

Konsesjonsloven i endring

Undersøkelse om konsekvenser av 2017-endringene i konsesjonsloven

Rapport nr. 4/2023 – rettet versjon
24.03.2023





Rapport: Konesjonsloven i endring

Avdeling: Ressurs og areal

Dato: 24.03.2023

Ansvarlig: Aud-Ingrid Krefting

Bidragstere: Maja Sandvik Schartum og Chris Drange Roksvåg

Rapport-nr.: 4/2023 – rettet versjon

Forsidebilde: Arkivfoto Landbruksdirektoratet

Innhold

Innhold	2
Sammendrag.....	3
1 Bakgrunn for rapporten	4
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Kort om konsesjonsloven og begrepsbruk.....	4
2 Metode	7
2.1 Bakgrunn for undersøkelsen.....	7
2.2 Hva har vi spurt om	7
2.3 Hva tallene ikke viser	7
3 Lovendringene	10
3.1 Innledning.....	10
3.2 Konsesjonspliktige eiendommer og lovbestemt boplikt	10
3.3 Heving av arealgrensene	11
3.4 Endring av virkeområdet for priskontrollen og heving av arealgrensen	12
4 Analyse og funn	14
4.1 Konsekvenser av heving av arealgrensene.....	14
4.2 Konsekvenser av endring i arealgrensen og virkeområdet for priskontrollen	29

Vedlegg 1: Bestilling til SSB

Sammendrag

Rapport 4/2023 datert 24. mars 2023 «Konsesjonsloven i endring» ble opprinnelig publisert 13. januar 2023. I etterkant ble det oppdaget at det forelå feil i deler av det bestilte tallgrunnlaget. Rapporten måtte derfor rettes. Rettingene knytter seg utelukkende til figurer og omtaler som omhandler rene skogeiendommer fra 4.2.2 og utover, samt sammendraget. Figur 25 er uforandret.

Landbruks- og matdepartementet ga i tildelingsbrevet for 2022 Landbruksdirektoratet i oppdrag å undersøke mulige konsekvenser av endringene i konsesjonsloven i 2017. Endringene vurderes å ha medført konsekvenser for omsetning av eiendommer. Fra 2016 til 2021 har antallet bebygde eiendommer med konsesjonsplikt blitt redusert med åtte prosent. Antallet konsesjonssaker, både bebygde og ubebygde eiendommer, er likevel relativt stabilt med omtrent 2500 saker i året.

Bebygde eiendommer som ble unntatt konsesjonsplikt ved lovendringene, har økt i omsetning etter 2017. Det samme gjelder bebygde eiendommer som fortsatt er underlagt konsesjonsplikt. Bebygde eiendommer som før lovendringene var underlagt priskontroll, har økt i omsetning etter 2017. Det samme gjelder for øvrig bebygde eiendommer som fortsatt er underlagt priskontroll.

Omsetningen av rene skogeiendommer totalt har gått noe ned etter lovendringene i 2017, mens omsetningen av rene ubebygde skogeiendommer har økt etter lovendringene. For bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog har det vært en stor omsetningsvekst etter lovendringene for de eiendommene som ble unntatt priskontroll. Det samme gjelder bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og som fortsatt er underlagt priskontroll.

Den gjennomsnittlige størrelsen produktivt skogareal på eiendommer med skog har økt i årene etter lovendringene.

1 Bakgrunn for rapporten

1.1 Bakgrunn

I tildelingsbrevet for 2022 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) fikk Landbruksdirektoratet i oppdrag å undersøke mulige konsekvenser av endringene i konsesjonsloven i 2017.

Oppdraget hadde denne ordlyden: «Landbruksdirektoratet skal undersøke og synliggjøre eventuelle konsekvenser av arealendringen i konsesjonsloven fra 2017. Direktoratet skal også se nærmere på eventuelle konsekvenser av unntak for priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, herunder hvor mange konsesjons- og delingssaker som kan relateres til endringen i konsesjonsloven fra 2017 og endringer i pris på erverv av skogeiendommer.»

1.2 Kort om konsesjonsloven og begrepsbruk

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) gjelder ved alle former for erverv av fast eiendom. Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet ellers. Konsesjon er en tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom. De fleste eiendomserverv er likevel konsesjonsfrie ved at det er gjort unntak fra konsesjonsplikten i konsesjonsloven.

Det er gitt unntak fra konsesjonsplikten ved erverv av fast eiendom på to ulike grunnlag. Etter konsesjonsloven § 4 er det gitt unntak for konsesjonsplikt som følge av eiendommens størrelse. Etter konsesjonsloven § 5 er det gitt unntak for konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling.

I konsesjonsloven brukes det en del begreper som har ulikt innhold avhengig av hvor i loven de står:

Bebygd eiendom er unntatt konsesjonsplikt på grunn av eiendommens størrelse etter § 4 nr. 4. *Med bebygd eiendom her menes eiendommer som har bebyggelse som ikke står til nedfalls.*

Unntak fra konsesjonsplikt på vilkår om lovbestemt boplikt gjelder for bebygd eiendom der 35 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller 500 dekar er produktiv skog. *Med bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.*

Priskontroll: Ved erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål. Priskontrollen skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. *Som brukbart bolighus regnes et hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.*

Rene skogeiendommer: Eiendom, bebygd eller ubebygd, bestående av produktiv skog og ev. annet areal som ikke er jordbruksareal.

Unntak fra konsesjonsplikt på grunn av eiendommens størrelse eller reguleringsstatus

Hvilke eiendommer som er unntatt konsesjonsplikt på grunn av størrelse eller reguleringsstatus følger av konsesjonsloven § 4. Erverv som er unntatt konsesjonsplikt på grunn av eiendommens størrelse må bekreftes at er konsesjonsfrie. Dette gjøres ved at erverver fyller ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet. Konsesjonsloven § 4 nr. 1-3 gjelder ubebygde eiendommer. Blant annet er tomter på under 2 dekar unntatt konsesjonsplikt, og det samme gjelder tomter som er ferdig regulert til bebyggelse og anlegg. Også andre ubebygde arealer som ligger i et område regulert til annet enn landbruksformål, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg, er konsesjonsfrie. Konsesjonsloven § 4 nr. 4 gjelder bebygde eiendommer. Med «bebygd» menes eiendom som har bebyggelse. Grensen går der bebyggelsen står til nedfalls eller er rivningsklar. Erverv av bebygd eiendom er unntatt konsesjonsbehandling dersom eiendommen enten har mindre enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller hvis den har et totalareal på under 100 dekar.

Unntak fra konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling

Erverv av fast eiendom er unntatt konsesjonsplikt dersom erverver er i nær slekt med overdrager, har odelsrett til eiendommen, eller hvis det er stat eller kommune som erverver eiendommen. Unntak fra konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling må bekreftes at er konsesjonsfrie når eiendommen erverves. Dette gjøres som beskrevet over, gjennom å fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet. For erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jordareal overstiger 35 dekar, eller der eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er ervervet bare konsesjonsfritt for nær slekt eller odelsberettiget dersom vedkommende bosetter seg på eiendommen innen ett år fra overdragelse og bor der selv i fem år. Dette kalles lovbestemt boplikt. Boplikten oppstår bare når eiendommen tidligere har vært i bruk som helårsbolig.

Konsesjonspliktig erverv	Unntatt konsesjonsplikt pga. størrelse eller reguleringsstatus jf. § 4	Unntatt konsesjonsplikt pga. erververs stilling
Bebygd eiendom på 102 dekar	Bebygd eiendom på 98 dekar	Bebygd eiendom på 102 dekar
Ubebygd eiendom på 20 dekar som ligger i LNFR-område	Ubebygd eiendom på 20 dekar som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg	Ubebygd eiendom på 20 dekar som ligger i LNFR-område
Bebygd eiendom på 90 dekar med 36 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord	Bebygd eiendom på 90 dekar med 34 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord	Bebygd eiendom på 90 dekar med 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (<i>På vilkår om boplikt for nær familie eller odelsberettiget</i>)

Tabell 1 Eksempler på erverv som er konsesjonspliktige og konsesjonsfrie.

Behandling av søknad om konsesjon

Dersom et erverv er konsesjonspliktig, må konsesjonsmyndigheten (kommunen) med utgangspunkt i søknad om konsesjon vurdere hvorvidt det bør gis konsesjon. Hvilke momenter det skal legges vekt på i vurderingen følger av konsesjonsloven § 1, og også § 9 dersom formålet med ervervet er landbruk. I konsesjonsvurderingen for visse erverv skal det også tas hensyn til om den avtalte kjøpesummen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, såkalt priskontroll, jf. § 9 a. Konsesjonsmyndigheten kan gi konsesjon på eller uten vilkår. Et vanlig vilkår å stille er vilkår om boplikt. Kommunen må vurdere om det er påkrevet å stille vilkår om boplikt ved behandling av konsesjonssøknaden.

2 Metode

2.1 Bakgrunn for undersøkelsen

For å undersøke konsekvensene av lovendringene har vi tatt utgangspunkt i hva som ble skissert som mulige konsekvenser i forarbeidene til lovendringene i 2017, Prop. 92 L. (2016-2017).

Statistisk sentralbyrå (SSB) har på oppdrag fra direktoratet hentet ut statistikk som kan si noe om konsekvensene av lovendringene. Bestillingen til SSB følger som vedlegg til denne rapporten. Kildene for statistikken er data fra elektronisk skjøte fra Kartverket, og fra Landbruksregisteret. Det er denne statistikken som ligger til grunn for rapporten.

Periode for sammenligning

Som følge av at lovendringene i konsesjonsloven trådte i kraft henholdsvis 1. juli og 1. september 2017, vil tall fra året 2017 være upresise som grunnlag for sammenligning av tallmateriale før og etter lovendringene. Vi har derfor valgt å sammenligne årene 2013 til 2016 og 2018 til 2021, altså fireårsperiodene før og etter lovendringene. Når vi skriver perioden 2013 til 2016, mener vi fra og med 2013 til og med 2016. Tilsvarende for 2018 til 2021.

2.2 Hva har vi spurt om

Vi har bedt SSB se på omsetningsstatistikk for eiendommer som var underlagt konsesjonsplikt i perioden 2013 til 2016, og bedt dem se på omsetning av samme gruppe av eiendommer etter at de ble unntatt konsesjonsplikt, i perioden 2018 til 2021. I flere tilfeller har vi også bedt om statistikk for eiendommer i kategorier som har vært underlagt konsesjonsplikt i både 2013 til 2016 og 2018 til 2021, for å få et sammenligningsgrunnlag.

Vi har videre sett på antall eiendommer av en viss kategori, for eksempel antall rene skogeiendommer før og etter lovendringene, gjennomsnittlig jord- og skogareal i drift, samt statistikk for avvirking og foryngelse på nasjonalt nivå.

2.3 Hva tallene ikke viser

I en statistisk analyse er det en del faktorer som gjør at man ikke får innhentet presise tall. Slike analyser har også en del begrensinger. I det følgende redegjør vi for disse.

Kort tid siden lovendringene

Vi har som nevnt tatt utgangspunkt i en fireårsperiode på hver sin side av lovendringene, for å kunne ta høyde for svingninger fra år til år i antall saker. Likevel må fire år sies å være kort tid med tanke på å måle konsekvensene av lovendringer som gjelder omsetning av fast eiendom. Omsetning av fast eiendom er langsiktige disposisjoner som gjerne planlegges flere år før overdragelsen gjennomføres. Det kan derfor være vanskelig å si noe om det er lovendringene som er årsaken til eventuelle funn eller om det er andre faktorer som har vært årsak en til overdragelse. Andre faktorer kan for eksempel være planlagt generasjonsskifte eller nedlegging av drift, endringer i livssituasjon m.m.

Effekten av konsesjonsplikt og priskontroll isolert sett

Det er begrenset hva tallene kan si om effekten av konsesjonsloven som juridisk virkemiddel for å oppnå landbrukspolitiske målsetninger. Formålet med konsesjonsloven er 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. Ved å se på om omsetningen øker eller holder seg stabil i perioden etter lovendringene sammenlignet med tidligere, vil man kunne spore antall omsetninger: Det er imidlertid ikke mulig å si noe sikkert om en økning eller nedgang i omsetning skyldes lovendringene alene. Særlig med hensyn til at omsetning av fast eiendom er langsiktige disposisjoner som gjerne planlegges i lengre tid i forbindelse med et generasjonsskifte eller lignende. Dermed kan en viss variasjon fra år til år i omsatte eiendommer være tilfeldig.

Det samme forbeholdet må tas når man ser på statistikk for pris, herunder å måle effekten av priskontrollen. Formålet med priskontrollen er å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling av eiendommer som erverves til landbruksformål. Når man ser på statistikk over omsatte eiendommer og kjøpesummen på disse, er det vanskelig å si noe om effekten av priskontrollen isolert sett. For det første er det ikke slik at eiendommer innenfor samme arealkategori nødvendigvis er sammenlignbare, idet blant annet standarden på bolighus og annen bygningsmasse kan variere. Samtidig har boligprisene hatt en jevn stigning i de senere årene, noe som også får innvirkning på eiendommer som er underlagt priskontroll.

Når det gjelder aktivitet i skogbruket er det også her vanskelig å isolert si noe om hva endringene i konsesjonsloven har hatt å si. Vi har heller ikke tall for avvirking for eiendommene som har blitt omsatt. Vi har likevel valgt å ta med statistikk på avvirking og foryngelse på nasjonalt nivå, da det sier noe om generelle utviklingstrekk for skogbruket som også har innvirkning på omsetning av rene skogeiendommer.

Antall delingssaker som resulterte i ubebygde rene skogeiendommer

Fra 2019, altså to år etter lovendringene, har det i KOSTRA blitt spurt om hvor mange delingssaker etter jordloven § 12 kommunen behandler hvor resultatet av fradelingen er at det oppstår en ubebygd ren skogeiendom. Slike fradelinger kan si noe om det skjer tilpasninger til regelverket om priskontroll. Ettersom man ikke vet om hvor mange slike saker som forekom før 2019, er det likevel vanskelig å si noe om denne sakstypen er et nytt fenomen etter lovendringene, eller om det også var slike saker tidligere.

Utviklingen av nedre beløpsgrense for priskontroll ved erverv av bebygde konsesjonspliktige eiendommer

Det er fastsatt en nedre beløpsgrense for når konsesjonsmyndighetene skal ta vurdere prisen ved erverv av bebygde eiendommer. Denne grensen har fulgt av tidligere rundskriv til konsesjonsloven, og fremgår nå av forskrift om konsesjonsfrihet mv. (FOR-2003-12-08-1434) § 6a.

21. juni 2004: M-4/2004 satte grensen til kr 750 000,-.

17. februar 2010: M-1/2010 satte grensen til kr 1 500 000,-.

21. november 2012: M-2/2012 satte grensen til kr 2 500 000,-.

23. februar 2016: M-2/2016 satte grensen til kr 3 500 000,-. (F.o.m. 1. september 2017 er beløpsgrensen tatt inn i forskrift om konsesjonsfrihet).

I undersøkelsen har vi tatt utgangspunkt i den någjeldende beløpsgrensen på 3,5 millioner kroner der eiendommen er bebygd med et brukbart bolighus, slik beløpsgrensen har vært siden 2016. Dermed vil ikke statistikken som gjelder prisutvikling følge beløpsgrensen, da grensen for priskontrollen i perioden 2013 til 2016 var 2,5 millioner kroner. Dette er gjort av hensyn til innhenting av statistikk og fremstilling. Det ville vært komplisert, både ved innhenting og fremstilling, dersom vi skulle hensyntatt endringen av beløpsgrensen. Der vi har sett på omsetning av eiendommer over og under beløpsgrensen, har vi derfor bare benyttet oss av grensen på 3,5 millioner kroner.

Pris på omsatte eiendommer

I utgangspunktet hadde vi bedt SSB om å få statistikk i flere intervaller av prisgrupper for omsatte eiendommer. Imidlertid har det vist seg å være såpass få omsatte eiendommer at det blir for få innen hver kategori til å presentere på en hensiktsmessig måte. Derfor har vi valgt å gruppere eiendommene i inn i to kategorier – over og under grensen for priskontroll på 3,5 millioner kroner.

Brukbart bolighus

Prisvurdering etter konsesjonsloven § 9 a skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Når vi har sett på erverv av konsesjonspliktige eiendommer over grensen for priskontroll, har vi ikke kunnet skille ut hvilke bebygde eiendommer som har et brukbart bolighus og hvilke som ikke har dette. Dette betyr at det ikke nødvendigvis vil være priskontroll på alle eiendommer som inngår i tallgrunnlaget, ettersom man bare ser hvilke eiendommer som er bebygd med bolighus. Tallene viser ikke dette.

Unntak for konsesjonsplikt

Konsesjonsloven angir to grunnlag for unntak for konsesjonsplikt. Konsesjonsloven § 4 angir når det er gitt unntak på grunn av eiendommens størrelse, mens § 5 gjelder unntak fra konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling. Endringene i 2017 hevet konsesjonsgrensene for unntak fra konsesjonsplikt etter § 4 nr. 4, og § 5 annet ledd. Tallene som gjelder antall omsatte eiendommer gjelder eiendommer over konsesjonsgrensene. Dermed viser ikke tallene hvilke av disse som er unntatt konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling.

Omsetningsårsak og formål med ervervet

Opplysningene som oppgis i elektronisk skjøte gjør det mulig å skille på hva som er årsaken til at eiendommen er omsatt, herunder fritt salg, gave, ekspropriasjon, tvangsauksjon, uskifte, skifteoppgjør, opphør av samboerskap eller annet. Videre er det også mulig å sortere på formålet med ervervet, herunder om eiendommen er ervervet med tanke på landbruksformål, boligformål, fritidsformål etc. Det er imidlertid ikke mulig å skille ut hvilke eiendommer som er ervervet med formål tilleggsjord, dvs. at erververen eier landbrukseiendom fra før og erverver en eiendom for å legge den til sin eksisterende driftsenhet. Antageligvis er en viss andel av ervervene til landbruksformål slike erverv, men det er altså ikke mulig å skille ut disse.

3 Lovendringene

3.1 Innledning

Lov om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) trådte i kraft 1. juli 2017 og medførte endringer i blant annet i konsesjonsloven (LOV-2003-11-28-98). Endringene førte blant annet til at arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom ble hevet fra 25 dekar til 35 dekar overflatedyrka eller fulldyrka jord. Tilsvarende ble arealgrensen for hvilke eiendommer som kan erverves konsesjonsfritt på vilkår om lovbestemt boplikt hevet fra 25 til 35 dekar, samt tilsvarende endring for odlingsjord i odelsloven.

Samtidig ble arealgrensen for når det skal foretas priskontroll hevet fra 25 til 35 dekar for bebygde eiendommer. Priskontrollen ble for øvrig fjernet for alle rene skogeiendommer.

3.2 Konsesjonspliktige eiendommer og lovbestemt boplikt

Endringene i konsesjonsloven i 2017 førte til at færre eiendommer ble underlagt konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Dette som følge av arealgrensene i lovens § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd ble hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Eiendommer som ligger innenfor det nevnte arealintervallet kunne etter lovendringen overdras konsesjonsfritt og/eller uten krav om lovbestemt boplikt.

Lovendringen førte til at færre eiendommer ble konsesjonspliktige, se tabell 2. De førte også til at færre eiendommer ble underlagt lovbestemt boplikt, se tabell 3.

Konsesjonspliktige eiendommer jf. konsesjonsloven § 4 nr. 4 per 2015		
Antall bebygde eiendommer, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 25 dekar.	Antall bebygde eiendommer, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 35 dekar.	Reduksjon i antall og prosent
129 100	125 400	3700 (3 prosent)

Tabell 2 Antall bebygde eiendommer underlagt konsesjonsplikt per 2015. Kilde: SSB

Eiendommer med lovbestemt boplikt jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd per 2015		
Bebygd eiendom med bolighus, hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.	Bebygd eiendom med bolighus, hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.	Reduksjon i antall og prosent
82 500	70 200	12 300 (15 prosent)

Tabell 3 Antall bebygde eiendommer med lovbestemt boplikt per 2015. Kilde: SSB

3.3 Heving av arealgrensene

Konsesjonspliktige eiendommer før 2017	Konsesjonspliktige eiendommer etter 2017
Bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 25 dekar	Bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 35 dekar
Eiendommer med lovbestemt boplikt før 2017	Eiendommer med lovbestemt boplikt etter 2017
Bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig	Bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig

Tabell 4 Arealgrenser for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt før og etter 2017.

3.3.1 Antatte konsekvenser ved heving av arealgrensen i konsesjonsloven

I forarbeidene til endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv., Prop.92 L (2016-2017), har departementet drøftet antatte konsekvenser av lovendringene i kapittel 4.6 og 5.6 i proposisjonen. Disse gjengis i korte trekk under.

Færre eiendommer blir konsesjonspliktige, liten innvirkning på jordbruksareal i drift

Ved at konsesjonsgrensene ble hevet fra 25 til 35 dekar ville færre eiendommer være konsesjonspliktige å erverve. Det var antatt at det ville være visse regionale forskjeller. Samtidig utgjør eiendommene i kategorien 25 til 35 dekar en forholdsvis liten del av arealet fulldyrka og overflatedyrka jord på landsbasis. Det ble antatt at endringen neppe ville ha noen direkte betydning for det totale arealet som drives. Det vises blant annet til at ca. 3 700 eiendommer etter lovendringen ikke ville være konsesjonspliktig. I 2015 var jordbruksarealet bortleid på 73 prosent av disse eiendommene, mens det på 12 prosent av eiendommene ikke var registrert aktivitet.

Eiendommene blir ervervet til andre formål og av andre erververe

Endringen medførte videre at eiendommene i kategorien 25 til 35 dekar kunne erverves til fritids- eller boligformål uten konsesjonsplikt. Dette ville også medføre at flere eiendommer kunne bli ervervet av selskaper med begrenset ansvar.

Bedre samsvar mellom eier- og bruksstruktur

Det ble antatt at en friere omsetning kunne bidra til mindre leiejord, og at dette ikke ville begrense tilgangen på tilleggsjord som enkelte høringsinstanser hevdet på grunnlag av at eiendommene ikke lenger ville være underlagt priskontroll. Det ble vist til at jordbruksarealet på mange av eiendommene var bortleid, og at endringen ikke ville medføre at leiejordandelen øker.

Redusert byråkrati

Det ble lagt til grunn at endringen ville medføre en viss besparelse for det offentlige, fordi man ville få færre konsesjonssaker til behandling. Det ble ikke anslått hvor store besparelser endringen ville medføre, ettersom man ikke visste hvor mange og hvilke typer eiendommer som faktisk ville bli omsatt i fremtiden. Dessuten ville det være lokale variasjoner i omsetningen, da

enkelte fylker hadde mange landbrukseiendommer av denne størrelsen mens i andre fylker er det få.

3.4 Endring av virkeområdet for priskontrollen og heving av arealgrensen

Priskontroll før 2017		Priskontroll etter 2017
Bebygde eiendommer	Bebygd eiendom med brukbart bolighus, hvor kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner og hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.	Bebygd eiendom med brukbart bolighus, hvor kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner, og hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 35 dekar.
Ubebygde eiendommer	Eiendommer med skog, innmarksbeite, fulldyrka jord eller overflatedyrka jord.	Eiendommer med innmarksbeite, fulldyrka jord eller overflatedyrka jord.

Tabell 5 Hvilke eiendommer som er underlagt priskontroll før og etter 2017.

Endringene i konsesjonsloven innebar også at færre konsesjonspliktige erverv ble omfattet av priskontroll. Priskontrollen ble lagt i en egen bestemmelse i konsesjonsloven § 9 a. For bebygde eiendommer ble innslagspunktet for priskontroll hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Tidligere arealgrense på 500 dekar produktiv skog for bebygde eiendommer ble fjernet. Erverv av ubebygde og bebygde rene skogeiendommer ble også unntatt fra priskontrollen.

Gjennom Stortingets behandling av Prop. 124 L (2013-2014) ble regjeringen bedt å komme tilbake med et forslag om unntak fra priskontroll ved erverv av skog. Bakgrunnen for vedtaket var et ønske om å bedre rammebetingelsene for skognæringen, ved å gjøre skogeiendommer lettere omsettelige.

I Prop. 92 L (2016-2017) kapittel 5.6 går det frem at formålet med priskontrollen er å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- 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.

Samtidig må behovet å ivareta en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling veies opp mot ulempene kontrollen kan medføre. Offentlig kontroll med pris innskrenker eiernes valgmuligheter i forbindelse med salg. Eier kan ikke selge til den pris hen vil, og kjøper kan heller ikke betale en høyere pris uavhengig av om kjøper selv er villig til å betale en høyere pris. Kontrollen utgjør dessuten et usikkerhetsmoment i forholdet mellom kjøper og selger, og det tar tid og krever ressurser å gjennomføre den. Priskontroll kan på denne måten sies å hindre et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer, og kunne medvirke til at en del eiere vegrer seg for å selge. Med dette ville dagens eiendoms- og bruksstruktur, med mange små enheter, bli opprettholdt. Spesielt for en konkurranseutsatt næring som skogbruket kunne ulempene ved priskontrollen være større enn fordelene med den.

3.4.1 Antatte konsekvenser ved heving av arealgrensen for priskontrollen

Som følge av at grensen for konsesjonspliktig erverv og lovbestemt boplikt økte, ble grensen for priskontroll endret tilsvarende. Arealgrensen følger i dag av konsesjonsloven § 9 a.

Formålet med priskontrollen er å ivareta en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer. Ved at priskontrollen ikke lenger gjelder for eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, vil eiendommer innenfor denne kategorien kunne omsettes på det frie markedet. Antakelsen var at omsetningen av slike eiendommer ville øke, og at kjøpesummen også ville øke, fordi man kan oppnå en høyere pris ved salg.

3.4.2 Antatte konsekvenser ved endring av virkeområdet for priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer

Tilbudet øker dersom prisen øker

Det ble antatt at lovendringene ville føre til økt omsetning av rene skogeiendommer. Dette ble begrunnet med at opphevelse av priskontrollen kunne gjøre det mulig å selge eiendommene til en høyere pris, slik at tilbudet øker.

Større skogeiendommer

Det ble videre antatt at lovendringene ville føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur, med større skogeiendommer. I prop. 124 L (2013-2014) ble det vist til at omsetningen hadde økt for eiendommer som lå under konsesjonsgrensene, mens eiendommene som lå over konsesjonsgrensene ikke hadde hatt samme økning. Det antas at den samme tendensen også ville gjelde for skogeiendommer dersom loven ble endret.

Det ble antatt at økt utbud av skogarealer kunne føre til at flere eiendommer omsettes som selvstendige enheter, men at dette også kunne føre til at det ble enklere å få kjøpt skog som kunne legges til en eksisterende skogeiendom. Dette siste ville i så fall føre til at skogeiendommene over tid kunne bli større enn de er i dag. Det ble videre fremhevet at skog som omsettes kunne bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet.

Høyere avvirking og økt ungsogpleie

Det ble videre vist til at det er en sammenheng mellom skogeiendommens størrelse og avvirking, hvor avvirkingen var høyere på de store eiendommene enn de små. Økt omsetning av skog kunne dermed også føre til økt avvirking og ungsogpleie. Derfor mente departementet at det var grunnlag for å tilrettelegge for endringer i eier- og bruksstrukturen i skogen.

4 Analyse og funn

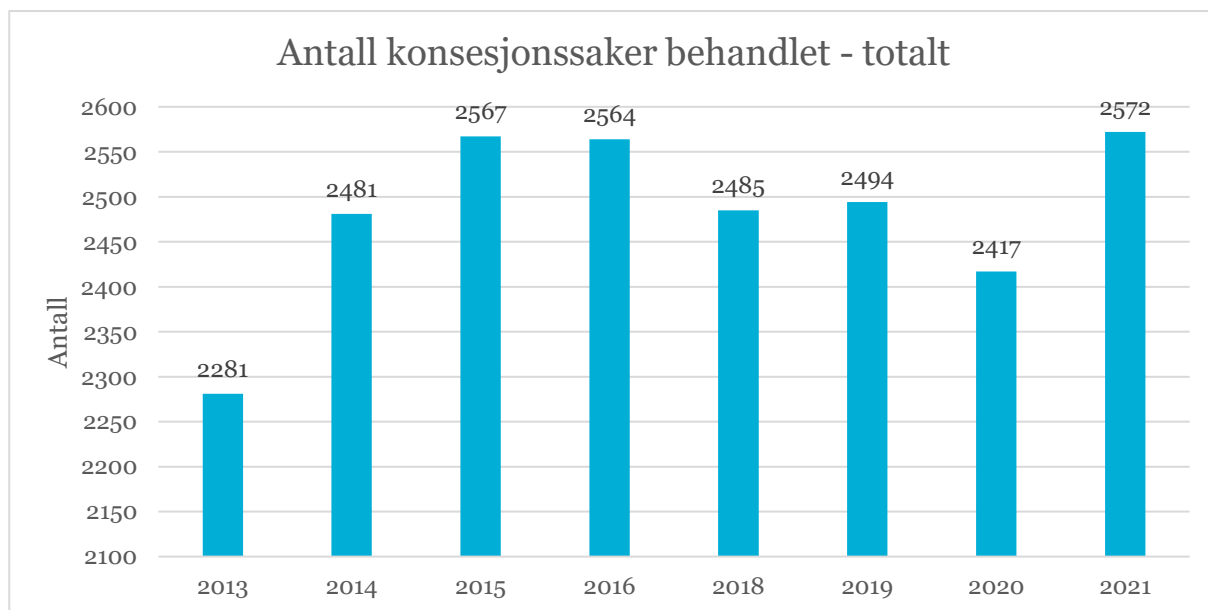
4.1 Konsekvenser av heving av arealgrensene

I dette kapitlet ser vi på statistikk som gjelder bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og eiendommer med mellom 35 og 45 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord i tidsperioden 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Den første gruppen har blitt berørt av lovendringen, den andre ikke. Her presenterer og kommenterer vi funn fortløpende.

I kapittel 4.1.8 oppsummerer vi funnene og sammenligner disse med de antatte konsekvensene av lovendringene som ble presentert i kapittel 3.3.1.

4.1.1 Antall konsesjonssaker behandlet

I proposisjonen ble det antatt at antall konsesjonssaker ville minke noe, men at dette var vanskelig å forutse ettersom man ikke visste hva slags type eiendommer som ville bli omsatt i fremtiden. Som figuren nedenfor viser, holder antallet konsesjonssaker seg relativt stabilt dersom man sammenligner fireårsperiodene før og etter 2017. Lovendringene har dermed ikke ført til redusert arbeidsbelastning for forvaltningen i form av færre konsesjonssaker til behandling.



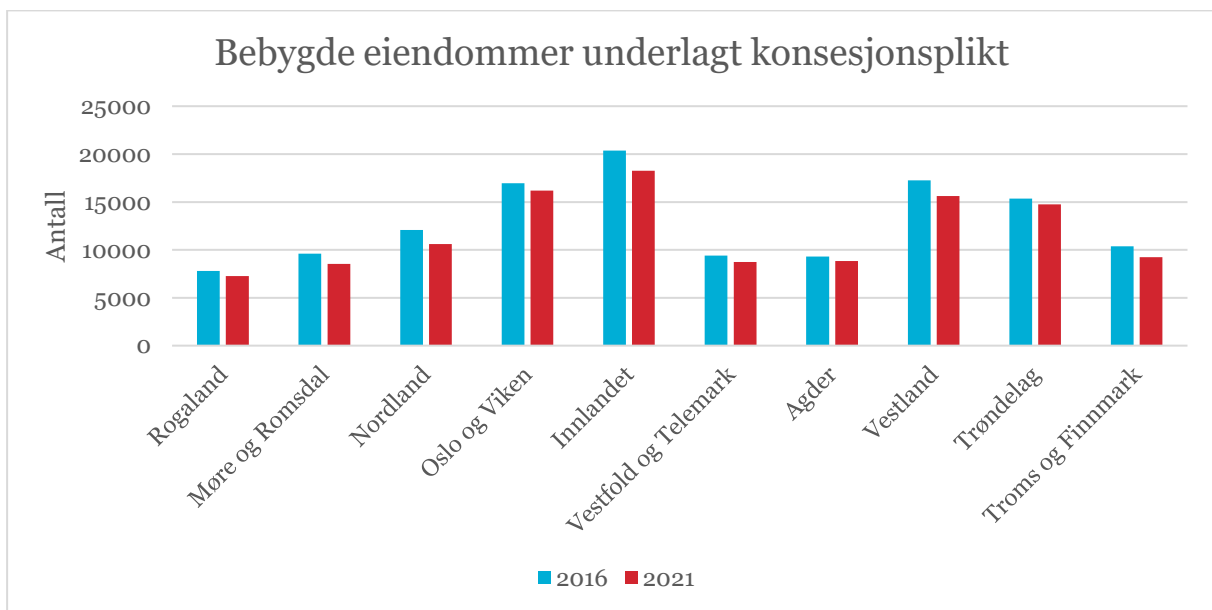
Figur 1 Antall konsesjonssaker behandlet i Norge. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

4.1.2 Antall konsesjonspliktige bebygde eiendommer

Før endringen av konsesjonsloven 1. september 2017 var en bebygd eiendom med mer enn 25 dekar jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) konsesjonspliktig å erverve. Etter lovendringen er det konsesjonsplikt for bebygd eiendom med mer enn 35 dekar jordbruksareal. Både før og etter lovendringen har det vært konsesjonsplikt for bebygd eiendom med et samlet areal over 100 dekar.

I 2016 var det 128 466 konsesjonspliktige bebygde eiendommer i Norge, og i 2021 var antallet sunket til 118 038. Dette er en nedgang på 8,1 prosent. Minst nedgang er det i Trøndelag med 3,9 prosent, og størst nedgang er det i Nordland med 12,1 prosent. Dette er i henhold til hva som ble antatt i proposisjonen med tanke på antall eiendommer underlagt konsesjonsplikt.

I figur 2 fremkommer en fylkesvis fordeling av konsesjonspliktige bebygde eiendommer før og etter lovendringene.



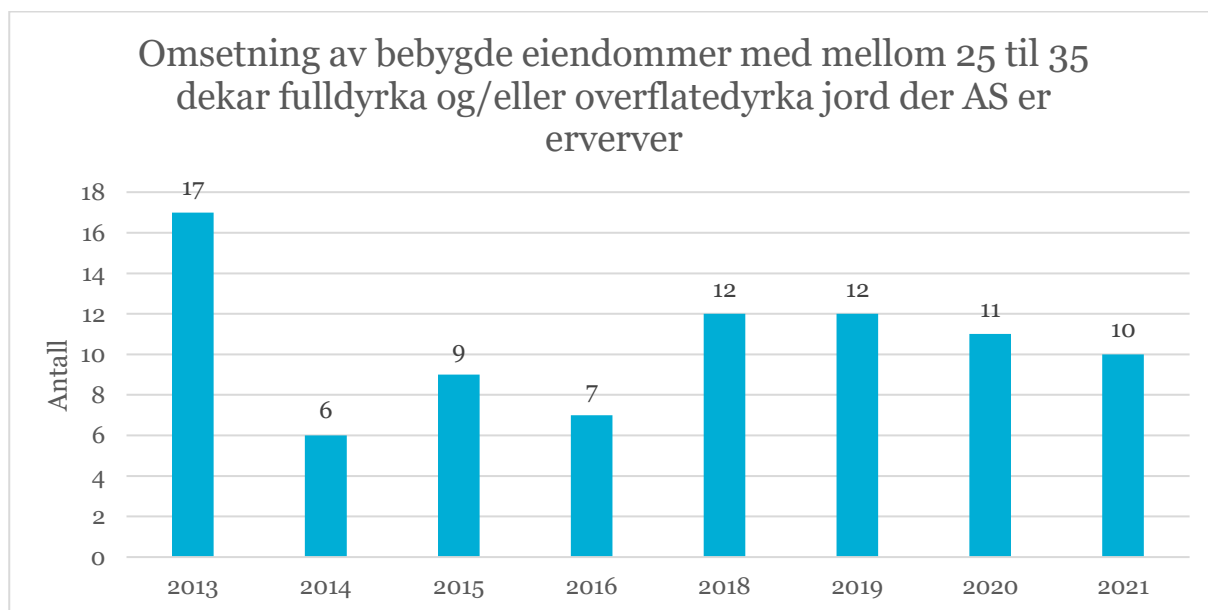
Figur 2 Antall bebygde eiendommer i Norge som var underlagt konsesjonsplikt, dvs. bebygde eiendommer som har mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og eller et totalareal på 100 dekar, i 2016, sammenlignet med bebygde eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller et totalareal på 100 dekar i 2021, fordelt på fylke. Kilde: SSB

4.1.3 Omsetning av bebygde eiendommer med mellom 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til AS

I proposisjonen ble det antatt at flere av eiendommene som kom under grensen for konsesjonsplikt ville bli ervervet av selskaper med begrenset ansvar. Derfor har vi sett på omsetningen av slike eiendommer til AS før og etter lovendringen, både for eiendommer over og under konsesjonsgrensen.

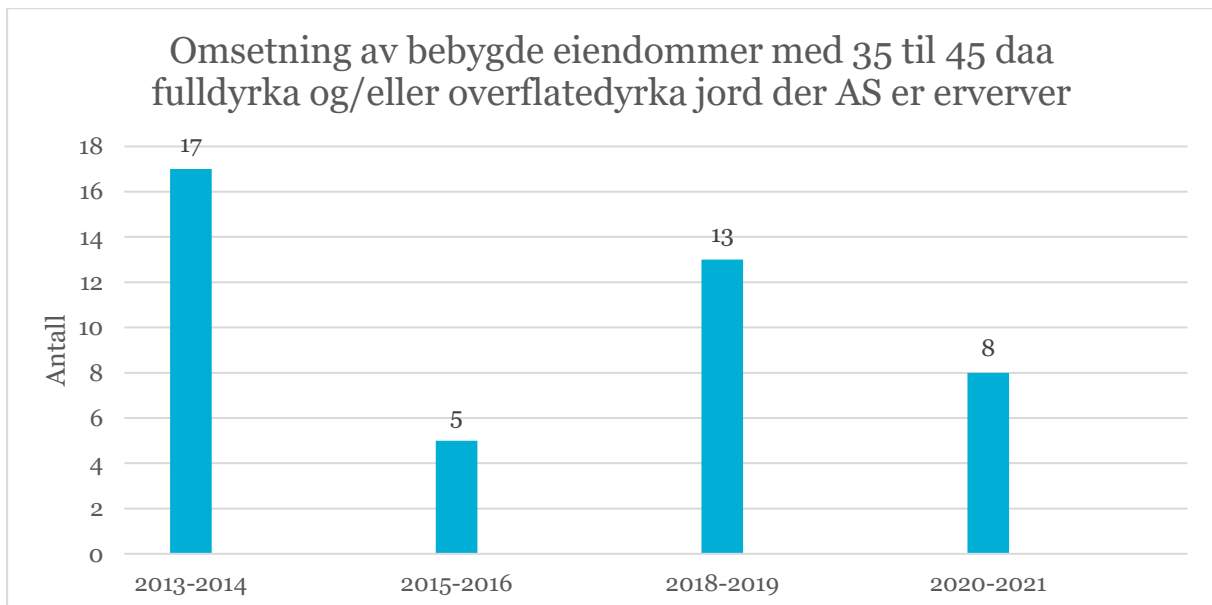
Vi har undersøkt hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord som er ervervet av et selskap med begrenset ansvar (AS). Før 1. september 2017 var omsetning av slike eiendommer underlagt konsesjonsplikt. Vi har sammenlignet omsetningstallene for disse eiendommene med omsetningstall for bebygde eiendom med mellom 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, som fortsatt er underlagt konsesjonsplikt.

I perioden 2013 til 2016 ervervet AS 39 bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og i perioden 2018 til 2021 ervervet AS 45 slike eiendommer. Dette medfører en omsetningsøkning av slike eiendommer til AS på 15,4 prosent, når man sammenligner periodene.



Figur 3 Omsetning av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der AS er erverver. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ervervet AS 22 bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og i perioden 2018 til 2021 ervervet AS 21 slike eiendommer. Dette medfører en omsetningsnedgang av slike eiendommer til AS på 4,5 prosent, når man sammenligner periodene.



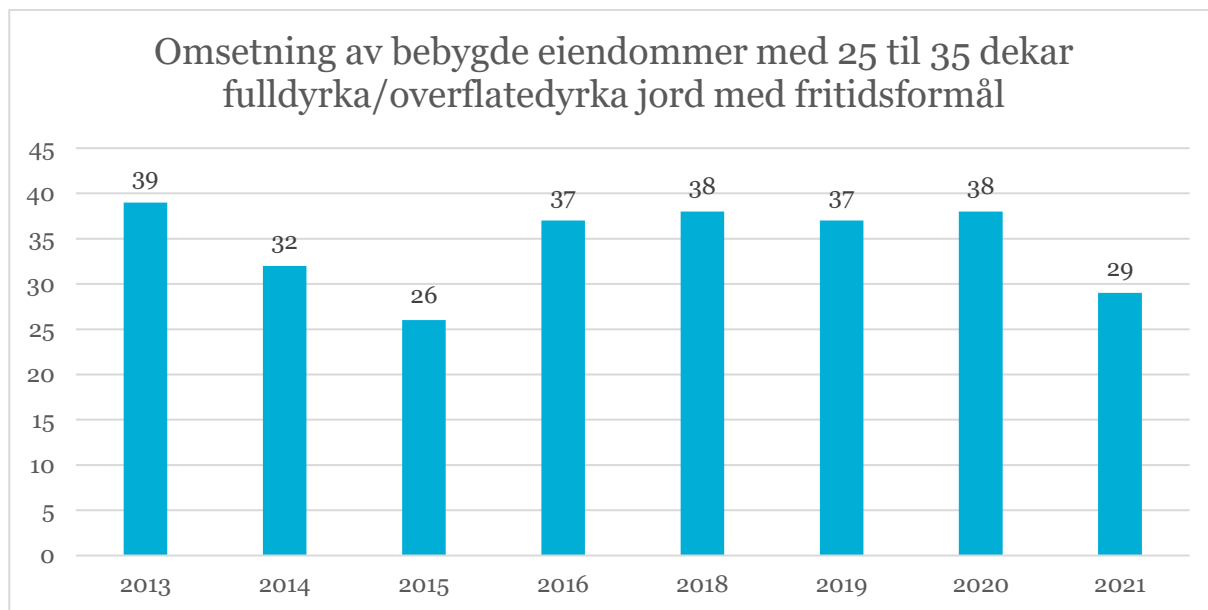
Figur 4 Omsetning av bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der AS er erverver. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Når man sammenligner tallene i figur 3 og 4 ser vi at det ikke har vært den samme omsetningsøkningen i salg av eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til AS, som det har vært for salg av eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til AS etter lovendringen i 2017. Flere eiendommer som ble unntatt konsesjonsplikt i 2017 har blitt ervervet av AS-er, slik som antatt i proposisjonen.

4.1.4 Omsetning av bebygde eiendommer mellom 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til fritidsformål

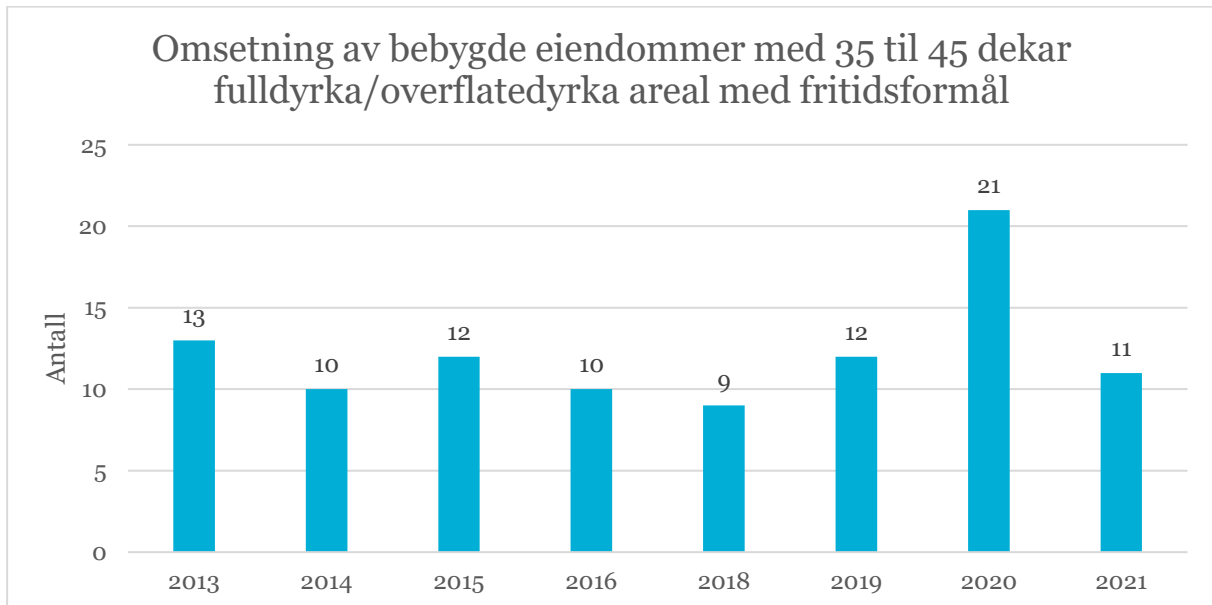
I proposisjonen ble det antatt at flere av eiendommene som kom under grensen for konsesjonsplikt ville bli ervervet til fritidsformål. Derfor har vi sett på omsetningen av slike eiendommer til fritidsformål før og etter lovendringene, både for eiendommer over og under konsesjonsgrensen, og sammenlignet disse.

I perioden 2013 til 2016 ble 134 eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med fritidsformål, og i perioden 2018 til 2021 var det 142. Det medfører en omsetningsøkning på 4,5 prosent, når man sammenligner periodene.



Figur 5 Omsetning av bebygde eiendommer med 25 – 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver har oppgitt fritidsformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

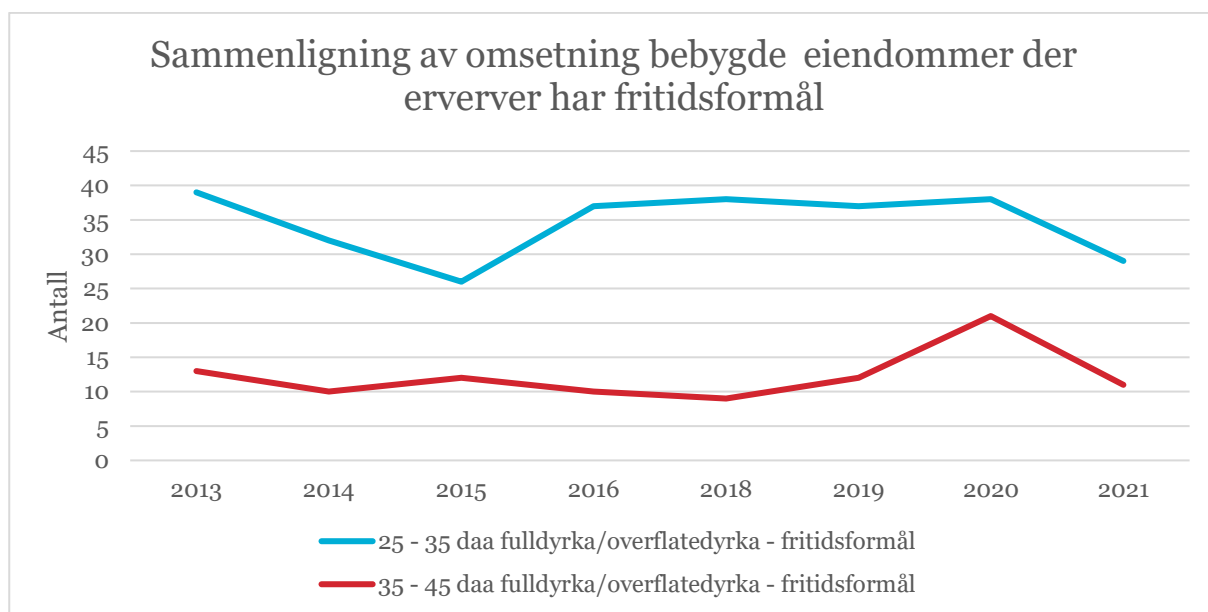
I perioden 2013 til 2016 ble totalt 45 eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord ervervet med fritidsformål, og i perioden 2018 til 2021 var det tilsvarende antallet 53. Det medfører en omsetningsøkning på 18 prosent i tiden etter lovendringen.



Figur 6 Omsetning av bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver har oppgitt fritidsformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Sammenligning av eiendommer omsatt til fritidsformål

Av figur 7 ser vi at omsetningen av bebygde eiendommer som ble ervervet til fritidsformål økte i perioden 2018 til 2021, sammenlignet med perioden 2013 til 2016. For eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 6 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. For eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 18 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. Eiendommene som har vært underlagt konsesjon i hele perioden 2013-2021 har dermed hatt en større omsetningsvekst enn eiendommer som fra 2017 ble unntatt fra konsesjonsplikt.



Figur 7 Sammenligning av omsetning av bebygde eiendommer der erverver hadde fritidsformål, fordelt på eiendommer med 25 til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og eiendommer med 35 til 45 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

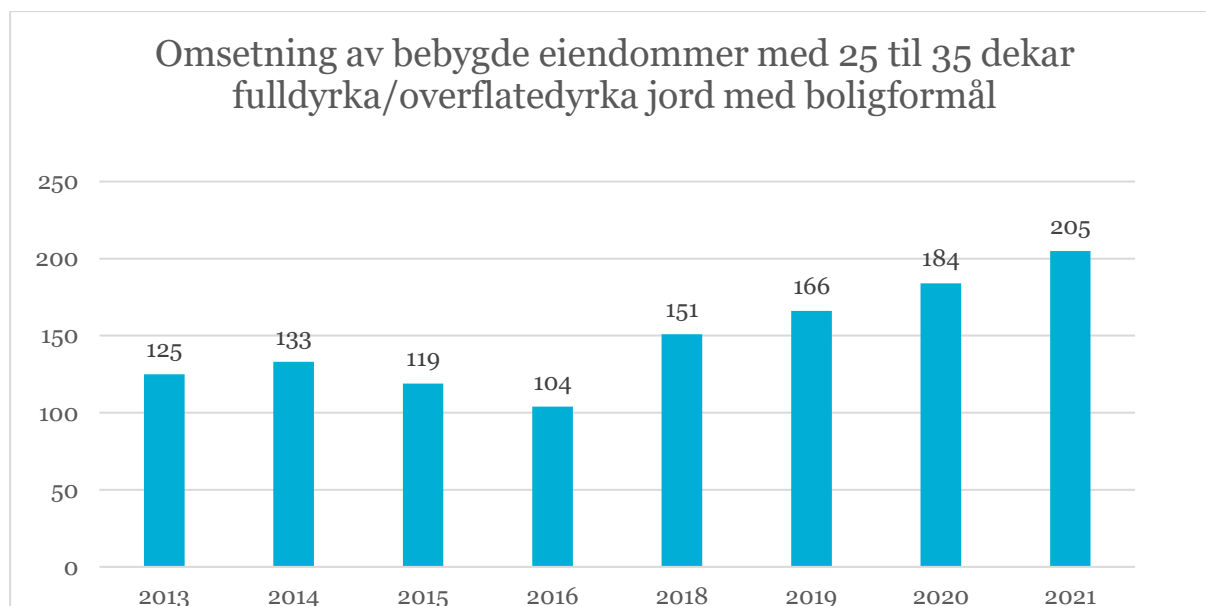
Omsetningen av bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ved fritt salg har mindre nedgang enn omsetningen av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ved fritt salg, dersom man sammenligner fireårsperiodene før og etter lovendringen i 2017. Nedgangen for eiendommene med 35 til 45 dekar var på 20 prosent ved fritt salg, mens det for eiendommene med 25 til 35 dekar var en nedgang på 46,4 prosent.

4.1.5 Omsetning av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til boligformål

I proposisjonen ble det antatt at flere av eiendommene som kom under grensen for konsesjonsplikt ville bli ervervet til boligformål. Derfor har vi sett på omsetningen av slike eiendommer til boligformål før og etter lovendringen, både for eiendommer over og under konsesjonsgrensen, og sammenlignet disse. Vi har også sett på omsetningsårsak for disse eiendommene, det vil si om de er omsatt som følge av fritt salg, ved gave eller arv osv.

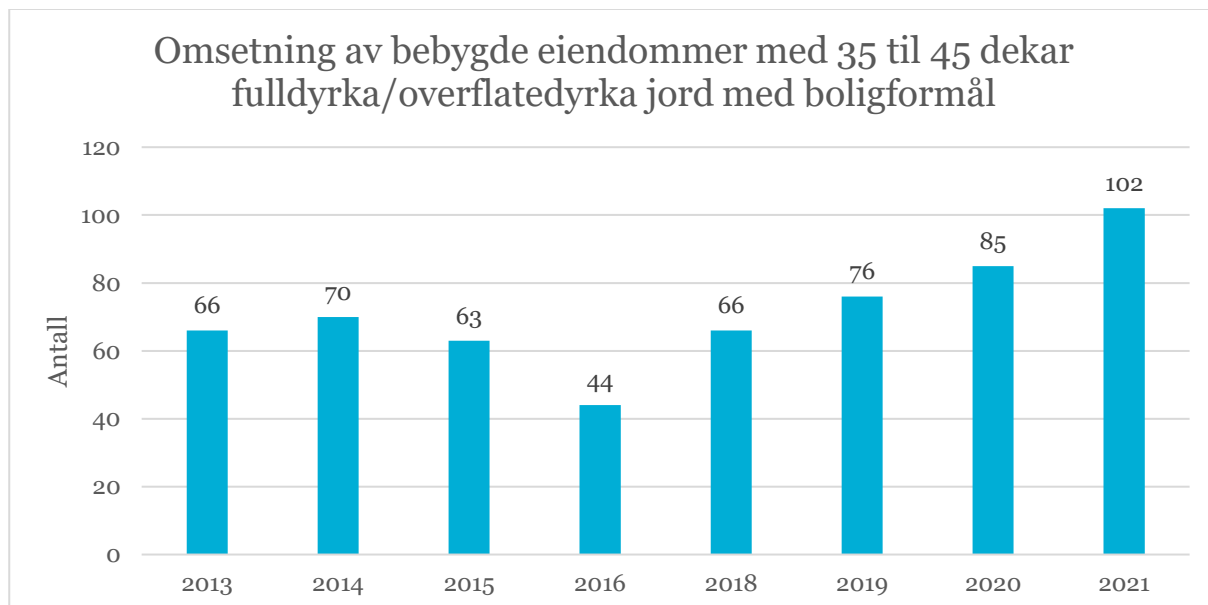
I perioden 2013 til 2016 ble 481 eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål, og i perioden 2018 til 2021 var det 706 slike erverv. Det medfører en omsetningsøkning på 46,8 prosent, når man sammenligner fireårsperiodene.

I perioden 2013 til 2016 ble 217 eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål omsatt ved fritt salg. I perioden 2018 til 2021 var det 427 slike eiendommer som ble ervervet med boligformål omsatt ved fritt salg. Dette medfører en omsetningsøkning ved fritt salg på 96,8 prosent på denne typen eiendommer, når man sammenligner fireårsperiodene.



Figur 8 Omsatte bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver har oppgitt boligformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ble 243 eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål, og i perioden 2018 til 2021 var det 329 eiendommer. Det medfører en omsetningsøkning på 35,4 prosent på denne typen eiendom, når man sammenligner periodene.

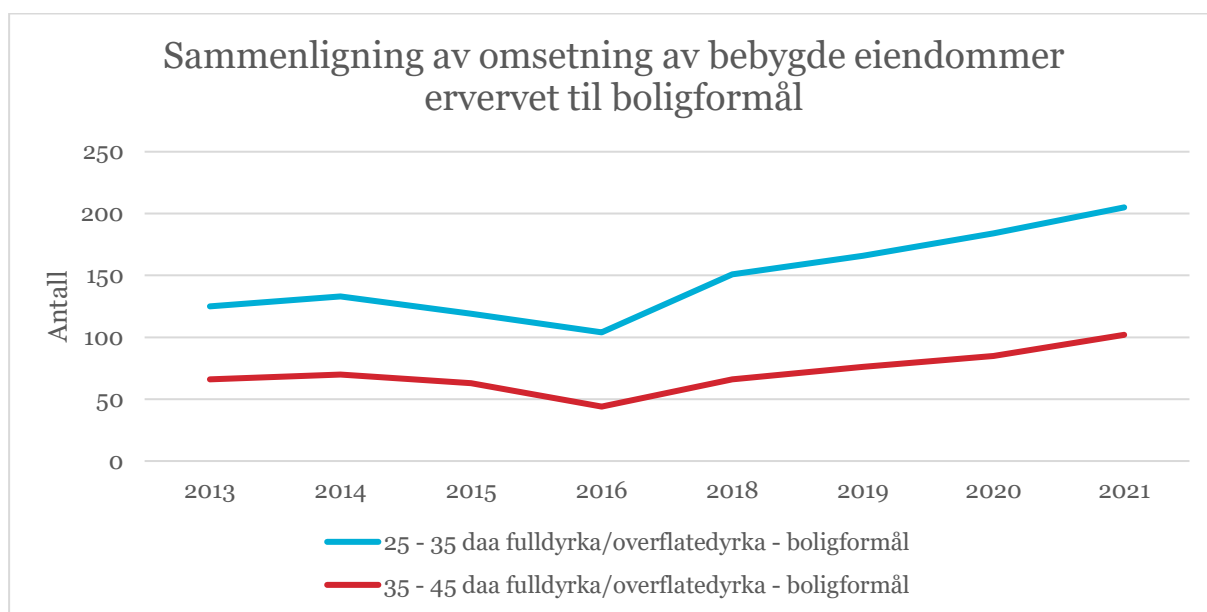


Figur 9 Omsatte bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der ervervet har oppgitt boligformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ble 131 eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål og omsatt ved fritt salg. I perioden 2018 til 2021 var det 180 slike eiendommer som ble ervervet med boligformål og omsatt ved fritt salg. Det medfører en omsetningsøkning ved fritt salg på 37,4 prosent, når man sammenligner fireårsperiodene.

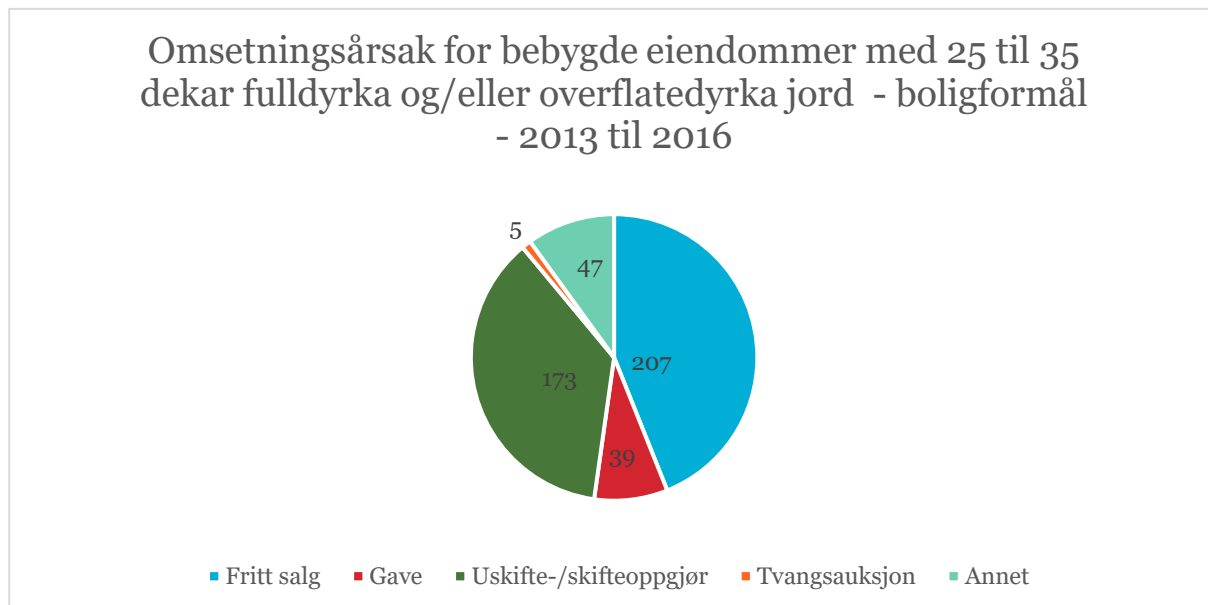
Sammenligning av omsetning av bebygde eiendommer ervervet til boligformål

Av figur 10 nedenfor ser vi at omsetningen av bebygde eiendommer til boligformål har økt i perioden 2018 til 2021. For eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 47 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. For eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 35 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. Eiendommene som ble unntatt konsesjonsplikt i 2017 har hatt en større omsetningsvekst enn eiendommene som fortsatt er underlagt konsesjonsplikt.

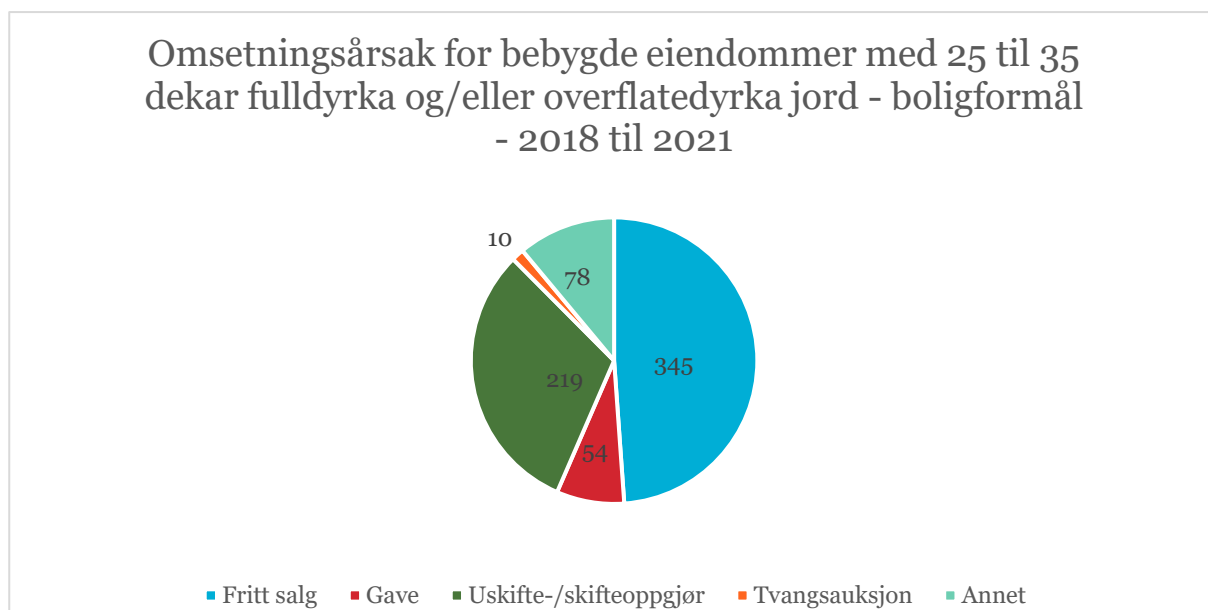


Figur 10 Sammenligning av omsatte bebygde eiendommer der erverver hadde boligformål, fordelt på eiendommer med 25 til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og eiendommer med 35 til 45 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Vi har sett på årsaken for omsetningen av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord som ble ervervet til boligformål. Vi har undersøkt fireårsperiodene før og etter lovendringen. Ved å se på andelen eiendommer i fritt salg kan man få et inntrykk av om slike eiendommer har blitt mer omsettelige.

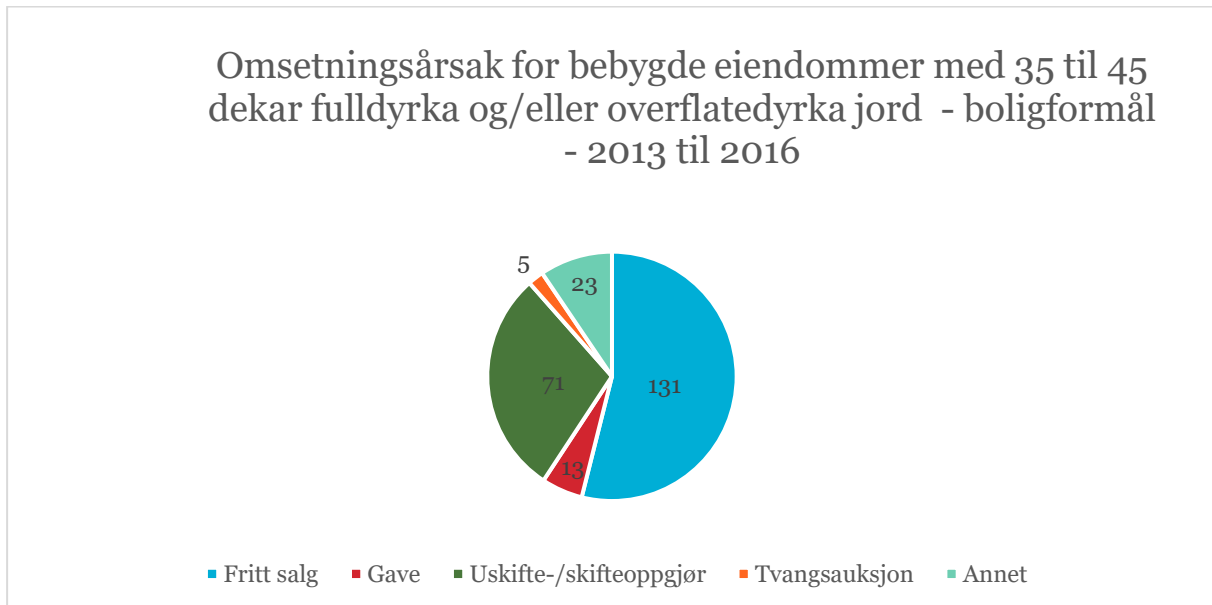


Figur 11 Omsatte eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2013 til 2016. Totalt 471 eiendommer. Kilde: SSB

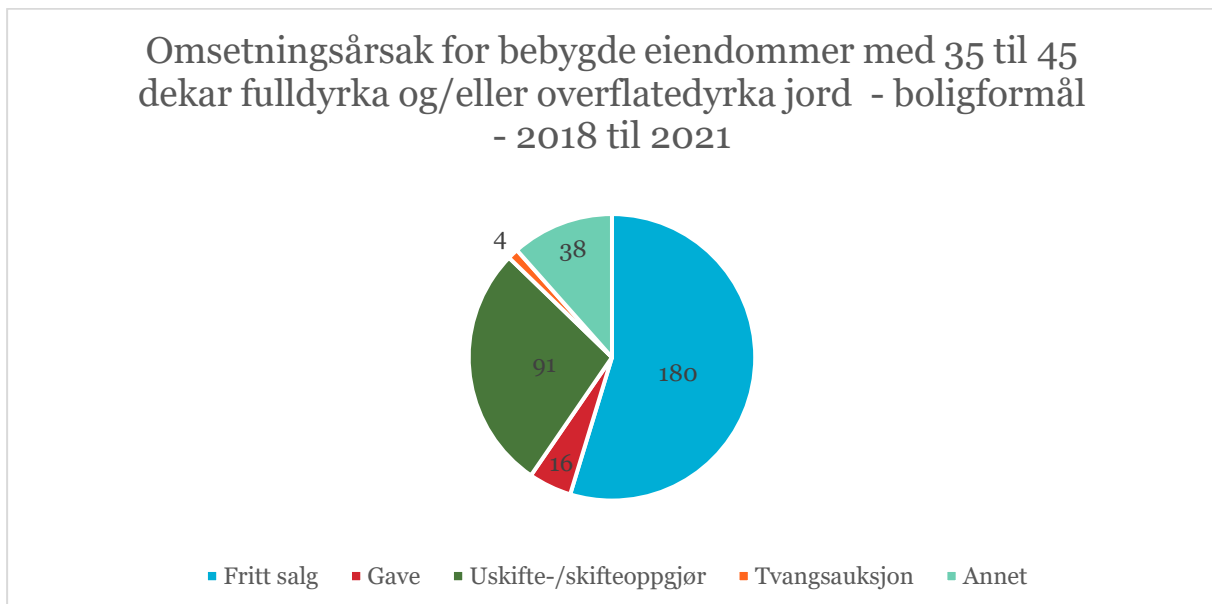


Figur 12 Omsatte eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2018 til 2021. Totalt 706 eiendommer. Kilde: SSB

Vi har undersøkt hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord der erverver har oppgitt boligformål som grunnlag for ervervet. Vi har også undersøkt årsaken til omsetningen. Disse eiendommene har vært underlagt konsesjonsplikt både før og etter lovendringene i 2017. Vi har undersøkt fireårsperiodene før og etter lovendringen i 2017, selv om disse eiendommene ikke har blitt påvirket av endringene i 2017.



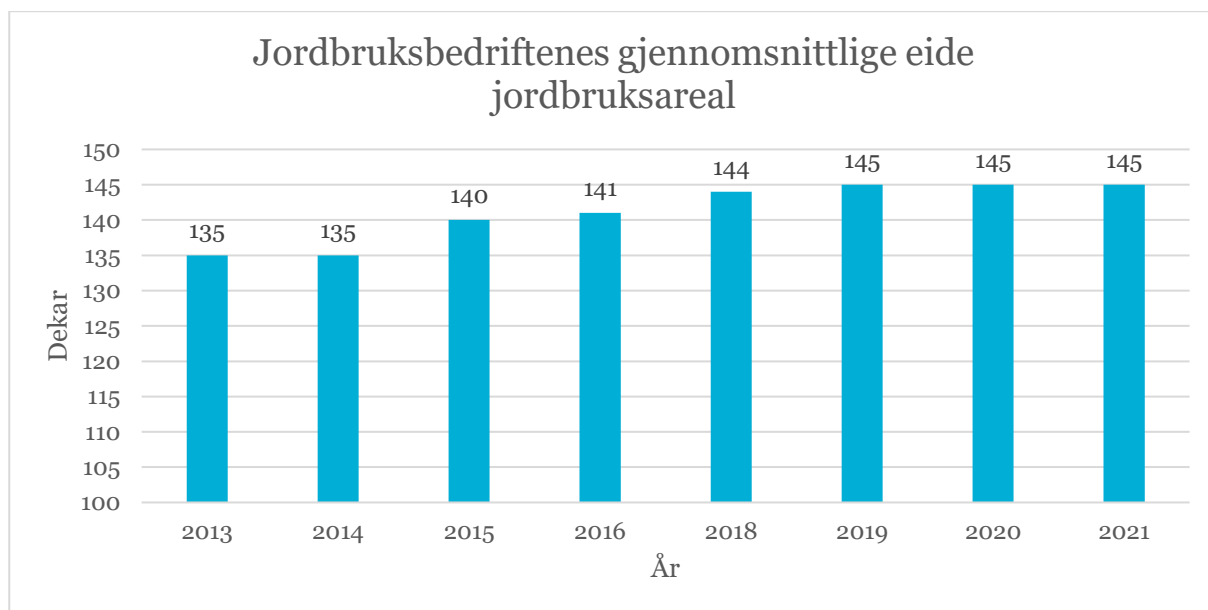
Figur 13 Omsatte eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2013 til 2016. Totalt 243 eiendommer. Kilde: SSB



Figur 14 Omsatte eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2018 til 2021. Totalt 329 eiendommer. Kilde: SSB

4.1.6 Jordbruksbedriftenes jordbruksareal

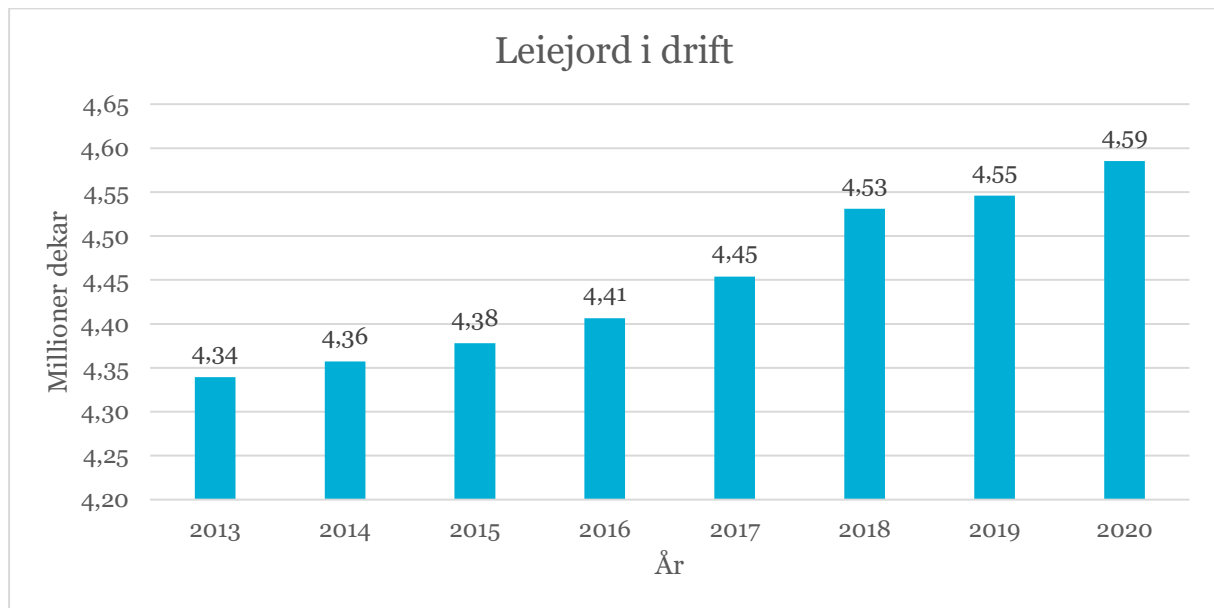
I proposisjonen ble det antatt at lovendringene ikke ville medføre at andelen eid jordbruksareal per jordbruksbedrift gikk ned.



Figur 15 Gjennomsnittlig dekar eid jordbruksareal per jordbruksbedrift i Norge. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Gjennomsnittlig eid jordbruksareal (fulldyrka og overflatedyrka jord og innmarksbeite) per jordbruksbedrift i Norge har økt noe fra perioden 2013 til 2016 til perioden 2018 til 2021. Økningen er på 3,6 prosent. Antakelsen om at lovendringene ikke ville føre til at andelen eid jordbruksareal per jordbruksbedrift ville minke ser dermed ut til å bli bekreftet. Som nevnt i kapittel 2 viser ikke tallene om hvor mange eiendommer som er ervervet med formål som tilleggsjord.

4.1.7 Leiejord i drift



Figur 16 Antall dekar jordbruksareal i drift som er leiejord i Norge. For perioden 2013 til 2020. Kilde: SSB

I 2013 var 44 prosent av alt jordbruksareal i drift leiejord. I 2017 var 45 prosent av alt jordbruksareal i drift leiejord. I 2020 var 47 prosent av alt jordbruksareal i drift leiejord. Dette innebærer at andelen leiejord har økt i åtteårsperioden. Økningen har fortsatt også i årene etter at konsesjonsloven ble endret. Tilsvarende tall for året 2021 er ikke publisert ennå.

4.1.8 Oppsummering og kort analyse

Samtidig som vi ser at det blir færre eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt, og at flere eiendommer blir ervervet til fritids- og boligformål, øker gjennomsnittlig antall dekar eid areal i drift per jordbruksbedrift med 4 dekar fra 2016 til 2021. Som tallene i proposisjonen fra 2015 viste, var jordbruksarealet på en betydelig andel av eiendommene med mellom 25 og 35 dekar bortleid. Mye kan tyde på at eiendommene som har blitt ervervet til bolig- eller fritidsformål fortsatt blir bortleid til aktive bønder etter at de ble omsatt. Driveplikten er nok en av faktorene som bidrar til at jorda på disse eiendommene fortsatt drives tross av at eiendommene ikke blir ervervet til landbruksformål.

Ettersom det ikke er mulig å se hvilken andel av eiendommene som ble ervervet med formål tilleggsjord, kan det vanskelig sies noe om de nå konsesjonsfrie eiendommene har blitt ervervet for å øke andelen eid areal hos aktive jordbruksbedrifter.

Antallet konsesjonssaker har holdt seg stabilt, på tross av at færre eiendommer nå er underlagt konsesjonsplikt. Antall konsesjonssaker per år vil avhenge av hvilke typer eiendommer som blir lagt ut for salg. Det kan derfor være svingninger fra år til år avhengig av hvor mange eiendommer over eller under konsesjonsgrensen som omsettes. Lovendringene medførte at omtrent 12 prosent færre eiendommer ble underlagt lovbestemt boplikt. Oppfølging av bopliktssaker innebærer en ikke ubetydelig arbeidsmengde for kommunene. Tallene viser dermed ikke reduksjonen i antall bopliktssaker kommunene må følge opp.

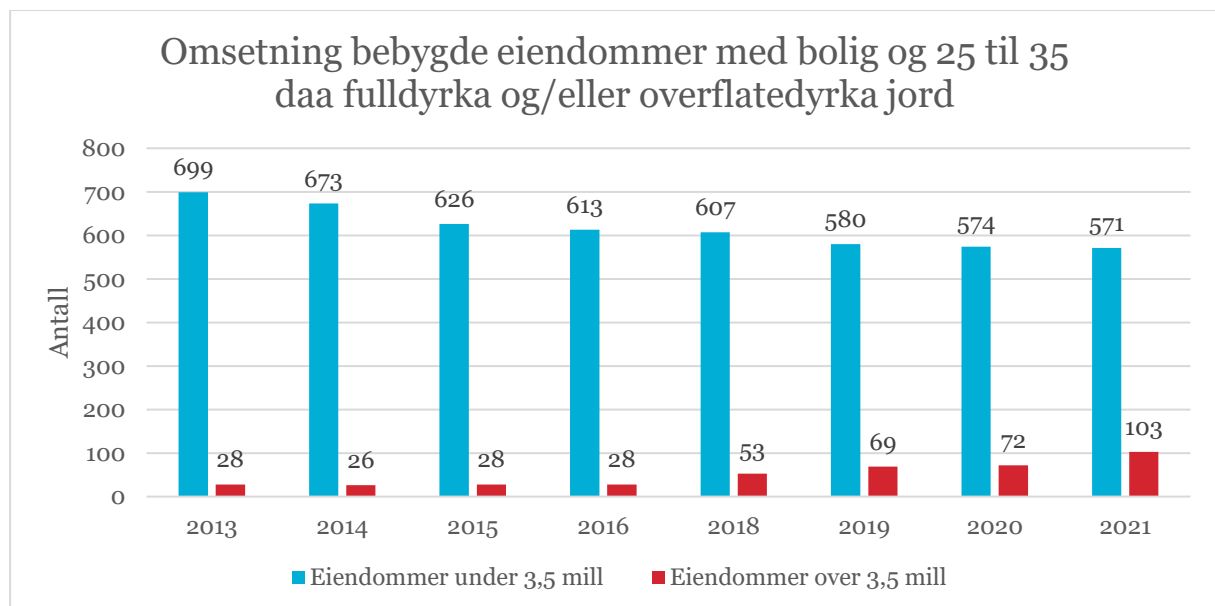
4.2 Konsekvenser av endring i arealgrensen og virkeområdet for priskontrollen

4.2.1 Omsetning av eiendommer med bolig og med mellom 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

I proposisjonen ble det antatt at omsetningen og kjøpesummen for eiendommer som ble unntatt priskontroll på grunn av ny arealgrense ville øke. Vi har derfor sett på omsetning av eiendommer som ikke lenger er omfattet av priskontrollen, det vil si bebygde eiendommer med bolighus og med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og kjøpesummen for slike. Vi har også sett på en tilsvarende type eiendommer som fremdeles er underlagt priskontroll, det vil si bebygde eiendommer med bolighus og med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og kjøpesummen for slike.

Omsetning av bebygde eiendommer med bolighus og 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

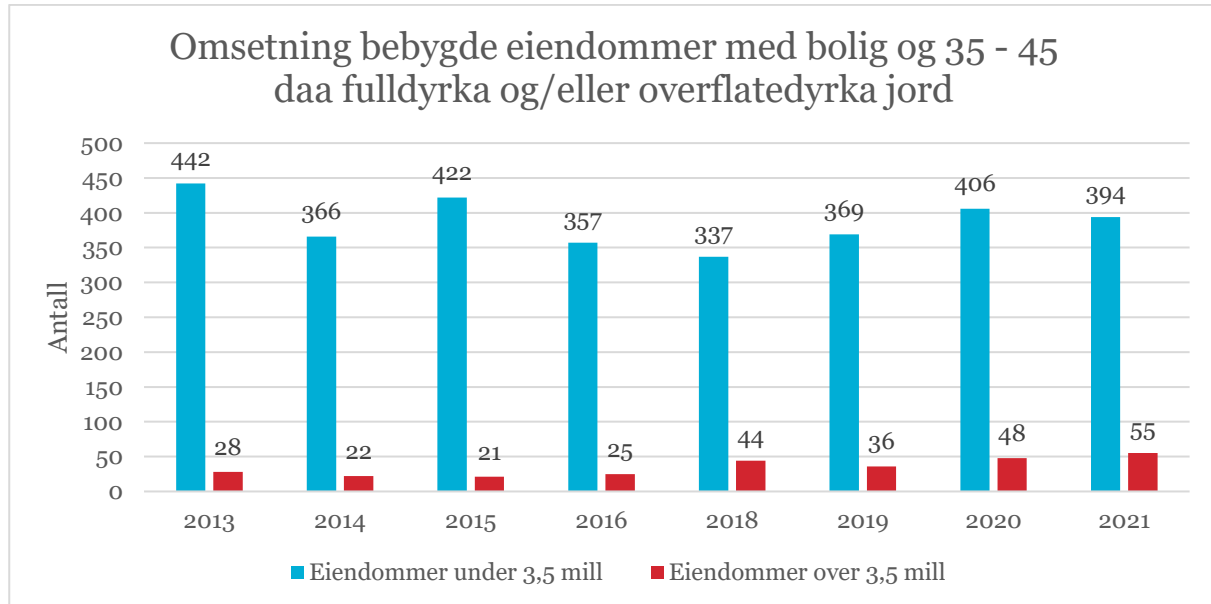
Vi har undersøkt omsetningen av eiendommer med bolig, der eiendommen har 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Ved endringen i konsesjonsloven i 2017 ble disse eiendommene unntatt fra priskontroll. Tidligere var disse eiendommene underlagt priskontroll, men det var unntak for priskontroll dersom eiendommen hadde et brukbart bolighus og kjøpesummen var under 3,5 millioner kroner (frem til 23. februar 2016 var slike eiendommer med brukbart bolighus og kjøpesum under 2,5 millioner kroner unntatt priskontroll). Figur 17 viser eiendommene med pris under 3,5 millioner kroner i blått, og eiendommene med pris over 3,5 millioner kroner i rødt.



Figur 17 Omsetning av eiendommer med bolighus og 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Omsetning av bebygde eiendommer med bolighus og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

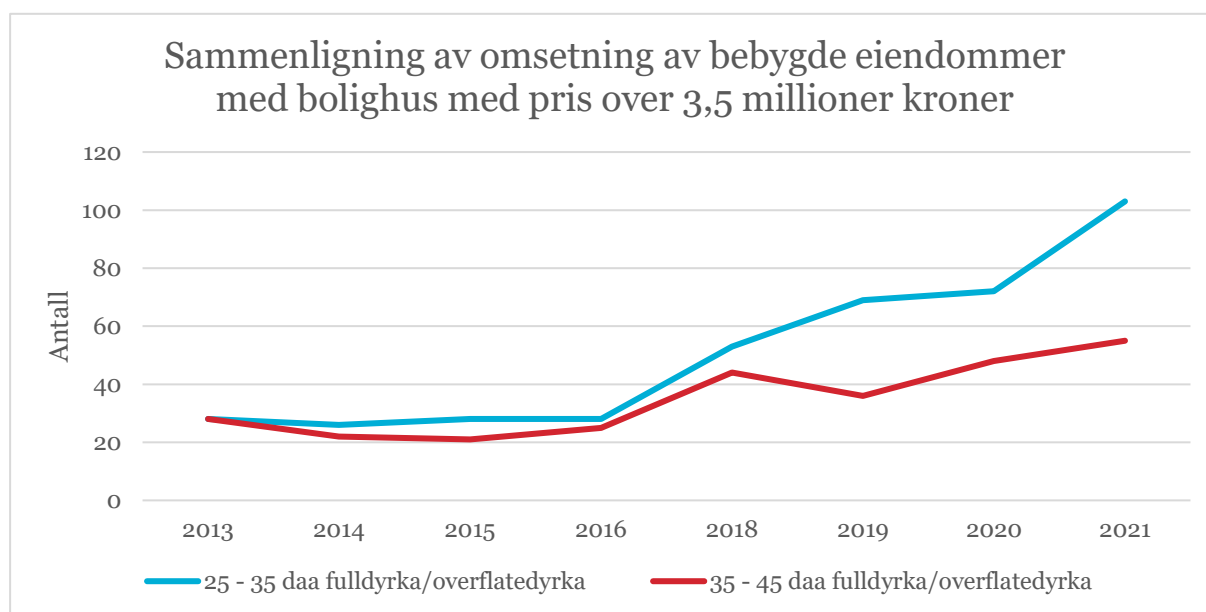
Bebygde eiendommer med bolighus og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er underlagt priskontroll, og ble ikke berørt av lovendringene i 2017.



Figur 18 Omsetning av eiendommer med bolighus og mellom 35 og 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Sammenligning av omsetning av eiendommer med pris over grensen for priskontroll (3,5 millioner kroner)

Av figur 19 ser vi at omsetningen av bebygde eiendommer med bolig til pris over 3,5 millioner kroner har økt i perioden 2018 til 2021, og at de eiendommene som ble unntatt fra priskontroll i 2017 har hatt en større omsetningsvekst enn de eiendommene som fortsatt er underlagt priskontroll. For eiendommene med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 90,6 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021. For eiendommene med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 170 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021.



Figur 19 Sammenligning av omsetning på eiendommer med bolighus hvor kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner, fordelt på eiendommer med 25 til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og eiendommer med 35 til 45 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

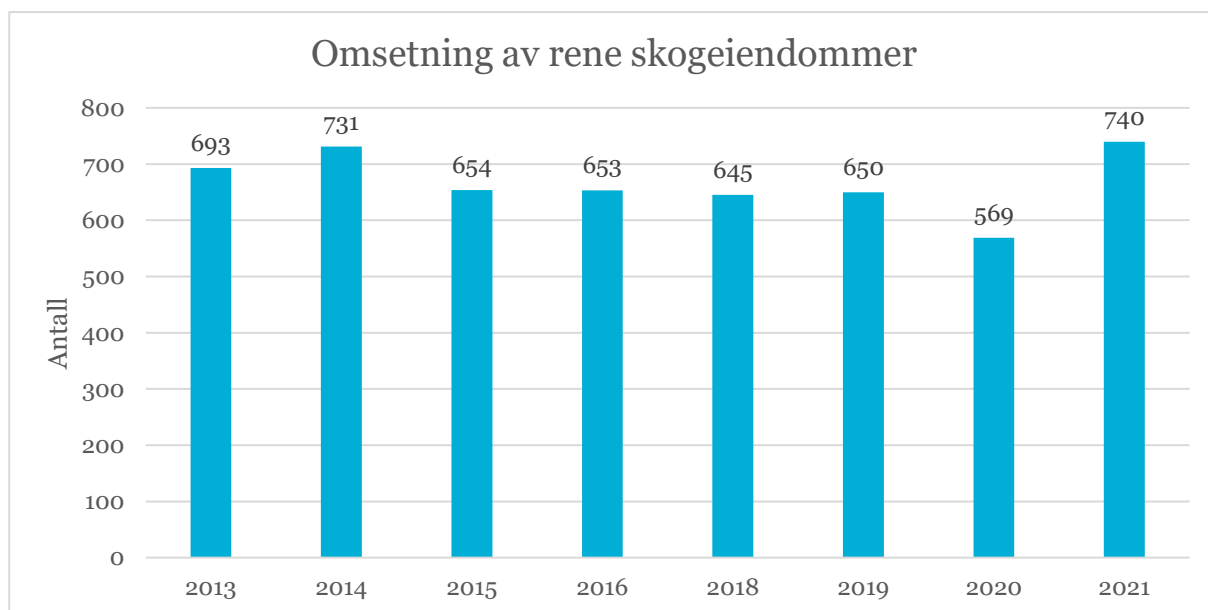
4.2.2. Omsetning av rene skogeiendommer

Rene skogeiendommer ble etter lovendringene i 2017 unntatt priskontroll. «Rene skogeiendommer» er eiendommer som består av produktiv skog, men ingen jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). I proposisjonen ble det antatt at omsetningen av slike eiendommer ville øke. Vi har derfor sett på omsetningen av rene skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, før og etter lovendringen.

Videre har vi sett på omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog før og etter lovendringene, og sammenlignet omsetningen av disse med bebygde eiendommer med over 500 dekar produktiv skog og mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Sistnevnte eiendomskategori er fortsatt underlagt priskontroll, mens grensen på 500 dekar produktiv skog for bebygde eiendommer ble fjernet i 2017.

Omsetning av rene skogeiendommer

Etter lovendringene i 2017 er verken bebygde eller ubebygde rene skogeiendommer underlagt priskontroll. Før lovendringene var det priskontroll på ubebygd eiendom som inneholdt produktiv skog, og bebygd eiendom med over 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.

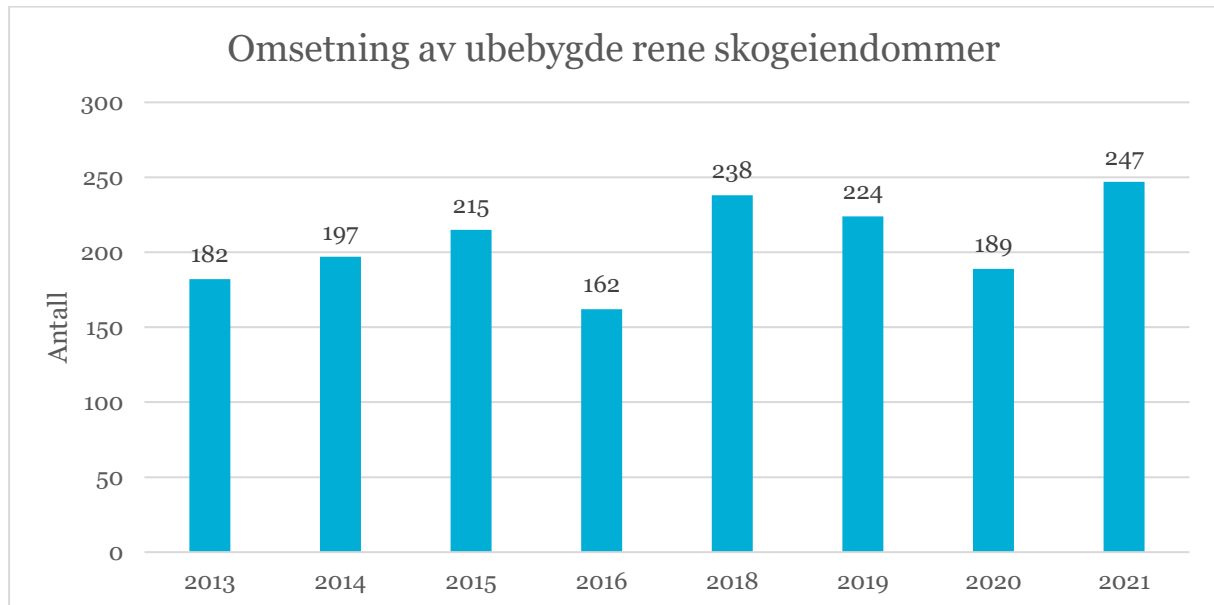


Figur 20 Omsatte rene skogeiendommer, for periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Figur 20 omhandler både bebygde og ubebygde rene skogeiendommer. Omsetningen av slike skogeiendommer sank med 4,6 prosent fra perioden 2013 til 2016 til perioden 2018 til 2021.

Omsetning av ubebygde rene skogeiendommer

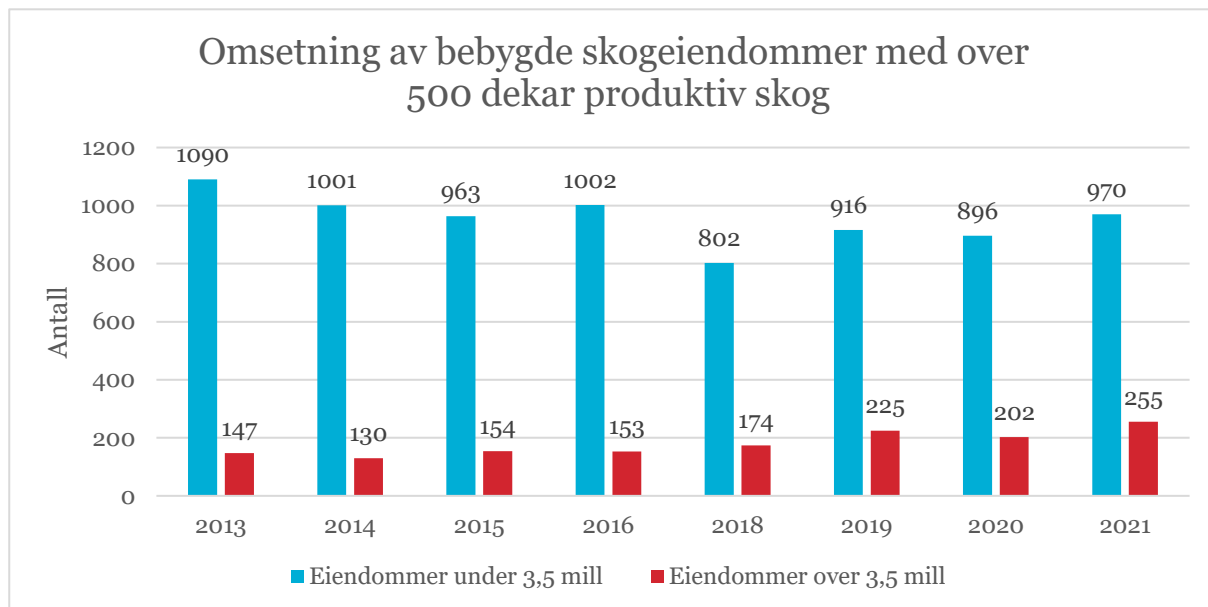
Figur 21 omhandler bare ubebygde rene skogeiendommer. Ved lovendringen i 2017 ble disse unntatt priskontroll. Omsetningen av ubebygde rene skogeiendommer økte med 18,8 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021.



Figur 21 Omsatte ubebygde rene skogeiendommer, for periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Omsetning av bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog

Før 1. september 2017 var det priskontroll ved erverv av bebygde skogeiendommer hvis eiendommen inneholdt mer enn 500 dekar produktiv skog. Ervervet var unntatt priskontroll dersom eiendommen hadde et brukbart bolighus, og kjøpesummen var under 3,5 millioner kroner. Disse eiendommene er fortsatt underlagt lovbestemt boplikt og konsesjonsplikt.

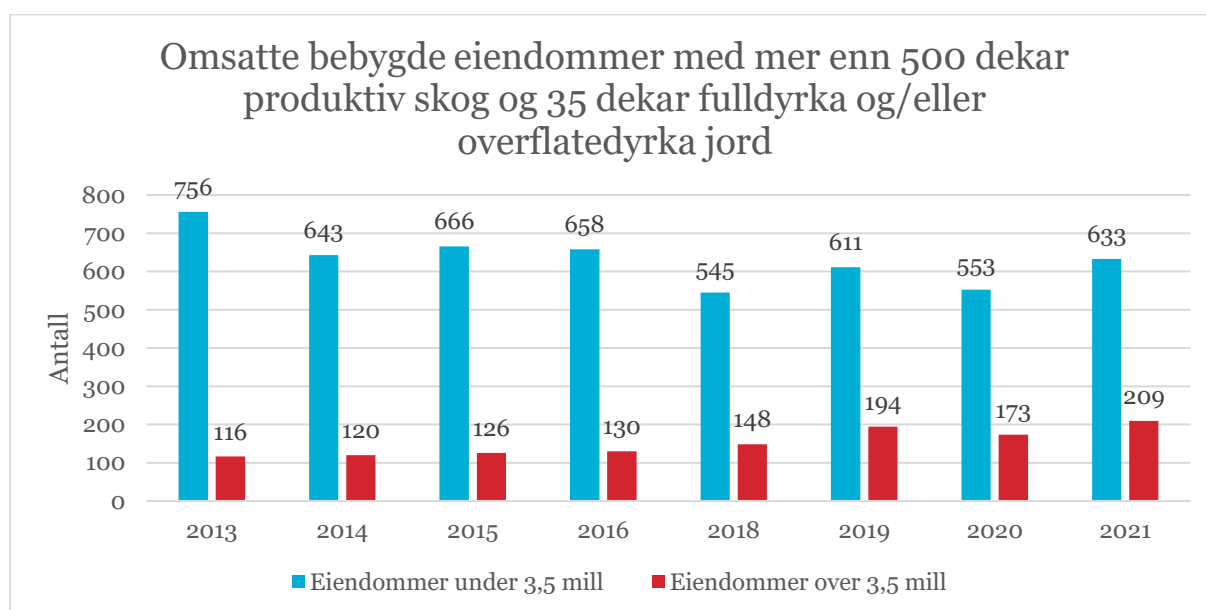


Figur 22 Omsetning av bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog, fordelt på om prisen var under eller over 3,5 millioner kroner, i perioden 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ble det omsatt 584 eiendommer med pris over 3,5 millioner kroner, mens det i perioden 2018 til 2021 ble omsatt 856 slike eiendommer. Dette medfører en omsetningsvekst på 46,6 prosent etter lovendringene i 2017. Dette kan tyde på at bebygde skogeiendommer med pris over 3,5 millioner kroner har blitt mer omsettelige etter at priskontrollen ble fjernet i 2017. For eiendommene med pris under 3,5 millioner kroner er det et omsetningsfall på 11,6 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med perioden 2018 til 2021.

Omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

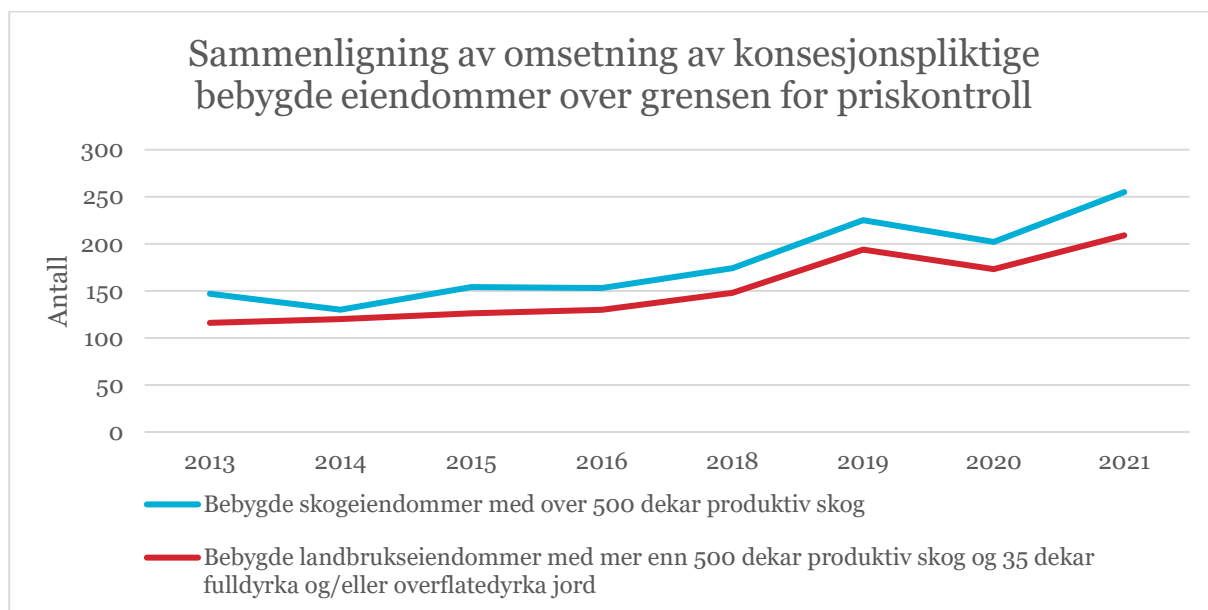
Eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ble ikke påvirket av endringene av konsesjonsloven i 2017, der færre eiendommer ble underlagt priskontroll, da disse har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Disse eiendommene er også underlagt lovbestemt boplikt dersom de har et bolighus som er brukt til helårsbolig. For eiendommene med pris over 3,5 mill. kroner er det en omsetningsøkning på 47,2 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021. Man ser dermed den samme omsetningsøkningen for slike eiendommer med pris over 3,5 millioner kroner, som for de skogeiendommene med over 500 dekar produktiv skog som ble påvirket av lovendringen (se figur 22). For eiendommer med pris under 3,5 millioner kroner er det et omsetningsfall på 13,9 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med perioden 2018 til 2021.



Figur 23 Omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, fordelt på om prisen var under eller over 3,5 millioner kroner. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Sammenligning av konsesjonspliktige bebygde eiendommer over grensen for priskontroll

I figur 24 har vi sammenlignet omsetning av bebygde skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog og omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Den første kategorien (blå strek) ble unntatt priskontroll ved lovendringen i 2017, mens den andre kategorien (rød strek) fortsatt er underlagt priskontroll. Figuren viser at omsetningen av eiendommene som fortsatt er underlagt priskontroll har økt proporsjonalt som omsetningen av de eiendommene som ble unntatt priskontroll i 2017.



Figur 24 Sammenligning av omsetning på eiendommer med over 500 dekar produktiv skog, der den blå linjen viser eiendommer som ble unntatt priskontroll som følge av lovendringen i 2017. Eiendommene som representeres av den røde linjen er fortsatt underlagt priskontroll. Kilde: SSB

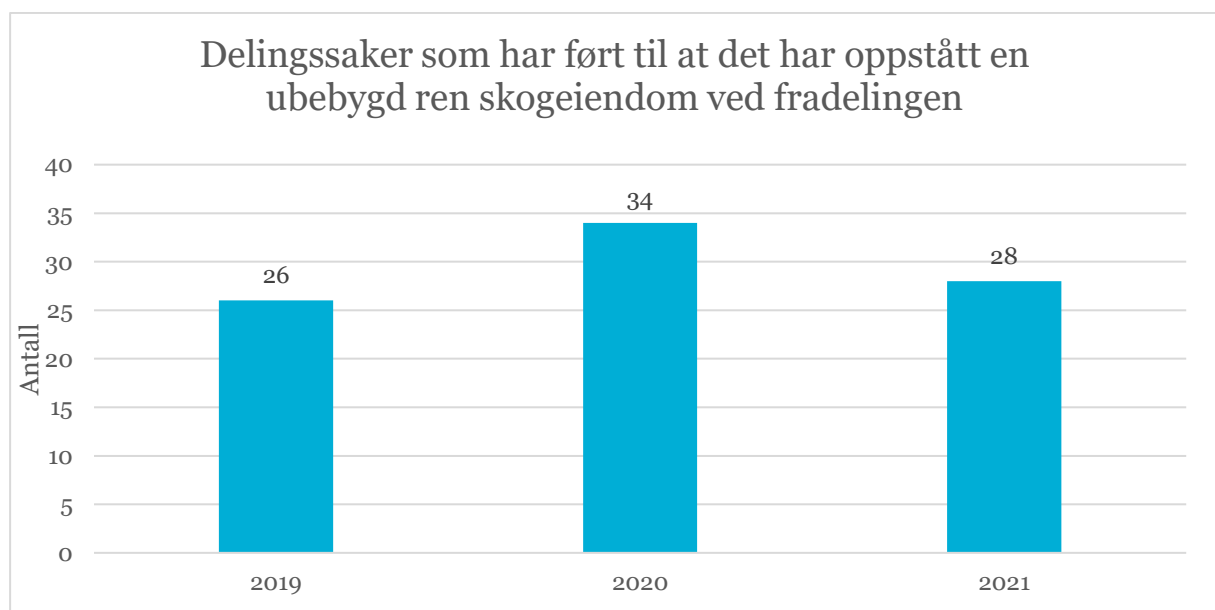
4.2.3 Bruksstruktur for rene skogeiendommer

I proposisjonen ble det antatt at økt utbud av skogarealer kunne føre til at flere eiendommer blir omsatt som selvstendige enheter. Det var også antatt at det ville føre til at det blir enklere å få kjøpt skog som kan legges til en skogeiendom som eies fra før, slik at skogeiendommene over tid blir større enn de var i 2017. Det ble videre fremhevet at skog som omsettes vil kunne bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet.

Vi har sett på antallet rene skogeiendommer totalt sett, for å undersøke om antallet rene skogeiendommer har endret seg etter lovendringen. Vi har også sett på antallet bebygde og ubebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog, ettersom slike eiendommer ble unntatt priskontroll etter 2017. Dersom det totale antallet rene skogeiendommer endrer seg, kan det tas til inntekt for at areal har blitt fradelt og solgt som følge av tilpasning til lovendringen. Det ble videre antatt at det ville bli flere tilfeller hvor skogarealer ble fradelt fra landbrukseiendommer med jord og skog, slik at det oppstår flere rene skogeiendommer.

Antall delingssaker som har ført til at det har oppstått en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen

I proposisjonen ble det antatt at lovendringen kunne føre til at flere rene ubebygde skogeiendommer ble omsatt. Fra og med 2019 er det tilgjengelig statistikk fra SSB på hvor mange delingssaker som har medført at det har blitt fradelt en ren ubebygd skogeiendom. Antallet slike saker kan være en indikasjon på tilpasning til regelverket for å kunne omsette eiendom uten priskontroll. For 2021 viser fylkesvise tall at 35 prosent av delingssakene var i Innlandet fylke.

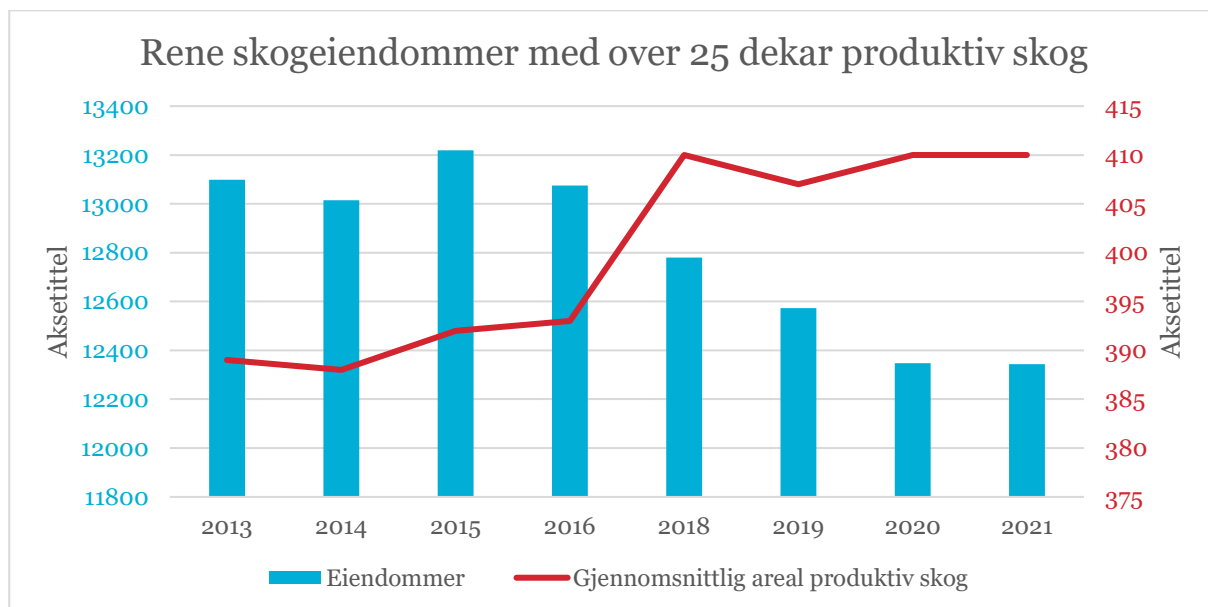


Figur 25 Delingssaker som har ført til at det har oppstått en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen. For perioden 2019 til 2021. Kilde: SSB

Rene skogeiendommer med over 25 dekar produktiv skog

Figur 26 viser både bebygde og ubebygde rene skogeiendommer. De ubebygde rene skogeiendommene var frem til lovendringen 1. september 2017 underlagt priskontroll. De bebygde rene skogeiendommene var frem til lovendringen i 2017 underlagt priskontroll dersom de inneholdt mer enn 500 dekar produktiv skog. Antallet rene skogeiendommer har sunket noe de siste årene, og fra 2013 til 2021 er det en nedgang på 5,8 prosent i denne eiendomstypen. Vi ser også at gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog på disse eiendommene øker fra 2016 til 2021, fra 393 til 410 dekar.

Antall omsatte ubebygde skogeiendommer økte, som vist i kapittel 4.2.2, med 18,8 prosent i perioden etter lovendringene. Denne typen eiendommer er imidlertid mangfoldig, og omfatter alt fra små til store eiendommer. Det kan derfor sies å være usikkert hva som er årsaken til økningen i gjennomsnittlig areal produktiv skog. Samtidig som gjennomsnittlig skogareal per eiendom holder seg stabilt etter 2018, går antallet rene skogeiendommer ned. Dette indikerer at antallet sammenslåinger av eiendom øker. Imidlertid viser ikke tallene om det blir færre store rene skogeiendommer, eller om de rene skogeiendommene blir lagt til landbrukseiendommer med jordbruksareal. Rene skogeiendommer som blir lagt til landbrukseiendommer med jordbruksareal, vil igjen være underlagt priskontroll.

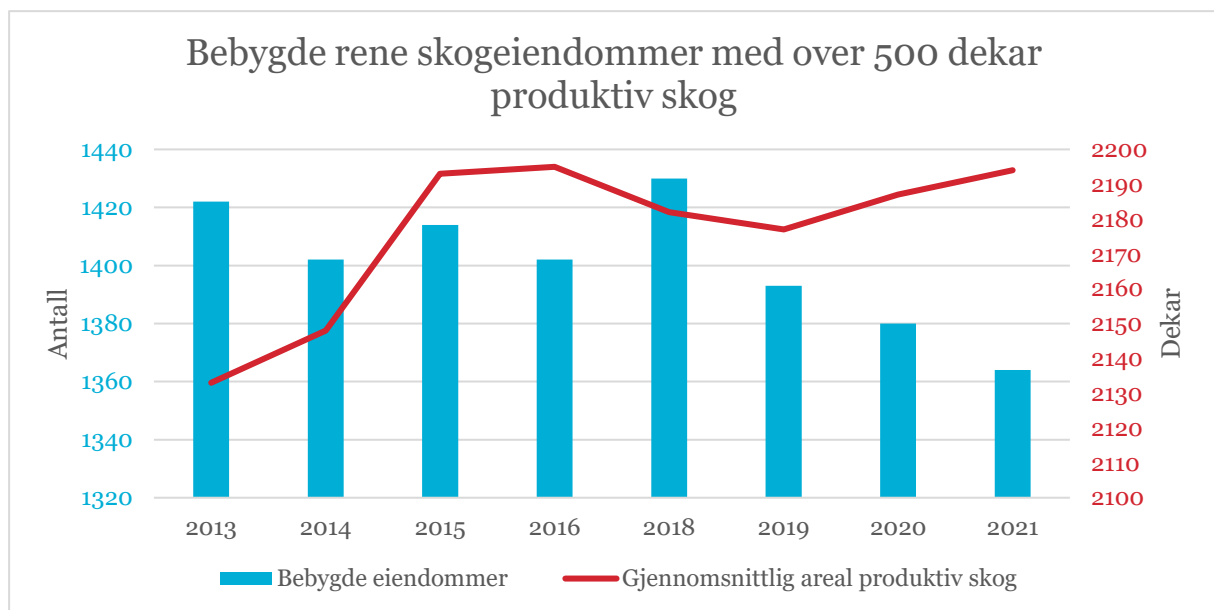


Figur 26 Antallet rene skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, med over 25 dekar produktiv skog. Figuren viser også gjennomsnittlig areal produktiv skog på disse eiendommene. Kilde: SSB

Bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog

Bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog er underlagt lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det har ikke vært priskontroll på disse eiendommene etter 1. september 2017. Antallet slike eiendommer har sunket noe siden lovendringen. Nedgangen i antall eiendommer av denne typen fra 2016 til 2021 er på 2,7 prosent.

For bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog har gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog så vidt sunket fra 2 195 dekar i 2016 til 2 194 dekar i 2021. Disse relativt ressurssterke skogeiendommene har dermed minket i antall, men gjennomsnittlig eid skogareal siden lovendringen har holdt seg stabilt.

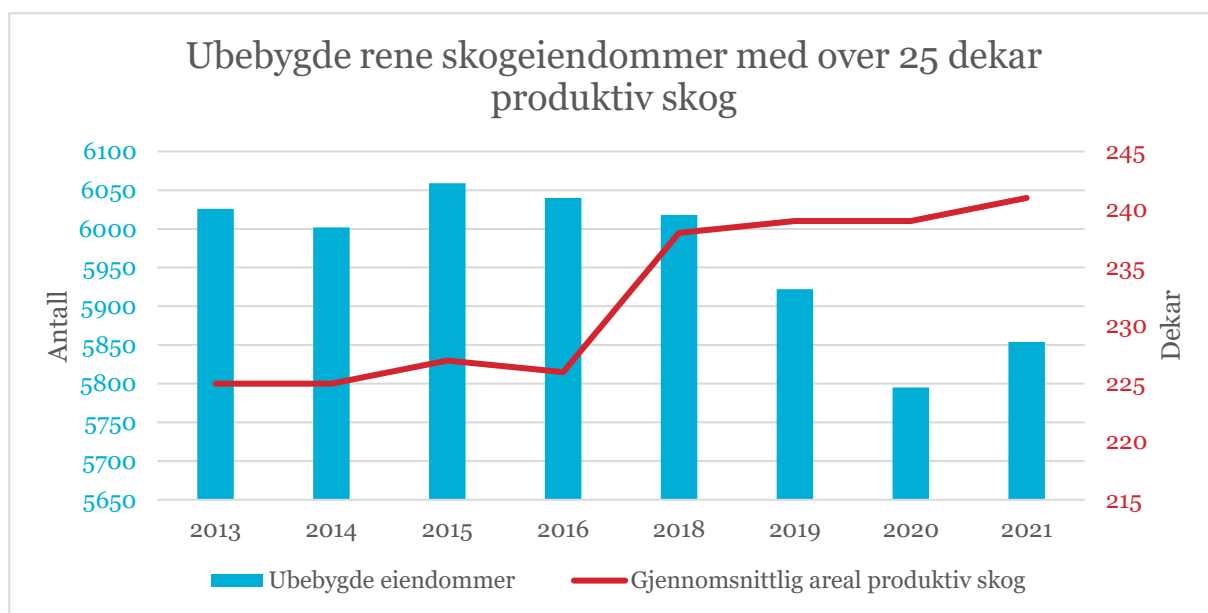


Figur 27 Antallet bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog og gjennomsnittlig areal produktiv skog på disse eiendommene. Kilde: SSB

Ubebygde rene skogeiendommer med over 25 dekar produktiv skog

Vi har kun undersøkt eiendommer med over 25 dekar produktiv skog, da dette er minstekravet for å oppfylle SSBs definisjon av en landbrukseiendom. Det har ikke vært priskontroll på ubebygde rene skogeiendommer etter 1. juli 2017. Denne eiendomstypen har minket i antall.

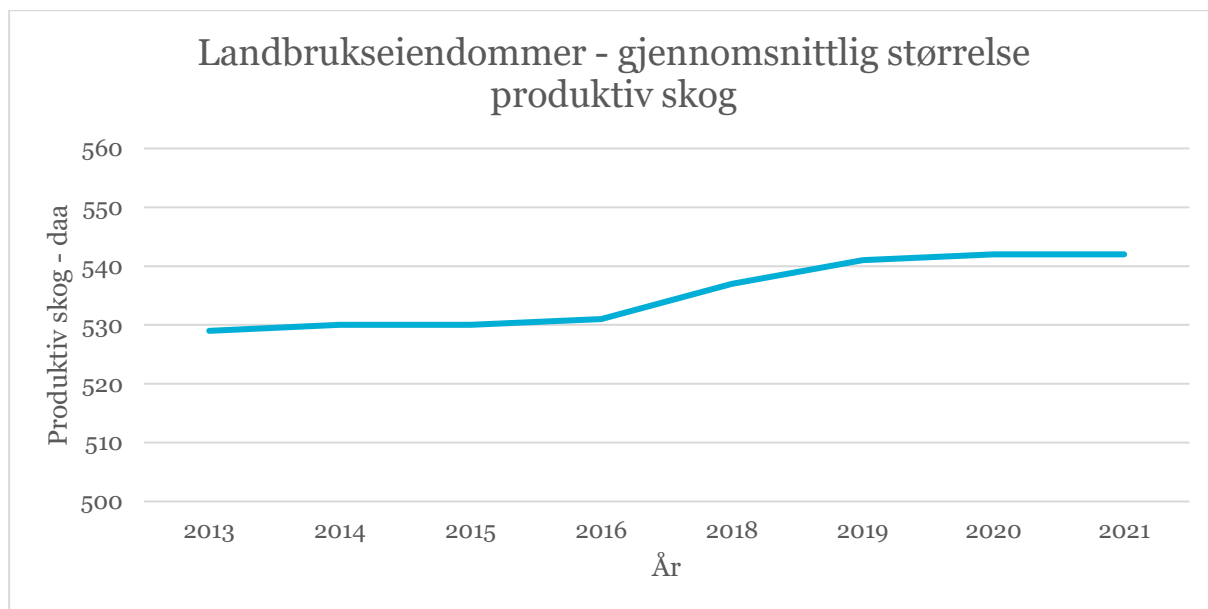
Gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog på disse eiendommene økte noe etter lovendringen. I 2016 var gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog 226 dekar. I 2021 var gjennomsnittet steget til 241 dekar.



Figur 28 Antall ubebygde rene skogeiendommer med over 25 dekar produktiv skog og gjennomsnittlig areal produktiv skog på disse eiendommene. Kilde: SSB

Landbrukseiendommer - gjennomsnittlig størrelse produktiv skogareal

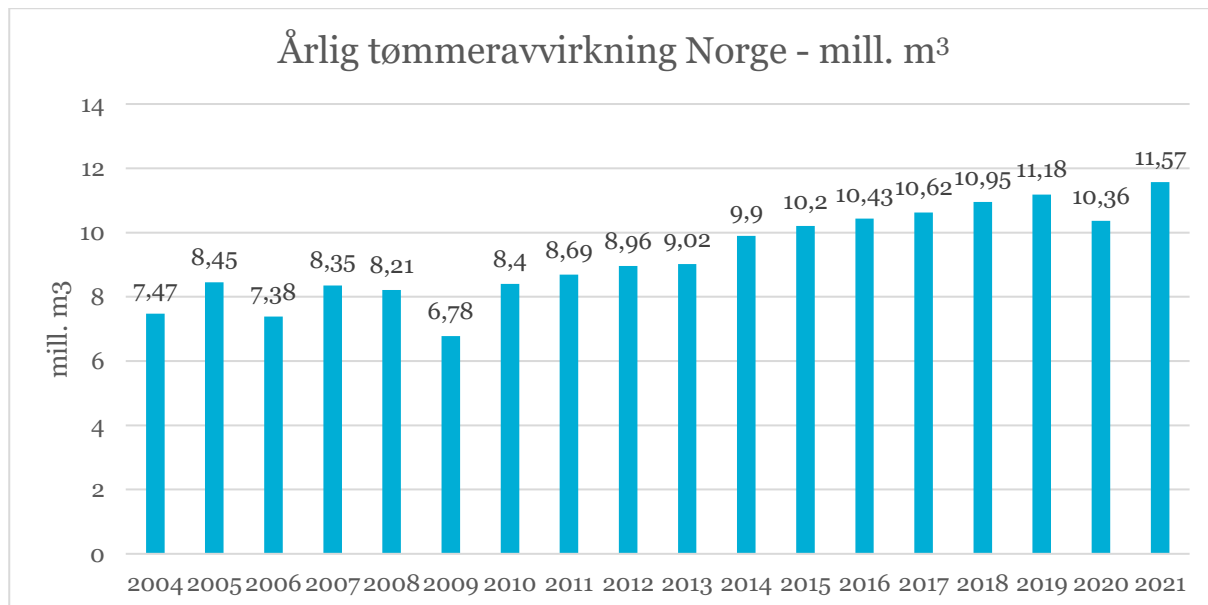
Figur 29 viser gjennomsnittlig areal produktiv skog for landbrukseiendom med skog. Denne figuren omfatter både eiendommer med jord- og skogbruksareal, og rene skogeiendommer. Vi ser at gjennomsnittlig areal produktiv skog har økt fra 531 dekar i 2016 til 542 dekar i 2021 for alle eiendommer.



Figur 29 Gjennomsnittlig areal produktiv skog på alle landets landbrukseiendommer, både bebygde og ubebygde eiendommer. Kilde: SSB

Årlig tømmeravvirkning på alle skogeiendommer

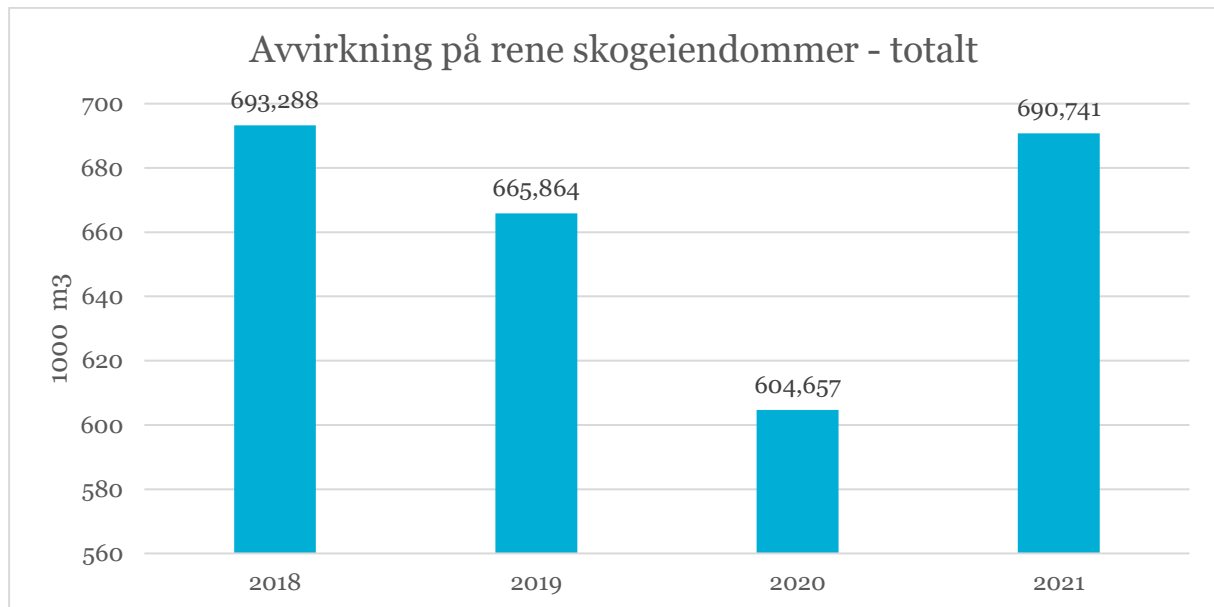
I proposisjonen ble det lagt til grunn at økt omsetning av skogeiendommer kunne føre til økt avvirkning. Avvirkningen har økt i årene etter lovendringen i 2017, sammenlignet med årene 2004 til 2016.



Figur 30 Total årlig avvirkning av tømmer i Norge i perioden 2004 til 2021. Kilde: Landbruksdirektoratet.

Avvirkning på rene skogeiendommer

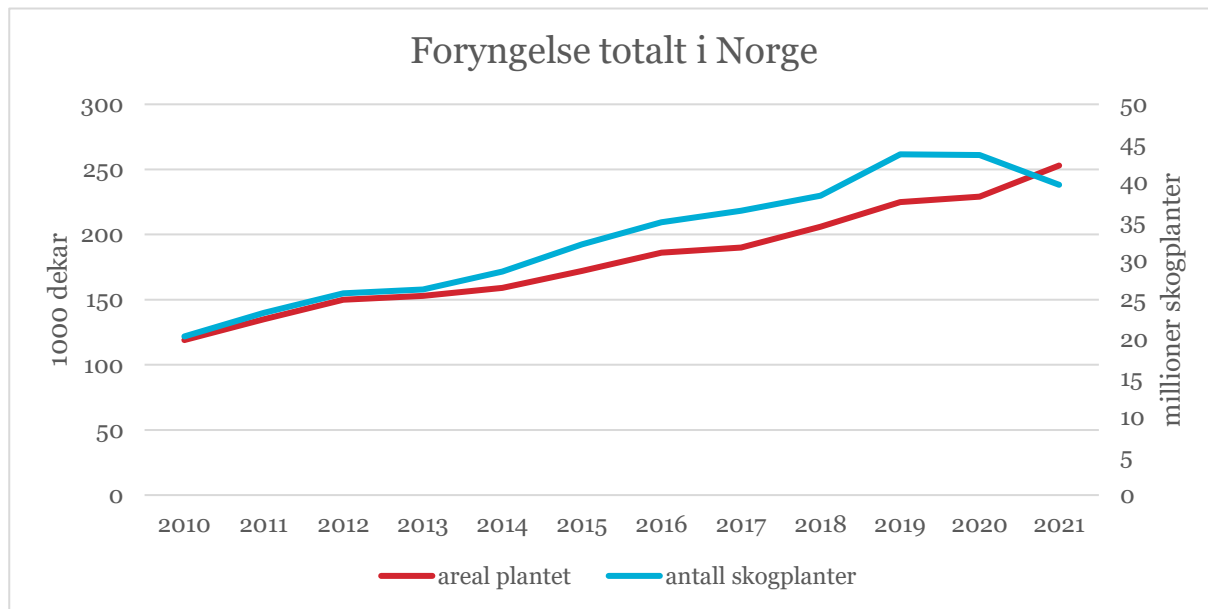
Etter lovendringen i 2017 avtok avvirkningen på rene skogeiendommer i 2019 og 2020 før den tiltok i 2021. I figur 20 så vi at omsetningen av slike skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, sank med 4,6 prosent fra perioden 2013 til 2016 til perioden 2018 til 2021. Det er mulig at avvirkningen henger sammen med omsetningen av disse eiendommene, selv om omsetning bare er en av flere påvirkningsfaktorer for avvirkning.



Figur 31 Avvirkning på rene skogeiendommer i kubikkmeter i perioden 2018 til 2021. Kilde: SSB

Foryngelse

Det har vært en jevn økning i skogforyngelse i Norge i perioden 2010 til 2021. Det har vært en større økning i foryngelsen i perioden etter lovendringene i 2017. Dette henger nok naturlig sammen med den økte avvirkningen som har vært på alle landbrukseiendommer i årene etter lovendringen, se figur 30.



Figur 32 Foryngelse i areal og antall skogplanter i perioden 2010 til 2021. Kilde: Landbruksdirektoratet.

4.2.4 Oppsummering og kort analyse

Tallene viser at antallet og omsetningen av eiendommer både over grensen for priskontroll og under grensen for priskontroll økte i perioden 2018 til 2021. Økningen er noe større for de eiendommene som ikke lenger er underlagt priskontroll.

Når det gjelder omsetning av rene skogeiendommer er det flere indikasjoner på at lovendringene har hatt en viss effekt. For rene skogeiendommer i sin helhet er det imidlertid en omsetningsnedgang, mens omsetningen av de ubebygde rene skogeiendommene økte i perioden etter lovendringene. Omsetningen av bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog økte også, både for gruppen av eiendommer som det fortsatt er priskontroll på, og for de som ikke lenger er underlagt priskontroll. Dette medfører at det kan stilles spørsmål ved om priskontrollen har hatt noen særlig innvirkning på omsetning av slike eiendommer. Samtidig er disse eiendommene fortsatt underlagt lovbestemt boplikt dersom de er bebygde med et bolighus som har eller har vært i bruk til helårsbolig. Dette kan ha innvirkning på omsetningstakten for slike eiendommer.

Fem år er en kort tidsperiode når man skal se på utvikling av bruksstruktur for rene skogeiendommer. Vi ser imidlertid at det skjer en endring i antallet rene skogeiendommer i tiden før og etter 2017, det blir færre slike eiendommer. Fra 2016 til 2021 er det blitt omtrent 700 færre rene skogeiendommer. Gjennomsnittlig areal produktiv skog per rene skogeiendom øker noe. Antallet bebygde, rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog minker. Antallet ubebygde, rene skogeiendommer går også nedover. Gjennomsnittlig areal produktiv skog per ubebygde rene skogeiendom stiger.

LANDBRUKSDIREKTORATET OSLO

POSTADRESSE:
Postboks 1450 Vika, 0116 Oslo

BESØKSADRESSE:
Stortingsgt. 28, 0161 Oslo

TELEFON: 78 60 60 00

E-POST: postmottak@landbruksdirektoratet.no

LANDBRUKSDIREKTORATET ALTA

BESØKSADRESSE:
Løkkeveien 111, 9510 Alta

LANDBRUKSDIREKTORATET STEINKJER

BESØKSADRESSE:
Skolegata 22, C-bygget, 7713 Steinkjer

www.landbruksdirektoratet.no

Statistisk sentralbyrå
Postboks 8131 Dep
0033 OSLO

Vår dato: 20.05.2022
Vår referanse: 22/48673 - 1
Deres dato:
Deres referanse:

UO Offl. § 14 . ledd

Bestilling til Statistisk sentralbyrå i forbindelse med utredning om konsekvenser av endringer i konsesjonsloven fra 2017

Landbruksdirektoratet har fått i oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) å undersøke mulige konsekvenser av noen av endringene i konsesjonsloven fra 2017 (se tekstboks). For å kunne løse oppdraget har Landbruksdirektoratet behov for å innhente og sammenstille statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Som avtalt i møte 20. april 2022 følger det her en bestilling til SSB.

Bakgrunn for oppdraget og en oversikt over statistikkbehovet kommer fram av dette brevet. Bestillingen til SSB framgår av tabell nr.1. Tabell 2 er statistikkbehov som må innhentes fra andre kilder enn SSB. Vi ber SSB gi tilbakemelding på tidsperspektiv og kostnad for leveransen.

Landbruksdirektoratet skal undersøke og synliggjøre eventuelle konsekvenser av arealendringen i konsesjonsloven fra 2017. Direktoratet skal også se nærmere på eventuelle konsekvenser av unntak for priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, herunder hvor mange konsesjons- og delingssaker som kan relateres til endringen i konsesjonsloven fra 2017 og endringer i pris på erverv av skogeiendommer.

Landbruksdirektoratets tildelingsbrev 2022

Bakgrunn: Lovendringene i konsesjonsloven

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet ellers. Konsesjon er en tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom. De fleste eiendomserverv er likevel

konsesjonsfrie ved at det er gjort unntak fra konsesjonsplikten i konsesjonsloven. Et erverv fra nær slekt vil også være konsesjonsfritt dersom man bosetter seg på konsesjonseiendommen, såkalt boplikt. Konsesjonsmyndigheten kan også stille boplikt som vilkår for konsesjon.

Med endringene i konsesjonsloven i 2017 ble færre eiendommer underlagt konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Dette fordi arealgrensene i lovens § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd ble hevet fra 25 daa til 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord. Eiendommer som kom innenfor det nevnte arealintervallet kan etter lovendringen overdras konsesjonsfritt og/eller uten krav om lovbestemt boplikt.

Endringene i konsesjonsloven innebar også at færre konsesjonspliktige erverv ble omfattet av *priskontroll*. Priskontroll betyr at kommunen i konsesjonssaken vurderer om den avtalte prisen ved overdragelsen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Priskontrollen ble lagt i en egen bestemmelse i konsesjonsloven § 9 a. For bebygde eiendommer ble innslagspunktet for priskontrollen hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Tidligere arealgrense på 500 dekar produktiv skog ble fjernet. Erverv av rene skogeiendommer ble også unntatt fra priskontrollen.

Mulige konsekvenser og statistikkbehov

Landbruksdirektoratet skal undersøke hvilke konsekvenser de ovenfor nevnte endringene i konsesjonsloven eventuelt har hatt. For å finne fram til mulige konsekvenser av lovendringene har vi tatt utgangspunkt i [prop. 92 L \(2016-2017\) om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.](#)

Bestilling til SSB

Noen av de mulige konsekvensene av lovendringene er oppsummert i tabellen under. Dette er konsekvenser som kan belyses ved hjelp av statistikk fra SSB.

Tabell 1: Mulige konsekvenser av arealendringen i konsesjonsloven fra 2017 med utdypende statistikkbehov.

Nr.	Mulige konsekvenser	Problemstilling	Kommentarer
1.	Færre eiendommer vil utløse konsesjonsplikt ved overdragelse. Det vil være store regionale forskjeller.	Hvor mange eiendommer er konsesjonspliktig i 2021 sammenlignet med 2016? Fylkesvis oversikt.	
2.	Selskaper vil kunne erverve slike eiendommer.	Hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er ervervet av selskaper med begrenset ansvar (AS) i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	

3.	Det vil bli flere fritidsboliger der eiendommen har mellom 25 og 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.	Hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er ervervet til fritidsformål i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	
4.	Økt omsetning av små eiendommer til boligformål.	Hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er ervervet til boligformål i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	
5.	Det kan bli endringer i størrelsen på landbruks-eiendommer.	Har gjennomsnittlig eid jordbruksareal per jordbruksbedrift økt i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	
6.	Prisutvikling på omsatte eiendommer	<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med bolighus mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	Priskontrollen gjelder bare for bebygde eiendommer som har over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord der kjøpesummen overstiger 3,5 millioner kroner dersom disse skal brukes til boligformål og har et brukbart bolighus. Vi kan ikke innhente statistikk på bolighusets stand, derfor kan det hende at gruppe nr. 1 inkluderer eiendommer hvor det ikke er priskontroll. Dette bør presiseres i videre statistikkfremstilling.
7.		<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med bolighus mellom 35 og 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	

8.	Økt omsetning av rene skogeiendommer.	Hvor mange rene skogeiendommer er omsatt i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	Man trenger ikke å skille mellom bebygd og ubebygd når det kommer til skogeiendommer. Dette fordi det uansett ikke er priskontroll.
9.	Endringer i pris på erverv av skogeiendommer.	<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med over 500 dekar produktiv skog innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	<p>Her sammenlignes eiendommer som i perioden 2013-2016 var underlagt priskontroll med samme gruppe eiendommer etter utfasingen av priskontrollen.</p> <p>Bebygde eiendommer som har både over 500 dekar produktiv skog samt 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord vil fortsatt være omfattet av priskontrollen.</p>
10.		<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med over 500 dekar produktiv skog og over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	<p>Ubebygde rene skogeiendommer vil ikke lengre være omfattet av priskontrollen. Ubebygde skog- og jordeiendommer vil fortsatt være omfattet av priskontrollen.</p>
11.		<p>Antall omsatte ubebygde rene skogeiendommer innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	

12.		<p>Antall omsatte ubebygde eiendommer med jord og skog innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	
13.	<p>Lovendringen kan over tid føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større skogeiendommer.</p>	<p>Hva er gjennomsnittlig antall dekar eid produktivt skogareal per eiendom i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?</p> <p>Hvor mange rene skogeiendommer med minst 25 dekar produktiv skog gruppert etter størrelsen på det produktive skogarealet</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 25-34.1 dekar 2. 35 -499 dekar 3. 500-999 dekar 4. 1000-1499 dekar 5. 1500-2999 dekar 6. 3000 dekar < <p>Fylkesvis oversikt</p>	<p>Gjennomsnittseiendommen bestod av 550 dekar produktiv skog i 2015.¹</p>
14.		<p>Hvor mange bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog er det i 2021 sammenlignet med 2016?</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	
15.		<p>Hvor mange ubebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog er det i 2021 sammenlignet med 2016?</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	
16.		<p>Har avvirkingen på rene skogeiendommer omsatt etter 2018 økt sammenlignet med avvirkingen på skogeiendommer generelt i samme</p>	<p>SSB: Kan dere vurdere om det er mulig å hente ut disse tallene?</p>

¹ Meld. St. 6 (2016-2017) s. 28

		periode? Avvirkingstall for 2018, 2019, 2020 og 2021	
17.		Har foryngelsen på rene skogeiendommer omsatt etter 2018 økt sammenlignet med foryngelsen på skogeiendommer generelt i samme periode? Foryngelsestall for 2018, 2019, 2020 og 2021	

Forventninger til funn

Tallene vi etterspør vil kunne gi svar på en rekke antatte konsekvenser som er skissert i Prop. 92 L (2016-2017) kap. 4.6. Ved endring av arealgrensene i 2017 vil for eksempel et bestemt antall eiendommer være under grensen for konsesjonspliktig erverv. Forarbeidernes anslag på hvor mange eiendommer dette gjelder vil etter det vi antar sannsynligvis stemme godt overens med dagens (faktiske) tall.

Samtidig vil det mest sannsynlig også være færre konsesjonssaker til behandling i kommunene. Dette fordi bebygde eiendommer med 25 - 35 dekar jordbruksareal utgjorde drøye 3,5 prosent av de overdratte eiendommene i 2015.² Som påpekt i proposisjonen er det store regionale forskjeller. Vi har valgt oss ut en treårsperiode på hver side av lovendringene for å kunne ta høyde for svingninger fra år til år i antall saker. Likevel er tre år relativt kort tid å vurdere ut fra.

Et annet parameter som vil bli interessant å undersøke er i hvilken grad eiendommene som nå faller utenfor konsesjonsplikt blir omsatt til andre formål enn landbruk, og om slike eiendommer i større grad blir ervervet av aksjeselskaper.

Omsetning av fast eiendom er langsiktige disposisjoner som gjerne planlegges i mange år før overdragelsen gjennomføres. Det kan derfor være krevende å si noe om det er endring av arealgrensen eller om det er andre faktorer som har vært motivasjonen bak en overdragelse. Andre faktorer kan for eksempel være planlagt generasjonsskifte eller nedlegging av drift.

Vi må ved analysen av dataene ta høyde for at tallene kan gi uttrykk for generelle utviklingstrekk i landbruket. Det kan dermed være utfordrende å konkludere i hvilken grad lovendringene har bidratt til utviklingen. Siden årtusenskiftet har for eksempel antall landbruksbedrifter blitt halvert, samtidig som driftsenhetene blir større og færre.³ Dette er eksempler på langsiktige endringer i eier- og bruksstrukturen i landbruket. Eiendomslovgivningen er et av de sentrale juridiske virkemidlene i landbrukspolitikken, men virker sammen med andre juridiske og økonomiske virkemidler, som tilskudd, samt en rekke andre samfunnsøkonomiske parametere.

² Prop. 92 L (2016-2017) kap. 4.3.2.

³ «Utsyn over norsk landbruk. Tilstand og utviklingstrekk 2021» NIBIO Bok, 7 (4) 2021

Utvalgskriterier, definisjoner og analyseperiode

Som avtalt etter møtet med SSB følger det her en oversikt over definisjoner av begreper som brukes i konsesjonsloven (se tekstboks). Nedenfor følger også en tabell som angir når det er priskontroll etter konsesjonsloven. Dette for å hente ut en mest mulig presis statistikk innenfor hver kategori.

Videre har vi vurdert at det blir riktig å sammenligne perioden 2013-2016 med 2018-2021, altså en treårsperiode før og etter lovendringene. I og med at endringene i konsesjonsloven trådte i kraft henholdsvis 1. juli og 1. september 2017, vil tall fra året 2017 være mer upresise som sammenligningsgrunnlag.

Eiendommer med og uten priskontroll etter nye regler

Priskontroll	Ikke priskontroll
Bebygd eiendom der fulldyrka og/eller overflatedyrka jord over 35 dekar.	Bebygd eiendom der fulldyrka og/eller overflatedyrka jord over 35 dekar når eiendommen har et brukbart bolighus som skal brukes til boligformål og prisen er under 3,5 millioner kroner.
Ubebygd eiendom som ikke er en ren skogeiendom	Bebygd rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse.
	Bebygd eiendom der fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er 35 dekar eller under denne grensen.
	Eiendom som består av uproduktive arealer (uten jord eller produktiv skog).

Definisjoner

Med **rene skogeiendommer** menes eiendommer som består av produktiv skog og som ikke har jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite).

Eiendommen kan i tillegg til skogen bestå av uproduktive arealer.

Med **bebygd eiendom** menes eiendom som har bebyggelse som ikke er ubrukelig pga. alder eller forfall.

Med **ubebygd eiendom** menes eiendom som ikke har bebyggelse, bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall eller det bare er gjort forberedelse til bygging (slik som graving og utsprenning).

Med **brukbart bolighus** menes hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp

Spesielt om prisutvikling

Vi har vurdert det slik at det blir hensiktsmessig å se på gjennomsnittlig kjøpesum for omsatte landbrukseiendommer med 25 - 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord før og etter lovendringene. Kjøpesum vil imidlertid i stor grad avhenge av bolighusets verdi, og kan derfor være krevende å sammenligne. Vi mener likevel at det kan være hensiktsmessig å innhente fylkesvise tall for å se på utviklingen. Som sammenligningsgrunnlag bruker vi bebygde eiendommer som har 35-45 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Disse eiendommene vil være omfattet av priskontrollen i begge perioder.

Øvrig statistikkbehov

I tabell nr. 2 har vi listet opp mulige konsekvenser som følge av lovendringene vi vurderer at ikke trenger å inngå i bestillingen til SSB. Årsaken til at vi ikke trenger å innhente data er beskrevet nærmere i tabellen under hvert punkt.

Tabell 2: Spørsmål knyttet til mulige konsekvenser av endringer i konsesjonsloven.

Nr.	Mulige konsekvenser	Problemstilling	Mulig kilder/ feilkilder
1.	Færre konsesjonssaker til behandling etter endringene i 2017.	Hvor mange konsesjonssaker er behandlet i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	KOSTRA
2.	Leiejordsandelen går ned.	Var andelen leid areal i drift mindre i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	Finnes publisert statistikk fra SSB på dette. Her må vi være oppmerksomme på utviklingstrekk i landbruket generelt.
3.	Ubetydelig endring i jordbruksareal ute av drift.	Er det endringer i arealer som har gått ut av drift på bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord?	NIBIOs «arealer som kan ha gått ut av drift» (PT-data og AR5) opp mot matrikkelen.
4.	Unntak i tråd med Stortingets anmodninger vil bidra til forenkling i regelverket og redusert byråkrati.	Har endringene i regelverket gitt redusert byråkrati?	Her vil vi beskrive rettstilstanden samt forvaltningssporet før og etter. Ellers vise til antall konsesjonssaker behandlet. Vurdere å spørre statsforvalterembetene.
5.	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.	Hvor mange delingssaker har ført til at det har oppstått rene skogseiendommer i perioden 2019-2021?	KOSTRA. Kommunene har siden 2019 rapportert på antall delingstillatelser etter jordloven § 12 som har ført til at det har oppstått en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen. Her har vi tall fra 2019 og framover. Det er ikke mulig å sammenligne før og etter lovendring ut over spørsmålet ovenfor.

Forventninger til funn

En forventet konsekvens av unntaket for priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, er at et forenklet regelverk vil føre til redusert byråkrati (jf. punkt 1 i tabell 2). Dette vil vi belyse ved å beskrive rettstilstanden og forvaltningssporet før og etter endringene trådte i kraft. Ellers vil vi vise til antall konsesjonssaker behandlet, ref. tabell 2, spørsmål nr. 2. Vi vurderer det som mindre hensiktsmessig å sende ut en omfattende spørreundersøkelse til kommunene om dette temaet. Dette først og fremst fordi det er svært ressurskrevende å sammenstille slike kvalitative data. Vi vil vurdere å spørre statsforvalterne om hvordan de erfarer at regelverket virker i kommunene.

Hvor mange delingssaker som har ført til at det oppstår rene ubebygde skogeiendommer ble lagt inn i KOSTRA til kommunene med virkning fra året 2019. Kommunene får spørsmål om antall delingstillatelser som fører til at det oppstår en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Jostein Tostrup
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Statistisk sentralbyrå

Postboks 8131 Dep

0033 OSLO