



LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET  
Ingrid Aasen  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2010/9223-50-179021/2016-KALT

Klassering

V00

Dato

04.10.2016

## Høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune til forslag om endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune til forslag om endring av konsesjonsloven jordloven og odelsloven ble vedtatt av Bystyret 15.09.16:

Med flere eiendommer unntatt fra konsesjonsplikt, færre eiendommer omfattet av boplikt, færre eiendommer som oppfyller kravet til odlingsjord og flere eiendommer unntatt priskontroll, vil omsetningen av landbrukseiendommer bli friere. Fredrikstad kommune vurderer at i et så sentralt område som Fredrikstad, vil en friere omsetning av landbrukseiendommer medføre sannsynlighet for at en del eiendommer vil bli gjort til gjenstand for spekulasjon, oppkjøp av utbyggingsinteresser og kapitalplassering. Selv om det på kort sikt muligens kan bli en større avvikning av skog ved en friere omsetning, er det ikke uten videre at disse interessene vil prioritere videre skogbruk. Arealenes verdi som produksjonsgrunnlag kan over tid forringes, og eierstrukturen kan endre seg negativt i forhold til dagens eierstruktur med hovedsakelig selveiende brukere. Fredrikstad kommune er heller ikke enig i at de foreslåtte endringene i konsesjonsloven vil utgjøre en nevneverdig reduksjon i arbeidsbelastningen for kommunene. De eiendommene som i dag er over arealgrensen for konsesjonsplikt, boplikt, odling og prisvurdering og med nye arealgrenser vil komme over grensen, er forholdsvis få eiendommer, og utgjør hovedsakelig enkle saker. Fredrikstad kommune mener at dagens arealgrense er nødvendig for å ivareta konsesjonslovens formål og går mot de foreslåtte endringer i grense for konsesjonsplikt, boplikt, odlingsjord og grense for priskontroll etter konsesjonsloven.

Fredrikstad kommune slutter seg til forslag om at det innføres hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser for priskontroll kan fastsettes i form av forskrift. Dette er mer ryddig og oversiktlig enn å endre grensene ved rundskriv.

Når det gjelder forslag til forenklinger i jordlov og konsesjonslov ved fradeling av tun og erverv av tilleggsjord/skog er Fredrikstad kommune enig i at dette vil være en forenkling av byråkratiet. Med de rammene som settes for at slike saker skal unntas fra søknadsplikt etter jordlov/konsesjonslov, vil forenklingen ikke gå ut over interesser som disse lovene skal

### Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00

Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 40

Bankkonto:

ivareta. Fredrikstad kommune slutter seg til de foreslåtte unntak fra søknadsplikt etter jordlovens § 12 og etter konsesjonsloven ved fradeling av tun og salg av tilleggsjord/skog.

Fradeling til boligtomt, fritidseiendom og naust på tomter inntil 2 dekar, uten delingsbehandling etter jordloven, kan medføre et større press på landbrukets arealer. Selv om jordbruksarealer skal unntas, og det for dyrkbare arealer må behandles omdisponeringssak etter jordloven, vurderer Fredrikstad kommune at også fradeling av andre arealer vil medføre en forringelse av gårdens produksjonsgrunnlag. Det vil også kunne bli fradelt tomter som kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseiendommen. Selv om slike saker fremdeles skal behandles etter plan- og bygningsloven, vurderer Fredrikstad kommune at et krav om delingsbehandling etter jordloven vil utgjøre et mer effektivt vern av landbrukets produksjonsgrunnlag. Et krav om jordlovsbehandling vil også i seg selv medføre at listen for å søke fradelt tomter fra landbrukseiendommer vil være høyere enn ved kun behandling etter plan- og bygningslov. Forslaget om å lempe på kravene om jordlovsbehandling ved tomtefradeling som nevnt over, sammen med forslaget om heving av grense for konsesjonsplikt, boplikt og priskontroll, vil kunne medføres et større press i retning mot at små eiendommer blir kjøpt opp av andre enn landbruksinteresser. Større mulighet for fradeling vil kunne gjøre slike eiendommer mer attraktive for kapital-plassering. Fredrikstad kommune går mot foreslåtte unntak fra jordlovsbehandling av enkelttomt til bolig, fritidseiendom og naust.

Forslaget om å oppheve kravet om 10 års leiekontrakter for å oppfylle driveplikt vil medføre en kraftig svekkelse av leietakers mulighet for langsiktighet i driften. Leiejorda vil normalt bli best ivaretatt med en langsiktig kontrakt, for eksempel vil ofte kalking og vedlikehold av grøfter bli mer regelmessig utført. Fredrikstad kommune har forståelse for at det noen ganger kan være ulemper med 10-års-kontrakter, for eksempel ved behov for vekstskifte og når bruket står foran en overdragelse innen få år. At Landbruks- og matdepartementet viser til statistikk fra 2013 for å underbygge at jordlovens krav til leiekontrakter ikke blir oppfylt, er urimelig. I 2013 eksisterte fremdeles en del kontrakter som var inngått før kravet om 10 års leietid kom i 2009. Det tar tid å gjennomføre en overgang til 10 års leietid i kontraktene. Landbruksforvaltningen i Fredrikstad har jobbet siden 2009 med opplysning, motivasjon og press for å få avtaler over på 10 års leietid. Andelen leiekontrakter med 10 års varighet har blitt stadig større siden 2009. Departementet peker på at lite fleksible regler i forhold til leietid vil føre til mange dispensasjonssaker som vil beslaglegge forvaltningens og partenes ressurser. For Fredrikstad kommune har det vist seg å medføre lite merarbeid med å behandle de få dispensasjonssakene som har kommet i forhold til leietiden, sett i sammenheng med gevinsten i forhold til bedre langsiktighet for leietaker. Ikke minst er det ingen tvil om at ressursene til behandling av dispensasjonssaker vil være en brøkdel av de ressursene som vil gå med til å kontrollere langt flere leieavtaler enn i dag hvis departementets forslag om krav til skriftlig kontrakt uten krav til leietid vedtas (opptil 10 ganger så mange der det velges å bruke ettårige avtaler). Fredrikstad kommune går mot forslag om å oppheve krav om 10 års leietid etter jordlovens § 8.

Når det gjelder departementets forslag om å oppheve kravet om at kontrakten skal leies ut som tilleggsjord til bruk i drift, er Fredrikstad kommune enig i at det normale er at jorda leies ut som tilleggsjord, men at det ved forpaktning av eiendommer er en ulempe med krav om utleie som tilleggsjord. Fredrikstad kommune ser ingen store ulemper med å fjerne dette kravet, og slutter seg til forslaget om å oppheve kravet om å leie ut som tilleggsjord til bruk i drift.

Fredrikstad kommune ønsker imidlertid å beholde kravet i jordlovens § 8 om at leieavtalen må føre til driftsmessige gode løsninger. Dette kravet vil samsvare med kravet i konsesjonslovens § 9 pkt. 3 om at ervervet skal innebære en driftsmessig god løsning. I denne høringen foreslås også unntak fra søknadsplikt etter jord- og konsesjonslov ved erverv av tilleggsjord der erverver har leid jorda en tid forut før ervervet. Det vil da bli særlig viktig å beholde kravet til driftsmessig gode løsninger også i jordlovens § 8. Dette vil virke til

bedre arronderte gårdsbruk og mer effektiv drift med lavere utslipp av klimagasser og redusert veislitasje med tunge maskiner.

Fredrikstad kommune slutter seg til departementets forslag til forenkling av sanksjonsreglene ved brudd på driveplikt. I Fredrikstad har det til nå ikke blitt brukt sanksjoner i forhold til brudd på driveplikten, men muligheten for effektive sanksjoner fungerer som et ris bak speilet.

Fredrikstad kommune slutter seg også til departementets forslag om at det innføres hjemmel i jordloven som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg. Dette vil være en bestemmelse som normalt sjelden kommer i bruk, men som vil lette forvaltningens arbeid hvis det gjøres vedtak om tilbakebetaling av tilskudd.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Jon-Ivar Nygård  
ordfører