

Landbruks- og matdepartementet

Landbruksavdelingen

Deres ref.:

Vår ref.: 2016/4447 422.0 NAA

Vår dato: 26.09.2016

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Østfold - Forslag til endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vi viser til høring om forslag til lov om endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven med høringsfrist 26.09.2016.

Fylkesmannen i Østfold ønsker å kommentere noen av konsekvensene vi ser ved høringsforslaget.

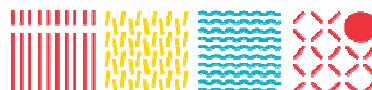
1. Sammendrag

Fylkesmannen i Østfold støtter forslagene om at det fastsettes i lov og forskrift regler som per i dag kun framgår av rundskriv. Det aktuelle her er at arealgrensen for priskontroll tas inn i konsesjonsloven og beløpsgrensen for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med brukbart bolighus fastsettes i forskrift.

Vi støtter dessuten forslaget om at vedtak om tilbakebetaling av tilskudd gjøres til tvangsgrunnlag for utlegg.

Fylkesmannen i Østfold vurderer at lovendringsforslagene for øvrig samlet sett innebærer at store deler av landbrukets arealressurser på lang sikt kan unntas både fra konsesjonsbehandling og jordlovbehandling. Vi anser at en slik utvikling ikke er i tråd med grunnleggende prinsipper som norsk landbrukspolitikk til nå har blitt bygget på, slik det er formulert i konsesjonsloven § 1: «Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet». En grunntanke bak lovgivningen har vært at den som eier landbrukseiendom forvalter denne på vegne av fellesskapet. Vi har problemer med å se at de fleste lovendringsforslagene støtter opp om det som til nå har vært de omforente nasjonale målene for norsk landbruk om økt matproduksjon og et bærekraftig landbruk.

For rene skogeiendommer er vi enige med departementet i at andre hensyn spiller inn og at det kan være hensiktsmessig å unnta disse fra priskontroll, men at det fortsatt skal kreves konsesjon for å erverve skogeiendom. Ved å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll, ser vi at det kan føre til at skogareal i stort omfang vil bli fradelt og solgt separat fra eiendommer som i dag består av både skog og jord. Dette vil innebære en strukturendring i landbruket, og en mulig ulempe for jordbruket, hvor skogen tradisjonelt har vært en i mange tilfeller betydelig del av ressursgrunnlaget.



2. Oversikt over endringsforslagene

Forslagene til endringer i regelverket kan settes opp stikkordsmessig slik:

- a. Følgende unntas fra kravene om konsesjon og tillatelse til deling etter jordloven:
 - Bebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord (nåværende grense er 25 dekar).
 - Eiendommer hvor erverver eier *eiendom med tilstøtende grense*. Vilkår at erverver eier landbrukseiendom som er i drift og at ervervet gjelder hele eiendommen unntatt tunet, alternativt hele eiendommen med tun når det gjelder konsesjon.
 - Landbruksareal hvor erverver har *leid arealet i minst 5 år*. Vilkår at erverver eier landbrukseiendom som er i drift og at ervervet gjelder hele eiendommen unntatt tunet, alternativt hele eiendommen med tun når det gjelder konsesjon.
 - Arealer som *fradeles til tomter* til bolig, fritidshus eller naust. Vilkår om at hver tomt er på maksimalt 2 dekar, at den ikke består av jordbruksareal og at den bebygges innen 5 år.
- b. Arealgrensen økes fra 25 dekar til 35 dekar for boplikt ved overtakelse av eiendom konsesjonsfritt fra nær slekt.
- c. Arealgrensen økes fra 25 dekar til 35 dekar for når en eiendom er odlingsjord etter odelsloven.
- d. Følgende *unntas priskontroll* i konsesjonsloven:
 - Alle rene skogseiendommer
 - Ubebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord, ifølge alternativ 2 i høringsnotatet
- e. Følgende *tas ut av bestemmelsen om leie av jord* i jordloven § 8 andre ledd:
 - Kravet om driftsmessig gode løsninger.
 - Kravet om at jorda er tilleggsjord.
 - Kravet om minimum 10 års leieavtale.

3. Generelt om konsekvensene av forslagene til lovendringer

Fylkesmannen i Østfold ønsker å sette fokus på konsekvensene av de ulike lovendringsforslagene sett i sammenheng.

I høringsnotatet beskrives det at en ønsket følge av de foreslåtte lovendringene er at priskontroll og konsesjonsbestemmelsene i mindre grad skal gjelde på bruk der inntjeningspotensialet er begrenset, jf Innst. 153 L (2015-2016). I tillegg er det et ønske om å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog og gjøre det enklere for den som erverver tilleggsjord og -skog. Antakelsen er at slike erverv kan styrke ressursgrunnlaget på eiendommene. Det er også et ønske om forenkling og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom, ved færre reguleringer ved fradelinger, erverv og leieavtaler.

Ifølge konsesjonsloven § 1 har loven «*til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet*». Etter formålsparagrafen skal loven tilgodese «*framtidige generasjoners behov*». Ifølge jordloven § 1 er det nedfelt tilsvarende formålsbestemmelse, om at arealressursene skal bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Det skal tas hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. Grunnprinsippet har vært at den som eier landbrukseiendom forvalter denne på vegne av fellesskapet. Den frie råderetten over egen eiendom har derfor blitt lagt mindre vekt på her.

Det er ikke foreslått å gjøre noen endring i formålsbestemmelsene i konsesjonsloven og jordloven. Vi ser det som problematisk å vedta lovendringer som på sikt vil kunne føre til at

en betydelig del av omsetningen av landbrukets produksjonsarealer blir unntatt konsesjons- og jordlovsbehandling, dersom formålsbestemmelsene i de to lovene skal være uendret.

Lovforslagene innebærer at leie av jord og fradeling i stor utstrekning skal skje helt fritt, hvor det blant annet ikke stilles krav om «driftsmessig gode løsninger». Nåværende regelverk anser vi er egnet som virkemiddel for å fremme økt matproduksjon og bærekraftig landbruk.

Vi vil dessuten trekke fram det nasjonale målet om at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommen, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. Dette framgår i konsesjonsloven og tilhørende forarbeider, rundskriv M-2/2009 og i praksis, at det bare unntaksvis tillates at andre enn fysiske personer får konsesjon. Uten konsesjonsbehandling vil det bli fri adgang for blant annet aksjeselskaper til å erverve landbrukseiendommer.

Vi anser derfor at lovforslagene er egnet til å dreie norsk landbruk i en helt ny og mer markedsstyrt retning, da det innebærer at svært mye landbruksareal i hvert fall på lang sikt, vil kunne falle utenfor jordlovs- og konsesjonslovsbehandling.

Selv om ingen av lovforslagene lempet på kravene knyttet til omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, anser vi at ved den offentlige kontrollen som ligger i konsesjons- og jordlovbehandling også er egnet til å bidra til et effektivt jordvern.

De foreslåtte lovendringene om jordleie anser vi spesielt kan få vidtrekkende konsekvenser sett i sammenheng med lovforslagene om konsesjon og deling, og vi redegjør derfor først for forslagene om endringer i jordloven § 8.

4. Driveplikt ved jordleie – jordloven § 8

4.1. Fjerning av kravet om driftsmessig gode løsninger

Departementets begrunnelse for å fjerne vilkåret om driftsmessig gode løsninger ved leieavtaler, framgår i høringsnotatet punkt 6.5.1.4, hvor følgende er angitt: *«partene selv vurderer lønnsomheten ved leiejord og kjøreavstand. Den som leier er selv i stand til å vurdere kostnadene ved å leie jord, og det er derfor liten grunn til å frykte at det vil bli inngått avtaler som gir driftsmessig uheldige løsninger.»* En slik endring vil etter vårt syn være et klart brudd på formålsparagrafen i jordloven og avviking av offentlig kontroll som et grunnprinsipp i forvaltningen av jordressursene.

Jordleie er utbredt, og kommer ikke til å bli mindre utbredt dersom de aktuelle lovforslagene vedtas. Jordleie er en type disponering av jorda, og her er det grunn til å ha en offentlig kontroll over om arealressursene disponeres *«på en måte som gir en tenleg, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løsninger»*, i tråd med ordlyden i jordloven § 1.

4.2. Forslaget om å fjerne kravet til minimum 10 års leieavtale

Fylkesmannen i Østfold vil framholde at å ha et krav om minimum 10 års leieavtale som hovedregel er den beste løsningen med tanke på å fremme det nasjonale målet om et bærekraftig jordbruk. Å ha en langvarig leieavtale, som gir større grad av sikkerhet for investeringer, er også viktig for mange produsenter som er avhengig av vekstskifte, men samtidig er det et behov for i noen tilfeller å ha kortere leietid. Vi anser at en bedre løsning enn å ta bort 10-årskravet, er at det klargjøres at det kan gis dispensasjon for kortere leieperiode i særlige tilfeller. Slik jordloven § 8 a er utformet, gjelder den «fritak fra driveplikten». Bestemmelsen er ment også å gjelde fritak fra et eller flere av vilkårene i § 8

annet ledd, herunder altså 10-årskravet. Etter vårt syn kunne dispensasjonsadgangen vært formulert klarere på dette punktet i jordloven.

I dag stilles det krav om konsesjon og delingsbehandling etter jordloven ved jordleieavtaler med varighet på minst 10 år, ifølge henholdsvis konsesjonsloven § 3 og jordloven § 12. For avtaler med kortere varighet, kan de altså inngås uten slik konsesjons- og jordlovsbehandling. Lovforslaget om å ta bort kravet i jordloven § 8 om minimum 10 års leieavtale ved leie av jord, åpner derfor for at færre leieavtaler vil omfattes av reglene om konsesjon og kravene i jordloven § 12 om deling.

4.3. Konsekvenser

Fylkesmannen i Østfold ser betenkeligheter ved en så vidt fri adgang til å inngå leieavtaler, særlig sett i sammenheng med lovforslaget om at jord som erverves etter først å ha vært leid i 5 år, kan erverves konsesjonsfritt og uten fradelingsbehandling etter jordloven § 12, se nedenfor i pkt 3.4.

Departementet peker på at mange dispensasjonssøknader *«legger unødvendig beslag både på forvaltningens og partenes ressurser»*. Så lenge det opprettholdes at leieavtalene skal være skriftlige og forvaltningen skal motta og kontrollere alle leieavtaler, vil ikke nødvendigvis en dispensasjonsadgang føre til mer arbeid totalt sett. Dersom hovedregelen om 10 års leieavtaler tas bort, vil det være nærliggende at forvaltningen totalt sett får et større antall leieavtaler å administrere, noe som også vil beslaglegge ressurser.

4.4. Øvrige endringer i jordloven § 8

Vi har merket oss forslaget om å endre ordlyden i jordloven § 8 første pkt, ved å ta inn at jordbruksareal skal drives *«av eigaren og dette gjeld for heile eigartida»*. Dette er ment som en lovfesting av gjeldende rett, og er derfor ikke nødvendig. Vi ser likevel at det kan være hensiktsmessig at formuleringen tas inn i lovteksten.

Departementet har bedt om høringsinstansenes syn på om det er behov for en klargjøring av at driveplikten består selv om jordbruksarealet er lagt ut til annet formål i arealplan. Fylkesmannen i Østfold er enig med departementet i at det ikke er påkrevet med en lovendring på dette punktet, da denne regelen allerede framgår av jordloven. Derimot ser vi at det kan være behov for å bevisstgjøre eiere av slik jord om driveplikten, men heller med andre virkemidler enn en endring av jordloven.

5. Sanksjoner ved brudd på driveplikten

Vårt inntrykk er at tvangsgebyr er lite brukt som sanksjon mot brudd på driveplikten. Det kan være et effektivt og godt virkemiddel, også 'allmennpreventivt'. Forvaltningen må i så fall ta i bruk denne sanksjonen og sørge for å gjøre bestemmelsen bedre kjent. I høringsnotatet er det foreslått å ta bort forvaltningens adgang til å gjøre avtale om bortleie dersom pålegg om å leie bort jorda ikke blir etterkommet. Vi har ikke kjennskap til hvor ofte denne bestemmelsen har blitt brukt. Vi har ingen holdepunkter for at praksis har sammenheng med hvordan regelverket er utformet, slik departementet antyder i høringsnotatet. Regelen som foreslås tatt bort, er et virkemiddel som er godt i samsvar med det nasjonale målet om å sikre og styrke matproduksjonen, noe som forutsetter at dyrka jord drives. Vi mener derfor det er uheldig å fjerne denne sanksjonsbestemmelsen.

6. 35-dekarsgrensen

Å heve arealgrensen for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord fra 25 til 35 dekar dyrka jord ved bebygd eiendom kan synes som en mindre betydningsfull endring. Dersom man ser dette

i et helhetsperspektiv utgjør det likevel store arealer, hvor myndighetene ikke lenger vil ha noen konsesjonsbehandling. I høringsnotatet er det kun redegjort for antall eiendommer, men ikke over totalt antall dekar dyrka og dyrkbar jord det dreier seg om.

Lovforslaget innebærer at flere eiendommer unntas fra boplikt ved overtakelse fra nær slekt og flere eiendommer ikke regnes som odlingsjord. Mange landbrukseiendommer har en beliggenhet som gjør dem attraktive for fritidsformål. For slike eiendommer fins en kjøpesterk gruppe som trolig ikke er interessert i landbruksdrift. Lovforslaget om å heve arealgrensen for konsesjon, boplikt og odlingsjord åpner for at flere eiendommer kan bli uten helårsbeboelse, så fremt det ikke er gitt lokale forskrifter som begrenser konsesjonsfriheten.

7. Tilleggsjord ved tilstøtende grense eller leid areal

Forslaget om å ta bort vilkåret i jordloven § 8 andre ledd om at ved leie av jord må dette være tilleggsjord til annen eiendom, åpner for et ytterligere økt omfang av jordleieavtaler. Dersom jordleieren etter 5 år skal kunne erverve arealet konsesjonsfritt, vil også dette på lengre sikt trolig bidra til at et økende antall eiendommer faller utenfor konsesjonsregelverket.

I et lengre tidsperspektiv vil de ulike unntaksreglene, sett i sammenheng, kunne lede til at landbruksareal i nærmest ubegrenset utstrekning faller utenfor konsesjonsbehandling. For eksempel kan man leie jord konsesjonsfritt i 5 år og deretter kjøpe jorda konsesjonsfritt og uten jordlovbehandling. Dette åpner for utvidelser til tilstøtende eiendommer, som også vil være unntatt konsesjonsbehandling. Man kan konsesjonsfritt erverve et lite areal, fra 5-35 dekar dyrka jord, for deretter å erverve arealer av ubegrenset størrelse med tilstøtende grense, hele tiden uten konsesjonsbehandling.

Lovforslaget om jordlovs- og konsesjonsfri adgang til å kjøpe leid jord uten tilstøtende grense kan føre til at det blir en fragmentert eierstruktur (lappeteppe). Også den foreslåtte regelen om fri adgang til erverv av areal med «tilstøtende grense» kan gi svært uhensiktsmessige løsninger. Dette anser vi ikke er i tråd med hva som har vært nasjonale mål og føringer om rasjonell drift. Som et eksempel på potensielle uheldige konsekvenser er konflikter knyttet til adkomst mellom ulike eiendommer.

Lovforslagene innebærer trolig at vi vil se hyppigere fradeling av tun med bolighus fra resten av landbrukseiendommen. Særlig vil det være attraktivt for eiendommer med skog, se pkt 3.6 og 3.7. Dette er også en kilde til konflikt mellom landbruksinteressene og nye eiere av den fritt omsettelige boligeiendommen.

Ved konsesjonsfritt å erverve jordeiendom uten tun etter 5 års leietid, kan dette medføre påfølgende ønsker fra erverver om å oppføre bygninger på landbrukseiendommen. Det kan for eksempel være at leiejorda befinner seg langt fra eiendommen erverver har fra før. På eiendommen kan det også ha vært et tun som har blitt fradelt og blitt en fritt omsettelig boligeiendom. Vi stiller spørsmål ved om disse lovforslagene vil gi åpning for en ny og etter vårt syn uheldig strukturendring i landbruket.

8. Fylkesmannen i Østfolds syn på behovet for konsesjonsloven

Da landbruks- og matdepartementet i 2014 sendte på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten, kommenterte Fylkesmannen i Østfold noen av konsekvensene vi så av høringsforslaget. Fordi de aktuelle lovforslagene innebærer potensiale for at svært mye landbruksareal unntas fra konsesjonsloven/priskontroll, har vår høringsuttalelse av 12.01.2015 fortsatt aktualitet. Vi viser derfor til denne, og siterer de delene av uttalelsen som har relevans her:

«Oppheving av priskontrollen

I dag skal priskontrollen i konsesjonsloven sikre at landbrukseiendommer selges til en pris som gjør det mulig for kjøper å forrente investeringen gjennom inntektene fra bruket. Uten priskontrollen vil prisene på landbrukseiendommer i et fylke som Østfold trolig øke betydelig. Stort sett hele Østfold er attraktivt som bosted, og særlig rundt fylkets byer vil det uten priskontroll være attraktivt å kjøpe landbrukseiendommer som bosteder til langt over den prisen som er forsvarlig sett i forhold til driftsøkonomien. Resultatet kan bli at mange landbrukseiendommer eies av personer eller juridiske enheter som verken har ønske eller kunnskap om å drive jordbruk.

Østfold har landets beste forhold for jordbruk og matproduksjon, og med tanke på det nasjonale målet om økt matproduksjon er det derfor viktig at eiere av landbrukseiendommer både har kompetanse og vilje til å drive et profesjonelt jordbruk med god agronomi og effektiv utnyttelse av jordressursene og de mulighetene for plantekulturer forholdene gir.

Med dagens jord- og kornpriser er det i Østfold allerede svært lite lønnsomt å øke produksjonsarealet ved å kjøpe tilleggsjord eller et ekstra gårdsbruk. Dersom priskontrollen fjernes og prisene øker vil lønnsomheten gå ytterligere ned og bremse ønsket strukturutvikling.

Høyere priser på landbrukseiendommene vil virke inn på rekrutteringen til landbruksnæringa ved at det blir en økonomisk enda høyere terskel å kjøpe gårdsbruk og mer utfordrende å få til en drift med økonomisk overskudd. Dette vil særlig ramme unge som ønsker å satse innafor landbruket.

En stor prisøkning ved salg av landbrukseiendommer på det åpne markedet vil sannsynligvis påvirke prisen som fastsettes ved odels- og åsetestakst, slik at det blir vanskeligere å beholde eiendommen i familien ved generasjonsskifter. Rundt byene og tettstedene i Østfold er jordbruksarealene utsatt for et stort utbyggingspress. Dersom priskontrollen og konsesjonsloven fjernes, vil landbrukseiendommer trolig i større grad kjøpes opp som potensielle utbyggingsområder, og presset på kommunene for å omdisponere arealene vil øke.

Eiere med begrenset ansvar

Dersom konsesjonsloven fjernes, vil landbrukseiendommer fritt kunne eies av selskaper med begrenset ansvar. Dette vil vanskeliggjøre ansvarliggjøring av eier ved kontroll av økonomiske virkemidler, husdyrregelverk m.m. og vil trolig føre til adskillig større ressursbruk i forvaltningen. Det er også sannsynlig at selskaper med begrenset ansvar, i større grad enn personlige eiere, vil ha et ønske om en type drift på eiendommen som er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål, som de fleste gårdsbruk er avsatt til i kommuneplaner.

(- - -)

Lite behov for konsesjonsloven?

Det vises i høringsbrevet til at det i dag er få avslag på søknader om konsesjon, og at kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetningen av landbrukseiendom er lite. Vi er imidlertid av den oppfatning at konsesjonsloven påvirker omsetningen av landbrukseiendommer. Reglene legger premisser for overdragelsene, og aktørene innretter seg etter dem ved overdragelse av

konsesjonspliktige eiendommer. Dette gjør at det ikke blir nødvendig for kommunene å avslå søknader f.eks. på grunn av for høy pris.

Konklusjon

Konsesjonsloven gir mulighet til å styre eierskapet av landarealet til beste for samfunnet og norsk matproduksjon. Fylkesmannen i Østfold ønsker å videreføre konsesjonsloven slik at vi også i framtida skal ha denne muligheten.»

Fylkesmannen i Østfold vil påpeke at i et langsiktig, samfunnsmessig perspektiv risikerer man å tape mye ved å unnta flere eiendommer fra konsesjonsbehandling/priskontroll, og at dette er viktigere verdier enn det man kan vinne i form av forenkling. Som departementet peker på i høringsnotatet, er det dessuten noe usikkert hvor store besparelser regelverksendringene vil ha for forvaltningen. Det vil uansett bli en kontroll av egenerklæringer og en kontroll av om ervervet/fradelingen er innenfor eller utenfor tilfellene som krever konsesjons- eller jordlovbehandling. Regelendringene vil dessuten kunne føre til at omfanget totalt sett vil øke av overdragelser, leieavtaler og fradelinger.

9. Særskilt om rene skogeiendommer

Som beskrevet i høringsnotatet, er skogbruket en markedstilpasset og konkurranseutsatt næring. Når det gjelder skogeiendommer uten noe jordbruksareal gjelder derfor ikke de samme hensynene som innenfor jordbruk. Vi slutter oss til departementets vurderinger om at det for rene skogeiendommer kan være hensiktsmessig å fjerne priskontrollen. Større skogeiendommer gir grunnlag for mer rasjonelt skogbruk. Allerede i dag er svært mange rene skogeiendommer unntatt priskontroll, da grensen nå er på 500 dekar produktiv skog ved bebygd eiendom hvor dyrka jord ikke er over 25 dekar, ifølge rundskriv M-1/2010.

Vi merker oss at lovforslaget knyttet til skogeiendommer kun omfatter priskontrollen. Dette betyr at departementet fortsatt ser behovet for offentlig kontroll i form av konsesjonsplikt ved erverv av skogeiendom, noe som blant annet skal sikre at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Vi slutter oss til departementets syn på dette.

Erververe som har kapital og ressurser til å investere i og utvikle skogbruket er positivt. Det er imidlertid en kjensgjerning at fast eiendom er attraktivt som investeringsobjekt. Det vil være vanskelig å nekte konsesjon hvor erverver i utgangspunktet ikke tilkjennegir sine intensjoner om utbygging eller annen bruk av arealet. Priskontrollen skal påse at erververe som har vilje til og kunnskap om å drive skog i hvert fall ikke blir utkonkurrert av kapitalsterke eiendomsinvestorer.

Ifølge Landbruksregistret har Østfold totalt 831 rene skogeiendommer, med samlet areal på 316.768 dekar. Av disse er 113 eiendommer på mer enn 500 dekar skog, med samlet areal på 247.118 dekar. Den foreslåtte lovendringen gjelder med andre ord en stor andel av skogarealet i Østfold. Det vil dessuten kunne bli mye større areal på noe sikt, sett i sammenheng med konsekvensene av den foreslåtte lovendringen for eiendommene som består av både skog og jord, se pkt 10 nedenfor.

10. Eiendommer som består av både skog og jord

Ved priskontroll kan man forvente at dekarprisen blir lavere enn ved fri omsetning. Dette vil innebære at for eiendommer som består av både skog og jord vil prisene kunne bli lavere også for skogdelen, noe som igjen vil kunne medføre mindre grad av omsetning av de kombinerte eiendommene enn rene skogeiendommer.

Ved å beholde priskontrollen for eiendommer som består både av skog og jord, vil det kunne lede til større interesse for å dele fra skogen. Dersom dette blir følgen, vil det innebære en strukturendring i landbruket, som tradisjonelt i høy grad har bestått av både jord og skog. Fordelen med slike kombinerte bruk er at eier av landbrukseiendommen har flere bein å stå på, noe som kan styrke grunnlaget for god jordbruksdrift.

Det er verdt å ta med i betraktningen at hvor skogen fradeles fra de kombinerte eiendommene, vil flere jordbrukseiendommer komme under grensen for konsesjonsplikt. Her har det også betydning om arealgrensen for konsesjonsplikt økes fra 25 til 35 dekar, jf pkt 5 ovenfor.

Vi mener at betenkelighetene er større ved å ha en ordning med priskontroll kun for den delen av eiendommen som består av jord og ikke for skogen, enn ved å ha priskontroll for hele den kombinerte eiendommen. Vi viser til departementets redegjørelse om dette i høringsnotatet.

Med hensyn til den foreslåtte hevede arealgrensen til 35 dekar dyrka jord for kombinerte landbrukseiendommer, viser vi til de generelle betraktningene ovenfor i pkt 8 om behovet for priskontroll i jordbruket.

11. Ubebygde eiendommer

For ubebygde eiendommer er det satt opp to alternativer, hvor alternativ 2 er at det ikke skal være priskontroll for eiendommer under 35 dekar dyrka jord. Vi viser til vårt syn på mulige negative konsekvenser av å ikke ha priskontroll ovenfor i pkt 8. Ved at eiendommene fortsatt er underlagt konsesjon, vil i hvert fall landbruksmyndighetene kunne påse at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning mv, jf konsesjonsloven § 9 nr 2-5. Risikoen er likevel til stede for at det blir et økt press på utbygging av dette landbruksarealet dersom det blir en fri prissetting.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det er en riktig antakelse at ved erverv av ubebygde eiendommer med både skog og jord er formålet å bruke arealet som tilleggsjord. Fylkesmannen i Østfold har ingen oversikt over dette, da konsesjonsbehandlingen foregår i hver kommune, uten rapportering til Fylkesmannen. Fra de sakene vi har kjennskap til, er vårt inntrykk at det i de fleste tilfellene dreier seg om tilleggsjord.

12. Fradeling av tomter

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven for tomter gjelder ikke for areal som omfatter dyrka eller dyrkbar jord eller innmarksbeite. Fylkesmannen i Østfold er enig i at slikt jordbruksareal alltid bør vurderes etter jordlovens bestemmelser. Omdisponeringsforbudet i jordloven § 9 er etter vår oppfatning viktig av hensyn til jordvernet.

Når det gjelder produktiv skog, utmarksbeite og annen utmark er også dette en del av arealressursene til en landbrukseiendom. Ved å fradele biter av landbrukseiendommen, svekkes arealressursene, og med dette verdien av landbrukseiendommen. Slik Fylkesmannen i Østfold ser det, er gjeldende plan- og bygningslov et godt verktøy for å hindre fradelinger av tomter som vil være uheldige for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Vi legger til grunn at landbrukets interesser da må ivaretas i behandlingen av fradelingssaker etter plan- og bygningsloven, og at det blant annet må legges vekt på om fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Å unnta slik fradeling fra

jordlovsbehandling vil medføre en forenkling og redusere byråkratiet. Det bør komme klart fram i merknadene til bestemmelsen at lovendringen ikke skal medføre at det skal mindre til for å fradele eiendommer til tomter i landbruksområder.

I svært mange tilfeller bør det ikke tillates fradeling av så store tomter som 2 dekar. For et naust, som per definisjon ligger i 100-metersbeltet, bør det i hvert fall ikke fradeles en så stor tomt. Mange kommuner har fastsatt lavere grenser for tomtestørrelser for boliger og fritidshus. Vi ser det som betenkelig dersom den foreslåtte endringen i jordloven får innvirkning på behandlingen etter plan- og bygningsloven. Om tomta er over eller under den foreslåtte grensen i jordlovens delingsbestemmelse, må ikke bli en rettesnor i den vurderingen.

Vi bemerker at når det gjelder de andre forslagene om å unnta fradeling fra jordlovsbehandling, stilles det krav til vurderingen av landbrukshensyn på en helt annen måte enn ved fradeling av tomt. Plan- og bygningslovens bestemmelser er etter vårt syn ikke egnet til å sikre landbrukets interesser på dette området.

13. Lovfesting og forskriftsfesting av konsesjonsregelverk

Som det pekes på i høringsnotatet, er det uheldig at viktige regler om konsesjon kun er å finne i rundskriv/brev og ikke i verken lov eller forskrift. Vi støtter forslagene om at hvor det skal være arealgrenser for priskontroll fastsettes dette i konsesjonsloven. Vi støtter også forslaget om å fastsette i forskrift beløpsgrensen for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med brukbart bolighus.

Noe som ikke tas opp i høringsnotatet, er spørsmålet om mulig forskriftsfesting av de helt konkrete og mest vesentlige verdsettingsprinsippene for priser på landbrukseiendom, som i dag er fastlagt i rundskriv M 3/2002 og rundskriv som senere endrer dette. Hvilken pris som kan aksepteres styres i stor grad av hva som er fastlagt i disse rundskrivene. Hvilken kapitaliseringsrentefot som legges til grunn har blant annet stor betydning. Dette taler for at det fastsettes i forskrift, som både gjør reglene lettere tilgjengelig og forutsetter en åpen prosess med høring før forskriftsendring osv.

14. Tvangsinndrivelse ved tilbakebetaling av tilskudd

Fylkesmannen i Østfold slutter seg til forslaget om å endre regelverket slik at et endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd gjøres til tvangsgrunnlag for utlegg.

Med hilsen

Trond Rønningen
fylkesmann

Nina Glomsrud Saxrud
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent