



Innst. 427 L

(2016–2017)

**Innstilling til Stortinget
fra næringskomiteen**

Prop. 92 L (2016–2017)

**Innstilling fra næringskomiteen om Endringer i
konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt,
odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)**

Innhold

	Side
1. Sammenheng	1
1.1 Hovedinnholdet i proposisjonen.....	1
1.2 Bakgrunnen for lovforslagene.....	2
1.2 Innledning.....	2
1.3 Generelt om behovet for endringer.....	3
1.4 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel.....	4
1.4.1 Innledning.....	4
1.4.2 Behovet for endringer.....	4
1.4.3 Arealgrensen for konsesjonsplikt – konsesjonsloven § 4 første ledd.....	4
1.4.4 Arealgrensen for lovbestemt boplikt – konsesjonsloven § 5 andre ledd.....	5
1.4.5 Arealgrensen for odlingsjord – odelsloven § 2.....	5
1.4.6 Forholdet til Grunnloven.....	5
1.4.7 Overgangsregler.....	5
1.5 Priskontroll etter konsesjonsloven.....	6
1.5.1 Innledning.....	6
1.5.2 Gjeldende rett.....	6
1.5.3 Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll.....	7
1.5.4 Unntak fra priskontroll ved erverv av skog.....	7
1.5.5 Ubebygd eiendom med jord og/eller skog – unntatt ubebygd ren skogeiendom.....	9
1.5.6 Lovteknisk løsning – departementets forslag.....	10
1.6 Deling, konsesjon og tilleggsjord.....	10
1.6.1 Innledning.....	10
1.6.2 Gjeldende rett.....	10
1.6.3 Statistikk.....	11
1.6.4 Departementets vurderinger.....	11
1.6.5 Departementets forslag.....	12
1.6.6 Noen konsekvenser av forslagene.....	14
1.6.7 Kontroll av at vilkårene for unntak er til stede.....	15
1.7 Fradeling av tomter.....	15
1.7.1 Høringsforslaget.....	15
1.7.2 Hvordan forslaget ivaretar hensynene bak delingsbestemmelsen.....	15
1.7.3 Kontroll.....	16
1.7.4 Endringer i konsesjonsloven som følge av tiltaket.....	16
1.8 Driveplikt.....	16
1.8.1 Gjeldende rett.....	16
1.8.2 Behovet for endring og hvilke tiltak som er relevante.....	16
1.8.3 Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven.....	17
1.8.4 Driveplikt oppfylt ved bortleie.....	17
1.8.5 Forenkling av sanksjonsreglene.....	18
1.8.6 Melding til kommunen om jordleie.....	18
1.9 Bestemmelser om tilskudd.....	18
1.10 Ikrafttredelse.....	18
1.11 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser.....	18
1.11.1 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel.....	18
1.11.2 Priskontroll.....	19
1.11.3 Tilleggsjord.....	19
1.11.4 Fradeling av tomter.....	19
1.11.5 Driveplikt.....	20
1.11.6 Bestemmelser om tilskudd.....	20
2. Komiteens merknader	20
2.1 Innledning.....	20
2.2 Ambisjoner for norsk landbruk.....	22

	Side
2.3 Behovet for endringer.....	22
2.4 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel.....	23
2.5 Priskontroll etter konsesjonsloven.....	24
2.6 Priskontroll på kjøp av ubebygd eiendom – rene skogeiendommer	25
2.7 Deling, konsesjon og tilleggsjord.....	26
2.8 Fradeling av tomter	27
2.9 Driveplikt.....	27
2.10 Bestemmelser om tilskudd	28
3. Forslag fra mindretall.....	28
4. Komiteens tilråding	30



Innst. 427 L

(2016–2017)

Innstilling til Stortinget fra næringskomiteen

Prop. 92 L (2016–2017)

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

Til Stortinget

1. Sammendrag

1.1 Hovedinnholdet i proposisjonen

Landbruks- og matdepartementet legger i denne proposisjonen fram forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og forpaktningssloven. 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, 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 odelsbe-

rettiget, 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.

Departementet foreslår å endre reglene for priskontroll slik at priskontroll ved erverv av rene skog-eiendommer 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 pst. av registrerte landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktiv skog.

Departementet foreslår også unntak fra søknadsplikt etter 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, at erverver oppfyller driveplikten på eiendommen sin, og at bebyggelsen på tu-net 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 omdispo-

neringstillatelse 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 landbruks eiendom, 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.

1.2 Bakgrunnen for lovforslagene

Innledning

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 tvangsfullbyrdsloven (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.

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

Landbruks- og matdepartementet sendte 27. juni 2016 ut høringsnotat med forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv, med høringsfrist 26. september 2016. Høringsnotatet ble også sendt til Regelrådet.

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.

213 høringsinstanser har uttalt seg om forslagene om å endre reglene om priskontroll. 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 skogeiendommer 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 skogeiendom 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.

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. 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 re-

gel om unntak fra plikt til å søke delingssamtykke og konsesjonsplikt.

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 plikten til å søke konsesjon. Et 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. 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 de 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.

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 ti 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 landbruks-eiendom. Angående 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.

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.

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 derfor var større for noen av forslagene enn de øvrige.

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.

I proposisjonen 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.

1.3 Generelt om behovet for endringer

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. 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.

Regjeringen la 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 i proposisjonen.

1.4 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel

1.4.1 Innledning

Stortinget har 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.)

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 enkeltsaker som gjelder unntak fra konsesjonsplikt.

Loven har også regler som gir adgang til å fastsette lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, såkalt nullgrenseforskrift, jf. § 7. Konsesjonsloven § 9 inneholder videre bestemmelser om hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelse av en søknad om konsesjon.

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).

1.4.2 Behovet for endringer

Næringskomiteen har i Innst. 153 L (2015–2016) 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 arealgrenser enn det som følger av anmodningsvedtakene.

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». 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 i proposisjonen, hvor det er gitt en omtale av konsesjonsloven § 9 og de vurderingene som skal foretas ved behandling av konsesjonssøknad som gjelder erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål.

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 bebygd med bolighus er det ofte bofunksjonen som er den viktigste, ikke bruken til landbruksformål. 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.

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.

1.4.3 Arealgrensen for konsesjonsplikt – konsesjonsloven § 4 første ledd

Forslaget om en heving av arealgrensen for konsesjonspliktig eiendom vil omfatte flest eiendommer i Hedmark, Oppland og Rogaland, der henholdsvis 607, 413 og 265 færre eiendommer vil omfattes av konsesjonsplikt.

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.

Forslagene om å heve arealgrensene berører etter departementets vurdering en forholdsvis liten del av arealet for fulldyrka og overflatedyrka jord på landsbasis. Jordlovens bestemmelser om driveplikt gjelder uavhengig av arealgrensene i konsesjonsloven.

Konsesjonspliktige eiendommer som skal brukes til landbruksformål, er underlagt priskontroll. En heving av arealgrensen for konsesjonsplikt innebærer at omfanget av priskontrollen innskrenkes, fordi færre eiendommer er omfattet av konsesjonsplikt. Departementet mener 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. Departementet vil tilføye at priskontrollen har et begrenset virkeområde. Det er derfor kun et fåtall av disse eiendommene som etter gjeldende regler ville vært underlagt priskontroll ved et erverv.

Høringsinstanser trekker fram at forslaget vil kunne svekke tilgangen på tilleggsjord, fordi prisen blir for høy når slike eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt. Langt de fleste eiendommene som omfattes av forslaget til endring, er imidlertid 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.

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

1.4.4 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.

Forslaget om heving av arealgrensen for lovbestemt boplikt vil omfatte flest landbrukseiendommer i Møre og Romsdal, Hordaland og Oppland, der henholdsvis 1 209, 1 184 og 1 145 eiendommer blir omfattet av endringen.

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. 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.

1.4.5 Arealgrensen for odlingsjord – odelsloven § 2

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. Flertallet i næringskomiteen peker på at hensynet til forenkling av regelverket taler for samme grense for odel som for konsesjon. 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. 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.

1.4.6 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. Det tilsvarer en reduksjon på rundt 15 pst. av dagens odelseiendommer.

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. En endring i arealgrensen for odlingsjord innebærer at alle de odelsberettigede berøres likt av endringen. Endring i arealgrensen for odelseiendom er også gjennomført flere ganger tidligere.

Den foreslåtte endringen må også vurderes opp mot Grunnloven § 97. 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 i proposisjonen.

1.4.7 Overgangsregler

Ingen høringsinstanser har hatt merknader til høringsnotatets forslag til overgangsregler.

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).

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).

1.5 Priskontroll etter konsesjonsloven

1.5.1 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 Stortinget 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)

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. 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 i proposisjonen.

Ut over dette oppfatter departementet at Stortingets intensjon er at formålet med priskontrollen skal ligge fast.

1.5.2 Gjeldende rett

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. Formålet med priskontroll er at eiendommer som skal nyttes til landbruk, omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Pris er ett av flere momenter kommunen skal legge særlig vekt på ved avveiningen av om konsesjon skal gis. Omfanget av 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. Det er heller ikke priskontroll ved erverv av bebygd eiendom som består av jordbruksareal som verken er fulldyrka eller overflatedyrka. 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.

Dagens regler inneholder ingen arealgrense for konsesjonsplikt eller priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom. Ordlyden i konsesjonsloven § 9 forutsetter at ervervet skal tjene landbruksformål. Dette innebærer at erverv av rene uproduktive arealer faller utenom priskontrollen.

1.5.3 Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll

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 tilgjengelige, enn dagens ordning. I høringsnotatet foreslo departementet at arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygd 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.

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. 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.

Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med brukbart bolighus er 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. 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. 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.

1.5.4 Unntak fra priskontroll ved erverv av skog

Priskontroll innebærer offentlig kontroll med erverv av landbrukseiendom. 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 eiernes valgmuligheter i forbindelse med salg. Priskontroll hindrer dermed et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer, og kan medvirke til at en del eiere vegrer seg for å selge. 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.

Departementet er klar over at det ikke foreligger forskning eller undersøkelser som viser at priskontroll virker hemmende på omsetningen av skogeiendommer. Det er imidlertid anerkjent økonomisk teori at tilbudet øker dersom prisen øker. Det er derfor grunn til å anta at økt pris for skogeiendommer også vil føre til at flere tilbyr eiendommene for salg.

Skog som omsettes, vil dessuten 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 ungskogpleie.

En rapport fra Norsk institutt for skog og landskap (nå NIBIO) fra 2006 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.

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 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. I 2015 var det 13 220 rene skogeiendommer i landet, og hovedtyngden av dem var eiendommer med mindre enn 500 dekar produktiv skog. Totalt er det 5 183 800 dekar produktiv skog på disse eiendommene, som utgjør i overkant av sju pst. av det totale skogarealet. Hyppigere omsetning innen denne eiendomsgruppen kan åpne for bedre utnyttelse av de samlede skogressursene i landet enn i dag.

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 overdragselspriser, og en del gir uttrykk for at en slik prisstigning er uheldig.

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. Mange høringsinstanser anser økt press på deling som en uheldig følge av å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll. 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 generelt.

Departementet mener videre at de samfunnsmessige fordelene ved å fastsette et unntak fra priskontroll for rene skogeiendommer er større enn ulempe- ne 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. Ved erverv av rene skogeiendommer, i hvert fall eiendommer uten bebyggelse, 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.

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, er det sannsynlig at det vil bli økt konkurranse om skogeiendommer til jaktformål, utbyggingsformål og alminnelig friluftsliv. 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. 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.

Unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer kan føre til at prisnivået ved overdragelse av slik eiendom øker ved familieoverdragelse. Ved overdragelse av eiendommer over arealgrensen for boplikt og odel og hvor det er hevdet odel 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 overdragelse, 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, 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. Statistikken i kapittel 5.3.3 viser at antallet rene bebygde skogeiendommer var 7 160 eiendommer, at 1 160 eiere av rene skogeiendommer i 2015 bodde på eiendommen, og at 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. 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.

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

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 bebyggt eller ikke. De fleste bebygde rene skogeiendommer er allerede etter dagens arealgrenser 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.

BEBYGD EIENDOM MED JORD OG/ELLER SKOG – UNNTATT REN SKOGEIENDOM

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 i proposisjonen.

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. Mange høringsinstanser gir sin tilslutning til dette, men mange mener samtidig at opphevelse av priskontroll eller unntak fra slik kontroll vil føre til at prisnivået for landbrukseiendommer generelt vil øke.

Departementet beskrev i Prop. 124 L (2013–2014) 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 har merket seg at flere høringsinstanser gir uttrykk for at priskontrollen har betydning for eierskifte i nært slektskap.

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 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. Departementet foreslår på denne bakgrunn ikke

regler om unntak for priskontroll på skog ved erverv av bebygde landbrukseiendom med både jord og skog.

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, 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 bebygde landbrukseiendom. Få høringsinstanser har gitt egne kommentarer til dette forslaget. Departementet foreslår en slik løsning. Forslaget fører til at spørsmålet om priskontroll på bebygde 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.

De to forslagene til endringer som er beskrevet over, vil få betydning for mange eiendommer med både jord og skog, dvs. kombinerte eiendommer. 19 340 eiendommer vil ikke lenger 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 i proposisjonen.

1.5.5 Ubebygd eiendom med jord og/eller skog – unntatt ubebygd ren skogeiendom

Problemene med å unnlate priskontroll på skog og å ha priskontroll 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. Departementet mener på bakgrunn av dette at det ikke er ønskelig å innføre et unntak for skogen ved erverv av eiendommer som er uten bebyggelse.

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. Hovedtyngden av høringsinstansene er negative til forslaget.

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 forenk-

ling. På bakgrunn av høringsuttalelsene, og departementets tolkning av instruksjonen i Stortingets anmodningsvedtak, foreslår departementet imidlertid ingen endring av reglene for priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom med jord og skog.

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 pst. av de 132 270 eiendommene med skog.

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 konsesjonssøknaden ikke er endelig avgjort på ikrafttredelsestidspunktet, jf. forslag til overgangsbestemmelser.

1.5.6 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 fulldyrka 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 avgrensningsproblemer dersom lovteksten utformes med utgangspunkt i disse tre reglene. 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 til konsesjonsloven § 9 og ny § 9 a.

1.6 Deling, konsesjon og tilleggsjord

1.6.1 Innledning

Stortinget har 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 ressursgrunnlaget på eiendommene.

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.

1.6.2 Gjeldende rett

DELING

I jordloven av 1955 § 55 ble det innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var nyttel 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.

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.

Jordloven § 12 innebærer at en eiendom som er nyttel eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, ikke kan deles uten myndighetenes samtykke. Bestemmelsen innskrenker m.a.o. grunneierens rett til å gjøre rettslige disposisjoner over deler av eiendommen og å gjøre faktiske disposisjoner som gjelder en del av den. 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 ti år eller ikke kan sies opp av eieren.

Formålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

KONSESJON

Konsesjonsplikten innebærer at erverv av fast eiendom forutsetter tillatelse fra konsesjonsmyndighetene.

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 erververens 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.

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 tinglysing.

1.6.3 Statistikk

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 avgjørende for å effektivisere matproduksjonen og viktig for produksjonen av råvarer i jordbruket. I rapporten er det vist til at 55 pst. av jordbruksbedriftene leide jord i 1999, mens andelen hadde økt til 62 pst. i 2013. I 1999 utgjorde leiejord 31 pst. av det totale jordbruksarealet i drift. I 2013 var andelen økt til 44 pst.

1.6.4 Departementets vurderinger

Regjeringen legger 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 det stimuleres til økt salg av jordbrukseiendom som tilleggsjord til andre landbrukseiendommer. Større selveide enheter kan 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 selveiende 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.

Departementet legger til grunn at Stortingets anmodningsvedtak innebærer at formålene med jordloven og konsesjonsloven og formålet med 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. 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.

Stortingets anmodningsvedtak innebærer 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.

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. Enkelte høringsinstanser gir uttrykk for at gjeldende regler ikke er til hinder for bruksrasjonalisering. 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. Det er imidlertid behov for flere stimuli for å øke utbudet av eiendommer som tilleggsjord for å styrke driftsgrunnlaget på landbrukseiendommer. 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. Departementet legger til grunn at det gjennom klare og målrettede vilkår for unntakene kan åpnes for både økt omsetning og å ivareta viktige samfunnshensyn.

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.

1.6.5 Departementets forslag

1) *Vilkår om at erververs formål med ervervet er å bruke eiendommen som tilleggsjord eller -skog*

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. Vilkåret 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. Tabell 6.1 i proposisjonen 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. Det bør legges betydelig vekt på formålet med unntakene, som er at de skal bidra til en mer rasjonell eiendoms- og bruksstruktur.

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.

Forslagene til unntak gjelder både ved erverv av jordbruksareal og skog.

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.

Departementet mener at det er påregnelig at overdragelse til flere kan få uheldige følger, se drøftelser i kap 6.6.3.2 i proposisjonen. Departementets forslag er derfor 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*

Flertallsmerkningen i Innst. 153 L (2015–2016) forutsetter at «jorda drives» på de eiendommene som skal kunne få tilleggsareal. Departementet legger til grunn at denne merkningen 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. 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. 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. Departementet foreslår på denne bakgrunn ingen lovbestemt øvre arealgrense.

VILKÅR SOM GJELDER EIENDOMMEN SOM SKAL DELES

Departementet legger i tråd med flertallsmerkningen til grunn at en forutsetning for unntak fra de-

lingsbestemmelsen 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. Departementets forslag går fram av lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 2.

Departementet mener 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.

Flere høringsinstanser har uttalt seg om størrelsen på tunet. Departementet er enig i at en grense på fem dekar åpner for at noe dyrka mark kan bli omdisponert. Departementet mener likevel at det må fastsettes en generell arealgrense i loven som er så romslig at den kan «treffe» vanlige tun. Departementet foreslår, som i høringsnotatet, en grense på fem dekar, jf. lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd og konsesjonsloven § 5 fjerde ledd nr. 2.

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 et-tertid å kontrollere om delingen har skjedd slik som forutsatt i forslaget til lovbestemmelse. 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 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 eiendomsgrensene. 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.

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. 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.

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. 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.

LEIEALTERNATIVET

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. Drøftingen og forslagene i proposisjonen gjelder bare jordbruksarealer.

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 i proposisjonen gir den som eier en eiendom fra før, mulighet til å erverve tilleggsareal uten delingsbehandling og konsesjonsplikt. Leiealternativet utvider disse mulighetene betydelig. Noen høringsinstanser 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.

1.6.6 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 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 i proposisjonen. Unntakene kan imidlertid også ha andre konsekvenser.

Et unntak fra konsesjonsplikten kan bl.a. føre til at mer tilleggsjord kommer på salg. Forskning viser 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. 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. Eiere som oppfyller 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. 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 inntjening slik at sannsynligheten for at noen vil bo på eiendommen og drive den kan øke. Fradeling av tun med bolighus i landlige omgivelser legger også til rette for at huset kan bli brukt til boligformål av en opprinnelig eller ny eier.

Reglene knyttet til deling og overdragelse av landbrukseiendom vil bli mer kompliserte enn de er i dag. Kommunene vil dermed få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll.

Med bakgrunn i høringen mener departementet videre at det er grunn til å kommentere noen uttalelser om konsekvenser som er tatt opp av høringsinstanser som frarår endringene.

Departementet er klar over at kommunenes praksis for deling og konsesjon ved overdragelse av tilleggsareal i dag legger til rette for å gjennomføre overdragelse av arealet. Forslagene til unntak går imidlertid lenger enn dagens praksis. Forslagene vil 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.

Flere høringsinstanser har vært opptatt av at forslagene kan føre til driftsmessig dårligere løsninger enn de løsningene som følger av gjeldende regelverk. Vilårene som er foreslått for at unntakene skal gjelde, innebærer imidlertid som et utgangspunkt at mange av de konsesjonsfrie ervervene av tilleggsjord og -skog vil føre til at erververens eiendom blir mer rasjonell. Det er neppe grunn til å anta at aktive næringsutøvere erverver tilleggsarealer som det ikke er lønnsomt å drive.

En del høringsinstanser gir uttrykk for at forslagene vil kunne ha uheldige følger for bosettingen. Selv om forslagene ikke innebærer at det blir boplikt ved ervervet, kan det føre til bedre inntjening når erververs eiendom blir mer rasjonell. Dette øker sannsynligheten for at noen vil bo på eiendommen.

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. 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.

1.6.7 *Kontroll av at vilkårene for unntak er til stede*

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.

Etter tinglysningsloven § 12 a tredje ledd kan overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen, ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke.

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.

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.

1.7 Fradeling av tomter

1.7.1 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 søknadsplicht 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.

1.7.2 Hvordan forslaget ivaretar hensynene bak delingsbestemmelsen

HENSYNET TIL VERN AV EIENDOMMENS AREALRESSURSER

Departementet foreslår ingen avgrensning av unntaket når det gjelder dyrkbar jord. Dyrkbar jord er en viktig ressurs for framtidig matproduksjon. For å sikre at heller ikke dyrkbar jord omdisponeres uten en

vurdering fra landbruksmyndighetene, mener departementet det bør stilles krav om en vurdering av omdisponeringsspørsmålet for å kunne komme inn under unntaket.

Skogarealer inngår ikke i begrepet jordbruksareal. Det gjør heller ikke utmarksbeite eller annen utmark. Noen høringsinstanser mener at unntaket ikke bør gjelde for skogarealer. 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.

Departementet legger til grunn at omfanget av 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.

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.

Mange av høringsinstansene mener hensynet til drifts- og miljømessige ulemper er det viktigste argumentet for å opprettholde søknadsplicht etter jordloven. Enkelte mener at dette er den eneste grunnen til å opprettholde søknadsplicht ved fradeling av tomter. Mange høringsinstanser mener imidlertid grunneier ikke vil se de langsiktige virkningene og ulempe som kan oppstå når en slik tomt blir fritt omsettelig, eller at grunneier ikke ønsker å legge avgjørende vekt på dem. Departementet deler ikke denne oppfatningen. Departementet 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.

De miljømessige ulempene kan være noe mer utfordrende å vurdere virkningene av på lang sikt. Framtidige kjøpere har ikke nødvendigvis den samme forståelse som selger for hva det medfører å bo i et område hvor det drives landbruk. Departementet ser derfor ikke bort fra at forslaget om å gjøre unntak fra delingsbestemmelsen for tomter i noen grad vil kunne øke risikoen for konflikter.

Siden det etter dagens regelverk er søknadsplicht 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 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.

1.7.3 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 å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger.

En overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen, kan ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke, jf. tinglysingsloven § 12 a tredje ledd. 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 i proposisjonen.

1.7.4 Endringer i konsesjonsloven som følge av tiltaket

Departementet mener at det er naturlig at også tomter som er omfattet av det foreslåtte unntaket i jordloven skal kunne erverves konsesjonsfritt etter konsesjonsloven, jf. lovforslaget 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.

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.

1.8 Driveplikt

1.8.1 Gjeldende rett

Lovbestemt bo- og driveplikt ble innført i 1974 i konsesjonsloven og odelsloven. Den lovbestemte bo- og driveplikten var knyttet til ervervssituasjonen. Når nær slekt overtok en jord- og skogbrukseiendom konsesjonsfritt, var konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven betinget av at 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 ti 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 ti 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.

1.8.2 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.

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, og at det fortsatt bør være driveplikt på jordbruksareal. Departementet mener imidlertid at det er grunnlag for å gjøre enkelte endringer i bestemmelsen om driveplikt, jf. jordloven § 8.

Departementet foreslår å presisere i lovteksten at driveplikten er rettet mot eieren, og at den gjelder i hele eiertiden. Ingen av høringsinstansene har hatt innvendinger mot dette.

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.

Flertallet av de høringsinstansene som har uttalt seg om endringer i reglene om driveplikten, er overveiende negative til enkelte av forslagene. Det er størst motstand mot å oppheve kravet om at leieavtalens lengde skal være minst ti 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 drifts-omfang på leiejord, og som har innrettet seg med utgangspunkt i langsiktige avtaler, kan opphevelse av vilkåret om leieavtaler på ti år svekke driftsgrunnlaget. Det er lagt til grunn i proposisjonen 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. 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.

1.8.3 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 inntil 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.

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.

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.

1.8.4 Driveplikt oppfylt ved bortleie

VILKÅR OM SKRIFTLIG AVTALE

Departementet foreslår at kravet om skriftlige leieavtaler blir videreført. Skriftlighet medvirker 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.

VILKÅR OM AT DET LEIDE JORDBRUKSAREALET SKAL VÆRE «TILLEGGSJORD TIL ANNAN 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. Vilket kan også stenge for at nye aktører kommer inn i næringen. Vilket 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.

Flere høringsinstanser påpeker at forslaget kan åpne for at leieprisene vil øke fordi det vil bli «flere om beinet». 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. Noen høringsinstanser mener at forslaget legger til rette for en utvikling bort fra den selveiende bonden. Departementet deler ikke denne oppfatningen. De som leier jord i dag, er bønder som ønsker å drive landbruk. Departementet mener at dette oftest vil være tilfelle selv om vilkåret om å leie bort som tilleggsjord blir opphevet.

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.

1.8.5 Forenkling av sanksjonsreglene

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 er ikke blitt mye brukt. Det er dessuten krevende for kommunen å nå fram med et slikt virkemiddel.

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.

1.8.6 Melding til kommunen om jordleie

Gjeldende § 1 tredje ledd i forpaktningsloven pålegger eier og leier en plikt til å melde fra til kommunen om rene jordleieavtaler som ikke er forpaktning dersom avtalen gjelder et areal på mer enn fem dekar. I høringsnotatet ble det foreslått å endre bestemmelsen og flytte den til jordloven.

Høringsinstansene er jevnt over positive til forslaget i høringsnotatet. 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, foreslås det at regelen i jordloven skal rette seg mot eieren. Departementet mener at tvangsgebyr er en tilstrekkelig sanksjon ved manglende innsending.

1.9 Bestemmelser om tilskudd

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 intensivt kontroll på tilskuddsområdet de senere år, noe som har generert et økende antall vedtak om tilbakebetaling av tilskudd.

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.

Departementet mener at klageadgangen, adgangen til å reise søksmål om vedtakets gyldighet og til å reise innvendinger under selve tvangsfullbyrdsen, utgjør et tilfredsstillende vern for parter som

ønsker å bestride et krav om tilbakebetaling av tilskudd.

1.10 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. 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 tinglyskontroll. 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.

1.11 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

1.11.1 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel

Departementet foreslår å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom, grensen for lovbestemt boplikt og grensen for odlingsjord. Forslaget innebærer at dagens grenser på 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord heves til 35 dekar. 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. 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, mens det for odlingsjord vil innebære at ca. 13 600 eiendommer ikke lenger vil kunne odles.

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 eiernes rett til å disponere over egen eiendom.

En slik reduksjon i antall eiendommer som omfattes av konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt må antas å føre til at kommunene får færre konsesjons-

søknader til behandling. Færre enn i dag vil også måtte betale gebyr for konsesjonsbehandling. Det er imidlertid ikke mulig å fastslå hvor stor reduksjonen i antallet konsesjonssaker vil bli. 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.

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.

1.11.2 Priskontroll

Departementet foreslår 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.

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. 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.

1.11.3 Tilleggsjord

Departementet foreslår 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. Forslaget om unntak fører til at den som ønsker å dele eiendommen sin slipper å søke delingssamtøy, og at den som erverver eiendom uten konsesjonsplikt slipper å søke konsesjon. Dette kan

redusere transaksjonskostnadene ved overdragelsen. Det styrker også eiernes rett til å disponere over egen eiendom.

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. Dette gjør det vanskelig å fastslå hva forslaget samlet sett vil bety for kommunenes ressursbruk.

1.11.4 Fradeling av tomter

Departementet foreslår 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 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. 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 tomte 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.

1.11.5 Driveplikt

Departementet foreslår 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. 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 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 følge- lig ikke antas å gi nevneverdig ressursgevinst for kommunene.

Departementet foreslår at eier og leiers plikt etter forpaktningsloven § 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 legger til grunn at dette ikke vil føre til særlig mer administrasjon i kommunen.

1.11.6 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.

2. Komiteens merknader

2.1 Innledning

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Else-May Botten, Ingrid Heggø, Odd Omland og Knut Storberget, fra Høyre, Laila Davidsen, Ingunn Foss, Gunnar Gundersen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Sivert Bjørnstad, Oskar J. Grimstad og Morten Ørsal Johansen, fra Kristelig Folkeparti, Line Henriette Hjemdal, fra Senterpartiet, lederen Geir Pollestad, fra Venstre, Pål Farstad, og fra Sosialistisk Venstreparti, Torgeir Knag Fylkesnes, viser til Prop. 92 L (2016–2017) Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll deling og driveplikt).

Komiteen viser til at næringskomiteen gjennomførte høring om Prop. 92 L (2016–2017) torsdag 11. mai 2017. Det var 7 høringsinstanser som deltok på høringen.

Komiteen viser til at proposisjonen inneholder en rekke forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og forpaktningsloven. Komiteen viser videre til at det blant annet foreslås endringer i reglene om konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre og Fremskrittspartiet, understreker eiendomslovgivningens store betydning for landbruket og økonomiske fordeling og maktforhold i Norge. Gjennom generasjoner har eiendomslovgivningen bidratt til spredt og mangfoldig privat eierskap til jord og skog i Norge.

Flertallet viser til at det må gjøres en avveining av hensynet til den private eiendomsrett og hensynet til samfunnets behov. Det er på denne bakgrunn gjort betydelige endringer opp gjennom årene i eiendomslovgivningen i landbruket. Felles for disse endringene er at de er basert på et solid faktagrunnlag gjennom omfattende ordinære lovprosesser.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at med dagens politiske flertall med Høyre og Fremskrittspartiet i regjering og Venstre og Kristelig Folkeparti som støttepartier, ser vi at ideologisk overbevisning har erstattet kunnskap og forståelse om endringenes betydning i samfunnet.

Disse medlemmer peker på at denne saken er en oppfølging av en bestilling fra de fire partiene som i realiteten ville ha satt konsesjonsloven helt ut av spill. Disse medlemmer mener det er positivt at regjeringen ikke har fulgt opp alle bestillinger fra de fire partiene.

Disse medlemmer peker på at forslagene som har vært på høring, og konsekvensene av disse i for liten grad er utredet. Blant annet har regjeringens eget Regelråd påpekt dette i sitt høringsinnspill. Med en mangelfull prosess er det vanskelig å se de fulle konsekvensene også av forslag som isolert sett virker å ha begrensede konsekvenser.

Disse medlemmer registrerer at det i høringen har vært noe støtte til en liberalisering av regelverket for rene skogeiendommer. Konsekvensene av dette, sett i sammenheng med adgangen til å dele eiendommer og vår eiendomsstruktur, kan gi utilsiktede virkninger. Disse medlemmer mener det er mest formålstjenlig å avvente alle endringer i konsesjonsloven til konsekvensene er tilstrekkelig belyst.

Komiteen mener det er betydelige utfordringer knyttet til eiendomsstrukturen, blant annet med lav omsetningstakt, stor andel leiejord og eierskap gjennom passive rettssubjekter som dødsbo.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener dette er utfordringer som i noen grad kan være knyttet til konsesjonsloven, men at det trengs en langt bredere tilnærming enn det regjeringen har lagt opp til. Disse medlemmer mener det er behov for en egen offentlig utredning om eierforhold i landbruket.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomføre en offentlig utredning om eierforhold i landbruket der målet er økt omsetning av landbrukseiendom, redusert andel leiejord og aktive eiere.»

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at de fleste forslagene som er fremmet i proposisjonen, er oppfølginger av anmodningsvedtakene som Stortinget fattet i behandlingen av Prop. 124 L (2013–2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphvelse av priskontroll). Flertallet viser til at det i proposisjonen er gjort flere endringer i forhold til de forslagene som ble sendt på høring. Flertallet viser til at regjeringen i proposisjonen imøtekommer noen av innvendingene under høringen samtidig som forslagene ivaretar føringene fra Stortinget.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti mener konsesjonslovgivningen og tilhørende regler er svært viktige for å sikre en spredt eierstruktur i Norge, og viktig i et fordelingsperspektiv.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti er kritiske til at de endringer regjeringen foreslår er nødvendige eller hensiktsmessige for å få opp omsetningen av landbrukseiendommer i Norge og om endringene vil sikre en mer effektiv arrondert driftsstruktur. Flere har påpekt at endringen faktisk kan ha motsatt virkning. Det avgjørende ved denne bærebjelken i norsk lovgivning er å sikre et lokalt eierskap hvor eier er bosatt i det område eiendommen ligger. De forslag regjeringen legger opp til, er derfor også en trussel mot spredt bosetting og vil

kunne bidra til sentralisering. Dette gjelder også for skog.

Disse medlemmer er ikke fremmede for hensiktsmessige velbegrunnede endringer i eiendomsreglene. Det fremlagte forslag er svært dårlig begrunnet. Flere høringsinstanser har bedt om at dette må vurderes i en større helhet, og at saken ikke burde behandles på nåværende tidspunkt med nåværende forarbeid. Dette er bakgrunnen for at disse medlemmer ønsket å utsette denne saken, og også fremmet forslag om dette i komiteen. Det vises også i så måte til Regelrådets uttalelse om forarbeidet (høringsnotatet) til denne saken (proposisjonen s. 15) hvor de uttaler:

«Regelrådets samlede vurdering er at konsekvensutredningen ikke tilfredsstiller kravene i utredningsinstruksen punkt 2.1 og dermed heller ikke punkt 2.2. De seks minimumsspørsmålene i utredningsinstruksen punkt 2.1 er ikke besvart i høringsnotatet.»

Regelrådet sier videre:

«Den mangelfulle konsekvensvurderingen gjør det vanskelig for høringsinstansene å vurdere forslaget.»

Disse medlemmer kan ikke se at proposisjonen «reparerer» de svært alvorlige mangler Regelrådet har påpekt. Disse medlemmer mener av denne grunn at det er svært uforsvarlig å ta saken til behandling nå, og vil foreslå å sende saken tilbake til regjeringen. Behandles den nå, vil disse medlemmer stemme mot de dyptgripende endringer regjeringen foreslår.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Prop. 92 L (2016–2017) Om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og drivplikt mv.) sendes tilbake til regjeringen.»

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre legger avgjørende vekt på at Norge skal ha en eiendomspolitikk og jordforvaltning som bygger på privat eiendomsrett og individuelt forvaltningsansvar, og som sikrer landets knappe jordbruksressurser på en langsiktig og bærekraftig måte, slik at også kommende generasjoner kan få dekket mest mulig av sitt behov for matvarer fra norsk matproduksjon. Disse medlemmer anser jordloven og driveplikten for å være det viktigste instrumentet for å sørge for at alt jordbruksareal vernes og brukes til matproduksjon. Å verne om matjorda mot nedbygging er svært viktig for Kristelig Folkeparti og Venstre.

Disse medlemmer viser til at konsesjonsloven skal ivareta hensyn til bosetting og til at prisdannelsen på landbrukseiendommer reflekterer eiendommens avkastningsverdi som landbruk. Disse medlemmer mener dette er viktige samfunnsformål, og ønsker å videreføre disse.

2.2 Ambisjoner for norsk landbruk

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre, viser til regjeringens ambisjon om, blant annet gjennom mindre byråkrati og forenkling av lover og regler, å gi enkeltmennesket større frihet til å styre sitt eget liv. I så henseende viser flertallet videre til at eiendomsretten er en grunnleggende rettighet, og at den vil styrke bondens rett til å disponere over sin egen eiendom.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at dette er et sentralt punkt i regjeringens plattform og er noe av bakgrunnen for lovforslagene som er fremmet i proposisjonen.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener at samfunnet skal ha kontroll og innflytelse på eierskap og omsetning av landbrukseiendommer. Dette medlem mener at kontroll og innflytelse er nødvendig for å sikre følgende sentrale samfunnsinteresser:

- a) En langsiktig og bærekraftig forvaltning av ikke-fornybare naturressurser.
- b) Forutsigbare og trygge rammevilkår for produksjon av mat og fiber.
- c) Spredt og mangfoldig eierskap som underbygger den private eiendomsretten.

Dette medlem viser til at det legale rammerverket for eiendomsutforming, eierskap, leie/forpaktning, drift og forvaltning av jord- og skogeiendommer er det fundamentale grunnlaget for de landbaserte primærnæringene. Konsesjonsloven, jordloven og odelsloven utgjør hver for seg og i samspill med hverandre pilarer for dette grunnlaget. Dette medlem viser til at konsesjonsloven og odelsloven setter vilkår ved overdragelse/ervert av eiendom, mens jordlovens virkningsområde knyttes mer til eiendomsdeling, løpende eierskap, drift og forvaltning. Kravet til langsiktighet setter grenser for hvor ofte og hvor fragmentert det bør gjøres endringer i eiendomslovgivningen.

Dette medlem støtter derfor Landbruksdirektoratets høringsuttalelse om at det er behov for en samlet gjennomgang av eiendomslovgivningen (konsesjonslov, jordlov og odelslov, med sider mot plan- og bygningsloven) for å få et best mulig regel-

verk på området. Regelrådet peker også på dette i sin vurdering.

2.3 Behovet for endringer

Komiteen viser til at landbrukssektoren er en viktig verdiskapningssektor der aktiviteten i landbruket, produksjonen av mat og trevareprodukter samt annen virksomhet bidrar til sysselsetting og bosetting over hele landet. Komiteen viser videre til at aktivitetene i landbruket også gir grunnlag for sysselsetting i andre sektorer og næringsliv lokalt og regionalt gjennom foredlingsindustrien og kjøp og salg av tjenester. Komiteen viser til at landbrukseiendommen danner et viktig utgangspunkt for disse aktivitetene i så henseende.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet, viser til at reglene i konsesjons- og jordloven skal ivareta viktige samfunnsbehov knyttet til eiendoms- og bruksforhold i landbruket, jordvernenssyn og sikre drift av jord og skog.

Et annet flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre, viser til at utfordringene i landbruksnæringen tilsier at lovverket bør legge til rette for en eiendoms- og bruksstruktur som kan bidra til «effektiv og lønnsom utnyttelse av jord- og skogressursene».

Som det fremkommer av proposisjonen viser komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet videre til at reglene samtidig kan legge begrensninger på de disposisjonene som eieren selv ønsker å foreta, og de binder opp offentlig ressursbruk. Disse medlemmer viser til proposisjonens ambisjon om at reguleringene derfor ikke bør gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta landbrukspolitiske mål.

I så henseende viser disse medlemmer til at det innenfor landbruket kan bli bedre samsvar mellom eier og bruker, og det kan legges bedre til rette for effektiv og lønnsom drift. Disse medlemmer viser til at ved å styrke eiernes rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer, får eieren et større handlingsrom for å tilpasse sin egen drift. Som det vises til i proposisjonen kan en større frihet for eieren føre til frivillige endringer i eiendoms- og bruksstrukturen. Disse medlemmer vil i det følgende vise til de forslagsendringene som proposisjonen legger opp til.

2.4 Arealgrenser for konsesjon, lovbestemt boplikt og odel

Komiteen viser til at konsesjonsloven, slik det fremkommer i proposisjonen, har til formål å regule-

re og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnende for samfunnet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre, viser til at regjeringen foreslår å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Flertallet viser videre til at regjeringen foreslår å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Flertallet viser til at dette er i tråd med Stortingets anmodningsforslag. Flertallet viser videre til at en slik endring innebærer en tilpasning ut fra den utviklingen som har skjedd i landbruket siden forrige heving av arealgrensen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at en slik tilpasning vil legge til rette for økt omsetning av eiendommer under arealgrensene, slik at små eiendommer vil kunne frigjøres til forskjellige formål, eksempelvis til tilleggsjord og/eller bosetningsforhold. Disse medlemmer viser for øvrig til at en slik endring er en liberalisering av disse lovene, noe som vil bidra til å styrke den private eiendomsretten som er viktig for å løfte norsk landbruk.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet ønsker å legge til rette for større omsetning av rene skogeiendommer for å oppnå en mer rasjonell bruksstruktur. Ren skogeiendom defineres som alt unntatt jordbruksareal og omfatter både bebygd og ubebygd eiendom. Disse medlemmer ønsker derfor å liberalisere konsesjonsloven ytterligere for skogeiendommer og vil heve arealgrensen for hvilke eiendommer som omfattes av konsesjonsplikten. Disse medlemmer ønsker å unnta skogeiendommer under 3 000 dekar fra konsesjonsloven. Av hensyn til sammenhengen i regelverket omfatter unntaket også eiendommer som bare består av uproduktive arealer, og eiendommer som dels er uproduktive, dels er skog.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag til endringer i konsesjonsloven knyttet til arealgrenser:

«§ 4 første ledd nr. 3 skal lyde:

andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til be-

byggelse og anlegg, eller hvis eiendommen ikke er over 3 000 dekar og uten jordbruksareal.

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

Bebygd eiendom ikke over 3 000 dekar som hverken har innmarksbeite over 100 dekar eller har fulldyrka og overflatedyrka jord over 35 dekar.

§ 5 annet ledd første og nytt annet punktum skal lyde:

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 3 000 dekar, 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.»

Disse medlemmer fremmer følgende forslag til endringer i konsesjonsloven knyttet til unntak for grunnlag av erververens stilling:

«§ 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 ektefellens 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 3 000 dekar, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at

erhververen 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 og*
3. *erhververen 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.*

§ 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.»*

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti merker seg at 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, bl.a. for å tilgodese:

- a. framtidige generasjoners behov
- b. landbruksnæringen (landbruksmessig avkastningspotensial er sentralt for prisdannelsen)

- c. behovet for utbyggingsgrunn (off. forkjøpsrett)
- d. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser (off. forkjøpsrett)
- e. hensynet til bosettingen (boplikt).

Dette medlem viser videre til at loven definerer omfanget av konsesjonsplikt ved erverv av eiendom, og dette medlem har merket seg følgende unntak:

1. Arealgrenser for landbrukseiendommer:
 - a. Ubebygd eiendom: Alltid konsesjonsplikt for landbrukseiendom
 - b. Bebygd eiendom: Konsesjonsplikt for eiendommer over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar.
2. Erververs stilling:
 - a. Odelsberettiget eller nær slektning til overdrager: ervervet er konsesjonsfritt, men ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Dette medlem viser til at regjeringen foreslår å heve arealgrensen for konsesjonspliktige eiendommer fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Dette vil medføre at langt flere eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt, og dermed uten boplikt og priskontroll. Dette kan føre til at flere landbrukseiendommer omsettes til andre formål enn landbruksdrift, og illustrerer hvor viktig det er at kommunen alltid sørger for at driveplikten også overholdes på eiendommer som er konsesjonsfrie, og at kommunens rolle som planmyndighet i jordvernarbeidet styrkes.

Dette medlem viser til at det blir påstått at dagens arealgrenser for konsesjonsplikt og priskontroll bidrar til økt andel leiejord og store forskjeller mellom eiendomsstrukturen og foretaksstrukturen. Dette medlem kan ikke forstå at den påpekte problemstillingen kan løses ved å heve grensen for konsesjonsplikt med 10 dekar. Dette medlem mener den nevnte utfordringen heller må løses som omtalt ovenfor - først og fremst ved romslig praktisering av dagens delingsregler og ved fritak for gevinstskatt på visse vilkår. Dette medlem kan ikke se at det er lagt fram sterke argumenter for at hevingen av arealgrensen vil ha nevneverdig samfunnsnytte, og støtter derfor ikke økt arealgrense som foreslått i § 4 første ledd nr. 4.

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre viser til merknaden om driveplikt og at delingsreglene etter jordlova alltid skal gjelde for deling av eiendommer. Disse medlemmer kan følgelig heller ikke støtte forslaget om unntak på grunn av erververs stilling i § 5 nr. 6.

Disse medlemmer legger til grunn at arealgrensene for odlingsjord følger samme grenser som for konsesjonsplikten.

2.5 Priskontroll etter konsesjonsloven

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at formålet med priskontroll er at eiendommer som skal benyttes til landbruk, omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Flertallet viser til at priskontroll gjelder ved erverv av konsesjonspliktig eiendom som skal brukes til landbruksformål. Avgrensning av hvilke eiendommer priskontrollen gjelder for, er blant annet fastsatt gjennom en rekke rundskriv. Flertallet viser til at priskontroll for øvrig innebærer offentlig kontroll med erverv av en landbrukseiendom.

Flertallet viser til at erverv av rene skogeiendommer helt uten jordbruksareal, er i dag omfattet av priskontroll dersom eiendommen er bebygd og består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Flertallet viser til at det ved erverv av en ubebygd ren skogeiendom er priskontroll uavhengig av arealets størrelse.

Flertallet viser til at regjeringen foreslår at reglene for priskontroll endres slik at skogeiendommer uten jordbruksareal unntas fra priskontroll. Flertallet viser også til at regjeringen foreslår at reglene om priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med både jord og skog endres slik at skogarealet alene ikke lenger skal føre til at det blir priskontroll.

Som det kommer frem i proposisjonen viser flertallet til at 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 at regjeringen skulle komme tilbake til Stortinget med forslag om unntak fra priskontroll ved erverv av skog. Flertallet viser til at et slikt unntak som regjeringens forslag legger opp til, er i tråd med anmodningsforslaget og vil medføre en forenkling i regelverket og redusert byråkrati.

Igjen viser komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet til at vedkommende eier også i større grad vil ha råderett over egen eiendom og kan bidra til økt omsetning av landbrukseiendommen.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til at priskontrollen er en del av § 9 i konsesjonsloven, som lyder:

«Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (priskontroll)
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området (boplikt)
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Dette medlem viser videre til at Landbruks- og matdepartementet fastsetter retningslinjer for praktisering av priskontrollen (rundskriv), og følgende regler gjelder:

- «1. Pris er en del av konsesjonsvilkårene jf. pkt. 1 ovenfor, og gjelder følgelig bare eiendommer som er konsesjonspliktige. Priskontrollen gjelder altså ikke for konsesjonsfri omsetning innenfor nær slekt eller odelsrekken. Disse utgjør om lag 70 pst. av alle omsatte eiendommer.
2. Departementet har bestemt at arealgrensene for boplikt og odelseiendom skal være rettleidende for praktiseringen av priskontroll i konsesjonssaker. Dette betyr at eiendommen må bestå av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog for at prisen på eiendommen skal inngå i konsesjonsvurderingene.
3. Arealgrensene for priskontroll for ubebygd eiendom følger reglene for konsesjonsplikt, og for ubebygd eiendom er det ingen nedre arealgrense.
4. Priskontroll skal bare foretas når ervervet skjer til en pris som er større enn 3,5 mill. kroner.»

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre vil peke på at landbruksnæringen i Norge drives under krevende klimatiske og geografiske forhold, og derfor har behov for at de andre rammevilkårene er gode. Priskontrollen skal, sammen med andre offentlige virkemidler, legge til rette for at prisene på eiendommer bidrar til økonomisk bærekraftig drift og forvaltning av landbrukseiendommer over hele landet. Priskontrollen skal ivareta vilkårene for å drive lønnsom landbruksnæring på eiendommen. Disse medlemmer viser til at det ofte vil foreligge ulike verdivurderinger av en eiendom etter alternative anvendelser av eiendommen. Priskontrollen skal sikre at prisdannelsen på landbrukseiendom styres av avkastningspotensialet for eiendommen drevet som

landbruk, og ikke som bolig, utbyggingsareal etc. Disse medlemmer støtter disse avveiningene.

Disse medlemmer viser videre til at hovedtyngden av landbrukseiendommer omsettes innenfor familien, og svært mange av disse eiendommene faller også inn under odelsloven. Disse medlemmer peker på at prisen på disse eiendommene avtales fritt mellom partene eller etter åsetes- eller odels-takst, og reglene for priskontroll kommer ikke til anvendelse. Bo- og driveplikt gjelder imidlertid også for disse eiendommene.

Disse medlemmer viser til at proposisjonen og flere høringssvar peker på at fjerningen av priskontrollen trolig vil medføre at prisen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer går opp, og mest i sentrale strøk og i gode jordbruksområder. Det er rimelig sannsynlig at økte priser på konsesjonspliktige eiendommer etter hvert også vil smitte over på prisdannelsen på eiendommer som omsettes konsesjonsfritt. Disse medlemmer viser videre til at dette vil innebære økt kapitalbinding og svekket driftsøkonomi for hovedtyngden av eiendommene i norsk landbruk. Disse medlemmer mener dette er uheldig, og at det taler mot fjerning av priskontrollen.

Disse medlemmer mener det er klokt å videreføre priskontrollen som et verktøy for å sikre at avkastningspotensialet for en eiendom drevet som landbruk, fortsatt blir et tungt element i prisdannelsen for landbrukseiendommer. Disse medlemmer er enig i at det for små landbrukseiendommer med god bolig vil være nødvendig med å gi et ekstra boligtillegg til eiendommens landbruksverdi for å sikre utilsiktede utslag i områder der boligprisene er høye. Dette blir i dag ivare tatt med boligtillegget og ved at det i tillegg settes et innslagspunkt for priskontroll for landbrukseiendom med bolighus. Dette innslagspunktet ble økt til 3,5 mill. kroner i 2016, noe disse medlemmer støttet. Disse medlemmer forutsetter at reglene for priskontrollen for mindre konsesjonspliktige eiendommer revideres med jevnlig mellomrom for å sikre at boligverdien på slike eiendommer hensyntas tilstrekkelig under konsesjonsbehandlingen.

2.6 Deling, konsesjon og tilleggsjord

Komiteen viser til at det i jordloven av 1955 § 55 ble innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var benyttet eller kunne benyttes til jord- eller skogbruk.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at regjeringen foreslår at ved overdragelse av tilleggsjord og -skog til tilgrensende eiendom innføres det på visse vilkår unntak fra reglene om delings- og konsesjonsbehandling.

Disse medlemmer viser til at dette er i tråd med anmodningsvedtak nr. 489 der regjeringen ble bedt 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 forpaktet, 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.».

Disse medlemmer viser til at forslagene om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten vil føre til færre reguleringer ved fradelinger og erverv av tilleggsjord og -skog.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti har merket seg at andelen leiejord har økt mye de siste 25 årene og i dag ligger på ca. 40 pst. Dette medlem understreker at å leie eller eie er noe hver enkelt bonde må ta stilling til, men mener den raske økningen i leiejord kan indikere at det i dag er for vanskelig å kjøpe tilleggsjord. Dette medlem viser til at tilgang på landbruksareal er den viktigste forutsetningen for landbruksvirksomhet, og langsiktig tilgang er nødvendig for planmessig drift og investering. Dette medlem ønsker derfor å styrke insentivene for salg av eiendommer til tilleggsjord, for å gi flere bønder et reelt valg mellom å eie eller å leie. Dette medlem understreker at deling av eiendommer alltid skal følge jordlovens delingsregler, men delingsreglene skal praktiseres slik at eiere som ønsker å selge tilleggsjord til aktive brukere, skal få romslige muligheter til fradeling av bolighus/tun og romslig tomt. Dette medlem mener videre at det bør vurderes å innføre skattefrihet ved salg av landbrukseiendommer til tilleggsjord hvis vederlaget ikke overstiger eiendommens avkastningsverdi, drevet som landbruk.

Dette medlem støtter ikke forslaget om ny § 12 a i jordlova om unntak fra delings- og konsesjonsreglene bl.a. ved kjøp av ubebygde tomter under 2 dekar eller ved kjøp av tilleggsjord når erverver har disponert eiendommen og erververs eiendom grenser til eiendommen. Dette medlem ønsker velkommen tiltak som kan redusere andelen leid jord, men mener at forslaget ikke kan sikre dette på en hensiktsmessig måte. For øvrig anser dette medlem delingsreglene i jordlova som grunnleggende viktige for vern og aktiv bruk av jordressursene i landet, og vil ikke støtte en uthuling av disse reglene.

Komiteens medlem fra Venstre mener at for en rasjonell utnyttelse av jordbruksareal bør det være tilliggende tomtegrenser til jordbruksareal som kan gi mulighet for overdragelse som tilleggsjord. Dette medlem oppfatter at regjeringens forslag

innebærer at alle tilliggende tomtegrenser kan gi mulighet for slik kjøp av tilleggsjord. Dette medlem mener en slik definisjon er for bred og støtter derfor ikke regjeringens forslag slik det ligger nå.

2.7 Fradeling av tomter

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at regjeringen foreslår endringer i jord- og konsesjonslovgivningen der det ved fradeling av tomt til bolig, fritidsbolig eller naust innføres unntak fra delingsbehandling etter jordloven og unntak fra konsesjonsplikt. Forslaget innebærer altså at det ved nærmere fastsatte betingelser ikke kreves søknad om deling etter jordloven ved fradeling av slike tomter.

Flertallet viser til at unntaket foreslås bare å omfatte areal som ikke er jordbruksareal. Flertallet viser videre til at unntaket fra søknadsplikt ikke foreslås gjelde tomt som består av dyrkbar jord, med mindre det først er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9. Som det kommer frem i proposisjonen viser flertallet til at regjeringen 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 tomten bebygges innen fem år.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til at regjeringen foreslår å utvide unntaket om konsesjonsplikt for ubebygde enkelttomter under 2 dekar til også å gjelde tomter for naust. Dette medlem anser dette som en mindre justering, og kan støtte forslaget om endring i § 4 første ledd nr. 1. Dette medlem kan også støtte forslaget om at § 4 annet ledd oppheves. Dette medlem kan derimot ikke støtte forslaget om å unnta slike eiendommer fra delingsreglene i jordlova, og presiserer at dette medlem mener at all deling av eiendom skal behandles i samsvar med dette medlems merknad til ny § 12a i jordlova.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at følgende lovendringsforslag er et forenklingsforslag som sparer tid og ressurser i forbindelse med saksbehandling, man sparer saksbehandlingsgebyr og det gir større frihet ved fradeling av mindre eiendom.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§ 4 annet ledd i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. oppheves.»

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialis-

tisk Venstreparti, viser til at flere av forslagene i proposisjonen er forankret i at eiendomsretten er en grunnleggende rettighet, og at den vil styrke bondens rett til å disponere over sin egen eiendom. Flertallet viser til at å oppheve delingsforbudet er et sentralt tiltak i så henseende. Flertallet viser til at Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 imidlertid forutsetter at delingsbestemmelsen i jordloven § 12 beholdes.

Komiteens medlem fra Venstre er positiv til intensjonen i forslaget, men mener det er store geografiske forskjeller i hvordan en slik lempelse i lovverket vil fungere. Dette medlem mener at det i enkelte områder vil kunne være negativt for utvikling av jordbruket at slike tomter fradeles. Dette medlem vil derfor ikke støtte forslaget slik det nå foreligger. Dette medlem mener forvaltning av en eventuell slik lempelse bør gjøres på regionalt nivå.

Dette medlem fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake med en vurdering av om fradeling av tomt til bolighus, fritidshus eller naust kan forvaltes på et regionalt nivå.»

2.8 Driveplikt

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at regjeringen foreslår at vilkårene for å oppfylle driveplikt ved bortleie forenkles, slik at det ikke lenger er en forutsetning at jordbruksareal skal leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Disse medlemmer viser til at regjeringen utover dette foreslår å oppheve vilkårene om at driveplikten kunne oppfylles ved bortleie hvis leieavtalen gjelder for minst ti år og fører til en driftsmessig god løsning. Disse medlemmer viser til at disse forslagene blant annet er formet på bakgrunn av en rapport fra en arbeidsgruppe som Landbruksdirektoratet har oppnevnt for å utrede problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt.

Disse medlemmer viser til at regjeringen i sin politiske plattform uttaler at den vil utrede effekten og praktiseringen av driveplikten og vurdere å oppheve den. Disse medlemmer viser imidlertid til at etter regjeringens vurdering bør det fortsatt være driveplikt på jordbruksareal basert på konklusjonen fra arbeidsgruppen samt høringsinnspillene som er kommet inn. Disse medlemmer viser til at en slik vurdering er viktig for å ta vare på landets jordbruksressurser, men anser det som gledelig at regjeringen foreslår en rekke lovmessige forenklinger med hensyn til driveplikten.

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre anser driveplikten som det viktigste verktøyet for å sikre aktiv bruk av jordressursene i landet. Driveplikten er definert i jordloven § 8, og alt jordbruksareal skal drives i hele eiertiden, uansett størrelse på arealet. Det vil m.a.o. også være driveplikt på eiendommer som ut fra størrelsen er konsesjonsfrie. Driveplikten kan i dag oppfylles ved bortleie hvis:

1. Jorda leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom
2. Leieavtalen fører til en driftsmessig god løsning.

Disse medlemmer vil opprettholde disse to vilkårene for etterlevelse av driveplikten, men med absolutt størst vekt på det første punktet.

Disse medlemmer vil også videreføre kravet om at leien må avtales skriftlig og at leieforholdets varighet må avtales. Disse medlemmer viser til at brudd på disse vilkårene innebærer brudd på driveplikten. Disse medlemmer mener at kommunene må gi høyere prioritet til oppfølging av driveplikten, og de må ha reelle sanksjonsmuligheter for å kunne håndheve den effektivt.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener at aktuelle sanksjoner kan være at kommunen administrerer utleie av jorda, kutt i offentlige tilskudd, og bruk av bøter eller lignende må også kunne brukes. Dette medlem kan støtte forslag til endringer i § 8 i jordlova under forutsetning av at forslaget justeres i samsvar med presiseringene ovenfor.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«§ 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 oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseiendom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leieavtala 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 leieavtale 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.»

2.9 Bestemmelser om tilskudd

Komiteen viser til at regjeringen foreslår at det innføres en hjemmel i jordloven § 18 som gjør at et vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg. Komiteen viser til at det er en bred støtte bak dette forslaget.

3. Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen gjennomføre en offentlig utredning om eierforhold i landbruket der målet er økt omsetning av landbrukseiendom, redusert andel leiejord og aktive eiere.

Forslag fra Høyre og Fremskrittspartiet:

Forslag 2

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 3 skal lyde:

andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg, *eller hvis eiendommen ikke er over 3 000 dekar og uten jordbruksareal.*

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

Bebygd eiendom ikke over 3 000 dekar som hverken har innmarksbeite over 100 dekar *eller har fulldyrka og overflatedyrka jord over 35 dekar.*

§ 5 annet ledd første og nytt annet punktum skal lyde:

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 3 000 dekar, 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.

Forslag 3

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. gjøres følgende endringer:

§ 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 ektefellens 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 3 000 dekar, 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, og*
3. *erververen eier eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og oppfylder driveplikten etter jordlova § 8 på eiendommen sin.*

§ 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.*

Forslag 4

§ 4 annet ledd i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. oppheves.

Forslag fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 5

Prop. 92 L (2016–2017) Om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) sendes tilbake til regjeringen.

Forslag fra Kristelig Folkeparti:

Forslag 6

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 eigedommen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. 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.

Forslag fra Venstre:

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen komme tilbake med en vurdering av om fradeling av tomt til bolighus, fritidshus eller naust kan forvaltes på et regionalt nivå.

4. Komiteens tilråding

Komiteens tilråding I fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre.

Komiteens tilråding II fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre.

Komiteens tilråding III:

§ 18 nytt andre ledd fremmes av en samlet komité.

Øvrige §§ fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, unntatt §§ 8 og 12 a, som fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre.

Komiteens tilråding IV fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre, unntatt § 4 første ledd som fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre.

Komiteens tilråding V punkt 1. fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre. Punktene 2., 3., 4. og 5. fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak 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 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 oppfyllest 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 eller*
 - 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 bygnin-
gar på tunet dersom resten av eigedommen vert over-
dregen 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 eigedommen eig eigedom med meir
enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
eller 500 dekar produktiv skog, og oppfyller dri-
veplikta etter § 8 på eigedommen sin,*
- c) delinga berre gjeld eitt tun på eigedommen og*
- d) det står eit bustadhus på tunet.*

*Departementet kan gi forskrift om høve til fråde-
ling av mindre areal utan godkjenning i samband
med grensejustering etter matrikkellova.*

*Departementet kan gi forskrift om kva for opplys-
ningar som må leggjast fram for kommunen for at
samtykke til deling ikkje skal vere nødvendig etter
første ledd bokstav a) eller andre ledd.*

§ 18 nytt andre ledd skal lyde:

*Er det gitt tilskot med heimel i føresegn etter før-
ste ledd, og det er fatta endeleg vedtak om å betale
tilskotet tilbake, er vedtaket tvangsgrunnlag for ut-
legg.*

§ 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 hald-
ne, eller vedtak etter desse paragrafane vert gjen-
nomført, kan departementet påleggje den ansvarlege
tvangsgebyr.

IV

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved er-
verv 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 bygningslo-
ven og *jordlova eller ikke trenger slik godkjen-
ning etter jordlova.*

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der full-
dyrka 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 nedsti-
gende linje eller i eierens eller ektefellens første
sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svo-
gerskap med eieren i rett oppstigende linje, forut-
satt 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 eien-
dommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eien-
dom i område som omfattes av kommuneplan
eller reguleringsplan etter plan- og bygningslo-
ven, 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. Eien-
dommen må selges videre innen to år. Fristen
regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan
forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og
overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eien-
dommen består av mer enn 500 dekar produktiv
skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og
2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendom-
men innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som
bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggel-
se 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 be-
byggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver
gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ekte-
felle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenle-
vende har gjennomført før overtagelsen regnes mot
plikttiden.

Første og andre ledd gjelder tilsvarende for sam-
boere i ekteskapslignende forhold. Som samboere et-

ter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

§ 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 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 bebygd 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 ubebygd 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 bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom

den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

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.

Oslo, i næringskomiteen, den 6. juni 2017

Geir Pollestad

leder

Morten Ørsal Johansen

ordfører

