



Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	/ Doknr.:
Mottatt: 2 8 SEPT 2016	
Saksbeh.:	Ark.:
Kopi:	Avskr.:

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jon Jamtli, 62 55 12 32

Vår dato
26.09.2016
Arkivnr.
422.0

Vår referanse
2016/4651
Deres referanse

Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Fylkesmannen viser til Landbruks- og matdepartementets brev av 27. juni 2016 med henvisning til høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten. Videre vises til brev av 30. juni 2016 med klargjøring av visse punkter i høringsnotatet.

Høringsfristen er satt til 24. september 2016.

I høringsnotatet foreslås omfattende endringer i følgende lover:

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)

Lov om jord (Jordlova) og

Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

Bakgrunnen for høringsnotatet:

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.

Høringsnotatet inneholder mange forslag på ulike områder og det er knyttet forskjellige vilkår til flere av forslagene. For å legge til rette for at departementet enkelt skal kunne oppsummere høringsuttalelsene, er det bedt om at eventuelle uttalelser følger den systematikken som er valgt i høringsnotatet.

Departementet fremmer også forslag om endring av jordlovens drivepliktsregler, bestemmelser om deling av landbrukseiendom samt regler om tilskudd. Hovedbegrunnelsene for

Postadresse:
Postboks 4034
2306 Hamar

Kontoradresse:
Parkgt 36
2317 Hamar

Telefon Statens hus:
Sentralbord: 62 55 10 00

Telefaks:
62 55 10 31

Org.nr.: 974 761 645
Banknr. 7694.05.01675

E-post: fmhepost@fylkesmannen.no

Internett: www.fylkesmannen.no

endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Fylkesmannens kommentarer til forslagene:

Formålsbestemmelsene, både i jordloven og konsesjonsloven, har som et hovedmål å legge til rette for slike eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen. Bakgrunnen for dette er et ønske om bl.a. å bedre eiendomsstrukturen i landbruket. Målet om ytterligere effektivitet i landbruket kan ikke nås uten en rasjonalisering av eiendomsstrukturen. Siden formålsparagrafene i nevnte lover ikke er foreslått endret legger Fylkesmannen til grunn at dette fortsatt skal være et mål.

De foreslåtte endringene begrunnes blant annet med ønske om å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom. Dagens eiendomsstruktur gir imidlertid en indikasjon på at den relativt frie råderett grunneierne i tidligere tider hadde over egen eiendom ikke alle steder har ført til en effektiv eiendomsstruktur etter dagens krav.

Fylkesmannen vil i den forbindelse minne om at det ved vedtakelse av jordloven av 1955 ble gjort et unntak fra delingsforbudet for tomter inntil 2 dekar, som fritt kunne fradeles. Som i dagens høringsutkast lå motivasjonen bak unntaket dels i hensynet til den frie eierrådighet, dels i ønsket om å begrense det administrative apparatet. Ulempen lå i vanskelighetene med å forhindre at det skjedde større uønskede oppstykkinger av eiendommene gjennom stykkvise fradelinger. Som følge av de åpenbare problemene dette skapte ble 2-dekarsregelen fjernet i 1965. Fylkesmannen mener at det, selv om dette i tid ligger relativt langt tilbake, burde ha vært omtalt i høringsnotatet for dagens endring. Det er grunn til å anta at problemstillingene langt på vei vil være de samme i dag dersom det åpnes for fritt å kunne fradele tomter på inntil 2 dekar. Erfaringsmessig vil ikke plan- og bygningsloven kunne hindre at det vil forekomme fradelinger som fra et jordbruksmessig synspunkt vil være uheldig. I denne sammenheng er det nok å nevne den punkteringen av jordbrukslandskapet som selv under dagens regler skjer gjennom etableringer av spredte tomter til bolig- eller fritidsformål.

Departementet har tallfestet hvor mange eiendommer som vil bli berørt av de forskjellige endringene, men det er ikke foretatt noen systematisk vurdering av hvilke positive og negative virkninger endringene vil ha for de enkelte næringsutøverne eller for samfunnet. Manglende beskrivelse av konsekvensene gjør det vanskelig å vurdere forslaget slik de er presentert.

1) Arealgrenser for konsesjon og odel

Konsesjonslovgivning ble i sin tid innført for å ivareta viktige felles samfunnsinteresser. Produksjon av energi og produksjon av mat er eksempler på slike viktige samfunnsinteresser. Lovgivningen må justeres og oppdateres, men det er likevel viktig ikke å tape av syne hvilke grunnleggende interesser den skal fremme og bygge opp under. Det opprinnelige formålet med konsesjonslovgivning har ikke mistet sin aktualitet, selv om loven skal virke i en annen tid og under andre forhold.

Innenfor landbruket er lovens formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å verne om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest tjenlige for samfunnet. Premisset for loven er at jordbruksarealer er et knapphetsgode av stor betydning for samfunnet. Det har derfor vært vurdert som viktig å ha en viss styring med fordelingen av dette godet. Fylkesmannen mener det er naturlig å vurdere tilpasninger i dagens konsesjonslovgivning for bedre å balansere formål og virkemidler i forhold til samfunnets behov for effektiv ressursbruk, og også i forhold til endringer i annet lovverk. Samtidig er det viktig å understreke at produksjonsarealer har vært og er en knapphetsressurs, og at jordbruksarealer som følge av samfunnsutviklingen settes under press for andre formål. Det er derfor viktig for samfunnet med et langsiktig perspektiv på fordeling og utnyttelse.

I Hedmark vil 1.187 eiendommer bli berørt av den foreslåtte endringen av arealgrensen, hvilket er et betydelig antall. De enkelte kommunene vil bli berørt i varierende grad.

En av hovedeffektene av konsesjonsloven slik den praktiseres i dag er at kommunen som konsesjonsmyndighet gis mulighet til å veilede potensielle selgere av konsesjonspliktig landbrukseiendom med hensyn til hvordan eiendommen kan selges, slik at det oppnås en bosettings- eller driftsmessig god løsning samtidig som salget er til beste for eieren selv. Kjøper må ha konsesjon, og selger ønsker gjerne å selge slik at denne lettest mulig kan innvilges. Dermed vil kommunen i mange tilfeller få gjennomslag for gode driftsmessige løsninger. Dette kan være viktig også ved salg av eiendommer med 25 – 35 dekar full- og overflatedyrka jord som fristilles ved den foreslåtte økningen av arealgrensen. Arronderingsmessig kan det være mye å oppnå ved salg av eiendommer i denne arealgruppen til rasjonaliseringsformål, eventuelt at deler av slike eiendommer selges som tilleggsareal til eiere av nærliggende eiendommer som har yrket sitt i landbruket. Kommunene mister muligheten til å påvirke salg i denne retningen for en rekke eiendommer hvis arealgrensen heves, noe vi mener er uklokt. Fylkesmannen vil legge til at slik arealgrensen er trukket i dag er det de mellomstore eiendommene som rasjonaliseres bort. De mindre eiendommene blir liggende igjen, ofte uten lokalt eierskap, men med innflytelse på bl.a. næringsmessig utnyttelse av utmarksressurser.

Fylkesmannen vil også vise til at det fra sentralt hold i mange sammenhenger er satt fokus på vektleggingen av det kommunale selvstyre. Ved de endringene som det er lagt opp til vil kommunene miste mye av den innflytelsen de har hatt i å kunne påvirke eiendomsstrukturen i sin kommune. I Hedmark har kommunene blitt oppfordret til å vedta egne retningslinjer for behandling av landbrukslovene. Dersom lovendringene gjennomføres som foreslått vil kommunene miste ytterlig noe av kjernen i det kommunale selvstyre, nemlig muligheten til å kunne øve innflytelse på arealutnyttelsen.

Konklusjon:

I tråd med politiske signaler er det viktig å legge til rette for en videre effektivisering i landbruket. En heving av arealgrensen vil berøre et betydelig antall eiendommer i Hedmark. Dette er eiendommer som kan ha viktige arealressurser og som vil kunne utnyttes bedre av aktive næringsutøvere i landbruket og dermed bidra til å sikre en mer effektiv arealbruk. I tillegg kan slike eiendommer ha ikke ubetydelige rettigheter i utmark. Dersom grensen endres vil denne gruppen eiendommer bli opprettholdt som egne enheter som vil kunne omsettes uten at det offentlige vil kunne øve innflytelse på arealbruken eller bosettingen. Fylkesmannen mener derfor at lovens formålsbestemmelse og uttalte signaler fra sentrale myndigheter best vil ivaretas ved å beholde dagens arealgrenser.

2) Priskontroll etter konsesjonsloven

Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer foreslås opphevet. Samtidig skal priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Disse grepene foreslås for at eiendommer der skogen utgjør hele eller det vesentligste av næringsgrunnlaget skal være unntatt fra priskontroll, selv om de er konsesjonspliktige.

Forslaget om å endre dagens priskontroll har bakgrunn i at man mener denne kan legge begrensninger på omsetningen av skogbrukseiendommer, og dermed begrensninger for satsing på skogbruk i form av «grønn industri» og bruk av biomasse.

Landbruket er kapitalkrevende og har behov for økt kapitaltilgang. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at bortfall av priskontrollen for skog uten videre og generelt vil sikre skognæringen mer kapital. Dersom kjøper har gitt en pris for eiendommen som klart overstiger den avkastningen/inntjeningen som eiendommen forventes å ha, kan det bli mindre kapital til de investeringer som er nødvendige for å skaffe et resultat som forsvarer investeringen. Å betale en

«overpris» for produksjonsmidler tilfører ikke kapital til bedriftene. Det er også usikkert om bank- og finansinstitusjoner vil se at fri pris på denne type eiendommer styrker pantegrunnlaget på eiendommen siden det alltid vil være en sammenheng mellom inntjeningsmulighet og betalingsevne. Geografisk plassering og alternativ bruk av landbrukseiendommen vil trolig i enda større grad avgjøre attraktivitet og pris.

Priskontroll betyr at det gjennom håndheving av gjeldende lov skal sørges for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling forstås en pris som bidrar til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken, bl.a. sikring av rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og en langsiktig og god ressursforvaltning. For å sikre dette er det nødvendig at prisnivået ikke er høyere enn at det reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag. For skogeiendommer vil det si at prisen ikke bør være nevneverdig høyere enn at den gjenspeiler den avkastning eiendommen kan gi. Prisen bør altså ikke være vesentlig høyere enn at den årlige avkastningen av den løpende drifta av skogen skal kunne gi en rimelig forrentning på den kapitalen som er innsatt. Dette betyr at skog skal verdsettes langsiktig etter avkastningsverdi-/bruksverdi prinsippet.

Dersom vi forutsetter at kjøpere av skogeiendom er økonomisk rasjonelle, dvs. at de ønsker en forrentning av innsatt kapital minst på linje med andre kapitalplasseringsmuligheter, burde ikke en priskontroll ha noen betydning for omsetningen av skogeiendommer. Kan den avtalte pris begrunnes i den totale avkastningen eiendommen kan gi, er det ingen grunn til å frykte en priskontroll. Kjøpes eiendommen som tilleggsareal skal også eventuelle positive effekter dette har for avkastningen på den samla eiendommen regnes med. Det er i de tilfeller det ikke er mulig å finne økonomisk grunnlag for prisen at priskontrollen kan føre til konsesjonsnekt. Hvis priskontrollen hindrer omsetning, må det i tilfelle komme av at det står potensielle kjøpere klare til å bruke penger de ikke krever forrentning på. Det hevdes at manglende omsetning hindrer ny næringsutvikling. Hvis det er prisnivået som er skyld i dette må det bety at ny næringsutvikling i skog pr. definisjon ikke kaster noe av seg, for ellers ville denne næringsutviklingen ha medført en økt avkastning som igjen kunne ført til en høyere godtakbar pris på skogen. Konklusjonen er at den kjøper som med et betydelig slingringsmonn kan sannsynliggjøre et langsiktig økonomisk grunnlag for kjøpesummen på skogen får konsesjon etter dagens lov.

De fleste steder i Hedmark er det behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen også i skogbruket, og da er det viktig at prisen holdes på et nivå som gir naboene mulighet til å kjøpe når skog kommer på salg. Rasjonaliseringen dette fører til gir i seg selv grunnlag for en høyere pris, men går prisen enda høyere vil naboene kunne bli skjøvet ut av mer kapitalsterke kjøpere, og rasjonaliseringsgevinsten vil utebli. Et kunstig høyt prisnivå vil videre ramme de potensielle kjøpere som ønsker å satse på skogbruk, men som er avhengig av at avkastningen står i forhold til investeringen.

For priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer legger departementet fram to alternativer, dvs. å beholde priskontroll på alle slike eiendommer, eller å unnlate kontrollen hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De samme forhold som nevnt over vil etter vårt syn gjelde for denne type eiendommer. Fylkesmannen ser ingen grunn til å endre regelverket for priskontrollen for noen typer eiendommer.

Fylkesmannen er enig i at det er ønskelig både for samfunnet og næring å øke omsetningen av jord- og skogbrukseiendommer, ikke minst i rasjonaliseringsøyemed. Vi mener imidlertid at enkelte andre grep vil være mer effektive. Redusert gevinstbeskatning er en ting, reduserte kostnader ved fradeling, matrikkelføring og oppmåling er en annen. Den viktigste faktoren som hindrer salg av landbrukseiendom er imidlertid følelser, og de er det vanskelig å gjøre noe med uten å ta tida til hjelp. Departementet viser selv til Flemsæther, Stordal og Kroken (2011) som

for eksempel fant at 45 % av eierne som ikke bodde på eiendommen sin oppga at det var uaktuelt å selge den uavhengig av hvilken pris de ville få ved et eventuelt salg.

Konklusjon:

Fylkesmannen mener jord- og konsesjonslovens formålsbestemmelser og politiske mål om å bedre eiendomsstrukturen i skogbruket, best nås ved å videreføre dagens regler for priskontroll. Dersom det er viktig å sette skogeiendommer i en særstilling vil et grep kunne være å endre kapitaliseringsfaktoren på skog. Dette er et virkemiddel som er benyttet tidligere ved konsesjonsbehandling av større skogsalg. Et annet alternativ er å legge til rette for et prosentvis påslag på prisen ved kjøp av tilleggs-skog, slik det er i dag ved kjøp av tilleggsjord. Da vil en kunne unngå at det, slik forslaget legger opp til, etableres et todelt marked ved omsetning av skogeiendommer.

Videre ville det gjøre det enklere å praktisere priskontrollen dersom rammene for kontroll blir klargjort i ett rundskriv i motsetning til dagens ordning. Forslaget om å fastsette forskrift med hjemmel i konsesjonsloven vil kunne være et godt utgangspunkt for å kunne sette klare rammer for når bestemmelsen om priskontroll skal gjelde.

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.

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentliges behov for å ha en viss kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. I Hedmark er det relativt få avslag på søknader om konsesjon. Så langt vi kjenner til kommunenes praktisering, får de fleste konsesjonssøkere innvilget konsesjon på vilkår. Det mest brukte vilkåret er å kreve personlig boplikt. I noe utstrekning nyttes også vilkår om avståelse av deler av konsesjonseiendommen hvor det ligger bedre til rette for å kunne nytte arealene som tilleggsareal til andre eiendommer og derved oppnå en drifts- og arronderingsmessig gevinst.

Fylkesmannen mener at det er grunn til å anta at aktuelle grupper har generell kunnskap om loven, og at den derfor virker normgivende uten at det blir noen konkret sak ut av det. Aktuelle søkere tar også gjerne kontakt med kommunen for informasjon og veiledning. Dersom det viser seg at saken strider mot gjeldende lovverk velger søkeren å finne andre løsninger eller lar være å søke.

Departementet mener de foreslåtte unntak fra jordlovsbehandling og konsesjon vil gjøre det enklere å selge tilleggsjord, med derav følgende økt omsetning. Det er ingen selvfølge at det er tilfellet. Det gis i dag tillatelse til deling og konsesjon i alle saker hvor det er lagt til rette for løsninger som er i samsvar med formålsbestemmelsene i jordloven og konsesjonsloven.

Delingssaker skal fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven, som uansett vil innebære en prosess med offentlig saksbehandling. Videre foreslås en del krav for nevnte unntak, med størrelse på tun og grense til kjøpers eiendom som de viktigste. Maksimum 5 dekar tun, og kun ett tun, er for så vidt greie krav. Et krav om grense til kjøper kan imidlertid være mer utfordrende, noe departementet også påpeker. Mange eiendommer grenser til hverandre i utmarka, mens innmark og hus ligger i hver sin grend, eller endatil i hver sin bygd, kilometervis fra hverandre. Den driftsmessige løsningen kan dermed bli svært dårlig, eller i alle fall mye dårligere enn hvis mer reelt tilgrensende naboer hadde fått kjøpe, gjerne etter råd fra kommunen. Likeledes har mange eiendommer flere teiger, og det er nok at to teiger berører hverandre. Rasjonaliseringseffekten er derfor svært usikker, noe som forsterkes av at det settes som krav om at alle teiger skal selges under ett.

Forslaget til vilkår om at hele resteiendommen (dvs. unntatt et tun på inntil 5 dekar) skal selges til kun én kjøper for å få unntak fra deling og konsesjon, er heller ikke optimalt ut fra lovens formål. For eiendommer som består av flere spredtliggende teiger gir denne løsningen ingen mulighet til å sikre at det oppnås tilfredsstillende drifts- og arronderingsmessige løsninger. Hvis eier derimot ønsker å beholde tunet på inntil 5 dekar, men selge resten av eiendommen til flere kjøpere, vil vedkommende slik en forstår forslaget måtte søke deling og kjøperne vil måtte søke konsesjon. Dette til tross for at denne siste løsningen åpenbart vil kunne være mer i samsvar med målet om å legge til rette for løsninger som gir "slike eier- og bruksforhold som er gagnlige for samfunnet og landbruksnæringen."

I høringsnotatet problematiseres kontrollen med etterlevelsen av de foreslåtte unntak. Det foreslås innført en egenerklæring som sammen med salgssavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom. Dette kan være en grei ordning, men vil som eventuelle andre løsninger, kreve ressurser med tanke på kontroll av og evt. tilbakemelding på egenerklæringene. Et av målene med endringene skal være forenkling både for publikum og byråkrati. Fylkesmannen i Hedmark ser ikke den store gevinsten for noen av partene. En ulempe vil være bortfall av kommunens mulighet til å veilede slik at en oppnår løsninger som både den enkelte yrkesutøver og samfunnet er tjent med på lang sikt.

Det foreslås også at samme unntak skal gjelde ved salg av hele eiendommen, unntatt tun på inntil 5 daa, til noen som har leid dyrkajorda i 5 år eller mer, uten krav til tilgrensende eiendom. Personlige motsetnings- eller vennsforhold kan ofte ha mer å si for et leieforhold enn hva som er driftsmessig rasjonelt. Jordtypen har også mye å si ved dyrking av spesielle kulturer, som kanskje bare dyrkes i korte perioder i en spesiell brukers driftstid, eller bare av en generasjon. Det er ofte individuelle og kortsiktige forhold som er bestemmende for leieforhold, og i jordbruksammenheng er 5 år svært kort sikt. Dette medfører at det driftsmessig er mange «halvgode» leieforhold, eller i beste fall leieforhold som dagens bruker vil og har råd til å akseptere, men som på lang sikt ikke er bærekraftige. Bærekraft over tid er et av grunnprinsippene i landbrukspolitikken. Det er viktig at dette prinsippet ikke uthules.

Konklusjon:

Ett hovedmål med de foreslåtte endringene er at de skal gi en forenkling både for publikum og offentlig forvaltning. Fylkesmannen ser ikke noen stor forenklingsgevinst for noen av partene i det foreliggende forslaget. Det gis i dag tillatelse til deling og konsesjon i alle saker hvor det er lagt til rette for løsninger som er i samsvar med formålsbestemmelsene i jordloven og konsesjonsloven. Videre vil forslaget innebære at den enkelte kommunes mulighet som landbruksmyndighet til å veilede slik at en oppnår løsninger som både den enkelte yrkesutøver og samfunnet er tjent med på lang sikt bortfaller. Fylkesmannen i Hedmark mener derfor at målene som ligger i formålsbestemmelsene og uttalte signaler fra sentrale myndigheter best vil ivaretas ved å beholde dagens regler.

4) Fradeling av tomter

Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde, ikke dyrkbare tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom. Ettersom plan- og bygningsloven fortsatt gjelder, må slike saker fortsatt behandles i forhold til kommuneplanen. For udyrkbare tomter er sjelden jordloven noen hinder for fradeling, hvis delingen da ikke fører til driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksdrift. Men nettopp denne vurderingen er i mange tilfeller viktig nok, og bør være en naturlig del av behandlingen av et tiltak av varig karakter. Det henvises til grunneiers «sunne fornuft» m.h.t. driftsulemper. Erfaringsmessig er det ofte flere grunner for ønsket om fradeling. Dersom slik fradeling får et stort omfang kan det også innvirke på kommunens muligheter for en helhetlig plan for tomter og boligbygging. En viser i denne forbindelse til innledningen hvor det ble vist til jordloven av 1955 hvor unntak som

dette ble utprøvd fra lovens ikraftsettelse og til 1965. I 1965 ble unntaket opphevet på grunn av de utilsiktede virkningene som viste seg i praksis.

Konklusjon:

I Hedmark er dagens jordlov sjelden til hinder for fradeling av tomter på udyrklar mark, med mindre delingen fører til driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksdrift. Men nettopp denne vurderingen er i mange tilfeller viktig nok for å sikre «slike eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen». Fylkesmannen mener derfor at denne type søknader fortsatt bør være underlagt en behandling etter jordloven, for å sikre en vurdering også i forhold til hensyn som er viktig for landbruksdrift i et langsiktig perspektiv.

5) Driveplikt

Etter gjeldende regelverk kan driveplikten av jordbruksareal etter jordlovens § 8 oppfylles ved skriftlig avtalt 10-årig bortleie som gir en driftsmessig god løsning, til en bruker som driver jord fra før. Tanken er at det skal tas mest hensyn til leietakers og jordas behov for langsiktighet i driften, jf. jordlovens formålsparagraf. Dette kan virke relativt rigid, men det kan gis dispensasjon hvis forholdene tilsier det, så som personlige forhold hos utleier, behov for mer kortsiktig bortleie grunnet vekstskifte osv. Departementet mener det er behov for mer fleksibilitet og foreslår at det eneste kravet som skal stå igjen er kravet om skriftlig kontrakt. Altså ingen krav om verken langsiktighet eller driftsmessig god løsning. Dette behøver ikke medføre noen dramatikk med tanke på det siste da det, som departementet påpeker, ikke har vært ført noen streng praksis fra kommunenes side på dette punkt.

En av fordelene med kravet om 10 års varighet er at det gir leietaker mulighet til å tenke langsiktig for å kunne planlegge sin drift. Det gir et godt grunnlag for å utføre kalking, kantrydding og annen jordforbedring. Langsiktighet for leietaker gir videre grunnlag for å kunne gjennomføre grøfting og andre større hydrotekniske tiltak som eier vegrer seg for å sette i gang med. Det er imidlertid en del som ønsker mer kortvarige kontrakter, både leietakere og utleiere. Slik en kjenner praksis har kommunene vært mere opptatt av å kontrollere om arealer faktisk blir drevet og forsøke å få til ordninger der driften har vært mangelfull, enn å kontrollere kontraktens varighet.

Fylkesmannen i Hedmark mener at det fortsatt bør legges til rette for at avtaler om leiejord skal forbeholdes de som allerede har «yrket sitt i landbruket». Ved å beholde et slikt krav vil en sikre at bruken av leiejord inngår i den rasjonaliseringen i jordbruket som myndighetene ønsker. En kan ikke se noe behov for å åpne for bruk av leiejord for personer som ønsker seg inn i jordbruket uten å ha landbrukseieendom fra før. Disse vil, slik det er i dag, kunne skaffe seg tilgang til landbrukseieendom gjennom forpaktning. På denne bakgrunn er Fylkesmannen enig i at det opprettholdes et krav om at leieavtaler skal være skriftlig og sendes kommunen, et krav som i dag er nedfelt i forpaktningslovens § 3. Videre bør en opprettholde kommunens kontroll for å kunne se til at inngåtte kontrakter gir en god driftsmessig løsning. Å legge til rette for å videreføre en slik kontrollfunksjon vil bidra til å underbygge kommunens rolle som landbruksmyndighet og bruk av det handlingsrommet som kommunen har til å øve innflytelse på arealutnyttelsen i sitt område.

Konklusjon:

Fylkesmannen er enig i at en opphevelse av kravet om 10 års avtaleforhold på leiejord, neppe vil ha noen særlig betydning i praksis. Tvert om vil det innebære en hensiktsmessig tilpasning til de faktiske forhold i leiemarkedet for jordbruksarealer.

Fylkesmannen er også enig i forslaget til krav om at leieavtaler skal være skriftlig, og sendes kommunen. Kravet om at inngåtte kontrakter skal gi en god driftsmessig løsning bør imidlertid videreføres i tråd med lovens formålsbestemmelse. Dette vil bidra til å underbygge kommunens rolle som landbruksmyndighet hvor det vil kunne øves innflytelse på arealutnyttelsen i

kommunen. Formålsbestemmelsen om å sikre «slike eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen» bør være styrende.

6) Bestemmelser om tilskudd

Det foreslås 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.

Konklusjon:

Dette er et bidrag til å kunne effektivisere håndteringen av denne typen saker. Fylkesmannen slutter seg til forslaget.

Oppsummert

Fylkesmannen er enig i at et lovverk ikke skal være statisk, men at det er naturlig å vurdere endringer i regelverket for å tilpasse og påvirke utviklingen i samfunnet ellers. Samtidig er det slik at sentrale hensyn og prinsipper som lovgivningen skal ivareta også står seg over tid. Tidligere tiders klokskap går nødvendigvis ikke av moten. Det er mange eksempler på dette i lovgivningen. Vi savner derfor en nærmere analyse av effektene av dagens lovverk som grunnlag for å foreslå endringer. I sum, om ikke nødvendigvis hver for seg, vil de foreslåtte endringene kunne få stor betydning for eier- og bruksstrukturen og derved den langsiktige bruken av produksjonsarealene i forhold til bl.a. mål om matvaresikkerhet, optimal bruk av arealressursene og bosetting. Ut fra langsiktigheten både i næring og arealbruk, vil m.a.o. valgene som gjøres kunne ha store langtidseffekter.

Fylkesmannen slutter seg til noen endringsforslag, men mener samtidig at enkelte av de større endringene som foreslås vil kunne innebære en svekkelse i forhold til politiske mål om en mer rasjonell eiendoms- og bruksstruktur og samfunnets behov for langsiktig styring av arealbruken slik det er nedfelt i jord- og konsesjonslovens formålsbestemmelser.

Med hilsen

Sigbjørn Johnsen
fylkesmann

Haavard Elstrand
landbruksdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.