



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Saksb.: Margrethe Benson
e-post: fmnombe@fylkesmannen.no
Tlf.: 75 54 78 62
Vår ref.: 2016/4854
Deres ref.:
Vår dato: 19.09.2016
Deres dato:
Arkivkode: 008

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nordland - forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Fylkesmannen i Nordland vil innledningsvis presisere at vår høringsuttalelse baserer seg på de erfaringer vi har hatt med gjeldende lovverk i vårt fylke.

Fylkesmannen i Nordland viser til høringsbrev av 27.06. og 20.06 fra Landbruks- og matdepartementet og Innst. 153 L (2015-2016): Innstilling til Stortinget fra næringskomiteen.

Til punkt 2: Arealgrenser for konsesjon og odel

Fylkesmannen i Nordland har ingen merknader til forslaget om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord fra 25 daa til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Vi har heller ingen merknader til at dagens grense for konsesjonsplikt på totalt 100 daa og dagens grense for odlingsjord på 500 daa produktiv skog beholdes.

Til punkt 3; Priskontroll etter konsesjonsloven

Fylkesmannen i Nordland får svært få henvendelser fra kommuner, publikum og mulige kjøpere og selgere av landbrukseiendommer om pris og prisvurdering. Det er vårt inntrykk at det er markedet som bestemmer prisen, og at denne ligger innenfor lovens rammer. Vi viser også til at det - etter retningslinjer gitt av departementet - ikke skal foretas prisvurdering hvis avtalt pris på en eiendom med brukbart bolighus er under 3,5 millioner kroner.

Fylkesmannen i Nordland har de siste 5-6 årene bare behandlet to klagesaker som gjaldt for høy avtalt pris. Vi kan etter dette ikke se at prisen er en vesentlig begrensning for omsetningen av landbrukseiendommer i Nordland.

Ut fra ovennevnte støtter Fylkesmannen i Nordland forslaget om et det ikke skal foretas prisvurdering ved erverv av bebygde eiendommer med mindre enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Det er lagt fram to alternative forslag til ny § 9a om priskontroll ved erverv av landbrukseiendommer, begge med bakgrunn i at det ikke skal foretas priskontroll ved erverv av rene skogseiendommer. Etter dagens regler er det bare priskontroll ved omsetning av rene skogseiendommer hvis eiendommen er bebyggt og består av mer enn 500 daa produktiv skog. Ved erverv av ubebygde rene skogseiendommer er det i dag priskontroll uavhengig av arealets størrelse.

Landbruks- og matdepartementet ber på side 31 i sitt brev om at høringsinstansen kommenterer departementets antakelse om at de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog er for å bruke arealet som tilleggsareal. I de fleste tilfelle stemmer nok departementets antakelse. Fylkesmannen i Nordland mener imidlertid at en ikke kan se bort fra at mange kan ha ønske å kjøpe slike eiendommer med tanke på senere utbyggingsprosjekter, særlig i bynære områder.

Av de to alternativene fra departementet til ny § 9a, mener Fylkesmannen i Nordland at alternativ 2 er klart å foretrekke. Dette alternativet er vesentlig lettere å forstå enn alternativ 1. For bebygde eiendommer med brukbart bolighus har departementet foreslått at det innføres en egen forskriftshjemmel. Dette vil være en klar fordel i forhold til hva tilfellet er i dag hvor departementet i rundskrivs form fastsetter beløpsgrense for når det skal utføres priskontroll.

Til punkt 4: Deling, konsesjon og tilleggsjord

Deling

Fylkesmannen i Nordland kan ikke slutte seg til forslaget i § 12a første ledd nr. 2 om at det ikke skal være nødvendig med delingssamtykke ved fradeling av tun ikke over fem daa dersom resteieendommen selges som tilleggsjord/tilleggsskog til eier av tilgrensende eiendom. Tilsvarende unntak foreslås for leietaker som har leid eiendommen eller jordbruksarealer på den i minst fem år.

Hva ligger ligger i begrepet "tilgrensende"? Er det tilstrekkelig med et grensepunkt i utmarka mens jordbruksarealet som selges ligger langt unna kjøperens øvrige jordbruksarealer? Departementet har vurdert om det bør fastsettes som et tilleggsvilkår som innebærer at den aktuelle grensen for eksempel går slik at jordbruksareal på den ene siden skal grense til jordbruksareal på den andre osv. På side 47 i høringsnotatet konkluderes det med at slike regler vil måtte bli unødige detaljerte, og fordi det dreier seg om en unntaksregel. Fylkesmannen i Nordland er ikke enig i departementets vurdering på dette punktet. Ofte er det slik at eiendommer har felles grense/grensepunkt i skog og utmark mens de respektive eiendommers innmark og tun ligger langt fra hverandre. Den driftsmessige løsningen ved salg av tilleggsjord kan dermed bli svært mye dårligere enn hvis jorda selges til en nabo med felles grense langs jordbruksareal.

Fylkesmannen i Nordland foreslår etter dette at unntak fra delingsbestemmelsen ved salg av produktiv jord eller skog som tilleggsareal bare skal gjelde i de tilfelle hvor jordbruksareal på den ene eiendommen har grense til jordbruksareal på den andre og tilsvarende for kjøp av tilleggsskog. Dette vil – slik vi ser det – gi den klart beste rasjonaliseringsgevinsten.

Konsesjon

Fylkesmannen kan ikke slutte seg til departementets forslag om unntak fra konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord og – skog som bygger på de samme forutsetningene som vilkårene for å fastsette unntak fra delingsbestemmelsen. Den eiendom erververen har fra før må – etter departementets forslag – ha minst 5 daa jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog. Unntak fra konsesjonsplikten gjelder også hvis erververen har leid et tilsvarende areal i minst 5 år med skriftlig leiekontrakt. Konsesjonsplikt (og delingsbehandling) innebærer at landbruksmyndighetene kommer i posisjon til å veilede partene for å oppnå gode driftsmessige løsninger. Departementets forslag om unntak fra konsesjonsplikten kan føre til

dårlige driftsmessige løsninger bl.a. i form av transportavstander mellom driftsenhetens produksjonsarealer. Landbruksmyndighetene fratas med departementets forslag mulighetene for å bidra til å oppfylle hovedformålet i konsesjonslovens formålsbestemmelse, dvs. å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet for samfunnet ved bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen.

Slik Fylkesmannen i Nordland ser det, vil forslagene om unntak fra søknadsplikt ved deling unntak fra konsesjonsplikt kunne gi kommunene (og Fylkesmannen) store utfordringer med å kontrollere at det ikke skjer ulovlige fradelinger og å føre kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendommer. Det må utarbeides nytt egenerklæringsskjema. Den kommunale bygningsmyndighetenes samordningsplikt etter plan – og bygningslovens § 21-5 er ikke foreslått endret. På side 54 i høringsbrevet anfører departementet at forslagene til unntak fører til at reglene knyttet til deling og overdragelse av landbrukseiendom blir mer kompliserte enn de er i dag, og at kommunene dermed vil få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll. Fylkesmannen slutter seg til denne vurderingen.

5. Fradeling av tomter

Fylkesmannen i Nordland kan ikke slutte seg til forslaget i § 12a første ledd nr. 1 om at det ikke skal være nødvendig med delingssamtykke ved fradeling av ubebygde tomter som ikke er større enn to daa og ikke består av jordbruksareal. Som jordbruksareal regnes fulldyrka og overflatedyrka jord samt innmarksbeite. Jordloven fra 1955 hadde en tilsvarende bestemmelse. Motivet bak unntaket lå dels i hensynet til den frie eierrådighet, dels i ønsket om å begrense det administrative apparatet. Ulempen lå imidlertid i vanskelighetene med å forhindre at det skjedde større oppdelinger av eiendommer gjennom stykkeviser fradelinger. Disse problemene ledet til at todekarsgrensen ble fjernet i 1965.

Fylkesmannen i Nordland vil innledningsvis stille spørsmålstegn ved om det er hensiktsmessig å sette tomtestørrelsen - inntil til to daa – i lovteksten. Mange kommuner i fylket har i planbestemmelser i sine kommuneplaner satt en øvre grense på ett daa. Dette gjelder spesielt for tomter til fritidsformål. En todekarsgrense i jordloven vil kunne bidra til et press i retning av at større tomter fradeles enn det som er tilfelle i dag.

Hvis denne delingsbestemmelsen tas ut av jordloven, vil det vil gi planmyndighetene i kommunene store utfordringer bl.a. i form av behandling av dispensasjonssaker. Det foreslås ikke endringer i plan- og bygningslovens dispensasjonsbestemmelse. I Nordland har vi anbefalt kommunene at delingssøknader som krever behandling både etter jordloven og dispensasjon fra plan- og bygningsloven behandles etter jordloven først. På den måten mener vi at landbruksinteressene blir best mulig sikret. Under jordlovsbehandlingen blir det vurdert om en fradeling vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området og om en deling vil føre til en driftsmessig god løsning. En slik behandlingsrekkefølge medfører at antall dispensasjonssaker reduseres fordi søkeren gis anledning til å trekke dispensasjonssøknaden dersom delingssøknaden blir avslått.

Departementets forslag innebærer at det kan komme tomter "overalt" uten behandling gjennom særlovgivningen som bl.a. jordloven representerer:

- i beiteområder i utmarka
- inne i aktive landbruksområder eller grensende til slike
- i områder med reinbeite, dvs. i all utmark i Nordland

Fradeling av ubebygde tomter inntil jordbruksareal i aktiv drift vil kunne medføre konflikter knyttet til bl.a. støy, støv, lukt fra fjøs, helg- og nattarbeid. Slike konflikter kan føre til krav om restriksjoner i landbruksdriften. Fradeling i utmark vil lett kunne føre til konflikter i forhold til dyr på beite og spesielt skape problemer for utøvelse av reindrift.

6. Driveplikt

Av gjeldende § 8 i jordloven fremgår det at jordbruksareal skal drives. Som jordbruksareal regnes fylldyrka og overflatedyrka jord samt innmarksbeite. Driveplikten er en evigvarende plikt. Eieren kan velge om han vil drive arealene selv eller leie dem bort.

Ved bortleie må følgende vilkår være oppfylt:

- arealene må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom
- det må inngås en leieavtale med minst 10 års varighet som ikke kan sies opp av eieren i leietiden. Leieren kan imidlertid si opp avtalen når som helst i leietiden
- avtalen må føre til en driftsmessig god løsning.

Det kan gis helt eller delvis fritak fra driveplikten; bl.a. ut fra personlige forhold hos utleier, behov for mer kortsiktige avtaler på grunn av vekstskifte i grønnsakproduksjon osv.

Departementet foreslår i ny § 8 at leieavtaler fortsatt skal være skriftlige. Kravet til varighet av leieavtalene og kravet til driftsmessige gode løsninger foreslås tatt ut av loven. Det stilles heller ikke krav om at arealene skal leies bort som tilleggsjord.

Jordbruket i Nordland fylke domineres av kjøtt- og melkeproduksjon og grovforproduksjon. Gårdbrukeren vil med slike produksjoner ha behov for langsiktighet for å kunne planlegge fremtidig drift. En langsiktig leiekontrakt gir godt grunnlag for å utføre kalking, kantrydding og annen jordforbedring. Innovasjon Norge krever minst 10-årig leietid ved søknad om lån og tilskudd.

Til departementets forslag:

Fylkesmannen i Nordland ser at en leiekontrakt med en gjenstående leietid på mange år kan vanskeliggjøre et salg. Jord som i liten grad blir holdt i hevd kan komme i drift ved at det blir enklere å leie ut på leiekontrakter med kortere leietid. Fylkesmannen mener at det kan være forsvarlig å redusere minstetiden til 5 år.

Fylkesmannen i Nordland går mot at følgende blir fjernet fra gjeldende drivepliktsparagraf; kravet om at leieavtalen må føre til en god driftsmessig løsning, og at bortleie må skje som tilleggsjord til et bruk i aktiv drift. Eieren av landbruksarealer kan – dersom lovforslaget blir vedtatt – leie bort arealene sine på kortsiktige avtaler til hvem han vil. Han kan leie bort arealene til en som ikke eier landbruksarealer fra før, og han kan leie bort arealene som tilleggsareal til en landbrukseiendom som krever lang transport. Dette vil kunne medføre både trafikkmessige- og miljømessige uheldige konsekvenser.

Som hovedbegrunnelse for å innføre varig driveplikt på jordbruksarealer i 2009 var globale utfordringer knyttet matsikkerhet, klima og befolkningstilvekst som gjør at det stadig er viktigere å styrke virkemidler som bidrar til matproduksjon. Fylkesmannen i Nordland ber Landbruks- og matdepartementet utrede en mulig hjemmel for å pålegge eiere som ikke oppfyller driveplikten å selge sin eiendom.

På side 68 ber departementet høringsinstansene vurdere om det er behov for en lovendring

for å kunne fastslå at driveplikten etter § 8 gjelder inntil regulerte områder er tatt i bruk til nye formål. Fylkesmannen i Nordland ser et klart behov for en slik presisering i loven.

7. Bestemmelser om tilskudd

Landbruks- og matdepartementet foreslår at det innføres en hjemmel i jordloven som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg. Fylkesmannen slutter seg til dette forslaget.

Med hilsen



Hill-Marta Solberg



Monica Andreassen Iveland
landbruks- og reindriftsdirektør