

Høringsnotat

Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

1	Innledning.....	6
1.1	Bakgrunn for forslagene	6
1.1.1	Stortingets anmodninger	6
1.1.2	Andre endringsforslag.....	7
1.2	Sammendrag	7
1.2.1	Arealgrenser for konsesjon og odel	7
1.2.2	Priskontroll etter konsesjonsloven	7
1.2.3	Deling, konsesjon og tilleggsjord	9
1.2.4	Fradeling av tomter	9
1.2.5	Driveplikt	10
1.2.6	Bestemmelser om tilskudd	10
2	Arealgrenser for konsesjon og odel.....	11
2.1	Stortingets anmodning og departementets utgangspunkt	11
2.2	Gjeldende rett	11
2.2.1	Innledning	11
2.2.2	Dagens arealgrenser i konsesjonsloven og odelsloven	11
2.3	Departementets vurderinger og forslag	12
2.3.1	Utgangspunkt	12
2.3.2	Konsekvenser av forslaget	13
2.3.3	Forholdet til Grunnloven §§ 97 og 107.....	17
2.3.4	Overgangsregler	18
3	Priskontroll etter konsesjonsloven	20
3.1	Stortingets anmodninger og departementets utgangspunkt	20
3.2	Gjeldende rett	20
3.2.1	Regelen om priskontroll	20
3.2.2	Formålet med priskontroll	20
3.2.3	Vurdering av pris ved erverv av landbrukseiendom	21
3.2.4	Avgrensning av priskontrollen	21
3.2.5	Verdsettingen	22
3.3	Statistikk	23

3.3.1	Bebygd landbrukseiendom med jordbruksareal og/eller produktiv skog	23
3.3.2.	Landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal.....	24
3.4	Departementets vurderinger og forslag	26
3.4.1	Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll.....	26
3.4.2	Omfang av priskontroll	27
3.5	Lovteknisk løsning – departementets forslag	34
4	Deling, konsesjon og tilleggsjord.....	36
4.1	Stortingets anmodninger og departementets utgangspunkt	36
4.2	Gjeldende regler	36
4.2.1	Deling.....	36
4.2.2	Konsesjon.....	39
4.3	Statistikk mv.	40
4.4	Behovet for endring – Stortingets anmodning.....	43
4.5	Departementets vurderinger og forslag	44
4.5.1	Utgangspunkt – unntak fra søknad om deling og konsesjon	44
4.5.2	Vilkår for unntak fra delingsbestemmelsen	45
4.5.3	Vilkår for unntak fra konsesjonsplikt	49
4.5.4	Ulovlig deling eller manglende konsesjon.....	50
4.6	Noen konsekvenser av forslagene	52
5	Fradeling av tomter	55
5.1	Bakgrunn for forslaget.....	55
5.2	Statistikk.....	55
5.3	Gjeldende rett - tilgrensende lovverk	55
5.3.1	Jordloven § 9.....	55
5.3.2	Plan- og bygningsloven.....	55
5.4	Behov for endringer.....	56
5.5	Departementets vurderinger og forslag	57
5.5.1	Utgangspunkt	57
5.5.2	Avgrensning av unntaket – formålet med fradelingen.....	57
5.5.3	Avgrensning av unntaket – hensynet til vern av eiendommens arealressurser	58

5.5.4	Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper	60
5.6	Oppsummering av forslaget.....	61
5.7	Kontroll.....	61
5.8	Endringer i konsesjonsloven som følge av forslaget	62
6	Driveplikt	63
6.1	Bakgrunn for forslaget.....	63
6.2	Reglene om driveplikt	64
6.2.1	Historikk	64
6.2.2	Driveplikt for eieren.....	64
6.2.3	Driveplikt oppfylt ved bortleie.....	65
6.2.4	Søknad om fritak fra driveplikten	65
6.2.5	Kontroll og sanksjoner	66
6.2.6	Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven	66
6.3	Statistikk	66
6.4	Behovet for lovendringer.....	67
6.5	Departementets vurderinger og forslag	68
6.5.1	Driveplikt oppfylt ved leieavtale	68
6.5.2	Forenkling av sanksjonsreglene	71
6.5.3	Melding til kommunen om jordleie	71
6.5.4	Overgangsspørsmål.....	72
7	Bestemmelser om tilskudd	73
7.1	Gjeldende rett	73
7.1.1	Jordloven § 18.....	73
7.1.2	Tilbakebetaling av tilskudd.....	73
7.1.3	Tvangsfullbyrdelse av tilbakebetaling av tilskudd	74
7.1.4	Særlig lovbestemmelse som tvangsgrunnlag	74
7.2	Departementets vurderinger og forslag	74
8	Administrative og økonomiske konsekvenser.....	77
8.1	Generelt	77
8.2	Nærmere om konsekvenser som følge av de enkelte endringene.....	77

8.2.1	Arealgrenser for konsesjon og odel	77
8.2.2	Priskontroll etter konsesjonsloven	77
8.2.3	Deling, konsesjon og tilleggsjord	78
8.2.4	Fradeling av tomter	78
8.2.5	Driveplikt	78
8.2.6	Bestemmelser om tilskudd	78
9	Merknader til lovendringene	79
9.1	Merknader til endringene i forpaktingsloven	79
9.2	Merknader til endringen i odelsloven	79
9.3	Merknader til endringene i jordloven	79
9.4	Merknader til endringene i konsesjonsloven	83
9.5	Merknader til overgangsbestemmelsene	85
Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. og lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten		88

1 Innledning

I dette høringsnotatet foreslår Landbruks- og matdepartementet endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som er behandlet i notatet. I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådinger fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk. Videre foreslår departementet en forenkling i delingsbestemmelsen i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.

1.1 Bakgrunn for forslagene

1.1.1 Stortingets anmodninger

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Stortinget ber i sine vedtak bl.a. om følgende:

Vedtak nr. 483: Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven.

Vedtak nr. 485: Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.

Vedtak nr. 486: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebyggt eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Vedtak nr. 487: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2.

Vedtak nr. 488: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

Vedtak nr. 489: Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.

Vedtak nr. 490: Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av vedtakene er behandlet i kapittel 2, 3 og 4.

1.1.2 Andre endringsforslag

Landbruks- og matdepartementet ga Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og om det bør være større samsvar mellom eier og bruker, samt utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen har i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, Rapport nr. 27/2015 foreslått en rekke endringer i lovgivningen. Som en oppfølging av arbeidsgruppas utredning foreslår departementet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven. For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet også enkelte endringer i jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseiendom.

Forslagene er behandlet i kapittel 5 og 6. Forslagene sendes på høring uten at de har direkte tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak, jf. omtale i kapittel 1.1.1. Forslagene behandles i samme høringsprosess som vedtakene i Stortinget fordi de retter seg mot de samme høringsinstansene, og til dels også gjelder de samme lovbestemmelsene som omfattes av Stortingsflertallets forslag til endringer.

1.2 Sammendrag

1.2.1 Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelsloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene behandles i kapittel 2.

1.2.2 Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485 en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1.

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet

ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av *bebygd eiendom* med både jord og skog foreslår departementet i kapittel 2 i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. I kapittel 3.4.2.4 foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4.

Ved erverv av *ubebygde eiendommer* med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv, jf. figur 3.1. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5.

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

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

Samlet innebærer alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av det totalt 132 510 eiendommer med skog.

1.2.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2.

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3.

1.2.4 Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget kommer i tillegg til Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å for å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal

som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget behandles i kapittel 5.

1.2.5 Driveplikt

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorisont for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Vilkåret er imidlertid en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Forslagene behandles i kapittel 6.

1.2.6 Bestemmelser om tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (*føresegner om tilskudd*) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom. Forslaget behandles i kapittel 7.

2 Arealgrenser for konsesjon og odel

2.1 Stortingets anmodning og departementets utgangspunkt

Som omtalt i kapittel 1.1.1 ber Stortinget regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med forslag om:

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

2.2 Gjeldende rett

2.2.1 Innledning

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. loven § 1. Formålsbestemmelsen legger opp til at flere hensyn kan tilgodeses, bl.a. framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet og bosettingen.

Hovedregelen i konsesjonsloven er fastsatt i § 2, og innebærer at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. 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 nullgrense-forskrift), jf. loven § 7.

Arealgrensene i konsesjonsloven og odelsloven er avgjørende for konsesjonsplikten ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven § 4), boplikten ved overtagelse av eiendom konsesjonsfritt fra nær slekt (konsesjonsloven § 5), og størrelsen en eiendom må ha for å være odlingsjord etter odelsloven (odelsloven § 2). Arealgrensene har vært endret i flere omganger, se bl.a. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001), Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) og Ot.prp. nr. 44 (2008-2009).

2.2.2 Dagens arealgrenser i konsesjonsloven og odelsloven

2.2.2.1 Konsesjonsloven

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en oppstilling av tilfeller der forhold knyttet til *eiendommens karakter* gjør at det ikke er nødvendig å søke konsesjon. § 4 første ledd nr. 1 til 3 fastsetter konsesjonsfrihet ved erverv av visse ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus eller andre ubebygde arealer. § 4 første ledd nr. 4 bestemmer at bebygde eiendom

kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka og overflatedyrka jord.

Konsesjonsfrihet etter § 4 første ledd nr. 4 forutsetter at eiendommen er bebyggt. Det har ingen betydning hva bygningen skal tjene til. Hvorvidt en eiendom er bebyggt eller ikke, må avgjøres konkret.

Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til *erverters stilling*. Etter § 5 første ledd nr. 1 behøver eierens ektefelle, eller den som er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller den som er besvogret med eieren i rett oppstigende linje, ikke å søke konsesjon. Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett søke konsesjon.

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

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

Følgen av alle unntakene fra konsesjonsplikt er at plikten i dag i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, og overdragelse av enkelte ubebygde tomter eller arealer.

2.2.2.2 Odelsloven

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

Reglene i § 2 innebærer at det enten er det fulldyrka og overflatedyrka arealet samlet som gir grunnlag for odling, eller at det er den produktive skogen. Odelsrett kan hevdes til eiendommer uten jordbruksareal (rene skogeiendommer) hvis det «produktive skogarealet er minst 500 dekar». Med produktiv skog menes skog med en produksjonsevne på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Dette tilsvarer 0,1 m³ pr. år.

2.3 Departementets vurderinger og forslag

2.3.1 Utgangspunkt

Tidligere endringer av arealgrensene for konsesjonspliktens omfang har vært begrunnet ut i fra behovet for å tilpasse reglene slik at de ikke er strengere enn nødvendig, økt frihet (til grunneier) der dette er mulig, regelforenkling og å redusere myndighetenes arbeidsomfang, jf. Ot.prp. 79 (2002-2003) side 36.

Stortinget har i sine anmodningsvedtak nr. 486 og 487 lagt til grunn at arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord skal heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

I Innst. 153 L (2015-2016) side 8, uttaler næringskomiteen dette om endringen av arealgrensene:

"F l e r t a l l e t mener priskontroll og konsesjonsbestemmelsene i størst mulig grad bør gjelde bruk med reelt potensial for næringsvirksomhet, og i mindre grad på bruk der inntjeningspotensialet er begrenset."

Departementet forstår anmodningene slik at både dagens grense for konsesjonsplikt på totalt 100 dekar, og dagens grense for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog, skal beholdes.

En lovendring i tråd med Stortingets anmodning vil innebære at flere eiendommer vil kunne omsettes i det frie markedet.

2.3.2 Konsekvenser av forslaget

Departementet foreslår å endre arealgrensene i tråd med Stortingets anmodning, dvs. fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet til odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd. Forslagene innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt og være gjenstand for boplikt. De innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles.

Landbruksregisteret inneholder opplysninger om landbrukseiendommer. Registeret omfatter eiendommer som består av minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog. Statistikk som bygger på data fra Landbruksregisteret og matrikkelen viser at det i alt var registrert 185 732 landbrukseiendommer pr. desember 2014. Av disse var 170 200 bebygde (92 %). Statistikkgrunnlaget omfatter ikke eiendommenes eventuelle andel i realsameie.

Tabell 2.1 til 2.3 viser en samlet oversikt over antall eiendommer som faller inn under dagens arealgrenser for henholdsvis konsesjon, boplikt og odel, antall eiendommer som faller inn under forslaget til nye arealgrenser, samt den reduksjonen i antall eiendommer som forslagene til endring vil innebære. Tabellene er basert på tall som er avrundet til nærmeste 100. Figurene 2.1 til 2.3 viser en nærmere inndeling etter på fylker og tema.

Tabell 2.1 Landbrukseiendommer fordelt etter arealgrenser for konsesjon. År 2014.

	Antall bebygde eiendommer	Antall bebygde eiendommer	Reduksjon (antall eiendommer/prosent)
	Dagens arealgrense > 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal	Forslag ny arealgrense > 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal og/eller > 100 dekar totalareal	

	og/eller > 100 dekar totalareal		
Konsesjon	129 500	125 700	3 800 (3 %)

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Tabell 2.2 Landbrukseiendommer fordelt etter arealgrenser for boplikt. År 2014.

	Antall eiendommer med bolig Dagens arealgrense > 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	Antall eiendommer med bolig Forslag ny arealgrense > 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	Reduksjon (antall eiendommer/prosent)
Boplikt	83 100	70 600	12 500 (15 %)

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

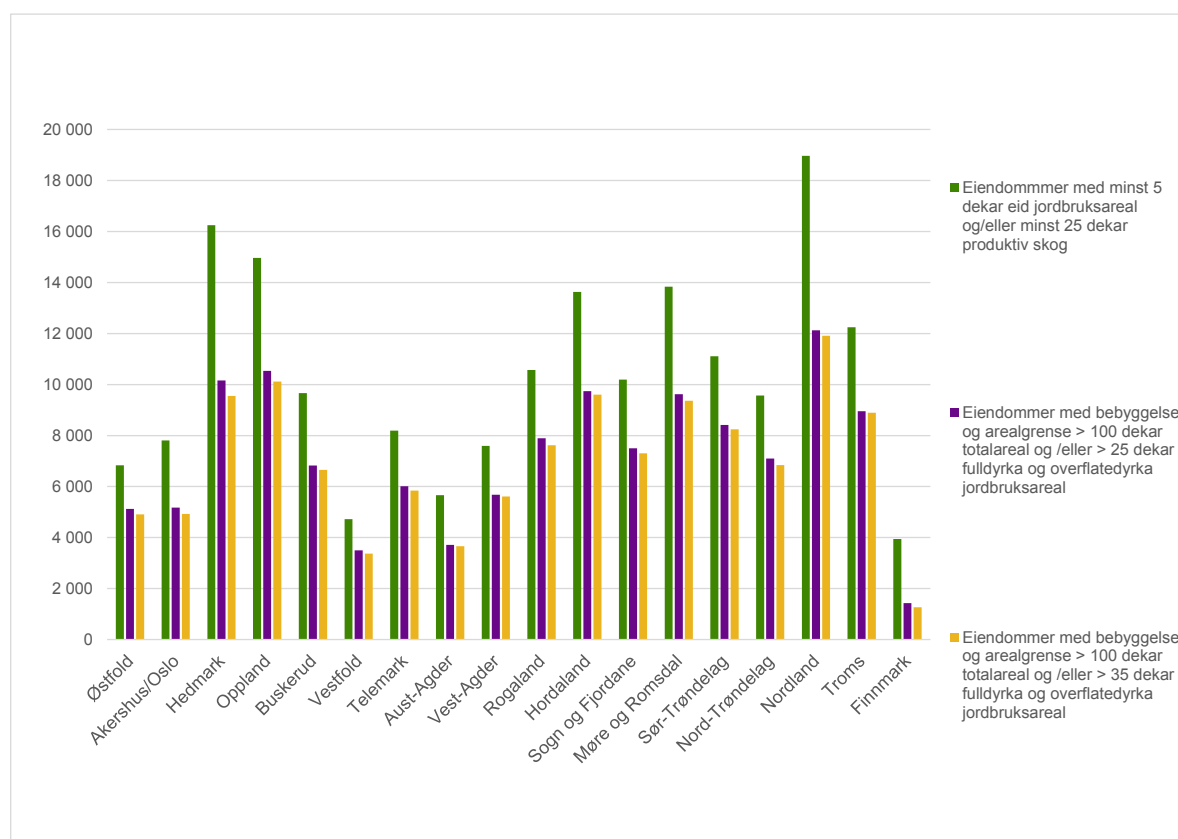
Tabell 2.3 Landbrukseiendommer fordelt etter arealgrenser for odel. År 2014.

	Antall bebygde og ubebygde eiendommer	Antall bebygde og ubebygde eiendommer	Reduksjon (antall eiendommer/prosent)
	Dagens arealgrense > 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	Forslag ny arealgrense > 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal og/eller > 500 dekar produktivt skogareal	
Odel	91 500	77 600	13 900 (15 %)

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

2.3.2.1 Konsesjon

Figur 2.1 viser totalt antall bebygde og ubebygde registrerte landbrukseiendommer fordelt på fylke (grønn), de bebygde landbrukseiendommene som er underlagt konsesjonsplikt etter gjeldende arealgrenser (lilla) og bebygde landbrukseiendommer som omfattes av konsesjonsplikt etter Stortingets anmodning i vedtak nr. 486 til ny arealgrense på 35 dekar (oransje).

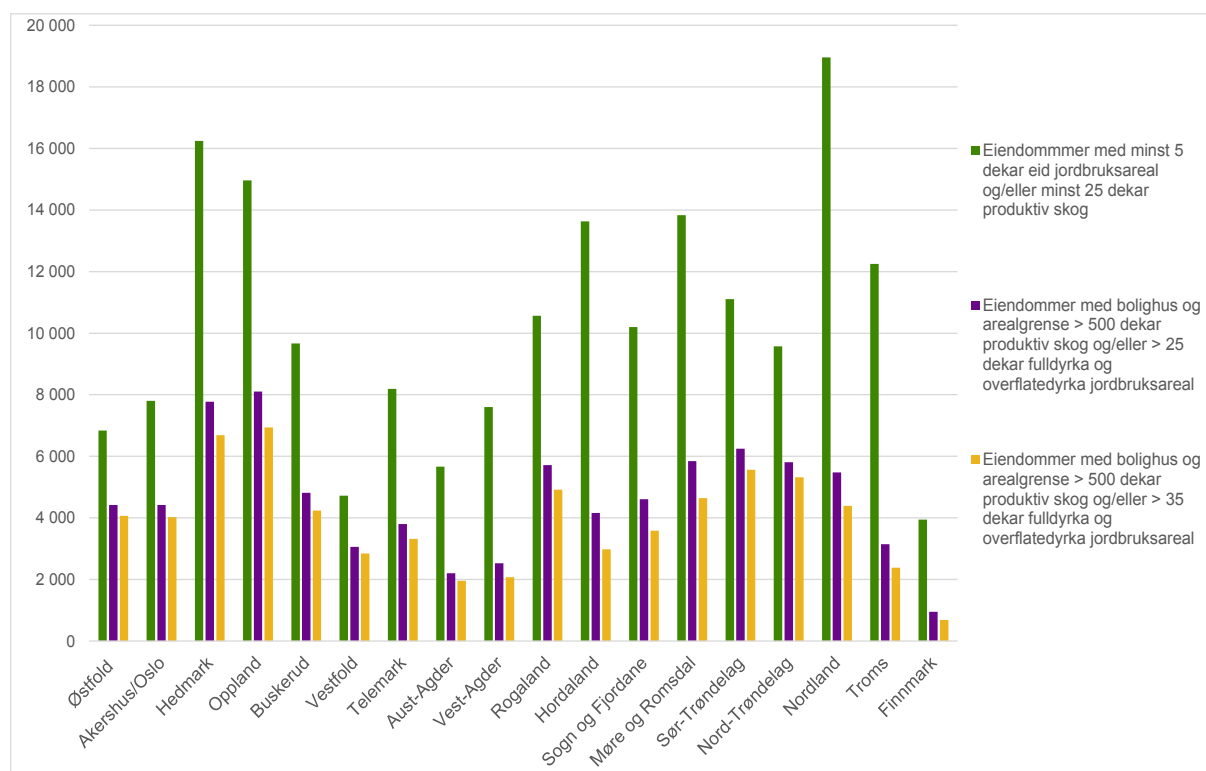


Figur 2.1 Landbrukseiendommer i alt, bebygde landbrukseiendommer over dagens arealgrense og bebygde landbrukseiendommer etter Stortingets anmodning om ny arealgrense. Fylkesvis fordeling. År 2014.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

2.3.2.2 Boplikt

Figur 2.2 viser totalt antall bebygde og ubebygde registrerte landbrukseiendommer fordelt på fylke (grønn), bebygde landbrukseiendommer som omfattes av lovbestemt boplikt etter gjeldende arealgrenser (lilla) og etter Stortingets anmodning i vedtak nr. 487 til ny arealgrense på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (oransje).

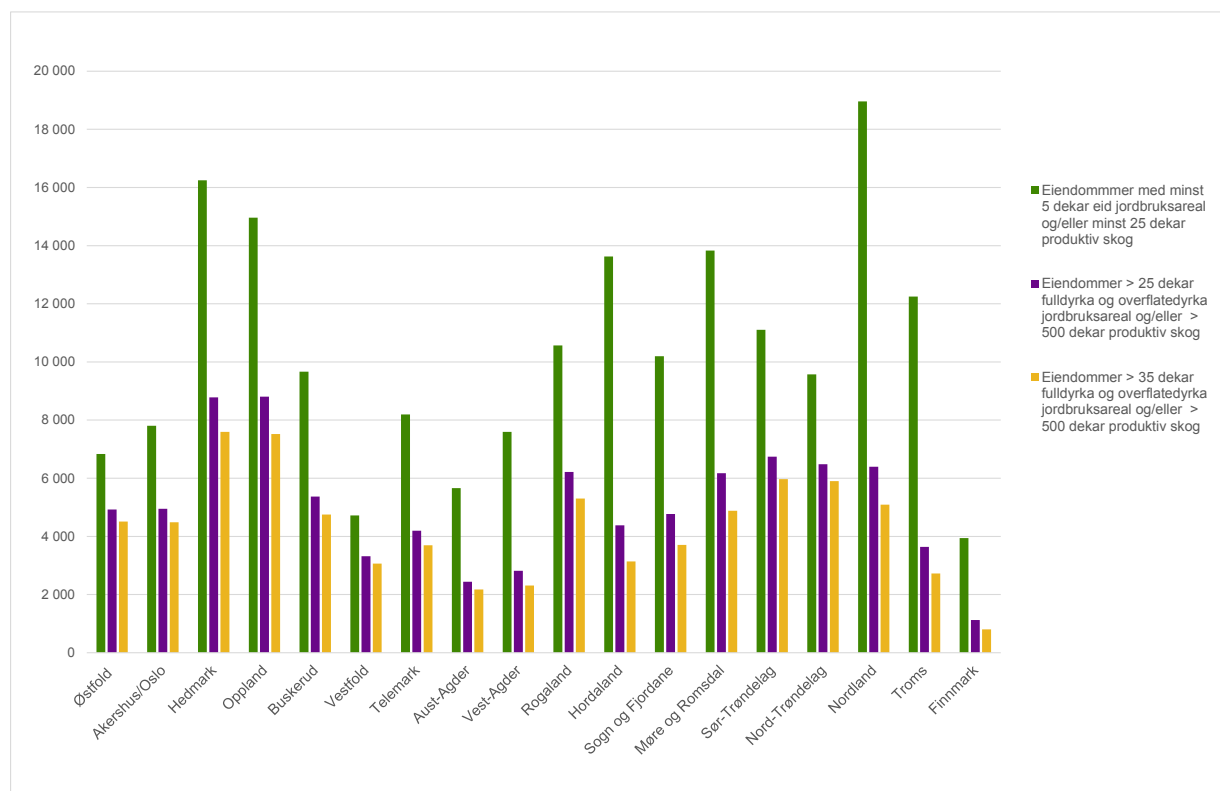


Figur 2.2. Landbrukseiendommer i alt, og landbrukseiendommer med bolighus over dagens arealgrense og landbrukseiendommer med bolighus etter Stortingets anmodning til ny arealgrense. Fylkesvis fordeling. År 2014.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

2.3.2.3 Odel

Figur 2.3 viser totalt antall bebygde og ubebygde registrerte landbrukseiendommer fordelt på fylke (grønn), hvor stor andel av disse som fyller kravene til odelseiendom etter gjeldende arealgrenser (lilla) og etter Stortingets anmodning til ny arealgrense (oransje).



Figur 2.3 Landbrukseiendommer i alt, landbrukseiendommer over dagens arealgrense for odel og landbrukseiendommer etter Stortingets anmodning i vedtak nr. 487 med forslag om ny arealgrense. Fylkesvis fordeling. År 2014

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

2.3.3 Forholdet til Grunnloven §§ 97 og 107

Odelsinstituttet er beskyttet av Grunnloven § 107. Stortingets forslag om å endre grensene for hva som kan regnes som odelseiendom, må derfor vurderes opp mot Grunnlovens ramme. Odelsloven ble sist endret i 2013 da odelskretsen ble innskrenket. I forarbeidene til lovendringen, jf. Prop. L 128 (2012-2013), er forholdet til Grunnloven § 107 beskrevet på følgende måte:

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

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

Departementet vil peke på at endringene som Stortinget nå har foreslått er av begrenset betydning for odelsinstituttet som sådan. Tabell 2.3 viser at om lag 13 900 færre eiendommer vil falle inn under arealgrensene for odel. Det tilsvarer en reduksjon på rundt 15 %. De samme hensynene som gjorde seg gjeldende ved forrige endring av odelsloven, vil etter departementets vurdering være aktuelle også for endringen av arealgrensen i odelsloven § 2.

I tillegg til Grunnloven § 107 må den foreslåtte endringen også vurderes opp mot Grunnloven § 97. I Prop. L 128 (2012-2013) ble følgende omtalt:

"Det er fastsett i Grunnlova § 97 at inga lov må givast tilbakeverkande kraft. Når det gjeld tidlegare endringar i odelslova, har Høgsterett uttalt : «Etter Grunnloven § 107 må odels- og åsetesretten ikke oppheves, men «de nærmere betingelser hvorunder den til størst nytte for staten og gavn for landalmuen skal vedblive» fastsettes ved lov. Det har tidligere vært og vil også i framtiden bli behov for å gjøre endringer i odelsloven, ettersom nye sosiale eller økonomiske forhold krever det. ... Odelsmannen har ikke noe berettiget krav på å beholde sin odelsrett [...], hvis han ikke ved lovens ikrafttreden hadde en aktuell løsningsrett.» Dette prinsippet er utgangspunktet i overgangsreglane i gjeldande odelslov § 79 første ledd: «Denne lova får ingen verknad for tilhøve der det etter dei tidlegare gjeldande reglane er blitt høve til å bruke odelsrett før dei tilsvarande nye reglane har tatt til å gjelde.» Forarbeida til overgangsregelen seier at endringane knytte til odelsrett skal omfatte alle personar som ved ikraftsetjinga til lova ikkje hadde aktuell løysingsrett. Dersom det ved ikraftsetjinga var oppstått ein situasjon som utløyste høve til å gjere odelsretten gjeldande, skulle reglane som gjaldt før ikraftsetjinga gjelde. Høve til å bruke odelsrett oppstår når eigedomen har skifta eigar. Som eigar reknast den som ved bindande avtale eller anna rettsgrunnlag er blitt eigar, jf. odelslova § 60 andre ledd. Departementet meiner det er rimeleg at tilsvarande overgangsreglar skal gjelde for nye reglar om innskrenkingar av odelskretsen."

Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 gjør det nødvendig å fastsette en overgangsregel slik at Grunnloven § 97 ivaretas. De samme hensynene som er omtalt i forarbeidene i forbindelse med tidligere heving av arealgrensene vil etter departementets vurdering gjøre seg gjeldende nå. Departementets forslag til overgangsregel er nærmere omtalt i kapittel 2.3.4.

2.3.4 Overgangsregler

Forslag til overgangsregler går fram av lovutkastet romertall VI. Forslagene går ikke direkte fram av Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 og 487, men de inneholder nødvendige tilpasninger i regelverket til en overgangssituasjon når Stortingets anmodninger følges opp.

Det vil til enhver tid være konsesjonssøknader til behandling. Det følger blant annet av overgangsbestemmelsen nr. 1 at den nye arealgrensen for når konsesjonsplikt er aktuelt, også skal gjelde for søknader som ikke er endelig avgjort på det tidspunktet endringene trer i kraft. Har forvaltningen slike søknader til behandling ved ikrafttredelsen, skal behandlingen avsluttes og kommunen attestere at ervervet er konsesjonsfritt. Vedtaket er endelig dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller hvor klageadgangen, jf. forvaltningsloven § 28, er brukt og forvaltningen har fattet en avgjørelse i klagesaken.

Det følger av overgangsbestemmelsen nr. 2 at den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd får anvendelse for lovbestemt boplikt som har oppstått for erververe etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2. Det vil si for nære slektninger og odelsberettigede som har ervervet eiendommen konsesjonsfritt, men med boplikt. Dette innebærer at boplikten bortfaller i disse tilfellene.

Det følger av overgangsbestemmelsen nr. 3 at endringen i ny arealgrense også gjelder 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. Dette kan være praktisk hvis kommunen ved et konsesjonsvilkår har gitt utsettelse med tilflytting og bosetting. De nye arealgrensene får imidlertid ikke anvendelse for de ordinære konsesjonssakene der boplikt er satt som konsesjonsvilkår etter § 11. Dette er i tråd med tidligere overgangsbestemmelser i forbindelse med endringer av arealgrensene, jf. Ot. prp. nr. 79 (2002-2003) side 71:

"Endringene bør ikke få betydning for konsesjonsvilkår som er stilt etter gjeldende regler. Departementet viser til at slike vilkår bl.a. kan innebære at tredjemenn er gitt rettigheter som ikke uten videre faller bort ved lovendring. En gjør imidlertid oppmerksom på at konsesjonsloven § 5 [nå § 11 første ledd andre punktum] inneholder en hjemmel for etter søknad å lempe på konsesjonsvilkår. Ved behandling av slike søknader må den nye rettstilstanden etter departementets vurdering trekkes med ved vurderingen av om vilkåret opprettholdes."

Forslaget om å endre arealgrensen innebærer at færre eiendommer kan odles. En eiendom som oppfyller gjeldende arealgrense på ikrafttredelsestidspunktet, vil som følge av ikrafttredelsen av endringene, miste sin karakter som odlingsjord. Er eiendommen overdratt før ikrafttredelsen, har det oppstått løsningsadgang, og de reglene som gjaldt på overdragelsestidspunktet får anvendelse. Dette følger av overgangsbestemmelsen nr. 5. Overgangsregelen bygger på prinsippet i odelsloven § 79 første ledd, og innebærer at dersom det har oppstått en aktuell løsnings situasjon før de nye reglene trer i kraft, vil gjeldende regler på overdragelsestidspunktet få anvendelse. Prinsippet er lagt til grunn også ved tidligere anledninger ved endring av arealgrensene.

3 Priskontroll etter konsesjonsloven

3.1 Stortingets anmodninger og departementets utgangspunkt

Som omtalt i kapittel 1.1.1. ber Stortinget regjeringen om å:

- foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven. (Vedtak nr. 485)
- komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves. (Vedtak 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. (Vedtak 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 at anmodningen i vedtak nr. 490 innebærer 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 vedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog. Anmodningen er behandlet i kapitlene 3.4.2.4 og 3.4.2.5. Departementets vurderinger knyttet til ubebygde eiendommer med jord og skog er på grunn av behandlingen i Stortinget gitt egen omtale i kapittel 3.4.2.5.

Ut over dette oppfatter departementet at formålet med priskontrollen skal ligge fast. Se omtalen av dette formålet i kapittel 3.2.2 og i rundskriv M-3/2002.

3.2 Gjeldende rett

3.2.1. Regelen om priskontroll

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

3.2.2. Formålet med priskontroll

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

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til

rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

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

3.2.3. Vurdering av pris ved erverv av landbrukseiendom

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

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

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

3.2.4. Avgrensning av priskontrollen

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

Selv om ervervet krever konsesjon, er det ikke alltid priskontroll ved erverv av landbrukseiendom. Det er i dag ikke priskontroll ved erverv av eiendommer som verken består av jordbruksareal eller produktiv skog, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskerett og beitemuligheter. Det er heller ikke priskontroll ved erverv av bebygd eiendom som består av jordbruksareal som verken er fulldyrka eller overflatedyrka, for eksempel rene beiteområder som ikke kan høstes maskinelt. Priskontroll oppstår heller ikke ved erverv av bebygd eiendom hvis arealet på eiendommen ikke er over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller hvis eiendommen ikke har over 500 dekar produktiv skog, altså for forholdsvis ”små” eiendommer med kombinasjon av både bebyggelse, jord og skog. Figur 3.1 viser nærmere hvilke landbrukseiendommer som er gjenstand for priskontroll.

Gjeldende regler		
Priskontroll	Unntatt fra priskontroll	
Ubebygde eiendom med produktiv jord eller skog – alltid priskontroll		
	Bebygde eller ubebygde eiendom uten produktiv jord- eller skog – aldri priskontroll	
Bebygde eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog utgangspunkt men unntak knyttet til kjøpesum	Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner (hevet fra 2,5 til 3,5 etter Stortingets behandling av Prop. 124 L (2013-2014))	Når eiendommen ikke består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog

Figur 3.1 Eiendommer med og uten priskontroll etter gjeldende regler

Dagens regler inneholder ingen arealgrense for konsesjonsplikt eller priskontroll hvis ervervet gjelder ubebygde eiendom. Ved erverv av bebygde eiendom er det både en arealgrense for konsesjonsplikt og for priskontroll. Arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygde eiendom ble fastsatt i rundskriv M-1/2010. I 2004 ble det ut over dette i retningslinjer fastsatt en nedre beløpsgrense for når det skulle foretas priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med bolig. Priskontroll skulle unnlates ved erverv av konsesjonspliktig landbrukseiendom bebygde med brukbar bolig og hvor kjøpesummen var under 750 000 kroner. Beløpet ble endret til 1,5 mill. kroner i 2010. I 2012 ble beløpsgrensen fastsatt til 2,5 mill. kroner, og i februar 2016 til 3,5 mill. kroner etter Stortingets anmodningsvedtak nr. 484. Ordlyden i konsesjonsloven § 9 forutsetter at ervervet skal tjene landbruksformål. Dette innebærer at erverv av rene uproduktive arealer faller utenom priskontrollen.

3.2.5. Verdsettingen

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

Det nyttes en kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jordbruksareal og skog. Kapitaliseringsrentefoten kan oppfattes som uttrykk for prisen på kapital, men kan også oppfattes som et uttrykk for den relative avkastningen kapitalen kan forventes å gi. I henhold til retningslinjene er begge oppfatninger aktuelle og må avveies. Det er videre sagt at de landbrukspolitiske målene som ligger til grunn for priskontrollen er relevante ved avveiningen. Kapitaliseringsrentefoten er i dag 4 %.

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

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

3.3 Statistikk

Dagens rapporteringssystemer gir ikke nøyaktig oversikt over hvor mange landbrukseiendommer som kan bli gjenstand for priskontroll ved omsetning. SSBs statistikk over registrerte landbrukseiendommer gir likevel et godt utgangspunkt for beregninger. Statistikken bygger på data fra matrikkelen og Landbruksregisteret, og viser totalt 185 732 landbrukseiendommer pr. desember 2014. Landbruksregisteret omfatter eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skogareal. I tallet 185 732 inngår også eiendommer med bare jordbruksareal eller bare skog. Tar en utgangspunkt i eiendommer med minst 25 dekar produktiv skogareal viser registeret 132 510 slike eiendommer.

3.3.1 Bebygd landbrukseiendom med jordbruksareal og/eller produktiv skog

Av totalt 185 732 landbrukseiendommer er 170 188 eiendommer bebygde. Av de bebygde eiendommene er 52 % (88 581) over dagens arealgrense for priskontroll, og 48 % (81 607) er under denne grensen, jf. beskrivelse av arealgrensen i figur 3.1.

Tabell 3.1 viser bebygde landbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skog fordelt på arealgrenser over og under dagens nivå for priskontroll.

Tabell 3.1 Fordeling av bebygde landbrukseiendommer etter areal. År 2014.

Landbruks- eiendommer totalt	Bebygde landbrukseiendommer i alt	Bebygde landbrukseiendommer og arealgrense (> 500 daa produktiv skog og/eller > 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord)	Øvrige bebygde landbrukseiendommer
185 732	170 188	88 581	81 607

Kilde: SSB landbrukseiendommer

Tallene for bebygde eiendommer (170 188) omfatter eiendommer med

- jord og skog (108 139)
- rene skogeiendommer (helt uten jordbruksareal) (7 012)
- rene jordbrukseiendommer (helt uten produktiv skog) (14 656) og
- eiendommer med lite¹ jordbruksareal eller skog (40 381).

3.3.2. Landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal

3.3.1.1 Bebygde eiendommer med jord og/eller skog

Av totalt 132 510 eiendommer med skog er 121 873 eiendommer bebygde. Tabell 3.2 nedenfor viser fordelingen av bebygde eiendommer med skog etter dagens arealgrense. Tallene for bebygde eiendommer omfatter både eiendommer med jordbruksareal og skog, og eiendommer helt uten jordbruksareal (bare skog, i fortsettelsen omtalt som rene skogeiendommer).

Av de bebygde eiendommene er 61 % (74 172) over dagens arealgrense for priskontroll, og 39 % (47 701) er under denne grensen. Se beskrivelse av gjeldende arealgrense i figur 3.1.

Tabell 3.2 Fordeling av bebygde eiendommer med skog etter areal. År 2014.

Eiendommer med skog totalt	Bebygde eiendommer med skog i alt	Bebygde eiendommer med skog og arealgrense (> 500 daa produktiv skog og/eller > 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord)	Øvrige bebygde eiendommer med skog	Bebygde eiendommer med > 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord	Øvrige bebygde eiendommer med skog
132 510	121 873	74 172	47 701	54 767	67 106

Kilde: SSB landbrukseiendommer

Statistikken fra SSB viser 13 014 skogeiendommer helt uten jordbruksareal (rene skogeiendommer) i 2014, dvs. i underkant av 10 % av antallet eiendommer med skog totalt. Tallet omfatter både små og store eiendommer og eiendommer med og uten bebyggelse, jf. tabell 3.3 som viser fordelingen av rene skogeiendommer etter bebyggelse og areal.

Tabell 3.3 Skogeiendommer uten jordbruksareal etter arealkategori og areal. År 2014.

	Etter bebyggelse	Rene skogeiendommer med mer enn 500 daa produktiv skog
--	------------------	--

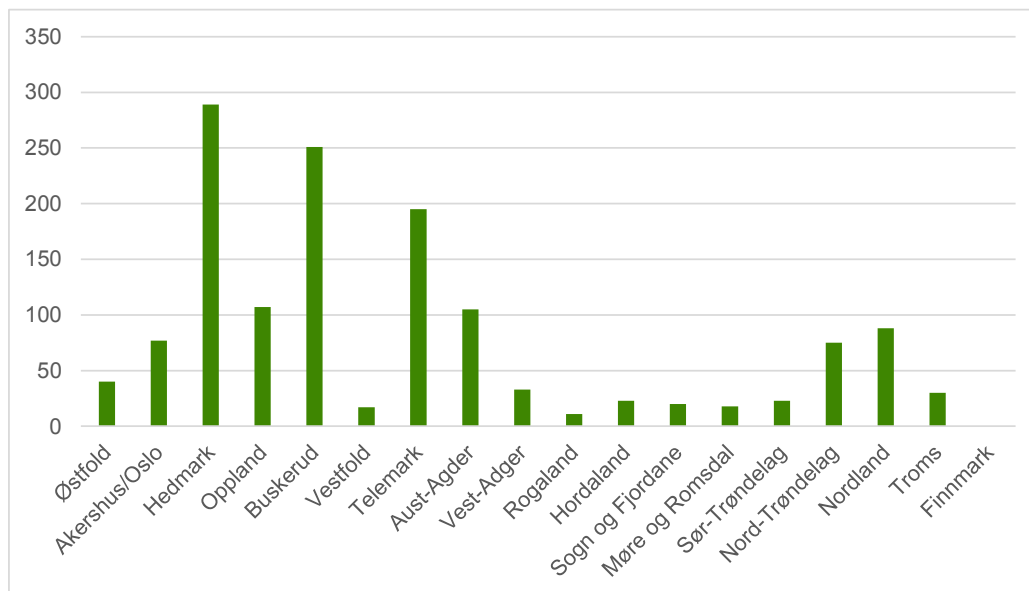
¹Bebygde eiendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal og med 1-4 dekar jordbruksareal og bebygde eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og med 1-24 dekar produktivt skogareal.

Rene skog-eiendommer i alt	Bebygde skog-eiendommer helt uten jordbruksareal	Ubebygde skog-eiendommer helt uten jordbruksareal	I alt	Ubebygd og med mer enn 500 daa produktiv skog	Bebygd og med mer enn 500 daa produktiv skog
13 014	7 012	6 002	2 018	616	1 402

Kilde: SSB landbrukseiendommer.

Av de 13 014 rene skogeiendommene er 7 012 eiendommer bebygde, men bare 1 402 av disse eiendommene har mer enn 500 dekar produktiv skog. Dagens arealgrenser for priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer innebærer dermed at 5 610 bebygde rene skogeiendommer er unntatt fra priskontroll. 6 002 eiendommer er uten bebyggelse, og 1 402 eiendommer bebygde og med mer enn 500 dekar produktiv skog. Disse 7 404 eiendommene vil kunne falle inn under dagens regler for priskontroll, og de utgjør omtrent 6 % av det samlede antallet eiendommer med skog (132 510 eiendommer, se tabell 3.2), og ca. 56 % av de registrerte rene skogeiendommene. De 7 404 eiendommene ville kunne bli underlagt prisvurdering dersom de ble solgt til noen utenfor nær familie eller til erververe uten odelsrett.

1 402 av eiendommene var bebygde og over dagens arealgrenser for priskontroll. For denne gruppa eiendommer kan også beløpsgrensen på 3,5 millioner kroner som er omtalt i kapittel 3.2.4 føre til at det ikke skal foretas priskontroll. Mer enn 50 % av de 1 402 bebygde eiendommene ligger i Hedmark, Buskerud og Telemark. Se figur 3.2 som viser den fylkesvise fordelingen av disse eiendommene.



Figur 3.2 Bebygde skogeiendommer uten jordbruksareal med mer enn 500 dekar produktiv skog. Fylkesvis fordeling. År 2014.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

3.3.1.2 Ubebygde eiendommer med skog

Av totalantallet på 132 510 eiendommer med skog er 10 637 uten bebyggelse. Det er alltid priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer. Av de 10 637 ubebygde eiendommene har

4 635 eiendommer jordbruksareal og skog (fordelt på 785 eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jordbruksareal og 3 850 øvrige eiendommer), og 6 002 er ubebygde rene skogeiendommer, jf. tabell 3.4 som viser fordelingen av de ubebygde eiendommene med skog ut fra arealkategorier.

Tabell 3.4 Fordeling av ubebygde eiendommer med skog på arealkategorier. År 2014.

Ubebygde eiendommer med skog	Uten jordbruksareal	Med jordbruksareal og minst 25 dekar produktivt skogareal		
		I alt	Herav med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord	Øvrige eiendommer
10 637	6 002	4 635	785	3 850

Kilde: SSB landbrukseiendommer

3.4 Departementets vurderinger og forslag

3.4.1 Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll

3.4.1.1 Behovet for endring

Priskontroll gjelder ved erverv av konsesjonspliktig eiendom som skal brukes til landbruksformål. Avgrensningen av hvilke eiendommer kontrollen gjelder for er bl.a. fastsatt gjennom en rekke rundskriv, se omtale av reglene i kapittel 3.2.4. Dette gjør det vanskelig for den som skal selge eller kjøpe en eiendom å finne fram til hvilke regler som gjelder og om eiendommen kjøpet gjelder faller inn under priskontrollen eller ikke. Rammen for hva som bør bestemmes av departementet gjennom rundskriv og hva som bør forankres i lov, kan også bli uklar.

En lovbestemmelse eller forskrift som helt eller delvis avgrenser omfanget av priskontroll, kan gjøre reglene tydeligere og lettere tilgjengelig enn dagens ordning. Det vil være til gagn for både kjøpere og selgere av landbrukseiendom. Bruk av lovbestemmelse eller forskrift vil også bidra til klarere rammer for hva departementet kan bestemme.

3.4.1.2 Departementets forslag til løsning

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

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

følge grensene for lovbestemt boplikt og odlingsjord, jf. forslaget om å heve denne grensen i kapittel 2.

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

3.4.2 Omfang av priskontroll

3.4.2.1 Behovet for endring – Stortingets anmodning

Fra 1980-tallet har skogbruket gjennomført en omfattende mekanisering der mesteparten av driften utføres av profesjonelle aktører. Tidligere fikk skogeier inntekt fra egen arbeidsinnsats, men nå høster skogeier i større grad avkastningen fra skogproduksjonen. For de fleste skogeiere betyr skogen dermed relativt lite for de samlede inntektene. Det kan påvirke motivasjonen for avvirkning samtidig som interessen for skogen kan bli liten både for den som eier mye skog og for eiere av gårdsskog.

Nasjonale mål for skognæringen vil bli behandlet i en egen Stortingsmelding om skogpolitikken som planlegges framlagt for Stortinget høsten 2016.

Stortinget har i vedtak 16. februar 2016 lagt til grunn at priskontrollen ikke skal oppheves, men ber regjeringen om å utrede unntak som kan gjelde for skog. Næringskomiteens flertall har i den forbindelse i Innst. 153 L (2015-2016) uttalt følgende om behovet for endringer:

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

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

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

3.4.2.2 Departementets utgangspunkt

Behovet for endringer som er beskrevet i Stortingets anmodning, se kapittel 3.4.2.1, gjør det nødvendig å gå nærmere inn på hvordan grensene bør trekkes med hensyn til hvilke erverv som bør unntas fra priskontroll.

Priskontroll gjelder erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål. De fleste erverv i landbruket gjelder hele selvstendige eiendommer, slik at hele eiendommen får ny eier. Eiendommene som erverves kan for eksempel bestå av en skogteig eller et jordbruksareal, eller de kan bestå av flere arealkategorier samtidig. Ervervet kan enten gjelde bebygde eiendommer eller ubebygde eiendom. Kjøpekontrakten gjenspeiler hva som erverves. Gjelder kontrakten en eiendom med flere arealkategorier, eller en eiendom med bebyggelse, reflekterer kjøpesummen verdien av jord, skog og bygninger samlet. Det kan tenkes at verdien av for eksempel skog eller bygninger er særlig angitt i kjøpekontrakten, men det er ikke vanlig. Enkelte selgere har innhentet takstdokumenter, men slike dokumenter er ikke avgjørende for den prisen partene til syvende og sist gjør avtale om. Sammenhengen mellom erverv av jord, skog og bygninger i én avtale og med én samlet kjøpesum som er avtalt mellom partene, gjør at forvaltningen ikke uten videre kan gripe inn i avtalen og overprøve prisen for deler av den, og samtidig unnlate slik overprøving for en annen del.

Unntak fra priskontroll innebærer ikke at et konsesjonspliktig erverv unntas fra søknadsbehandling. Kommunen kan i den forbindelse bl.a. avslå søknaden eller sette vilkår for å ivareta de samfunnshensynene konsesjonsloven tar sikte på. Unntak fra priskontroll innebærer følgelig at andre viktige samfunnsinteresser fortsatt skal vurderes ved konsesjonsbehandlingen.

Forslagene i kapittel 3 bør ses i sammenheng med forslaget i kapittel 4 om å fastsette unntak fra pliktene om å søke samtykke til deling og konsesjon ved erverv av tilleggsjord. Velger eieren å dele fra og selge eiendommen på denne måten, blir det ingen priskontroll på kjøpers erverv.

3.4.2.3 Rene skogeiendommer

Ved erverv av rene skogeiendommer er det i dag priskontroll hvis eiendommen er bebygde og består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Ved erverv av en ubebygde ren skogeiendom er det priskontroll uavhengig av arealets størrelse.

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

Departementet er oppmerksom på 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 kunne ønske å dele fra skogen og selge den separat for å oppnå en høyere salgspris. For vanlige landbrukseiendommer med skog, bolighus og driftsbygninger, ligger imidlertid ikke den store prisforskjellen i separat salg av skogen, men i separat salg av bygningene, fordi de ofte kan ha høy verdi. Hører skogen til en odelseiendom, kan dessuten den nye eieren risikere at en odelsberettiget løser den på odel. I tilfeller hvor eieren ønsker å dele fra skogen, skal

kommunene uansett foreta en vurdering etter jordloven § 12, bl.a. av om delingen gir en driftsmessig god løsning. Departementet legger til grunn at kommunene også i disse tilfellene vil foreta de nødvendige avveiningene som skal til for å ta stilling til delingssaken.

Departementet foreslår et unntak fra priskontroll for rene skogeiendommer. Som vist i kapittel 3.3 er de fleste bebygde rene skogeiendommer allerede etter dagens arealgrenser unntatt fra priskontroll. Forslaget innebærer at 6 002 ubebygde og 1 402 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.

3.4.2.4 Bebygd landbrukseiendom med jord og/eller skog - unntatt ren bebygd skogeiendom

Ved erverv av *bebygde eiendommer* med både jord og skog er det i dag priskontroll hvis eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Er eiendommen bebygd med bolighus som har en brukbar beboelsesstandard, er det likevel ikke priskontroll hvis samlet kjøpesum er under 3,5 millioner kroner, jf. kapittel 3.2.4 og figur 3.1.

Med bakgrunn i Stortingets anmodning har departementet vurdert å unnta skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord fra priskontroll. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet ut fra et ønske om at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog. Departementet er oppmerksom på at den næringsmessige bruken av disse eiendommene i hovedsak er en annen enn for de rene skogeiendommene. En del bebygde landbrukseiendommer med både jord og skog erverves antakelig som tilleggsjord med jordbruksdrift for øyet, mens andre erverves enten til boligformål, eller for å bli drevet som selvstendig enhet. Forholdet mellom jord- og skogarealene varierer.

Dersom skogen ikke skulle omfattes av priskontroll på eiendommer med både jord og skog, ville det være 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. Etter departementets vurdering vil det bli svært krevende for praktiseringen å oppheve priskontroll på skog og samtidig ha priskontroll på de øvrige ressursene på eiendommen. Selv om kommunen skulle mene at den avtalte fordelingen av kjøpesummen ikke er den reelle avtalen partene imellom, kan den ikke uten videre overprøve partenes egne utsagn om hva avtalen går ut på. Et unntak fra verdivurderingen for skog vil derfor gjøre det nødvendig å gi regler om at kommunen enten kan vedta å omfordele verdier innenfor avtalen (forandre avtalen partene har inngått seg imellom), eller begjære rettslig skjønn for å få fastsatt den reelle verdien av skogen og deretter ta stilling til om prisen er for høy for hele eiendommen. Dette vil bli kostnadskrevenne ordninger både for forvaltningen og avtalepartene og ville forsinke gjennomføringen av ervervet med de ulemper det kan få for partenes økonomi, drift av eiendommen og usikkerhet om hvordan det endelige resultatet ville kunne bli. Ordningene representerer dessuten sterke inngrep i avtalefriheten og eierens mulighet til selv å råde over egen eiendom. Departementet mener derfor at det ikke er ønskelig å innføre regler som dette.

Departementet er kjent med at NORSKOG har lansert et forslag om at priskontroll kan unnlates ved erverv av eiendommer hvor maksimalt 10 % av den totale eiendommen er

fulldyrka eller overflatedyrka jord². Forslaget innebærer at det ikke fastsettes noen arealgrense. Forslaget i kapittel 2 om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt, vil innebære at priskontroll bare blir aktuelt ved erverv av bebygde eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Basert på tall fra Landbruksregisteret for 2014 vil NORSKOGs forslag til løsning føre til at ca. 700 000 dekar mer fulldyrka og/eller overflatedyrka jord vil bli unntatt fra priskontroll enn hvis en knytter et unntak til en arealgrense på 35 dekar. Sett i lys av Stortingets ønske om å beholde priskontroll på fulldyrka og overflatedyrka jord, legger departementet ikke opp til en slik løsning. Det vises til at det totale arealet fulldyrka og/eller overflatedyrka jord i landet er på ca. 8,8 millioner dekar. Hvor stor betydning totalarealet på eiendommen, herunder skog, har for den samlede næringsinntekten fra eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, vil dessuten variere mellom produksjoner og etter jordkvalitet. En regel om 10 % av arealet vil følgelig være lite målrettet i forhold til å skille ut eiendommer hvor skogproduksjonen er dominerende; en slik regel vil slå mer eller mindre tilfeldig ut. Avgrensingen av priskontrollen bør derfor etter departementets mening, ikke skje ut fra en sjablongmessig fastsatt prosentsats av totalarealet på eiendommen. Departementet mener det samsvarer best med de signaler Stortinget har gitt om arealgrensen for fulldyrka og overflatedyrka jord for konsesjon og odel at arealgrensen også bør gjelde for priskontroll.

Departementet har imidlertid vurdert en annen løsning for priskontroll på bebygde eiendommer med jord og skog. Dagens regler inneholder 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 anmodning, jf. omtalen i kapittel 3.4.2.1, taler for at spørsmålet om priskontroll på eiendommer med jord og skog bare blir avhengig av hvor mye fulldyrka og overflatedyrka jord det er på eiendommen. Departementet foreslår derfor å fjerne arealgrensen for priskontroll på 500 dekar produktiv skog ved erverv av en bebygd landbrukseiendom. Det gir også sammenheng i reglene som vil gjelde ved erverv av skogeiendommer, jf. forslaget om å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll (kapittel 3.4.2.3). Forslaget fører til at spørsmålet om priskontroll på bebygd eiendom kun blir avhengig av om det er fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen.

Høringsnotatet kapittel 2 inneholder dessuten som nevnt et forslag om at arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Også dette forslaget fører til at det blir færre bebygde eiendommer med jord og/eller skog som vil være omfattet av priskontroll.

De to forslagene til endringer som er beskrevet over vil få betydning for mange eiendommer med både jord og skog (kombinerte eiendommer). Det er 74 172 bebygde eiendommer med skog³ over dagens arealgrense for priskontroll og 54 767 bebygde eiendommer med skog over den nye arealgrensen på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som er omtalt i kapittel 2. Differansen mellom disse to tallene er 19 405 eiendommer som utgjør antallet eiendommer som ikke lenger vil bli omfattet av priskontroll dersom eiendommene blir solgt

² Se bl.a. artikkel i NORSKOG skoginfo publisert 5. november 2015: Notat fra NORSKOG vedr. prisregulering i konsesjonsloven.

³ Bebygde landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktiv skog.

til noen utenfor nær familie eller med odelsrett. Av disse er 1 402 rene skogeiendommer allerede foreslått unntatt fra priskontroll etter forslaget i kapittel 3.4.2.3. Med utgangspunkt i alle registrerte bebygde eiendommer i Landbruksregisteret⁴, vil forslaget føre til at 23 194 færre eiendommer vil bli omfattet av priskontroll. Også i dette materialet må det gjøres fradrag for 1 402 rene skogeiendommer som vil bli unntatt fra priskontroll på grunn av forslaget i kapittel 3.4.2.3.

3.4.2.5 Ubebygde eiendom med jord og/eller skog - unntatt ubebygde ren skogeiendom

Bosettingsfunksjonen har vært sentral i forbindelse med tidligere heving av arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendommer. Bosettingsfunksjonen ble bl.a. trukket fram i denne sammenhengen i St.meld. nr. 19 (1999-2000)⁵ og i Ot.prp.nr. 79 (2002-2003)⁶. Forhold knyttet til boverdi for små landbrukseiendommer har også begrunnet særlige regler for bebygde eiendommer i tilknytning til priskontroll, jf. for eksempel omtalen i kapittel 3.2.5 av rundskriv fra 1989 knyttet til boverdi på små landbrukseiendommer. Ved erverv av *ubebygde eiendommer* med både jord og skog har disse hensynene ikke gjort seg gjeldende, og det er på den bakgrunn konsesjonsplikt og priskontroll uavhengig av arealets størrelse også i dag. Departementet antar at formålet med de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog er å bruke arealet som tilleggsjord. Vi ber om høringsinstansenes syn på om denne antakelsen er riktig.

Anmodningsvedtaket (vedtak nr. 490) fra Stortinget om å vurdere regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll omfatter etter sin ordlyd både bebygde og ubebygde eiendommer.

Fordi reglene om priskontroll ved erverv av bebygde og ubebygde eiendommer er forskjellige, har departementet valgt å behandle spørsmålet om å skille ut skogen på ubebygde eiendommer med jord og skog i et eget kapittel. Forslaget i kapittel 3.4.2.4 er at det fortsatt skal være en prisvurdering for skogen på eiendommer med både jord og skog over ny arealgrense. For ubebygde eiendommer er det ingen slik arealgrense. Departementet mener at hensynet til sammenheng i reglene for bebygd og ubebygd eiendom, og et ønske om enklere regelverk enn i dag, kan tilsi at det bør ses nærmere på priskontrollen ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog. Departementet har derfor utarbeidet to alternative løsninger som gjelder ubebygde eiendommer. Etter alternativ 1 er innholdet i reglene om priskontroll for slik eiendom som i dag. I alternativ 2 foreslås en arealgrense knyttet til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Alternativ 2 er ingen direkte følge av Stortingets anmodningsvedtak, men innebærer at reglene forenkles i forhold til dagens løsning, og gir bedre sammenheng i regelverket som gjelder bebygde og ubebygde eiendommer. Departementet ber høringsinstansene om å vurdere begge de to alternativene, jf. lovforslaget konsesjonsloven ny § 9 a første ledd som inneholder de to alternativene.

⁴ Bebygde landbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skog.

⁵ Side 123

⁶ Side 36

Alternativ 1 fører som nevnt ikke til endring av innholdet i reglene og omtales derfor ikke nærmere. Det er alternativ 2 som går ut på en endring som krever en begrunnelse. Departementets vurderinger i tilknytning til dette alternativet er som følger:

Som for bebygd eiendom kan forholdet mellom jord- og skogarealene variere på de ubebygde eiendommene. Fordi eiendommen erverves samlet og med én kjøpesum, blir spørsmålet om å gjøre unntak for skog ved gjennomføringen av priskontroll ikke veldig annerledes enn ved erverv av bebygde eiendommer, se drøfting i kapittel 3.4.2.4 over.

Er skogarealet av noe størrelse, og jordbruksarealet lite, taler skogpolitiske hensyn for å unnta ervervet fra priskontroll. Sammenhengen i regelverket i forhold til forslaget om unntak for rene skogeiendommer taler også for en slik løsning. Annerledes stiller det seg når den dominerende arealressursen på eiendommen er fulldyrka eller overflatedyrka jord, og hvor eiendommen er av noe størrelse. I slike tilfeller må skogpolitiske hensyn tillegges liten vekt.

Hvis det, slik som for bebygd eiendom, innføres en arealgrense for priskontroll knyttet til fulldyrka og overflatedyrka jord, vil det ikke lenger være priskontroll ved erverv av en del skogdominerte ubebygde eiendommer. En slik løsning vil samtidig føre til at det heller ikke er priskontroll ved erverv av mindre jordbruksarealer. Siden jordressursen på disse eiendommene er begrenset, vil verdien av arealene være lav, og de samfunnsmessige kostnadene ved priskontroll vil dermed neppe stå i forhold til den gevinsten som kan oppnås ved å foreta priskontroll. En slik løsning innebærer dessuten en harmonisering av reglene for bebygd og ubebygd eiendom som gjør reglene enklere å forstå og praktisere.

Hvis det innføres en arealgrense, tilsier sammenhengen i reglene om bebygd og ubebygd eiendom at arealgrensen bør tilsvare arealgrensen for priskontroll ved erverv av bebygd eiendom som etter forslaget i kapittel 2 er på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Lovforslaget konsesjonsloven § 9 a alternativ 2 viser en slik løsning.

Løsningen vil føre til at eiendommene som erverves behandles etter de samme reglene om priskontroll uavhengig av om de er med eller uten bebyggelse. Den vil videre innebære at det ved erverv av ubebygde rene beitearealer, for eksempel innmarksbeite, ikke lenger vil bli aktuelt å foreta prisvurdering. Det samme gjelder for 3 850 av de 4 635 ubebygde eiendommene⁷ som består av både jord og skog. De øvrige ubebygde eiendommene med jordbruksareal og skog (785 eiendommer) er over den foreslåtte arealgrensen, og vil fortsatt være gjenstand for priskontroll.

Samlet innebærer løsningen for eiendommer med skog at det er 9 852 ubebygde eiendommer med jord og/eller skog som det ikke lenger vil være priskontroll på ved erverv av noen utenfor familien eller uten odelsrett. Av disse er 6 002 eiendommer rene skogeiendommer som omtalt i forslaget kapittel 3.4.2.3.

3.4.2.6 Samlet oversikt over løsningene

Framstillingen av gjeldende rett kapittel 3.2 viser at det er ulike regler om priskontroll avhengig av om landbrukseiendommen er bebygd eller ikke. Figur 3.3 og 3.4 viser hvilke eiendommer som skal/ikke skal priskontrolleres dersom alle forslagene til nye regler følges opp. Figur 3.3 viser situasjonen dersom det ikke innføres noen arealgrense ved erverv av

⁷ Landbrukseiendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal.

ubebygd eiendom. Figur 3.4 viser situasjonen dersom det innføres en slik grense og grensen settes til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Endringer		
Priskontroll	Unntatt fra priskontroll	
Ubebygd eiendom som ikke er ren skogeiendom		Ingen endring
Både ubebygd og bebygd	Rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse	
	Endringsforslag: 7 404 eiendommer unntas fra priskontroll	
	Eiendom uten produktiv jord- eller skog	Ingen endring
Bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord utgangspunkt, men unntak knyttet til kjøpesum	Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner Endring gjennomført: Rundskriv M-2/2016	Når eiendommen består av 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller er under denne størrelsen Endringsforslag: 18 003 eiendommer unntas fra priskontroll

Figur 3.3 Eiendommer med og uten priskontroll etter forslaget til nye regler – Alternativ 1, ingen endringer i priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom

Endringer		
Priskontroll	Unntatt fra priskontroll	
Ubebygd eiendom over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord	Ubebygd eiendom ikke over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller innmarksbeite uavhengig av arealets størrelse	Endringsforslag: 3 850 eiendommer unntas
Både ubebygd og bebygd	Rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse	
	Endringsforslag: 7 404 eiendommer unntas fra priskontroll	
	Eiendom uten produktiv jord- eller skog	Ingen endring
Bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord utgangspunkt, men unntak knyttet til kjøpesum	Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner Endring gjennomført: Rundskriv M-2/2016	Når eiendommen består av 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller er under denne størrelsen Endringsforslag: 18 003 eiendommer unntas fra priskontroll

Figur 3.4 Eiendommer med og uten priskontroll etter forslaget til nye regler – Alternativ 2, dekargrense ved erverv av ubebygd eiendom

Som en følge av forslaget til endring i konsesjonsplikten, se høringsnotatet kapittel 2, heves arealgrensen ved erverv av bebygd eiendom fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. I tillegg til dette fjernes arealgrensen for skog ved erverv av andre bebygde eiendommer, se kapittel 3.4.2.4. Dette innebærer at bebygde eiendommer med skog vil være

unntatt fra priskontroll uten hensyn til skogarealets størrelse hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Alternativ 2 i kapittel 3.4.2.5. innebærer at ubebygde eiendommer unntas fra priskontroll hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det vil omfatte rene skogeiendommer, eiendommer med 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og eiendommer med uproduktive arealer og beitearealer.

Endringene målt i forhold til antall eiendommer med skog kan oppsummeres slik (cirkatall):

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

Hvis det ikke innføres noen arealgrense ved erverv av ubebygde eiendommer, innebærer forslagene samlet at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av 132 510 eiendommer med skog. Tar en utgangspunkt i totaltallet for landbrukseiendommer i Landbruksregisteret (185 732), vil 33 475 eiendommer bli unntatt fra priskontroll som følge av forslaget. Det utgjør 18 % av de registrerte landbrukseiendommene. Av de eiendommene som ble omsatt i 2014 var likevel 59 % uten priskontroll etter dagens regler på grunn av unntaket fra konsesjonsplikt for nær slekt og odelsberettigede som også må trekkes inn.

Departementet legger 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.

3.5 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 eller etter alternativ 2, at arealet med fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er over 35 dekar.
- Hjemmel for forskrift om unntak knyttet til beløpsgrense.

Departementet mener det gir en ryddig lovteknisk løsning med få avgrensingsproblemer dersom lovteksten utformes med utgangspunkt i disse tre reglene, og foreslår en slik lovteknikk. Løsningen innebærer en speilvending av regelen i forhold til dagens regel hvor alle erverv til landbruksformål er gjenstand for priskontroll med mindre det er gjort unntak.

Fordelen ved å speilvende regelen i forhold til dagens regel, er at lovteksten blir lett å lese, og at avgrensningene blir få. En ulempe ved speilvending kan være at det kan bli vanskeligere for den enkelte kjøper og selger å få detaljert oversikt over hvilke eiendommer som er unntatt fra priskontroll. Etter departementets vurdering vil imidlertid det kunne løses gjennom skriftlig veiledning i form av rundskriv.

Forslaget til endringer, går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 9 og ny § 9 a.

4 Deling, konsesjon og tilleggsjord

4.1 Stortingets anmodninger og departementets utgangspunkt

Som omtalt i kapittel 1.1.1 ber Stortinget i vedtak nr. 489 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 forstår det slik at formålet med Stortingets anmodning er å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog, og gjøre det enklere for den som erverver tilleggsjord eller -skog. Slike erverv kan styrke ressursgrunnlaget på eiendommene, for eksempel hvor den som eier eiendom leier tilleggsjorda fra før, og så får erverve den.

Anmodningen fra Stortinget forstås slik at det skal foreslås regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å få dette til. Departementet forstår forbeholdene og tilleggsvilkårene som går fram av anmodningen som en ramme for unntakene, og at formålet med denne rammen er at unntakene ikke skal føre til uheldige følger for eier- og bruksstrukturen.

4.2 Gjeldende regler

4.2.1 Deling

4.2.1.1 Historikk

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

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

Delingsbestemmelsen ble sist endret i 2013. Vilkårene om at delingen måtte være forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen eiendommen kunne gi, eller at det måtte foreligge samfunnsinteresser av stor vekt for å gi samtykke til deling, ble opphevet. Endringen la bl.a. til rette for at kommunene for å sikre mer effektiv drift av jorda, kunne legge større vekt enn

tidligere på at arealet som skulle fradeles skulle brukes som tilleggsjord og -skog til bruk i drift.

4.2.1.2 Innholdet i delingsbestemmelsen

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

Formålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Ved avveiningen av den enkelte søknaden må forvaltningen ta hensyn til samfunnsutviklingen i området der eiendommen ligger. Regelen gjelder eiendom som er *"nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk"*. Uttrykket omfatter eiendommer med og uten bygninger. Det har ikke noe å si om eiendommen består av bare dyrka jord eller bare skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som blir brukt til hagebruk. Eiendommen må ha en slik størrelse og en slik plassering at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift.

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

4.2.1.3 Tinglysingskontroll, tilsyn og reaksjoner ved overtredelse av bestemmelsen

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

Når eieren av en landbrukseiendom velger å dele eiendommen, vil det i mange tilfelle være aktuelt å opprette en ny grunneiendom, enten for det arealet som skal selges videre, eller for arealet som eieren ønsker å beholde selv. Oppretting av ny grunneiendom krever etter plan- og bygningsloven § 20 første ledd bokstav m søknadsbehandling og tillatelse fra kommunen. Søknadsplikten er omtalt i kapittel 4.2.1.4. Kommunen har i den forbindelse en samordningsrolle etter plan- og bygningsloven § 21-5 hvis tiltaket er betinget av tillatelse fra andre myndigheter. Kommunen kan i så fall vente med å avgjøre saken inntil den nødvendige tillatelsen foreligger, og kommunen skal forelegge saken for berørt myndighet hvis den ikke allerede har mottatt en uttalelse i saken. Kontroll med om det foreligger delingssamtykke etter jordloven er en del av kommunens samordningsoppgave etter denne bestemmelsen.

4.2.1.4 Tilgrensende saksfelt

I mange saker der jordloven § 12 kommer til anvendelse, må det også søkes delingssamtykke etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Kommunal- og moderniseringsdepartementet⁸ og Landbruks- og matdepartementet har lagt til grunn at slike saker først skal vurderes etter plan- og bygningsloven. Den som i ettertid behandler søknaden etter jordloven må foreta en konkret og selvstendig behandling etter jordloven, selv om det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Bestemmelsene i jordloven § 12 og plan- og bygningsloven § 20-1 m fastsetter at deling krever søknadsbehandling. Enkelte andre lover inneholder imidlertid også forbud mot fradeling av visse rettigheter. Fradeling av jaktretter er regulert i viltloven av 29. mai 1981. Det følger av § 28 andre ledd at jaktrett ikke kan skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år av gangen, med mindre jaktretten følger bruksretten til eiendommen. Fradeling av fiskeretter er regulert i laks- og innlandsfiske-loven av 15. mai 1992. Det går fram av § 19 at fiskerett som hører til fast eiendom ikke kan skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år av gangen, med mindre fiskerett følger bruksrett til eiendommen. Regelen er ikke til hinder for at det ved avtale mellom flere grunneiere kan avtales at fisket helt eller delvis skal drives felles for mer enn 10 år. Blir bruksretten til fast eiendom overført til ny eier, får den nye eieren den fiskeretten som hører til eiendommen, med mindre det er inngått avtale om noe annet. Også servituttløven lov av 29. november 1968, inneholder regler som begrenser eierens adgang til å stifte bruksretter på skog, svi lyng, beite, mv.

Det er ikke nødvendig med delingssamtykke når en driftsenhet blir delt etter delingsprinsippet i odelsloven § 14. Kommunen kan mao. la være å behandle noen delingssak hvis delingen blir gjennomført som ledd i en ordinær odelsløsningssak, eller når det ellers ikke er tvil om at det er snakk om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelsloven § 14.

4.2.1.5 Praksis ved søknad om fradeling

Det er for tidlig å si noe om effekten av endringene i delingsbestemmelsen som ble gjort i 2013. Statistikken viser imidlertid at det gis noe færre avslag enn tidligere. I 2012 var avslagsprosenten ca. 9, mens den i 2014 var den redusert til 6,9⁹.

I følge KOSTRA-rapport 2014 behandlet kommunene i alt 3 966 søknader om deling etter jordloven § 12. Av disse ble 3 692 innvilget helt eller delvis, mens 274 ble avslått. Av søknadene som ble innvilget, ble 14,4 prosent innvilget av hensyn til bosetting og 15,8 prosent av de som ble innvilget gjaldt tilleggsjord. Det foreligger ikke opplysninger som viser hva som var formålet for fradelingen i de øvrige sakene.

Antall behandlede delingssaker varierer mellom fylkene. I 2014, som i tidligere år, ble det behandlet flest saker i Nordland (512), mens det ble behandlet færrest i Finnmark (81). Akershus og Oslo har den høyeste avslagsprosenten (14,4 prosent), mens Troms har den laveste (like under 4 prosent).

⁸ Den gang Miljøverndepartementet, se brev gjengitt i Planjuss 2/2002 side 13.

⁹ Kilde: KOSTRA-rapport for 2012 og 2014

4.2.2 Konsesjon

4.2.2.1 Konsesjonspliktenes omfang

Formålet med konsesjonsloven er beskrevet i kapittel 2.2.1.

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

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. I § 2 andre ledd er det gjort unntak for erverv som er konsesjonspliktige etter enkelte andre lover. Det er fastsatt en rekke unntak fra konsesjonsplikten som følger av forskrift fastsatt etter konsesjonsloven § 2 tredje ledd, se forskrift av 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord (konsesjonsforskriften). Det er videre gjort unntak fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter (§ 4) og unntak på grunnlag av erververens stilling (§ 5). Kongen kan ved lokal forskrift sette enkelte unntak ut av kraft (§ 7).

Følgen av unntakene er at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense, og erverv av enkelte ubebygde tomter eller arealer.

Unntakene på grunnlag av eiendommens karakter (§ 4) er omtalt foran i høringsnotatet kapittel 2.2.1.

Konsesjonsloven § 5 første ledd inneholder unntak knyttet til erververs stilling. Første ledd nr. 1 fastsetter at eierens ektefelle eller den som er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle, er unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten er betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Etter første ledd nr. 2 er også den som har odelsrett til eiendommen, unntatt fra konsesjonsplikt. Har eiendommen bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig og består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten for nær familie og odelsberettiget betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, jf. § 5 andre ledd.

Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3, 4 og 5 gir ytterligere unntak fra konsesjonsplikten. Staten behøver ikke å søke konsesjon. Det samme gjelder på visse vilkår enkelte erverv som gjøres av kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap. Konsesjon er heller ikke nødvendig når bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent, erverver eiendom gjennom tvangssalg. Konsesjonsforskriften § 6 fastsetter hvem som er godkjent etter § 5 første ledd nr. 5.

4.2.2.2 Avgjørelse av konsesjonsspørsmålet

Konsesjonsloven § 9 inneholder bestemmelser om hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelse av en søknad om konsesjon. Det skal legges særlig vekt på om den avtalte

prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konesesjon skal i alminnelighet ikke gis hvis det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller hvis antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar, men det skal i den forbindelse legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Hvis nær slekt eller odelsberettiget som søker konsesjon fordi de ikke skal bo på eiendommen, skal det ikke legges vekt på prisen, men det skal i tillegg til de øvrige momentene legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

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

4.2.2.3 Kontroll og oppfølging av konsesjonssaker

Konesesjonsplikt ved erverv av fast eiendom gjør det nødvendig å ta stilling til hvilke erverv som utløser konsesjonsplikt og dermed skal behandles. Loven omfatter alle erverv, men det er fastsatt unntak både i loven og i forskriften til loven. Unntakene dokumenteres som hovedregel ved hjelp av et egenerklæringssystem koblet til det enkelte erverv. Dette systemet er igjen koblet til tinglysing, jf. konsesjonsloven § 15 som fastsetter at: *"Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt."*

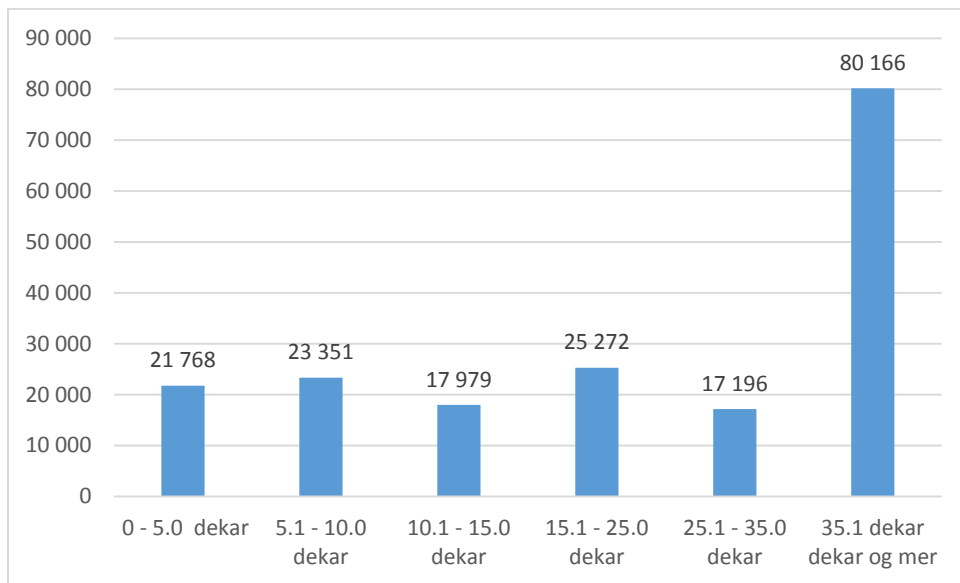
For hovedtyngden av erverv som ikke utløser konsesjonsplikt, skal erverver fylle ut et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet bekreftes av kommunen, og skal følge skjøtet ved innsending til tinglysing. Tinglysingen, som utføres av Kartverket, skal ikke skje før det enten foreligger dokumentasjon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

Dersom søknad om konsesjon avslås, følger det av konsesjonsloven § 18 at kommunen skal sette en frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Dersom fristen oversittes, kan kommunen la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene (tvangssalg), jf. § 19-13.

4.3 Statistikk mv.

I statistikk som bygger på data fra matrikkelen og Landbruksregisteret var det pr. desember 2014 registrert 185 732 eiendommer. Dette er eiendommer som består av minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog.

Mange av eiendommene har forholdsvis lite jordbruksareal. For eiendommer med jordbruksareal var den gjennomsnittlige arealstørrelsen på jordbruksarealet 63 dekar¹⁰.



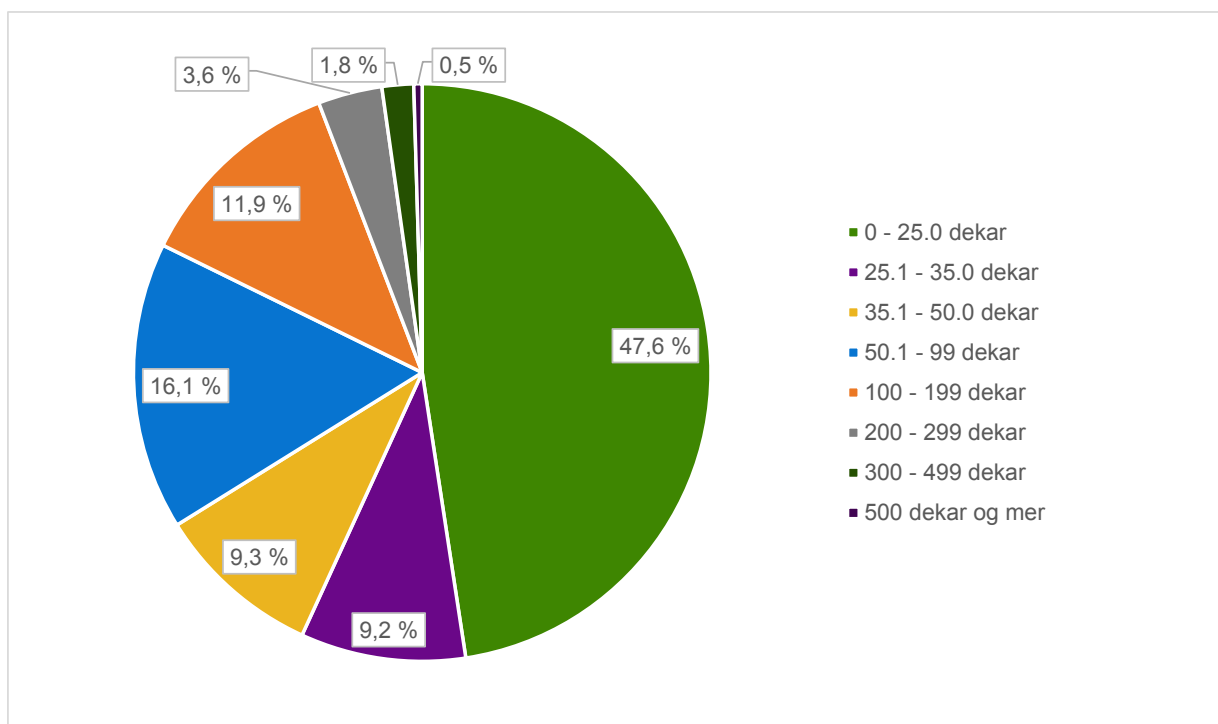
Figur 4.1 Landbrukseiendommer i alt (185 732) fordelt etter størrelse på eid jordbruksareal.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

Ca. 164 000 eiendommer hadde i desember 2014 mer enn 5 dekar eid jordbruksareal, ca 122 600 eiendommer hadde mer enn 15 dekar jordbruksareal, og ca. 80 200 eiendommer hadde mer enn 35 dekar jordbruksareal. På samme tidspunkt var ca. 77 600 eiendommer over arealgrensene for odel slik grensene vil bli dersom forslaget til endringer i kapittel 2 blir vedtatt.

Figur 4.2 viser den prosentvise fordelingen av jordbruksarealet på eiendommene.

¹⁰ Pr. desember 2014 var det 172 718 landbrukseiendommer med mer enn 0 dekar jordbruksareal.



Figur 4.2 Landbrukseiendommer gruppert etter størrelsen på eid jordbruksareal. År 2014.

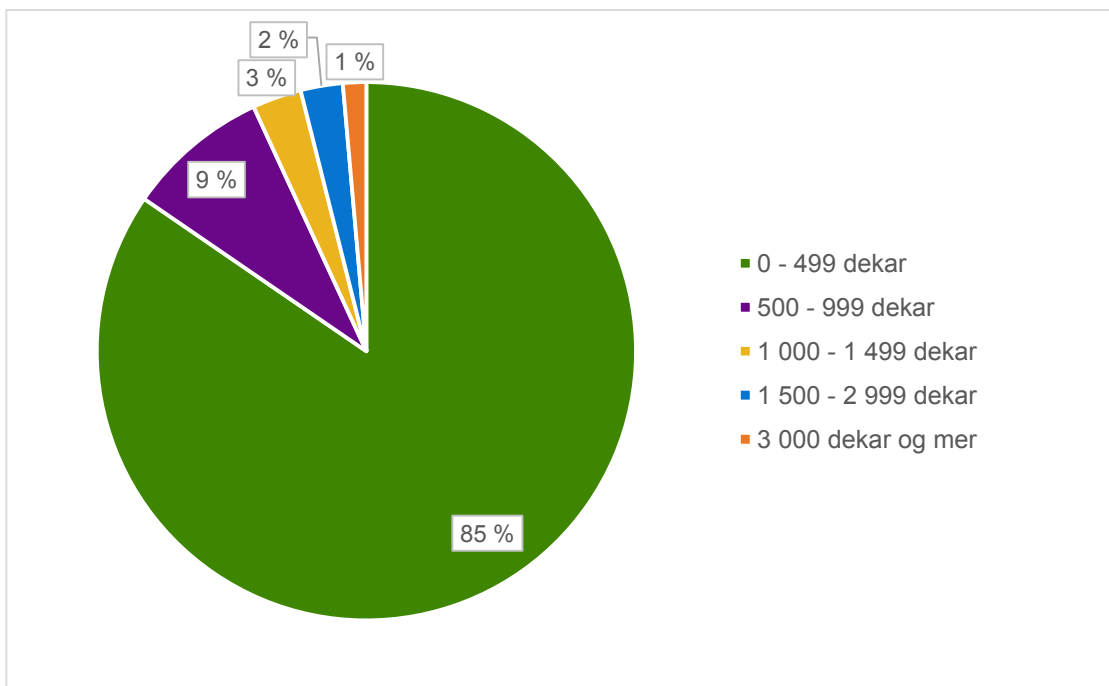
Kilde: SSB Landbrukseiendommer

I rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*¹¹ er det vist til at det er nær sammenheng mellom eiendomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leiejord. Det er videre vist til at andelen jordbruksbedrifter med leiejord og andelen leid jordbruksareal har økt over tid, og at leiejord har vært en avgjørende faktor for å effektivisere matproduksjonen, og at den også har vært viktig for produksjonen av råvarer i jordbruket. I 1999 leide 55 prosent av jordbruksbedriftene jord, mens i 2013 hadde denne andelen økt til 62 prosent. I 1999 utgjorde andelen leiejord 31 prosent av det totale jordbruksarealet i drift. I 2013 var andelen økt til 44 prosent. Leiejordsandelen økte i samtlige fylker i denne perioden. Aust-Agder og Troms hadde høyest leiejordsandel med 60 prosent mens Rogaland og Nord-Trøndelag hadde lavest leiejordsandel med hhv. 34 og 35 prosent. I rapporten er det gitt uttrykk for at leiejord er den viktigste årsaken til at jordbruksareal blir drevet.

For eiendommer med skogareal var den gjennomsnittlige arealstørrelsen på 418 dekar¹². Figur 4.2 viser den prosentvise fordelingen av den produktive skogen på eiendommene.

¹¹ Rapport nr. 27/2015 Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon – utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i norsk landbruk

¹² Pr. desember 2014 var det 168 781 landbrukseiendommer med mer enn 0 dekar skogareal.



Figur 4.1 Landbrukseiendommer gruppert etter størrelsen på produktivt skogareal. År 2014.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer

4.4 Behovet for endring – Stortingets anmodning

Delingsbestemmelsen i jordloven ble endret i 2013, bl.a. under henvisning til at det har vært et sentralt mål i landbrukslovgivningen over generasjoner at eier og bruker skal være den samme. Endringen skulle stimulere til økt omsetning av tilleggsjord og -skog til eie. For jordbruket er behovet for tilleggsjord belyst i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*¹³. I rapporten legges det til grunn at det bør gjøres ytterligere endringer i lovverket med sikte på å få bedre samsvar mellom eier og bruker av jordbruksareal. Det er foreslått at dette bør gjøres ved at det stimuleres til økt salg av jordbrukseiendom som tilleggsjord til andre landbrukseiendommer.

Stortinget har i vedtak nr. 489 bedt om at det blir vurdert hvordan produktive jord- og skogbruksarealer kan overdras som tilleggsjord. Næringskomiteens flertall har i den forbindelse i Innst. 153 L (2015-2016) uttalt følgende om behovet for endringer:

"Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener at dersom to eiendommer grenser til hverandre, ligger nært hverandre og/eller forpaktes enten på fulldyrka eller overflatedyrka jord, der jorda drives, så skal det åpnes for at den nærliggende eiendommen kan kjøpes, og tunet skilles fra, uten at søknad om konsesjon og deling er nødvendig.

¹³ Rapport nr. 27/2015 Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon – utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i norsk landbruk

Disse medlemmer mener at denne endringen vil skape mer rasjonelle enheter i landbruket som vil bidra til at hovedformålet med konsesjonsloven opprettholdes.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre mener at dette også skal gjelde for skogeiendommer.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

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

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti fremmer følgende forslag:

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

4.5 Departementets vurderinger og forslag

4.5.1 Utgangspunkt – unntak fra søknad om deling og konsesjon

I jordbruket styrker mange driften av eiendommen sin ved å leie tilleggsareal. Leiejorda kan være viktig for en fleksibel jordbruksproduksjon, som for eksempel ved produksjoner som krever vekstskifte¹⁴. Det kan dessuten være forhold som gjør at eieren har behov for å leie eiendommen bort i en periode, jf. omtale av leiejordsandelen i kapittel 4.3. For skog er ikke leie av tilleggsareal noe alternativ. En forklaring på dette er at det tar lang tid fra planting til trærne blir hogstmodne. En annen forklaring kan være forbudet i servituttloven mot å leie bort skog for lengre tid enn 25 år.

Departementet oppfatter anmodningen fra Stortinget slik at endringen i delingsbestemmelsen i 2013 ikke er tilstrekkelig for å oppnå de ønskede omstruktureringene i eier- og bruksstrukturen, og at det gjennom nye endringer i henholdsvis delingsbestemmelsen og i konsesjonsloven bør legges ytterligere til rette for økt omsetning av tilleggsjord og -skog. Departementet foreslår på denne bakgrunn regler som fastsetter unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten ved salg av produktiv jord eller skog som tar sikte på å styrke eksisterende bruk, se lovforslaget jordloven § 12 a første ledd nr. 2 og konsesjonsloven § 5 nr. 6 og 7.

¹⁴ Vekstskifte er et viktig prinsipp ved dyrking av grønnsaker. Skifte av vekster reduserer problemer med ugress sykdommer og skadedyr.

4.5.2 Vilkår for unntak fra delingsbestemmelsen

4.5.2.1 Avtale om at hele eiendommen selges som tilleggsjord eller -skog

Departementets utgangspunkt er at et unntak fra delingsbestemmelsen må bygge på en presis og enkel avgrensning som bl.a. reflekterer at eieren får flere valgmuligheter enn i dag, men uten at endringen fører til at delingsbestemmelsen uthules.

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 omdisponering, men å bruke arealet som tilleggsjord eller -skog, er jordvern hensyn relevant i en slik sammenheng.

Selv om siktemålet med et unntak er å styrke nabobruk med behov for tilleggsjord eller -skog, bør lovgivningen gi sikkerhet for at den gjenværende eiendommen ikke blir en lite rasjonell enhet på grunn av delingen. Dette kan også få konsekvenser for jordvernet. Dette taler for at det bør fastsettes i lovteksten at det må foreligge en konkret avtale om salg av eiendommen, bortsett fra tunet, som tilleggsjord eller -skog som betingelse for unntak fra delingsbestemmelsen. Salget må skje til én erverver, eventuelt flere hvis eiendommen det fradelte arealet skal legges til eies i sameie. Dersom det dessuten fastsettes at avtalen skal være skriftlig, vil det være mulig for kommunen raskt å ta stilling til om det dreier seg om salg av tilleggsjord som faller inn under unntaket eller ikke, jf. omtale av kontrolloppgavene i kapittel 4.5.4.1. Departementet foreslår etter dette at det må foreligge en skriftlig avtale som dokumenterer at det dreier seg om salg av tilleggsjord eller -skog som faller inn under de øvrige vilkårene for unntak fra deling, se lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd nr. 1.

Stortingets anmodningsvedtak er begrunnet med et ønske om å oppnå en rasjonaliseringsgevinst for den som erverver tilleggsjord eller -skog. Se omtalen av anmodningen i kapittel 4.1. Hvor stor erververs eiendom må være for å oppnå en slik gevinst er ikke problematisert i Stortingets anmodningsvedtak eller i begrunnelsen for anmodningen. Departementet antar at rasjonaliseringsgevinsten som Stortinget tar sikte på å oppnå med sitt anmodningsvedtak innebærer at eiendommen erververen eier fra før må være av en slik størrelse og ha en slik produksjonsevne at det kan gi en viss næringsmessig avkastning. Dette innebærer at erververen må eie produktive landbruksarealer fra før.

Eiendommene som inngår i Landbruksregisteret (> 5 dekar eid jordbruksareal og/eller >25 dekar produktiv skog) kan gi et uttrykk for en minstestørrelse for hva som kan regnes som en landbrukseiendom. Grensene for odlingsjord (>25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller >500 dekar produktiv skog) kan også være en illustrasjon på hva som i dag regnes som en landbrukseiendom. Hvor stor en eiendom må være for at det skal kunne gi en viss næringsmessig avkastning, vil variere med hva slags areal eiendommen består av og hvor i landet den ligger. Avgrensingen av hvilke eiendommer som omfattes må imidlertid være klar og enkel å forstå av hensyn til både partene og forvaltningen. Regelen bør dessuten legge til rette for at mange eiendommer kan oppfylle vilkårene for å få tilleggsjord eller -skog. Arealgrensen for erververs eiendom er foreslått å være eiendommer med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, men også eiendommer som oppfyller begge disse vilkårene er omfattet. Se lovforslaget jordloven § 12 a første og andre ledd nr. 2.

Behovet for endring er knyttet til et ønske om å skape mer rasjonelle enheter. Flertallsmerknaden i Innst. 153 L (2015-2016) forutsetter at "jorda drives". Flertallsvedtaket hvor skog er trukket med, inneholder ikke noe vilkår om driften, men forutsetningen om at "jorda drives" er heller ikke beholdt i Kristelig Folkepartis forslag til vedtak som bare gjelder jordbruksareal. Departementet legger etter dette til grunn at merknaden gjelder jordbruksareal, og ikke skog.

Dersom det skal oppnås mer rasjonell drift ved kjøp av tilleggsjord, må eiendommen som får tilleggsjord være i drift. Departementet foreslår på denne bakgrunn at unntaket fra samtykke til fradeling av tunet er betinget av at videresalg av jordbruksareal skjer til bruk i drift, jf. lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd nr. 2. Erververs eiendom er i drift hvis erverver oppfyller driveplikten etter jordloven § 8. Departementet foreslår ikke noe tilsvarende vilkår når det gjelder erverv av skog som tilleggsareal. Det vises bl.a. til at driften på en skogeiendom, både med hensyn til skogpleie og hogst, ofte skjer med flere års mellomrom og at et vilkår om drift derfor ikke er særlig egnet for skog.

Flertallsmerknaden i Innst. 153 L (2015-2016) forutsetter at "den nærliggende eiendommen kan kjøpes, og tunet skilles fra". I merknaden er det også vist til at endringen vil bidra til å skape mer rasjonelle enheter i landbruket. Selv om flertallsvedtaket ikke eksplisitt inneholder noen slik formulering, legger departementet i tråd med flertallsmerknaden, til grunn at en forutsetning for unntak 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, jf. lovforslaget jordloven § 12 a første ledd nr. 2.

I de fleste tilfeller vil det være lett å fastslå hva som er et tun med bebyggelse. Det sentrale ved tunet er at det dreier seg om en del av eiendommen hvor bolighuset og enkelte driftsbygninger er noenlunde samlet. Det er ellers vanskelig å se for seg at det dreier seg om et tun hvis ikke en av bygningene er et bolighus. Departementet mener unntaksregelen bør ta høyde for dette, og foreslår at lovteksten uttrykkelig får anvendelse for bolighus. Se lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd nr. 4.

Størrelsen på tunet, og antallet, størrelsen og beskaffenheten på bygningene som naturlig hører med, vil også kunne variere fra eiendom til eiendom. På mange eiendommer kan det dessuten være opparbeidet hage som ligger til bebyggelsen, i andre tilfeller vil veier og leplantinger mv. være best egnet som grense mellom tun og bygninger på den ene siden og landbruksarealet som deles fra. Når kommunen tar stilling til en søknad om fradeling, vil både hensynet til landbruksdriften og ønsket om å utforme et hensiktsmessig arrondert fradelt tun tas i betraktning. Vektleggingen av eventuelle drifts- og miljømessige ulemper er i den forbindelse sentral, se jordloven § 12 tredje ledd. Ved et generelt unntak fra delingsbestemmelsen, er det ikke mulig å legge til rette for en slik konkret løsning. Departementet mener derfor at det må fastsettes en generell arealgrense i loven som er så romslig at den kan "treffe" vanlige tun. Deretter må det bli opp til selger og kjøper gjennom avtalen å trekke de konkrete grensene slik at de ivaretar både landbruksmessige hensyn og hensynet til en hensiktsmessig utformet fradelt tomt. Departementet mener unntaksregelen bør legge opp til en nokså romslig tomtestørrelse, og foreslår en grense på fem dekar, jf. lovforslaget jordloven § 12 a første ledd nr. 2.

På noen eiendommer er det flere tun. Dette kan for eksempel ha oppstått i forbindelse med kjøp av naboeiendom som tilleggsjord. På andre eiendommer kan kårfolket ha blitt boende på tunet mens de yngre som har overtatt, har bygget ny bolig et stykke unna selve tunet. Departementet legger imidlertid til grunn at unntaksregelen bare skal kunne brukes for å skille fra ett av tunene, jf. lovforslaget jordloven § 12 a andre ledd nr. 3. Følgen av forslaget er at den som ønsker å dele fra tun nr. 2 må søke om delingstillatelse i samsvar med hovedregelen i jordloven § 12.

4.5.2.2 Avtalen må gjelde naboeiendom

En unntaksregel må være klar og enkel og sikre forutsigbarhet slik at selger, kjøper og myndighetene med sikkerhet kan vite at delingen faller inn under unntaket. Dette har betydning for forvaltningens mulighet til å påse at bestemmelsen overholdes, men det har også stor betydning for partene. Årsaken er at avtalen om overdragelse ikke kan gjennomføres lovlig dersom den er i strid med delingsbestemmelsen. I rettspraksis¹⁵ er det lagt til grunn at dette gjelder selv om ny eier har tiltrådt bruken av eiendommen flere år tidligere, eller har overdratt parsellen videre til tredjemann. En ulovlig fradeling kan følgelig få store konsekvenser for de involverte også lenge etter at avtalen er inngått og gjennomført.

I Stortingets anmodning er det lagt til grunn at unntaket i utgangspunktet bør gjelde eiendommer som har tilstøtende grenser. Departementet er enig i at unntaket bør ta utgangspunkt i eiendomsgrensene. Det er som regel lett å stedfeste gjennom kart og tinglyste dokumenter hvor grensen går og å konstatere hvem som er nabo. Dette gjør det enkelt for selger og kjøper og for forvaltningen å ta stilling til om den planlagte overdragelsen faller inn under unntaket eller ikke. Knyttes unntaket til at den som skal kjøpe tilleggsareal må eie en tilgrensende eiendom, enten dette er langs en av flere grenser for eiendommen, eller i et bestemt grensepunkt, vil det føre til at de fleste eiere har flere mulige kjøpere å velge mellom. Det har betydning for hvor anvendelig regelen vil være. Det har dermed rent faktisk betydning for om regelen er egnet til å stimulere til et større utbud av eiendommer. Departementet foreslår at unntaket bør gjelde eiendommer som har tilstøtende grenser, jf. lovforslaget jordloven § 12 a første ledd nr. 2 bokstav a.

I flertallsmerknaden er det vist til at forslaget til endring vil skape mer rasjonelle enheter i landbruket. Selv om de to eiendommene har felles eiendomsgrense, oppstår det ikke alltid en mer rasjonell enhet dersom eiendommene slås sammen. Det kan for eksempel være slik at den felles grensa går langs en fjellstrekning eller langs en parsell et stykke fra driftssenteret, mens de to eiendommene for øvrig ligger i ulike bygdelag og drives med ulike produksjoner. Departementet har med bakgrunn i dette vurdert om det bør fastsettes et tilleggsvilkår som innebærer at den aktuelle grensen for eksempel går slik at jordbruksareal på den ene eiendommen skal grense til jordbruksareal på den andre osv. Slike regler vil måtte bli unødige detaljerte. Fordi det dreier seg om en unntaksregel som må gi enkle, klare avgrensninger, mener departementet at det ikke er hensiktsmessig å fastsette et slikt tilleggsvilkår.

I Stortingets anmodning er det vist til at regelen også bør komme til anvendelse hvis eiendommene ligger i nærheten av hverandre. Begrunnelsen for dette må antas å være at unntaket skal få anvendelse i flere tilfeller enn ved felles grense slik at den åpner for en viss fleksibilitet, samtidig som fradeling ikke skal åpne for løsninger som kan føre til uheldige

¹⁵ For eksempel dom i Borgarting lagmannsrett datert 6. november 2014 LB-2014-179762

driftsmessige forhold og dermed undergraver lovens intensjon. Departementet legger imidlertid til grunn at hvis unntaket skal gjelde for eiendommer som ligger i nærheten av hverandre, vil det være nødvendig å fastsette konkrete krav i lovbestemmelsen om avstand mellom eiendommene. Hvilken avstand som kan føre til driftsmessig gode løsninger vil variere avhengig av hva eiendommene består av, hvilken drift som er påregnelig og hvordan topografi og eierstruktur er i området. Når det gjelder driftsform, vil det for eksempel ved kornproduksjon kunne etableres bruk som kan drives rasjonelt med en lengre avstand mellom arealene enn hva tilfellet er ved husdyrhold. Eventuelle lovbestemte krav til avstand vil måtte ta høyde for disse forholdene. Dette innebærer at en bestemmelse om avstand lett vil kunne bli detaljert og åpne for mange ulike tvilstilfeller. Det vil gjøre det vanskelig for selger og kjøper og for forvaltningen å ta stilling til om den planlagte overdragelsen faller inn under unntaket fra delingsbestemmelsen eller ikke. Departementet legger til grunn 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 tolker derfor ikke Stortingets anmodning som et ønske om at det skal fastsettes konkrete avstandskrav. Departementet har på dette grunnlaget utarbeidet et alternativ som ivaretar det vi oppfatter som Stortingets intensjon og som også ivaretar behovet for en større fleksibilitet. Vi ser det som mulig og hensiktsmessig å utvide unntaket fra delingsbestemmelsen til å gjelde naboeiendommer uten felles grense hvor leietaker har leid jorda en tid forut for fradelingen, se drøfting av dette i kapittel 4.5.2.3.

Departementet imøteser gjerne høringsinstansenes syn på om det foreligger andre løsninger som løser spørsmålet om "nærliggende" eiendom på en bedre måte.

4.5.2.3 *Leid jord*

I Stortingets anmodningsvedtak og i flertallsmerknaden brukes ordet "forpaktning". Dette ordet brukes i daglig tale både om de egentlige forpaktingsavtalene som reguleres av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning, og om ordinær leie av jordbruksareal (ren jordleie). Departementet oppfatter at Stortinget ønsker at både eier av naboeiendommer med felles grense og den som har "forpaktet", altså leid areal på en nærliggende eiendom, bør kunne sikre seg tilleggsjord uten at det kreves samtykke til deling eller konsesjonsplikt. Fordeler og ulemper ved bruk av leiejord i jordbruket er beskrevet i rapporten *Leiejord- avgjørende for økt norsk matproduksjon*¹⁶.

Skog kan ikke leies bort for lengre tid enn 25 år, og det er ikke vanlig at skog leies bort. Selv om den enkelte skogeiendommen ikke utgjør en rasjonell enhet, kan skogen likevel drives rasjonelt ved at entreprenører og tømmerkjøpere får med flere skogeiere på en skogsdrift. Spørsmålet om forpaktning som er tatt opp i Stortingets anmodning har dermed bare praktisk betydning for jordbruksareal. Drøftingen og forslagene nedenfor gjelder av den grunn bare jordbruksarealer.

På grunn av eierstrukturen i landet er tilgangen på leiejord av stor betydning for at mange eiendommer med jordbruksdrift kan drives på en kostnadseffektiv og rasjonell måte. Omfanget leiejord har økt gjennom mange år, mens eierstrukturen har ligget nokså fast. Den som over tid leier jord vil ofte tilpasse investeringer og drift i forhold til egen jord og

¹⁶ Landbruksdirektoratet, Rapport nr. 27/2015 – Utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i Norsk landbruk, 1. juli 2015.

leiearealet samlet. Ut fra et langsiktig perspektiv kan det være viktig for leietaker å få mulighet til å kjøpe den leide jorda. Det er derfor behov for virkemidler for å stimulere til at leietaker kan få kjøpt jorda og dermed oppnå en varig styrking av driftsenheten sin. Endringen av jordloven § 12 i 2013 hadde bl.a. som formål å gjøre det enklere å få samtykke til slike fradelinger. Et unntak fra delingsbestemmelsen i tråd med forslaget som er skissert i kapittel 4.5.2.1 og 4.5.2.2, åpner ytterligere for slike fradelinger. Forutsetningen i kapittel 4.5.2.2 om felles eiendomsgrense kan likevel føre til at unntaket ikke vil få anvendelse for mange av dem som leier jord.

Hvis jordbruksarealet har vært leid bort over en forholdsvis lang tidsperiode til samme leietaker, er det et tegn på at det er driftsmessige gevinster ved å drive jordbruksarealene som leies og eies samlet. Det kan også innebære at det leide arealet inngår som en integrert del av leietakers driftsenhet både med hensyn til hvilke investeringer som er gjort i driften, og med hensyn til gjennomføringen av driften. Dette er forhold som taler for å utvide unntaket fra delingsbestemmelsen slik at overdrager også får anledning til å beholde tunet ved overdragelse av tilleggsjord til leietaker selv om eiendommene ikke grenser til hverandre.

Etter departementets vurdering er et vilkår om forutgående leietid en enklere måte å avgrense kretsen av dem som skal omfattes av et unntak fra delingsbestemmelsen enn å fastsette at unntaket skal baseres på en rekke detaljerte regler om eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre, se drøfting av dette i kapittel 4.5.1.2 og kapittel 4.5.4.2. Forslaget innebærer at det må tas stilling til hvor lang tid leieforholdet må ha pågått for at fradeling av arealet skal kunne falle inn under unntaket fra delingsbestemmelsen. Etter departementets vurdering er en forutgående leietid på fem år hensiktsmessig. Departementet foreslår et vilkår om forutgående leietid på minst fem år og et vilkår om at leieavtalen skal være skriftlig, jf. lovforslaget jordloven § 12 a første ledd nr. 2 bokstav b.

Forslaget til løsning tar utgangspunkt i det departementet oppfatter som intensjonen med Stortingets anmodningsvedtak, men er ikke en direkte oppfølging av det Stortingets anmodninger. Departementets forslag er imidlertid enklere, og dermed lettere for både forvaltningen og brukerne å praktisere enn detaljrike regler om avstand som er drøftet i kapittel 4.5.2.2.

4.5.3 Vilkår for unntak fra konsesjonsplikt

Departementet foreslår at et unntak fra konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord og -skog må bygge på de samme forutsetningene som vilkårene for å fastsette unntak fra delingsbestemmelsen. Det innebærer at ervervet bare kan skje konsesjonsfritt hvis eieren skal selge hele eiendommen til samme erverver (eller erververe hvis eiendommen er i sameie), eventuelt med unntak av tunet, som tilleggsjord eller -skog til andre bruk. På samme måte som ved unntaket fra delingsbestemmelsen, må erververen ha en eiendom fra før som kan gi en viss næringsmessig avkastning. I lovutkastet er det lagt til grunn at eiendommen må ha mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog. Det må foreligge skriftlig avtale som dokumenterer at vilkårene er oppfylt. Erververs eiendom må grense til den eiendommen som overtas med mindre erverver har leid jordbruksarealet som skal overtas med skriftlig kontrakt og drevet det som tilleggsjord til sin eiendom i minst fem år. Gjelder ervervet jordbruksareal, må erverver dessuten ha oppfylt driveplikten etter jordloven § 8 for

at ervervet skal unntas fra konsesjonsplikt, jf. lovforslaget konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6 og 7 og § 5 nytt fjerde ledd.

4.5.4 Ulovlig deling eller manglende konsesjon

4.5.4.1 Kontroll av at vilkårene for deling og konsesjonsfrihet er til stede

Departementet legger til grunn at stortingsflertallet ønsker å beholde delingsbestemmelsen i jordloven og konsesjonsplikten ved erverv av landbrukseiendom. Dette gjør det nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger, og kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendom. Slike regler om kontroll er etablert i gjeldende regelverk, se omtale i kapittel 4.2.1, 4.2.2 og kapittel 5.7.

Forslagene til unntak fra søknadsplikt i kapittel 4.5.1 og 4.5.2 inneholder vilkår som har som formål å kanalisere den solgte eiendommen til bestemte kjøpere. Reglene åpner for at bruken av tunet på eiendommen endres for eksempel til en ren bolig eller fritidsbruk. De legger samtidig til rette for å oppnå en så god rasjonalisering som mulig. Formålet med vilkårene er samtidig å hindre at gjenværende eiendom etter fradeling og salg blir vanskelig å drive på en tjenlig måte. Produksjonsgrunnlaget på slike eiendommer vil ofte bli utnyttet svakt, og eiendommene får dermed liten næringsmessig betydning. Dette vil kunne ha negativ betydning for produksjonen av mat og trevirke, og kan også over tid få betydning for jordvernet. Med mindre det foreligger et effektivt kontrollsystem, åpner unntakene fra deling og konsesjonsplikt for at eiendommene splittes opp uten at en oppnår den tilsiktede rasjonaliseringsgevinsten.

Når eieren av en landbrukseiendom velger å dele eiendommen, vil det i de fleste tilfeller være nødvendig å opprette en ny grunneiendom, enten for det arealet som skal selges videre, eller for arealet som eieren ønsker å beholde selv. Kapittel 4.2.1.3 inneholder en beskrivelse av relevante regler som gjelder ved oppretting av ny grunneiendom. Kontroll med om det foreligger dokumentasjon for delingssamtykke etter jordloven er en del av den kommunale bygningsmyndighets samordningsoppgave etter plan- og bygningsloven § 21-5. Kontrollen er imidlertid en enkel dokumentasjonskontroll, som ikke skal omfatte vurderingen av om de lovbestemte vilkårene for unntakene fra delingsbestemmelsen er oppfylt. Kontrollen er heller ingen absolutt sperre mot at kommunen kan tillate å opprette en ny grunneiendom selv om vilkårene for unntaket fra delingsbestemmelsen ikke er oppfylt. Dette innebærer at overdragelsesprosessen som partene har satt i gang kan gå videre for eksempel ved at det kreves oppmåling og matrikulering selv om vilkårene for unntak ikke er oppfylt.

Etter tinglysingsloven § 12 a tredje ledd kan overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke. Etter konsesjonsloven § 15 kan erverv som krever konsesjon verken tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt. Eventuelle unntak fra konsesjonsplikten dokumenteres overfor tinglysingsmyndighetene ved en egenerklæring om konsesjonsfrihet fra den nye erververen. Egenerklæringen må være bekreftet av kommunen. Kommunen må også bekrefte at deling av eiendom som består av flere matrikelnummer ikke medfører deling av driftsenhet etter jordloven § 12. Når ervervet tinglyses, har selger normalt gjennomført deling av eiendommen, og denne kontrollen med om delingen er lovlig skjer på et sent tidspunkt i overdragelsesprosessen. Dette kan gjøre det vanskelig å fange opp fradelinger i strid med regelverket. Dette taler for at kontrollen med at vilkårene for deling er oppfylt bør skje på et

tidligere tidspunkt i overdragelsesprosessen enn ved tinglysingen. Det er vanskelig å reversere en oppmålingsforretning/deling som har skjedd uten nødvendige tillatelser når den fanges opp på tinglysingstidspunktet. Departementet kan imidlertid ikke ut over den oppgaven kommunen som bygningsmyndighet allerede har som samordningsorgan i forbindelse med søknad om deling etter plan- og bygningsloven § 21-5 se egnede alternativ til kontroll som kan fange opp deling etter jordloven før det har foregått en oppmåling og matrikkelføring. Vi ber høringsinstansene om eventuelle innspill til alternative løsninger.

For å legge til rette for tinglysingskontroll etter tinglysingsloven § 12 a tredje ledd, må kommunen som landbruksmyndighet sørge for den dokumentasjonene som trengs for at kartverket skal kunne gjennomføre tinglysing av overdragelsen. Denne kontrollen trer istedenfor delingsbehandlingen. Kommunen må i den forbindelse kontrollere at det foreligger en skriftlig avtale om salg av tilleggsjord til en kjøper som har eiendom med grense til den kjøpte eiendommen og at hele eiendommen med unntak av tun overdras. Avtalen må legges fram for kommunen. Dersom det dreier seg om salg av tilleggsjord til en som leier arealet fra før, og hvis eiendom ikke grenser til selgers eiendom, må kommunen kontrollere at leietaker har leid eiendommen på skriftlig kontrakt i minst fem år forut for overtakelsen.

Til hjelp for den praktiske gjennomføringen av kontrollen mener departementet at det bør 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.

Hvis arealet som skal deles fra allerede har et eget matrikkelnummer, har selger ikke behov for å opprette en ny grunneiendom for å gjennomføre delingen. Dette vil være situasjonen for en del landbrukseiendommer for eksempel hvor eiendommen består av flere selvstendige eiendommer som drives under ett, eller hvor det er kjøpt tilleggsjord eller -skog. Det foreligger ingen oversikt som viser hvor mange eiendommer det kan gjelde for. Kontrollen med at vilkårene for å dele fra uten delingsbehandling kan i disse tilfellene ikke fanges opp av regelen i plan- og bygningsloven. Forslagene til nye unntaksbestemmelser innebærer at dagens egenerklæringsskjema etter konsesjonsloven må utvides til også å omfatte de nye vilkårene for unntak. Dette er en endring som ikke krever lovendring.

4.5.4.2 Kontroll med forutgående leietid

Vilkåret om forutgående leietid i kapittel 4.5.2.3 reiser særlige spørsmål i kontrollsammenheng. Årsaken til dette er at vilkåret forutsetter at kommunen må ha kunnskap om hvor lang tid erververen har leid jordbruksarealet. Slik kunnskap er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om overdragelsen er innenfor eller utenfor unntaket fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten.

Både eier og leier har en plikt etter forpaktingsloven § 1 til å melde fra til kommunen om leie av jordbruksareal uten hus (såkalt ren jordleie) hvis leiearealet er over 5 dekar. Bestemmelsen fastsetter ikke noe om innholdet i meldingen, eller på hvilken måte den skal gis. Den inneholder heller ingen sanksjoner for det tilfelle at kommunen ikke får melding om leieforholdet. I kapittel 6.5.3 har departementet bl.a. foreslått at denne bestemmelsen flyttes til jordloven § 8 andre ledd og at eier får plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Departementet legger til grunn at forslaget i jordloven § 8 andre ledd annet punktum gir kommunene mulighet til å få kunnskap om hvor lang tid erververen har leid jordbruksarealet.

Se omtale av forslaget i kapittel 6.5.3. For å unngå uklarheter og unødige prosesser om leietidens varighet, bør det etter departementets syn lovfestes at leietiden regnes fra det tidspunktet kopi av leieavtalen er sendt kommunen i tråd med forslaget i jordloven § 8 andre ledd. En slik regel vil gjøre det enkelt å konstatere at vilkåret om leietid er oppfylt. Alternativet til en slik regel vil være at kommunen og partene må foreta en vurdering av realitetene, og for eksempel bygge på opplysninger som er gitt i forbindelse med søknad om produksjonstilskudd. Etter forskrift om produksjonstilskudd er det foretaket som driver arealene som kan søke om produksjonstilskudd. Det vi si at kommunen kan kontrollere om foretaket som leiertaker driver har mottatt produksjonstilskudd og følgelig har drevet arealet på den aktuelle landbrukseiendommen. I praksis kan opplysningene fra søknad om produksjonstilskudd gi nokså klare indikasjoner på hvor lang tid leieforholdet har pågått, men de etterlater likevel en risiko for omgåelser fordi foretaket ikke nødvendigvis er identisk med leietakeren. Dette kan gjøre det uklart om det er plikt til å søke samtykke til deling og konsesjon eller ikke, samtidig som det også innebærer en risiko for omgåelser. En slik løsning vil være uheldig for partene og det kan hemme omsetningen av landbrukseiendom. Departementet foreslår på denne bakgrunn en regel om at forutgående leietid regnes fra det tidspunktet kopi av leieavtalen er sendt kommunen etter jordloven § 8, se lovforslaget jordloven § 12a første ledd nr. 3 og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 7. Regelen innebærer at dersom eieren ikke har sendt kopi av leieavtalen, anses vilkåret om forutgående leietid ikke som oppfylt selv om realiteten ved nærmere gransking viser at det har pågått et leieforhold.

Departementet foreslår også en overgangsbestemmelse som innebærer at leietiden regnes fra det tidspunktet eier eller leier har gitt melding til kommunen etter forpaktingsloven slik den lyder i dag. Overgangsbestemmelsen innebærer at leietid forut for ikrafttredelse av nye regler kan gi grunnlag for unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten, jf. lovforslaget overgangsbestemmelsene nr. 4.

4.5.4.3 Privatrettslige forhold

Er den aktuelle avtalen omfattet av unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten, byr reglene i tinglysningsloven § 12 a tredje ledd og konsesjonsloven § 15 ikke på problemer for partene. Er avtalen i strid med ett eller flere vilkår, innebærer bestemmelsene at erververen verken kan få matrikkelført eller tinglyst sin rett etter avtalen. Partene vil dermed få problemer med å gjennomføre avtalen. Det kan føre til at partene velger å reforhandle avtalen og endre den, heve kjøpet, eller lar avtalen bli liggende uavklart uten at den gjennomføres. I rettspraksis¹⁷ er det lagt til grunn at ulovlig deling får følger for mulighetene for å gjennomføre avtalen selv om ny eier har tiltrådt bruken av eiendommen flere år tidligere, eller har overdratt parsellen videre til tredjemann. En ulovlig fradeling kan følgelig få store konsekvenser for de involverte også lenge etter at avtalen er inngått og gjennomført, og det kan også få konsekvenser for senere erverv.

4.6 Noen konsekvenser av forslagene

Forslagene om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten vil føre til færre reguleringer ved fradelinger og erverv. Det er ikke mulig å anslå hvor mange det vil kunne dreie seg om i tall eller statistikk, men det potensielle omfanget er stort.

¹⁷ Dom i Borgarting lagmannsrett datert 6. november 2014 LB-2014-179762

Et unntak fra delingsbestemmelsen gir eieren større valgmuligheter ved gjennomføringen av salget sammenlignet med dagens regler. Eieren får dermed større rådighet over eiendommen sin. Eieren kan velge å legge opp en overdragelse i tråd med vilkårene i unntaket, eller velge andre løsninger og som da vil kreve delingssamtykke på samme måte som i dag. Velger han det siste alternativet skal kommunen etter lovendringen i 2013 ved behandlingen bl.a. legge vekt på hensynet til den som kjøper tilleggsjord, og det er et forhold som kan tilsa at det gis samtykke. Oppfyller avtalen om salg vilkårene for unntak, vil det ikke lenger være landbruksmyndighetene som tar stilling til hva som er den mest tjenlige framtidige bruken av eiendommen, men eieren selv.

Et unntak fra konsesjonsplikten kan bl.a. føre til at mer tilleggsjord kommer på salg. Hvor attraktiv løsningen vil være for den enkelte eier, vil trolig avhenge av hvilken nettogevinst som kan oppnås ved å dele fra. Reglene om priskontroll innebærer allerede i dag at det kan gis et påslag i prisen med inntil 50 % ved erverv av tilleggsjord. Dette må trekkes med ved beregningen av nettogevinsten. Kostnadene ved å gjennomføre fradeling, matrikkelføring og oppmåling kan utgjøre store beløp, og vil også redusere gevinsten for selger. Forskning viser ut over dette at det er andre årsaker enn pris som gjør at mange eiere ikke ønsker å selge landbrukseiendommen¹⁸.

Departementet legger likevel til grunn at unntakene fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten kan føre til at flere eiere vil ønske å benytte mulighetene unntakene åpner for. Det kan øke utbudet av jord og skog og styrke næringsdriften på eksisterende landbrukseiendommer. Større utbud kan også bidra til at den som har behov for tilleggsjord eller -skog lettere får tilgang på areal. Når det ikke er nødvendig med konsesjon, vil erververen dessuten ha større forutberegnelighet mht. om ervervet kan gjennomføres.

Forslagene om unntak bygger på at den som allerede eier en landbrukseiendom gis et fortrinn ved omsetning av tilleggsjord og -skog. Fortrinnet gjelder først og fremst lokale eiere som har eiendommer som grenser til den eiendommen som skal selges, og de som leier eiendommer i nærheten. Forslagene innebærer samtidig at eiere som 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.

Eiendommer som grenser til hverandre langs et fjellområde eller utmarksområde vil ikke nødvendigvis få mer rasjonell jordbruksdrift ved at de får én eier. Skogsdriften blir heller ikke mer rasjonell ved at man erverver en jordbruksenhet som grenser til eiendommen.

Forslaget fører dessuten til at en eiendom som består av flere parseller med noe avstand mellom, kan kjøpe tilleggsareal som også består av flere parseller. Resultatet kan derved bli en driftsenhet hvor det er stor avstand mellom enkelte deler. Forslagene øker dessuten

¹⁸ Flemsæther, Storstad og Kroken (2011): Det handler om følelser. 45 % av eierne som ikke bodde på eiendommen sin oppga at det var uaktuelt å selge den uavhengig av hvilken pris de ville få ved eventuelt salg. Det ble vist til at forhold knyttet til lov og regelverket, som boplikt, prisregulering og kommunale reguleringsplaner var av underordnet betydning for at ubodde eiendommer ikke legges ut for salg, men at det er følelsesmessige grunner til at eiendommene forblir i eiers eie.

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.

Forslagene til unntak fører ut over dette til at reglene knyttet til deling og overdragelse av landbrukseiendom blir mer kompliserte enn de er i dag. Kommunene vil dermed få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll.

5 Fradeling av tomter

5.1 Bakgrunn for forslaget

For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet en endring i jordlovens bestemmelser om deling av landbrukseiendom. Forslaget innebærer et unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust. Forslaget har ikke tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak, jf. omtale i kapittel 1.1.1.

Forslaget behandles imidlertid i samme høringsprosess som Stortingets anmodningsvedtak fordi de retter seg mot de samme høringsinstansene, og at de også gjelder de samme lovbestemmelsene som omfattes av stortingsflertallets forslag til endringer.

5.2 Statistikk

Som nevnt i kapittel 4.2.1.5 er det for tidlig å si noe om effekten av de endringene i delingsbestemmelsen som ble gjennomført i 2013. Statistikken viser imidlertid at det gis noe færre avslag enn tidligere, jf. kapittel 4.2.1.5. I 2012 var avslagsprosenten ca. 9, i 2014 var den redusert til 6,9¹⁹.

KOSTRA-rapporten viser bare formålet med delingssøknadene når formålet er bosetting eller tilleggsjord. Det er følgelig ikke mulig å skille ut hvor mange av sakene som gjaldt fradeling av tomter.

5.3 Gjeldende rett - tilgrensende lovverk

Det er gjort rede for delingsbestemmelsen i jordloven § 12 i kapittel 4.2.1.

5.3.1 Jordloven § 9

Etter jordloven § 9 må dyrka jord ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må heller ikke disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i framtiden. Det kan dispenseres fra forbudet. Det er fastsatt i § 12 andre ledd at dersom det i tilknytning til en søknad om deling etter jordloven § 12 er nødvendig med samtykke etter jordloven § 9, kan det ikke gis samtykke til deling etter jordloven § 12 før det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

5.3.2 Plan- og bygningsloven

Reglene om omdisponering og deling i jordloven gjelder ikke for områder som i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelser fastlegger faresone etter plan- og bygningsloven § 12-6, jf. jordloven § 2. Det er heller ikke nødvendig med samtykke dersom det aktuelle området i bindende arealdel av kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller dersom det er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNF-R) der formålet med fradelingen er i samsvar

¹⁹ Kilde: KOSTRA-rapport for 2012 og 2014

med bestemmelser om spredt utbygging som forutsetter reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m er det i utgangspunktet søknadsplikt og krav om tillatelse fra kommunen ved "opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova." Det vil si at en søknad om fradeling til tomter i et LNFR-område skal vurderes både etter jordloven og etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket omfattes av unntaket fra virkeområdet i jordloven § 2, er det imidlertid kun krav om behandling etter plan- og bygningsloven.

Søknad etter plan- og bygningsloven om tillatelse til fradeling av tomt kan innvilges dersom kommunens arealplan for det aktuelle området angir underformålet *areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.*, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 b). Det åpnes da for tillatelser gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplaner når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering, er nærmere angitt i arealplanen, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2.

Kommunens vurdering av fradelingssøknader, vil ta utgangspunkt i de hensynene plan- og bygningsloven skal ivareta. Plan- og bygningsloven § 3-1 supplerer lovens formålsbestemmelse og lister opp en rekke oppgaver og hensyn som skal legges til grunn for planlegging etter loven.

Det følger av § 3-1 bokstav b) at planer etter denne lov skal "sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer." Kommunen skal vurdere at disse hensynene ivaretas gjennom helheten i planleggingen.

Dersom kommunens arealplan ikke åpner for *areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.*, må grunneier søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Rammene for kommunens skjønnsutøvelse i dispensasjonssøknader reguleres etter denne bestemmelsen.

Plan- og bygningsloven § 1-8 omhandler forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Det framgår av første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

5.4 Behov for endringer

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som ledd i dette arbeidet, vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål er enklere regler og mindre byråkrati.

Utgangspunktet for jordloven § 12 er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om. Dersom det av hensyn til delingsbestemmelsens formål ikke er nødvendig med søknadsplikt, mener departementet at det er gode grunner for å vurdere et unntak fra søknadsplikten.

Behovet for søknadsbehandling er etter departementets syn, avhengig av hva slags areal som skal fradeles.

Etter departementets mening kan det lempes på bestemmelsen der fradeling gjelder mindre arealer som ikke omfatter den produktive jorda. En slik endring vil kunne gjøres uten at viktige arealressurser går tapt. Et slikt unntak fører til at grunneiers frihet styrkes slik at han eller hun selv kan velge hvordan ressursene disponeres.

5.5 Departementets vurderinger og forslag

5.5.1 Utgangspunkt

Målet med forslaget er å styrke grunneierretten ved å gjøre det enklere for grunneieren å dele fra areal på sin eiendom. Samtidig må formålet med delingsbestemmelsen og jordlovens formål for øvrig, fortsatt ivaretas. Ved avgjørelse av en delingssak etter jordloven skal det legges vekt på om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. I vurderingen inngår bl.a. hensynet til vern av arealressursene og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Et unntak fra søknadsplikten må derfor sikre at disse hensynene blir ivaretatt på en god måte. Unntaket bør også bidra til forenklinger for forvaltningen. Fordi forslaget innebærer et unntak fra reglene, dvs. en rettighet for grunneier, må det gis klare rammer slik at både grunneier og forvaltning enkelt kan ta stilling til om en er innenfor unntaket. Forslaget bygger på disse forutsetningene

Forslaget innebærer ingen endring i reglene om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

5.5.2 Avgrensning av unntaket – formålet med fradelingen

Departementet foreslår å unnta tomt til bolig, fritidshus eller naust fra søknadsplikt om deling etter jordloven.

Tomt til bolig eller fritidshus skal i forslaget forstås på samme måte som konsesjonsloven § 4 som er utdypet i rundskriv M-2/2009 kapittel 6.1.1:

Med enkelt boligtomt eller tomt til fritidshus forstås (...) en ubebygd tomt som kan bebygges med ett hus med en, eller høyst to boligenheter. Erverv av tomter til andre formål, for eksempel forretningsformål, faller utenfor (...) Med fritidshus forstås sportshytter, sommerhus, kolonihagehus og lignende.

Forslaget innebærer også at det gjøres unntak for tomt til naust. I forbindelse med en bolig- eller fritidstomt kan det være behov for selvstendig tomt til naust. Naustet er en enkel bygning som ikke kan oppføres på bolig- eller fritidstomt, og som ligger i strandsonen ved sjø eller vassdrag. Andre enkle bygninger som danner et naturlig supplement til bolig- eller fritidsfunksjonen, for eksempel en garasje eller uthus, er det i motsetning til naustet, normalt mulig å oppføre på selve bolig- eller fritidstomta. Departementet oppfatter derfor at naust står i en særstilling.

Departementet legger til grunn at et naust er en bygning i strandsonen som skal brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet, og som ikke skal brukes til beboelse (fritids- eller helårsbeboelse).

5.5.3 Avgrensning av unntaket – hensynet til vern av eiendommens arealressurser

Ønsket om å verne eiendommens arealressurser er et viktig hensyn som skal ivaretas gjennom jordlovens delingsbestemmelse.

Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser slik som jord, skog, bygninger eller retter, jfr. jordloven § 1. Departementet viser til omtale av begrepet i Prop. 127 L (2012-2013) *Endringar i jordlova* i kapittel 7 Spesialmerknader til lovforslaget:

Det er «arealressursane» på eigedomen som er omfatta av delingsføresegna som er gitt eit vern. Omgrepet omfattar ulike ressursar anten dei består av jord, skog eller bygningar eller rettar. Omgrepet omfattar òg ressursar som kan kome til nytte i samband med verksemd som naturleg grensar til landbruk, for eksempel turisme eller anna tilleggsnæring. Vurderinga av kva for ressursar som er aktuelle må ta utgangspunkt i dei langsiktige verknadene for eigedomen og inntekta frå han ved å dele frå areal eller bygningar. Det har ikkje nemnande vekt kva som er privatøkonomisk mest lønsamt for eigaren.

5.5.3.1 Ubebygde arealer

Dyrka jord er grunnlaget for all matproduksjon i landbruket. Norge har et svært begrenset dyrka areal siden bare 3 prosent av det samlede arealet er jordbruksareal. Ved behandlingen av regjeringens jordvernstrategi vedtok Stortinget 8. desember 2015 å fastsette det årlige målet for omdisponering av dyrka mark til under 4000 dekar. Stortinget viser til at det i et langsiktig perspektiv er viktig å ta vare på dyrka mark som en viktig nasjonal ressurs. Departementet legger på denne bakgrunn til grunn at spørsmålet om fradeling av dyrka areal bør vurderes av kommunen og ikke bare av eieren selv.

Departementet foreslår derfor at unntaket for søknadsplikt ikke skal gjelde tomter som består av jordbruksareal.

Begrepet "jordbruksareal" som er brukt i forslaget omfatter de samme arealkategoriene som i jordloven § 8 om driveplikt. Begrepet tilsvarer begrepet "dyrka jord" i jordloven § 9, og omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5²⁰.

En landbrukseiendom består oftest også av andre ressurser enn jordbruksareal. Det kan for eksempel være produktiv skog, utmarksbeite, eller annen utmark. Til tross for at slike arealer også er ressurser for eiendommen som kan gi inntekter, har arealene etter departementets syn ikke den samme landbruksmessige betydning per arealenhet som jordbruksarealet. Det vises i denne sammenheng også til at forslaget gjelder tomter av begrenset størrelse, se kapittel 5.5.3.4. Departementet legger derfor til grunn at det bør være opp til eieren selv å bestemme om det skal fradeles andre arealer av begrenset størrelse. Det er grunn til å regne med at eieren tar fornuftige valg ut fra egne vurderinger.

Departementet mener at en avgrensning knyttet til jordbruksareal vil gi en rimelig klar ramme for et unntak, selv om det også for slike arealer kan oppstå tvilstilfelle, for eksempel ved kantsonearealer og gjengroingsarealer.

²⁰ AR5 er et nasjonalt klassifikasjonssystem for markslag som oppdateres kontinuerlig og inngår i en felles kartdatabase.

5.5.3.2 *Forholdet til jordloven § 9*

Fradeling kan også gjelde dyrkbar jord. Etter jordloven § 9 må *dyrkbar jord* ikke disponeres slik at den ikke lenger er egnet til jordbruksproduksjon i framtiden. Det vil derfor være nødvendig med omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9 når slikt areal skal brukes til annet enn jordbruksformål. I rundskriv M-1/2013 er definisjonen på *dyrkbar jord* areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt og mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan i henhold til AR5 bestå av bl.a. på skog, åpen fastmark og myr, dvs. på areal som departementet i utgangspunktet mener ikke skal omfattes av søknadsplikt etter delingsbestemmelsen.

Jordloven § 12 andre ledd fastsetter at samtykke til deling ikke kan gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9 der dette kreves. Denne bestemmelsen gjelder ikke der det er gjort unntak fra søknadsplikt etter bestemmelsen.

Departementet mener at dyrkbar jord også er en viktig ressurs for framtidig matproduksjon. Siden unntaket fra søknadsplikten kan omfatte dyrkbar jord, mener departementet at det ikke bør fradeles tomter uten at omdisponering etter § 9 er vurdert. Hvis delingen også omfatter dyrkbar jord, foreslår departementet at unntaket fra søknadsplikt bare skal gjelde dersom det er gitt omdisponeringstillatelse etter § 9.

5.5.3.3 *Bebygde arealer*

Bygningene på en landbrukseiendom dekker normalt et driftsmessig behov og fradeling av bygninger bør derfor behandles på vanlig måte etter jordloven. Departementet har vurdert om det er mulig å avgrense et unntak slik at det kunne omfatte enkelte bygninger av mindre betydning for eiendommen, men kan ikke se at det er mulig å utforme noen avgrensning som vil gi en klar regel som er enkel å praktisere.

Departementet mener derfor at det fortsatt bør være søknadsplikt ved fradeling av bebygde tomter.

Det vil likevel være mulig å fradele bygninger etter søknad, jf. endringene som ble gjort i jordloven § 12 i 2013, og som åpner for konkrete avveininger basert bl.a. på et utgangspunkt om at deling kan tillates dersom det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om.

Ved vurderingen av hva som anses som en ubebygd tomt viser departementet til hva som er sagt om dette i Ot. prp. nr.44 (2008-2009) *Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.:*

"Uttrykket bebygd eiendom har vært brukt i konsesjonsloven fra 1974 i tilknytning til hva som er konsesjonspliktig, og det er et innarbeidet begrep som har fungert i praksis. Det innebærer at det må stå en bygning på eiendommen. Bygningen kan for eksempel tjene til bolig, fritidshus, forretning, industri eller landbruksformål. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Det er etter tidligere forvaltningspraksis bygget på uttalelser fra Ot. prp. nr.75 (1978-1977) s. 8 og Ot. prp. nr.74 (1981-1982) s. 19. Der er det lagt til grunn at dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall anses eiendommen som ubebygd. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning."

Departementet mener denne definisjonen bør legges til grunn ved vurderingen av om en tomt etter forslaget er bebygd eller ikke.

5.5.3.4 Tomtestørrelse

Hensynet til eiendommens arealressurser tilsier at unntaket bør ha en begrensning hva gjelder arealstørrelse, jf. departementets vurdering i kapittel 5.5.3.1. Departementet foreslår at unntaket avgrenses til å gjelde tomter som ikke er større enn 2 dekar. Et slikt areal vil i de fleste tilfeller være tilstrekkelig til bolig- og fritidsformål. 2 dekar samsvarer også med begrensningen i størrelsen for tomter som har unntak for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4.

I enkelte tilfeller vil det være ønskelig med en større tomt. Slike tomter vil også kunne fradeles etter dagens regelverk, men departementet mener at det av ressurs hensyn fortsatt bør være søknadsplikt ved fradeling av tomter over 2 dekar.

5.5.3.5 Antall tomter

Dersom grunneieren ønsker å dele fra flere enkelttomter samtidig, eller med noe tidsmessig mellomrom, vil det aktuelle tiltaket enten bli behandlet som en enkeltsøknad etter plan- og bygningsloven eller behandlet ved at det stilles krav om reguleringsplan basert på omfanget av tiltaket. Departementet mener derfor at omfanget av slike enkelttomter vil bli vurdert av kommunen som planmyndighet og at dette derfor vil hindre at slik enkeltutbygging vil bli for omfattende. Departementet mener derfor at det foreslåtte unntaket ikke trenger å begrenses hva gjelder antall tomter. En regel knyttet til antall tomter vil for øvrig komplisere regelverket.

Departementet foreslår derfor ikke å regulere antall tomter som kan fradeles uten søknadsplikt etter jordloven.

5.5.3.6 Adkomst til tomtene

Dersom tomta krever ny adkomst, vil adkomsten ikke være omfattet av unntaket. Det vil derfor måtte søkes samtykke til deling for adkomsten på samme måte som i dag. Dersom det allerede er adkomst til tomta, vil spørsmålet om bruksrett også kunne utløse søknadsplikt etter gjeldende regelverk. Departementet foreslår ingen endring når det gjelder dette.

5.5.4 Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper

Om deling vil kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper er et hensyn som skal vurderes etter jordloven § 12. Begrepet "drifts- og miljømessige ulemper" er nærmere utdypet i forarbeidene og i rundskriv M-1/2013.

Drifts- og miljømessige ulemper må vurderes både for eiendommen som deles og for andre landbrukseiendommer i området. Med driftsmessige ulemper menes blant annet dårlig arrondering av dyrka jord, eller at adkomsten til slikt areal blir vanskeligere. Videre kan tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret, være driftsmessige ulemper. Også tomt som plasseres nær en driftsbygning kan gjøre bruken av bygningen vanskeligere.

Formuleringen "miljømessige ulemper" tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften. Det kan oppstå konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.

Departementet har vurdert om det i loven bør fastsettes vilkår for unntaket fra delingsbestemmelsen som tar sikte på å unngå drifts- og miljømessige ulemper. Departementet har i den forbindelse vurdert om unntaket bør begrenses til tomter som ikke ligger i nærheten av tun eller jordbruksareal for å unngå drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Departementet mener som nevnt at unntaksregelen må være enkel å praktisere. En regel som tar opp i seg en tenkt "buffersone" vil føre til en avgrensning som departementet mener vil kunne bli vanskelig å praktisere. Siden forslaget er begrenset til tomter som ikke består av jordbruksareal, antar departementet at unntaket normalt vil gjelde tomter utenom de områdene hvor det er mest påregnelig at det vil oppstå drifts- og miljømessige ulemper av betydning.

Departementet mener dessuten at eier selv er i stand til å vurdere de potensielle drifts- og miljømessige ulempene en deling vil ha for egen drift, og derfor vil unngå uheldige tomteplasseringer.

Departementet foreslår på denne bakgrunn ingen avgrensninger som tar sikte på å unngå drifts- og miljømessige ulemper.

5.6 Oppsummering av forslaget

Departementet foreslår å lempe på delingsbestemmelsen i jordloven slik at fradeling av tomter ikke over 2 dekar ikke lenger krever søknad om deling etter jordloven. Unntaket foreslås under forutsetning av at den aktuelle tomten som ønskes fradelt

- skal benyttes til bolig- eller fritidshus, eller naust,
- ikke består av jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) og
- er ubebygget.

Forslaget vil gi grunneier større råderett over sin eiendom samtidig som det fører til forenkling og mindre byråkrati. Forslaget ivaretar også viktige hensyn som begrunner delingsbestemmelsen i og med at jordbruksareal ikke er omfattet, og at hensynet til dyrkbar jord også ivaretas. Forslaget vil også gi rimelig klare rammer for et unntak.

5.7 Kontroll

Forslaget om unntak fra søknadsplikt ved fradeling av tomter inneholder noen avgrensninger som har som formål å verne om dyrka mark. Det er derfor nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger. Forslag til felles regler om kontroll er omtalt i kapittel 4.5.4.1.

Når eieren av en landbrukseiendom velger å fradele en tomt vil det være nødvendig å opprette en ny grunneiendom. Oppretting av ny grunneiendom krever etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m) søknadsbehandling og tillatelse fra kommunen. Kommunen har i den forbindelse en samordningsrolle etter plan- og bygningsloven § 21-5 hvis tiltaket er betinget av tillatelse fra andre myndigheter. Kontroll med om det foreligger delingssamtykke etter jordloven er en del av kommunens samordningsoppgave etter denne bestemmelsen.

Som omtalt i kapittel 4.5.4.1 kan en overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke, jf.

tinglysningsloven § 12 a tredje ledd. Etter konsesjonsloven § 15 kan erverv som krever konsesjon verken tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt. Eventuelle unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten dokumenteres overfor tinglysingsmyndighetene ved en egenerklæring om konsesjonsfrihet fra den nye erververen. Egenerklæringen må være bekreftet av kommunen som landbruksmyndighet.

5.8 Endringer i konsesjonsloven som følge av forslaget

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 er det unntak for konsesjon for ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomte ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Unntaket fra konsesjonsplikt forutsetter med andre ord at det både er foretatt en forutgående vurdering av fradeling etter jordloven og en vurdering etter reglene i plan- og bygningsloven. Erverv av tomt som omfattes av forslaget om unntak fra søknadsplikt etter delingsbestemmelsen utløser derfor konsesjonsplikt med mindre erververen er i nær slekt med overdrageren, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1.

Begrunnelsen for konsesjonsfrihet for tomter etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 er blant annet at de vurderingene som skal foretas ved konsesjonsbehandlingen er unødvendige fordi de langt på vei er gjort i forbindelse med fradelingen. Dette vil etter forslaget fortsatt være tilfellet for delingsbehandlingen etter plan- og bygningsloven, men det stiller seg annerledes ved fradeling etter jordloven fordi samtykke ikke lenger er nødvendig i alle tilfeller. Skulle unntaket fra konsesjonsfrihet fortsatt knyttes til et vilkår om delingssamtykke etter jordloven, vil en ikke oppnå den forenklingen som er et mål for forslaget om å unnta visse bolig- og fritidstomter samt naust fra delingsbestemmelsen i jordloven fordi erververen av tomte ble nødt til å søke konsesjon i stedet. Departementet mener det er naturlig at også tomter som er omfattet av det foreslåtte unntaket i jordloven skal kunne erverves konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Departementet mener at unntaket fra konsesjonsplikt også bør gjelde for tomter til naust. For at ervervet skal være unntatt konsesjon, må det gjøres endringer i konsesjonsloven.

Departementet foreslår at naust, på samme måte som bolig- og fritidshus, omfattes av unntaket i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Videre foreslår departementet at fradelte tomter som ikke krever delingstillatelse, også omfattes av unntaket i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1.

Konsesjonsfriheten foreslås å være betinget av at tomte blir bebygd innen 5 år, jf. konsesjonsloven § 4 andre ledd.

6 Driveplikt

6.1 Bakgrunn for forslaget

I Sundvolden-plattformen er det lagt til grunn at jordleieproblematikken og agronomien i norsk jordbruk skal gjennomgås med tanke på bedre avkastning på eksisterende areal. Det fremgår også at regjeringen vil utrede praktiseringen og effekten av driveplikten og vurdere å oppheve den.

I tråd med Sundvolden-plattformen fikk Landbruksdirektoratet i brev av 12. mai 2014 i oppdrag av Landbruks- og matdepartementet å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle vurdere problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt. Arbeidsgruppa avla rapport 1. juli 2015: Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon.

Departementets forslag om forenkling av driveplikten er i hovedsak en oppfølging av den delen av arbeidsgruppas rapport som gjelder forenklinger i drivepliktbestemmelsen.

I rapporten blir det pekt på at det er nær sammenheng mellom eiendomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leiejord. Leiejordsandelen var i 2013 på 44 %. Arbeidsgruppa peker også på at leiejord har vært en avgjørende faktor for å effektivisere matproduksjonen, og at leiejord har vært viktig for produksjon av råvarer i jordbruket. Leiejordsandelen er et uttrykk for de tilpasningene som jordbruksbedriftene har gjort på bakgrunn av endringer i landbruks- og matpolitikken, etterspørselen i markedet, sosiale faktorer og teknologisk utvikling. Arbeidsgruppa mener det er grunnlag for en påstand om at leiejord er den viktigste årsaken til at jordbruksareal blir drevet. Det er ingen entydige funn i arbeidsgruppas arbeid som tyder på at det er store forskjeller i agronomi knyttet til eid og leid jord.

Arbeidsgruppa mener videre at driveplikten bør videreføres, særlig fordi driveplikten har en normativ effekt som bidrar til å opprettholde drift på jordbruksarealene. Driveplikten er viktig for å sikre ressursgrunnlaget for økt matproduksjon og for at ressursgrunnlaget for framtidige generasjoner blir ivaretatt. Driveplikten gjør også jordbruksareal tilgjengelig for jordbruksbedrifter som ønsker å opprettholde eller øke driftsgrunnlaget.

Arbeidsgruppa mener imidlertid at bestemmelsene om driveplikt bør forenkles. Av konkrete tiltak foreslår arbeidsgruppa blant annet at loven skal presisere at driveplikten er varig og knyttet til eieren av jordbruksarealet. Avtaler om leiejord bør fortsatt være skriftlige, men kravet til varighet på leieavtalene og kravet til driftsmessig gode løsninger foreslås tatt ut av loven. Manglende skriftlige avtaler kan, etter arbeidsgruppas forslag, følges opp overfor eieren som brudd på driveplikten.

I arbeidsgruppas rapport blir det vist til at kravet om 10 års varighet for leieavtalene i liten grad blir fulgt opp. Gruppa uttaler at varigheten partene ønsker vil være avhengig av den produksjonen leietakeren skal ha på arealet. 10-års regelen gir for liten fleksibilitet og tar ikke høyde for at eier og leietaker har behov for individuell tilpasning.

Arbeidsgruppas mindretall (Norges Bondelags representant) mener det er nødvendig å sikre et langsiktig ressursgrunnlag for de som lever av landbruket, særlig når det i tråd med Stortingets intensjoner er investert i utbygging og opprustning av driftsapparatet. Tilgang til tilstrekkelig areal kan i slike tilfelle være avgjørende både for finansiering av utbygging, og

for en rimelig inntjening til dekning av faste og variable kostnader, samt lønnsinntekter til bonden. Mindretallet understreker likevel at en ser behov for lemping av kravet om leieavtalenes varighet i enkelte produksjoner, særlig grønnsaksproduksjon og økologiske produksjoner. Dette behovet kan likevel ivaretas ved en regelverkstilpasning eller praksisendring spesifikt rettet mot slike produksjoner.

Når det gjelder kommunens oppfølging av driveplikten, har arbeidsgruppa gjennomført en spørreundersøkelse i kommunene om drivepliktregelen. Undersøkelsen viser at det er utfordrende for kommunene å følge opp driveplikten og eventuelle brudd på denne. Svarene fra kommunene tyder videre på at både etterspørsel etter leiejord og regulering av lovverket er viktig for å opprettholde jordbruksarealet. Svarene tyder også på at driveplikten skaper en viktig sosial norm som forplikter eiere av landbrukseiendom til å sørge for drift på arealene uten at eieren nødvendigvis selv står for driften. Arbeidsgruppa antar at kommunene prioriterer å bruke tid på å følge opp at jordbruksarealet er i drift og å bidra til at jordbruksbedriftene har tilstrekkelig ressursgrunnlag, framfor å kontrollere formalitetene rundt regelverket.

6.2 Reglene om driveplikt

6.2.1 Historikk

Bo – og driveplikten ble innført i 1974 i konsesjonsloven og odelsloven. Bo- og driveplikten var knyttet til ervervssituasjonen. Når nær slekt overtok en jord- og skogbrukseiendom konsesjonsfritt, var konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven betinget av han eller hun bosatte seg på eiendommen innen et år og selv bodde på eiendommen og drev den i minst 5 år. En odelsberettiget som overtok odelseiendom hadde tilsvarende bo- og driveplikt etter odelsloven. Der eiendommen ble overtatt ved odelsløsning var bo- og driveplikten på 10 år. Bo- og driveplikt kunne også oppstå som følge av konsesjonsvilkår.

Da ny jordlov ble vedtatt i 1995, ble reglene om driveplikt endret slik at driveplikten også kunne oppfylles ved bortleie, med mindre jorda var overtatt ved odelsløsning. Dersom jordbruksarealet skulle leies bort, var det et krav om at leieavtalen måtte være på minst 10 år, at den var skriftlig, og 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.

6.2.2 Driveplikt for eieren

Gjeldende regler om driveplikt er fastsatt i jordloven § 8. Bestemmelsens første ledd setter krav om at jordbruksareal skal drives. Som jordbruksareal regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.²¹ Driveplikten gjelder uavhengig av størrelsen på eiendommen, om eiendommen er ervervet på odel eller annen måte, og uten tidsavgrensning.

²¹ Se AR5, arealklassifiseringer fra Skog og landskap

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda bli holdt i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Det stilles ikke krav til driftsform, men driften kan ikke være slik at produksjonsegenskapene forringes over tid. Slik forringelse kan for eksempel skje ved at kantsonene ikke vedlikeholdes eller dyrkes skikkelig, eller ved at eieren over tid ikke plukker floghavre.

Driveplikt retter seg mot eieren. Eieren kan oppfylle driveplikten ved å ”drive egedomen sjølv, eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd”.

Eieren må innen ett år etter overtakelse bestemme seg for om han eller hun vil drive eiendommen selv, eller leie ut jordbruksarealet. Fristen er begrunnet med at ny eier trenger tid til avklaring av hvordan driveplikten skal oppfylles.

6.2.3 Driveplikt oppfylt ved bortleie

Jordloven § 8 andre ledd åpner for at driveplikten kan oppfylles ved bortleie. Dersom driveplikten skal oppfylles ved bortleie, sier § 8 andre ledd første punktum at arealet må være ”leigd bort som tilleggsjord til annen landbrukseigedom.” Selv om det har vært et landbrukspolitisk mål at den som eier jorda bør drive den selv, framgår det av forarbeidene at det er nødvendig å sikre tilgang på tilleggsjord for aktive yrkesutøvere i landbruket. Kravet om at jorda må leies bort som tilleggsjord til annen eiendom innebærer at det arealet som leies bort må brukes sammen med landbruksareal leieren enten eier selv eller leier, og som han driver fra før. Leieren kan være en person eller et selskap.²²

Et vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie er at leieavtalen er på minst 10 år uten anledning for eieren til å si den opp. I tillegg er det et krav om at avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger og være skriftlig. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten (fjerde punktum). Det er kommunen som må ta stilling til hva som er en driftsmessig god løsning. Det blir da foretatt en konkret vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksarealet og den eiendommen leietakeren har fra før. I vurderingen inngår bl.a. avstand, veistandard, trafikk tetthet osv.

Jordloven er ikke til hinder for at leietaker kan framleie arealet, noe som kan være aktuelt der leietaker driver produksjon som krever vekstskifte.

Når driveplikten blir oppfylt ved bortleie, skal kommunen ha melding om det, jf. forpaktingsloven § 1 tredje ledd.

6.2.4 Søknad om fritak fra driveplikten

Etter jordloven § 8a kan eieren søke om fritak fra driveplikten. Fritak er for eksempel aktuelt dersom det viser seg at det ikke er mulig å få leid bort jordbruksareal for så lang tid som 10 år.

22 Rundskriv M-3/2011

6.2.5 Kontroll og sanksjoner

Etter jordloven § 19 skal kommunen og fylkesmannen føre tilsyn med at driveplikten blir oppfylt. Driveplikten oppfylles ikke dersom jordbruksareal ikke drives i tråd med kravene i jordloven § 8. Innholdet i tilsynsplikten avhenger av om eier driver selv eller leier ut jordbruksarealet.

Sanksjonsmidler ved brudd på driveplikten er hjemlet i § 8 tredje ledd og i § 20. Brudd på driveplikten må være vesentlig før sanksjonsmidler kan brukes. Hva som er vesentlig mislighold, må bl.a. vurderes i lys av om arealet kan drives lønnsomt.

I følge § 8 tredje ledd kan eieren bli pålagt å leie bort jorda for en periode av inntil 10 år, eller at jorda skal tilplantes med skog. Dersom pålegget ikke blir fulgt, kan kommunen inngå avtale om bortleie av hele eller deler av eiendommen for inntil 10 år. I stedet for å inngå avtale om bortleie, kan fylkesmannen pålegge tvangsgebyr etter § 20.

6.2.6 Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven

Jordloven § 2 fastsetter at loven gjelder for hele landet. § 2 gjør imidlertid unntak for §§ 9 og 12 i områder som i reguleringsplan bl.a. er lagt ut til annet formål enn landbruk eller hensynssone, eller i bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til LNRF-område der "grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje".

Jordloven § 2 gjør ikke unntak for lovens øvrige bestemmelser, herunder drivepliktbestemmelsene i § 8. Dette innebærer at driveplikten gjelder selv om jordbruksareal er lagt ut til andre formål i arealplanene, så lenge arealet kan brukes til jordbruksformål, og ikke er tatt i bruk i tråd med arealplan som er hjemlet i plan- og bygningsloven.

6.3 Statistikk

Landbrukstellingen i 2010 viser at det fantes 109 000 leieavtaler.

Mange av leieavtalene oppfyller ikke de krav jordloven § 8 setter til innhold i leieavtalen. Landbruksundersøkingen 2013 fra SSB viser at andel leid areal der det er inngått skriftlig kontrakt, utgjør 60 prosent. I tillegg viser den at bare halvparten av disse (30 %) oppfyller krav om 10 års varighet i kontrakten. I arbeidsgruppas spørreundersøkelse²³ oppgir 65 prosent av kommunene at kravet til 10 års varighet oppleves som et hinder for å lage skriftlige avtaler. En undersøkelse om jordleie i Vestfold fra 2014, viser at muntlige og kortsiktige skriftlige avtaler er utbredt i dagens jordleiemarked²⁴.

Når leieavtalene ikke oppfyller kravene etter jordloven § 8, skal det etter gjeldende regler søkes fritak fra driveplikt etter jordloven § 8a. KOSTRA-tallene for 2014 viser imidlertid at det i 2014 bare har vært behandlet 57 søknader om fritak fra driveplikt, hvorav 46 av dem er

²³ Se rapporten [Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon](#)- vedlegg 6

²⁴ Prosjektrapport – [Ny kunnskap om jordleie i Vestfold](#)

innvilget. Tallene viser videre at kommunene har gitt 27 pålegg etter jordloven § 8 tredje ledd (26 pålegg om bortleie og ett pålegg om tiltak av hensyn til kulturlandskapet)²⁵.

6.4 Behovet for lovendringer

Departementet foreslår å videreføre driveplikten. Arbeidsgruppa påpeker at driveplikten har en normativ effekt på de som eier jord, og departementet har lagt dette til grunn. Arbeidsgruppa har også vist til at driveplikten gir jordbruksareal status i plansaker etter plan- og bygningsloven og dermed motvirker bruk av jordbruksareal til utbyggingsformål.

Departementet ser samtidig at reglene om driveplikt kan forenkles og i større grad tilpasses aktørenes behov. Etter departementets mening må det viktigste være at jordbruksareal faktisk drives, og den offentlige kontrollen bør derfor i hovedsak gjelde dette, og i mindre grad krav i forbindelse med leieavtaler. Regelverket bør tilpasses dette.

Kravet om at en leieavtale skal ha en varighet på minst 10 år gir eier og leietaker liten fleksibilitet og rom for tilpasninger. Videre er kravet om at leieavtalen skal gi en driftsmessig god løsning etter departementets oppfatning, unødig inngripende i partenes avtalefrihet. Departementet mener reglene i større grad bør bygge på at næringsutøverne er selvstendig næringsdrivende og ansvarlig for både inntekts- og kostnadssiden ved driften.

Nye aktører kan ha problemer med å komme inn i landbruksnæringen fordi utbudet av landbrukseiendommer for salg er lavt. Slik driveplikten er utformet i dag kan de heller ikke leie jord fordi driveplikten bare kan oppfylles ved bortleie som tilleggsjord. Regelen kan dermed stenge for at nye aktører med nye ideer kommer inn i næringa. Departementet foreslår derfor at kravet om at arealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom oppheves.

Avtalene som inngås skal sendes til kommunen. Det sier seg selv at det er ressurskrevende for kommunen å kontrollere alle disse, for eksempel at en leieavtale fører til en driftsmessig god løsning. Hensynet til bruk av kommunens ressurser tilsier også at innholdet i kravene til leieavtalen forenkles.

Tall fra KOSTRA, jf. kapittel 6.3, viser at det i liten grad gis pålegg om oppfølging av driveplikten. Grunnene til dette kan være flere. En av grunnene kan være at enkelte av dagens sanksjonsbestemmelser er krevende og kompliserte å bruke. Departementet mener derfor at også sanksjonsbestemmelsene bør forenkles.

Forslagene vil samlet sett føre til at eier og leier får større frihet til å inngå avtaler som ivaretar deres behov samtidig som kommunens oppfølging vil kreve færre ressurser.

Arbeidsgruppa har foreslått å presisere at driveplikten retter seg mot eier, og at den er varig. Dette går allerede fram av forarbeidene til loven. Departementet er imidlertid enig med arbeidsgruppa i at det vil virke klargjørende å presisere dette i selve lovteksten.

Departementet viser ellers til Innst. 56 S (2015-2016) om nasjonal jordvernstrategi, der Stortingets næringskomite framholder at jordloven viker for arealplaner som vedtar omdisponering i LNRF-områder. Komiteen mener dette er en svakhet ved jordloven.

²⁵ [KOSTRA landbruk 2014](#)

Komiteen mener jordloven skal gjelde for dyrka jord som i arealplaner er vedtatt omdisponert, inntil jorda faktisk er omdisponert og ikke lenger kan brukes til jordbruksformål. Stortinget ber regjeringen fremme forslag i regelverket slik at jordloven gjelder for omdisponert dyrka mark inntil dyrka marka faktisk er bygd ned.

Som nevnt under kapittel 6.2.6, bestemmer jordloven § 2 at loven gjelder for hele landet, men at § 9 om omdisponering og § 12 om deling ikke gjelder for områder hvor det er vedtatt visse typer arealplaner etter plan- og bygningsloven. § 2 gjør ikke et tilsvarende unntak for drivepliktbestemmelsene i § 8. Dette innebærer at driveplikten gjelder selv om jordbruksareal er lagt ut til andre formål i arealplanene, så lenge arealet fortsatt kan brukes til jordbruksformål, og ikke har blitt tatt i bruk i tråd med den aktuelle arealplanen.

Departementet vurderer det slik at det rettslig sett ikke er påkrevet med en lovendring for å kunne fastslå at driveplikten etter § 8 gjelder inntil regulerte områder er tatt i bruk til nye formål. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om andre grunner tilsier at det er behov for en slik klargjøring.

6.5 Departementets vurderinger og forslag

6.5.1 Driveplikt oppfylt ved leieavtale

6.5.1.1 Vilkår om 10 års leieavtale

Etter jordloven § 8 andre ledd kan driveplikten oppfylles ved at arealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Slike leieavtaler må være på minst 10 år av gangen, uten anledning for eieren til å si opp avtalen.

Bakgrunnen for regelen var et ønske om å redusere ulemper som regelmessig oppstår ved leie, bl.a. å sikre leiers behov for en viss langsiktighet. En leieperiode på 10 år gjør det mulig for leietakeren å planlegge driften noen år fram i tid, og gir dermed leietakeren en større grad av sikkerhet for investeringer. Kortere leietid kan redusere investeringslysten. Regelen er derved ment å trygge leietakers posisjon og oppfordre til investeringer i grøfting og vedlikehold av arealene i leietida.

Behovet for varighet på leieavtalen vil variere både blant eiere og leietakere. For leietakere vil både produksjonen og tilgangen på leiejord i det aktuelle området være bestemmende for hvor lange kontrakter som ut fra konkrete behov er ønskelig. Departementet legger imidlertid til grunn at det for leietakerne generelt vil være fordelaktig med langsiktige leieavtaler. Dette vil særlig være tilfelle for husdyrprodusenter som har basert sine investeringer i driftsapparatet og økt produksjon på en betydelig andel leiejord. For slike produksjoner vil langsiktige leieavtaler bidra til sikkerhet for driften og de investeringer som er gjort. Når det gjelder planteproduksjon basert på spesialisert grønnsakproduksjon, er vekstskifte en nødvendig del av driften, og langsiktige avtaler kan være en direkte ulempe for å oppnå effektiv produksjon. For en del vil det også kunne være ønskelig med kortsiktige avtaler. Vestfold-rapporten²⁶ bekrefter dette og peker på at jordlovens bestemmelser om langtidsleie

²⁶ Prosjektrapport – [Ny kunnskap om jordleie i Vestfold](#)

har fått mindre utbredelse enn forventet og at langtidsleie passer dårlig for mange som driver spesialisert produksjon av grønnsaker eller poteter.²⁷

For eierens del kan det være gode grunner for ikke å binde seg opp til bortleie for en lengre periode. Han eller hun kan for eksempel være i en utdannelsessituasjon hvor behovet for å leie bort er kortvarig, eller det kan nærme seg et generasjonsskifte hvor den nye eieren selv bør ha frihet til å velge om han skal drive selv eller leie bort.

Mange eiere av jordbruksareal har i dag basert seg på å leie bort jorda som tilleggsjord på varig basis. For mange av disse vil det være i egen interesse å inngå langsiktig avtaler. Dette gjør det bl.a. aktuelt å ta inn i kontrakten at leietaker skal ha ansvar for nødvendige investeringer i jorda. Det vil gi større sikkerhet for at den som leier jorda også driver den på en god måte. Ved å inngå langsiktige avtaler slipper også eieren bryderi med å inngå stadig nye avtaler.

Som påpekt ovenfor, er det flere ulike forhold og hensyn som er utslagsgivende for hvor lange leiekontrakter partene i et avtaleforhold ønsker. Departementet ser flere utfordringer knyttet til et krav om at leieavtalene skal være på 10 år. Selv om leietaker i mange tilfelle har behov for langsiktighet, viser praksis at dette ofte ikke slår til. For den som skal leie bort innebærer regelen i mange tilfelle at driften på eiendommen er uheldig bundet opp for lang tid. Lite fleksible regler om leietiden fører også til at det kan bli mange dispensasjonssøknader, som legger unødvendig beslag både på forvaltningens og partenes ressurser.

I tråd med arbeidsgruppas tilrådning foreslår departementet på denne bakgrunn at regelen om 10 års leietid oppheves, og at det ikke oppstilles noe krav til leietidens varighet. Forslaget vil ikke få betydning for eksisterende kontrakter. Dersom det ved lovens ikrafttredelse er inngått en leieavtale på 10 år, er denne fortsatt bindende til den utløper slik at igangværende drift kan fortsette. Når avtalen opphører, ville det også etter dagens regler være nødvendig for leietaker å inngå en ny avtale, enten med tidligere bortleier eller med en ny. Med lovforslaget vil det bli opp til partene selv å bestemme avtaleinnholdet, bl.a. lengden på avtalen. Regelen vil derved bli fleksibel slik at begge parter kan velge å inngå en avtale som passer sin situasjon. Driveplikten er en varig plikt for eier av jordbruksareal. Departementet legger derfor til grunn at det fortsatt vil være i mange eieres interesse å leie bort på langsiktig kontrakt slik at de leietakerne som av driftsmessige hensyn har behov for dette, burde ha mulighet til å få i stand en langsiktig kontrakt.

6.5.1.2 Vilkår om skriftlig avtale

Arbeidsgruppa anbefaler at kravet om skriftlige avtaler blir videreført. Departementet er enig i dette. Skriftlighet gir en oppfordring til partene om å tenke gjennom viktige sider ved avtaleforholdet, for eksempel hvem som skal ha ansvar for vedlikehold av jorda, bl.a. grøfting og drenering, og leieavtalens varighet. En slik avtale medvirker derfor til ryddighet mellom partene som gjør at de kan unngå konflikter. Dersom kommunene skal kunne føre kontroll med driveplikten, er det dessuten nødvendig at leieavtaler er skriftlige. Er det ikke inngått skriftlig avtale, kan dette følges opp som brudd på driveplikten.

²⁷ Se rapporten [Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon-](#)

Etter regelverket for produksjonstilskudd er det vilkår for areal- og kulturlandskapstilskudd at foretak må disponere og drive arealet aktivt, men det stilles ikke krav om skriftlige leieavtaler. Ved tvilstilfeller om hvem som disponerer arealet vil det likevel være relevant å se hen til skriftlige leieavtaler for jorda.

6.5.1.3 *Vilkår om at jordbruksarealet skal være "tilleggsjord til annen eigedom"*

Etter jordloven § 8 andre ledd kan driveplikten oppfylles ved at jordbruksarealet blir leid bort som "tilleggsjord til annen landbrukseigedom". Regelen innebærer at driveplikten bare er oppfylt dersom jorda blir drevet sammen med landbruksareal som leieren enten eier selv eller leier, og som han driver fra før.

Departementet antar at det normalt vil være slik at leieavtale inngås med en som eier landbrukseiendom i nærheten. Ofte vil dette gi en god utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og driftsapparat på leietakers eiendom, og en mer rasjonell drift av arealene. Regelen innebærer på den annen side at forpaktingsavtaler etter forpaktingsloven i mange tilfelle ikke vil oppfylle vilkårene etter jordloven § 8, og at de som ønsker å drive landbruksvirksomhet uten selv å eie jord vil få problemer med å starte opp.

Departementet foreslår på denne bakgrunn å fjerne kravet om at jordbruksarealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Regelen gjør det vanskelig for nye aktører å komme inn i landbruksnæringen og er dessuten et inngrep i avtalefriheten. Regelen skaper bl.a. problemer for ungdom som ønsker å starte opp med landbruk på leide arealer før de overtar slektsgården, og den skaper problemer for de som ønsker å drive med jordbruk på leid grunn. Slike problemer kan unngås ved å oppheve vilkåret om "tilleggsjord til annen landbrukseigedom". I de senere årene har alternative organiseringer av landbruksdriften, som for eksempel andelslandbruk, blitt vanligere. Andelslandbruk er en ordning der forbrukere kjøper andeler av jordbruksproduksjonen. Driften foregår ofte i samarbeid med bonden som eier jorda. Drivepliktregelen bør ikke hindre slike leieforhold.

Arbeidsgruppa har ikke foreslått å fjerne kravet om at jorda skal leies ut som tilleggsjord, men slik departementet ser det, er det ikke lenger ønskelig å videreføre vilkåret. Driveplikten gjelder for eier av jordbruksareal. Det vil derfor være i eierens interesse at det inngås leieavtaler som innebærer at arealet blir drevet i tråd med regelen om driveplikt.

6.5.1.4 *Vilkår om driftsmessig gode løsninger*

Jordloven § 8 andre ledd tredje punktum setter som forutsetning for en leieavtale at den må føre til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten (fjerde punktum).

Vilkåret om at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger, er knyttet til kravet om at jordbruksarealet skal leies bort som tilleggsjord. Kommunen skal i den forbindelse foreta en konkret vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksarealet og den eiendommen leietakeren har fra før. I vurderingen inngår bl.a. avstand, veistandard, trafikk tetthet osv. Etter forslaget vil det ikke lenger være noe krav at arealet leies bort som tilleggsjord (se kapittel 6.5.1.3). Det følger som en naturlig konsekvens av dette forslaget at kravet om at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger bortfaller. I de tilfellene jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord, legger departementet til grunn at partene selv vurderer lønnsomheten ved leiejord og kjøreavstand. Den som leier er selv i stand til å vurdere kostnadene ved å leie jord,

og det er derfor liten grunn til å frykte at det vil bli inngått avtaler som gir driftsmessig uheldige løsninger.

Departementet foreslår på denne bakgrunn å oppheve lovens vilkår om at leieavtalene skal føre til driftsmessig gode løsninger.

6.5.1.5 Leieavtalens gyldighet mellom partene og overfor myndighetene

Etter jordloven § 8 andre ledd siste punktum kan en leieavtale som er i strid med reglene om varighet på leieavtalene (minst 10 år), eller som ikke er skriftlig eller ikke fører til driftsmessig gode løsninger, ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.

Departementet foreslår å foreslår å tilpasse denne regelen til de endringene som foreslås i kravet til leieavtale, dvs. at det stilles krav om at leieavtalen skal være skriftlig.

6.5.2 Forenkling av sanksjonsreglene

Dersom jorda ikke blir drevet, kan departementet (kommunen) etter jordloven § 8 tredje ledd pålegge eieren å leie bort jorda i inntil 10 år, eller pålegge at jorda skal plantes til med skog, eller at det skal gjøres tiltak av hensyn til kulturlandskapet. Om påleggene ikke etterkommes, kan departementet (kommunen) gjøre avtale om bortleie av hele eller deler av jorda for inntil 10 år.

Undersøkelse viser at kommunene i relativt liten grad aktivt følger opp driveplikten. Departementet mener dette kan ha sammenheng med flere forhold. Det kan blant annet ha sammenheng med at de virkemidlene en har tilgjengelig når det gjelder brudd på reglene er for kompliserte. Departementet mener det derfor er grunn til se på forenklinger av sanksjonsreglene.

Arbeidsgruppa har i sitt forslag til lovtekst tatt bort regelen om at landbruksmyndighetene kan inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller tilplanting ikke etterkommes. Departementet er enig i dette. Det kan være krevende for kommunen å nå fram med dette virkemiddelet. Bestemmelsen kan brukes når det er på det rene at eier ikke vil rette seg etter pålegg fra kommunen. Da kan kommunen varsle eieren om at det vil bli tatt skritt for å inngå leieavtale på hans eller hennes vegne. Deretter skal kommunen finne en egnet leietaker. Saksforberedelsen kan føre til at kommunen ikke rekker å komme i mål med en leieavtale før vekstsesongen er over.

Med en slik 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 kontroll og sanksjon og dermed bedre oppfølging av driveplikten.

6.5.3 Melding til kommunen om jordleie

Forpaktingsloven § 1 tredje ledd pålegger eier og leier en plikt til å melde fra til kommunen om rene jordleieavtaler som ikke er forpaktning hvis avtalen gjelder et areal på mer enn 5 dekar. En regel om å melde fra til kommunen om jordleie, egner seg etter departementets mening bedre i jordloven siden driveplikten er hjemlet i jordloven. Departementet foreslår

derfor at regelen tas inn i jordloven, og at den utvides til også å omfatte en plikt til å sende inn kopi av leieavtalen til kommunen. Siden det er eieren som har driveplikt etter jordloven, ikke leieren, foreslår departementet at regelen skal rette seg mot eieren.

6.5.4 Overgangsspørsmål

Avtaler som er til godkjenning hos kommunen skal, etter ikrafttredelsen, vurderes etter de nye reglene. Dette betyr at kommunen ikke kan rette sanksjoner mot tidligere brudd på driveplikten dersom forholdet etter ikrafttredelsen er innenfor de nye bestemmelsene. Dersom avtalen er inngått mellom partene og må anses som bindende etter alminnelige avtalerettslige regler, vil avtalen fortsatt gjelde inntil partene eventuelt endrer den innenfor de nye rammene for driveplikt. Dette innebærer at avtaler inngått for 10 år i utgangspunktet blir stående, men partene kan bli enige om å endre avtalen ved for eksempel å korte ned avtaletiden.

7 Bestemmelser om tilskudd

For å sikre effektiv betalingsoppfølging av feilutbetalte statlige midler til jordbruksforetak foreslår departementet at det innføres en hjemmel i jordloven som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg.

Forslaget er ikke en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016), men fremmes fordi departementet ser et økende behov for slik hjemmel. Bakgrunnen for dette er intensivert kontroll på tilskuddsområdet de senere år, som har generert et økende antall vedtak om tilbake-betaling av tilskudd.

7.1 Gjeldende rett

7.1.1 Jordloven § 18

Tilskuddsordningene i landbruket er viktige virkemidler i landbrukspolitikken. Paragraf 18 gir departementet hjemmel til å gi regler om fordeling og vilkår for utbetaling av tilskudd etter jordbruksavtalen eller liknende tilskudd til landbruksvirksomhet. En rekke forskrifter om tilskudd og erstatninger er hjemlet i bestemmelsen. Frem til § 18 kom inn i jordloven i 1994 ble Stortinget presentert en mer detaljert jordbruksavtale om fordeling av midler som grunnlag for Stortingets plenumsvedtak. Forskriftene om tildeling av midler til landbruket er av en slik karakter at det ikke er behov for hjemmel i lov, men § 18 ble vedtatt for å se de økonomiske virkemidlene i sammenheng med virkemidlene som ellers følger av jordloven.

7.1.2 Tilbakebetaling av tilskudd

Som en del av tilskuddsforvaltningen med tildeling av tilskudd fattes det også en rekke vedtak om tilbakebetaling. Når departementet i det videre skriver om tilskudd, forstås også midler som i regelverket er kalt erstatninger, i hovedsak utbetalinger i forbindelse med avlingsskade. Dette er i sin natur å forstå som tilskuddsmidler, og er følgelig også hjemlet i jordloven § 18.

Fordeling av fellesskapets midler forutsetter gode regler og rutiner for tildeling og kontroll med at midlene gis som tilsiktet. Når det oppdages at tilskudd er utbetalt i strid med vilkårene, forutsettes det effektive regler for å rette opp feilutbetalingen. Dette eksisterer i dag med omgjøring og hjemmel for tilbakebetaling i forskriftene. Selve vedtakene om tilbakebetaling vil regelmessig innebære en omgjøring av det opprinnelige vedtaket om tildeling av tilskudd, og følger forvaltningsrettens regler om adgang til omgjøring av vedtak. Typisk fattes det vedtak om tilbakebetaling etter kontroll som viser at søker ikke oppfylte vilkårene som lå til grunn for tildelingen av tilskuddet.

For foretak som fortsatt søker tilskudd kan tilbakebetalingskravet motregnes i senere tilskuddsutbetalinger. Forvaltningen opplever imidlertid at en rekke foretak ikke lenger søker tilskudd etter å ha mottatt et tilbakebetalingskrav. Det kan være flere årsaker til dette. Enkelte foretak driver ikke lenger noen jordbruksproduksjon og har naturlig nok ikke noe å motregne i. I andre tilfeller vil kravet om tilbakebetaling være av en slik størrelse at det ikke vil kunne

bli dekket ved motregning. Flere foretak velger dessuten å omorganisere seg slik at det oppstår et nytt rettssubjekt som søker tilskudd for den samme produksjonen, men som forvaltningen ikke kan motregne hos.

7.1.3 Tvangsfullbyrdelse av tilbakebetaling av tilskudd

Etter lov om tvangsfullbyrdelse 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsl.) må kravshavere ha et tvangsgrunnlag for å kunne sikre og realisere sine krav. Etter tvangsl. § 4-1 andre ledd er dom eller kjennelse av en norsk domstol alminnelig tvangsgrunnlag. Ettersom det kan være unødig tungvint at det offentlige må reise søksmål og få dom for å kunne tvangsfullbyrde krav fattet i vedtak, regner loven også opp en del særlige tvangsgrunnlag som kan danne grunnlag for fullbyrdelse. Et av disse særlige tvangsgrunnlagene er *skriftstykke* jf. tvangsl. § 7-2 f. Så lenge kravet ikke er bestridt, vil faktura i seg selv være tilstrekkelig tvangsgrunnlag for utlegg etter denne bestemmelsen. Har skyldneren derimot innvendinger av noen art, vil inndrivelsesprosessen være svært krevende, fordi forvaltningen da er henvist til å skaffe seg dom for betalingsforpliktelsen, jf. tvangsl.

§ 4-1 andre ledd. Dette til tross for at det allerede finnes et endelig vedtak.

7.1.4 Særlig lovbestemmelse som tvangsgrunnlag

Blant de særlige tvangsgrunnlagene regnes etter tvangsl. § 4-1 femte ledd, jf. § 7-2 bokstav e første punktum «*krav som etter særlig lovbestemmelse er tvangsgrunnlag for utlegg*».

I lovverket finnes en rekke særlige lovbestemmelser som gjør det offentliges vedtak om plikt til å betale et pengekrav til tvangsgrunnlag for utlegg. Eksempelvis gjelder dette for alle de vedtak skatteforvaltningen generer om innkreving av skatt og avgifter jf. skattebetalingsloven § 14-1.

På landbruksområdet inneholder jordloven allerede i dag en regel i § 20 om at tvangsgebyr for å sikre oppfyllelse av reglene i §§ 8-12 er tvangsgrunnlag for utlegg jf. tvangsl. § 7-2 e.

Tilsvarende hjemmel finnes også i lov om regulering av svine- og fjørfeproduksjonen 16. januar 2004 nr. 5 §§ 8 og 10, hvor vedtak er tvangsgrunnlag for utlegg jf. tvangsl. § 7-2 e

7.2 Departementets vurderinger og forslag

Når forvaltningen har fattet vedtak om tilbakebetaling av statlige tilskudd, er det en forutsetning for å gi vedtaket realitet at kravet innbetales. Dersom kravet ikke blir tilbakebetalt innebærer dette at statlige tilskudd som feilaktig er utbetalt forblir en urettmessig gevinst på den private parts hånd.

Den private part har klageadgang på vedtak etter forvaltningsloven, og når det foreligger endelig vedtak er det et etablert prinsipp at parten har adgang til å prøve vedtaket for domstolene.

Som beskrevet under gjeldende rett må forvaltningen etter dagens system få dom for tilbakebetalingskravet dersom den private part reiser innvendinger under inndrivelsen. Dette er ikke i tråd med utgangspunktet i forvaltningsretten hvor hensynet til rettsikkerhet for den private part allerede er ivarettatt gjennom to-instansbehandling, og deretter en rett for parten

til å angripe det endelige vedtaket gjennom rettslig prøving. Veien om søksmål og dom for inndrivelse er ressurskrevende og tungvint for forvaltningen. Dessuten vil det kunne lede til unødige sakskostnader for de private parter som ikke betaler kravet og ikke har som intensjon å gå til søksmål.

En rekke rettsområder har derfor etablert tvangsgrunnlag for offentlige vedtak om betaling. Det er behov for slike regler, for å gjøre realitet ut av vedtaket, uten at det offentlige først må skaffe dom for kravet. Som nevnt gjelder dette for vedtak om innkreving av skatt og avgifter jf. skattebetalingsloven § 14-1. Det vil neppe vært gjennomførbart for skatteforvaltningen å måtte fremme søksmål i alle saker hvor skyldig skatt ikke ble betalt. Regler om tvangsgrunnlag for utlegg er således regler som har til hensikt å sikre offentlige midler. Kravene som er tvangsgrunnlag for utlegg har ulik beskaffenhet, som gebyr, avgift og lignende. At det eksisterer tvangsgrunnlag for slike krav taler for at tilsvarende må kunne gjelde for tilbakebetaling av urettmessige utbetalte tilskudd.

Som hovedregel ligger søksmålsbyrden hos den private part dersom parten mener det offentlige har fattet et vedtak som ikke er riktig. For enkelte rettsområder hvor det fattes vedtak av særlig stor betydning for den private, gis det også dekning for rettshjelp i forbindelse med søksmål. Av hensyn til den private part er det også er adgang til å reise innvendinger under selve tvangsfullbyrdelsen jf. tvangsl. § 4-2 tredje ledd. Søksmåls-retten tapes således ikke ved at det offentlige iverksetter rettslig inndrivelse.

Når det gjelder foretak som fortsatt søker tilskudd foreligger det hjemmel for motregning av kravet, mens foretak som ikke søker tilskudd lenger i dag kan trekke ut oppgjørstidspunktet ved å avvente søksmål fra staten. Denne forskjellsbehandlingen er ikke rimelig, og det bør gjelde like regler for innkreving av uberettiget tilskudd for begge type tilskuddsmottakere. Innføring av tvangsgrunnlag for utlegg i jordlova § 18 vil avhjelpe dette ved å gi en mer effektiv betalingsoppfølging av krav som ikke kan motregnes.

Videre fremgår det av Økonomireglementet i staten pkt. 5.4.2.5 at virksomheter skal ha rutiner for oppfølging av krav som ikke betales ved forfall, og at slike rutiner kan være sikring av krav gjennom utlegg og realisering av pant. For at slike rutiner skal kunne etableres hos tilskuddsforvaltningen, er det en forutsetning at regelverket inneholder tilstrekkelig hjemmel.

Det beror på den enkelte lovbestemmelsen hva som er tilstrekkelig tvangsgrunnlag for utlegg. Den nærmere utformingen av slike bestemmelser kan variere. For eksempel varierer det hvorvidt førsteinstansens vedtak eller bare endelige vedtak er tvangsgrunnlag for utlegg. I hjemmelen i jordloven § 20 og etter lov om regulering av svine- og fjørfeproduksjonen §§ 8 og 10 er det ikke angitt at vedtaket må være endelig. Av hensyn til den private part mener departementet imidlertid at tvangsfullbyrdelse etter jordloven § 18 ikke bør kunne skje før forvaltningen har fattet endelig vedtak. Der vedtaket er påklaget, innebærer det at klageinstansen må ha fattet vedtak.

Departementet mener at klageadgangen og adgangen til å reise søksmål om vedtakets gyldighet, og til å reise innvendinger under tvangsfullbyrdelse vil kunne utgjøre et tilfredsstillende vern for parter som ønsker å bestride et krav om tilbakebetaling av tilskudd.

For å sikre en effektiv forvaltning av ulike tilskudd til jordbruksforetak foreslår departementet at det, på linje med andre områder i samfunnet, etableres en hjemmel i

jordloven § 18, som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg.
Det fremmes slikt forslag i kapittel 9.

8 Administrative og økonomiske konsekvenser

8.1 Generelt

Endringsforslagene kan i sum innebære at det offentlige sparer ressurser. Forvaltningen vil få færre konsesjonssaker og kan få færre delingssøknader. Samtidig kan kontrollen med at reglene overholdes by på utfordringer.

Forslagene kan også føre til redusert byråkrati slik at private parter vil bruke mindre tid på søknader. Eier av landbrukseiendom kan i tillegg få større frihet til å råde over eiendommen sin.

8.2 Nærmere om konsekvenser som følge av de enkelte endringene

8.2.1 Arealgrenser for konsesjon og odel

I kapittel to blir det for det første foreslått å heve arealgrenser for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom. Denne endringen vil innebære at antall eiendommer omfattet av konsesjonslovens arealgrenser i 2014 bli redusert med om lag 3 800 (se tabell 2.1 i kapittel 2). Færre konsesjonssaker vil bli behandlet i forvaltningen, men antallet er vanskelig å anslå da en ikke vet hvor mange eiendommer som faktisk vil bli omsatt og om de vil bli omsatt til personer som må søke konsesjon eller til personer som kan overta konsesjonsfritt. Forslaget vil uansett gi en viss besparelse for det offentlige.

I tillegg blir det foreslått at arealgrensen for odlingsjord i odelsloven § 2 heves til 35 dekar. Løsningssaker etter odelsloven avgjøres dersom det er tvist om løsningsrett eller ved verdsetting, i tingretten med eventuell anke til lagmannsretten og Høyesterett. Å heve arealgrensen innebærer at antallet odelseiendommer reduseres noe. Dette kan igjen kunne føre til noe færre saker om odelsløsning, og kan dermed frigi kapasitet ved domstolene. Innskrenkingen i antall odelseiendommer vil ha lite å si for forvaltningen.

8.2.2 Priskontroll etter konsesjonsloven

En følge av forslaget i kapittel 2 om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar, er at det blir noen færre konsesjonssaker for kommunen å behandle enn i dag. Forslagene i kapittel 3 om at færre erverv underlegges priskontroll vil i tillegg føre til at kommunenes arbeid med de gjenværende konsesjonssakene lettes noe.

Endringene i reglene for priskontroll kan føre til at noen flere enn i dag vil ønske å fradele skog for å selge uten priskontroll. Dette kan føre til at kommunene får noen flere søknader om deling, se kapittel 3.4.2.3. Hvis forslaget i kapittel 4 om å endre delingsbestemmelsen slik at salg av tilleggsjord og skog unntas på bestemte vilkår, vil det likevel neppe føre til noen nevneverdig arbeidsbelastning for kommunene.

Endringsforslagene fører til et regelverk som er enklere for forvaltningen å praktisere.

8.2.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord

Forslaget i kapittel 4 om å gjøre unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten i forbindelse med erverv av tilleggsjord kan føre til at det blir færre søknader å behandle enn i dag. Se omtale av dette i kapittel 4.6. Forslaget inneholder imidlertid flere avgrensningskriterier som kommunen uansett vil måtte ta stilling til i forbindelse med kontroll av egenerklæringer fra partene. Det er dermed usikkert hva endringen vil føre til mht. administrative eller økonomiske konsekvenser for kommunene.

8.2.4 Fradeling av tomter

Forslaget vil føre til forenklinger i form av at enkeltpersoner ikke trenger å søke om fradeling av en tomt etter både jordloven og plan- og bygningsloven. Det gir i tillegg eieren større råderett over egen eiendom. Forslaget kan innebære at kommunen vil motta flere søknader om dispensasjon fra LNFR-formålet i arealplaner.

Hvis deling er unntatt fra søknadsplikt, vil forslaget også bidra til at det brukes mindre offentlige ressurser enn i dag i tilknytning til søknadsbehandlingen. Kommunen som førsteinstans i søknader etter jordloven vil fortsatt måtte foreta en kontroll som nevnt i kapittel 5.7, men vil ikke lenger måtte fatte vedtak etter jordloven.

8.2.5 Driveplikt

I kapittel 6 foreslår departementet forenklinger i jordlovens bestemmelser om driveplikt som oppfylles ved utleie. Med gjeldende bestemmelser er det ressurskrevende å kontrollere at drivepliktens regler om utleie overholdes. De foreslåtte forenklingene vil gjøre kommunene sine oppgaver enklere når det gjelder oppfølging og kontroll med at driveplikten blir oppfylt. Dette vil bety at kommunene og fylkesmennene sparer ressurser som kan brukes på andre oppgaver.

8.2.6 Bestemmelser om tilskudd

I kapittel 7 foreslår departementet en tilføyelse i jordloven § 18 (føresegner om tilskot) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg. Dette medfører at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom, og vil være ressursbesparende i de tilfeller det er nødvendig å tvangsinn drive tilbakebetaling av tilskudd. Det vil også føre til en mer effektiv håndheving av regelverket.

9 Merknader til lovendringene

9.1 Merknader til endringene i forpaktingsloven

Til § 1

Forpaktingsloven § 1 tredje ledd foreslås opphevet. Nåværende fjerde ledd blir da nytt tredje ledd. Bestemmelsen setter som krav at eier og leier skal melde fra til kommunen om leieavtaler som ikke er forpakting. En tilsvarende regel er foreslått tatt inn i jordloven § 8 andre ledd tredje punktum, se merknadene til jordloven § 8 og begrunnelsen i kapittel 6.5.3.

9.2 Merknader til endringen i odelsloven

Til § 2

Det foreslås å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Endringen innebærer at færre eiendommer enn i dag vil kunne odles. Forslaget er behandlet i kapittel 2.

9.3 Merknader til endringene i jordloven

Til § 8

Flere vilkår knyttet til driveplikt foreslås opphevet.

Første ledd første punktum slår fast at jordbruksareal skal drives av eieren i hele eiertiden. Dette går forutsetningsvis fram av gjeldende lov, men departementet foreslår at det kan sies uttrykkelig. Gjeldende lovs krav om at ny eier innen ett år må ta stilling til om han eller hun vil drive selv eller leie bort jordbruksarealet videreføres.

Driveplikten skal som tidligere kunne oppfylles ved bortleie av jordbruksarealene, se andre ledd første punktum. Eier vil altså fortsatt kunne velge om han vil drive selv eller leie bort til andre. Gjeldende lovs krav om at arealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom og at leieavtalene må være av minst ti års varighet er tatt ut i høringsforslaget, se kapittel 6.5.1.1 og 6.5.1.3. Det samme gjelder kravet om at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger, se begrunnelse for dette i kapittel 6.5.1.4. Kravet om at avtaler om bortleie skal være skriftlige videreføres, se andre ledd andre punktum og begrunnelsen i kapittel 6.5.1.2. Etter andre ledds tredje punktum skal kopi av avtalen sendes til kommunen. Regelen fører videre meldeplikten etter forpaktingsloven § 1 tredje ledd, men retter seg bare mot eieren som har driveplikt. Meldeplikten er i tillegg utvidet slik at eieren er forpliktet til å sende inn kopi av avtalen. Se begrunnelsen for dette i kapittel 6.5.3. Hvis eieren ikke oppfyller meldeplikten, kan det etter jordloven § 20 fastsettes et tvangsgebyr for å få ham til å sende kopi av avtalen til kommunen.

Etter andre ledd siste punktum kan en leieavtale som er inngått i strid med andre ledd andre punktum, ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Dette er en videreføring av gjeldende § 8 andre ledd siste punktum, men bestemmelsen er justert slik at henvisningen til de foregående punktumene blir riktig også etter en eventuell lovendring.

Det er ikke foreslått endringer i § 8 tredje ledd første punktum. Gjeldende § 8 tredje ledd andre punktum er imidlertid foreslått opphevet slik at det ikke lenger vil være noen hjemmel for å inngå avtaler om bortleie av jord når pålegg om bortleie ikke etterleves. Se begrunnelse i kapittel 6.5.2.

Til § 12

Sjuende ledd oppheves, men innholdet i bestemmelsen er foreslått flyttet til ny § 12 a som lister opp unntakene fra søknadsplikt ved deling. Se ny § 12 a første ledd nr. 3 og 4. Den nye regelen tilsvarer gjeldende bestemmelse.

Åttende ledd blir nytt sjuende ledd.

Niende ledd oppheves, men hjemmelen for å fastsette forskrift er foreslått flyttet til § 12 a som inneholder unntakene fra søknadsplikt ved deling. Se ny § 12 a tredje ledd.

Til ny § 12 a

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknadsplikten etter jordloven § 12 første ledd. Deling av jord- og skogbrukseiendom som ikke faller inn under vilkårene i bestemmelsen vil kreve delingssamtykke etter jordloven § 12 som før.

Første ledd nr. 1 inneholder et unntak fra søknadsplikt for fradeling av tomter. Unntaket gjelder for ubebygde tomter som ikke er over 2 dekar.

Ved vurderingen av hva som anses som en ubebygd tomt viser departementet til hva som er sagt om dette i Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv. Denne definisjonen skal legges til grunn ved vurderingen av om en tomt er bebygd eller ikke.

Formålet med fradelingen må være å bruke tomten til bolig, fritidshus eller naust hvis unntaket skal få anvendelse. Tomt til bolig eller fritidshus skal forstås på samme måte som i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Med "naust" menes bygninger i strandsonen som brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet. Større sjøhus som notbuer, saltebuer og lignende som har sammenheng med mer spesialisert fiske faller utenom. Hvis det ikke er mulig å komme til med båt og ha den liggende i bygningen, er det ikke tale om et naust.

Unntaket gjelder for areal som ikke er jordbruksareal. Med begrepet "jordbruksareal" forstås her det samme som i jordloven § 8 om driveplikt og begrepet tilsvarer begrepet "dyrka jord" i jordloven § 9, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5. Dersom det oppstår tvilstilfeller om arealet er "jordbruksareal", for eksempel ved kantsonearealer og gjengroingsarealer, er det de faktiske forholdene som er avgjørende, ikke hvordan arealet er klassifisert i kommunekartet.

Første ledd nr. 1 andre punktum fastslår at unntaket for søknadsplikt ikke gjelder hvis tomten er dyrkbar jord, med mindre det først er gitt omdisponeringstillatelse etter § 9.

Første ledd nr. 2 innebærer at samtykke til fradeling av tomten ikke er nødvendig i to tilfeller. For det første gjelder det hvis eiendommen blir solgt som tilleggsjord eller -skog til eier av en tilgrensende eiendom, eller til en leietaker eller forpakter som eier en egen eiendom fra før og som har leid den eller jordbruksareal på den i minst fem år.

Det er jord- og skogbrukseiendommer som faller inn under delingsbestemmelsen i jordloven § 12 som er omfattet av bestemmelsen. Det innebærer at eiendommen er nytta eller kan nyttas til jordbruk eller skogbruk. Se jordloven § 12 første punktum.

Delingen som omfattes av unntaket må innebære at hele eiendommen overdras med unntak av tun og bygninger, jf. ordlyden i § 12 a første ledd nr. 2 som tar utgangspunkt i uttrykket "eigedomen". En landbrukseiendom kan bestå av flere matrikkelenheter eventuelt av ulike frittliggende teiger eller sameieparter. Uttrykket "eigedomen" omfatter alle disse ulike delene av eiendommen. Eiendommen må overdras til en eier (eventuelt flere eiere hvis den eies i sameie).

Det som fradeles kan gjelde et tun på ikke over fem dekar og bygninger på dette tunet. I mange tilfeller vil det være lett å fastslå hva som er et tun med bebyggelse, men det er ikke alltid tilfelle. Det sentrale ved tunet er at det dreier seg om en del av eiendommen hvor bolighuset og enkelte driftsbygninger er noenlunde samlet. Bestemmelsen inneholder ikke noe krav om bebyggelsens tilstand. En eiendom uten bolighus omfattes imidlertid ikke av unntaksregelen selv om det står andre bygninger der. Bestemmelsen overlater til kjøper og selger å fastsette hvor de konkrete grensene for hva som holdes tilbake skal gå, men det samlede tunarealet som fradeles kan ikke være mer enn fem dekar.

Eiendommen må overdras som tilleggsjord eller -skog. Uttrykket "overdregen" omfatter alle former for overdragelse,

Uttrykket "tilleggsjord eller -skog" innebærer at erververen – både eier av tilgrensende eiendom, jf. alternativ a, og leietaker og forpakter, jf. alternativ b, må eie produktive landbruksarealer fra før. Det går fram av andre ledd nr. 2 at unntaket er betinget av at erververen oppfyller driveplikten etter jordloven § 8 på eiendommen sin. Arealgrensen for erververs eiendom er foreslått å være eiendommer med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, men også eiendommer som oppfyller begge disse vilkårene er omfattet.

Bestemmelsen inneholder for øvrig ingen areal- eller bebyggelseskrav som fastsetter hvilke landbrukseiendommer unntaket vil gjelde for.

Unntaket gjelder etter alternativ a ved overdragelse til en som er eier av tilgrensende eiendom. Det innebærer at eiendommene må ha et eller annet grensepunkt uten hensyn til om eiendommene ligger samlet eller er fordelt på flere teiger. Det innebærer videre at det ikke er noe krav om at produktive arealer ligger inntil hverandre, for eksempel jordbruksareal mot jordbruksareal eller skog mot skog. Det er heller ikke krav om å påvise en konkret rasjonaliseringsgevinst ved ervervet.

Etter § 12 første ledd nr. 2 bokstav b gjelder unntaket dessuten hvis det er en leietaker eller forpakter som har leid eiendommen eller jordbruksareal på den i minst fem år og som eier egen eiendom fra før. Leietakeren kan enten ha forpaktet hele eller deler av eiendommen, jf. reglene i lov 25. juni 1965 nr. 1, eller leid hele eller deler av jordbruksarealet på eiendommen. Det er ikke tilstrekkelig å leie skog for å nyttiggjøre seg av unntaket.

Leieavtalen må være skriftlig. Dette følger også av lovforslaget jordloven § 8 andre ledd nytt andre punktum. Leietiden på minst fem år må ses som en samlet sammenhengende leietid, og det går fram av § 12 første ledd nr. 2 bokstav b andre punktum at femårsfristen regnes fra det

tidspunktet eieren har sendt kommunen kopi av leieavtalen i tråd med forslaget til ny regel i jordloven § 8 andre ledd tredje punktum.

Første ledd nr. 3 og 4 er hentet fra tidligere sjuende ledd i jordloven § 12. Bestemmelsene er ikke endret.

Andre ledd nr. 1 fastsetter som vilkår for at eieren kan gjøre bruk av unntaket fra delingsbestemmelsen i første ledd nr. 2 at det er inngått en skriftlig avtale mellom den som overdrar eiendommen og den som overtar den om overdragelse. Vilkåret om skriftlighet har sammenheng med kommunens kontroll med at vilkårene for unntaket er oppfylt.

Andre ledd nr. 2 fastsetter et vilkår om at overtageren av eiendommen fra før må eie en eiendom som faller inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Hvis arealgrensen heves, innebærer det at eiendommen må bestå av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar skog.

Andre ledd nr. 3 fastsetter et vilkår som gjelder hvor det er flere tun på eiendommen. I slike tilfeller kan bare ett av tunene fradeles uten delingssamtykke. Ønsker selger å fradele flere, må det søkes samtykke.

Andre ledd nr. 4 fastsetter at tunet bare kan deles fra uten delingssamtykke hvis det står et bolighus på tunet. Det er ikke knyttet egne vilkår til bolighusets beskaffenhet.

Tredje ledd fastsetter at departementet kan gi forskrift om muligheten for å fradele mindre areal uten godkjenning i forbindelse med grensejustering etter matrikkelloven. Bestemmelsen er hentet fra gjeldende jordlov § 12 niende ledd. Den er ikke endret. Det er for tiden ikke fastsatt slik forskrift.

Fjerde ledd inneholder en hjemmel for å gi forskrift om hvilke opplysninger eieren plikter å fremlegge for kommunen for å dokumentere at delingen er omfattet av unntakene i første ledd nr. 1 og 2.

Til § 18

Dersom det er fattet endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd etter forskrift eller andre ordninger som er hjemlet i første ledd er vedtaket tvangsgrunnlag for utlegg jf. tvangsloven § 7-2 bokstav e. Der det er klagerett på vedtak innebærer dette at klageinstansen må ha fattet vedtak før hjemmelen om utlegg kommer til anvendelse.

Til § 19

I bestemmelsen om kommunen og fylkesmannens tilsynsoppgave er det foreslått en endring som innebærer at tilsynsoppgaven også omfatter unntakene i den nye bestemmelsen i jordloven § 12 a.

Til § 20 første ledd

I bestemmelsen om tvangsgebyr er det foreslått en endring som innebærer at gebyr også kan pålegges for å sikre at reglene i den nye bestemmelsen i jordloven § 12 a blir overholdt.

9.4 Merknader til endringene i konsesjonsloven

Til § 4

Første ledd nr. 1 endres slik at naust, på samme måte som bolig- og fritidshus, omfattes av unntaket. Med "naust" menes bygninger i strandsonen som brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet. Videre endres samme bestemmelse slik at fradelte tomter som *ikke* krever delingstillatelse etter jordloven også omfattes av unntaket.

Konsesjonsfriheten er betinget av at tomta blir bebyggt innen 5 år, jf. konsesjonsloven § 4 andre ledd. Forslaget er behandlet i kapittel 5.

Første ledd nr. 4 endres slik at arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebyggt eiendom heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Endringen innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikten. Forslaget er behandlet i kapittel 2.

Til § 5

Første ledd nr. 6 fastsetter at den som erverver en tilgrensende eiendom er unntatt fra konsesjonsplikt. Unntaket gjelder som for unntaket fra delingsbestemmelsen i jordloven § 12 a slik at eiendommene må ha et eller annet felles grensepunkt uten hensyn til at eiendommen ligger samlet eller er fordelt på flere teiger. Det innebærer videre at det ikke er noe krav om at produktive arealer ligger inntil hverandre, for eksempel jordbruksareal mot jordbruksareal og skog mot skog. Det er heller ikke krav om å påvise en konkret rasjonaliseringsgevinst ved ervervet.

Første ledd nr. 7 fastsetter at konsesjon heller ikke er nødvendig for leietaker eller forpakter som erverver tilleggsjord. Leietakeren kan enten ha forpaktet hele eller deler av eiendommen, jf. reglene i lov 25. juni 1965 nr. 1, eller leid hele eller deler av jordbruksarealet på eiendommen. Det er ikke tilstrekkelig å leie skog for å nyttiggjøre seg av unntaket.

Andre ledd første punktum endres slik at arealgrensen for lovbestemt boplikt heves fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Endringen innebærer at færre eiendommer enn i dag blir omfattet av boplikt. Forslaget er behandlet i kapittel 2.

Nytt fjerde ledd nr. 1 fastsetter at konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 6 og 7 er betinget av at det foreligger en skriftlig avtale mellom selger og erverver. Vilåret om skriftlighet har sammenheng med Kartverkets kontroll med at vilkårene for unntaket er oppfylt.

Nytt fjerde ledd nr. 2 fastsetter at ervervet må gjelde hele eiendommen, eventuelt med unntak av tun på ikke over fem dekar med bygninger. I mange tilfeller vil det være lett å fastslå hva som er et tun med bebyggelse, men det er ikke alltid tilfelle. Det sentrale ved tunet er at det dreier seg om en del av eiendommen hvor bolighuset og enkelte driftsbygninger er noenlunde samlet. Bestemmelsen inneholder ikke noe krav om bebyggelsens tilstand. En eiendom uten bolighus omfattes imidlertid ikke av unntaksregelen selv om det står andre bygninger der. Bestemmelsen overlater til kjøper og selger å fastsette hvor de konkrete grensene for hva som holdes tilbake skal gå, men det samlede tunarealet som er unntatt fra ervervet kan ikke være mer enn fem dekar.

Nytt fjerde ledd nr. 3 fastsetter et vilkår om at erververen må eie eiendom større enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, men også eiendommer som oppfyller begge disse vilkårene er omfattet.

Nytt femte ledd fastsetter tilleggsvilkår som gjelder ved leietakers eller forpakters erverv av tilleggsjord som ikke grenser til egen eiendom. Konesesjonsfriheten er i slike tilfeller betinget av at leietakeren eller forpakteren har leid jordbruksarealet på eiendommen eller del av jordbruksarealet i fem år. Leie av skog gir ikke grunnlag for konsesjonsfrihet etter denne bestemmelsen.

Det foreslås i *nytt fjerde ledd tredje punktum* at leietidens lengde skal regnes fra tidspunktet da eier eller leier etter forslag til ny regel i jordloven § 8 andre ledd annet tredje punktum har sendt kommunen kopi av leieavtalen.

Til § 9

Det fastsettes i lovutkastet at første ledd nr. 1 oppheves. Det innebærer imidlertid ikke at priskontrollen oppheves, men at bestemmelsen om priskontroll skal stå i § 9 a. Endringen i fjerde ledd første punktum er en følge av dette forslaget.

Til § 9a

Departementet har her sendt to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer ingen realitetsendring i forhold til dagens regel, men fordi lovteksten er speilvendt i forhold til dagens regel, er bestemmelsen utformet annerledes. Alternativ 2 innebærer at det innføres en arealgrense på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord også for slike erverv. Omtalen nedenfor tar utgangspunkt i alternativ 2. Rammen til slutt gjelder dersom en velger alternativ 1.

Bestemmelsen gjelder priskontroll ved erverv av landbrukseiendom.

Første ledd gjelder bebygd og ubebygd eiendom. Det går fram av bestemmelsen at regelen skal få anvendelse hvis eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Regelen må tolkes i lys av den samme avgrensingen som er gjort for konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Rene skogeiendommer faller etter dette utenfor priskontrollen. Det samme gjør eiendommer uten produktive arealer, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskerett og beitemuligheter. Eiendommer med jordbruksareal hvor det produktive arealet ikke er fulldyrka eller overflatedyrka jord faller også utenom priskontrollen.

Priskontrollen er bare aktuelt dersom formålet med ervervet er å bruke eiendommen til landbruksformål. Det vil si at erverv til andre formål faller utenfor.

Det følger av § 9 fjerde ledd første punktum at det ikke skal foretas priskontroll der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd.

Pris er et moment som det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsvurderingen. Momentet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne et avslag på konsesjon. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan den følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.

Vurderingen av prisen skal som før ta utgangspunkt i om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling innebærer at prisen bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekrutteringen av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltids plasser i landbruket. Skal de landbrukspolitiske målene nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Hensikten er ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.

Det er lagt til grunn i *andre ledd* at departementet ved forskrift kan fastsette at prisvurderingen etter første ledd kan unnlates. Unntaket i forskrift kan fastsettes for erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus, og hvor den avtalte prisen ikke overstiger et fastsatt beløp. Med brukbart bolighus menes at eiendommen må ha en boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan flytte til eiendommen. I den forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. Finnes det ikke slik bebyggelse på eiendommen, skal det foretas priskontroll uavhengig av kjøpesummens størrelse.

Alternativ 1.

Første ledd første punktum gjelder bebygd eiendom.(resten som over)

Det går fram av *første ledd andre punktum* at det på samme måte er priskontroll ved erverv av alle ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Rene skogeiendommer faller etter dette utenfor priskontrollen. Som ren skogeiendom må regnes eiendommer uten jordbruksareal. Eiendommer uten produktive arealer, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskerett og beitemuligheter er heller ikke omfattet av priskontroll, jf. at formålet med ervervet må være å bruke eiendommen "til landbruksformål". Eiendommer med jordbruksareal hvor det produktive arealet ikke er fulldyrka eller overflatedyrka jord omfattes imidlertid også av priskontroll.

Til § 13 tredje ledd nr. 7

Bestemmelsen gir hjemmel for at det kan fastsettes en frist for erververen til å søke konsesjon hvis vilkårene for å erverve konsesjonsfritt etter de nye reglene i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 6 eller 7 ikke er oppfylt.

9.5 Merknader til overgangsbestemmelsene

Til overgangsbestemmelsene, romertall VI:

Overgangsregel nummer 1 gjelder forslaget om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt og forslaget om å endre omfanget av priskontroll ved erverv av landbrukseiendom. Det går fram av første punktum i forslaget til overgangsregel at i slike tilfeller skal de nye reglene få anvendelse for konsesjonssaker som ikke er endelig avgjort på det tidspunktet endringene trer

i kraft. Selv om eiendommen er ervervet før ikrafttredelsen, vil dermed de nye reglene få anvendelse. Har forvaltningen slike søknader til behandling ved ikrafttredelsen, skal behandlingen avsluttes av eget tiltak, og kommunen skal attestere at ervervet er konsesjonsfritt.

Det er lagt til grunn i andre punktum at vedtaket er endelig hvis klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller hvor klageadgangen etter forvaltningsloven § 28 er brukt og forvaltningen har fattet en avgjørelse i klagesaken.

Overgangsregel nummer 2 gjelder forslaget om å heve arealgrensen for lovbestemt boplikt for nær slekt og odelsberettigede. Det går fram av forslaget til bestemmelse at den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd skal gjelde selv om eiendommen er ervervet før ikrafttredelse av endringene. Bestemmelsen innebærer at boplikten bortfaller.

Overgangsregel nummer 3 utvider forslaget om å endre arealgrensene fra 25 til 35 dekar i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd slik at det fastsettes en tilsvarende økning i arealgrensen hvor det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 fordi erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår fordi han ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd. Bestemmelsen innebærer at boplikten bortfaller selv om den er fastsatt i et konsesjonsvilkår. Den nye arealgrensen får imidlertid ikke betydning for ordinære konsesjonssaker der boplikt er satt som konsesjonsvilkår etter konsesjonsloven § 11.

Overgangsregel nummer 4 gjelder forslaget om å gjøre unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten når eiendommen med unntak av tunet skal selges som tilleggsjord til en leietaker som ikke eier eiendom som grenser til den eiendommen som overdras. Se lovforslaget jordloven § 12 a første ledd nr. 2 bokstav b og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 7. Bestemmelsen innebærer at leietid forut for ikrafttredelse av nye regler også kan gi grunnlag for unntak. Hvis leieavtalen er inngått før ikrafttredelse av endringene, og eier eller leier har sendt kommunen melding om leieforhold med hjemmel i forpaktingsloven § 1 andre ledd, løper fristen etter jordloven § 12 a første ledd nr. 2 bokstav b annet punktum og konsesjonsloven § 5 femte ledd andre punktum fra tidspunktet da kommunen mottok meldingen.

Overgangsregel nummer 5 gjelder forslaget til endring av arealgrensen i odelsloven § 2. Endringen i odelsloven § 2 får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde. Bestemmelsen bygger på prinsippet i odelsloven § 79 første ledd, og innebærer at dersom det har oppstått en aktuell løsningssituasjon før ny arealgrense trer i kraft, vil gjeldende regler få anvendelse.

Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. og lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

I

I lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpakting (forpaktingslova) gjøres følgende endringer:

§ 1 tredje ledd oppheves. Fjerde ledd blir nytt tredje ledd.

II

I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) gjøres følgende endringer:

§ 2 første ledd skal lyde:

§ 2. Krav til arealstorleik

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 (jordlova) gjøres følgende endringer:

§ 8 skal lyde:

§ 8. *Driveplikt*

Jordbruksareal skal drivast *av eigaren og dette 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*. *Avtala må vere skriftleg*. *Eigar må sende kopi av avtala til kommunen*. Ei leigeavtale som er i strid med *andre 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 nytt sjuende ledd.

Ny § 12 a skal lyde:

§ 12 a. *Unntak frå søknadsplikt ved deling*

Samtykke til deling er ikkje nødvendig

1. ved frådeling av ubebygde tomter, som ikkje er større enn to dekar og ikkje består av jordbruksareal, og som skal nyttast til bustad, fritidshus eller naust. Dersom tomta består av dyrkbar jord, gjeld ikkje unntaket med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.
2. når eigedomen, med unntak av tun ikkje over fem dekar og bygningar på tunet, vert overdregen som tilleggsjord eller -skog til
 - a. eigar av tilgrensande eigedom eller
 - b. leigetakar eller forpaktar etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som eig eigen eigedom frå før, og som har leigd eigedomen eller jordbruksareal på han i minst fem år. Leigeavtala må vere skrifleg, og leigetida skal reknast frå det tidspunktet eigaren etter § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leigeavtala.
3. når ein særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal
4. dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Det er ein føresetnad for unntaka etter første ledd nr. 2 at

1. det ligg føre ei skrifleg avtale mellom den som overdreg og den som overtek tilleggsjord eller -skog,
2. overtakaren av eigedomen eig eigedom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, og oppfyller driveplikta etter § 8 på eigedomen sin,
3. delinga berre gjeld eitt tun på eigedomen,
4. det står eit bustadhus på tunet.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om kva for opplysningar som må leggjast fram for kommunen for at samtykke til deling ikkje skal vere nødvendig etter første ledd nr. 1 og 2.

§ 18 nytt annet ledd skal lyde:

Er det gitt tilskot med heimel i føresegn etter første ledd og det er fatta endeleg vedtak om å betale tilskotet tilbake, er vedtaket tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 19 skal lyde:

§ 19. Tilsyn

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11, 12 og 12a vert haldne.

§ 20 første ledd skal lyde:

For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11, 12 og 12a vert haldne, eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

IV

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

§ 4 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. ubebygde enkelttomter for *bolig, fritidshus eller naust*, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven *eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven*.

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

§ 5 skal lyde:

§ 5 (*unntak på grunnlag av erververens stilling*)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller 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. odelberettiget 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.*
7. *leietaker eller forpakter etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som erverver tilleggsjord.*

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og andre ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 6 og 7 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 fem dekar,
3. erververen eier eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog og oppfyller driveplikten etter jordloven § 8 på eiendommen sin..

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 7 er dessuten betinget av at leietaker med skriftlig avtale har leid jordbruksarealet på eiendommen eller del av det i minst fem år. Leietiden skal regnes fra tidspunktet eier etter jordlova § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leieavtalen.

§ 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 punktum skal lyde:

Første ledd nr. 4 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd.

Ny § 9a skal lyde (understrekingene viser forskjellene mellom alternativene):

§ 9 a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Alternativ 1. Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygdt eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.

Alternativ 2. Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Departementet kan ved forskrift fastsette at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygdt eiendom med brukbart bolighus hvor den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

§ 13 tredje ledd skal lyde:

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 andre ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 andre ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 andre ledd.
5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.
7. *vilkårene for å erverve konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr. 6 eller 7 ikke er oppfylt.*

V

I forbindelse med lovens ikrafttredelse gjelder følgende overgangsbestemmelser:

1. Endringene i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, § 9 og § 9a 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 hvor klageadgangen etter forvaltningsloven § 28 er brukt og forvaltningen har fattet en avgjørelse i klagesaken.
2. Ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 etter reglene slik de lød før endringen i denne loven, får den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 andre ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.
3. 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.
4. Har eier eller leier sendt kommunen melding om leieforhold med hjemmel i forpaktingsloven § 1 andre ledd, løper fristen etter jordlova § 12 a første ledd nr. 2 bokstav b andre punktum og konsesjonsloven § 5 femte ledd andre punktum fra tidspunktet da kommunen mottok meldingen.
5. Endringen i odelsloven § 2 får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde.