

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
	Utval for tekniske saker og næring	

Saksbehandlar: Halldor Gislason
Sak - journalpost: 16/1605 - 16/25923

Høring - Forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Rådmannen si innstilling:

Rådmannen støtter følgende forslag:

- Heving av arealgrensen for odlingsjord i odelsloven § 2 første ledd.
- Priskontrollen blir oppheva på rene skogeiendommer.
- Innføring av hjemmel i konsesjonsova som gir departementet tilgang til gi forskrift for beløpsgrense for priskontroll.
- Endring i reglene om tilbakebetaling av tilskudd i jordloven § 18.

De øvrige forslag til endringer i jordloven og konsesjonsloven frarådes med den begrunnelse som er gitt i saksutredningen. Skulle disse likevel bli vedtatt anbefaler kommunen følgende:

- Som vilkår for unntak fra jord- og konsesjonslovbehandling ved salg av eiendom som tilleggsareal bør settes at kjøpers eiendom har areal lik eller større enn konsesjonsgrensen.
- Starttidspunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for samme unntak, skal være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten.

Bakgrunn for saka:

Landbruks- og matdepartementet har sendt endringer i landsbrukslovverket på høring. I høringsnotat datert 27.06.2016 foreslås 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)

Bakgrunnen for endringsforslagene er at Stortinget har bedt Regjeringen legge fram forslag til spesifikke endringer i ovennevnte regelverk. I tillegg fremmer Departementet forslag om endring av jordlovens drivepliktsregler, bestemmelser om deling av landbrukseiendom samt regler om tilskudd. Hovedbegrunnelsene for endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

De enkelte endringsforslagene:

1) Arealgrenser for konsesjon og odel

- Heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Totalarealgrensen på 100 daa foreslås ikke endret.

- Heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Endringene 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

- Beløpsgrensen fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven. Departementet gis fullmakt til å fastsette forskriften. Arealgrensene lovfestes.
- Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves.
- Priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer:
 - Alternativ 1: Slik som i dag, dvs. at det foretas priskontroll på alle slike eiendommer.
 - Alternativ 2: Priskontroll unnlates hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog.

- Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven samt konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis:
 - 1) Eier kun deler fra ett tun, inkl. bolighus, på ikke mer enn fem dekar.
 - 2) Resten av eiendommen selges til en som erverver den som tilleggsareal til egen eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift.
 - 3) Den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal; har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
 - 4) Det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.

Departementet ber høringsinstansene om innspill til hvor arealgrensen for erververens eiendom bør legges. 5 og 25 daa er å oppfatte som et eksempel. Det presiseres at det ikke kreves at eiendommene har felles grense hvis tilleggsjorda er leid i minst 5 år, og at leietiden gjelder fra kopi av leiekontrakten er sendt kommunen. Videre presiseres det at unntaket ikke gjelder hvis eiendommen ønskes overdratt til flere eiendommer.

At kjøpers eiendom skal være i drift betyr her at driveplikten oppfylles etter jordlovens § 8, dvs. enten ved egen drift eller bortleie. Dermed kan også grunneiere som leier bort jorda og ikke bor på bruket komme i betraktning. Slike delingssaker må fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven der tunet ikke allerede er en egen matrikulert enhet mindre enn 5 daa.

Det legges til grunn at det vil være nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger og kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendom. Kontroll av konsesjonsfrihet mener departementet kan utføres som i dag, i form av egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekreftes av kommunen. Departementet foreslår å innføre en egenerklæring om unntak fra delingsbestemmelsen som sammen med salgsavtalen

vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom (inntil 5 daa tun).

4) Fradeling av tomter

- Unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke om omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 for dyrkbare arealer, eller plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

5) Driveplikt

- Opphevelse av kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år.
- Opphevelse av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.
- Eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.
- Oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Departementet innrømmer at et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorison for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Det hevdes imidlertid at vilkåret er en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes.

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 først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom.

Vurdering:

Hovedpunkt i formålsparagrafene for jordlova og konsesjonslova er at arealressursene skal brukes på den måten og skal ha eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen. En antar at det som ligger bak endringsforslagene er et ønske om å bedre eiendomsstrukturen i landbruket etter flere hundre år med oppstyking av arealene og at disse fortsatt skal brukes til matproduksjon av aktive gårdbrukere.

Lovgiverne har nok også innsett at et stadig større samfunnskrav, til mer effektivitet i landbruket, ikke kan møtes uten en rasjonalisering av eiendomsstrukturen. Derfor er det viktig at landbruksforvaltningen i kommunene fortsatt har muligheten til å påvirke framtidig utvikling i eiendomsstrukturen.

1) Arealgrenser for konsesjon og odel

Heve arealgrensa for konsesjonsplikt ved erverv av «bebygd» eiendom, odel og buplikt fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.

I Hå er 717 landbrukseiendommer med minst 5 dekar dyrka jord og/eller minst 25 dekar produktiv skog. Av disse er det 112, omtrent 15 %, som er under 100 dekar totalt og mindre

enn 25 dekar dyrka jord som er grensen i dag for konsesjonsfrihet. Hvis grensen heves til 35 dekar dyrka jord blir 22 flere eiendommer konsesjonsfrie.

En av hovedeffektene av konsesjonsloven er at kommunen som konsesjonsmyndighet gis mulighet til å veilede potensielle selgere av konsesjonspliktig landbrukseiendom med hensyn til hvordan eiendommen kan selges, slik at det oppnås en driftsmessig god løsning samtidig som salget kan være til beste for eieren selv. Kjøper må ha konsesjon, og selger ønsker gjerne å selge slik at denne lettest mulig kan innvilges. Dermed vil kommunen i mange tilfeller få gjennomslag for en god driftsmessig løsning. Dette kan være viktig også ved salg av små eiendommer med under 35 daa full- og overflatedyrka jord. Arronderingsmessig kan det være mye å oppnå ved salg av små jordlapper som tilleggsjord til naboen. En mister muligheten til å påvirke salg i denne retningen for en rekke småbruk hvis arealgrensen heves, noe en mener er uklokt, og i strid med formålsparagrafene.

Heving av arealgrensen i odelsloven kan ha motsatt effekt forutsatt at endringen har den effekten at flere eiendommer blir lagt ut for fritt salg.

2) Priskontroll etter konsesjonsloven:

Priskontroll betyr at en gjennom håndheving av gjeldende lov skal en sørge for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling forstås en pris som bidrar til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken, bl.a. sikring av rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og en langsiktig og god ressursforvaltning. For å sikre dette er det nødvendig at prisnivået ikke er høyere enn at det reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag. Prisen skal også bidra til lavere kostnadsnivå som igjen kan føre til lavere matpriser.

Innføring av heimel i konsesjonslova som gir departementet tilgang til å gi forskrift for beløpsgrense for priskontroll.

Dette har kommunen ingen merknad til.

Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer foreslås opphevet.

Forslag om å endre dagens priskontroll har bakgrunn i at man mener denne kan legge begrensninger på omsetningen av skogbrukseiendommer, og dermed begrensninger for satsing på skogbruk i form av «grønn industri» og bruk av biomasse.

Denne endringen vil i liten grad ha noe å si for Hå kommune.

Priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Dette er samme modellen som før med endret arealgrense.

For priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer legger departementet fram to alternativer, dvs. å beholde priskontroll på alle slike eiendommer, eller å unnlate kontrollen hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

En ser ingen grunn til å endre regelverket for priskontroll for slike typer eiendommer.

Formålet med erverv av ubebygde landbrukseiendommer er som regel til å bruke det som tilleggsareal og det er selvsagt viktig få opp omsetningen av disse, ikke minst ved rasjonalisering, men en bør forsøke å bruke andre grep enn å unngå priskontroll som kan være mer effektive.

Den viktigste faktoren som hindrer salg av landbrukseiendom er imidlertid følelser, og de er det vanskelig å gjøre noe med uten å ta tida til hjelp.

3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

På bestemte vilkår blir det fastsett unntak fra plikta til å søke delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søke konsesjon dersom ervervet gjeld jord eller skog som skal leggas til en annen landbrukseiendom for å styrke drifta av den.

Departementet mener de foreslåtte unntak fra jordlovsbehandling og konsesjon vil gjøre det enklere å selge tilleggsjord, med derav følgende økt omsetningen.

Hå kommune er i utgangspunktet positiv å gi delingstillatelse og konsesjon ved salg av tilleggsjord. Delingssaken skal fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven så stor byråkratisk lettelse er det ikke her mulighet for.

Det er foreslått en del krav for nevnte unntak, maksimum 5 daa tun, og kun ett tun deles i fra, hele eiendommen selges og at den skal grense til kjøpers eiendom er de viktigste.

Maksimum 5 daa tun og kun ett tun, kan være fornuftige krav. En vil likevel påpeke at i fleste tilfeller ønsker selger å beholde bolighus og driftsbygninger, særlig hvis disse ligger samla i et tun. For større gårdsbruk, og der topografien tilsier det, kan det også være hensiktsmessig å dele i fra større tun og omvent. Der det foreligger flere tun bør dette også være delingsgrunnlag fordi det er sjelden at kjøper er interessert i utrangerte driftsbygninger eller flere bolighus.

Grense til kjøper er ønskelig men kan imidlertid også være problematisk. Mange eiendommer grenser til hverandre på teiger i utmark i heia, mens innmark og hus ligger i hver sin grend, kilometervis fra hverandre. Den driftsmessige løsningen kan dermed bli svært dårlig, eller i alle fall mye dårligere enn hvis mer reelt tilgrensende naboer hadde fått kjøpe, gjerne etter råd fra kommunen. Likeledes har mange eiendommer mange teiger, og det er nok at to teiger berører hverandre. Rasjonaliseringseffekten er derfor i beste fall svært usikker.

Det foreslås også at samme unntak skal gjelde ved salg av hele eiendommen, unntatt tun på inntil 5 daa, til noen som har *leid dyrka jorda i 5 år eller mer*, uten krav til tilgrensende eiendom. Dette forslaget kan svekke betraktelig framtidig eiendomsstruktur. Personlige motsetnings- eller vennsforhold kan ofte ha mer å si for et leieforhold enn hva som er driftsmessig rasjonelt.

Rådmannen anbefaler ikke de foreslåtte unntak ved salg som tilleggsareal, men hvis disse skulle bli vedtatt, bør arealgrensen for kjøpers eiendom være minst lik konsesjonsgrensen. Dette for å øke sjansen for at det er aktive brukere av jord og skog som kjøper tilleggsareal.

Videre bør startpunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for delings- og konsesjonsfritt salg være når kommunen **mottar** og godkjenner kopi av leiekontrakten.

4) Fradeling av tomter

Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde, ikke dyrkbare tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom. Ettersom plan- og bygningsloven fortsatt gjelder, kan en ikke se noen slike effekter.

Hå kommune har et intensivt jordbruk og praktiserer streng praksis ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust. Dette er for at delingen ikke skal føre til **fragmentisering** og **driftsmessige ulemper** for tilgrensende landbruksdrift. Det er nettopp denne vurderingen som er i mange tilfeller viktig nok, og bør være en naturlig del av behandlingen av et tiltak av

varig karakter. Det henvises til grunneiers sunne fornuft mht. driftsulemper, men erfaringsmessig er denne lite å stole på når driftsulempene skal veies mot for eksempel kortsiktig økonomisk gevinst. Spredt boligbygging i landbruksområder, uansett om det er på jordbruksareal eller uproduktive areal, fører til press fra beboere på næringen. Kommunen ønsker å holde nåværende regelverk her uendret.

5) Driveplikt:

Oppheving av sanksjonsmoglegheten til landbruksmynde til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller til planting ikke blir etterkomme, og oppheving av disse vilkåra for å oppfylle driveplikta ved bortleie:

- o Vilkåret om at leieavtalene må vare i minst 10 år.**
- o Vilkåret om at jordbruksarealet skal være «tilleggsjord til annen eiendom».**
- o Vilkåret om at avtale må føre til driftsmessig gode løsninger.**

Å fjerne varighetskravet er uheldig. Leietaker har behov for en viss langsiktighet for å kunne planlegge sin drift. 10 år er i så måte det beste. Det gir godt grunnlag for å utføre nødvendig jordforbedring som pløying, kalking og grøfning og andre større hydrotekniske tiltak som eier vegrer seg for å sette i gang med. Kortere avtale enn 10 år lar seg lett og ubyråkratisk ordne etter dagens regelverk. En ser derfor av hensyn til «dei som har yrket sitt i landbruket» ikke noe behov for å gi opp varighetskravet.

I Hå er etterspørsel etter nabojord så stor at kommunen ikke har hatt stor behov for å overstyre utleie av jordbruksareal. En ser likevel at noen leieavtaler fører til «driftsmessig dårlige løsninger». Langtransport i forbindelse med drift av slike areal er miljøbelastning og fører til stor trafikkulempe. Kommunen ønsker å ha myndighet til å påvirke dette i en godkjenningssprosess.

Hvis det blir innført unntak for å søke delingsamtykke og konsesjon dersom ervervet gjelder tilleggsjord vil behovet for kommunal godkjenning av leiekontrakter forsterkes.

6) Tilskuddsordning:

Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av ei føresegn om dette i jordlova.

Endringsforslaget er kun av praktisk art, kommunen har ingen merknader her.

Konklusjon

Hovedkonklusjonen er at de fleste endringsforslagene enten er unødvendige, uten effekt, eller strider mot formålsparagrafene både i konsesjonsloven og jordloven. De øvrige forslagene svekker i vesentlig grad kommunenes mulighet til å arbeide for en sårt tiltrengt rasjonalisering av eiendomsstrukturen i landet til beste for dagens og kommende generasjoners yrkesutøvere i landbruket og for samfunnet som helhet.

Samtidig ser en liten forenklingseffekt og dermed liten mulighet til redusert byråkrati. Sist men ikke minst vil den enkelte grunneiers råderett over sine eiendommer ikke styrkes vesentlig i og med at det vil være interesser utenfor landbruket representert bl.a. ved plan- og bygningsloven, som har det avgjørende ordet i delingssaker.

Det som en finner grunn til å støtte i forslaget er :

- Heve grensen på odlingsjord til 35 dekar

- Innføre hjemmel i konsesjonslova som gir departementet tilgang til å gi forskrift for beløpsgrense for priskontroll
- Unnlate priskontroll på rene skogeiendommer
- Endringene i bestemmelsene om tilskudd.

Vedlegg:

Høringsnotat - Departement