

Fagnotat

Saksnr.: 201601646-21
Emnekode: ESARK-03
Saksbeh: HAMO

Til: BKKN Administrasjon og økonomi v/
Harm-Christian Tolden
Fra: Etat for landbruk
Kopi til:

Dato: 14. september 2016

Høringsuttalelse - forslag til lov om endring av konsesjonslov, jordlov og odelslov.

Innledningsvis bør det påpekes at høringsnotatet ikke har tilfredsstillende konsekvensutredninger for flere av forslagene. Dette gjør det vanskelig å foreta vurderinger uten å måtte spekulere i hvilke hensyn som er tatt ved de enkelte bestemmelsene. I det følgende er det gitt kommentarer til forslagene som anses som særlig problematiske.

Forslag til jordloven § 12 a første ledd nr. 1 (ny bestemmelse):

Lovtekst: «Samtykke til deling er ikkje nødvendig (1) ved fradeling av ubebygde tomter, som ikkje er større enn to dekar og ikkje består av jordbruksareal, og som skal nyttast til bustad, fritidshus eller naust. Dersom tomta består av dyrkbar jord, gjeld ikkje unntaket med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.»

Vurdering:

Bestemmelsen har sammenheng med unntaket i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Det er ikke satt inn noen begrensning i antall fradelte eiendommer etter denne bestemmelsen. Det kan her stilles spørsmål om det dermed skal være mulig å fradele så mange tomter som ønskelig uten søknad. Dersom dette er tilfelle kan det føre til misbruk ved gjentatt fradeling, og det bør innføres en grense for antall fradelinger i løpet av en avgrenset tidsperiode. På side 80 i dokumentet er det fastslått at i tvilstilfeller i kantsonearealer og gjengroingsarealer er det de faktiske forhold som er avgjørende. Dette kan medføre at eiere lar jordbruksarealet gro igjen med hensikt å fradele i fremtiden, og i teorien kan dermed alt som ikke er produktivt jordbruksareal fradeles uten søknad. Det er også fare for at produktivt jordbruksareal fradeles dersom det ikke føres tilstrekkelig kontroll med fradelingen i praksis. I tilfeller hvor det fradeles jordbruksareal med den begrunnelse at det i realiteten er gjengrodd eller forsumpet, bør det finnes rutiner for kontroll. I forlengelsen av dette berøres også kontroll av driveplikten, da en forsømmelse av driveplikten vil føre til gjengroing og forfall av jordbruksareal. Det er uttrykt på side 44 i dokumentet at formålet med delingsbestemmelsen er å styrke eksisterende bruk. Forslaget til endringene synes derimot å virke mot dette formålet, og skaper fare for at mange bruk mister store deler av ressursgrunlaget. Dette inkluderer skogareal, som ikke får noen beskyttelse gjennom den nye bestemmelsen.

En fradeling av tomt inntil 2 dekar kan også føre til driftsmessige ulemper dersom dette er i nærheten av jordbruksareal. Selv om det ikke har negative virkninger for den nåværende driften på gårdsbruket, vil den nye parsellen være fritt omsettelig, og det kan oppstå konflikt mellom fremtidige eiere. En må i slike tilfeller se landbruksdriften i et langsiktig perspektiv.

Forslag til jordloven § 12a første ledd nr. 2 (ny bestemmelse):

Lovtekst: *«Samtykke til deling er ikke nødvendig (2) når eigedomen, med unntak av tun ikke over fem dekar og bygninger på tunet, vert overdregen som tilleggsjord eller -skog til (a) eigar av tilgrensande eigedom eller (b) leigetakar eller forpaktar etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som eig eigen eigedom frå før, og som har leigd eigedomen eller jordbruksareal på han i minst fem år. Leigeavtala må vere skriftleg, og leigetida skal reknast frå det tidspunktet eigaren etter § 8 andre ledd har sendt kommunen kopi av leigeavtala.»*

Vurdering:

Her er det vesentlig forskjell mellom bokstav a og bokstav b. Bokstav a må anses som en mindre risikabel bestemmelse, og kan ha positive virkninger for landbruksdriften ved å gi muligheter for tilgrensede eiendommer å utvide driften. Her vil jordbruk- eller skogbruksarealer kunne utnyttes mer effektivt, og det åpner for en mer lønnsom landbruksdrift for kjøperen. Bestemmelsen i bokstav b kan likevel føre til at selskaper med hensikt å bygge ut kan spekulere i fremtidig regulering av områder og kjøper opp eiendommer som kan få verdi. Det vil være større muligheter for slike aktører å sikre seg fremtidig verdifulle områder på en enklere måte, spesielt da det ikke er noe krav om at kjøperen eier arealer i nærheten. Dette medfører stor fare for nedbygging av landbruksområder. En løsning kan være strengere regler mot erverv av juridiske personer dersom selgeren er en fysisk person.

Grensen i § 12a andre ledd nr. 2 om 5 dekar jordbruksareal og 25 dekar produktiv skog anses å være for lav. Grensen burde settes høyere da aktiv drift på slike eiendommer vil ofte være svært begrenset, og bestemmelsen bør ta sikte på å styrke gårdsbruk med drift i større omfang.

Forslag til endring av konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1:

Gjeldende bestemmelse: *«Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av (1) ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.»*

Ny bestemmelse: *«Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av (1) ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven.»*

Vurdering:

Regelen inkluderer nå naust. Naust har tidligere falt utenfor bestemmelsen, men det anses positivt at dette inkluderes for å forenkle saksbehandling og forhindre unødvendig byråkrati. Bestemmelsen åpner derimot for konsesjonsfrihet ved erverv av eiendom som ikke er avhengig av søknad om fradeling. Det vises da til bemerkningene til jordloven § 12.

Forslag til endring av konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4:

Gjeldende bestemmelse: *«Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av (4) bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.»*

Ny bestemmelse: «Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av (4) bebygde eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.»

Vurdering:

Arealgrensene bør ikke heves til 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. I mange kommuner på Vestlandet er store deler av gårdsbrukene av mindre størrelse, og terrenget legger heller ikke til rette for eiendommer med store jordbruksarealer. Dersom disse gårdsbrukene faller utenom regelverket er det fare for at landbruksdriften på disse går tapt.

Forslag til konsesjonsloven § 5 Første ledd nr. 7 (ny bestemmelse):

Lovtekst: «Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er (7) leietaker eller forpakter etter forpaktingslova lov 25. juni 1965 nr. 1 som erverver tilleggsjord.»

Vurdering:

Forslaget gir konsesjonsfrihet når erververen er leier av eiendommen som ønskes kjøpt. Dette er en uheldig regel dersom hvem som helst som eier landbruksareal kan kjøpe konsesjonsfritt ved å leie i forkant. Regelen skaper fare for oppkjøp etter spekulasjon fra aktører som ikke har landbruk som hovedhensikt, og fremtidig nedbygging av landbruksareal.

Forslag til konsesjonsloven § 9a (ny bestemmelse):

Lovtekst alternativ 1: «Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.»

Lovtekst alternativ 2: «Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.»

Vurdering:

Her anses alternativ 1 som det bedre alternativet, men det bør likevel utformes regler om priskontroll for skogeiendommer. Sammenholdt med forslagene om friere regler for deling og konsesjon nevnt ovenfor, vil dette gjøre det vanskelig for myndighetene å føre kontroll med landbruket på skogeiendommer.

*Hans Christian Mork - saksbehandler
Helene Dahl - etatsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



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

GENI ESARK-03-201601646-22

Hva saken gjelder:

Landbruks- og matdepartementet sendte 27. juni 2016 på høring forslag om endring av lov om konsesjon (LOV-2003-11-28-98), lov om jord (LOV-1995-05-12-23) og lov om odelsretten og åsetesretten (LOV-1974-06-28-58). Høringsfristen er 26. september 2016.

På grunn av kort frist vil byrådets innstilling bli sendt som kommunens høringsuttalelse og bystyrets vedtak vil bli ettersendt.

Landbruks- og matdepartementet foreslår både endringer og opphevelse av en rekke bestemmelser og tilføyelse av nye bestemmelser.

Etat for landbruk har foretatt vurderinger av lovforslagene, og kommet med uttalelse vedrørende flere av bestemmelsene i vedlagte fagnotat.

Høringsdokumentet gjennomgår grunnene til de enkelte endringsforslagene. I det følgende gis en kort sammenfatning av de mest vesentlige punktene i høringsnotatet:

- Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjon og odel i tråd med anmodningsvedtaket fra Stortinget. Heving av arealgrensene fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord medfører at færre eiendommer omfattes av konsesjons- og boplikt, samt at færre eiendommer vil kunne odles.
- Departementet foreslår å hjemle beløpsgrenser for priskontroll i forskrifter, og ikke i rundskriv slik det gjøres i dag. Samtidig innebærer forslaget å oppheve priskontroll for rene skogeiendommer, men at det beholdes priskontroll for eiendommer med både jordbruks- og skogbruksareal.
- Jordloven foreslås endret slik at det er unntak for søknadsplikt for å fradele ubebygde arealer inntil 2 dekar, dersom disse ikke berører dyrket eller dyrkbar mark. Forslaget skal gjøre det enklere å fradele tomter til bolig, fritidshus eller naust.
- Det er foreslått ny regel om unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven ved salg av eiendom som tilleggsjord. Dette skal gjøre det enklere å selge bebygd eiendom og samtidig fradele tun på inntil 5 dekar.

Et utvalg av forslagene anses å ha særlig betydning. I uttalelsen fra *Etat for landbruk* er det gitt både positive og negative kommentarer til de enkelte bestemmelsene.

Byrådets vurdering og forslag til høringsuttalelse:

Innledningsvis vil byrådet slutte seg til Etat for landbruks kommentarer om at høringsnotatet ikke har tilfredsstillende konsekvensutredning for flere av forslagene. Det vil være behov for en grundigere gjennomgang av endringene før disse eventuelt settes i verk.

Byrådet mener hevingen av arealgrensen slik forslaget legger opp til kan bidra til målet om å gi bonden større råderett over egen eiendom. Det innebærer også en forenkling av regelverket som kan bidra til å nå gjeldende mål i landbrukspolitikken. Når det gjelder priskontroll bør man beholde priskontroll for skogarealer slik at man ikke mister kontroll med landbruket på skogeiendommer.

Unntak fra søknadsplikt for fradeling av tomter inntil 2 dekar kan ha svært store konsekvenser for landbrukseiendommer. Over tid vil denne bestemmelsen medføre stor risiko for nedbygging og forfall av landbruksarealer. Det er ikke satt noen begrensning i antall fradelte tomter i denne bestemmelsen, og det er fare for at produktivt jordbruksareal fradeles eller at eiere lar jordbruksarealer gro igjen med hensikt å fradele i fremtiden. Fradeling av tun inntil 5 dekar vil imidlertid kunne være et virkemiddel for å forenkle regelverket for bønder som ønsker å utvide eget bruk. I tillegg vil en slik fradeling kunne være med på å sikre bosetning og rehabilitering av gamle tun. For fradeling av tomter inntil 2 dekar bør det være grenser for hvor stort antall fradelinger som kan tillates.

Begrunnelse for fremleggelse for bystyret:

Etter § 7 i fullmakter for byrådet gjelder følgende for høringsuttalelser:

«Byrådet selv avgir høringsuttalelser på vegne av Bergen kommune. Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret.». Denne saken anses å være av prinsipiell karakter og vil innebære politiske avveininger.

Ordføreren har dessuten vedtatt følgende på fullmakt 13. juli 2016:

Komite for finans, kultur og næring innstiller til bystyret som avgir høringsuttalelse til «forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten».

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bergen kommune avgir høringsuttalelse til høringsforslaget til endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten slik det fremgår av denne saken.

Dato: 14. september 2016

*** Ikke slett denne linje – elektronisk godkjenning flettes inn ***

Harald Schjelderup
byrådsleder

Julie Andersland
byråd for klima, kultur og næring

Vedlegg:

1. Fagnotat fra Etat for landbruk
2. Høringsbrev og høringsnotat av 27. juni 2016

Saknr 262-16
Emnekode 03
Arkivsak 201601646

Til Byrådsavdeling for klima, kultur og næring

Høringsuttalelse - Forslag til endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 191016 sak 262-16 og fattet følgende vedtak:

1. Bergen kommune avgir høringsuttalelse til høringsforslaget til endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten slik det fremgår av denne saken.
2. Bergen bystyret støtter et forslag fra Ap, SV, Krf, V og Sp på stortinget om at vern av matjord bør tas inn i grunnloven. Forslaget lyder slik: «Naturressursane, medrekna matjordressursane, skal disponerast ut frå ein langsiktig og allsidig synsmåte som tryggjer denne retten òg for komande slekt.»

Bystyrets behandling:

Følgende representanter tok ordet:

Linda Lein (A), Didrik Fasmer (H), Silje Hjemdal (FrP), Trygve Birkeland (KrF), Åsta Årøen (V) og Ove Sverre Bjørdal (Sp).

Forslag fremsatt i bystyret

Didrik Fasmer (H) fremsatte på vegne av H følgende alternative forslag:

«Bergen bystyre ønsker at driveplikten videreføres. Driveplikt må også omfatte aksjeselskap. *Konsesjonsfrihet ved overtakelse av eiendom med felles grense (nabo), som ligger i nærheten av hverandre, og/eller forpaktes, må også gjelde for aksjeselskap.*

Bergen bystyre mener at det hovedsakelig er driveplikten og hver kommunes egen håndtering av plan- og bygningsloven som kan sikre at landbrukseiendommer brukes til landbruksformål. Bergen bystyre støtter stortingsflertallets intensjon om at det skal skilles mellom jord og skog også på kombinerte eiendommer.

Skognæringen er en internasjonalt rettet og konkurranseutsatt næring uten subsidier, og

trenger rammebetingelser som gjør det enklere å få på plass hensiktsmessige eiendomsstørrelser for mer lønnsom drift/avvirking.»

Silje Hjemdal (FrP) fremsatte på vegne av FrP følgende alternative forslag:

«Bergen kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten».

Ove Sverre Bjørdal (Sp) fremsatte på vegne av MDG og Sp følgende tilleggsforslag i 6 punkt:

1. «Bergen bystyre støtter Landbruksdirektoratets forslag om å forby opsjonsavtaler med rett til kjøp og utbygging av dyrka og dyrkbar jord. Slike intensjonsavtaler er knyttet opp til et eventuelt salg/kjøp i fremtiden dersom en lykkes med å få omregulert jorden til andre formål enn jordbruk, en omregulering som ellers gjerne ikke hadde funnet sted.»
2. «Bystyret vil advare mot flere av regjeringens forslag da de gjør jord og skog til en salgsvare framfor å være et livsgrunnlag for bønder som ikke alltid har midler til å overby pengesterke investorer og byfolk som ønsker å investere til jakt- og fiskeformål.»
3. «Bergen bystyre går mot fjerning av jordlovens krav om at jordbruksareal bare kan leies bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom. Forslaget åpner for at hvem som helst kan leie jordbruksareal uten andre begrensninger enn at det skal drives jordbruk på eiendommen.»
4. «Bergen bystyre går mot forslaget om å øke arealgrensen for en konsesjonsfri eiendom til 35 dekar full- og overflatedyrket jord. Det er ikke sannsynliggjort en nevneverdig rasjonaliseringseffekt ved en slik økning. Derimot legger økningen legger til rette for at et relativt høyt antall eiendommer kan fraflyttes og en sannsynlig effekt er at omfanget av jordbruksareal som går ut av drift vil øke i de deler av landet som preges av relativt små bruk (som i Hordaland).»
5. «Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal til tilgrensende eiendommer, anbefales. Det presiseres – tilgrensende eiendommer i flertall - og ikke éntall som i forslaget. Det forutsettes at kjøpers eiendom er konsesjonspliktig.»
6. «Forslaget til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år, anbefales ikke.»

Votering:

Alternativt forslag fra H, fremsatt av Didrik Fasmer (H), fikk 16 stemmer (H) og var dermed falt.

Alternativt forslag fra FrP, fremsatt av Silje Hjemdal (FrP), fikk 5 stemmer (FrP) og var dermed falt.

Innstillingen punkt 1 og 2 ble vedtatt med 46 stemmer (A+SV+KrF+MDG+V+R+Sp)

Tilleggsforslag punkt 1 – 6 fra MDG og Sp, fremsatt av Ove Sverre Bjørdal (Sp) fikk 12 stemmer (SV+MDG+R+Sp) og var dermed falt.

Komite for finans, kultur og næring behandlet saken i møtet 061016 sak 125-16 og avga følgende innstilling:

Komiteens innstilling er likelydende med bystyrets vedtak.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bergen kommune avgir høringsuttalelse til høringsforslaget til endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten slik det fremgår av denne saken.

Bystyrets kontor, 21. oktober 2016

Nina E. Steimler
Førstekonsulent