

52/16

16/825

**HØRINGSUTTALELSE - HØRING PÅ ENDRINGERSFORSLAG I
KONSESJONSLOV, JORDLOV OG ODELSLOV**

Beiarn kommune 16.09.2016

Monika Sande
ordfører



Beiarn kommune
8110 MOLDJORD

HØRINGSUTTALELSE - HØRING PÅ ENDRINGERSFORSLAG I KONSESJONSLOV, JORDLOV OG ODELSLOV

Saksbehandler: Edvard Emblem Lund
Arkivsaksnr.: 16/825

Arkiv: V60

Saksnr.: Utvalg
52/16 Beiarn Kommunestyre

Møtedato
21.09.2016

Rådmannens innstilling:

Beiarn kommune har følgende høringsuttalelse til endringsforslagene i Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), Lov om jord (jordloven) og Lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven).

Høringsuttalelsene som her blir presentert begrunnes mer utfyllende i kommunens saksutredningen som følger høringsuttalelsen som vedlegg.

1. Arealgrense for konsesjon og odel

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslagene om heving av arealgrenser for konsesjonsplikt, lovbestemt boplikt og odlingsjord.

Høringsuttalelsen begrunnes med at endringene som foreslått vil innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt.

2. Priskontroll etter konsesjonsloven

A.

Beiarn kommune støtter endringsforslaget om å innføre en hjemmel for fastsetting av beløpsgrense ved priskontroll.

B.

Beiarn kommune støtter endringsforslaget om at priskontroll på rene skogeiendommer oppheves.

C.

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget om at priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa full- og overflatedyrka jord.

D.

Beiarn kommune støtter lovforslag alternativ nr. 2 der priskontroll på ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun når eiendommen har mer enn 35 daa full- og overflatedyrka jord.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Beiarn kommune støtter forslag til endring dersom ordlyden utformes slik at bare aktive brukere, (der eier selv driver landbrukseiendommen sin) kan benytte seg av bestemmelsene om unntak fra søknadplikten fra deling- og konsesjonsbehandling for erverv av landbrukseiendom som tilleggsjord.

4. Fradeling av tomter

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget om unntak fra søknadplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter, ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

5. Driveplikt

A.

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget om opphevelse av lovbestemt minstekrav på 10 års varighet på leieavtaler på leie av tilleggsjord.

B.

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget om opphevelse av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.

C.

Beiarn kommune støtter endringsforslaget om lovbestemt plikt for eier til å sende kopi av leieavtalen på jord til kommunen.

D.

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget om å oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes av eier.

6. Bestemmelser om tilskudd

Beiarn kommune støtter forslaget om tilføyelse i jordloven § 18 om at enkeltvedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg.

Bakgrunn/

Landbruks- og matdepartementet har sendt endringer i landsbrukslovverket på høring. I høringsnotat datert 27.06.2016 foreslår landbruks- og matdepartementet omfattende endringer i følgende lover:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

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 tvangsfullbyrdelsesloven (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:

Anmodningsvedtak:

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

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 bebygd 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 skogbruksseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Bakrunn for lovforslagene som nå er sendt på høring er blant annet anmodningsvedtakene oppliste ovenfor. I tillegg ga Landbruks- og matdepartementet Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og

om det burde være større samsvar mellom eier og bruker, samt å utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen foreslår i rapporten Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon, Rapport nr. 27/2015 en rekke endringer i lovgivningen. Som en oppfølging av arbeidsgruppens utredning foreslår departementet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven.

Hovedbegrunnelsene for endringsforslagene er ønske om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte eier (bonde) av landbrukseiendom større råderett over egen eiendom.

Forslagene til endring i lovverkene innebærer at:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar full- og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar full- og overflatedyrka jord.
- Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Forslagene til endring og lovverkets tiltenkte ordlyd i nye/endrede bestemmelser ligger med som vedlegg til sakensutredningen.

Vurdering av forslagene.**1. Arealgrense 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. Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingjord 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.

Kommentarer:

Endringsforslagene innebærer heving av arealgrense for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar full- og overflatedyrka jord. Departementet foreslår å heve arealgrensen for odlingjord tilsvarende etter odelsloven § 2.

Konsekvenser av forslag til endringer:

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. En lovendring i tråd med Stortingets anmodningsvedtak og endringsforslag på høringen, vil innebære at flere eiendommer vil kunne omsettes i det frie markedet.

Beiarn kommune sliter som mange andre kommuner med fraflytting og nedleggelse av driftsenheter i jordbruket. Landbrukseiendommer som før ble drevet av eiere, har nå lagt ned driften. Eiendommen brukes som feriested og jorda blir bortleid til andre aktive bruk. Man ser en stadig økning i at mindre landbrukseiendommer blir tatt i bruk som hytter og feriehus. Endringsforslagene som departementet her foreslår med å heve arealgrensene vil for

Beiarn kommune mest sannsynlig være med på å stimulere til at «små» landbrukseiendommer blir brukt som fritidseiendommer.

En slik endring som nå foreslått vil dermed føre til en uønsket bruk av landbrukseiendommer i kommunen.

Det vises til at landbrukseiendommer blir drevet på best landbruksmessig måte med at bruker har fast bosted på eiendommen.

Administrasjonen har ikke eksakt statistikk på hvor mange eiendommer som den foreslåtte hevingen av arealgrensen vil påvirke, men kan med sikkerhet si at en god del eiendommer vil komme til å bli påvirket hvis endringsforslagene blir vedtatt.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget.

2. Priskontroll etter konsesjonsloven

- A. Beløpsgrensen fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven. Departementet gis fullmakt til å fastsette forskriften. Arealgrensene lovfestes.
- B. Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves.
- C. Priskontroll ved erverv av bebygde, kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- D. Priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer:
 - o Alternativ 1: Slik som i dag, dvs. at det foretas priskontroll på alle slike eiendommer.
 - o Alternativ 2: Priskontroll unnlates hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Kommentarer:

A.

Beiarn kommune stiller seg positiv til at beløpsgrensen for priskontroll ved erverv etter konsesjonsloven fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter endringsforslaget.

B.

Beiarn kommune stiller seg positiv til at rene skogeiendommer blir unntatt krav om priskontroll med erverv. Kommunen ser nødvendigheten i å forenkle og øke sammenslåing av skogeiendommer. Bakgrunnen for innstillingen er at man ser at dagens eiendomsstruktur og eiendomsstørrelse ikke er med på å fremme skogens potensial som næringsgrunnlag for den enkelte skogeier på relativt små eiendommer. Ved større enheter med skog vil

næringsgrunnlaget for den enkelte skogeier øke og dermed også interessen og viljen til å utvikle skogen som en del av landbruksnæringen på kombinerte landbrukseiendommer.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter endringsforslaget.

C.

Priskontroll ved erverv av bebygde, kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa full- og overflatedyrka jord.

Endringsforslaget vil føre til at mange eiendommer i Beiarn kommune vil bli unntatt fra priskontroll på grunnlag av arealgrense som departementet her foreslår. De fleste landbrukseiendommene i Beiarn kommune er kombinerte jord- og skogbrukseiendommer. De aktive brukene har ikke nødvendigvis store arealer med full- og overflatedyrka jord som inngår i eiendommen men, driver en god del som leiejord på andre landbrukseiendommer. Endringen som her foreslås vil kunne ha stor betydning for erverv av en del landbrukseiendommer i Beiarn kommune.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget.

D.

Beiarn kommune vurderer det ikke som hensiktsmessig å måtte foreta priskontroll på alle ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer som skal erverves. Beiarn kommune ser derimot grunnlag for å foreta priskontroll på kombinerte eiendommer over en fastsatt størrelse for å sikre en viss kontroll på prisutviklingen for slike eiendommer. Forslaget med en arealgrense på 35 dekar full- og overflatedyrka jord vil kunne tilfredsstille et slikt behov for oversikt.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter endringsforslag alternativ 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.

- Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven samt konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis:

- 1) eier kun deler fra ett tun, inkl. bolighus, på ikke mer enn fem dekar.
- 2) resten av eiendommen selges til en som erverver den som tilleggsareal til egen eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift.
- 3) den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal; har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
- 4) det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.

Departementet ber høringsinstansene om innspill til hvor arealgrensen for erververens eiendom bør legges. 5 og 25 daa er å oppfatte som et eksempel.

Det presiseres at det ikke kreves at eiendommene har felles grense hvis tilleggsjorda er leid i minst 5 år, og at leietiden gjelder fra kopi av leiekontrakten er sendt kommunen. Videre presiseres det at unntaket ikke gjelder hvis eiendommen ønskes overdratt til flere eiendommer. At kjøpers eiendom skal være i drift betyr her at driveplikten oppfylles etter jordlovens § 8, dvs. enten ved egen drift eller bortleie. Dermed kan også grunneiere som leier bort jorda og ikke bor på bruket komme i betraktning. Slike delingssaker må fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven der tunet ikke allerede er en egen matrikulert enhet mindre enn 5 daa. Det legges til grunn at det vil være nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger og kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendom. Kontroll av konsesjonsfrihet mener departementet kan utføres som i dag, i form av egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekreftes av kommunen.

Departementet foreslår å innføre en egenerklæring om unntak fra delingsbestemmelsen sammen med salgsavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom (inntil 5 daa tun). Departementet ber da om forslag til alternative kontrolløsninger.

Kommentarer:

Beiarn kommune sliter som andre kommuner med små og oppstykkede jordbrukseiendommer som har blitt delt og oppstykket gjennom tiden.

I jordloven heter det seg i formålsparagrafen følgende:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

I formålsparagrafen legges det hovedvekt på å fremme bosettingshensyn, arbeid og driftsmessig gode løsninger for bruken av arealressursene. Den oppstykkingen av landbruksarealer som vi ser i mange kommuner i dag er ikke med på å fremme driftsmessig gode løsninger i landbruket.

En slik endring som departementet forslår kan føre til at aktive drivere i jordbruket enklere kan erverve naboeiendommen som tilleggsjord.

Beiarn kommune er derimot skeptisk til at eiere av eiendommer kan erverve tilleggsjord bare dersom eiers eiendom er i «drift». Dette kan føre til at eiere av landbrukeiendommer som ikke driver selv, men som leier bort jordbruksarealet til aktive drivere av andre landbrukseiendommer kan erverve eiendommer som tilleggsjord til egen eiendom.

Slike erverv vil selvfølgelig kunne føre til sammenslåing av eiendommer som Beiarn

kommune ser på som positivt. Sammenslåing av tilgrensende eiendommer ses på som et positivt tiltak for å få økt ressursgrunnlag for landbruksdrift på en å samme eiendom.

Bestemmelsen kan derimot også virke mot sin hensikt ved at «rike» eiere som ikke driver jorda selv kan få erverve tilleggsjord fremfor en som driver aktivt jordbruk.

Dette ser Beiarn kommune på som en svakhet i endringsforslaget fra departementet.

Beiarn kommune har som mange andre kommuner behandlet saker angående erverv (kjøp) av tilleggsjord til eiendommer i aktiv drift (eier driver selv) som kurrante saker. Beiarn kommune har per dags dato har ikke gitt avslag i slike saker.

Beiarn kommune vurderer ikke at en slik endring vil virke forenklende for landbrukmyndigheten for å sikre den landbruksmessig beste løsningen for jordbruksarealene.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget.

Alternativ høringsuttalelse fra Beiarn kommune

Beiarn kommune støtter forslagene til endring dersom ordlyden utformes slik at bare aktive brukere, (der eier selv driver landbrukseiendommen sin) kan benytte seg av bestemmelsene om unntak fra søknadplikten fra deling- og konsesjonsbehandling for erverv av eiendommer som tilleggsjord.

4. Fradeling av tomter

Unntak fra søknadplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (full- og overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke om omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 for dyrka- og dyrkbare arealer, eller plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte eier (bonde) større råderett over egen eiendom.

Kommentarer:

Forslaget om unntak fra søknadplikten etter jordlovens bestemmelse om fradeling etter jordlovens § 12 er ment å virke forenkling og minske arbeidsmengden for forvaltningsmyndigheten. I tillegg for å sikre grunneiere større råderett over egen eiendom.

For å ha muligheten til å sikre en helhetlig, jordbruksmessig fornuftig forvaltning av arealene på landbrukseiendommer i kommunen ser Beiarn kommune det som en fordel at det er påkrevd behandling etter jordloven også på annet areal enn dyrka- og dyrkbar jord på landbrukseiendommer.

Et slikt unntak fra jordlovsbehandling som forslått kan føre til uheldig plassering av tomter og som kan vanskeliggjøre driften av landbrukseiendommen. Beiarn kommune mener derfor at det fortsatt vil være viktig med vurdering/behandling etter jordlovens bestemmelser § 12 om fradeling i slike saker.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget.

5. Driveplikt

- A. Opphevelse av kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år.
- B. Opphevelse av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.
- C. Eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.
- D. Oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Departementet innrømmer at 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. Det hevdes imidlertid at vilkåret er 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. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes.

Kommentarer:

A.

Beiarn kommune mener at nåværende krav til varighet på leieavtale på leiejord er heldig i form av at det medfører forutsigbarhet for eier (ansvarlig for driveplikten) og leier (driver). Kommunen er redd for at en endring som forslått i høringsforslaget vil føre til mindre forutsigbarhet for partene og vanskeligere og større arbeidsmengde med oppfølging av leieavtalene for forvaltningsmyndigheten (kommunen).

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget.

B.

Beiarn kommune ser det som hensiktsmessig at tilleggsjord fortsatt bare skal kunne leies av eiere av annen landbruksseiendom. Leiejordordningen som gjelder i dag mener Beiarn kommune fungerer hensiktsmessig og med god virkning for aktive drivere i jordbruket.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget

C.

Beiarn kommune mener plikten til å sende kopi av leieavtale til kommunen som et veldig nyttig verktøy for kommunen. Dette vil forenkle arbeidet med å sikre at alt av jord med driveplikt blir drevet med god oversikt over hva som blir bortleid.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter endringsforslaget.

D.

Forslaget om å oppheve kommunens myndighet til å inngå leieavtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes vil ha negativ virkning på små drivbare areal. Kommunen frykter at opphevelse av kommunens myndighet på dette punktet vil frata forvaltningsmyndigheten muligheten til å sikre drift på arealene som dette gjelder. Slik Beiarn kommune forstår lovforslaget vil det dermed være fritt fram for grunneier å la arealet gro igjen. En slik utvikling for arealene med vanskeligere tilgang vil føre til enda mer tap av jordbruksareal som ikke er ønskelig fra Beiarn kommune sin side.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter ikke endringsforslaget.

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.

Kommentarer:

Beiarn kommune vurderer at en slik endring som her er foreslått vil virke forenklende for forvaltningen og minske byråkratiet. Konsekvensen av forslaget vil være at kommunens vedtak vil være tvangsgrunnlag for utlegg og at staten ikke først trenger å fastslå betalingsplikten ved dom.

Forslag til høringsuttalelse fra Beiarn kommune:

Beiarn kommune støtter endringsforslaget.

Vedlegg:

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 forpaktning (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 oppfyllast 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 skrifteleg, 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 skrifteleg 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:

§ 18. *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. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter planog bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomeselskap

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 bebygd 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 bebygd 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.