**SR, 2014**

**REKRUTTERING, EIENDOMSSTRUKTUR OG PRODUKSJONSREGULERING
- Nærmere om regelverket for omsetning, utleie, omdisponering og drift av jordbrukseiendommer**

**Omsetning og prisutvikling for landbrukseiendommer**For en oversikt over pris- og omsetning av landbrukseiendommer, se ([Her](http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/regpubl/prop/2013-2014/Prop-124-L-201320141/3.html?id=763408))

 **Bruk og omdisponering av landbruksareal til andre formål**

Jordlovens § 8 påbyr alle eiere å sørge for å holde i hevd all dyrket mark som kan gi lønnsom drift (driveplikt). Hovedregelen er videre at dyrket eller dyrkbar jord ikke skal anvendes til andre formål enn jordbruksdrift (jordvern).

Dersom en eier ønsker å skille ut og selge (eller leie bort for mer enn 10 år) en del av en landbrukseiendom må tillatelse innhentes fra myndighetene (jordlovens §12) ([Her](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-05-12-23)). Tillatelse til omdisponering av jordbruksmark til andre formål må også innhentes fra myndighetene (Jordloven §9).

For at et areal skal kunne omdisponeres til spesifikke utbyggingsformål (bolig, næring etc.) må det videre foreligge godkjenning fra planmyndighetene (Se plan- og bygningsloven ([Her](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71)) og Om arealformål i reguleringsplan ([Her](http://www.regjeringen.no/nb/dep/kld/dok/veiledninger/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan/-12-5-arealformal-i-reguleringsplan.html?id=556811)))

Aktuelle saker

Jordvern - særskilte regler for omdisponering av dyrket mark, se IKEA-saken 2013 ([Her](http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2013/nov-13/vil-tilrettelegge-for-ikea-i-vestby-komm.html?id=746447))Nærmere om eiendomspriser ved ulik arealanvendelse:
DN 2013: Tomtegevinst og reguleringsplaner, Bærum ([Her](https://athene.umb.no/emner/pub/ECN260/Nyhet/DN_Tomtegevinst%20og%20reguleringsplaner_2013.pdf))
DN 2014: Tomtepriser for dyrket mark, Stavanger ([Her](https://athene.umb.no/emner/pub/ECN260/Nyhet/DN_tomtepris_stavanger_mai_14.pdf))

**Overføring av eierposisjonen I: Konsesjonsloven**Konsesjonsbestemmelser for naturressurser ble innført i årene før, under og etter Første verdenskrig. Formålet med lovgivningen var å hindre at naturressurser ble kjøpt opp av utlendinger og utenbygds folk (forretningsmenn). Hensikten var altså å hindre opphopning av eiendom på «fremmedes» hender. Formålet for Konsesjonsloven av 1974 (som inneholdt regler for prisregulering, bo- og driveplikt etc.) var å «oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet» og «å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling». Formålet har dels vært å hindre at utenbygdsboende blir eiere av jord- og skog, og dels å bidra til en overføring av landbrukseiendom til aktive bønder. Hvorvidt disse bestemmelser har bidratt i særlig grad til å realisere disse målene skal vi ikke ta opp her. Se ellers LD ([her](https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon)).

 **Følgende eiendomstransaksjoner krever nå konsesjon (tillatelse gitt av myndighetene): «**Eit vanleg tilhøve der ein må søkje konsesjon er når det står hus på eigedomen og denne er større enn 100 dekar totalt eller har meir enn 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. 1 dekar, eller 1 mål, er 1000 m2.**»**{Det enkelte kommunestyre kan dessuten innføre såkalt nullkonsesjonsgrense (med formål å hindre at boliger blir fritidseiendommer) (Oversikt fra LD [her](https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/regelverk/kommunale-forskrifter-etter-konsesjonsloven-7)).} **Ved behandling av konsesjonssøknader for landbrukseiendommer skal myndighetene særlig legge vekt på (§9):**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, |

|  |  |
| --- | --- |
| 2. | om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, |

|  |  |
| --- | --- |
| 3. | om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, |

|  |  |
| --- | --- |
| 4. | om erververen anses skikket til å drive eiendommen, |

|  |  |
| --- | --- |
| 5. | om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.» |

 **Nærmere om prisregulering - priskontrollen**-LMD om pris på landbrukseiendommer ved konsesjon (M-3/2002) ([Her](http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/rundskriv/2002/m-32002-priser-pa-landbrukseiendommer-ve.html?id=109014))
-Endret kalkulasjonsrentefot fra LMD (17/2 2010) ([Her](http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/prisrundskriv_180210.pdf))

-Forslag fra Solberg-regjeringen om oppheving av prisreguleringsbestemmelsene i konsesjonsloven («priskontrollen»): Prop. 124 L (2013-2014) ([Her](http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/regpubl/prop/2013-2014/Prop-124-L-201320141.html?id=763403))

 **Hovedregelen er imidlertid at overdragelser innen familien (fra foreldre, søsken, barn etc.) er konsesjonsfrie.** 60 % av de landbrukseiendommene som ble solgt i årene 2009-2012 ble overdratt til nær familie eller odelsberettiget som ikke trengte konsesjon. (Prop. 124 L 2013-2014, side 7).  **5-årig boplikt**Reglene om boplikt for landbrukseiendommer innebærer p.t. at den som overtar en bebygd eiendom (med 25 dekar dyrket mark og/eller 500 dekar produktiv skog), må bosette seg og bli boende på eiendommen i minimum 5 år. Myndighetene kan gi fritak eller utsettelse for denne plikten (konsesjonslovens § 5).

**Overføring av eierposisjonen II: Odels- og åsetesloven**

Odelsrett erverves på en landbrukseiendom når «fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.» (§2) og eiendommen har vært eid i 20 år av samme familie (samme eier eller evt. også ny eier som i rett nedstigende linje ætter fra den forrige eieren, §10). Gjeldende odelslov gir (dvs. fra 2014) barn- og barnebarn av siste eier en innløsningsrett (innen 6 måneder) dersom foreldre eller besteforeldre har solgt/overført eiendommen til en person som ikke har odelsrett eller evt. har dårligere odelsrett (for eksempel yngre søsken). Odelskretsen var tidligere svært omfattende, men ble først innsnevret i 1974 til kun å omfatte barn, barnebarn, søsken og nevøer/nieser av siste eier. Stortinget vedtok i 2013 å innskrenke odelskretsen ytterligere slik at «berre barn av eigar med odelsrett, og barnebarn av siste eigar med odelsrett, skal ha odelsrett.» Se stortingskomiteens innstilling ([Her](http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2012-2013/inns-201213-361/?lvl=0)). Ved bruk av innløsningsretten skal det utarbeides en odelstakst som fastsetter hvor mye innløser må betale for eiendommen: «Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eigedomen som er naturleg og pårekneleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eigedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål.» (§49
Myndighetene kan imidlertid vedta at en eiendom «frigjøres» fra odelsretten. Dersom f. eks. en nabo har kjøpt en eiendom med odelsrett som tilleggsjord, og noen vil bruke odelsretten de har til denne gården, kan kjøperen søke om odelsfrigjøring. Dersom myndighetene godkjenner søknaden vil odelsretten for denne eiendommen opphøre. Vedtak om odelsfrigjøring kan imidlertid ankes inn for domstolene som skal vurdere om det foreligger hjemmel i lovverket for frigjøring i det enkelte tilfellet.Åsetesretten gir den eldste livsarving rett til å overta en landbrukseiendom udelt og til en rimelig pris (åsetesfradrag). Opprinnelig ble begrepet «billig taxt» brukt. Gjeldende lov sier: «Åsetesarvingen har krav på at det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med eigedomen. Åsetestakst må ikkje setjast høgare enn verdien av eigedomen ved odelstakst, jf. § 49.» (§56).

**Nærmere om odels-, konsesjons- og jordlov som strukturpolitiske virkemidler - utskilling, deling og sammenslåing av eiendommer**

Åsetesbestemmelsene fra 1539 ga den eldste sønn (første)retten til å overta hele eiendommen udelt på skifte, mot at søsken ble kompensert for sine arvelodd med penger eller pant i eiendommen. Lovens formål var altså å hindre bruksdeling, men i mange strøk av landet fulgte arvinger lenge en annen praksis: Bruk ble ofte delt (på skifte) til tross for at den eldste sønn hadde rett til å overta det udelt. Jordloven av 1955 innførte imidlertid et generelt forbud mot oppdeling av landbrukseiendommer. Alle utskillinger fra landbrukseiendommer, for eksempel av tomter til utbyggingsformål, måtte godkjennes av myndighetene. Jordlovens generelle forbud mot deling av landbrukseiendommer (paragraf 12), ble modifisert i 2013. Vedkommende kommune har nå anledning til å godta søknader om deling av landbrukseiendommer dersom dette – etter kommunens vurdering - bidrar til «ein tenleg variert bruksstruktur.» Se stortingskomiteens innstilling ([Her](http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2012-2013/inns-201213-362/?lvl=0#a1.1)).

Ved behandling av konsesjonsbelagte eiendomstransaksjoner skal myndighetene blant annet vurdere «om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.» (§9 i konsesjonsloven).

På den annen side hevdes det gjerne at odelsloven har hatt en motsatt effekt: Den har bidratt til å hindre oppsamling av landbrukseiendommer på få hender.
SSB: Innvilgning av konsesjon og delingstillatelser -Om søknader etter jord- og konsesjonslov (2011) ([Her](http://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/en-av-ti-delingssoknader-avslaas))

**Noen kommentarer til de siste lovendringene:**Småbrukarlaget gikk imot oppheving av delingsforbudet ([Her](http://www.nationen.no/2013/04/02/landbruk/smabrukarlaget/nbs/merete_furuberg/regjeringen/8017936/)) (Nationen 2/4 2013)Hver femte bonde ville ha opphevd odelsloven ([Her](http://www.nationen.no/2013/02/25/landbruk/odel/odelslova/bonder/bonde/7966502/)) (Nationen 25/2 2013)

ECON analyse: Særlover hemmer nyskaping ([Her](http://www.nationen.no/landbruk/article1400771.ece)) (Nationen 2005) **Mer om konsekvenser for eiendomsmarkedet av evt. deregulering:**Solberg-regjeringen har nå tatt flere initiativ for å få deregulert omsetningen av landbrukseiendommer. Eiendomsbransjen venter i spenning:

Estate (2013): Endring i odelslov - kan bli gullkantet ([Her](https://athene.umb.no/emner/pub/ECN260/Nyhet/Estatenyheter_des_13_Odelslov_Lovendring%20kan%20bli%20gullkantet.pdf))
Estate (2014): Nye muligheter hvis boplikt oppheves ([Her](https://athene.umb.no/emner/pub/ECN260/Nyhet/Estatenyheter_jan_14_Nye%20muligheter%20hvis%20boplikt%20oppheves.pdf))
Estate (2014): Jordvern og boplikt kan falle ([Her](https://athene.umb.no/emner/pub/ECN260/Nyhet/Estatenyheter_mars_14_Jordvern_Driveplikt_kan%20falle.pdf))
Estate (2014): Deregulering - endringene kan komme raskt ([Her](https://athene.umb.no/emner/pub/ECN260/Nyhet/Estatenyheter_mars_14_Deregulering_endringene%20kan%20komme%20raskt.pdf)**)**

 **Produksjonsregulering**

Regulering av svin/fjørfe ble innført i 1975 og ny lov (Svine- og fjørfeproduksjonsloven) ble vedtatt i 2004. Se forskrift fra 2005 ([her](http://www.lovdata.no/for/sf/ld/ld-20040401-0611.html)). Maksgrenser i 2013 for konsesjonsfritt husdyrhold, dvs. grenser for svine- og fjørfehold som kan drives uten departementets tillatelse er:
- slaktekyllingproduksjon med inntil 140 000 omsatte og slaktede kyllinger pr. år eller
- kalkunproduksjon med inntil 30.000 omsatte og slaktede kalkuner pr. år eller
- eggproduksjon med maksimalt 7.500 innsatte høner på ethvert tidspunkt eller
svineproduksjon med inntil 2.100 omsatte og slaktede slaktegriser pr. år, eller maksimalt 105 innsatte avlspurker på ethvert tidspunkt eller
satellitt i purkering med inntil 53 avlspurker på ethvert tidspunkt, eller maksimalt 2.100 omsatte og slaktede slaktegriser pr. år

**Melkekvoteordningen**Melkekvoteordningen ble innført 1983 (pga overproduksjon av melk). Alle melkeprodusenter ble tildelt produksjonskvote basert på deres historiske melkeleveranser. De første årene var det relativt enkelt å få økt kvoten (med begrunnelser som for eksempel investeringer i nytt fjøs etc.) (Espeli 2002). Reglene ble strammet inn i 1992, og det var fram til 2003 vanskelig for produsenter å få økt produksjonskvote. Fra 2003 ble kvotene gjort delvis omsettbare. Dette systemet gjelder fortsatt. En produsent kan (2013) selge halve kvoten fritt til annen produsent i samme fylke, mens resten inndras av staten til en på forhånd fastsatt pris. Fra 2009 ble det også tillatt å leie ut melkekvoter.
Det var i 2013 ikke tillatt å utvide produksjonen utover følgende maksskranker: 412.000 kg (ca 60 kuer) for enkeltbruk, og 773.000 kg (ca 110 kuer) for samdrifter. I statens tilbud i jordbruksoppgjøret 2014 (som Stortinget med visse endringer sluttet seg til) ble det imidlertid slått fast at maksimumsskranker for samdrifter og enkeltbruk fastsettes til 1.200.000. Det ble videre bestemt «å igangsette en utredning av konsekvensene ved å gjøre produksjonsregionene større, med sikte på å innføre større regioner i jordbruksavtalen 2015». Videre ble det bestemt at kun 20 % av kvoten ved evt. salg skulle selges til staten.
{Disse reglene gjelder for kumelksproduksjon. Regelverket for geitemelkproduksjon avviker noe}.

Se oversikt fra SLF ([Her](https://www.slf.dep.no/no/produksjon-og-marked/melk/melkekvoter#dette-er-kvoteordninga-for-mjoelk)) og NILF-rapport ([Her](http://www.nilf.no/publikasjoner/Notater/2009/Omsettelige_melkekvoter_Betalingsevne_og_effekter-Innhold)).
Kommentarer:
- Nationen (2013): Sveits har opphevd melkekvoteordningen. Hva skjedde? ([Her](Nyhet/Ntionen_Avviklinng_Melkekvoter_Sveits_2013.pdf))
- EU avvikler kvotesystemet fra 2015. Det forventes regional konsentrasjon av produksjonen ([Her](http://www.lantbruk.com/lantbruk/okad-konkurrens-att-vanta-nar-mjolkkvoterna-forsvinner))

**Finansieringsordninger**«Lånekapital og investeringsstøtte til bruksutbygging var en av de mest langsiktige og effektive statlige virkemidler for å styre bruksstrukturens utvikling mellom 1950-tallet og slutten av 1980-tallet. Da ble den statlige ressursbruken trappet ned og lagt om». (Espeli 2002:21). De statlige investeringsvirkemidler forvaltes nå av Innovasjon Norge ([Her](http://www.innovasjonnorge.no/Landbruk/)). **Debatt mm:**Løkeland/Lie (2013): Stordriftsmyten ([Her](260Litteratur/Lie_2013_Stordriftsmyten.pdf))
Utfordring i amerikansk landbruk 2013: «Keep Farmland for Farmers», NYT ([Her](http://www.nytimes.com/2013/10/01/opinion/keep-farmland-for-farmers.html?nl=opinion&emc=edit_ty_20131001))
Bondebladet (2013): Hull i husdyrkonsesjonsbestemmelsene ([Her](Nyhet/Husdyrkonsesjon_Hull%20i%20regelverket_Svin_BB-2013.pdf))

**Jordleie – regler og praksis**

Jordloven § 8 fastslår at avtalen om bortleie må gjelde jordbruksarealet på eiendommen, jorda må leies bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom, avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen, den må være skriftlig og føre til driftsmessig gode løsninger. Jordbruksarealet må nyttes sammen med jordbruksareal leieren driver fra før. Det er et absolutt krav til skriftlighet. Lengre leietid enn 10 år betinger imidlertid konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven samt delingssamtykke etter jordloven § 12. Hvorvidt disse reglene respekteres i praksis varierer trolig mye fra område til område.