



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2016/1562-4

Arkiv: V60

Dato: 26.09.2016

SAMLET SAKSPROTOKOLL

Saksbehandler: Ann-Kathrine Kristensen

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
134/16	Formannskapet	10.10.2016

Høring av forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) m.v, lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åseteretten (odelslova)

Rådmannens innstilling:

Fet kommune støtter de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven med følgende unntak:

1. Delingsbestemmelsene i jordlovens § 12 bør fortsatt gjelde.
Begrunnelsen for dette er:
 - Å hindre drifts- og miljømessige ulemper ved fradeling til bolig- og fritidsformål
 - Å oppnå best mulig driftsmessig løsning ved deling/salg av tilleggsareal
2. Kravet til varighet av jordleie bør opprettholdes som i dag, dvs. krav til 10 års leietid.

Fet kommune støtter departementets forslag om at priskontroll opprettholdes på ubebygde landbrukseiendommer med mer enn 35 daa dyrka jord (alternativ 2).

Saksprotokoll i Formannskapet - 10.10.2016

Formannskapets behandling:

Varaordfører Thor Grosås (SP) foreslo:

«Fet kommune støtter de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven med følgende unntak:

3. *Delingsbestemmelsene i jordlovens § 12 bør fortsatt gjelde.
Begrunnelsen for dette er:*
 - *Å hindre drifts- og miljømessige ulemper ved fradeling til bolig- og fritidsformål*
 - *Å oppnå best mulig driftsmessig løsning ved deling/salg av tilleggsareal*
4. *Kravet til varighet av jordleie bør opprettholdes som i dag, dvs. krav til 10 års leietid.*
5. *Det foreslåtte unntaket i Konsesjonslovens § 5 knyttet til «konsesjonsfritt erverv av eiendom som har vært leid/forpaktet i minst 5 år» er i realiteten en avvikling av konsesjonsloven og bør ikke tillates.*
6. *Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odal bør beholdes på 25 daa.*
7. *Priskontroll av reine skogseiendommer bør beholdes som i dag.*

Fet kommune ønsker at priskontroll opprettholdes på ubebygde landbrukseiendommer med mer enn 25 daa dyrka jord (tilsvarende alternativ 2 i kapittel 3.4.2.5 Ubebygd eiendom med jord og/eller skog – unntatt ubebygd ren skogeiendom).»

Varaordfører Thor Grosås' forslag ble vedtatt med 4 stemmer.

3 stemte mot forslaget.

Stemmene mot forslaget fordelte seg slik:

H-2, FrP-1.

Rådmannens innstilling var dermed falt som en følge av avstemmingen over.

Formannskapetets enstemmige vedtak:

Fet kommune støtter de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven med følgende unntak:

1. Delingsbestemmelsene i jordlovens § 12 bør fortsatt gjelde.
Begrunnelsen for dette er:
 - Å hindre drifts- og miljømessige ulemper ved fradeling til bolig- og fritidsformål
 - Å oppnå best mulig driftsmessig løsning ved deling/salg av tilleggsareal
2. Kravet til varighet av jordleie bør opprettholdes som i dag, dvs. krav til 10 års leietid.
3. Det foreslåtte unntaket i Konsesjonslovens § 5 knyttet til «konsesjonsfritt erverv av eiendom som har vært leid/forpaktet i minst 5 år» er i realiteten en avvikling av konsesjonsloven og bør ikke tillates.
4. Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel bør beholdes på 25 daa.
5. Priskontroll av reine skogseiendommer bør beholdes som i dag.

Fet kommune ønsker at priskontroll opprettholdes på ubebygde landbrukseiendommer med mer enn 25 daa dyrka jord (tilsvarende alternativ 2 i kapittel 3.4.2.5 Ubebygd eiendom med jord og/eller skog – unntatt ubebygd ren skogeiendom).

Vedlegg:

1. Høringsbrev, datert 27. juni 2016
2. Høringsnotat – Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åseterretten
3. Klargjøring – høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åseterretten

Bakgrunn for saken:

I høringsnotat datert 27. juni 2016 foreslår Landbruks- og matdepartementet omfattende endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Høringsfristen er 26. september 2016.

Fet kommune har i brev datert 1. september bedt om utsettelse av høringsfristen til 11. oktober.

I e-post datert 6. september 2016 svarer Landbruks- og matdepartementet følgende «Landbruks- og matdepartementet har forståelse for ønsket om utsatt høringsfrist. Imidlertid har departementet selv et svært stramt tidsskjema, noe som gjør det vanskelig å innvilge utsettelse. Departementet må derfor be om at alle høringsinnspill sendes innen fristen. I de tilfeller hvor politisk behandling ikke kan skje innen fristen, foreslår vi at administrasjonens innstilling oversendes, mens utfallet av den politiske behandlingen blir sendt i etterkant. Departementet vil strekke seg så langt som mulig for å ta hensyn til de uttalelsene som kommer etter fristen.»

Saksutredning:

Bakgrunnen for forslagene til endring er at Stortinget har bedt regjeringen om å legge fram forslag til spesifikke endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. I tillegg fremmer Landbruks- og matdepartementet forslag om endring av reglene om driveplikt i jordloven, bestemmelser om deling av landbrukseiendom og regler om tilskudd. Hovedbegrunnelsene for forslagene er ønske om forenkling, redusert byråkrati og å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom.

De enkelte endringsforslagene beskrives under:

- 1) Arealgrenser for konsesjon og odal
 - Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odal heves fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord
- 2) Priskontroll etter konsesjonsloven
 - Arealgrensene ved priskontroll bør gå direkte fram av loven
 - Beløpsgrense for priskontroll fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven. Departementet gis fullmakt til å fastsette forskriften
 - Priskontroll ved erverv av reine skogeiendommer (bebygde og ubebygde) oppheves
 - Priskontroll ved erverv av bebygde jord- og skogeiendommer skal bare skje for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord

- Priskontroll ved erverv av ubebygde jord- og skogeiendommer
 Alternativ 1: priskontroll på alle slike eiendommer
 Alternativ 2: priskontroll unnlates hvis eiendommen består av mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord
- 3) Deling, konsesjon og tilleggsjord
- Fradeling av tilleggsjord- og skog unntas fra behandling etter jordlovens § 12 under følgende forutsetninger:
 - Eier deler fra ett tun (maks 5 daa) og selger resten av eiendommen som tilleggsareal til eiendom med mer enn 5 daa jordbruksjord eller 25 daa produktiv skog
 - Salget må skje til én erverver
 - Avtalen om salg må være skriftlig
 - Hvis ervervet gjelder jordbruksareal må eiendommen arealet legges til være i drift
 - Erverver av tilleggsarealet må eie tilgrensende eiendom eller ha leid arealet i minst fem år før ervervet (skriftlig avtale)
 - Erverv som ikke omfattes av delingsbestemmelsen skal heller ikke omfattes av konsesjonsloven
- 4) Fradeling av tomter
- Fradeling av ubebygde tomter til boliger, fritidsboliger og naust der tomta er mindre enn 2 daa unntas fra krav til deling i jordlovens § 12
 - Tomter med «jordbruksareal» (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) omfattes ikke av endringen
 - Fradeling av tomter som ikke krever delingstillatelse skal ikke behandles etter konsesjonsloven
- 5) Driveplikt
- Krav til 10-årige leieavtaler oppheves
 - Krav om at arealet må leies bort som tilleggsareal oppheves
 - Krav til at leieavtalen skaper «driftsmessige gode løsninger» oppheves
 - Regelen om at kommunen skal ha en kopi av jordleieavtalen hjemles i jordloven
 - Kommunens mulighet til å inngå leieavtale for jord som ikke drives erstattes av mulighet til å pålegge tvangsgebyr etter jordlovens § 20
- 6) Bestemmelser om tilskudd
- Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (føresegner om tilskudd) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke er nødt til å fastslå betalingsplikten ved dom

Rådmannens vurdering:

Arealgrenser for konsesjon og odel:

Konsesjonsloven 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.

Etter dagens regelverk er det, med visse unntak, konsesjonsplikt ved kjøp av bebygde eiendom med mer enn 25 dekar dyrka jord eller et totalareal over 100 dekar. For ubebygde eiendommer er konsesjonsgrensa 2 dekar.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å heve konsesjonsgrensa fra 25 til 35 dekar. For at arealgrensa for boplikt og odel skal samsvare med arealgrensa i konsesjonsloven foreslås det også endringer i bestemmelsen om boplikt og i odelsloven. Rådmannen kan ikke se at de foreslåtte endringene vil komme i konflikt med konsesjonslovens formål.

Priskontroll etter konsesjonsloven:

Ved konsesjonsbehandling av erverv av eiendom «som skal nyttes til landbruksformål» skal prisen vurderes, jf. konsesjonslovens § 9. Prisen skal ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og verdien som bosted. Etter dagens regelverk er det priskontroll ved kjøp av bebygde eiendommer med mer enn 25 dekar dyrka jord eller over 500 dekar produktiv skog.

Eiendommer med brukbart bolighus der kjøpesummen er under 3,5 millioner er likevel unntatt priskontroll. Dette unntaket fra priskontroll er i dag fastsatt gjennom rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet.

Landbruks- og matdepartementet foreslår nå å fastsette arealgrensene for priskontroll direkte i loven, samt å innføre en hjemmel i loven til å kunne gi forskrift om beløpsgrense for priskontroll. Rådmannen ser ingen ulemper ved forslaget.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å fjerne priskontrollen på erverv av reine ubebygde skogeiendommer. Etter forslaget skal ervervet likevel konsesjonsbehandles. Rådmannen har ingen innvendinger mot dette forslaget.

Videre foreslår departementet at priskontrollen opprettholdes for bebygde eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord. I slike tilfeller skal også prisen for skogarealene vurderes. Dette synes fornuftig, da det som departementet påpeker, ellers vil bli svært vanskelig for kommunen å vurdere den avtalte prisen.

For ubebygde eiendommer med både jord- og skogarealer ber Landbruks- og matdepartementet om tilbakemelding på to alternative forslag til løsning:

Alternativ 1: priskontrollen på slike eiendommer opprettholdes

Alternativ 2: priskontroll unnlates hvis eiendommen består av mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord

Deling, konsesjon og tilleggsjord:

Under visse forutsetninger foreslår departementet å unnta fradeling av tilleggsjord- og skog fra behandling etter jordlovens § 12 (deling).

En risiko ved å unnta slike fradelinger fra lovbehandling er blant annet at noen få eiere vil kunne eie store arealer, og at kommunens mulighet til å kontrollere prisen på tilleggsareal fjernes. Det kan også oppstå driftsmessige dårlige løsninger når det bare er krav om at kjøper skal eie tilgrensende eiendom, uavhengig av hvor felles grense finnes. Rådmannen er også skeptisk til salg uten lovbehandling til kjøper som ikke eier aktiv selvstendig landbrukseiendom fra før.

Fradeling av tomt til bolighus, fritidshus eller naust:

Etter gjeldende regelverk skal fradeling av slike tomter behandles etter både jordloven og plan- og bygningsloven. Kommuneplanens arealdel vil være styrende for utfallet av behandlingen etter plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår at det skal være unntak for søknadsplikt etter jordloven for ubebygde tomter under 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder ikke tomter som består av jordbruksareal. Hvis tomta består av dyrkbar jord kreves det i tillegg omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9.

Med departementets forslag vil det ikke lenger vurderes om det oppstår drifts- eller miljømessige ulemper for landbrukseiendommer ved en fradeling. Kommunen har erfaring med at det ved etablering av bolig/fritidstomter i LNF-områder kan oppstå konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser. Foreslåtte endring vil kunne medføre flere slike konflikter, og rådmannen støtter derfor ikke forslaget om å unnta slike fradelinger fra jordlovsbehandling.

Driveplikt:

Departementet foreslår å fjerne krav om:

- varighet av leieavtalen
- at jordbruksarealet må leies bort som tilleggsareal til annen landbrukseiendom
- at det ved bortleie skal oppstå «driftsmessige gode løsninger»

Kravet til at avtalene om jordleie skal være skriftlig opprettholdes.

Rådmannen mener at kravet til leietid bør opprettholdes som i dag da dette gir større sikkerhet for leietaker i forhold til investeringer i vedlikehold av jordbruksarealet (utbedring av hydrotekniske anlegg, grøfting, rydding av kantsoner). I de tilfellene der det ikke er ønskelig eller mulig med 10 års avtaler vil det også etter gjeldende regelverk være fullt mulig å få dispensasjon for varighet av leieavtalen.

Bestemmelser om tilskudd:

Departementets forslag til endringer vil ikke medføre praktiske konsekvenser for kommunen.

RÅDMANNEN I FET

Trine Myrvold Wikstrøm
(sign)