



Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Noerhte-Trööndelagen fylhkenålma

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 16/570	Doknr.:
Mottatt: 26 SEPT 2016 ^{AE} / (SET)	
Saksbeh.: IAA	Ark.: 40
Kopi:	Avskr. Vår dato: 21.09.2016

Deres dato:
27.06.2016

Vår ref.:
2016/4442
Arkivkode:422.0
Deres ref.:
16/570

Høringsuttalelse – forslag til lov om endring i lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Det vises til høringsbrev fra Landbruks- og Matdepartementet datert 27. 06.2016 og brev datert 30.06.2016, hvor det bes om høringsuttalelser innen 26.09.2016. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag vil med denne høringsuttalelsen gi kommentarer til forslaget.

Landbruks- og matdepartementet foreslår endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling av Innstilling 153 L (2015- 2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven. I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven, som en oppfølging av tilrådingen fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk. Videre foreslår departementet endringer i delingsbestemmelsene i jordloven, som ikke er en direkte oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak.

Konsesjonsloven er svært viktig for den norske landbruksmodellen. Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom, for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier og bruksforhold som tjener både landbrukets interesser og langsiktige samfunnsinteresser. Erverv av eiendom av en viss størrelse utløser krav om konsesjon og priskontroll. Hensikten med priskontroll er å sørge for at eiendommer som skal nyttes til landbruksformål omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Det er svært viktig å opprettholde en aktiv og velfungerende eiendomslovgivning. Regelverket avgjør i stor grad hvem som skal ha mulighet til å eie landbrukets produksjonsressurser framover.

Fylkesmannen mener at regelverket framover også skal legge til rette for at det er den selvstendige bonden, med familiebruket som modell, som er eier av produksjonsgrunnlaget. Lovverket skal bidra til at man oppnår en eiendomsstruktur, som ivaretar god arrondering og kostnadseffektiv produksjon, og som bidrar til å utnytte ressursgrunnlaget i hele landet.

Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak å heve arealgrensene for konsesjonsplikt for erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Tilsvarende heving foreslås for arealgrensen for kravet til odlingsjord. Forslaget innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt. Forslaget begrunnes med at konsesjonsplikt fortrinnsvis bør gjelde eiendommer med et reelt næringspotensial, og at det taler for en økning av arealgrensene. Forslaget vil også innebære at færre eiendommer vil kunne odles.

Forslaget kan ha negative konsekvenser for samlet matproduksjon og for jordvernet. Ved en større andel konsesjonsfritt salg må man forvente økt innslag av kjøpere med andre

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmntpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Statens hus Strandveien 38
www.fylkesmannen.no/nt

Telefon:
74168000
Org.nr.:
974 772 108

Saksbehandler:
Vegard Wist

primærformål enn matproduksjon. I bynære områder kan det medføre et prispress på tilleggsjord og mindre eiendommer som omsettes. Til tross for dette mener Fylkesmannen at det ut fra en samlet vurdering er riktig å heve arealgrensene.

Fylkesmannen *støtter* forslaget om å heve arealgrensene.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken.

Hjemmel for forskrift

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsforslag en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven, slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form og ikke som i dag gjennom rundskriv. Forskrifter gir utfyllende regler og detaljerte bestemmelser til lover og bidrar til økt status.

Fylkesmannen *støtter* forslaget om hjemmel for forskrift.

Oppheving av priskontroll for rene skogeiendommer

Det forslås at priskontrollen for erverv av rene skogeiendommer oppheves. Skogpolitiske hensyn kan tale for at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. I denne sammenheng kan oppheving av priskontroll være et virkemiddel for å oppnå en tilpasning med flere større og robuste skogbrukseiendommer. Dagens priskontroll ved omsetning av skogeiendommer, har i liten grad vært aktivt benyttet. Dette kan tale for en oppheving.

Bortfall av priskontroll vil sannsynligvis medføre at lokalt eierskap svekkes og at attraktive eiendommer kan bli kjøpt opp av kapitalsterke selskaper eller personer uten lokal tilknytning. Dette vil svekke mulighetene for en helhetlig lokal forvaltning av jord-, skog- og utmarksressursene. Oppheving av priskontroll på skogeiendommer kan også ha uheldige konsekvenser ved at det øker presset på fradeling av skog på blandingseiendommer. Det kan også ha negative konsekvenser for jordvernet, ved at tilhørende dyrka jord på større skogeiendommer ikke holdes i god hevd.

Fylkesmannen mener at konsekvensene av en oppheving av priskontrollen for skogeiendommer ikke er tilstrekkelig utredet i høringsnotatet. Fylkesmannen ønsker ikke å ta stilling til forslaget før en mer grunnleggende konsekvensvurdering foreligger.

Bebygde eiendommer med både jord og skog

For bebygde eiendommer med både jord og skog, foreslås priskontroll kun dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Fylkesmannen mener at konsekvensene av en oppheving av priskontrollen for skogeiendommer ikke er tilstrekkelig utredet i høringsnotatet. Fylkesmannen ønsker ikke å ta stilling til forslaget før en mer grunnleggende konsekvensvurdering foreligger.

Ubebygde eiendommer med både jord og skog

For ubebygde eiendommer med både jord og skog foreslås to alternative forslag, 1: Videreføring av dagens regelverk med fortsatt priskontroll, alternativt 2: Priskontroll dersom eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Dette er eiendommer som primært bør selges som tilleggsjord-/skog, og vi *tilrår alternativ 1*, en videreføring av dagens regelverk med fortsatt priskontroll.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår endringer i regler om unntak fra plikten til å søke delings-samtykke etter jordloven og søke konsesjon hovedsakelig begrunnet i at man ønsker å styrke ressursgrunnlaget for aktive gårdsbruk, og oppnå større samsvar mellom eier og bruker av jordbruksareal. Departementet foreslår unntak fra delingsbestemmelsen dersom eier selger hele eiendommen, eller at eiendommen selges med unntak av tun på inntil 5 dekar.

Salg av hele eiendommen til aktiv naboeiendom

Departementet foreslår unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt dersom arealet selges til en tilgrensende eiendom i aktiv drift.

Mange eiendommer grenser sammen i utmarka mot eiendommer i nabobygd. I tillegg er det også mange eiendommer som har skogparseller som i avstand ligger langt unna driftssenteret og den dyrka jorda. For å unngå uheldige utslag og uhensiktsmessig arrondering er Fylkesmannen av den oppfatning at forslaget bør begrenses til sammenfallende grenser mot dyrka jord.

Fylkesmannen *støtter* forslaget, med mener det bør begrenses til sammenfallende grenser mot dyrka jord.

Salg av eiendom og fradeling av inntil 5 dekar tun

Departementet foreslår unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt dersom arealet selges til en tilgrensende eiendom i aktiv drift og tun inntil 5 dekar fradeles.

Fylkesmannen *støtter* forslaget.

Salg av hele eiendommen eller fradeling av inntil 5 dekar tun til leietaker

Departementet foreslår også unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt dersom arealet med eller uten fradeling av tun inntil 5 dekar selges til leietaker som har leid arealet minimum 5 år før salget og hvor det er inngått skriftlig leiekontrakt.

Fylkesmannen mener at dette med utgangspunkt i dagens leiestruktur kan legge til rette for en svært urasjonell eiendomsstruktur, som gir store transportavstander og -kostnader. Også med utgangspunkt i et miljøperspektiv vil dette ha uheldige konsekvenser. Unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for leietaker vil også åpne for at det kan oppstå fiktive leieavtaler, som i realiteten er kjøpsavtaler.

Arealkravet til kjøpers eiendom forslås satt lavt, og dette utvider kretsen av mulige kjøpere betydelig, og svekker aktive gårdbrukeres/skogeieres mulighet til styrke ressursgrunnlaget.

Fylkesmannen *støtter ikke* dette forslaget.

Arealstørrelse for erververs eiendom

Forutsetningen om at erverver må drive en aktiv landbrukseiendom, som gir en viss næringsmessig avkastning støttes. Departementet ber om innspill til arealgrense for erververs tidligere eiendom ved kjøp av tilleggsjord for å bli omfattet av de foreslåtte endringer.

Forslaget om en økning av arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom, lovbestemt boplikt og odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord begrunnes med at bestemmelsene fortrinnsvis bør gjelde eiendommer med et reelt næringspotensial. Dette harmonerer ikke med departementets forslag om å sette en arealgrense for erververs eiendom til minimum fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog.

Fylkesmannen mener at arealgrensene bør settes lik arealgrensen for konsesjonsplikt.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår unntak fra plikten om å søke deling og konsesjon dersom ervervet gjelder ubebygde tomter til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder kun areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite).

Fylkesmannen *støtter* forslaget.

Driveplikt

Departementet foreslår å oppheve kravet om bindende tiårs leieavtale for å oppfylle driveplikten. Dette begrunnes blant annet i at det for enkelte produksjoner er uheldig og skaper driftsmessige ulemper.

Kravet om minimum tiårs leieavtale ved jordleie er først og fremst begrunnet med leietakers behov og sikkerhet for langsiktige investeringer. Denne langsiktigheten er avgjørende for å sikre de store investeringsprosjektene innenfor de grovfôrbaserte produksjonene. For Trøndelag vil forslaget om bortfall av tiårige leieavtaler ha negative konsekvenser og kan hemme mulighetene til langsiktige investeringer. Fylkesmannen mener derfor at kravet om tiårige avtaler bør videreføres, men at det åpnes for unntak i tilknytning til særskilte produksjoner, særlig grøntproduksjon med vekstskifte. Det er også viktig at kravet om at utleie skal skje som tilleggsjord til aktive landbrukseiendommer videreføres, og at driveplikten blir håndhevet.

Fylkesmannen *støtter ikke* forslaget om å oppheve kravet om bindende tiårs leieavtale.

Bestemmelser om tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordlovens § 18 om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at man unngår å få fastslått betalingsplikten ved dom.

Fylkesmannen *støtter* forslaget.

Med hilsen

Kirsten Indgjerd Værdal (e.f.)
Landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Jon Olav Veie, tlf. 74168206

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift