Fylkesmannen
i Buskerud

Vår dato: 22.09.2016
Vår referanse: 2016/4372
Arkivnr.: 422.0
Deres referanse:

Saksbehandler: Ingebjørg Haug

Innvalgstelefon: 32 26 66 64

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0032 Oslo

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

Fylkesmannen viser til departementets brev av 27. juni 2016 med høringsnotat om forslag til endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten.

I høringsnotatet foreslås endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som en oppfølgning av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst.153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll).

I tillegg forslås det endringer i jordloven som oppfølgning av tilrådning fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i norsk jordbruk. Videre foreslås det en forenkling av delingsbestemmelsen i jordloven som ikke er en del av Stortingets anmodningsvedtak.

Generelt
Konsesjonslov og jordlov har som formål å verne om landbrukets produksjonsarealer og sikre at disse blir brukt på en måte som er til beste for samfunnet. Landbruksnæringen ivaretar landets matproduksjon, bidrar til bosetting og opprettholder kulturlandskapet. Matvareproduksjon og jordvern kan etter Fylkesmannens vurdering ikke sikres uten en viss form for kontroll og regulering av arealbruk og omsetning av landbrukseiendommer. Fylkesmannen ser imidlertid at det kan være ønskelig å forenkle og endre gjeldende lovverk.

Fylkesmannen har følgende merknader til lovforslagene

Kapittel 2 Arealgrenser for konsesjon og odel
Departementet forslår å endre arealgrensene i konsesjonsloven § 4 nr. 4 for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og § 5 andre ledd for lovbestemt boplikt samt å heve arealgrensen for odlingsjord i odelsloven § 2. Det foreslås å endre arealgrensene i tråd med Stortingets anmodning, dvs. fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Det forslås ikke endringer i dagens grense for konsesjonsplikt på totalarealet på 100 dekar, og dagens grense for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog.

Forslagene innebærer at færre eiendommer i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt og være gjenstand for boplikt. Det innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles. Flere eiendommer vil altså kunne omsettes på de frie marked.

Telefon sentralbord: 32 26 66 00
fax: 32 26 66 56
E-post: fmbuPost@fylkesmannen.no
Postadresse: Postboks 1604, 3007 Drammen
Besøksadresse: Statens Hus, Grønland 32, Drammen
Internett: www.fmbu.no
Organisasjonsnr.: 946 473 111

I Buskerud vil i alt 177 flere eiendommer bli unntatt konsesjonsplikt dersom konsesjons-grensen heves til 35 dekar fulldyrka areal eller overflatedyrka areal, noe som vil utgjøre en reduksjon på 2,6 % i antall landbrukseiendommer med konsesjonsplikt. Endringen vil være størst i de sørøstlige kommunene i Buskerud (som Ringerike og Hole).

Antall eiendommer med lovbestemt boplikt vil med den foreslåtte endringen bli redusert med 12 % i Buskerud, noe som utgjør 577 eiendommer. Kommunene i Hallingdal har lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense og vil med den foreslåtte endringen likevel ha lovbestemt boplikt. Endingen vil derfor være størst for kommunene Kongsberg, Modum, Ringerike og Hole.

Fylkesmannen registrerer at det er relativt få eiendommer i eget fylke som vil berøres av forslaget, men for enkelte kommuner vil utslagene være større og kan da også ha betydning for eksempel for bosetting i deler av kommunen. Heving av grensene vil neppe ha stor betydning for opprettholdelse av jordbruksarealet, da driveplikten gjelder uavhengig av arealgrensene i konsesjonsloven.

Kapittel 3 Priskontroll etter konsesjonsloven
Fylkesmannen støtter forslaget om at det blir gitt en forskriftshjemmel for fastsetting av beløpsgrense. Tidligere fastsetting av beløpsgrenser i rundskriv har gjort regelverket lite tilgjengelig og en forskriftshjemmel vil gi den nødvendige fleksibilitet og mulighet til å justere beløpsgrensen på en enklere måte enn ved lovendring. Arealgrense for priskontroll bør imidlertid fastsettes ved lov, slik tilfellet er for andre arealgrenser etter konsesjonsloven.

Omfanget av priskontroll
Det forslås ny bestemmelse i konsesjonsloven om priskontroll (§ 9a) hvor det i lovteksten fastsettes at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruks-formål og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for.

Fylkesmannen har ikke konkrete merknader til at priskontrollen på erverv av rene skogeiendommer oppheves. Fylkesmannen vil påpeke at unntak fra priskontroll ikke innebærer at konsesjonspliktig erverv unntas fra søknadsbehandling. Andre viktige samfunnshensyn som angitt i konsesjonsloven § 9 skal fortsatt inngå i vurderingen av om konsesjon skal gis.

Fylkesmannen støtter departementets beslutning om ikke å innføre regler om å unnta skogen fra priskontroll på kombinerte jord- og skogeiendommer. Dette vil være meget vanskelig og krevende å gjennomføre og vil dessuten klart kunne åpne for beviste omgåelser.

Departementet foreslår 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.

Når det gjelder priskontroll for ubebygde landbrukseiendommer med både jord og skog er det fremmet to alternative lovforslag. Fylkesmannen støtter lovforslagets alternativ 2. Dette alternativet innebærer at det settes en tilsvarende arealgrense (35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord) for priskontroll ved erverv av ubebygd landbrukseiendom. Dette gir en bedre harmonisering av regelverket og det vises for øvrig til departementets vurderinger knyttet til dette alternativet.

Kapittel 4 Deling, konsesjon og tilleggsjord
Med bakgrunn i Stortingets anmodning i vedtak 489 foreslås det regler om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og unntak fra konsesjonsplikt etter konsesjonsloven 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 fem 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 tilgrensede eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet.

Forslaget om unntak for konsesjonsplikt 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. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun ikke mer enn fem dekar.

Utgangspunktet må være at det legges til rette for løsninger som ivaretar de ulike drifts-utfordringene næringen har i dag, men må også i tilstrekkelig grad ivareta nødvendige samfunnsmessige hensyn.

Bakgrunnen for forslagene er altså ønske om å stimulere til salg av tilleggsjord. I Buskerud som i resten av landet øker andelen av areal som drives som leiejord. Tilgangen til leiejord er av stor betydning for at mange eiendommer med jordbruksdrift kan drives på en kostnadseffektiv og rasjonell måte. I deler av fylket er det imidlertid slik at det er forholdvis lang avstand mellom hovedbruket og leiearealet. Det er eksempelvis landbrukseiendommer i Hallingdal som har leieareal i Lærdal kommune. For å sikre gode arronderingsmessige eiendommer, støtter Fylkesmannen forslaget om at det er en forutsetning for unntaket at avtalen må gjelde naboeiendom.

Fylkesmannen ser det som en fordel at unntaket fra søknadsplikt og konsesjonsplikt forutsetter at det er hele eiendommen (med unntak av tunet) som selges og at det er en erverver. Det vil ellers åpne opp for en rekke ulike oppdelinger av eiendommer som tilrettelegger for landbrukseiendommer med begrenset driftsgrunnlag.

Forslaget om det kan gjøres unntak fra søknadsplikt og konsesjonsplikt dersom erverver har leid det aktuelle arealet i minst fem år begrunnes med at hvis jordbruksareal har vært leid bort i en forholdsmessig lang tidsperiode til samme leietaker er det tegn på at det er driftsmessige gevinster ved å drive jordbruksarealene som leies og eies samlet. Fylkesmannen reiser imidlertid spørsmål ved om leietid på kun fem år er tilstrekkelig i denne sammenheng.

Arealgrensen for kjøpers eiendom bør minimum settes til lik arealgrensen for konsesjonsplikt. Det er viktig at det stimuleres til å etablere driftsenheter med tilfredsstillende driftsgrunnlag. Det vil dessuten bidra til et mer samlet og helhetlig lovverk dersom arealgrensene i størst mulig grad samsvarer.

Kapittel 5 Fradeling av tomter
Departementet foreslår å lempe på delingsbestemmelsen i jordloven slik at fradeling av tomter ikke over 2 dekar ikke lenger krever søknad om deling etter jordloven. Dette under forutsetning av at tomta som ønskes fradelt skal benyttes til bolig, fritidshus eller naust. Videre er det en forutsetning at tomta ikke består av jordbruksareal og at den er ubebygd. Forslaget er begrunnet i forenklingshensyn og ønske om å styrke bondens rett til å disponere

over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Behovet for søknadsbehandling er etter departementets syn avhengig av hva slag areal som skal fradeles.

Fylkesmannen er enig i at det innenfor visse rammer kan være grunnlag for forenklinger i delingssaker. Deling av eiendom blir jo også behandlet etter plan- og bygningsloven hvor det gjøres en samlet vurdering med utgangpunkt i lovens formål, hvor sikring av jordressurser og vern av landskap og kulturmiljø inngår. Hensynet til jordvern og eiendommens samlede ressursgrunnlag syntes å være ivaretatt ved at det er en forutsetning for unntaket for søknadsplikt at det ikke gjelder tomter med jordbruksareal og ikke bebygde tomter. Fylkesmannen ser imidlertid at det her kan være problemer i forhold til drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen som deles og andre landbrukseiendommer. Fylkesmannen registrerer at departementet mener at eier selv vil være i stand å vurdere potensielle drift- og miljømessige ulemper en deling vil ha for egen drift. En slik deling vil imidlertid også kunne ha betydning for drift av andre landbrukseiendommer i området. Dette er dessuten vurderinger som ikke vil være like fremtredende ved behandling av delingssaken etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen mener derfor at departementet bør vurdere å gjøre en avgrensning mot potensielle drifts- og miljøulemper for andre landbrukseiendommer i området.

Kapittel 6 Driveplikt
Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Videre foreslås det å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbruks-eiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.

Langsiktige leieavtaler vil bidra til å sikre økte investeringer i de aktuelle arealene som for eksempel kalking og grøfting. Fjernes dette kravet kan investeringsintensitet i slike arealer reduseres. Men krav om minimum leieavtale på 10 år kan også klart vanskeliggjøre en effektiv drift. Produksjon av for eksempel poteter og grønnsaker er avhengig av vekstskifte og langsiktige leieavtaler kan da være en betydelig ulempe. Forslaget vil åpne for mer fleksibilitet og samlet sett anser Fylkesmannen dette for å være positivt for landbruks-næringen.

Når det gjelder forslaget om å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, er Fylkesmannen usikker på konsekvensene av dette. Arbeidsgruppen som har vurdert problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt har ikke foreslått å oppheve dette vilkåret. Selv om det kan være et ønske om å tilrettelegge for drift på kun leide arealer, kan dette ha betydning i forhold annet lovverk knyttet til landbruksproduksjon (for eksempel produksjonstilskudd).

Kapittel 7 Bestemmelser om tilskudd
Det foreslås en tilføyelse i jordloven § 18 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. Fylkesmannen støtter forslaget til endringer.

Etter fullmakt

Otto Galleberg
Fung. avdelingsdirektør

Ingebjørg Haug

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift