

Arkivsak-dok. 16/00851-9
Saksbehandler Gudbrand Johannessen

Saksgang
Kommunestyret 2015-2019

Møtedato

Høring - forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Rådmannens innstilling:

Gran kommune støtter rådmannens vurderinger gitt under kap. Vurderinger i saksframlegget, og fraråder de foreslåtte endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov, bortsette fra punktene som omhandler:

- Endring av jordlovens § 18 (føresegner om tilskudd)
- Beløpsgrense for priskontroll fastsettes i forskrifts form

Saksdokumenter

Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
Høringsnotat fra landbruks og matdepartementet, av 27.06.2016
Lenke: <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>
Lov om konsesjon på erverv av fast eiendom
Lov om jord
Lov om odelsrett og åsetesrett

Vedlagt

Ja
Nei
Nei
Nei
Nei

Oppsummering

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring et forslag om endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Forslaget går ut på at grensen for konsesjonspliktig eiendom og for hva som er odelseiendom, heves fra 25 daa dyrket og overflatedyrket mark, til 35 daa dyrket og overflatedyrket mark. Grensene for eiendom med boplikt flyttes også til 35 daa. Videre foreslås det at det ikke skal foretas prisvurdering av rene skogeiendommer eller skogdelen av eiendommer som består både av dyrket mark og skog. Det legges opp til at det skal være unntak fra jordlovens delingsbestemmelser når en eier deler fra et tun på ikke mer enn 5 daa og landbruksarealene selges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Erverv av tilleggsareal skal være konsesjonsfritt, dersom erverver har eiendom som grenser inn til arealet det gjelder, eller at erverver har leid arealet i 5 år. Det skal også være unntak fra jordlovens delingsbestemmelse ved søknad om fradeling av bolig-/fritidboligtomt på inntil 2 daa, der tomta ikke berører dyrket mark, overflatedyrket mark eller innmarksbeite. Jordlovens bestemmelse om driveplikt, endres slik at det ikke lenger skal være krav til lengde på leieavtale. I dag skal en leieavtale være på 10 år og være uoppsigelig for eier.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endring av landbrukslovverket. I høringsnotat datert 27.06.2016, foreslås omfattende endringer i følgende lover:

Lov om konsesjon på erverv av fast eiendom

Lov om jord

Lov om odelsrett og åsetesrett

I 2015 behandlet Stortinget en innstilling om endring i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelseslove (opphevelse av priskontroll). Stortinget sendte forslaget tilbake til regjeringen og ba regjeringen utrede og legge fram forslag om spesifikke endringer av konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. I tillegg til Stortingets liste, fremmer departementet forslag om endringer av jordlovens bestemmelser om driveplikt, deling av landbrukseiendommer og regler for tilskudd.

Departementets hovedbegrunnelse for de foreslåtte endringer er ønsket om forenkling av regelverk, redusert byråkrati, større omsetning av landbrukseiendommer og å gi den enkelte eier av landbrukseiendom, større råderett over egen eiendom.

Konsekvenser

Lover og forskrifter

Landbruks- og matdepartementet har kommet med følgende forslag til endringer av konsesjonslov, jordlov og odelslov:

1. Arealgrense for konsesjon og odel

Det foreslås å heve grensen for konsesjonspliktig eiendom og fra 25 daa fulldyrket og overflatedyrket mark til 35 daa. Totalgrensen på 100 daa foreslås ikke endret.

Det foreslås også å heve grensen for odlingsjord til 35 daa fulldyrket og overflatedyrket jord. Arealgrensene skal fastsettes i respektive lover.

Endringen innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt og boplikt, og at færre eiendommer vil kunne odles.

2. Priskontroll etter konsesjonsloven.

- a. I dag skal det ikke gjennomføres priskontroll, dersom avtalt kjøpesum ikke overstiger kr. 3 500 000,-. Dette er i dag fastsatt ved brev fra departementet. Det foreslås at dette skal fastsettes ved forskrift, hjemlet i konsesjonsloven.
- b. Priskontroll ved salg av rene skogeiendommer oppheves.
- c. Ved salg av kombinerte eiendommer, både jordbruksareal og skogbruksareal, skal det føres priskontroll for det salget omfatter, unntatt skogen.
- d. Spørsmålet om priskontroll eller ikke, foreslås bare avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 daa fulldyrket og overflatedyrket mark. I dag er det i tillegg en arealgrense på 500 daa skog. Denne foreslås sløyfet.
- e. Ved erverv av ubebygde eiendommer er det to forslag:
 - i. Ingen endring fra i dag- priskontroll
 - ii. Priskontroll for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrket og overflatedyrket mark.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

- a. Det foreslås unntak fra jordlovens § 12 slik at eier av landbrukseiendom kan fradele tun på ikke mer enn 5 daa og selge resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsareal til egen eiendom. Erverver må eie tilgrensende eiendom, eller hvis arealet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før, være av en viss størrelse.

- b. Det foreslås at kjøp av slikt tilleggsareal, som beskrevet ovenfor, ikke er konsesjonspliktig dersom kjøper enten eier eiendom som grenser inn til tilleggsarealet eller har leid arealet i 5 år forut for kjøpet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på maks. 5 daa.

4. Fradeling av tomter

- a. Det foreslås unntak fra jordlovens § 12, deling, for ubebygde tomter på inntil 2 daa til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder bare for areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrket mark, overflatedyrket mark eller innmarksbeite)

5. Driveplikt

Det foreslås følgende endringer av jordloven:

- Oppheve kravet om at bortleie av dyrket mark må være for 10 år.
- Oppheve kravet om at det leide arealet skal leies bort som tillegg til annen landbrukseiendom og medføre driftsmessig gode løsninger
- Leieavtalen skal være skriftlig og kopi sendes kommunen
- Oppheve departementets myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller andre tiltak, ikke etterkommes.

6. Bestemmelser om tilskudd

Jordlovens § 18 (føresegn om tilskudd) får en tilføyelse om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er grunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom.

Eksisterende planer

Ikke relevant

Gjeldende vedtak

Gjeldende konsesjonslov, jordlov og odelslov.

Økonomi

Eventuell endring av de tre omtalte lover, vil ikke gi noen direkte innvirkning på kommunens økonomi.

Bemanning

Eventuelle endringer av de tre omtalte lover, vil i liten grad påvirke bemanningen på Landbrukskontoret for Hadeland. Ut over dette vil det ikke gi noen endringer i kommunens bemanning for øvrig.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemmede

Andre råd eller utvalg

Ja/Nei

Nei

Nei

Nei

Nei

Vurdering/alternative løsninger

Før de enkelte endringsforslagene kommenteres, vil en minne om jordlovens formålsparagraf:

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealrressursane bør disponerast på ein måte som gir tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hoveudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysinger.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og tavare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og plantar.

Konsesjonslovens formålsparagraf sier:

Loven 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 gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringa*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinetresser*
- 5. hensynet til bosettingen.*

1. Arealgrenser

Et antall eiendommer som i dag er konsesjonspliktige eiendommer, vil kunne omsettes uten konsesjonsbehandling, som følge av den foreslåtte endring. Det vil medføre at kommunen som konsesjonsmyndighet, ikke vil kunne påvirke, gjennom veiledning og/eller konsesjonsvedtak, til at disse eiendommene kan bli solgt som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, som kan gi driftsmessige gode løsninger.

I følge høringsnotatet er forskjellen mellom bebygde eiendommer med > 25 daa dyrket mark og/eller > 100 daa totalareal, og bebygde eiendommer med mer enn > 35 daa dyrket mark og/eller > 100 daa total areal, at antallet reduseres med 3 % på landsbasis, fra 129500 til 125700. For Hadeland er det vanskelig å få ut eksakt statistikk på det nåværende stadium., men grovt regnet utgjør Oppland 10 % av landets jordbruk og Hadeland ca. 10 % av Oppland. Legges disse tallene til grunn er tallene i størrelsesorden 40 på hele Hadeland.

Dagens regler for boplikt sier at eiendommer med bolig som består av > 25 daa dyrket mark og/eller > 500 daa skog kan pålegges boplikt. Dette foreslås endret til > 35 daa dyrket mark og/eller > 500 daa skog. På landsbasis utgjør forskjellen på de to en nedgang i antall eiendommer som kan ilegges boplikt på 15 %. Nedgangen utgjør 12 500 eiendommer. Bruker vi samme beregning som ovenfor, vil dette utgjøre størrelsesorden 125 eiendommer på Hadeland. På disse eiendommene vil det ikke være boplikt. Erverver står da fritt om de vil bruke dem som fritidseiendommer eller bosette seg på dem. Det kan gi konsekvenser i forhold til bosettingen i kommunen.

Endring av odelsloven vil også medføre at færre eiendommer blir odelseiendommer. På landsbasis vil endringen medføre at det blir 13 900 færre odelseiendommer. Overforstående beregningsmetode vil gi ca. 140 færre odelseiendommer på Hadeland.

2. Priskontroll

Om grensen for prisvurdering fastsettes gjennom forskrift eller rundskriv, er av liten betydning for kommunen.

Ved behandling av konsesjonssøknader etter gjeldende lov, skal en legge til grunn avkastningsprinsippet når en vurderer verdi av landbruksarealer. Dette for at en skal ha en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

De foreslåtte endringer vil åpne for at prisene på landbrukseiendommer generelt vil stige. Ved salg av kombinerte eiendommer, jord og skog, vil en kunne legge en større del av avtalt kjøpesum på skogen, og dermed holde prisene på eiendommens øvrige ressurser innenfor det som en prisvurdering etter retningslinjene for slik vurdering, vil kunne tillate.

Generell prisøkning vil gi utfordringer for rekrutteringen til landbruket, både for de som tar over eiendom innen familien og unge som ønsker seg inn i landbruket gjennom det åpne markedet.

En hver prisøkning på landbrukseiendom tapper landbruket for kapital, da de som selger landbrukseiendom i svært liten grad investerer tilbake i landbruket.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Kan virke både positivt og negativt på driftsmessige løsninger.

Et kriterium for å kjøpe dyrket mark konsesjonsfritt er at jorda som selges skal grense inn til kjøpers eiendom. Dette kan medføre at naboer lettere kan kjøpe tilleggsjord.

At den som har leid jorda i 5 år kan kjøpe dyrket mark uten konsesjon, kan medføre at vi får varige driftsmessige mindre gode løsninger. Dette skyldes at i dag leier aktive bønder, jord som ligger relativt langt fra driftssenter. Ved salg av slik jord, kan det bli store avstander og mye transport, mellom driftsenhetens driftssentrum og eide arealene på en driftsenhet.

4. Fradeling av tomter

En forenkling. Det blir en instans mindre som skal behandle søknad om fradeling av tomter utenom jordbruksarealene, i LNF-områdene.

Ved at deling ikke skal behandles etter jordloven, vil det ikke automatisk bli en vurdering av driftsmessige ulemper, ved at det åpnes for å etablere bolig- eller fritidseiendommer som grenser inn til dyrket mark eller beiter. Jordbruksdrift skaper støy, støv og lukt, som ofte medfører klager fra eiere av boligeiendommer som ligger inntil jordbruksarealer. Dette er et økende problem. Ulempene kan til en viss grad reduseres, dersom en i kommuneplanen tar inn bestemmelser om buffersoner mellom dyrket mark/beiter og nye bolig-/fritidstomter.

5. Driveplikt

Det foreslås at det ikke lenger skal være krav om leietid ved opprettelse av leieavtaler for dyrket mark. Dette kan være en ulempe for aktive bønder, som har behov for forutsigbarhet vedrørende arealgrunnlag for sine investeringer, om det er driftsbygninger eller maskiner. I dag er det mulig å få innvilget kortere leietid enn 10 år, etter søknad.

Det foreslås at det ikke lenger skal være krav om at leiearealet skal være tillegg til annen landbrukseiendom. Dette vil medføre at hvem som helst, uavhengig av bakgrunn og intensjon med leien, kan leie arealer og starte en eller annen form for jordbruksdrift. Dette vil kunne medføre at leieprisene økes og at aktive bønder presses ut til fordel for andre. Etter 5 år vil leietaker kunne erverve arealene konsesjonsfritt, uten at formålet med kjøpet skal vurderes. Dette kan medføre at ulike interesser leier areal for senere å få gjennomslag for omdisponering av arealene. Dette gjelder kanskje først og fremst i pressområder.

6. Bestemmelser om tilskudd

Endringsforslaget er av praktisk art

Oppsummering

Det er ikke foreslått å endre formålsparagrafene i jordloven og konsesjonsloven. Disse skal ligge fast og må danne bakgrunn for vurdering av de foreslåtte endringer.

De foreslåtte endringene medfører en svekkelse av konsesjonsloven og jordloven, i forhold til lovenes formål. Omsetning av landbrukseiendommer vil i større grad enn nå, bli styrt av markedskreftene, dersom foreslåtte endringer vedtas.

De foreslåtte endringene vil medføre enkelte forenklinger og noen færre saker som kommunene skal behandle etter jordlov/konsesjonslov.

Endringene tilgodeser de som vil ut av landbruket, ved at det blir enklere å selge mindre landbrukseiendommer og rene skogeiendommer, og ved at prisene på landbrukseiendommer, dyrket mark og skog, vil øke.

Ulempene vil være størst for de som vil inn i landbruket for å skape seg en arbeidsplass i landbruket, da endringene vil føre til økte priser på landbrukseiendommer. Prisene på dyrket mark vil også øke, slik at det blir dyrere å kjøpe tilleggsjord.

Ved at prisene på landbrukseiendommer og landbruksarealer vil øke, vil landbruket tappes for kapital, da de som selger eiendommer/arealer, i liten grad setter pengene tilbake i landbruket.

Rådmannen mener at de fleste endringsforslagene vil ha liten effekt og stride mot

formålsparagrafene i jordloven og konsesjonsloven. Andre endringer, f.eks. skattlegging ved salg av

landbrukseiendom, vil antakelig ha større innvirkning på hvor mange landbrukseiendommer som kommer på salg, enn de foreslåtte endringer av konsesjonslov/jordlov.

Summen av endringene gir en negativ konsekvens for unge som vil inn i landbruket. Rådmannen mener denne negative konsekvensen er av større betydning enn den beskjedne effekten de foreslåtte endringer har på forenkling og reduksjon av byråkratiet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Gran kommune støtter rådmannens vurderinger gitt under kap. Vurderinger, og fraråder de foreslåtte endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov, bortsette fra punktene som omhandler:

- Endring av jordlovens § 18 (føresegner om tilskudd)
- Beløpsgrense for priskontroll fastsettes i forskrifts form

Alternativt vedtak:

Gran kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer av jordlov, konsesjonslov og odelslov.

Kommunikasjons- og informasjonstiltak

Kommunestyrets vedtak sendes Landbruks- og matdepartementet innen høringsfristen 26. september.

Dato: 15. september 2016

Godkjent av rådmannen

Arkivsak-dok. 16/00851
Arkivkode
Saksbehandler Gudbrand Johannessen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Kommunestyret 2015-2019	22.09.2016	107/16

SAKSPROTOKOLL

Høring - forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Kommunestyret 2015-2019 har behandlet saken i møte 22.09.2016 sak 107/16

Kommunestyret 2015-2019s behandling 22.09.2016:

Disse hadde ordet i saken:

Pål Tingelstad (Sp)
Kari-Anne Jønnes (H)
Reidun Helmen (Gbl)
Rådmann Lars Ole Saugnes
Morten Hagen (Gbl)

Kari-Anne Jønnes (H) la fram følgende endringsforslag:

- Kommunestyret i Gran mener at det bør være en målsetting at flest mulig av landbrukseiendommene skal være bebodd ut fra distriktsmessige hensyn og at jord- og skogarealene skal drives aktivt ut fra et verdiskapingsperspektiv. Skal man sikre verdiskapingen fra norsk landbruk og størst mulig nasjonal selvforsyning med mat er det viktig at alle ressursene utnyttes optimalt. Kommunen har ellers ingen merknader til foreslåtte endring i arealgrenser.*
- Kommunestyret i Gran har ingen merknader til at innføres hjemmel i lov til å gi forskrift om beløpsgrense for priskontroll.*
- Kommunestyret i Gran støtter at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves.*
- Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal til tilgrensende eiendommer, anbefales. Det forutsettes at kjøpers eiendom er konsesjonspliktig.*
- Kommunestyret i Gran støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.*
- Kommunestyret i Gran tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning.*

Reidun Helmen (Gbl) la fram følgende tilleggsforslag:

Det må bemerkes at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet i henhold til Regelrådets uttalelse.

Votering

Ved votering over endringsforslaget fra Kari-Anne Jønnes (H), falt forslaget med 16 mot 11 stemmer.

Ved votering over tilleggsforslaget fra Reidun Helmen (Gbl), ble forslaget vedtatt med 22 mot 5 stemmer.

Innstillingen med det vedtatte tillegget ble vedtatt med 20 mot 7 stemmer.

Kommunestyret 2015-2019s vedtak 22.09.2016:

Gran kommune støtter rådmannens vurderinger gitt under kap. Vurderinger i saksframlegget, og fraråder de foreslåtte endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov, bortsett fra punktene som omhandler:

- Endring av jordlovens § 18 (føresegner om tilskudd)
- Beløpsgrense for priskontroll fastsettes i forskrifts form

Det må bemerkes at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet i henhold til Regelrådets uttalelse.