



Gol kommune

Landbruks- og matdepartementet

Dykkar ref.

Vår ref.
16/02184-6

Dato
21.09.2016

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

Vi viser til høringsbrev datert 27.06.2016. Utval for natur og næring i Gol kommune har behandlet saken i møte 20.09.2016 sak 66/16.

Utvalget har fattet følgende vedtak:

«Utval for natur og næring i Gol kommune avgir slik høringsuttalelse til 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 åsetesretten (odelslova):

Dagens regelverk bør i hovedsak videreføres da gjeldende regelverk bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker og drive landbruk og som legger bedre til rette for bosetting av disse enn de foreslåtte endringene. Videre bidrar dagens regelverk til å opprettholde ett forsvarlig prisnivå ved omsetning av slik eiendom for de som ønsker å drive landbruk.

Jordloven ble sist endret 2013 og de nye reglene skulle gi økt handlingsrom til kommunene. De nye reglene skulle gjøre det enklere å dele fra til formål som tilleggsjord og bosetting. Det er derfor mulig å fradele arealer til disse formålene innenfor dagens regelverk. Samtidig ivaretar dagens regelverk hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv.

Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, av hensyn til gårdbrukere som må planlegge langsiktig i forhold til investeringer i driftsapparat/bygninger.

Utvalget har ingen merknader til forslag om endringer vedrørende tilbakebetaling av tilskudd.»

Vedlagt følger fullstendig saksframstilling.

Med helsing

Tove Solheim
jordbrukskonsulent

Godkjent og ekspedert utan underskrift



Gol kommune

Arkivsak-dok. 16/02184-3
Saksbehandler Tove Solheim

Saksgang
Utval for natur og næring

HØRINGSUTTALE TIL FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD OG LOV OM ODELSRETEN OG ÅSETESRETEN

Saka vert avgjort av:

Utval for natur og næring

Vedlegg:

Dokument 1, 2, 3 og 4.

Dokument i saka:

1. Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten, datert 27.06.2016.
2. Høringsnotat, datert 27.06.2016.
3. Klargjøring – høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten.
4. Statistikk.

Saksopplysningar:

Landbruks- og matdepartementet har sendt forslag til endringer av konsesjonslov, jordlov og odelslov på høring. Høringsfristen er 26.09.2016.

Bakgrunnen for høringsforslaget er Stortingets behandling 16. februar 2016 – Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen - som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven. Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av anmodningen går fram av høringsnotat (datert 27.06.2016). Foreslåtte endringer er:

1. Ny arealgrense for konsesjon, boplikt og odel

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.

2. Priskontroll

- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- For ubebygde eiendommer med både jord og skog foreligger to alternativer:
 - a) Beholde dagens regler om priskontroll eller
 - b) Priskontroll bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord

3. Unntak fra delingsbestemmelser og konsesjon

- Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.
- Det fastsettes unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust dersom tomta ikke er større enn to dekar og ikke består av jordbruksareal.

4. Driveplikt

- Ved bortleie skal kopi av leieavtale sendes til kommunen (ikke plikt i dag).

5. Tilskudd

- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Forhold til overordna plan:

Ingen merknad

Miljøkonsekvenser:

Ingen merknad

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Ingen merknad

Økonomiske konsekvensar:

Ingen merknad

Vurdering:

Vurdering av de foreslåtte endringene:

1. Ny arealgrense for konsesjon, boplikt og odel
 - *Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.*

Virkning: ca. 3 800 flere eiendommer kan kjøpes uten konsesjon (3 %), 12 500 landbrukseiendommer mister boplikten (15 %) og 13 900 eiendommer omfattes ikke lenger av odelsretten (15 %).

I Gol er det 331 landbrukseiendommer med bolighus. Med dagens arealgrenser er 132 av disse unntatt boplikt og er heller ikke odelseiendommer. Med foreslåtte arealgrensene vil ytterligere 28 eiendommer (6 %) ikke lenger ha boplikt eller odel.

Vurdering ny arealgrense:

- Forslaget antas å svekke bosettingen i kommunen, fordi det ikke lenger vil være lovbestemt boplikt ved erverv innen nær familie, og dermed fritt for å nytte disse til fritidsformål. Det anses svært viktig for kommunen å opprettholde bosettingen.
- Uten boplikt vil det bli større etterspørsel etter landbrukseiendommer, men særlig for bruk til andre formål enn landbruk og bosetting.
- De aller fleste landbrukseiendommer i Øvre og Midtre Buskerud har et totalareal på mer enn 100 dekar, og vil derfor fortsatt være konsesjonspliktige erverv utenom nær familie. Kommunene vil fortsatt kunne sette særvilkår om boplikt ved slike konsesjonssaker.

2. Priskontroll

- *Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.*
- *Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.*

Virkning: På landsbasis vil 7 400 eiendommer unntas fra priskontrollen dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

- *For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.*

Virkning: 18 000 eiendommer unntas fra priskontrollen hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen.

- *For ubebygde eiendommer med både jord og skog foreligger to alternativer:*

a) Beholde dagens regler om priskontroll

Virkning ved alternativ a: 25 400 eiendommer unntas fra priskontroll (ca. 19 % av alle eiendommer med skog)

b) Priskontroll bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord

Virkning ved alternativ b: Ytterligere 3 850 eiendommer unntas fra priskontroll.

For begge alternativ kan departementet ved forskrift fastsette at prisvurderingen skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus hvor den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

Vurdering av priskontroll

- Mulighetene til å omgå regelverket blir store slik at hele priskontrollen settes ut av funksjon.
 - ✓ Rene skogeiendommer skal unntas priskontroll. Man kan da selge jorda som tilleggsareal og ta ut «markedspris» uten priskontroll på restareal (skogdelen). Det er antatt at dette vil øke prisene på skogeiendommer.
 - ✓ Hvis man har leid jorda i fem år kan man kjøpe den konsesjonsfritt og dermed omgå priskontrollen.
- Det er antatt at kapitalsterke personer ønsker å kjøpe opp jord og skog dersom markedet er fritt. Saken handler om hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Skog er isolert sett et interessant investeringsobjekt, fordi avkastningen på lang sikt er stabil og høyere enn mange andre alternative plasseringer. Landbrukseiendommer uten boplikt har mange høy betalingsvilje for, siden de kan brukets til fritidsformål som jakt og fiske. Økt etterspørsel etter skog- og jordbrukseiendommer til andre formål enn landbruksdrift, kan føre til budkriger og økende priser på landbrukseiendommer. Aktive gårdbrukere og unge som ønsker å kjøpe landbrukseiendom for bosetting og ev. drift, vil fort tape slike budkriger.
- Beløpsgrensen for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med helårsbolig er nylig hevet til 3,5 millioner kroner. Beløpsgrensen anses å være høy nok.
- For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll, fordi de fleste landbrukseiendommene i Norge har drift med grunnlag i et kombinert ressursgrunnlag som samla gir inntekter.

3. Unntak fra delingsbestemmelser og konsesjon

- *Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.*

Følgende vilkår må være oppfylt:

- ✓ Erververen av tilleggsarealet må eie eiendommen med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog og må oppfylle driveplikten på sin eiendom.
 - ✓ Erverver må eie tilgrenset eiendom eller være leietaker eller forpakter som har leid eiendommen eller jordbruksareal på eiendommen – i minst 5 år.
 - ✓ Ervervet av tilleggsarealet skal ikke omfatte tun med bygninger. Arealet av tunet skal ikke være over 5 dekar og skal inneholde et bolighus.
- *Det fastsettes unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust dersom tomta ikke er større enn to dekar og ikke består av jordbruksareal.*

Vurdering av unntaksbestemmelser

- Jordlova ble sist endret i 2013 for å legge til rette for fradeling av tilleggsjord. All erfaring i kommunene viser at det ikke er jordlova som er til hinder for å få større omsetning av tilleggsjord, men at det heller er eiers tilknytning til eiendommen og skatteregler som har betydning for dette. Kommunene er som oftest positive til slike saker, og bruker heller ikke mye ressurser på behandlingen.
- I bruksrasjonaliseringsaker er det vanlig å vurdere avstanden mellom tilleggsjorda og driftssenteret til kjøpers landbrukseiendom, og en har mulighet til å avslå søknadene dersom det er for lang avstand, gir en driftsmessig dårlig løsning eller at eiendommen bør bestå som eget gårdsbruk. Ved å erstatte dette med krav om fem års leietid, risikerer en å få u hensiktsmessige løsninger med lange avstander mellom teigene og uheldig teigblanding. Mange års arbeid med utskifting og praktisering av jordlova for å samle jordbruksarealet på landbrukseiendommer kan da bli ødelagt. Det er en bedre løsning å avgrense unntaket til tilgrensende eiendommer og /eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. 2 km.
- En kan unngå konsesjonsplikt ved å leie et areal, bare fordi en ønsker å kjøpe det, ikke fordi det gir en driftsmessig god løsning.
- Det er et prinsipp i dag om at bare aktive gårdsbruk med faktisk behov får kjøpe tilleggsjord. Forslaget i unntaksbestemmelsen (kun krav om å ha minimum 5 dekar dyrka jord og/eller 25 dekar skog) kan endre dette prinsippet. Det bør være et vilkår for unntakene at kjøper må eie landbrukseiendom som oppfyller arealgrensene for konsesjon og odell – samt være i selvstendig drift, slik at man heller ikke kan kjøpe areal for å leie det ut til andre.
- Det kan tenkes at unntakene fører til økt omsetning av tilleggsjord til aktive gårdbrukere, men gjerne til høyere pris enn i dag.
- Det synes uheldig og risikabelt å innføre unntak fra søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova § 12 for ubebygde tomter under 2 dekar, når det ikke er jordbruksareal på disse. Formålet med jordlova er å beskytte arealressursene på landbrukseiendommer, og hindre fragmentering ved stadige fradelinger. Dette var et stort problem før den første jordlova kom, og er bl.a. bakgrunnen for at lova finnes. Dersom et slikt unntak blir innført, mister en styring med hvilke tomter som blir fradelt og hvor. Deling etter plan- og bygningslova legger vekt på andre moment enn jordlova, i hovedsak planstatus for arealet, og er dermed alene ikke et tilfredsstillende redskap for å styre delinger i landbruksområder.
- Jordlovsbehandlingen er en viktig del av behandlingen av slike fradelingsaker, der bl.a. hensynet til vern av arealressursene og drifts- og miljømessige ulemper skal vurderes. Formåle med delingsbestemmelsene er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Fradeling av tomter i tilknytning til tun, dyrka/dyrkbar mark eller beiteområder kan føre til konflikter og ulemper for de som driver landbruksdriften i et område.
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen for tomter under 2 dekar, innebærer at jordloven oppheves for slike arealer. Stortinget har ikke bedt om å bli forelagt et slikt forslag, og det bør derfor utgå.

4. Driveplikt

- *Ved bortleie skal kopi av leieavtale sendes til kommunen (ikke plikt i dag). Følgende vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves.*

- ✓ 10 års varighet
- ✓ Leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom
- ✓ Avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger

Vurdering av driveplikt

- Banker og Innovasjon Norge krever at gårdbrukere har langsiktige leieavtaler ved investeringer i driftsbygninger, og fjerning av kravet om 10 års varighet kan skape problemer med å få tak i kapital til slike investeringer.
- Det er viktig med langsiktige avtaler både som grunnlag for investeringer i jorda (eks. grøfting, kalking, fornying av eng) for god agronomi, samt som grunnlag for investering i driftsapparat/bygninger. Kravet om 10 års varighet bør derfor opprettholdes.
- Krav om innsending av leieavtaler til kommunen vil medføre mer byråkrati og merarbeid. Det er mange leieforhold i hver kommune, og de endres ofte. Det bør være som i dag, at det er valgfritt med innsending av leieavtaler.

5. Tilskudd

- *Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.*

Vurdering av tilskudd

Endringsforslaget fører til at offentlige midler forvaltes på en mest mulig riktig måte.

Konklusjon

1. Arealgrense konsesjon, boplikt og odell
 - Økning av arealgrensa reduserer antall landbrukseiendommer med lovfestet boplikt. Forslaget kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og drift.
 - Endringsforslaget fører også til at mange landbrukseiendommer som før var omfattet av odelsretten, nå ikke lenger blir det. Dette kan skape uro og usikkerhet i mange familier i forhold til hvem som skal overta eiendommen.
2. Priskontroll
 - Priskontroll ansees som viktig virkemiddel for å styre hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Dagens regelverk og grenser anses som tilstrekkelig.
 - Opphevelse av priskontroll på rene skogeiendommer anbefales ikke.
 - Forslag om priskontroll for bebygde eiendommer (som består av både jord og skog) – bare hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – anbefales ikke.
 - For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll.
3. Unntaksbestemmelser jordlov og konsesjonslov
 - Unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrenses til tilgrensende eiendommer og/eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks 2 km.
 - Arealgrensen for å nytte unntaksbestemmelsen bør endres ved at kjøper må «eie en landbrukseiendom som er større enn gjeldende arealgrense for konsesjon og odelsrett».

- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen for tomter under 2 dekar bør utgå.
4. Driveplikt
 - Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag
 - Krav om innsending av leieavtale til kommunen bør utelates.
 5. Tilskudd
 - Ingen merknader

Rådmannen si innstilling:

Utval for natur og næring i Gol kommune avgir slik høringsuttalelse til 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 åsetesretten (odelslova):

Dagens regelverk bør i hovedsak videreføres da gjeldende regelverk bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker og drive landbruk og som legger bedre til rette for bosetting av disse enn de foreslåtte endringene. Videre bidrar dagens regelverk til å opprettholde ett forsvarlig prisnivå ved omsetning av slik eiendom for de som ønsker å drive landbruk.

Jordloven ble sist endret 2013 og de nye reglene skulle gi økt handlingsrom til kommunene. De nye reglene skulle gjøre det enklere å dele fra til formål som tilleggsjord og bosetting. Det er derfor mulig å fradele arealer til disse formålene innenfor dagens regelverk. Samtidig ivaretar dagens regelverk hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv.

Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, av hensyn til gårdbrukere som må planlegge langsiktig i forhold til investeringer i driftsapparat/bygninger.

Utvalget har ingen merknader til forslag om endringer vedrørende tilbakebetaling av tilskudd.

Gol, 07.09.2016

Hege Mørk
rådmann

Petter Owesen
avdelingsleder

Saksprotokoll

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

Arkivsak-dok. 16/02184
Saksbehandler Tove Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utval for natur og næring	20.09.2016	66/16

Rådmannen si innstilling:

Utval for natur og næring i Gol kommune avgir slik høringsuttalelse til 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 åsetesretten (odelslova):

Dagens regelverk bør i hovedsak videreføres da gjeldende regelverk bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker og drive landbruk og som legger bedre til rette for bosetting av disse enn de foreslåtte endringene. Videre bidrar dagens regelverk til å opprettholde ett forsvarlig prisnivå ved omsetning av slik eiendom for de som ønsker å drive landbruk.

Jordloven ble sist endret 2013 og de nye reglene skulle gi økt handlingsrom til kommunene. De nye reglene skulle gjøre det enklere å dele fra til formål som tilleggsjord og bosetting. Det er derfor mulig å fradele arealer til disse formålene innenfor dagens regelverk. Samtidig ivaretar dagens regelverk hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv.

Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, av hensyn til gårdbrukere som må planlegge langsiktig i forhold til investeringer i driftsapparat/bygninger.

Utvalget har ingen merknader til forslag om endringer vedrørende tilbakebetaling av tilskudd.

Utval for natur og næring har behandlet saken i møte 20.09.2016 sak 66/16

Behandling

Votering

5-2 (Tom Rune Blakkestad (H) og Aud Ingunn Narum(H) stemte mot)

Vedtak frå Utval for natur og næring

Utval for natur og næring i Gol kommune avgir slik høringsuttalelse til 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 åsetesretten (odelslova):

Dagens regelverk bør i hovedsak videreføres da gjeldende regelverk bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker og drive landbruk og som legger bedre til rette for bosetting av disse enn de foreslåtte endringene. Videre bidrar dagens regelverk til å opprettholde ett forsvarlig prisnivå ved omsetning av slik eiendom for de som ønsker å drive landbruk.

Jordloven ble sist endret 2013 og de nye reglene skulle gi økt handlingsrom til kommunene. De nye reglene skulle gjøre det enklere å dele fra til formål som tilleggsjord og bosetting. Det er derfor mulig å fradele arealer til disse formålene innenfor dagens regelverk. Samtidig ivaretar dagens regelverk hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv.

Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, av hensyn til gårdbrukere som må planlegge langsiktig i forhold til investeringer i driftsapparat/bygninger.

Utvalget har ingen merknader til forslag om endringer vedrørende tilbakebetaling av tilskudd.