

Saksbehandlar: Kristin Arnestad, Nærings- og kulturavdelinga

Sak nr.: 16/5431-4

Høyring - Framlegg til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

**Fylkesrådmannen rår kultur rår hovudutval for næring og kultur til å gje slik tilråding:
Hovudutvalet for næring og kultur rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:**

Sogn og Fjordane fylkeskommune har følgjande innspel til lovframlegget:

1. Eigeomsretten er viktig, men omsynet til den som skal leve av å produsere mat, bør vege tyngre enn omsynet til den som ønskjer å selje.
2. Det er positivt med ein gjennomgang av konsesjons- og bupliktregelverket, med mål om forenkling, forbetring og meir systematisk handheving. Fylkeskommunen kunne likevel ynskt at det var lagt vekt på meir samfunnsmessige vurderingar av framlegga, og føremåla i lovverket.
3. Arealgrensene for konsesjon og odel: Fylkeskommunen stør framlegget om å endre arealgrensene. Det er viktig å ha arealgrenser for konsesjon og buplikt, og endringa må ikkje vere første steg mot å avskaffe konsesjonslova.
4. Priskontroll: Fylkeskommunen har ikkje innvendingar til framlegget om unnatak for priskontroll som gjeld reine skogeigedomar. For eigendomar med både jord og skog bør det ikkje gjerast endringar i lovverket.
5. Deling, konsesjon og tilleggsjord: Meir deling og sal av tilleggsjord er ikkje negativt, men fylkeskommunen vil sterkt rå frå framlegget til endringar som ligg føre. Framlegget bidreg ikkje til å forenkle regelverket, og viktige samfunnsomsyn vert ikkje teke i vare.
6. Deling av tomter: Framlegget er ikkje er i tråd med føremålet i jordlova. Det er viktig at drifts- og miljømessige omsyn framleis vert vurdert. Fylkeskommunen meiner regelverket ikkje bør endrast.
7. Driveplikt: Fylkeskommunen støttar framlegg til endringar, med unnatak om framlegget om å fjerne krav om driftsmessig gode løysingar.
8. Reglar om tilskot: Fylkeskommunen støttar dette framlegget. Dette er ei forenkling av gjeldande regelverk.

Vedlegg:

Høyring - Framlegg til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten, brev frå Landbruks og matdepartementet 27.06.2016

Andre dokument som ikkje ligg ved, men som er tilgjengeleg elektronisk:

[Høyringsnotat - Framlegg til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten](#), vedlegg til brev frå Landbruks og matdepartementet 27.06.2016

[Klargjering høyringsnotat - Framlegg til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten](#), 30.06.2016

1. Samandrag

I framlegg til endringar i konsesjonslov, jordlov og odelslov er det framlegg som vil føre til at fleire eigedomar enn i dag kan omsetjast utan regulering frå det offentlege.

Saka er viktig både med omsyn til landbruksinteressene, men og med omsyn til andre samfunns-omsyn som levande bygder og eit velhalde kulturlandskap.

Framlegga frå departementet er basert på ynskje om å styrke den private eigedomsretten, og gje enklare reglar og mindre byråkrati. Fylkesrådmannen er positiv til gjennomgang av regelverket med mål om å forbetre og forenkle, men er usikker på om alle framlegga forenkler dagens regelverk. Fylkesrådmannen meiner også at overordna omsyn til dei som vil drive aktivt landbruk, bør vege meir enn omsynet til den som ev. vil selje. At areala blir godt drivne og at det bur folk i bygdene er også viktige omsyn som fylkesrådmannen legg vekt på i vurderingane.

2. Bakgrunn for saka

2.1 Grunnen for at saka er fremja

Landbruks- og matdepartementet har sendt framlegg til endringar i lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten på høyring. I denne saka kjem fylkesrådmannen med framlegg til høyringsinnspel frå Sogn og Fjordane fylkeskommune.

Mange av framlegga som departementet kjem med er ei direkte oppfølging av ei handsaming i Stortinget om konsesjonslova, der Stortinget gjekk i mot å fjerne konsesjonslova, men kom med konkrete framlegg til endringar i regelverket. Departementet kjem i tillegg med nokre andre endringsframlegg.

Målet med endringsframlegga er å styrkje den private eigendomsretten, og retten til å disponere over eigen eigedom i tråd med egne val og prioriteringar. Det er også lagt vekt på at framlegga skal gje enklare reglar og mindre byråkrati.

2.2 Historikk – tidlegare høyringar og handsaming i Stortinget

Høyring om oppheving av konsesjonslova og handsaming i Stortinget

I 2014 sende Landbruks- og matdepartementet på høyring eit framlegg om å oppheve konsesjonslova, samt å oppheve einskilte reglar i odelslova som omhandla buplikt.

Høyringsinnspela og handsaminga i Stortinget viste motstand mot å oppheve konsesjonslova. Sogn og Fjordane fylkeskommune v/FU gjekk imot å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova. Fleirtalet i Stortinget gjekk inn for å sende lovframlegget tilbake til regjeringa. Samstundes bad fleirtalet regjeringa om å legge fram ein ny proposisjon for Stortinget om endringar i konsesjonslova og tvangsfullbyrdingslova. Stortinget har kome med relativt konkrete føringar for kva dei ynskjer at departementet skal vurdere.

FU si handsaming av framlegg til å oppheve konsesjonslova – januar 2015

Det overordna temaet er det same, sjølv om ein no ser særleg på nokre punkt. Fylkesrådmannen vil difor bygge vidare på det vedtaket som vart gjort i FU sak 3/15.

FU meinte at reglane i konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova fungerer gjennomgåande tilfredsstillande for omsetjing av landbrukseigedomar. Eigedomsretten er viktig, men omsynet til den som skal leve av å produsere mat, bør vege tyngre enn omsynet til den som ønskjer å selje.

Fylkesutvalet la mellom anna vekt på familiebruket si stilling og at bortfall av konsesjons- og bupliktregelverket kan føre til prispress, og at mange landbrukseigedommar kan bli omgjort til fritidseigedommar.

2.3 Andre opplysningar

Frist for å sende innspel er sett til 26. september, to dagar før FU sitt møte 28.09. Fylkesrådmannen har vore i kontakt med LMD for å få utsett fristen. LMD gjev ikkje utsett frist til nokon

av høyringspartane. Etter avtale med departementet er innstillinga frå fylkesrådmannen sendt innan fristen, og endeleg vedtak vert å sende etter møte i FU.

2.4 Innhald og oppbygging av denne saka

Sjølv om bestillinga frå Stortinget er ganske spesifikk, er dette ei omfattande sak. Regelverket er omfattande og dels komplisert, og endringsframlegga omfattar reglar som er ein del av ein større samanheng. Fleire endringsframlegg er unntaksreglar. Høyringsnotatet er på 95 sider. Det er difor ikkje høve til å belyse alle aspekt i denne saka.

Høyringsnotatet er bygd opp med seks hovudkapittel, og departementet ber om at uttaler følgjer den systematikken.

I kapittel 3 vil vi gå gjennom dei ulike hovudtemaa som er lista opp under, og for kvart område gje ei kort oppsummering av innhaldet i endringsframlegga frå departementet før vi gjer vår vurdering.

- Arealgrenser for konsesjon og odel
- Priskontroll etter konsesjonslova
- Deling, konsesjon og tilleggsjord
- Deling av tomter
- Driveplikt
- Reglar om tilskot

3. Vurderingar og konsekvensar

3.1 Arealgrenser for konsesjon og odel

Stortinget ber om heving av arealgrense for konsesjonsplikt og odelsjord

Stortinget bad regjeringa kome med eit framlegg om lovendring for å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av eigedom som er utbygd, og lovbestemt buplikt frå 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Ei slik endring vil føre til at færre eigendomar enn i dag blir omfatta av konsesjonsplikt og buplikt, og færre eigendomar vil bli overført på odel.

Gjeldande rett – konsesjonslov og odelslov

Føremålet i konsesjonslova finn vi i § 1. Lova har til føremål å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket, og eigar- og bruksforhold som er mest til gagn for samfunnet.

Hovudregelen i § 2 er at det er konsesjonsplikt ved erverv av fast eigedom. Lova inneheld likevel ei rekkje unntak frå hovudregelen. Unntaka er mellom anna knytt til arealgrenser, eigedomen sin karakter og slektskap og odelsrett. Konsesjonsfridom er i ein del tilfelle knytt til buplikt.

Gjeldande arealgrenser er desse:

- Konsesjon: utbygd eigendom over 100 dekar i totalareal, og der meir enn 25 dekar av arealet er fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Buplikt: fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigendomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigendomen er over 500 dekar.
- Odlingsjord: fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigendomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigendomen er over 500 dekar.

Departementet sine framlegg og vurderingar

Oppdraget frå Stortinget er å føreslå ei lovendring der arealgrensene vert endra frå 25 til 35 dekar. Departementet forstår vedtaket frå Stortinget slik at grensa på 100 dekar totalareal ved konsesjonsplikt, og 500 dekar skogareal ved odelsjord skal stå fast.

Det er ikkje lagt opp til drøftingar om arealgrensene skal endrast eller ikkje, men det er vist statistikk som syner endringane knytt til kor mange som vert omfatta av konsesjonsplikt, buplikt og odel.

Basert på tal frå landbruksregisteret vil 3800 (3 %) færre eigedomar bli omfatta av konsesjonsplikt etter framlegget til nye arealgrenser. Når det gjeld buplikt vert 12 500 (15 %) færre eigedomar omfatta, og talet for odell er 13 900 (15 %) færre eigedomar.

Det vil bli om lag 1100 færre eigedomar i Sogn og Fjordane som vert omfatta av buplikt.

Fylkesrådmannen sine vurderingar av framlegg til nye arealgrenser

Utviklinga i jordbruket går mot større bruk. Det har stadig blitt trong for større produksjonsareal for å oppretthalde innteninga. Det er utfordrande å drive lønnsam grasbasert husdyrproduksjon på eit areal på 25 dekar utan å nytte seg av leigejord. Bruk av slike størrelser blir gjerne ikkje meir enn hobbybruk. For andre produksjonar innan til dømes frukt og bær, kan eit slikt areal vere tilstrekkeleg. Å auke arealgrensa kan såleis seiast å vere ei utvikling i tråd med utviklinga i rammene i jordbruket, i alle fall for nokre næringsgreiner.

Endringsframlegga betyr at ein del eigedomar kan ervervast utan at ein treng å bu på eigedomen, i praksis kan desse eigedomane då nyttast til fritidseigedomar. Fjernar ein buplikta vil det truleg kome færre eigedomar for sal på den opne marknaden.

Truleg vil framlegget føre til meir nytte av leigejord. Det hadde vore eit føremon om mest mogleg av arealressursane var eigd og forvalta lokalt. Eigedomar med fast busetnad vert truleg forvalta på ein annan måte enn eigedomar med fritidsbusetnad.

Fylkesrådmannen er usikker på kor mange fleire eigedomar som kjem for sal, særleg med omsyn til at det er føreslått at buplikta fell vekk for ein del eigedomar. Prisane vil truleg stige på bruka som kjem for sal. Sjølv om fleire eigedomar kjem for sal er det ikkje automatikk i at dette kan gjere det lettare å kome inn i næringa for den som vil satse på landbruk eller for den som vil skaffe seg tilleggsjord. Særleg eigedomar med større utmarksressursar som til dømes jaktrettar, eller sentrumsnært areal vil kunne bli kjøpt opp av andre. På sikt kan dette også påverke jordvernet.

Som fylkesrådmannen har vore inne på kan framlegget få negative konsekvensar, både med omsyn til heilårsbusetnad, og andre samfunnsomsyn. Fylkesrådmannen kunne ynskt at konsekvensane ved framlegget hadde blitt greidd ut av departementet. Fylkesrådmannen vil likevel ikkje rå til å gå i mot endringsframlegget. Eit avgrensa tal bruk vil bli omfatta. Fylkesrådmannen legg vekt på at landbruket er i endring. Eit bruk på 25 dekar er i dag rekna for å vere svært lite. Konsesjonsplikt og buplikt på så små bruk er ofte i konflikt med folk si oppfatning av kva som er rimeleg.

I forhold til odelsretten ser ikkje fylkesrådmannen at det er problematisk med auke i arealgrensene.

3.2 Priskontroll etter konsesjonslova

Stortinget vil oppheve priskontroll på skog

Stortinget bad regjeringa om å kome med eit framlegg om korleis priskontrollen på reine skogeigedomar kan opphevast og å utgreie reglar som gjer at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseigedomar kan bli unnateke priskontroll.

Bakgrunnen er ynskje om å auke utnyttinga av den viktige ressursen skogen representerer, både til karbonbinding og som fornybart råstoff, samt sikre skognæringa rammer som er konkurranse-dyktige. Det vert også peika på at skogbruket, til forskjell frå jordbruket, konkurrerer fritt i internasjonale marknader med produkta sine.

Priskontroll etter konsesjonslova

Konsesjonslova § 9 første ledd nr. 1 seier at prisen skal vurderast ved konsesjonshandsaming av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål. Omgrepet landbruksføremål omfattar jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringar (turisme, sal av gardsprodukt, utleige i samband med jakt m.m.).

Føremålet med priskontrollen er at eigedomar som skal nyttast til landbruk vert omsett til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Det er viktig at prisnivået på landbruks-eigendom ikkje er høgare enn det som reflekterer verdien av eigedomens sitt driftsgrunnlag, og verdi som bustad, samstundes som det ikkje er urimeleg høgt krav til eigenkapital.

Som nemnt i førre punkt er det ei rekke unntak frå konsesjonsplikta både på grunn av eigendomen sin karakter og kva forhold kjøparen har til seljaren. Det er mellom anna ikkje priskontroll der ervervet er konsesjonsfritt som følgje av nært slektskap eller odel. Det er heller ikkje priskontroll ved erverv av eigedom det er bygd på dersom arealet ikkje er over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller har over 500 dekar produktiv skog.

Det er ingen arealgrense for konsesjonsplikt eller priskontroll dersom ervervet gjeld eigedom det ikkje er bygd på.

Priskontrollen slår også berre inn der kjøpesummen er over 3,5 mill. kr. Dette er ei grense som blei vedteken i februar 2016, og som har blitt betydeleg auka dei siste åra.

Framlegg frå LMD om unntak frå priskontroll på skog

Departementet oppfattar at Stortinget sitt vedtak er grunngjeve ut frå eit ynskje om at skogen kan bli unntatt frå priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av dei andre ressursane på eigedomar med både jord og skog.

Når det gjeld *reine skogeigedomar* er det i dag priskontroll dersom eigendomen ikkje er bygd på og består av meir enn 500 dekar produktiv skog. For ikkje utbygd rein skogeigedom er det priskontroll uavhengig av størrelsen på arealet. Framlegget til lovendring fører med seg at det ikkje vert priskontroll for erverv av reine skogeigedomar, og at dette er uavhengig om det er bygd på eigendomen eller ikkje.

Ved erverv av *utbygde eigedomar med både jord og skog* er det i dag priskontroll dersom eigendomen består av meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller meir enn 500 dekar produktiv skog. Dersom eigendomen har eit brukbart bustadhus er det likevel ikkje priskontroll dersom samla kjøpesum er under 3,5 mill. kr.

Departementet føreslår å fjerne arealgrensa for priskontroll på 500 dekar produktiv skog. I tråd med framlegg om at arealgrensa for konsesjonsplikt av utbygde eigedomar vert auka til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord blir også grensa for priskontroll auka.

Ved *ubygd eigendom med både jord og skog* er det inga grense for priskontroll ved erverv. Departementet kjem med to alternative løysingar. Alternativ 1 er lik reglane er i dag, i alternativ 2 vert det føreslått ei arealgrense på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Fylkesrådmannen sine vurderingar

Det er svært få reine skogeigedomar i fylket, så framlegget til endringar for desse eigedomane vil ikkje få stor verknad. Ser ein på utviklinga innan skognæringa kan det vere eit grep som er positivt i forhold til mellom anna investeringar og avverking. For Sogn og Fjordane er det så få eigedomar at dette ikkje vil påverke andre samfunnsomsyn merkbart. Fylkesrådmannen har difor ikkje innvendingar til dette framlegget.

Fylkesrådmannen har eit anna syn på eigedomar med både jord og skog. Det er i dag mange unntak frå priskontroll, og seinast i februar i år vart innslagspunktet for priskontroll auka til 3,5 mill. kr. Endring av konsesjonsgrensene i tillegg vil føre til ei uheldig utholing av reglane. Føremålet med priskontrollen vert ikkje følgt opp dersom reglane vert endra ytterlegare.

Sjølv om skogen svært sjeldan er den viktigaste inntekta for gardbrukarane i Sogn og Fjordane, kan den vere ein viktig del av det samla driftsgrunnlaget for eigendomen. Det kan vere fare for omgåing av regelverket ved å dele opp eigendomen og skilje ut skogen.

3.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord

Stortinget vil ha vurdert overføring av tilleggsjord utan søknad

Stortinget har bedt regjeringa vurdere korleis produktive jord- og skogbruksareal på ein eigedom kan bli overdratt som tilleggsjord til eigedommar som har tilstøytande grenser, ligg i nærleiken av, og/eller blir forpakta, utan at det skal være nødvendig å søkje samtykke til deling eller konsesjon.

Føremålet skal vere å stimulere til sal av tilleggsjord og skog, og gjere det enklare for dei som overtek slike areal. Overtaking av tilleggsjord kan styrkje ressursgrunnlaget på eigedomane.

Delingsregelen i jordlova

Jordlova § 12 som seier at ein eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk ikkje kan delast utan myndigheitene sitt samtykke. Regelen legg avgrensingar på grunneigars rett til å gjere rettslege disposisjonar over eigen eigedom.

Føremålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Ved avgjerder om deling skal det bli lagt vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg, variert bruksstruktur i landbruket. I dette ligg det m.a. om delinga fører til ei driftsmessig god løysing og om den medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Siste gong delingsregelen blei endra var i 2013. Då vart vilkåra om at deling måtte vere forsvarleg ut frå omsynet til avkastninga eigedomen kunne gje, eller at det måtte føreligge samfunnsinteresser av stor vekt for å gje samtykke til deling oppheva. Endringa skulle stimulere til auka omsetnad av tilleggsjord- og skog til eige.

Departementet seier det er for tidleg å seie noko om effektane av endringane som vart gjort i 2014, men statistikken viser færre avslag enn tidlegare. Avslagsprosenten i 2012 var ca. 9, medan den i 2014 var redusert til 6,99. I 2014 vart det på landsbasis handsama 3966 søknader om deling.

Når eigaren av ein landbrukseigedom vel å dele eigedomen, vil det i mange tilfelle være aktuelt å opprette en ny grunneigedom. Oppretting av ny grunneigedom krev etter plan- og bygningslova søknadshandsaming og løyve frå kommunen. Kontroll med om det ligg føre delingssamtykke etter jordlova er ein del av kommunen sine samordningsoppgåve retter denne regelen.

LMD føreslår unnatak til delingsregelen

Departementet føreslår reglar om unnatak frå delingsregelen i jordlova § 12 og konsesjonsplikta. Unnataka til er knytt til ei rekkje vilkår:

- Eigar deler frå tun på ikkje meir enn fem dekar, og sel resten av eigedomen til ein som ervervar den som tilleggsjord eller –skog til eigen eigedom.
- Eigedomen som ervervar jordbruksarealet må vere i drift
- Den som ervervar må enten vere eigar av tilgrensande eigedom, eller ha leigd eller forpakta arealet i minst fem år før ervervet
- Eigedomen ervervaren har frå før må vere av ein viss størrelse (departementet ber om innspel til kva grensa bør vere)
- Det må føreligge ein skriftleg avtale.

Departementet føreslår også unnatak for konsesjonsplikt for å stimulere til sal av tilleggsjord og -skog. Vilråra er mykje dei same som for deling.

LMD har vurdert konsekvensane av framlegga dei kjem med. Framlegga om unntak frå delingsregelen og konsesjonsplikta vil føre til færre reguleringar ved frådelingar og erverv. Kor mange bruk det kan dreie seg om er umogleg å slå fast, men det potensielle omfanget er stort.

Eigaren får større råderett over eigedomen sin. Det vil vere eigaren som tek stilling til kva som er best mogleg framtidig bruk av eigedomen, medan det i dag er landbruksmyndigheitene som i siste instans tek stilling til dette.

Departementet seier at det også er ulemper med framlegget. Dei som ikkje eig landbrukseigedom frå før, kan få større vanskar med å kjøpe enn i dag. Sjølv om meir areal er for sal er det ikkje sikkerheit for at ervervet vil føre til driftsmessig gode løysingar og rasjonelle eigedomar. Det kan føre til drifts- og miljømessige ulemper, mellom anna ved at ein kan få bruk med mange parsellar med avstand mellom.

Departementet seier også at framlegga til unnatak fører til at reglane for deling og overtaking av landbrukseigendom blir meir kompliserte enn i dag. Kommunane vil få utfordringar knytt til gjennomføring og kontroll.

Fylkesrådmannen sine vurderingar

Det er positivt med ei harmonisering mellom eigar- og brukartilhøva i jordbruket. Aktive brukarar som eig den jorda dei driv er sjølv sagt positivt.

Det er ikkje lenge sidan delingsregelen vart endra sist. Sjølv om det er for tidleg å seie noko om effektane har det blitt gitt færre avslag enn tidlegare. Dette meiner fylkesrådmannen talar for at det ikkje er trong for ytterlegare tiltak no.

Det er relativt sjeldan at det vert gitt avslag. Dette kunne tyde på at det ikkje er trong for å søkje om delingsløyve, men fylkesrådmannen meiner tvert i mot at det er viktig at dei få sakene der det er tungtvegande grunnar for at deling ikkje bør skje blir fanga opp. I dag vert delingsløyve i hovudregelen gitt, samstundes som samfunnsinteressene vert tatt i vare.

Framlegget til endring støtter ikkje opp om føremålet med delingsregelen som er å sikre og samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Framlegget synest å ta større omsyn til den som ynsker å selje, enn den som skal kjøpe og dei framtidige jordbruksinteressene.

Sjølv om det skal gjerast ei vurdering etter plan- og bygningsloven, vil det vere sannsynleg at dei landbruksfaglege vurderingane ikkje blir vektlagt like mykje som før. Dette går mellom anna på drifts- og miljømessige ulemper. Eksempelvis kan lange avstandar mellom areala føre med seg miljømessige ulemper. I vårt område er det ofte slik at sjølv om ein eigedom har felles eigedomsgrense med ein annan, er det ikkje sikkert dette er den mest tenlege samanslåinga. Den felles grensa kan vere langt frå produktiv jord. Det er heller ikkje slik at ein søknadsprosess er eintydig negativ for seljar og kjøpar. Landbruksmyndigheitene vil bidra med landbruksfagleg, økonomisk og juridisk assistanse for å kome i mål med overdraginga.

Søknadsfritak basert på fem års føregåande leigetid er også uheldig. Det vil truleg vere tilfeldig med kven leigeavtalane er inngått, og avtalene kan vere påverka av slektskap og venskap, eller økonomisk motiverte. Det er slett ikkje sikkert at desse avtalane er dei som er driftsmessig best, noko som må vere føremålet med permanent eigedomsoverdraging.

Fylkesrådmannen er ikkje negativ til deling og sal av tilleggsjord og skog. Men fylkesrådmannen vil sterkt rå i frå å støtte det framlegg til endringar som ligg føre. Framlegget bidreg ikkje til å forenkle regelverket, jamfør departementet sine egne vurderingar, og viktige samfunnsomsyn vert ikkje teke i vare. Det er også mange andre årsaker enn regelverket som gjer at eigaren ikkje vil selje som ikkje er belyst.

3.4 Deling av tomter

Departementet vil gjere det lettare å dele frå tomter

Departementet foreslår enno ein regel om unnatak frå søknadsplikta i delingsregelen i jordlova §12. Dette gjeld for ikkje utbygde tomter under 2 dekar som skal gå til bustad, fritidshus eller naust. Unntaket skal berre gjelde areal som ikkje er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite).

Dette framlegget er ikkje ein del av føringane frå Stortinget, men kjem frå departementet og er grunngeve med eit ønske om å forenkle regelverket, redusere byråkrati og gje den einskilde bonde større råderett over eigen eigedom.

Gjeldande rett

Det er gjort nærare greie for delingsreglane i førre punkt. Etter jordlova § 9 må dyrka jord ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må heller ikkje nyttast på ein slik måte at den ikkje er eigna for jordbruksproduksjon i framtida. Det kan bli gitt dispensasjon frå forbodet.

Etter plan og bygningslova er det i utgangspunkt søknadsplikt og krav om løyve frå kommune ved oppretting av ny grunneigedom. Det vil seie at ein søknad om å dele frå tomter i eit LNFR-område skal vurderast både etter jordlova og plan og bygningslova.

Som nemnt i førre punkt har det blitt gitt færre avslag til å dele frå enn tidlegare, men det er ikkje mogleg å sjå tala for tilleggsjord eller tomteføremål isolert sett.

Meir detaljar om framlegget frå departementet

Departementet meiner at trong for søknadsplikt avheng av kva slags areal som blir delt frå, og meiner det kan lempast på regelen om deling når det er snakk om mindre areal som ikkje omfattar den produktive jorda. Departementet foreslår difor å frita frådeling av tomt til bustad, fritidshus

eller naust frå søknadsplikt om deling av jordlova. Tomtane skal vere under 2 dekar, vere ubyggd og ikkje bestå av jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord, eller innmarksbeite). Unntaket set ikkje noko grense for kor mange tomtar det kan vere snakk om, og omfattar heller ikkje ny tilkomst til tomtene.

Fylkesrådmannen sine vurderingar

Dei fleste argumenta frå førre punkt om deling av tilleggsjord vil også gjere seg gjeldande for deling av areal til tomtar.

Deling av tomtar kan gje kortsiktig vinning, og det er ikkje alltid at grunneigar tenkjer på det langsiktige ressursgrunnlaget, mellom anna med deling av tomtar i samband med arveoppgjering. Tomtar som er delt i frå kan omsetjast fritt, og det er ikkje sikkert nye tomteeigar har same syn på støy, lukt og støv som den opphavleg fekk tomta.

Utgangspunktet til departementet er at eigar er best stilt til å ta stilling til framtida for eigen eigedom. Men med så mykje leigejord som vert nytta i dag er det ikkje sikkert at eigar kjenner på drifts- og miljømessige vanskar på same måten som om han/ho dreiv sjølv.

Det vil framleis vere handsaming etter plan- og bygningslova, noko som oftast er mykje meir ressurskrevjande enn handsaming etter jordlova.

Fylkesrådmannen meiner at framlegget ikkje er i tråd med føremålet i jordlova. Det er viktig at drifts og miljømessige omsyn framleis vert vurdert. Ev. forenklingar er ikkje så omfattande at dei kan tilleggst vekt. Det er også viktig å minne om at problemstillinga ikkje er å dele frå eller ikkje, men om det er søknadsplikt og såleis overordna samfunnsmessig vurdering av delinga. Det blir gitt få avslag i dag, kanskje på grunn av dialogen ein har hatt med myndighetene i førekont.

3.5 Driveplikt

LMD vil forenkle reglane for driveplikt av leigejord

Dette er eit framlegg som kjem frå departementet, og tek utgangspunkt i ein rapport frå ei arbeidsgruppe som såg på problemstillingar knytt til leigejord og driveplikt.

I rapporten blir det peika på at det er nær samheng mellom eigedomsstruktur, bruksstruktur, driveplikt og andelen leigejord. Leigejordsandelen var i 2013 på 44 % på landsbasis. Arbeidsgruppa peikar også på at leigejord har blitt ein avgjerande faktor for å effektivisere matproduksjonen, og at leigejord har vore viktig for produksjon av råvarer i jordbruket.

Gjeldande rett og dagens situasjon

Dyrka og dyrkbar jord er ein grunnleggjande, men avgrensa ressurs, som også er ein viktig del av kulturlandskapet. Eigaren av jordbruksareal har eit viktig forvaltaransvar. Jordlova § 8 slår fast at jordbruksareal skal drivast. Driveplikta er personleg og varig. Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd vekk som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved å leige vekk jorda at leigeavtalen er på minst 10 år. Avtalen må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg.

Dersom jorda ikkje blir driven kan kommunen etter jordlova § 8 pålegge eigaren å leige vekk jorda i inntil 10 år, eller pålegge at jorda skal plantast til med skog, eller at det skal gjerast tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om dette ikkje vert gjort kan kommunen gjere avtale om å leige vekk.

Det er svært mange avtalar om leige av jord. Undersøkingar frå SSB viser at det i berre 60 % av tilfella er inngått skriftlege avtalar, og i berre 30% av tilfella der det er skriftlege avtalar er krav om 10 års varigheit oppfylt. Praksis i dag er såleis at lovverket i stor grad ikkje blir følgt. Det er gjort ei undersøking der 65 % seier at kravet til 10 års varigheit er eit hinder for å lage skriftlege avtalar.

Meir om framlegget frå departementet

Departementet føreslår å vidareføre driveplikta. Departementet meiner samstundes at reglane kan forenklast og i større grad tilpassast aktørane sine behov. Det vert lagt vekt på at det

viktigaste er at jordbruksareala faktisk drivast, og at den offentlege kontrollen bør dreie seg om dette og i mindre grad om krav i samband med leigeavtalar.

Departementet føreslår difor å:

- Oppheve kravet om at leigeavtalen skal vare i minst 10 år
- Oppheve kravet om at leigejord skal vere tilleggsjord til annen landbrukseigedom, og som følgje av dette oppheve krav om at avtalen skal føre til gode driftsløysingar
- Behalde kravet om at leigeavtalen skal vere skriftleg
- Oppheve kommunen si myndigheit til å inngå avtale om å leige vekk jord når pålegg om å leige vekk, tilplanting eller andre tiltak ikkje vert følgt opp

Fylkesrådmannen sine vurderingar

Fylkesrådmannen er heilt einig med departementet om at driveplikta bør vidareførast. Det er viktig at den avgrensa ressursen som dyrka jord er ivareteken

Når det gjeld kravet om 10 års avtalar når jorda vert leigd vekk er det både pluss og minus ved dette. Krav om langsiktige avtalar kan sikre føreseielege tilhøve for husdyrprodusentar, og kan vere viktig ved større investeringar og utbyggingar. For grønsaksproduksjon ved vekstskifte er slike avtalar ikkje hensiktsmessige.

Det er også slik at regelverket i dag i stor grad ikkje blir følgt. Fylkesrådmannen meiner det kan vere hensiktsmessig å fjerne kravet om 10 års leigeavtalar, sidan behovet er så ulikt for ulike bruk og regionar, og la partane gjere dei disposisjonar som passar for dei og den aktuelle driftsforma på eigedomen. Det er ikkje noko i vegen for at partane kan inngå ein langsiktig avtale dersom dei ynskjer det. Fylkesrådmannen einig i å halde på kravet om at avtalar skal vere skriftlege, dette vil gagne avtalepartane og også kommunen som skal føre kontroll.

Når det gjeld å oppheve kommunen si myndigheit til å inngå avtale om å leige vekk jord når pålegg ikkje vert følgt opp, så har fylkesrådmannen ikkje innvendingar til dette. Undersøkingar viser at kommunane i relativt liten grad følgjer opp driveplikta. Fylkesrådmannen har heller ikkje innvendingar til å oppheve krav om at leigejord skal vere tilleggsjord til annen landbruks-eigedom. Det vanlege vil vere at leigejord vert nytta som tilleggsjord til annen eigedom. Det bør framleis vere krav om at avtalen skal føre til gode driftsløysingar der leigejorda vert nytta som tilleggsjord.

3.6 Reglar om tilskot

Gjeldande rett og framlegga frå LMD

Dette framlegget er fremja av departementet sjølv, og grunnlaget er at det er urimeleg ressurskrevjande og tungvint at den som har gitt tilskot må ta saka for retten dersom tilskotsmottakar set seg i mot å tilbakebetale eit tilskot som er misleghalde. Dette gjeld saker der vilkåra for tilskot ikkje er til stades, og der tilskotsmottakar allereie har eit vern gjennom klagerett og rett til å prøve det endelege vedtaket for domstolane. Endringa inneber også ei harmonisering av reglane mot andre rettsområde.

Fylkesrådmannen sine vurderingar

På dette området meiner fylkesrådmannen at endringsframlegget er ei forenkling av gjeldande rett, og at tilskotsmottakar har rettsvern på lik line med andre rettsområde.

4. Oppsummering og konklusjon

Generelle betraktningar

Framlegga er mellom anna motivert ut frå eit ynskje om å styrke den private eigedomsretten. Fylkesrådmannen meiner at overordna omsyn til dei som vil drive aktivt landbruk, bør vege meir enn omsynet til den som vil selje. At areala blir godt drive og at det bur folk i bygdene er også viktige omsyn som fylkesrådmannen legg vekt på i vurderingane. Det hadde vore ynskjeleg om departementet hadde greidd ut regelverket på ein meir systematisk måte, teke utgangspunkt i føremålet med lovverket, og i større grad hadde vurdert dei samfunnsmessige konsekvensane. Endringane som vert føreslått må sjåast på som irreversible om dei vert vedtekne.

Fylkesrådmannen er positiv til gjennomgang av regelverket med mål om forbedring og forenkling, men er usikker på om alle framlegga forenklingar dagens regelverk. Nokre av framlegga er unnataksreglar, som ikkje bidreg å gjere regelverket enklare. I nokre tilfelle er framlegga ei utholing av dagens regelverk, og heller ikkje i tråd med føremålet til lovene.

Fylkesrådmannen vil også peike på at dialogen med det offentlege gjennom søknadshandsaming ikkje berre er negativ for grunneigarane. Rådgeving frå kommunen gjer i mange tilfelle delingsaker med meir betre også for grunneigar.

Arealgrenser for konsesjon og odel

Buplikta er viktig både for landbruk og samfunn i Sogn og Fjordane. Det er mange omsyn knytt til å endre arealgrensene som ikkje er greidd ut, noko som burde blitt gjort.

Fylkesrådmannen legg vekt på trendane i jordbruket som går mot større bruk, og kva samfunnet meiner er rimeleg, og vil ikkje rå til at fylkesutvalet skal gå i mot endringsframlegget.

Det er viktig å ha arealgrenser for konsesjon og buplikt, og endringa må ikkje vere første steg mot å avskaffe konsesjonslova.

Priskontroll etter konsesjonslova

Fylkesrådmannen har ikkje innvendingar til framlegget som gjeld reine skogeigedomar. Når det gjeld eigedomar med både jord og skog rår fylkesrådmannen til å ikkje gjere endringar utover innslagspunktet for priskontroll som allereie er endra.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Fylkesrådmannen er ikkje negativ til deling og sal av tilleggsjord og skog. Men fylkesrådmannen vil sterkt rå i frå å støtte det framlegg til endringar som ligg føre. Framlegget bidreg ikkje til å forenkling regelverket, jamfør departementet sine eigne vurderingar, og viktige samfunnsomsyn vert ikkje teke i vare.

Deling av tomter

Fylkesrådmannen meiner at framlegget ikkje er i tråd med føremålet i jordlova. Det er viktig at drifts og miljømessige omsyn framleis vert vurdert. Fylkesrådmannen rår i mot framlegget.

Driveplikt

Fylkesrådmannen meiner det er viktig at driveplikta vert vidareført. Forenkling knytt til formalitetar ved driveplikt av leigejord kan vere fornuftig. Det mest sentrale er at jorda blir driven på ein god måte. Fylkesrådmannen meiner at det framleis skal vere krav om driftsmessig gode løysingar, ut over det har ikkje innvendingar til framlegga frå departementet.

Reglar om tilskot

Fylkesrådmannen støttar dette framlegget. Dette er ei forenkling av gjeldande regelverk.