



FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Landbruksavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKÁMANNI  
Eanandoalloossodat

Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

Deres ref

Deres dato

Vår ref

Sak 2016/3041

Ark 520

Vår dato

26.09.2016

*Saksbehandler/direkte telefon: Karianne Holm-Varsi - 78 95 05 70*

## Høringsuttalelse - forslag om endringer i konsesjonsloven, jordloven, og odelsloven

Vi viser til høringsbrev av 27.6.2016 og 30.6.2016 fra Landbruks- og matdepartementet om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åseteretten.

Fylkesmannen i Finnmark har gjennomgått høringsforslaget og mener det ikke er tilstrekkelig konsekvensutredet bl.a. i forhold til Stortingets mål om økt matproduksjon og landbruk over hele landet. Dagens landbrukspolitiske modell har bidratt til at norsk landbruk har god lønnsomhet, gir god dyre- og plantehelse og bidrar til å utnytte ressursene optimalt. Dette har ført til den selvforsyningsgraden vi har i dag, til tross for at kun 3 % av landarealet er jordbruksareal.

Formålsbestemmelsene i både konsesjons- og jordloven har som hovedmål å legge til rette for eier- og brukerforhold som er gagnlige for samfunnet og landbruksnæringen. Formålsparagrafene er ikke foreslått endret. Fylkesmannen i Finnmark savner en vurdering av endringsforslagenes konsekvenser opp mot lovenes formålsparagrafer.

Fylkesmannen i Finnmark ser behovet for forenkling av regelverket og reduksjon av byråkratiet, men mener at noen av konsekvensene av endringsforslagene vil føre til drift- og miljømessige ulemper for de som driver aktive jordbruksforetak.

Vi vil utdype hva vi mener er mulige konsekvenser av endringsforslagene i kommentarene til de enkelte forslag.

Vi har kommentarer til følgende punkter i høringsnotatet:

- Kap. 2. Arealgrenser for konsesjon og odel
- Kap. 3. Priskontroll etter konsesjonsloven
- Kap. 4. Deling, konsesjon og tilleggsjord
- Kap. 5. Fradeling av tomter
- Kap. 6 Driveplikt

## Endringer i arealgrenser for konsesjon og odel

### Departementets forslag

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

### Fylkesmannens vurdering

Forslaget vil for Finnmarks sin del føre til en økning på i underkant av 13 % av landbrukseiendommene som blir unntatt konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord. Denne økningen mener vi har liten betydning for Finnmark sin del.

## Endringer i priskontroll etter konsesjonsloven

### Departementets forslag

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

### Fylkesmannens vurdering

Finnmark skiller seg mye fra resten av landet ved at 92% av skogarealet i fylket tilhører en grunneier – Finnmarkseiendommen (FeFo). I tillegg er det en del private skogeiendommer, men de fleste av disse er små og består av lauvskog med lav produksjon. Historisk har det vært slik at barskogen i Finnmark og driften av denne har hørt til Statskog (senere FeFo). I Jordsalgsloven for Finnmark var det for eksempel ikke mulig for bønder å få lagt barskog til sine landbrukseiendommer. Det har ført til at det er mindre gårdsskogbruk i Finnmark enn i landet for øvrig, og nesten all barskog i fylket tilhører FeFo.

Ser vi på skogarealet i Finnmark eid av private, viser landbruksregisteret at det er totalt 1155 eiendommer med skog. 708 av disse har et skogareal mindre enn 25 daa, 444 eiendommer har et areal mellom 25 og 500 daa. Kun 3 eiendommer i Finnmark har skogareal større enn 500 daa.

I Finnmark omsettes det lite skog i dag. Eiendomsforholdene her er nok den viktigste grunnen til det, ved at mye av den drivbare skogen allerede er samlet på en eier - FeFo. Fjerning av prisregulering på skog vil derfor ha lite å si for omsetningen i Finnmark. Det kan tenkes at fri prissetting kan føre til at noen vil kunne spekulere i å kjøpe skogareal med et annet formål enn å drive skogbruk. Dette tror vi i liten grad vil være tilfelle i Finnmark, fordi det er mest små skogeiendommer der det er få alternative inntektskilder på eiendommene.

## Unntak fra delingsbestemmelsen i jordlovens § 12

### Departementets forslag

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Unntaket gjelder eiendommer som 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. Unntaket åpner for at tunareal opptil 5 dekar kan beholdes som restareal.

### Fylkesmannens vurdering

Landbrukseiendommer har før jordloven av 1955 vært "beskyttet" av bl.a heftelser i grunnboken ved "*Innskrenking i eigarrådveldet iht jordloven*". Heftelsene innebar at eiendommer som er en del av en driftsenhet, ikke kunne deles eller overdras uten samtykke fra Fylkeslandbrukskontoret.

Denne beskyttelsen av landbrukseiendommer har ved flere endringer av delingsbestemmelsen i jordloven blitt gradvis endret. Det må være rom for at landbrukseiendommer og jordressurser kan bytte eier, forutsett at det skjer på en måte som gagnar landbruket, og uten at delingsbestemmelsen uthules.

Det foreslås i endringsforslaget at det settes en øvre grense på 5 dekar for unntaksbestemmelsen. Dette vil sannsynligvis for Finnmark sin del innbefatte flesteparten av tun tilknyttet landbrukseiendommer. Men så lenge unntaksbestemmelsen kun gjelder tun og bygninger på tun, vil arealstørrelsen være av liten betydning.

Departementet ber om innspill til løsning på spørsmålet om hva som legges i begrepet "nærliggende eiendom". Vi foreslår at det legges inn et nytt vilkår under ny § 12 a, om at leietakers eller forpakters driftssenter må være nærmere enn 15 km fra eiendommen. Dette for å sikre rasjonell drift på eiendommen. Hvis eiendommen og jordbruksarealet er langt unna driftssenteret, er sannsynligheten for at vedlikeholdet på slike arealer nedprioriteres. I tillegg vil perifere eiere kunne legge beslag på eiendommer og arealer som nærliggende bruk kan erverve og bruke. De klima- og miljømessige aspekter ved lang transport innen landbruket må også vurderes, samtidig som lønnsom drift på arealer minsker med økende avstand.

Det er i lovteksten satt vilkår for unntaksreglene, bl.a. at erverver må selv eie en eiendom større enn 5 dekar. Vi foreslår at arealgrensen under vilkår nr. 2 legges slik at den er i samsvar med gjeldende arealgrense for konsesjons- og odelseiendom. Det vil også være en større sannsynlighet for drift på arealene dersom erverver har konsesjon på egen eiendom fra før.

## **Unntak fra delingsbestemmelsen for ubebygde tomter**

### **Departementets forslag**

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget er begrunnet i et ønske om forenkling av regelverket, redusere byråkratiet, og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom i tråd med det som er satt som mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke om deling etter plan- og bygningslovens regler.

### **Fylkesmannens vurdering**

I Finnmark er 5 % av det totale arealet i privat eie, 1,14 % av arealet er dyrkbar jord og 0,4 % er dyrka jord.

Forslaget om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet, og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å åpne for fradeling av bolig- og fritidstomter fra jordbrukseiendommer kommer slik vi ser det i konflikt med jordlovens formål.

Forslaget åpner for etablering av bolig- og fritidsbebyggelse i jordbruksområder. Vi vurderer dette som uheldig med tanke på konfliktpotensialet som ligger i det å øke bolig- og fritidsbebyggelse på landbrukseiendommer.

Forslaget vil etter det vi kan se, øke presset på fradeling av tomter på dyrkbar jord. Dyrkbar jord er en liten ressurs som allerede er en begrensende faktor for utvidelse av jordbruksaktiviteten i Finnmark. Dersom vi åpner for å la disse ressursene gå til andre formål forringer vi muligheten til å produsere mat på arealene i fremtiden. Forslaget innebærer at det må søkes om tillatelse til omdisponering etter § 9 i jordloven, dersom arealet ligger på dyrkbar jord. Vi mener at forenklingen som ligger i dette er av liten praktisk betydning for

forvaltningen. En vurdering etter § 12 i tillegg til § 9 utgjør slik vi ser det liten forskjell i saksbehandlingmengde. Det er lite ressurser å spare på I tillegg vil det måtte påregnes økt behov for kontroll.

For å kunne øke matproduksjonen i fremtida er det avgjørende å kunne sortere arealbruken, og holde klare skillelinjer mellom jordbruksområder og annen bruk. Dette er minst like viktig på eiendomsnivå som på kommuneplannivå. Forslaget vil kunne bidra til uheldig sammenblanding av arealbruksformål, og føre til et økt antall konflikter.

Et formål med forslaget er å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom. Vi minner om at forslaget vil omfatte *alle grunneiere*, og ikke bare bønder. Grunneiere som har lagt ned drifta, eller har kjøpt en eiendom som ikke er i drift vil kunne legge private interesser til grunn, også kortsiktige økonomiske interesser. Private interesser vil ikke nødvendigvis innebære hensyn til fremtidig jordbruksdrift på eiendommen.

I Finnmark har vi rundt 4 000 landbrukseiendommer. Av disse er ca 330 gårdsbruk som er i drift med jordbruksproduksjon med grunneier som et aktivt landbruksforetak. Det vil si at kun 330 av de 4 000 som eier landbrukseiendommer er bønder.

Rundt 80 % av de 330 aktive landbruksforetakene (NILF/NIBIO) har leieareal som de leier på en del av fylkets 4 000 landbrukseiendommer. Jord leid privat og forpaktet fra Finnmarkseiendommen utgjør samlet rundt 50 % (NILF), altså 45-50 000 da, av det totale jordbruksarealet som er i drift i Finnmark i dag. Det betyr at mye av jordbruket i Finnmark drives på areal som ligger på private eiendommer der grunneier ikke selv driver jordbruk.

Grunneiere har allerede i dag mulighet til å søke om fradeling av tomter fra sin egen eiendom. Disse sakene behandles av landbruksmyndighetene, og på denne måten kan landbruksmyndigheten sikre at fradelingene ikke bidrar til å forringe eiendommens ressurser og driften av eiendommen vanskeliggjøres. Ved endring som foreslått vil denne muligheten falle bort.

Fradelte tomter utgjør fritt omsettelige enheter. Om dagens eier aksepterer lukt, støy og trafikk fra jordbruksdriften er det ingen garanti for at neste eier er like tolerant. Erfaringsmessig oppstår det ofte konflikter som gjør det vanskelig å drive arealene. Det kan være en belastning for gårdbrukere å drive jordbruk i områder der en har et stort påtrykk av misnøye fra nabolaget. Allerede i dag har vi mange eksempler på interessemotsetninger i områder i bygder der sau beiter og jord er i drift. Helt konkret dreier dette seg om klager på lukt, støy og støv fra dyr og trafikk, og arbeid på jordbruksarealer til alle døgnets tider. Ofte ender slike interessemotsetninger med at gårdbrukeren gir opp arealene som konflikten er knyttet til, i enkelte tilfeller har det medført nedleggelse av hele gårdsbruk. Dette gjelder både beiteareal og fulldyrka arealer.

Ved åpning av mulighet for på etablering av tomter på landbrukseiendommer vil potensialet for slike interessemotsetninger kunne øke. Et viktig formål med behandling av denne typen saker hos landbruksmyndighetene har vært å sikre hensiktsmessig arealbruk. Ved en åpning som foreslått fjerner vi denne muligheten, og overlater ansvaret til den enkelte grunneier.

Etter vår vurdering er de samlede eiendomsressursene i landbruket, og en god sortering av arealbruken et viktig hensyn for samfunnet. Jordbruksarealer er et fellesgode for samfunnet som må forvaltes i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Denne forvaltningen er viktig for å kunne nå det politiske målet om økt matproduksjon. Det er landbruksmyndighetenes ansvar å sikre viktige samfunnsinteresser som arealer til vår fremtidige landbruksproduksjon. I denne sammenhengen er delingsforbudet i jordloven et viktig virkemiddel.

Departementet mener å ha sikret landbrukets interesser ved at det fortsatt vil være påkrevd å søke omdisponering etter jordlovens § 9 dersom arealet på tomten er dyrkbart. Når det gjelder hvilke arealer som er dyrkbar jord regner vi med at det er NIBIOs kartlag som er fasiten. Når det gjelder plassering av tomter vil ikke departementet legge føringer, og forutsetter at aktuelle arealer ikke vil bli gjenstand for drifts- og miljømessige ulemper så lenge de ikke er dyrkbare (kap 5.5.4). Etter vår erfaring er plassering utenfor dyrkbar jord ikke et kriterie som sikrer at en unngår drifts- og miljømessige ulemper. Det er ikke selve beskaffenheten på arealet tomten ligger på som er problemet, det er bruken av nærliggende/omkringliggende arealer. Denne bruken er et tema som departementet ikke tar hensyn til i sitt forslag. Ut ifra dette mener vi departementet undervurderer konfliktpotensialet som ligger i en åpning på fradeling av tomter.

## **Endringer som gjelder driveplikt**

### **Departementets forslag**

Departementet foreslår å fjerne jordlovens bestemmelser om driveplikt som oppfylles ved utleie. Det foreslås å fjerne muligheten departementet(kommunen) har for å bortleie hele eller deler av jorda, hvis ikke driveplikten oppfylles.

### **Fylkesmannens vurdering**

I likhet med Landbruksdirektoratets arbeidsgruppe, mener Fylkesmannen i Finnmark at driveplikten i jordloven bør videreføres. Vi er og enig i at Regjeringens forenklingpolitikk også bør gjelde jordloven og bestemmelsene om driveplikt.

Vi er derimot uenig i forslaget om å fjerne bestemmelsen om bortleiepålegg fra kommunen. Selv om undersøkelser viser at pålegget brukes i liten grad, mener vi at bestemmelsen har en preventiv effekt. Derimot burde kommunens sanksjonsmyndighet på området styrkes.

Kommunen burde i lik linje med bopliktvilkår etter konsesjonsloven, ha myndighet til å begjære tvangssalg av eiendommer når driveplikten ikke opprettholdes. Vi ser for oss at innskjerpinger i skifteloven kan være et annet virkemiddel som kan bidra til bedre oppfylling av driveplikten. Det er også behov for bevisstgjøring og ansvarliggjøring av den enkelte grunneier, og bedre mulighet for kommunene å gi grunneiere pålegg i forhold til driveplikten.

Med hilsen

Torhild Gjølme  
landbruksdirektør

Karianne Holm-Varsi  
underdirektør