advokatforeningen støtter som utgangspunkt departementets forslag om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd skal utgjøre et tvangsgrunnlag og er enig i at dagens inndrivelsesprosess er krevende for forvaltningen. På grunn av potensielt store konsekvenser for den som vedtaket retter seg mot, mener Advokatforeningen at en tilskuddsmottaker som mener at vedtaket er feil, bør få anledning til selv å reise sak for domstolene uten at vedtaket tvangsgjennomføres før det foreligger rettskraftig dom.

9.5 Departementets vurderinger og forslag

Samlet sett er det bred støtte til forslaget om å innarbeide en hjemmel for å gjøre vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg. Ca. halvparten av høringsinstansene har omtalt forslaget og er i all hovedsak positive.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Departementet deler ikke Fylkesmannen i Oslo og Akershus' syn om at det er uavklarte spørsmål knyttet til hvorvidt et feilutbetalt tilskudd kan kreves tilbakebetalt, og at slike krav mangler rettslig forankring i lov. Det er sikker rett at tilskuddsforvalter har adgang til å kreve urettmessig tilskudd tilbake, enten dette følger av lov, den enkelte tilskuddsforskrift eller av utbetalingsvedtaket selv. Når forvaltningen har fattet vedtak om tilbakebetaling av statlige tilskudd, er det en forutsetning at kravet også skal innbetales. Uten en gjennomføring av tilbakebetalingen ville feilaktig utbetalt tilskudd forbli en urettmessig gevinst på den private parts hånd.

Norges Bondelag og Advokatforeningen støtter forslaget, men etterlyser en hjemmel for at en part som velger å reise sak for domstolene om vedtakets gyldighet ikke skal måtte utsettes for tvangsgjennomføring av vedtaket før det foreligger rettskraftig dom.

På dette punktet viser departementet til tvangsfullbyrdelsesloven § 5-11. Det følger av denne bestemmelsen at namsmannen etter begjæring fra saksøkte, kan gi utsettelse dersom det er reist søksmål om kravet. Søksmålsretten tapes følgende ikke ved at det offentlige iverksetter rettslig inndrivelse. Dagens praksis er dessuten at forvaltningen ikke starter inndrivelse eller sikring av kravet før eventuelt søksmål er avklart. Dersom parten etter å ha mottatt vedtak og/eller faktura, opplyser om at han vil gå til søksmål eller klage til Sivilombudsmannen, gis det i all hovedsak *utsatt iverksetting* etter forvaltningsloven § 42. For det

tilfellet at praksis skulle legges om slik at tilskudd som utgangspunkt kreves tilbake selv om vedtaket er påklaget, vil hjemmelen for utlegg ikke være aktuell, ettersom vedtaket da ikke er *endelig*, jf. *lovutkastet jordloven § 18 nytt andre ledd*.

Tvangsfullbyrdelsesloven inneholder riktig nok ingen tilsvarende regel som § 5-11 om utsettelse i tilfeller der parten klager til Sivilombudsmannen, men også dette er allerede i dag dekket gjennom muligheten for utsatt iverksettelse etter forvaltningsloven § 42.

At forvaltningen etter dagens system må få dom for tilbakebetalingskravet dersom den private part reiser innvendinger under inndrivelsen, er ikke i tråd med utgangspunktet i forvaltningsretten. Der ivaretas hensynet til rettsikkerhet for den private part gjennom forvaltningslovens krav om to-instansbehandling. I tillegg har parten rett til å angripe det endelige vedtaket gjennom rettslig prøving eller å gå til Sivilombudsmannen med saken. Veien om søksmål og dom for inndrivelse er ressurskrevende og tungvint for forvaltningen og for den vedtaket retter seg mot. Inndrivelsesprosessen blir dessuten mer kostbar ved at saksomkostninger påløper for private parter som ikke betaler kravet, men som heller ikke har som intensjon å gå til søksmål.

Departementet mener at klageadgangen, adgangen til å reise søksmål om vedtakets gyldighet og til å reise innvendinger under selve tvangsfullbyrdelsen, utgjør et tilfredsstillende vern for parter som ønsker å bestride et krav om tilbakebetaling av tilskudd.

10 Ikrafttredelse

Høringsnotatet inneholdt ingen forslag til lovttekst om ikrafttredelse av lovendringene. Departementet har heller ikke mottatt høringsuttalelser som tar opp spørsmålet om ikrafttredelse.

Lovendringene som er foreslått forutsetter etterarbeid. Det må fastsettes endret forskrift om egenerklæring, endrede skjemaer for konsesjonsfrihet, endringer knyttet til tinglysing og kommunene må gis egnet informasjon om de nye reglene blant annet gjennom rundskriv. Departementet foreslår på denne bakgrunn at loven skal tre i kraft når Kongen bestemmer det. Departementets

forslag går fram av lovutkastet i romertall V første punktum.

De fleste forslagene til endringer gjelder deling, konsesjonsplikt og tinglysningskontroll. Etterarbeidet med disse endringene må påregnes å ta noe tid. Endringene som gjelder priskontroll og driveplikt kan det imidlertid være mulig å klargjøre på et tidligere tidspunkt. Departementet foreslår på denne bakgrunn at det i bestemmelsen om ikrafttredelse fastsettes at endringene kan tre i kraft til forskjellig tid. Departementets forslag går fram av lovutkastet i romertall V andre punktum.

11 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

11.1 Generelt

Departementets vurderinger av økonomiske eller administrative konsekvenser av endringsforslagene for det offentlige framgår av kapittel 11.2.2 til 11.2.6. Som omtalen viser, vil ikke forslagene få store økonomiske og administrative konsekvenser for landbruksmyndighetene på kommunalt eller statlig nivå.

Forslagene til endringer forutsetter etterarbeid for at reglene skal kunne fungere etter hensikten. Det må fastsettes endret forskrift om egenerklæring, forskrift om beløpsgrense for priskontroll og endrede skjemaer for konsesjonsfrihet. Kommunene må dessuten gis egnet informasjon om de nye reglene, blant annet gjennom rundskriv og dialog mellom forvaltningsnivåene innen landbruket. Etterarbeidet vil føre til at endringene ikke kan tre i kraft straks, se omtale i kapittel 10. Kostnadene ved etterarbeidet vil inngå som en del av den løpende driften i landbruksforvaltningen.

Endrede skjemaer for konsesjonsfrihet innebærer at det må gjøres tilpasninger i matrikkelen. Kontroll av konsesjonsfritt erverv og unntak fra delingsbehandling gjennomføres etter gjeldende regler i tilknytning til tinglysing, se omtale av gjeldende regler i kapittel 6.2.1.3 og 6.2.2.3. Reglene om tinglysningskontroll er ikke foreslått endret. Departementet er oppmerksom på at tinglysningskontrollen med virkning fra påsketider 2017 i hovedsak vil skje digitalt¹, og viser til at Kartverket i sin høringsuttalelse har påpekt at forslagene til unntak må ses i sammenheng med digitaliseringsprosessen i tinglysningssystemet. Se gjengivelse av Kartverkets uttalelse i kapittel 6.5.4. Departementet antar at forslagene til nye unntak i kapittel 6 og 7 medfører at Kartverket vil ha behov for å utarbeide digitale løsninger som kan supplere de løsningene som allerede er laget. Forutsatt at de nye vilkårene for unntak fra konsesjonsplikt og fra delingsbestemmelsen innarbeides

digitalt, unngår Kartverket å fortsette med manuell tinglysningskontroll.

11.2 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel

Departementet foreslår i kapittel 4 å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom, grensen for lovbestemt boplikt og grensen for odlingsjord. Forslaget innebærer at dagens grenser på 25 dekar fulldyrka og overflate-dyrka jord heves til 35 dekar. Se lovforslaget konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd, samt odelsloven § 2. Forslaget legger til rette for økt omsetning av små eiendommer til bosettingsformål og som tilleggsjord til andre eiendommer, jf. omtale av dette i kapittel 4.6.1. Konsekvensene av endringene er omtalt i kapitlene 4.6.2, 4.6.3 og 4.6.4.

Forslaget om å endre arealgrensen for konsesjonsplikt fra 25 dekar til 35 dekar, vil innebære at ca. 3 700 færre eiendommer enn i dag kan utløse konsesjonsplikt ved overdragelse, se tabell 4.1. Tabell 4.4 viser den fylkesvise fordelingen av endringene i antall eiendommer som ikke vil være konsesjonspliktige som følge av forslaget. Tilsvarende endring av arealgrensen for lovbestemt boplikt, vil innebære at ca. 12 300 færre eiendommer enn i dag vil utløse boplikt ved erverv innen nær familie eller av en odelsberettiget, se tabell 4.2, mens det for odlingsjord vil innebære at ca. 13 600 eiendommer ikke lenger vil kunne odles, se tabell 4.3.

Forslaget om endring av konsesjonsloven vil føre til at den som erverver eiendom under ny arealgrense for konsesjon slipper å søke konsesjon. Dette kan redusere transaksjonskostnadene ved overdragelsen. Det styrker også eierenes rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

En slik reduksjon i antall eiendommer som omfattes av konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt må antas å føre til at kommunene får færre konsesjonssøknader til behandling. Færre enn i dag vil også måtte betale gebyr for konsesjonsbehand-

¹ Lov om endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysing) av 20. juni 2014 nr. 45 og Prop. 53 L (2013–2014) om endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysing) og Innst. 192 L (2013–2014). Lovendringen trer i kraft samtidig som det tekniske systemet er klart til å tas i bruk.

ling². Det er imidlertid ikke mulig å fastslå hvor stor reduksjonen i antallet konsesjonssaker vil bli. Dette skyldes at det er uvisst hvor mange eiendommer som vil bli omsatt i framtiden, at det er uvisst om erververen vil være en som plikter å søke konsesjon, eller en som kan overta konsesjonsfritt, og at det er uvisst hvilke erververe som vil se seg tjent med å søke konsesjon istedenfor å oppfylle lovbestemt boplikt. Forslagene om endring i arealgrensene for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt innebærer imidlertid at kommunene mister muligheten til å innvirke på hvem som kan overta eiendommer under de nye arealgrensene, og om de må bebos av eieren selv.

Det følger av kapittel 4.6.3 at heving av arealgrensen for odlingsjord kan føre til noen færre saker om odelsløsning. Løsningssakene er imidlertid relativt få, og det må derfor antas at endringen vil få liten betydning for domstolenes og forvaltningens arbeid med slike saker.

11.3 Priskontroll

Departementet foreslår i kapittel 5 for det første at det fastsettes unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer. Departementet foreslår for det andre at skog ikke lenger skal være en utløsende faktor for priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med både produktiv jord og skog. Forslaget er at arealgrensen ved slike erverv ikke skal knyttes til skog. Departementet foreslår for det tredje at det fastsettes en forskriftshjemmel for å fastsette beløpsgrense for priskontroll, og at arealgrensene ved slik kontroll skal gå fram av lovteksten. Forslagene går fram av lovforslaget konsesjonsloven §§ 9 og 9 a.

Unntakene fra priskontroll styrker eiernes rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

De to unntakene fra priskontroll vil føre til at kommunene slipper å bruke ressurser på å vurdere prisen. Med utgangspunkt i statistikken som er omtalt i kapittel 5.3.2 og 5.3.3 vil forslagene kunne få anvendelse for ca. 25 400 eiendommer dersom de erverves av noen som må søke konsesjon, se omtale i kapittel 5.6. KOSTRA-tall viser at kommunene i løpet av 2015 samlet avgjorde 2 615 konsesjonssaker. Antallet erverv i den enkelte

kommune som unntas fra priskontroll som følge av endringsforslagene, vil være forholdsvis lavt. Kommunen vil dessuten uansett måtte gjennomføre konsesjonsbehandlingen av saken. Departementet mener derfor at forslaget ikke reduserer kommunenes arbeidsbyrde nevneverdig.

11.4 Tilleggsjord

Departementet foreslår i kapittel 6 at det på visse vilkår fastsettes unntak fra reglene om deling og konsesjonsplikt ved fradeling av tilleggsjord og -skog. Unntakene går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6.

Det knytter seg stor usikkerhet til hva følgene av unntakene vil bli, se omtale av dette i kapittel 6.6.4. Se også høringsinstansenes uttalelser som er gjengitt i kapittel 6.5.3. Forslaget om unntak fører til at den som ønsker å dele eiendommen sin slipper å søke delingssamtykke, og at den som erverver eiendom uten konsesjonsplikt slipper å søke konsesjon. Dette kan redusere transaksjonskostnadene ved overdragelsen. Det styrker også eierenes rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

Det må antas at forslaget vil føre til at det blir færre søknader å behandle for kommunene. Dette vil i noen grad redusere kommunenes inntekter i form av behandlingsgebyr for konsesjons- og delingssaken. Kommunenes oppgaver med kontroll vil imidlertid øke, se omtale av dette i kapittel 6.6.6. Dette gjør det vanskelig å fastslå hva forslaget samlet sett vil bety for kommunenes ressursbruk.

11.5 Fradeling av tomter

Departementet foreslår i kapittel 7 at det fastsettes unntak fra reglene om deling og konsesjonsplikt ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust. Forslaget går fram av lovforslaget jordloven § 12 a første ledd bokstav a og konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1.

Forslaget innebærer at søknader om fradeling av tomter som er omfattet av unntaket ikke skal behandles etter jordloven, men bare etter plan- og bygningsloven. Eiere som vil dele fra tomt kan dermed forholde seg til en instans i kommunen og til ett vedtak. Dette vil i utgangspunktet innebære at det brukes mindre offentlige ressurser på behandling av delingen. Departementet legger imidlertid til grunn at forslaget vil stille større

² Plikten til å betale gebyr går fram av forskrift 14. desember 2011 nr. 1336 om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker. For behandling av konsesjonssøknader kan det kreves et gebyr på inntil kr 5 000,-. For behandling av søknader om delingssamtykke kan det kreves et gebyr på inntil kr 2 000,-. Kommunen kan fastsette lavere satser.

krav til behandlingen etter plan- og bygningsloven. I tillegg forutsetter forslaget at kommunen foretar en kontroll med om vilkårene for unntak fra jordloven § 12 er oppfylt, se omtale i kapittel 7.7 og 6.6.6. Departementet legger til grunn at forslaget totalt sett vil bidra til at det brukes mindre offentlige ressurser.

Det er en viss mulighet for at forslaget vil føre til at flere søker om dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Dette vil blant annet avhenge av om grunneier har egnet tomteareal på sin eiendom, og av etterspørselen etter tomter i området.

Det er heller ikke mulig å si noe sikkert om forslaget vil føre til at flere tomter rent faktisk blir fradelt. Fradelingen skal uansett behandles etter plan- og bygningsloven, og kommunens praksis i dispensasjonssaker vil dermed være avgjørende for omfanget fradelinger. Hvis unntakene fører til at flere tomter fradeles, kan det føre til økte drifts- og miljømessige ulemper for landbruket og at landbruksområdene fragmenteres. Ved konsesjonsfritt erverv av tomt skal kommunen kontrollere at tomta bebygges innen fem år, jf. konsesjonsloven § 4 andre ledd. Hvis unntakene fører til at flere tomter fradeles, vil denne kontrollen kreve noe mer ressurser enn i dag.

11.6 Driveplikt

I kapittel 8 foreslår departementet forenklinger i jordlovens bestemmelser om driveplikt. Endringene går fram av lovforslaget jordloven § 8.

Forslaget om at driveplikten kan oppfylles ved at jordbruksarealet leies ut til leietaker som ikke har landbrukseiendom fra før, medfører at flere får mulighet til å leie jordbruksareal. Departementets vurdering av konsekvenser av forslaget er behandlet i kapittel 8.6.3.2. Når kravet om at

jordbruksareal må leies ut som tilleggsjord fjernes, blir reglene enklere. Det kan føre til at kommunen vil motta færre søknader om fritak fra driveplikten. Forslaget antas ikke å føre til nevneverdig faktiske ressursbesparelser for kommunene.

Departementet foreslår i kapittel 8.6.4 å forenkle sanksjonsreglene slik at landbruksmyndigheten ikke lenger kan inngå avtale om bortleie av jord på grunneiers vegne hvis eieren ikke følger opp et pålegg om å leie bort jordbruksarealet og heller ikke driver selv. Forslaget innebærer at reglene om sanksjon ved brudd på driveplikt forenkles. Det er trolig få kommuner som vedtar tvungen bortleie i dag, så forslaget kan følgelig ikke antas å gi nevneverdig ressursgevinst for kommunene.

Departementet foreslår i kapittel 8.6.5 at eier og leiers plikt etter forpaktingsloven § 1 til å melde fra om leieforhold flyttes til jordloven § 8, og atplikten bare skal påhvile eieren. Departementet har grunn til å anta at det i praksis vil bli flere eiere som melder inn sine avtaler til kommunen etter forslaget til nye regler, men departementet legger til grunn at dette ikke vil føre til særlig mer administrasjon i kommunen.

11.7 Bestemmelser om tilskudd

En hjemmel for tvangsgrunnlag vil berøre jordbruksforetak som mottar tilskudd som ikke skulle vært utbetalt i første omgang. Flest vedtak om tilbakebetaling er det innenfor ordningen med produksjonstilskudd, som også er den største posten i statsbudsjettets kapittel 1150 (Jordbruksavtalen). I 2015 var det eksempelvis 322 registrerte saker med tilbakebetaling innenfor denne ordningen. Det ble sendt faktura i 39 saker, 273 saker ble motregnet, mens 10 saker ble sendt til inkasso.

12 Merknader til de enkelte bestemmelsene

12.1 Til forpaktningsloven

Til § 1

Forpaktningsloven § 1 tredje ledd foreslås opphevet. Nåværende fjerde ledd blir nytt tredje ledd. Tredje ledd som foreslås opphevet setter som krav at eier og leier skal melde fra til kommunen om leieavtaler som ikke er forpaktning. En tilsvarende regel er foreslått tatt inn i jordloven § 8 andre ledd femte punktum, men slik at meldeplikten retter seg mot eieren, se merknadene til jordloven § 8 og begrunnelsen for forslaget i kapittel 8.6.5.

12.2 Til odelsloven

Til § 2

Det foreslås å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Endringen innebærer at færre eiendommer enn i dag vil kunne odles. Arealgrensen på 500 dekar produktiv skog endres ikke. Forslaget er behandlet i kapittel 4.

12.3 Til jordloven

Til § 8

Enkelte av vilkårene knyttet til driveplikt foreslås opphevet. Forslagene til endringer er nærmere behandlet i kapittel 8.

Første ledd første punktum slår fast at jordbruksareal skal drives. Andre punktum fastsetter at driveplikten gjelder for hele eiertiden. Dette går forutsetningsvis fram av gjeldende lov, men departementet foreslår at det sies uttrykkelig. Se forslag til endring i kapittel 8.6.1 Det er, som før, eieren som har driveplikt. Gjeldende lovs krav om at ny eier innen ett år må ta stilling til om han eller hun vil drive selv eller leie bort jordbruksarealet videreføres i *første ledd tredje punktum*.

Driveplikten skal som tidligere kunne oppfylles ved bortleie av jordbruksarealene, se *andre ledd første punktum*. Eier vil altså fortsatt kunne

velge om han eller hun vil drive selv eller leie bort til andre. Gjeldende lovs krav om at arealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom foreslås opphevet. Begrunnelse for dette er gitt i kapittel 8.6.3.2.

Etter *andre ledd femte punktum* skal kopi av avtalen sendes til kommunen. Regelen viderefører meldeplikten etter forpaktningsloven § 1 tredje ledd, men retter seg bare mot eieren som er den som har driveplikt. Meldeplikten etter den tidligere forpaktningsloven er i tillegg utvidet slik at eieren er forpliktet til å sende kopi av avtalen til kommunen. Se begrunnelsen for dette i kapittel 8.6.5. Hvis eieren ikke oppfyller meldeplikten, kan det etter jordloven § 20 fastsettes et tvangsgebyr for å få eieren til å sende kopi av avtalen til kommunen.

Etter *andre ledd siste punktum* kan en leieavtale som er inngått i strid med andre ledd andre eller tredje punktum ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Henvisningen til andre og tredje punktum er en videreføring av gjeldende § 8 andre ledd siste punktum. Henvisningen i gjeldende lov til fjerde punktum om at avtaler som fører til driftsmessig ufeldige løsninger kan følges opp som brudd på den driveplikten gir imidlertid ikke mening, og er foreslått sløyfet, se kapittel 8.6.1.

Det er ikke foreslått endringer i § 8 *tredje ledd første punktum*. § 8 tredje ledd andre punktum foreslås opphevet. Departementet/kommunen vil dermed ikke lenger ha hjemmel for å inngå avtaler om bortleie av jord når pålegg om bortleie ikke etterlevs. Se begrunnelse for dette i kapittel 8.6.4.

Til § 12

Sjuende ledd oppheves, men innholdet i bestemmelsen er foreslått flyttet til ny § 12 a som lister opp unntakene fra søknadsplikt ved deling. Se ny § 12 a første ledd bokstav b og c. Den nye regelen tilsvarende gjeldende bestemmelse.

Åttende ledd blir nytt sjuende ledd.

Niende ledd oppheves, men hjemmelen for å fastsette forskrift er foreslått flyttet til § 12 a som

inneholder unntakene fra søknadsplikt ved deling. Se ny § 12 a tredje ledd.

Se begrunnelse for endringene i kapittel 6.6.7.

Til § 12 a

Første bokstav a inneholder et unntak fra søknadsplikt for fradeling av tomter. Unntaket gjelder for ubebygde tomter som ikke er over to dekar. Ved vurderingen av hva som anses som en ubebygd tomt viser departementet til hva som er sagt om dette i Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) *Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.* Denne definisjonen skal legges til grunn ved vurderingen av om en tomt er bebygd eller ikke. Formålet med fradelingen må være å bruke tomta til bolig, fritidshus eller naust hvis unntaket skal få anvendelse. Tomt til bolig eller fritidshus skal forstås på samme måte som i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Med «naust» menes bygninger i strandsonen som brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet. Større sjøhus som notbuer, saltebuer og lignende som har sammenheng med mer spesialisert fiske faller utenom. Hvis det ikke er mulig å komme til med båt og ha den liggende i bygningen, er det ikke tale om et naust. Unntaket gjelder for areal som ikke er jordbruksareal. Med begrepet «jordbruksareal» forstås her det samme som i jordloven § 8 om driveplikt og begrepet tilsvarer begrepet «dyrka jord» i jordloven § 9, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5. Dersom det oppstår tvilstilfeller om arealet er «jordbruksareal», for eksempel ved kantsonerealer og gjengroingsarealer, er det de faktiske forholdene som er avgjørende, ikke hvordan arealet er klassifisert i gårdskartet. Se begrunnelse for endringene i kapittel 7.

Første ledd bokstav a andre punktum fastslår at unntaket for søknadsplikt ikke gjelder hvis tomta er dyrkbar jord, med mindre det først er gitt omdisponeringstillatelse etter § 9. Se begrunnelse for endringene i kapittel 7.6.4.1.

Første ledd bokstav b og c er hentet fra tidligere sjuende ledd i jordloven § 12 og bokstav c er justert i tråd med ny plassering. Bestemmelsene er ikke endret. Se begrunnelse for flyttingen i kapittel 6.6.7.

Andre ledd innebærer at samtykke til fradeling av tunet ikke er nødvendig hvis eiendommen blir solgt som tilleggsjord eller -skog til eier av en tilgrensende eiendom. Se begrunnelse for endringen i kapittel 6.

Det er eiendommer som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk som omfattes av delingsbestemmelsen i jordloven § 12. Se jordloven § 12 første punktum.

For å kunne omfattes av unntaket fra delingsbehandling, må hele eiendommen overdras med unntak av tun og bygninger, jf. ordlyden i § 12 a andre ledd som tar utgangspunkt i uttrykket «eigedomen». En landbrukseiendom kan bestå av flere matrikkelenheter, eventuelt av ulike frittliggende teiger eller sameieparter. Uttrykket «eigedomen» omfatter alle disse ulike delene av eiendommen. Eiendommen må overdras til en eier eller eventuelt flere eiere hvis den eies i sameie.

Det som fradeles kan gjelde et tun på ikke over fem dekar og bygninger på dette tunet. I mange tilfeller vil det være lett å fastslå hva som er et tun med bebyggelse. Det sentrale ved tunet er at det dreier seg om en del av eiendommen hvor bolighuset og enkelte driftsbygninger er noenlunde samlet. Bestemmelsen inneholder ikke noe krav om bebyggelsens tilstand. En eiendom uten bolighus omfattes imidlertid ikke av unntaksregelen selv om det står andre bygninger der. Bestemmelsen overlater til kjøper og selger å fastsette hvor de konkrete grensene for hva som holdes tilbake skal gå, men det samlede tunarealet som fradeles kan ikke være mer enn fem dekar.

Eiendommen må overdras som tilleggsjord eller -skog. Uttrykket «overdregen» omfatter alle former for overdragelse.

Uttrykket «tilleggsjord eller -skog» innebærer at erververen må eie produktive landbruksarealer fra før. Det går fram av *andre ledd bokstav b* at unntaket er betinget av at erververen oppfyller driveplikten etter jordloven § 8 på sin eiendom. Forslaget innebærer at erververs eiendom skal være over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. Også eiendommer som oppfyller begge disse vilkårene er omfattet.

Unntaket gjelder ved overdragelse til en som er eier av tilgrensende eiendom. Det innebærer at eiendommene må ha et eller annet felles grensepunkt uten hensyn til om eiendommene ligger samlet eller er fordelt på flere teiger. Det innebærer videre at det ikke er noe krav om at produktive arealer ligger inntil hverandre, for eksempel jordbruksareal mot jordbruksareal eller skog mot skog. Det er heller ikke krav om å påvise en konkret rasjonaliseringsgevinst ved ervervet.

Andre ledd bokstav a fastsetter at eieren bare kan gjøre bruk av unntaket fra delingsbestemmelsen dersom det er inngått en skriftlig avtale mellom den som overdrar eiendommen og den som overtar den om overdragelse. Vilket om skrift-

lighet gjør det mulig for kommunen å føre kontroll med at vilkårene for unntaket er oppfylt.

Andre ledd bokstav b fastsetter at overtageren av eiendommen fra før må eie en eiendom som faller inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Dette innebærer at eiendommen må bestå av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Andre ledd bokstav c fastsetter at der hvor det er flere tun på eiendommen kan bare ett av tunene fradeles uten delingssamtykke. Ønsker selger å fradele flere, må det søkes samtykke.

Andre ledd bokstav d fastsetter at tunet bare kan deles fra uten delingssamtykke hvis det står et bolighus på tunet. Det er ikke knyttet egne vilkår til bolighusets beskaffenhet.

Tredje ledd fastsetter at departementet kan gi forskrift om muligheten for å fradele mindre areal uten godkjenning i forbindelse med grensejustering etter matrikkelloven. Bestemmelsen er hentet fra gjeldende jordlov § 12 niende ledd uten endringer. Det er ikke fastsatt slik forskrift.

Fjerde ledd inneholder en hjemmel for å gi forskrift om hvilke opplysninger eieren plikter å legge fram for kommunen for å dokumentere at delingen er omfattet av unntakene i første ledd bokstav a eller andre ledd.

Til § 18 nytt andre ledd

Endelig vedtak om tilbakebetaling, herunder vedtak om avkorting, er tvangsgrunnlag for utlegg. Der vedtaket er påklaget, innebærer det at klageinstansen må ha fattet vedtak. Forslaget er behandlet i kapittel 9.

Til § 19

I bestemmelsen om kommunens og fylkesmannens tilsynsoppgave er det foreslått en endring som innebærer at tilsynsoppgaven også omfatter unntakene i den nye bestemmelsen i jordloven § 12 a. Forslaget er behandlet i kapittel 6.

Til § 20 første ledd

I bestemmelsen om tvangsgebyr er det foreslått en endring som innebærer at gebyr også kan pålegges for å sikre at reglene i den nye bestemmelsen i jordloven § 12 a blir overholdt. Forslaget er behandlet i kapittel 6.

12.4 Til konsesjonsloven

Til § 4

Første ledd nr. 1 endres slik at naust, på samme måte som bolig og fritidshus, omfattes av unntaket. Med «naust» menes en enkel bygning i strandsonen som brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet. Bygningen skal ikke brukes til bolig eller fritidshus. Videre endres samme bestemmelse slik at fradelte tomter som ikke krever delingstillatelse etter jordloven også omfattes av unntaket. Konsesjonsfriheten er betinget av at tomta blir bebyggt innen fem år, jf. konsesjonsloven § 4 andre ledd. Forslaget er behandlet i kapittel 7.

Første ledd nr. 4 endres slik at arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebyggt eiendom heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Forslaget er behandlet i kapittel 4.

Til § 5

Første ledd nr. 6 fastsetter at den som erverver en tilgrensende eiendom er unntatt fra konsesjonsplikt. Forslaget er behandlet i kapittel 6. For å omfattes av unntaket, må eiendommene i likhet med unntaket fra delingsbestemmelsen i jordloven § 12 a, ha et felles grensepunkt. Det innebærer videre at det ikke er noe krav om at produktive arealer ligger inntil hverandre, for eksempel jordbruksareal mot jordbruksareal og skog mot skog. Det er heller ikke krav om å påvise en konkret rasjonaliseringsgevinst ved ervervet.

Andre ledd endres slik at arealgrensen for lovbestemt boplikt ved erverv av bebyggt eiendom heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Forslaget er behandlet i kapittel 4.

Nytt fjerde ledd nr. 1 fastsetter at konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 6 er betinget av at det foreligger en skriftlig avtale mellom selger og erverver. Vilåret om skriftlighet har sammenheng med kommunens og Kartverkets kontroll med at vilkårene for unntaket er oppfylt. Forslaget er behandlet i kapittel 6.6.3.4.

Nytt fjerde ledd nr. 2 fastsetter at ervervet må gjelde hele eiendommen, eventuelt med unntak av tun på ikke over fem dekar og bebyggt med bolighus. I mange tilfeller vil det være lett å fastslå hva som er et tun med bebyggelse, men det er ikke alltid tilfelle. Det sentrale ved tunet er at det dreier seg om en del av eiendommen hvor bolighuset og enkelte driftsbygninger er noenlunde samlet. Bestemmelsen inneholder ikke noe krav om bebyggelsens tilstand, men forutsetter at eien-

dommen er bebygd med bolighus. Bestemmelsen overlater til kjøper og selger å fastsette hvor de konkrete grensene for hva som holdes tilbake skal gå, men det samlede tunarealet som er unnatt fra ervervet kan ikke være mer enn fem dekar. Forslaget er behandlet i kapittel 6.6.3.2.

Nytt *fjerde ledd nr. 3* fastsetter et vilkår om at erververen må eie eiendom større enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, men også eiendommer som oppfyller begge disse vilkårene er omfattet. Bestemmelsen fastsetter også at erverver må oppfylle driveplikten på den eiendommen vedkommende eier fra før. Forslaget er behandlet i kapittel 6.6.3.2.

Til § 9

Det fastsettes i lovutkastet at *første ledd nr. 1* oppheves. Bestemmelsen om priskontroll flyttes til § 9 a. Endringen i fjerde ledd første punktum er en følge av dette forslaget. Forslaget går fram av kapittel 5.8.

Det følger av § 9 *fjerde ledd første punktum* at det ikke skal foretas priskontroll der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. Hensivningen i andre punktum er justert i forhold til endringene i første ledd.

Til § 9 a

Lovteksten i § 9 a er speilvendt i forhold til dagens regel. Bestemmelsen gjelder priskontroll ved erverv av landbrukseiendom. Forslaget er behandlet i kapittel 5.8.

Første ledd første punktum gjelder bebygd eiendom. Det går fram av bestemmelsen at regelen skal få anvendelse hvis den bebygde eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Regelen må tolkes i lys av den samme avgrensningen som er gjort for konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Rene skogeiendommer faller etter dette utenfor priskontrollen. Det samme gjør eiendommer uten produktive arealer, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter. Eiendommer med jordbruksareal hvor det produktive arealet ikke er fulldyrka eller overflatedyrka jord faller også utenom priskontrollen.

Det går fram av *første ledd andre punktum* at det på samme måte er priskontroll ved erverv av alle ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Rene skogeiendommer faller etter dette utenfor priskontrollen. Som ren skogei-

endom må regnes eiendommer uten jordbruksareal. Eiendommer uten produktive arealer, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter er heller ikke omfattet av priskontroll, jf. at formålet med ervervet må være å bruke eiendommen «til landbruksformål». Eiendommer med jordbruksareal hvor det produktive arealet for eksempel er innmarksbeite omfattes imidlertid av priskontroll.

Priskontroll er bare aktuelt dersom formålet med ervervet er å bruke eiendommen til landbruksformål. Det vil si at erverv til andre formål faller utenfor.

Pris er et moment som det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsvurderingen. Momentet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne et avslag på konsesjon. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan den følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.

Vurderingen av prisen skal som før ta utgangspunkt i om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling innebærer at prisen bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder blant annet mål som å sikre rekrutteringen av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltids plasser i landbruket. Skal de landbrukspolitiske målene nås, er det nødvendig at blant annet prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Hensikten er ikke å fryse fast prisene, jf. blant annet hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.

Det er lagt til grunn i *andre ledd* at departementet ved forskrift kan fastsette at prisvurderingen etter første ledd kan unnlates. Unntaket i forskrift kan fastsettes for erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus, og hvor den avtalte prisen ikke overstiger et fastsatt beløp. Med brukbart bolighus menes at eiendommen må ha en boligbyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan flytte til eiendommen. I den forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. Finnes det ikke slik bebyggelse på eiendommen, skal det

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

foretas priskontroll uavhengig av kjøpesummens størrelse.

Til § 13 tredje ledd nr. 7

Bestemmelsen gir hjemmel for at det kan fastsettes en frist for erververen til å søke konsesjon hvis vilkårene for å erverve konsesjonsfritt etter de nye reglene i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6 ikke er oppfylt. Forslaget er behandlet i kapittel 6.6.7.

12.5 Til ikraftredelses- og overgangsreglene

Til ikrafttredelsesreglene, romertall V nr. 1:

Ikrafttredelse av lovendringene er behandlet i kapittel 10. Ikrafttredelsesspørsmålet er også omtalt i kapittel 11.1.

Bestemmelsen om ikrafttredelse innebærer at loven skal tre i kraft når Kongen bestemmer det, og at endringene kan tre i kraft til forskjellig tid. Lovendringene som foreslås forutsetter etterarbeid. Det må fastsettes endret forskrift om egenerklæring, endrede skjemaer for konsesjonsfrihet, endringer knyttet til tinglysing, og kommunene må gis egnet informasjon om de nye reglene.

Til overgangsreglene, romertall V nr. 2 til 5:

Regel nummer 2 gjelder forslaget om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt og forslaget om å endre omfanget av priskontroll ved erverv av landbrukseieendom. Det går fram av første punktum i forslaget til overgangsregel at i slike tilfeller skal de nye reglene få anvendelse for konsesjonsaker som ikke er endelig avgjort på det tidspunktet endringene trer i kraft. Selv om eiendommen er ervervet før ikrafttredelsen, vil dermed de nye reglene få anvendelse. Har forvaltningen slike søknader til behandling ved ikrafttredelsen, skal

behandlingen avsluttes av eget tiltak, og kommunen skal attestere at ervervet er konsesjonsfritt.

Det er lagt til grunn i regel nr. 2 andre punktum at vedtaket er endelig hvis klage ikke er motatt innen klagefristens utløp, eller hvor klageadgangen etter forvaltningsloven § 28 er brukt og forvaltningen har fattet en avgjørelse i klagesaken.

Regel nummer 3 gjelder forslaget om å heve arealgrensen for lovbestemt boplikt for nær slekt og odelsberettigede. Det går fram av forslaget til bestemmelse at den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd skal gjelde selv om eiendommen er ervervet før ikrafttredelse av endringene. Bestemmelsen innebærer at den lovbestemte boplikten bortfaller for eiendommer under den nye arealgrensen.

Regel nummer 4 utvider forslaget om å endre arealgrensene fra 25 til 35 dekar i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd. Hvor det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 og erververen har fått konsesjon med slikt vilkår fordi han eller hun ikke skulle oppfylle lovbestemt boplikt etter § 5 andre ledd, økes arealgrensen tilsvarende. Bestemmelsen innebærer at boplikten bortfaller selv om den er fastsatt i et konsesjonsvilkår. Den nye arealgrensen får imidlertid ikke betydning for ordinære konsesjonsaker der boplikt er satt som konsesjonsvilkår etter konsesjonsloven § 11.

Regel nummer 5 gjelder forslaget til endring av arealgrensen i odelsloven § 2. 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.

Bestemmelsen bygger på prinsippet i odelsloven § 79 første ledd, og innebærer at dersom det har oppstått en aktuell løsningssituasjon før ny arealgrense trer i kraft, vil gjeldende regler få anvendelse.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

Landbruks- og matdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.).

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

I

I lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning gjøres følgende endringer:

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

II

I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten skal § 2 første ledd lyde:

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.

III

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

§ 8 skal lyde:

§ 8 Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. *Driveplikta 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 oppfyllast ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. *Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen.* Ei leigeavtale som er i strid med *andre eller tredje 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*.

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

Ny § 12 a skal lyde:

§ 12 a Unntak frå søknadsplikt ved deling

Samtykke til deling etter § 12 er ikkje nødvendig a) ved frådeling av ubebygde tomter som ikkje er større enn to dekar, ikkje består av jordbruksareal, og skal nyttast til bustad, fritidshus eller naust. Dersom tomta består av dyrkbar jord, gjeld unntaket berre dersom det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

b) når ein særskild registrert del av ein eigedom vert seld på tvangssal.

c) dersom det i samband med eit offentleg jordskifte er nødvendig å dela ein eigedom. Dette gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3–7.

Samtykke til deling er heller ikkje nødvendig ved frådeling av eit tun ikkje over fem dekar og bygningar på tunet dersom resten av eigedomen vert overdregen som tilleggsjord eller -skog til eigaren av tilgrensande eigedom og:

a) det ligg føre ei skriftleg avtale mellom den som overdreg og den som overtek tilleggsjord eller -skog

b) overtakaren av eigedomen eig eigedom med meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og oppfyller driveplikta etter § 8 på eigedomen sin

c) delinga berre gjeld eitt tun på eigedomen

d) 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 bokstav a) eller andre ledd.

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

§ 18 nytt andre 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.

§ 19 skal lyde:

§ 19 *Tilsyn*

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8 til 12 a vert haldne.

§ 20 første ledd skal lyde:

For å sikre at føresegnene i §§ 8 til 12 a vert haldne, eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

IV

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom 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 *jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova*.

§ 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 ektefelles 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.*

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 er betinget av at

1. *det foreligger en skriftlig avtale mellom overdrager og erverver,*
2. *at ervervet gjelder hele eiendommen, eventuelt med unntak av tun på ikke over 5 dekar og bebygd med bolighus,*
3. *erververen eier eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og oppfyller driveplikten etter jordlova § 8 på eiendommen sin.*

§ 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 og andre punktum skal lyde: Første ledd *nr. 3 og § 9 a* gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre

Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.
(konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

Ny § 9 a skal lyde:

§ 9 a (*priskontroll ved erverv av landbrukseiendom*)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebyggd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebyggd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

§ 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 ikke er oppfylt.*

V

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.
2. Endringene i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, § 9 og § 9 a 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 når klageadgangen etter forvaltningsloven § 28 er brukt, og forvaltningen har truffet en avgjørelse i klagesaken.
3. Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter konsesjonsloven § 5 slik den lød før loven her trådte i kraft, får den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd anvendelse, selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.
4. 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.
5. Endringen i odelslova § 2 får ikke virkning for tilfeller der det etter tidligere regler har oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før loven her tar til å gjelde.

Bestilling av publikasjoner

Offentlige institusjoner:

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon

Internett: www.publikasjoner.dep.no

E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no

Telefon: 22 24 00 00

Privat sektor:

Internett: www.fagbokforlaget.no/offpub

E-post: offpub@fagbokforlaget.no

Telefon: 55 38 66 00

Publikasjonene er også tilgjengelige på

www.regjeringen.no

Trykk: 07 PrintMedia AS – 04/2017

