



NORSK BONDE- OG SMÅBRUKARLAG

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 803/OGø/JWa/30-2016

Dato: 19. sept. 2016

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

Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Tilsvarende foreslår departementet å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Endringene innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag går imot heving av arealgrensene for konsesjonsplikt og odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. NBS er bekymret for de uheldige konsekvensene som denne økningen vil medføre i form av økte priser på mindre landbrukseiendommer som er attraktive både for pengesterke kjøpergrupper og mindre pengesterke kjøpegrupper. NBS ønsker ikke en utvikling der yngre mennesker ikke vil kunne komme i betraktning for å kunne kjøpe en landbrukseiendom som kommer på salg fordi de ikke har råd til å konkurrere med en kjøpergruppe som består av godt voksne personer med god råd. NBS får allerede i dag inn bekymringsmeldinger fra flere fylker (spesielt rundt Oslofjorden) om strategiske oppkjøp av landbrukseiendommer under dagens konsesjonsgrense der kjøpesterke utbyggere spekulerer i omdisponering av LNF-områder til bolig- og næringsområder. Med den foreslåtte økningen i konsesjonsgrensa vil et betydelig antall nye eiendommer komme i samme kategori. Dette er svært negativt for muligheten til en framtidig jordbruksdrift på disse arealene.

En utvikling mot et generelt høyere prisnivå på landbrukseiendommer (i denne størrelsesorden) vil kunne føre til et større press innad i en familie for å realisere eiendommen. Dette vil også være tilfellet sjøl om det gjelder en odelseiendom. Økte eiendomspriser vil bli et problem for den som evt. ønsker å drive eiendommen videre og som må løse ut sine søsken.

Økningen i arealgrensen for odelseiendommer har også et bygdesosiologisk perspektiv som ikke skal undervurderes. Effekten av den foreslåtte endringen vil i så henseende variere fra landsdel til landsdel. Det vil uansett være slik at en eiendom går fra å være en odelseiendom til en «vanlig» eiendom over natta og reint følelsesmessig kan det være tungt for mange å akseptere.

Konsesjonsreglene for omsetning av landbrukseiendommer har medført at «mange eier litt». Det er et prinsipp som NBS ønsker å videreføre. De foreslåtte endringene legger opp til en utvikling der mindre eiendommer vil kunne samles på færre hender. NBS ønsker ikke å bidra til en slik konsentrasjon av makt.

Generelt er det mulig å se for seg en spekulasjon i gjengroing for å komme under arealgrensen for å gjøre eiendommer fritt omsettelige. Det kan føre til at matjord ikke lenger blir utnyttet til matproduksjon fordi nye eiere kjøper eiendommen ut fra et ønske om å utnytte eiendommen til andre formål en jordbruk.. Den foreslåtte økningen i arealgrenser vil øke denne muligheten.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår 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. Det legges samtidig opp til priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på kombinerte eiendommer med både jord og skog.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag ser ingen grunn til å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll. Vi ønsker ikke at utmarkseiendommer skal omgjøres til spekulasjonsobjekter og/eller at pengesterke interesser uten kontroll skal få kjøpe opp eiendommer, jfr. diskusjonen over om konsentrering av eiendommer og makt. Prisen på skogeiendommer må vurderes ut fra den avkastningen eiendommen kan gi med langsiktig og forsvarlig drift. For å sikre en slik vurdering er det helt nødvendig å videreføre en priskontroll.

Ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog foreslår departementet at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. Departementet foreslår dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18.000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag støtter ikke et slikt forslag. Norsk Bonde- og Småbrukarlag mener at kombinasjonen av jord- og skogbruksdrift er viktig for bosetting og sysselsetting i mange strøk. I tråd med vårt syn på forslaget om økning i konsesjonsgrensen for jordbrukseiendommer avviser NBS også tilsvarende økning på kombinerte jord- og skogeiendommer.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag ønsker ikke å gjøre endringer i dagens regelverk, i praksis vil det bety at en støtter alternativ 1.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn 5 dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst 5 år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver

tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Departementet foreslår at ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag er prinsipielt imot de foreslåtte reglene om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt i forbindelse med salg av tilleggsjord og – skog. Dette gjelder også i saker der det aktuelle arealet grenser til erververs egen eiendom eller der aktuell erverver av jordbruksarealet har leid/forpaktet dette arealet i minst 5 år forut. Forslaget om konsesjonsfritt erverv etter 5 års forutgående leie anser Norsk Bonde- og Småbrukarlag for å være et klart forsøk på å omgå hele intensjonen med dagens konsesjonsregelverk.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget kommer i tillegg til forslaget om å lempe på delingsbestemmelsen. 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 i tråd med det som er sentrale mål i Regjerings-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite).

Norsk Bonde- og Småbrukarlag går imot forslaget fordi en frykter at antall mulige konflikter mellom andre grupper og bønder vil øke som en konsekvens av forslaget og at aktiv drift, spesielt med husdyrhold, vil bli vanskeligere med flere boliger og hytter i jordbrukslandskapet. I tillegg er mer spredt boligbygging utfordrende mht. vann, avløp osv.

Driveplikt

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal. Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorisont for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Vilkåret er imidlertid en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag ønsker å opprettholde kravet om leieavtale på 10 år. Norsk Bonde- og Småbrukarlag meiner imidlertid at planlagte og gjennomførte eiendomsoverdragelser vil måtte innebære at leieavtalen kan sies opp med et års varsel.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag støtter opphevelsen av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Dette vil kunne åpne for at personer som ønsker å komme inn i jordbruket kan starte med å leie jord før en evt. blir eier av egen landbrukseiendom. Det må være en forutsetning at personer uten egen eiendom kan ha rett til å søke om produksjonstilskudd forutsatt at de er registrert i enhetsregisteret og ellers fyller kravene til vanlig jordbruksdrift.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag avviser opprettholdelse av krav om skriftlig leieavtale og plikt om å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Norsk Bonde- og Småbrukarlag avviser forslaget om å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Bestemmelser om tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (*foresegner 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.


Norsk Bonde- og Småbrukarlag støtter tilføyelsen i jordloven paragraf 18, men mener at det bør være en ankemulighet før endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd.

Oppsummert

Norsk Bonde- og Småbrukarlag registrerer at svært mange høringsinstanser uttaler seg negativt til de fleste av endringsforslagene som regjeringen har foreslått. Begrunnelsene for det er de samme hos et stort flertall av dem som uttaler seg. Til sammen representerer disse tilbakemeldingene et så sterkt signal til regjeringen at regjeringen, etter vår oppfatning, burde vurdere å avblåse hele saken.

Det kan virke som om forslagene er langt mer ideologisk betinget enn at det er reelle behov for å gjennomføre de endringene som er foreslått som ligger bak. Felles for endringene er at regjeringen utviser langt større omtanke for dem som skal ut av næringen enn de som ønsker å komme inn i næringen/skal fortsette i næringen.


Olaf Godli
Generalsekretær


Johan Warlo
Rådgiver