
Fra: Gudrun Kristensen <gudrun.kristensen@gjesdal.kommune.no>
Sendt: 6. oktober 2016 16:30
Til: Postmottak LMD
Emne: Tilbakemelding fra Gjesdal kommune - Høring av forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
Vedlegg: Høring - Forslag til endring i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.pdf
Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Landbruks- og matdepartementet

Kultur og samfunn

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Deres dato:	Arkiv	Vår ref.:	Vår dato:
Gudrun Kristensen Telefon: 5161 4288			FA - V60, TI - &13	16/20248	06.10.2016

Tilbakemelding fra Gjesdal kommune - Høring av forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten **Behandling i Formannskapet**

Det vises til Landbruks- og matdepartementet sitt brev datert 27.6.2016.

Saken ble lagt frem for Formannskapet i møte den 6.10.2016.

Vedlagt er saksfremlegg og vedtak fattet av Formannskapet i Gjesdal kommune.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Gudrun Kristensen
Fagansvarlig landbruk, natur og miljø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:

Dok.nr
295473

Tittel på vedlegg

Høring - Forslag til endring i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Gudrun Kristensen	FA - V60, TI - &13	16/1619

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
069/16	Formannskapet	PS	06.10.2016

Høring - Forslag til endring i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Rådmannens forslag til vedtak:

Gjesdal kommune kan ikke anbefale de foreslåtte endringene i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven. Ordningen med konsesjon og prisvurdering er viktig for landbrukseiendommer, også de med 25-35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord. Slike eiendommer er en viktig del av landbruksstrukturen i kommunen. (ref. høringsnotat kapittel 2)

Endring i regelverket for skog kan føre til skader for skogbruket i Gjesdal. Skog, jord og utmark utgjør en samlet og viktig del av landbruket i kommunen. Ressursene må sees i sammenheng. (ref. høringsnotat kapittel 3)

Kommunen er også negativ til endring av delingsbestemmelsen i jordloven. Dersom vurderingen av landbruksinteressene skal overlates til den enkelte grunneier kan fragmenteringen og de driftsmessige ulempene for landbruket bli mye større enn i dag. I forbindelse med salg av tilleggsjord bør det også være en landbruksfaglig vurdering både når det gjelder fradeling av tun og de driftsmessige konsekvensene ved fordeling av jorda. Å åpne for at den som har leid jorda de siste fem årene kan overta eiendommen uten å søke konsesjon uavhengig av avstand og driftsforhold vurderer vi som en stor svekkelse av de formål jordloven og konsesjonsloven skal ivareta. (ref. høringsnotat kapittel 4)

Gjesdal kommune har ikke merknader til at det blir anledning til å inngå leieavtaler for jord uten binding om minst ti års leietid. En har heller ikke merknader til at beløpsgrensen for når det skal foretas prisvurdering blir fastsett i forskrift og ikke i rundskriv. At sanksjonsmulighetene, når jord ikke blir drevet, skal knyttes til tvangsmulkt og ikke tvungen bortleie er også greit for Gjesdal kommune. (ref. høringsnotat kapittel 6)

For å redusere byråkratiet mener Gjesdal kommune at departementet kan gi klare, konkrete regler for praktiseringen av landbrukslovene ut fra de formål som lovverket skal sikre. Dagens regelverk oppleves oversiktlig og godt håndterbart.

Formannskapet - 069/16

F - behandling:

Henry Tendenes, H, fremmet et alternativt forslag til vedtak:

Gjesdal kommune ser behovet for en reduksjon i byråkratiet og støtter de foreslåtte endringer i lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten.
Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 9 mot 2 (H, Frp) stemmer. Mindretallet stemte på Henry Tendenes, H, sitt alternative forslag.

F - vedtak:

Gjesdal kommune kan ikke anbefale de foreslåtte endringene i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven. Ordningen med konsesjon og prisvurdering er viktig for landbrukseiendommer, også de med 25-35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord. Slike eiendommer er en viktig del av landbruksstrukturen i kommunen. (ref. høringsnotat kapittel 2)

Endring i regelverket for skog kan føre til skader for skogbruket i Gjesdal. Skog, jord og utmark utgjør en samlet og viktig del av landbruket i kommunen. Ressursene må sees i sammenheng. (ref. høringsnotat kapittel 3)

Kommunen er også negativ til endring av delingsbestemmelsen i jordloven. Dersom vurderingen av landbruksinteressene skal overlates til den enkelte grunneier kan fragmenteringen og de driftsmessige ulempene for landbruket bli mye større enn i dag. I forbindelse med salg av tilleggsjord bør det også være en landbruksfaglig vurdering både når det gjelder fradeling av tun og de driftsmessige konsekvensene ved fordeling av jorda. Å åpne for at den som har leid jorda de siste fem årene kan overta eiendommen uten å søke konsesjon uavhengig av avstand og driftsforhold vurderer vi som en stor svekkelse av de formål jordloven og konsesjonsloven skal ivareta. (ref. høringsnotat kapittel 4)

Gjesdal kommune har ikke merknader til at det blir anledning til å inngå leieavtaler for jord uten binding om minst ti års leietid. En har heller ikke merknader til at beløpsgrensen for når det skal foretas prisvurdering blir fastsett i forskrift og ikke i rundskriv. At sanksjonsmulighetene, når jord ikke blir drevet, skal knyttes til tvangsmulkt og ikke tvungen bortleie er også greit for Gjesdal kommune. (ref. høringsnotat kapittel 6)

For å redusere byråkratiet mener Gjesdal kommune at departementet kan gi klare, konkrete regler for praktiseringen av landbrukslovene ut fra de formål som lovverket skal sikre. Dagens regelverk oppleves oversiktlig og godt håndterbart.

Høring - Forslag til endring i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og Matdepartementet har i høringsnotat datert 27.6.2016 foreslått omfattende endringer i følgende lover:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om jord (Jordlova) og
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

Hovedbegrunnelsene for endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

I henhold til politisk delegeringsreglement er Formannskapet delegert konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Høring om endringer i disse lovene legges av den grunn frem til formannskapet. På grunn av tidsfrist er administrativt høringssvar oversendt innen fristen 26.9.2016. Departementet har bedt om å få tilsendt politisk høringssvar etter behandling.

Saksopplysninger:

Stortinget har bedt Regjeringen legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Landbruksdepartementet har sendt på høring forslag til endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Begrunnelsen for endringsforslagene er ønske om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Departementet foreslår i høringsnotatet disse endringene:

* Heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av «bebygd» eiendom, odel og buplikt fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. (kapittel 2)

* Innføring av hjemmel i konsesjonslova som gir departementet tilgang til å gi forskrift for beløpsgrense for priskontroll. (kapittel 3)

* Priskontrollen blir opphevet på rene skogseiendommer. (kapittel 3)

* For eiendommer som består av både jord og skog, og skal nyttes til landbruksformål skal det være priskontroll:

- Alternativ 1: på «bebygde» eiendommer dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

- Alternativ 2: også på «ubebygde» eiendommer dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. (kapittel 3)

* På bestemte vilkår blir det fastsatt unntak fra plikta til å søke delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søke konsesjon dersom ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den. (kapittel 4)

* På bestemte vilkår blir det fastsett unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordlova og endringer i bestemmelser om unntak fra konsesjonsplikten dersom ervervet gjelder tomt til bustadhus, fritidshus eller naust. (kapittel 5)

* Oppheving av sanksjonsmuligheter til landbruksmyndighet til å inngå avtale om bortleige av jord når pålegg om bortleige eller tilplanting ikke blir etterkommet, og oppheving av disse vilkåra for å oppfylle driveplikta ved bortleige:

- Vilkåret om at leigeavtalane må vare i minst 10 år.

- Vilkåret om at jordbruksarealet skal være «tilleggsjord til annen eiendom».

- Vilkåret om at avtale må føre til driftsmessig gode løsninger. (kapittel 6)

* Endeleg vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av en bestemmelse om dette i jordloven. (kapittel 7).

Vurdering:

Etter rådmannen sin vurdering er det nødvendig med offentlig regulering både når det gjelder omsetning og deling av landbrukseiendommer. Uten delingsforbudet etter jordloven ville kulturlandskapet sett annerledes ut, og driftsforholdene blitt annerledes. Det ville vært gjennomført flere delinger både i forbindelse med generasjonsskifte, og i forbindelse med den enkelte bonde sitt behov for kapital. Konesjonsloven har vært et virkemiddel for å dempe kjøpesummen for landbrukseiendommer, og for å få til landbruksmessig gode løsninger når det gjelder eiendomsstruktur.

Jordloven og konsesjonsloven er redskaper for å bygge opp om samfunnspolitiske mål. Mål som er nevnt er hensynet til framtidige generasjoner, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensyn til miljøet, allmenne naturverninteresser, friluftinteresser og hensynet til bosetting. Det er også et ønske å ha juridiske virkemidler som sikrer at det i hovedsak er næringsutøverne i landbruket som eier arealene.

Hovedformålet med de forslåtte endringene er å redusere den offentlige styringen over arealbruken, og reguleringen av prisen på landbrukseiendommer. Mer skal overlates til markedet og den enkelte grunneier.

Over tid har praksisen når det gjelder konsesjonsloven gått i retning av at stadig høyere kjøpesummer er godkjent ved overtakelse av landbrukseiendommer. Flere med minimal tilknytning til landbruk har fått konsesjon til å ta over landbruksjord og praktiseringen når det gjelder boplikt er blitt lempet på. Signalene fra departementet har også vært at en skal se bort fra deler av lovverket, f.eks. prisvurdering. Byråkratiet lokalt har opplevd praktiseringen av landbrukslovene som «*kaotisk*» og lite forutsigbart. Det er således behov for en presisering og en gjennomgang av lovverket og tilhørende praksis.

Landbruk er en viktig næring i Gjesdal kommune. Landbruk er også viktig for bosettingen i distriktet. Lovverket bør ha en klar prioritering av matproduksjon, landbruk og bosetting.

Heving av arealgrenser for konsesjonsplikt og boplikt:

I dag er en bebygd eiendom i LNF-området konsesjonspliktig hvis totalarealet er over 100 dekar, eller hvis det er mer enn 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord på eiendommen. Ubebygde landbrukseiendommer er konsesjonspliktige uansett arealstørrelse.

I Gjesdal er det registrert 255 landbrukseiendommer. 179 av disse har boplikt i dag. Etter en eventuell lovendring med heving av arealgrensen fra 25 dekar til 35 dekar vil 16 eiendommer falle utenom regelverket for boplikt. Disse vil også bli fritatt for prisvurdering.

Det vil fremdeles være konsesjonsplikt for bebygde bruk med totalareal over 100 dekar. Det vil være kun 2 bruk som unntas konsesjonsplikt ved lovendringen med heving av arealgrensen fra 25 dekar til 35 dekar.

Etter en eventuell lovendring vil en kjøper stå fritt til å nytte eiendommer med under 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord til fritidsformål (uten boplikt), selv om driveplikten må forvaltes. Etter rådmannen sin vurdering er dette eiendommer med ressurser som tilsier at de til vanlig bør drives som selvstendige enheter dersom ikke jorda blir leid ut til et nabobruk. Det er til vanlig stor interesse for å kjøpe slike bruk med tanke på landbruksdrift når de blir lagt ut for salg. En må gå ut fra at lovendringen vil føre til at landbruksinteressene ofte vil tape for fritidsinteressene.

Oppheving av priskontroll på rene skogeiendommer

Det blir foreslått at priskontrollen skal oppheves for rene skogeiendommer. For eiendommer som består av både jord og skog, og skal nyttes til landbruksformål, skal det være priskontroll. Det er argumentert med at konsesjonsloven hindrer oppretting av store sammenhengende skog- og utmarkseiendommer. Slike store eiendommer, blir det sagt, kan drives samfunnsmessig bedre som egne «bruk» enn slik de er i dag, som knyttet til gårdsbrukene.

I Gjesdal er det få rene skogeiendommer. Skogen er en del av landbrukseiendommen. Den mest påregnelige konsekvensen av prisunntak for skogeiendommer, vil være et press for å dele skogen fra det samla ressursgrunnlaget på gården. For vårt område ser rådmannen ingen fordeler ved å vurdere skog og dyrket jord hver for seg. I forbindelse med konsesjon og deling bør landbrukseiendommen vurderes under ett som en enhet. Denne måten å dele opp konsesjonsloven på vil føre til mer byråkrati ved at forvaltningen må vurdere om eiendommen er en skogseiendom eller ikke.

Forslag om å fastsette unntak fra plikten til å søke deling og konsesjon der formålet er å selge/kjøre eiendom som tilleggsjord

Det mest radikale forslaget fra Departementet er å kunne dele fra landbruksarealene og selge dette som tilleggsareal uten at delingen skal godkjennes etter jordloven. Det vil heller ikke være konsesjon eller priskontroll.

Det er et vilkår at tilleggsjorda blir solgt til aktivt drevne nabobruk, men ikke dersom kjøperen har forpaktet jorda de siste fem årene. Tunet kan, uten godkjenning, holdes igjen til bolig- eller fritidsformål. Rådmannen er noe usikker på konsekvensene av å utelate vurdering etter jordloven så lenge plan- og bygningslova fremdeles skal gjelde. Men en ser en viss fare ved at vurderinger knyttet til driftsmessig gode løsninger kan bli prioritert ned når jordloven ikke skal gjelde. Det kan også bli uforholdsmessig høy pris på tilleggsjord når det offentlige ikke skal vurdere prisen. Forslaget tar etter rådmannen sin vurdering større hensyn til de som skal selge enn til de som kjøper for å drive landbruk. Jordkjøperen kan komme til å bruke så store ressurser på å kjøpe jord at det går ut over andre investeringer på bruket. Slik kan det oppstå investeringsetterslep som gir dårlige løsninger for landbruket.

Forslag om unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven, og endringer i unntak fra konsesjonsplikten dersom ervervet gjelder tomt til bolig, fritidshus eller naust:

Dagens regel har stor betydning med hensyn til å regulere- og dermed også kanalisere – utbyggingsvirksomhet i landbrukets næringsområder. Forslaget innebærer at tomter som ikke ligger på jordbruksareal (dyrket, overflatedyrket eller innmarksbeite) kan deles fra uten delingstillatelse etter jordloven. Det gjelder ubebygde arealer. Departementet legger til grunn at grunneieren selv vil ta fornuftige valg i forhold til hva slags areal som blir fradelt. De mener eieren selv er i stand til å vurdere potensielle drifts- og miljømessige ulemper en deling vil føre til. Slik vil en unngå uheldige tomteplasseringer.

Rådmannen er uenig med Departementet i denne vurderingen. Erfaring viser at det ikke alltid er slik. I mange tilfeller er det familiemedlemmer eller venner som skal overta tomten. I slike situasjoner er grunneieren sine vurderinger ofte andre enn tanken på de langsiktige konsekvensene for landbruket. Det blir lagt vekt på tilknytningen i dag. Grunneieren tenker ofte mindre på hva som skjer dersom tomten i fremtiden blir solgt til fremmede. Da kan det oppstå konflikter knyttet til miljø, veier og lignende. Grunneieren kan også legge mer vekt på kortsiktig økonomisk gevinst enn langsiktige konsekvenser for landbruket.

Landbruksinteressene er uten tvil best tjent med at andre enn grunneieren gjør en vurdering av om tomten bør deles fra. Det vil også alltid være mange grunneiere som ikke

er knyttet til landbruket. Da jordloven ble innført i 1955 var det nettopp for å få en offentlig styring av hvordan arealene skulle nyttes. En så da før jordloven ble innført de uheldige konsekvensene av fradeling og bygging mer eller mindre tilfeldig i landbruksområdene. Rådmannen stiller seg uforstående til at denne problemstillingen ikke lengre ser ut til å være en utfordring.

Forslaget er i strid med dagens plan- og bygningslov og det generelle bygge og delingsforbudet i LNF-område (med unntak av tiltak som er direkte knyttet til landbruksdrift). Det er videre i strid med bygge- og deleforbudet i strandsonen jfr pbl § 1-8.

Konklusjon.

Etter en samlet vurdering har rådmannen kommet til at de langsiktige samfunnsinteressene knyttet til landbruk og matproduksjon tilsier at regelverk og praktisering av jordlov og konsesjonslov ikke bør lempes på i forhold til dagens bestemmelser.

Noen mindre justeringer i praksisen som for eksempel at leieavtaler for areal ikke trenger å være på 10 år kan være positivt. Det kan i mange tilfeller være vanskelig å få inngått 10-årige avtaler. Det viktigste er at arealene blir drevet. Rådmannen vil heller ikke ha merknader til at beløpsgrensen for hva som er unntatt for prisvurdering blir fastsett i forskrift og ikke i rundskriv. At sanksjonsmulighetene, når jord ikke blir drevet, skal knyttes til tvangsmulkt og ikke tvungen bortleie kan også anbefales av rådmannen.

Rådmannen i Gjesdal, 23.09.2016

Knut Underbakke
rådmann

Erling Gundersen
fagansvarlig plan og byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:

Høring: Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Høringsnotat 21. juni 2016

Følgebrev