

NORGES BONDELAG



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår saksbehandler
Erlend Stabell Daling
+47 45 42 76 63

Vår dato
08.09.2016
Deres dato

Vår referanse
14/01096-80
Deres referanse

Høring – Forslag til endring av konsesjonslov, jordlov og odelslov, m.v.

1. Bakgrunn

Stortingets næringskomité (Næringskomitéen) behandlet 16. februar 2016 regjeringens forslag om å oppheve konsesjonslovens priskontroll og (i praksis) forslaget om å oppheve hele loven. Under behandlingen ble det klart at det ikke er flertall for nevnte forslag, men at nærmere bestemte endringer skulle utredes.

Landbruks- og matdepartementet sendte på denne bakgrunn ut nytt høringsnotat den 27. juni 2016, med en lang rekke forslag til endringer av eiendomsregelverket i landbruket.

2. Prinsipalt standpunkt – effekten av forslagene bør utredes nærmere

Det er en stor mangel ved høringsnotatet at det ikke er presentert en analyse av hvilke resultater som kan forventes som følge av endringene, særlig med tanke på eierstruktur, driftsøkonomi, rekruttering, optimal ressursutnyttelse i inn- og utmark, matvaresikkerhet, trafikk og forurensning, nærings- og distriktsutvikling, samt bosetting. Forslaget gir ikke et betryggende vurderingsgrunnlag for så dramatiske endringer av regelverket som det er foreslått.

Det forhold at konsekvensanalyser mangler gir dessverre et fortsatt inntrykk av at regjeringen er mer opptatt av avregulering fordi dette er nedfelt i regjeringsplattformen, enn å fremme endringsforslag som med rimelig sannsynlighetsovervekt vil kunne bidra til å innrette eiendomsregelverket mer effektivt mot Stortingets mål for jord- og skogbruket.

Generelt ser det ut til å ha festet seg en feilaktig oppfatning om at «modernisering» av eiendomsregelverket vil være gunstig for landbruket og bygdene, selv om man ikke har mer å vise til enn antakelser. Oppfatningen om at det er behov for avregulering er særlig bemerkelsesverdig sett i lys av at et stort flertall av landbrukets egne næringsutøvere, i en rekke undersøkelser har fremholdt at jordloven, konsesjonsloven og odelsloven er svært

Bondelagets Servicekontor AS

Postadresse: Postboks 9354 Grønland 0135 OSLO	Besøksadresse: Landbrukets Hus, Schweigaardsgate 34 C 0191 OSLO	Telefon: 22 05 45 00	E-postadresse: bondelaget@bondelaget.no
Norges Bondelag Bondelagets Servicekontor AS	Org.nr.: 939678670 Org.nr.: 985063001 MVA	Bankkonto: 8101.05.12891 Bankkonto:: 8101.05. 91392	Internett: www.bondelaget.no

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

viktig for fortsatt aktivt familiebasert landbruk, og levende bygder. Det samme svaret har Norges Bondelag fått hver gang spørsmålet om avregulering har vært sendt på intern høring i organisasjonen. Dertil fremholdt over 90 % av de 272 kommunene som innga svar til spørsmålet om å oppheve loven, at avvikling ville være negativt for norsk landbruk. Resten var i hovedsak urbane kommuner der landbruket spiller en underordnet rolle.

Høringen etter forslaget om oppheving av konsesjonsloven viser videre at avregulering i hovedsak støttes av de største og mest kapitalsterke grunneierne og investorer. Sett fra disses ståsted ville det blant annet være en fordel om hindre for akkumulering av store eiendommer ble fjernet, selv om dette går på bekostning av tilleggsjord og tilleggsskog til «vanlige» selveiende bønder. En slik deregulering vil også legge til rette for stigende eiendomspriser. Dette ser vi i alle land som har lempet på reguleringene av landbrukseiendom, herunder Sverige og Danmark. Andre aktører som opplever konsesjonsloven som et hinder for egne interesser er særlig eiere av mindre ubebodde landbrukseiendommer som ønsker å beholde disse til ferie- og rekreasjonsformål. Felles for disse er kryssende interesser med familielandbruket.

I lys av at det forslaget som nå er fremmet av Landbruks- og matdepartementet ligger meget tett opp til en fullstendig avregulering, synes det store flertall av næringens og distriktenes egne stemmer ikke å være tillagt nevneverdig vekt i lovprosessen.

Norges Bondelag har ved flere anledninger, senest i høringssvaret til forslaget om å oppheve konsesjonsloven, understreket at vi er:

«... åpen for endringer i eiendomsregelverket som vil bidra til å nå de mål for landbruket som Stortinget har satt. Det er imidlertid en ufravikelig forutsetning at det foreligger en rimelig sannsynlighetsovervekt for at endringene vil legge til rette for en bedre måloppnåelse enn det som er situasjonen i dag».

Norges Bondelag kjenner ikke til at det er innhentet eller utarbeidet noen analyse av hvilke effekter de foreslåtte endringene vil medføre for landbruket. Basert på tidligere erfaringer og resultatene i andre land, for eksempel Sveits og Sverige, er det imidlertid all grunn til å anta at konsekvensene for det norske landbruket generelt og familielandbruket spesielt, over tid vil bli meget betydelige. Norges Bondelag mener etter dette at lovforslagene er for dårlig utredet og slutter seg til Regelrådets vurdering.

Norges Bondelag viser til Regelrådets uttalelse i saken og ber Landbruks- og matdepartementet om å trekke høringsbrevet og deretter presentere et nytt høringsbrev som inneholder en analyse av effekten av de foreslåtte endringene. Dette er særlig nødvendig på bakgrunn av at en del av endringene legger til rette for svært omfattende endringer av norsk landbruk.

3. Subsidiært – merknader til de enkelte forslag

3.1 Innledning

For det tilfelle at Landbruks- og matdepartementet likevel ikke følger Regelrådets uttalelse og næringens krav om en analyse av sannsynlige effekter av de omfattende lovforslagene, finner Norges Bondelag det nødvendig å komme med merknader til de enkelte lovforslag.

Det nevnes allerede innledningsvis at enkelte av forslagene åpner døren på vidt gap for effektiv omgåelse av konsesjonsloven. Gjenstående virkemidler vil være så uthullet at de i realiteten blir verdiløse. I tillegg vil jordloven være så strippet for virkemidler at den ikke lenger vil være egnet til å styre arealbruken etter formålet.

Vi vil i det følgende gi særskilte merknader til de sentrale elementene i lovforslaget.

3.2 Meldeplikten etter forpaktingsloven

Forpaktingslovens bestemmelse om meldeplikt er foreslått flyttet til jordloven. Forslaget synes å være uten praktisk betydning.

Norges Bondelag har ikke merknader til forslaget om at forpaktingslovens bestemmelse om meldeplikt flyttes til jordloven.

3.3 Jordloven

3.3.1 Jordloven § 8

3.3.1.1 – Driveplikten knyttes til eieren

Det er i lovforslaget presisert at grunneieren selv plikter å besørge at jordbruksarealet på eiendommen drives gjennom hele eiertiden. Dertil foreslås presisert at grunneieren selv står ansvarlig for at kommunen mottar skriftlig leiekontrakt.

Norges Bondelag er enig i at grunneieren selv skal være ansvarlig for at driveplikten overholdes i hele eiertiden. Norges Bondelag er videre enig i at grunneieren selv må besørge oversendelse av skriftlig jordleieavtale til kommunen.

3.3.1.2 – Fjerning av kravet om at avtalen skal gi driftsmessig gode løsninger

Norges Bondelag anser dette forslaget som svært problematisk.

Avvikling av kravet om driftsmessig gode løsninger legger til rette for urasjonell drift, økte transportkostnader på et økt antall bruk, økt forurensning, økte jordleiepriser som følge av økt konkurranse om ledige arealer i aktive landbruksområder og økte utfordringer med hensyn til trafiksikkerhet.

I kombinasjon med de forslag som er omtalt nedenfor under punktene 3.4.2.1 og 2.4.2.2, vil en slik endring over tid føre til en kortsiktig og uheldig driftsstruktur der man får alles

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

kamp mot alle. I tillegg legges det til rette for at kapitalsterke investorer og aksjeselskaper gjennomfører store oppkjøp av jordbruksareal uten konsesjonsbehandling.

Norges Bondelag mener at leiejord så langt mulig bør disponeres av aktive gårdsbruk som ligger godt til rette for å drive jorden på en rasjonell, økonomisk, trafikksikkerhetsmessig og miljømessig god måte. Den beste måten å sikre dette på er å videreføre jordlovens regel om at jordleieavtalen skal gi en driftsmessig god løsning.

Det bemerkes ellers at forslaget synes underlig i en tid hvor regjeringen har satt særlig fokus på å redusere klimagassutslippene fra landbruks- og transportsektoren.

Norges Bondelag går imot fjerning av kravet om at leieavtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.

3.3.1.3 – Fjerning av kravet om at leiejord skal være tillegg til annen landbrukseiendom

Forslaget åpner for at hvem som helst kan leie jordbruksareal uten andre begrensninger enn at det skal drives jordbruk på eiendommen.

Det er mulig at en del av tanken bak forslaget er at ungdom uten egen eiendom i familien kan starte gårdsdrift på en eiendom som de senere får kjøpe. Det er dog ikke nødvendig å endre loven for å oppnå dette. Etter dagens regelverk er det ikke bare mulig å forpakte en eiendom, men også relativt vanlig. En stor andel av ungdom som vurderer å overta en eiendom nytter denne muligheten for å prøve seg i landbruksnæringen før gården erverves, enten ved generasjonsskifte eller utenfor familien. Det nevnes i den forbindelse at ca. 1/6 av all jordleie i Norge i 2013, var forpaktningssavtaler (tall fra SSB).

Realiteten er at en så kraftig uthuling av regelverket som nå er foreslått, vil gjøre det enda vanskeligere for ungdom å skaffe seg en egen gård. Dette har sammenheng med at både leiejordsprisene (herunder forpaktningssavgiften) og eiendomsprisene må forventes å stige kraftig ved en avregulering som foreslått. Det tilsvarende har skjedd i Sverige etter avreguleringen på 1990-tallet. Ifølge LRF Konsult er det i dag slik at det er nærmest umulig for ungdom som vil inn i næringen å få kjøpt en landbrukseiendom, med mindre det allerede er en eiendom i familien.

En annen side ved fjerning kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, er at dette legger til rette for store driftsselskaper som utelukkende baserer seg på jordleie. Slik utvikling ser vi allerede i en rekke land, for eksempel Tyskland, Frankrike og Belgia, der et aksjeselskap leier mange eiendommer som drives med store maskiner. Selskapene har god betalingsevne grunnet små kapitalkostnader (fordi de ikke eier eiendom) og stordriftsfordeler, noe som gjør dem i stand til å sikre seg den beste leiejorden på bekostning av familiebrukene.

Erfaringer fra land med store driftsselskaper er videre at kortsiktig fortjeneste er viktigere enn langsiktig ressursforvaltning. Utfordringene med slik drift kommer til syne på flere plan. Blant annet forringes jordens produksjonsevne ved at store maskiner over tid ødelegger jordstrukturen og derved jordens fremtidige produksjonsevne. Slike resultater ser vi

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

allerede i deler av Midtvesten i USA. Fuktig klima forsterker denne tendensen ytterligere, fordi belastningen på jorden øker. I tillegg viser erfaringene internasjonalt at selskaper med avkastningskrav fra investorene bruker mer medisiner i dyrehold og sprøytemidler i jordbruket, enn det familiejordbruket gjør (se for eksempel rapporten «*A Viable Food Future*», Utviklingsfondet 2010).

På sikt vil slike selskaper i jordbruket bidra til økt press på den norske landbruksmodellen og derved enda lavere marginer for de små og mellomstore brukene.

Norges Bondelag går imot fjerning av jordlovens krav om at jordbruksareal må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

3.3.1.4 – Fjerning av kravet om at leieavtalen må være av minst ti års varighet

Norges Bondelag fremholder sterkt at tiårige jordleieavtaler på svært mange gårdsbruk er nødvendig for en langsiktig innretning av produksjonen, særlig etter at det er investert i ny driftsbygning og øvrig driftsapparat. Det er sannsynlig at en avvikling av dette kravet vil føre til redusert kjøttproduksjon, særlig i områder av landet med høy jordleieandel.

Norges Bondelag er klar over at grøntprodusenter og noen økologiske produksjoner, har behov for hyppige(re) vekstskifter. Disse behovene kan imidlertid ivaretas på en fullgod måte ved presiseringer i rundskriv eller forskrifter.

Norges Bondelag går imot fjerning av jordlovens krav om at leieavtalen må være av minst ti års varighet.

3.3.1.5 – Fjerning av adgangen til å inngå avtale om jordleie når pålegg ikke etterkommes

I dag kan kommunen leie bort jord på vegne av grunneieren når denne ikke oppfyller kravene som stilles til et jordleieforhold. Bestemmelsen er foreslått fjernet, slik at kommunen sitter igjen med en adgang til å ilegge tvangsmulkt. I alminnelighet er bortleie av jord mot en grunneiers vilje trolig noe de fleste kommuner kvier seg for å gjøre. Adgangen til å ilegge tvangsmulkt synes også som et mer effektivt virkemiddel. Forslaget synes derfor hensiktsmessig.

Norges Bondelag har ikke innvendinger mot at hjemmelen for inngåelse av avtaler om bortleie av jord når pålegg ikke etterleveres, oppheves.

3.3.2 Jordloven § 12a

3.3.2.1 – Unntak fra jordloven § 12 ved fradeling av ubebygde tomt inntil to dekar

Norges Bondelag vil bemerke at det er positivt at forslaget respekterer jordvern hensynet.

Utfordringen viser imidlertid en økende tendens til konflikt mellom aktivt landbruk, særlig jordbruksdrift, og nærliggende bolig- og hytteeiere. Slike konflikter er som regel knyttet til støv, støy, lukt og insekter som skriver seg fra landbruksvirksomheten, særlig intensivt

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

husdyrhold og maskinkjøring på kvelds- og nattetid. Norges Bondelag har kjennskap til at flere bønder har slått fra seg planer om å utvide driften og bygge større driftsbygning på grunn av kraftig motbør fra naboer. Vi kjenner også til at denne type nabokonflikter stadig oftere oppstår i tradisjonelle kjerneområder for jordbruksproduksjon og husdyrhold.

Dersom det legges til rette for enklere fradeling av bolig- og hyttetomter, vil det være det aktive jordbruket som må betale prisen for dette. I tillegg vil forslaget gjøre det vanskeligere å leve opp til Stortingets og Regjeringens mål om større og mer rasjonelle driftsenheter.

Norges Bondelag går imot forslaget om at bolig-, fritids- og nausttomter inntil to dekar, skal være unntatt fra søknad etter jordloven § 12.

3.3.2.2 – Unntak fra jordloven § 12 ved tilleggsjordsalg til tilgrensende nabo

Det er i høringsnotatet foreslått at fradeling av tun med bolighus inntil fem dekar kan skje uten delingssamtykke når eiendommen i sin helhet selges som tilleggsjord eller -skog til eier av en tilgrensende eiendom. Det er etter forslaget tilstrekkelig med et grensepunkt.

Forslaget er knyttet til høringsnotatets forslag til nytt punkt 6 i konsesjonsloven § 5, og det vises derfor til omtalen av forslaget under punkt 3.4.2.1 nedenfor.

Norges Bondelag går sterkt i mot forslaget om å unnta fradeling av tunet fra jordloven § 12 når eiendommen selges som tilleggsjord til tilgrensende eiendom.

Innenfor de rammer som er presentert nedenfor under punkt 3.4.2.1, fremmer Norges Bondelag likevel et alternativt forslag til lovendring. Det presiseres imidlertid at Norges Bondelag ikke under noen omstendigheter kan støtte det opprinnelige forslaget.

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

3.3.2.3 – Unntak fra jordloven § 12 ved salg til leietaker eller forpakter gjennom fem år

Det er i høringsnotatet foreslått at fradeling av tun med bolighus med inntil fem dekar kan skje uten delingssamtykke når eiendommen i sin helhet selges til en som har vært leietaker eller forpakter i fem år.

Forslaget er knyttet til høringsnotatets forslag til nytt punkt 7 i konsesjonsloven § 5, og det vises derfor til omtalen av forslaget under punkt 3.4.2.2 nedenfor.

Norges Bondelag går sterkt imot forslaget om søknadsfri fradeling av tun når eiendommen skal selges til leietaker eller forpakter.

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

3.3.3 Jordloven § 18

Forslaget legger opp til at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd etter forskrift eller andre ordninger skal være 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.

Begrunnelsen for forslaget er at landbruksmyndighetene skal slippe å gå til namsmannen for å få tvangsgrunnlag for utlegg i tilfeller hvor tilskuddsmottaker ikke tilbakebetaler frivillig. Kravet om at vedtaket skal være endelig, forutsettes å hindre misbruk. Forslaget gir også besparelser på tilskuddsmottakers side, fordi regningen for en tvangsinn drivelse til slutt vil ende hos ham eller henne.

Norges Bondelag vil fremholde at det av rettssikkerhetshensyn vil være hensiktsmessig at adgangen til inndrivelse stanses når tilskuddsmottakeren ønsker å forfølge saken etter at vedtaket er endelig, for eksempel ved bruk av domstolene eller ved klage til Sivilombudsmannen. Norges Bondelag legger dette forbeholdet som en premiss for støtten til forslaget.

Under forutsetning av at det inntas en presisering om at tvangsinn drivelsen skal stanses når parten varsler at vedkommende vil bringe saken inn for Sivilombudsmannen eller domstolene, har Norges Bondelag ikke innvendinger mot at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd skal være tvangsgrunnlag for utlegg.

3.4 Konesjonsloven

3.4.1 Konesjonsloven § 4

3.4.1.1 Konesjonsfrihet ved erverv av naust

Forslaget er en oppfølging av tomteunntaket som er omtalt i punkt 3.3.2.1 foran, slik at ordet «naust» tilføyes. Som det fremgår av drøftelsen under punkt 3.3.2.1, kan Norges Bondelag ikke støtte forslaget på grunn av tendensen til økte konflikter med landbruket.

Norges Bondelag går i mot forslaget om å tilføye tomt til naust i konesjonsloven § 4.

3.4.1.2 Økning av arealgrensen for konesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom

Departementets (og Stortingets) hovedbegrunnelse for å endre konesjongsrensen er 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 konesjonsloven bør legges ytterligere til rette for økt omsetning av tilleggsjord- og skog».

Forslaget går ut på at arealgrensen for konesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom økes fra 25 til 35 dekar full- eller overflatedyrket jord. Vedtas forslaget reduseres antallet konesjonspliktige eiendommer med 3 % fra 129 500 til 125 700. Antall eiendommer med boplikt reduseres imidlertid med hele 15 % fra 83 100 til 70 600.

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

Økningen av arealgrensen vil gi en liten økning i antallet konsesjonsfrie eiendommer, men en atskillig mer betydningsfull økning i antallet eiendommer uten boplikt. Det fremstår derfor som at effekten av den foreslåtte arealendringen er liten sett i forhold til den pris som betales i form av det relativt høye antallet eiendommer som blir uten boplikt.

Erfaringer fra tidligere økning av arealkravene til odlingsjord og konsesjon viser også at mange eiendommer som er bosatt og i selvstendig drift, på sikt blir fraflyttet ved økning i arealgrensen. Disse tendensene er sterkest i områder med bosettingsutfordringer fra før. I sentrale områder blir eiendommene ikke fraflyttet, men prisene øker og bidrar til at det blir vanskeligere å skaffe tilleggsjord for naboer som fortsatt har aktiv landbruksdrift.

En ytterligere økning av arealgrensen vil også gjøre det vanskeligere å kjøpe tilleggsjord i områder der jordbruket allerede sliter mest; Nord-Norge, Vestlandet uten Rogaland og Agder. Dette har sammenheng med at prisene vil øke som følge av flere eiendommer blir konsesjonsfri og uten boplikt, og at eiere av landbrukseiendom ikke lenger er nødt til å velge mellom salg eller tilflytting. Dersom utleie av dyrket jord viser seg umulig på grunn av økt fraflytting og nedleggelse av bruk, vil dyrket mark gro igjen. I henhold til tall fra Landbruksdirektoratets rapport nr. 27/2015 har således 9,1 % av den fulldyrkede jorden som var i drift i 1999, gått ut av drift i løpet av perioden frem til 2014, på den måten at det ikke lenger søkes arealtilskudd. Det er grunn til å tro at denne andelen vil øke ved en heving av arealgrensen for konsesjonsplikt og odelsrett.

Norges Bondelag går mot forslaget om å øke arealgrensen for konsesjonsfri eiendom til 35 dekar full- og overflatedyrket jord. Det er ikke sannsynliggjort noen nevneverdig rasjonaliseringseffekt ved en slik økning. Derimot er det liten tvil om at økningen legger til rette for at et relativt høyt antall eiendommer kan fraflyttes og en sannsynlig effekt av dette er at omfanget av jordbruksareal som går ut av drift vil øke i de deler av landet som preges av relativt små bruk.

3.4.2 Konsesjonsloven § 5 – Konsesjonsfritt erverv av tilleggsjord og leiejord/forpaktning

3.4.2.1 – Konsesjonsfritt erverv av tilleggsjord når eiendommen har felles grensepunkt

Forslaget åpner for svært urasjonelle kjøp av tilleggsjord. For eksempel vil det være tilstrekkelig med et felles grensepunkt på fjellet, der to eiendommer møtes fra hvert sitt dalføre eller fjordarm. Relativt mange norske eiendommer har felles grensepunkt med annen eiendom på en slik måte, mens det kan være flere mil mellom jordbruksarealene på brukene.

Norges Bondelag anser det som helt vitalt for norsk landbruk at virkemidlene i jordloven og konsesjonsloven innrettes slik at evnen til å styre etter formålet ikke uthules. Et av de viktigste målene med regelverket er å oppnå mest mulig rasjonelle driftsenheter. Skulle forslaget om konsesjonsfritt erverv av tilleggsjord bli vedtatt, ville det medføre en kraftig svekkelse av muligheten til å nå målet om rasjonelle og effektive driftsenheter. I stedet ville det åpnes for motsatt utvikling, slik som beskrevet foran under punkt 3.3.1.2.

Det er heller ikke nødvendig med slik endring som forslaget legger opp til. Tilleggsjordkjøp som gir rasjonelle og gode driftsmessige løsninger vil alltid oppnå konsesjon. Det er etter

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

Norges Bondelags syn langt viktigere å forebygge en uheldig og kostnadsdrivende bruksstruktur, enn at erververe av tilleggsjord skal slippe å søke konsesjon. En åpning for annet enn de helt åpenbare bruksrasjonaliseringer på dette punktet, vil etter Norges Bondelags syn være skadelig for landbruket i et langsiktig perspektiv.

Forslaget har knyttet til forslaget om unntak fra jordlovens § 12 ved erverv av tilleggsjord, når eiendommene har felles grense.

Norges Bondelag går sterkt i mot høringsnotatets forslag om konsesjonsfritt erverv når eiendommen selges som tilleggsjord til tilgrensende eiendom.

Norges Bondelag vil likevel åpne for et langt mer begrenset unntak fra konsesjonsloven som balanserer de ovennevnte utfordringene. Konsesjonsfritt salg av tilleggsjord bør begrenses til tilfeller hvor det både er en opplagt rasjonaliseringsgevinst og der behovet for tilleggsjord til bærebjelken i norsk landbruk, familiejordbruket, står i sentrum.

Alternativet legger opp til konsesjonsfritt salg av eiendommen til nabo med aktiv landbruksdrift, forutsatt at kjøpers og selgers eiendommer har felles grense i full- eller overflatedyrket jord. Med det utgangspunkt at konsesjonsfriheten skal gjelde nødvendig tilleggsjord til et familiebruk og ikke legge til rette for store oppkjøp i strid med konsesjonsloven, er det avgjørende viktig at unntaket fra konsesjonsplikten opphører når eiendommen har nådd en viss størrelse.

Unntak fra konsesjonsplikten ved salg til tilgrensende eiendommer vil stimulere naboer til slike salg i større grad enn det som er vanlig i dag. I tillegg vil markedet ved slike salg være begrenset til nabobruk i aktiv drift, noe som er viktig for å forebygge høy gjeldsgrad som følge av jordpriser som overstiger avkastningsevnen.

Aktiv landbruksdrift vil som regel gi seg selv, for eksempel ved at kommunen bekrefter at kjøperen mottar produksjonstilskudd.

Det må være en absolutt forutsetning for kjøp av tilleggsjord at erververen eier en konsesjonspliktig landbrukseiendom fra før, som uten leiejord gir grunnlag for produksjonstilskudd.

I andre tilfeller enn de som er innrammet foran, er kjøperen henvist til å søke konsesjon. Som nevnt, vil dette være uproblematisk når kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning ut fra de lokale driftsforhold og topografi.

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

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

3.4.2.2 – Konesjonsfritt erverv av eiendom som har vært leid/forpaktet i minst 5 år

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

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

Norges Bondelag går sterkt imot forslaget konsesjonsfritt erverv av eiendom som er leid eller forpaktet av kjøper i minst 5 år. Bestemmelsen er i realiteten en avvikling av konsesjonsloven.

3.4.2.3 Økning av arealgrensen for lovbestemt boplikt

Forslaget legger opp til økning av arealgrensen for lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det vises til vurdering og forslag under punkt 3.4.1.2 foran.

Norges Bondelag går i mot forslaget om å øke arealgrensen for lovbestemt boplikt til 35 dekar full- og overflatedyrket jord. Det er ikke sannsynliggjort noen nevneverdig rasjonaliseringseffekt ved en slik økning. Derimot er det liten tvil om at økningen legger til rette for at et relativt høyt antall eiendommer kan fraflyttes og en sannsynlig effekt av dette er at omfanget av jordbruksareal som går ut av drift vil øke i de deler av landet som preges av relativt små bruk.

3.4.3 Konesjonsloven § 9 og forslag til ny § 9a

3.4.3.1 – Spørsmålet om avvikling av priskontrollen på rene skogeiendommer

Det er innlysende at gjennomføring av forslaget vil føre til at prisen på skogeiendommer stiger. Dette synes også å være en del av hensikten, ettersom forslaget i motsatt fall ville være unødvendig og lite treffende. Sverige har tilsvarende erfaring etter avregulering.

I høringsvaret til forslaget om å oppheve konsesjonsloven, viste Norges Bondelag til at:

«Til tross for nedleggelsene [i landbruket] har Sverige opplevd en kraftig prisstigning på skogeiendommer siden slutten av 1990-tallet. Gjennomsnittlig pris for et dekar produksjonsskog i Sverige i 2012, var kr. 5 629,5. Høyest var dekarprisen i Götaland, med kr. 8 417,9. I følge skogfagsiden www.kunskapdirekt.se, avspeiler ikke eiendomsprisen bare «... värdet på den växande skogen. Läget i landet, om det finns bostad på fastigheten,

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

möjligheter til jakt och fiske, och mycket annat har gjort att skogsmarkpriserna har hissats upp till nivåer som ofta överstiger värdet av virkesproduktionen»».

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

Denne utviklingen vil i seg selv gi et ytterligere incitament til å la innmarken gro igjen, eventuelt søke om fradeling av innmarken og deretter selge denne til nabobruk. Jordloven åpner i dag for slik fradeling og landbrukskontorene vil (og bør) i stor grad være positive til muligheten for at aktive brukere får kjøpe nødvendig tilleggsjord. Slike underliggende motiver hos grunneierne har vi i enkelttilfeller sett allerede i dag, dels der man har latt innmarken gro igjen for å hindre at slektinger løser eiendommen på odell ved salg, dels for lettere å kunne utvikle eiendommen til tomteareal.

Svært mange landbrukseiendommer i Norge har «gårdsskog», selv om hovedinntekten kommer fra jordbruket. Gårdsskogen har i alle tider vært, og utgjør fortsatt, en viktig ressurs på slike eiendommer. Det gjelder blant annet med hensyn til beite, uttak av ved og tømmer til eget bruk, jakt, samt uttak av grus og andre mineraler og biomasse som torv. En utvikling mot at gårdsskogene i alle fall i deler av landet nyttes til andre formål enn landbruk, vil tappe næringen for verdifulle ressurser som bidrar til å opprettholde arbeidsplasser over store deler av landet.

I tillegg ser vi allerede i dag at eiere av utmarksressurser uten tilknytning til landbruket, har liten forståelse for landbrukets behov og etablerte tradisjoner i skog og utmark. Dette er også en kilde til konflikter mellom landbruksdrift og eiere av landbrukseiendommer som har andre formål med eierskapet. Dette gir seg særlig utslag i utfordrende beitebruk, selv der husdyreieren har en uomtvistelig rett til å la dyrene beite. Med økende rovdyrbestand og derav økt behov for å la dyrene beite nær gården, er slike konflikter en betydelig tilleggsbelastning for husdyreierne.

På denne bakgrunn vil Norges Bondelag gå imot avvikling av priskontrollen på det som i høringsnotatet er kalt «rene skogeiendommer».

Norges Bondelag går sterkt i mot forslaget om å ta priskontrollbestemmelsen ut av konsesjonsloven § 9. Forslaget ville medføre at priskontrollen på «rene skogeiendommer» oppheves.

3.4.3.2 – Priskontrollen på ubebygde eiendommer

I forslaget til ny § 9a har departementet bedt om tilbakemelding på om ubebygde eiendommer med jordbruksareal skal underkastes priskontroll i sin helhet, selv om

Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

eiendommen ikke har 35 dekar full- og overflatedyrket jord. Alternativet er at slike eiendommer skal være konsesjonsfri inntil 35 dekar full- og overflatedyrket jord.

Norges Bondelag er som nevnt foran under punkt 3.4.3.1 imot at priskontrollen tas ut av konsesjonsloven § 9. en følge av dette er at forslaget til ny § 9a i konsesjonsloven er unødvendig. Til tross for dette finner Norges Bondelag det nødvendig å knytte en subsidiær merknad til de to alternativer som høringsforslaget oppstiller.

Mellom disse alternativene vil Norges Bondelag støtte det som viderefører priskontroll på all ubebygd eiendom med jordbruksareal. Det vises til at slike arealer er særlig viktig i områder av landet med mindre bruk, der jordleieandelen også er høyest. En forutsetning for at disse eiendommen skal kunne øke arealene, er at tilgjengelige ressurser kan erverves til en pris som kan forsvares med grunnlag i landbruksdriften.

Norges Bondelag går prinsipalt i mot forslaget om å ta priskontrollbestemmelsen ut av konsesjonsloven § 9. Subsidiært støtter Norges Bondelag alternativ 1 under forslaget til ny § 9a, slik at ubebygde landbrukseiendommer med jordbruksareal alltid skal være konsesjonspliktig og underlagt priskontroll.

3.5 Odelsloven § 2 – økning av arealgrensen for odlingsjord

Innledningsvis vises det til vurderingen foran under punkt 3.4.1.2 som gjelder tilsvarende under dette punktet.

Arealgrensen for odlingsjord er foreslått økt fra 25 til 35 dekar full- og overflatedyrka jord. I følge høringsnotatet innebærer endringen en reduksjon av dagens antall odelseiendommer på 15 %, fra 91 500 til 77 600. Færre eiendommer kan odles. Gitt at vi har 185 732 landbrukseiendommer i Norge (SSB) vil andelen odelsfri eiendommer øke fra 50,7 % til 58,2 %. Andelen odelsfri eiendommer tilsvarer videre andelen eiendommer uten boplikt. Enkelte fylker vil rammes hardere enn andre ved den foreslåtte endringen. I Finnmark, Troms Hordaland, Nordland og Vest-Agder, vil 70 – 80 % av eiendommene være uten odelsrett dersom endringen gjennomføres. For de samme fylker er andelen eiendommer utenfor odelsinstituttet i dag 60 – 70 %.

Landbruks- og matdepartementet har helt summarisk vurdert forholdet til odelsrettens grunnlovsværn og konkludert med at:

«... endringene som Stortinget nå har foreslått er av begrenset betydning for odelsinstituttet som sådan.».

Denne summariske vurderingen synes lite betryggende. Det vises særlig til professor Thor Falkangers vurdering av grunnlovsværnet i forbindelse med siste endring av odelsloven (2013). Falkanger konkluderte den gang med at man:

«... med fjerning av oldebarn og nevøer/nieser – er kommet betenkelig nær hva Lovavdelingen kaller «ein hard kjerne av odelsinstituttet» ...».

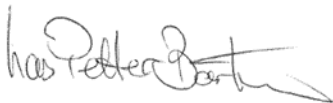
Vår dato
08.09.2016

Vår referanse
14/01096-80

Det er et relevant spørsmål om også den store andel landbrukseiendommer som nå vil falle utenfor odelsinstituttet i enkelte fylker bryter mot «en hard kjerne». Dette er en problemstilling som burde ha vært vurdert i høringsnotatet og det fremstår som en mangel at det ikke er gjort.

Norges Bondelag går mot forslaget om å øke arealgrensen for konsesjonsfri eiendom til 35 dekar full- og overflatedyrket jord. Det er ikke sannsynliggjort noen nevneverdig rasjonaliseringseffekt ved en slik økning. Derimot er det liten tvil om at økningen legger til rette for at et relativt høyt antall eiendommer kan fraflyttes og en sannsynlig effekt av dette er at omfanget av jordbruksareal som går ut av drift vil øke i de deler av landet som preges av relativt små bruk.

Med vennlig hilsen



Lars Petter Bartnes



Per Skorge