



**UTTALE FRÅ HÆGEBOSTAD KOMMUNE VEDR "HØYRING.
FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV
OM JORD OG LOV OM ODELSRETTE OG ÅSETERETTE"**

UTVALSNR : 170/16 79/16	UTVAL : Formannskapet Kommunestyret	MØTEDATO : 15.09.2016 29.09.2016
-------------------------------	---	--

Rådmannen si innstilling:

Formannskapet i Hægebostad stiller seg negativ til følgjande forslag :

- Endring av arealkrav frå 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da for konsesjon, buplikt og odell - *kap 2 – anmodningsforslag 487 og 486.*
- Fjerning av priskontroll på reine skogeigedommar – *kap 3 – anmodningsvedtak 488*
- Endring av arealkrav for prisvurdering fra 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da for bebygd eigedom samt forslag om også fjerne den for ubebygde eigedommar med mindre enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord – *kap 3 – anmodningsvedtak 490.*
- Unntak frå konsesjonplikt og delingsbehandling ved sal av landbrukseigedom til aktive nabobruk – *kap 4 – anmodningsvedtak 489.*
- Fradeling av tomter på inntil 2 da utan behandling etter jordlova- *kap 5- anmodningsvedtak 489*

Dei føreslåtte endringane vert vurdert til ikkje vere i tråd med føremålet til jord- og konsejnslov.

Formannskapet foreslår å behalde 10-årige leigekontraktar – men gjere det lettare å dispensasjon til 5-årige kontraktar – og lettare for eigar å seie opp avtale ved sal elle eigedomsoverdragelse.

Formannskapet stiller seg postiv til:

- Forslag om å få prisvurdering hjemlet i forskrift – *kap 4 – anmodningsvedtak 485*
- Forenkling av regelverket for tilbakreving av tilskudd – *kap 6*

Saksprotokoll i Formannskapet - 15.09.2016:

Handsaming:

Ånen Werdal foreslo:

Ordet «negativ» strykes og erstattes med «positiv» i første avsnitt.

Forslaget fra Ånen Werdal fikk 1 stemme. Rådmannens forslag fikk 6 stemmer.

Tilråding:

Formannskapet i Hægebostad stiller seg negativ til følgende forslag :

- Endring av arealkrav frå 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da for konsesjon, buplikt og odel - *kap 2 – anmodningsforslag 487 og 486.*
- Fjerning av priskontroll på reine skogeigedommar – *kap 3 – anmodningsvedtak 488*
- Endring av arealkrav for prisvurdering fra 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da for bebygd eigedom samt forslag om også fjerne den for ubebygde eigedommar med mindre enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord – *kap 3 – anmodningsvedtak 490.*
- Unntak frå konsesjonplikt og delingsbehandling ved sal av landbrukseigedom til aktive nabobruk – *kap 4 – anmodningsvedtak 489.*
- Fradeling av tomter på inntil 2 da utan behandling etter jordlova- *kap 5- anmodningsvedtak 489*

Dei føreslåtte endringane vert vurdert til ikkje vere i tråd med føremålet til jord- og kosejnslov.

Formannskapet foreslår å behalde 10-årige leigekontraktar – men gjere det lettare å dispensasjon til 5-årige kontraktar – og lettare for eigar å seie opp avtale ved sal elle eigedomsoverdragelse.

Formannskapet stiller seg postiv til:

- Forslag om å få prisvurdering hjemlet i forskrift – *kap 4 – anmodningsvedtak 485*
- Forenkling av regelverket for tilbakreving av tilskudd – *kap 6*

Saksprotokoll i Kommunestyret - 29.09.2016:

Handsaming:

Forslag fra Høyre:

Ordet «negativ» strykes og erstattes med «positiv» i første avsnitt.

Formannskapetets tilråding ble vedtatt med 11 stemmer. 4 stemte imot.

Vedtak:

Formannskapet i Hægebostad stiller seg negativ til følgende forslag :

- Endring av arealkrav frå 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da for konsesjon, buplikt og odal - *kap 2 – anmodningsforslag 487 og 486.*
- Fjerning av priskontroll på reine skogeigedommar – *kap 3 – anmodningsvedtak 488*
- Endring av arealkrav for prisvurdering fra 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da for bebygd eigedom samt forslag om også fjerne den for ubebygde eigedommar med mindre enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord – *kap 3 – anmodningsvedtak 490.*
- Unntak frå konsesjonplikt og delingsbehandling ved sal av landbrukseigedom til aktive nabobruk – *kap 4 – anmodningsvedtak 489.*
- Fradeling av tomter på inntil 2 da utan behandling etter jordlova- *kap 5- anmodningsvedtak 489*

Dei føreslåtte endringane vert vurdert til ikkje vere i tråd med føremålet til jord- og konsesjonslov.

Formannskapet foreslår å behalde 10-årige leigekontraktar – men gjere det lettare å gi dispensasjon til 5-årige kontraktar – og lettare for eigar å seie opp avtale ved sal eller eigedomsoverdragelse.

Formannskapet stiller seg positiv til:

- Forslag om å få prisvurdering hjemlet i forskrift – *kap 4 – anmodningsvedtak 485*
- Forenkling av regelverket for tilbakreving av tilskudd – *kap 6*

Samandrag:

Bakgrunn for høringsforslaget:

Stortinget har 16. februar i vedtak bedt Landbruksdepartementet om å komme fram med forslag til en rekke endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov. Disse er som følger:

Vedtak nr. 483: Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

Vedtak nr. 485: Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.

Vedtak nr. 486: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Vedtak nr. 487: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2.

Vedtak nr. 488: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

Vedtak nr. 489: Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.

Vedtak nr. 490: Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Andre endringsforslag:

Landbruks- og matdepartementet ga Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og om det bør være større samsvar mellom eier og bruker, samt utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen har i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, Rapport nr. 27/2015 foreslått en rekke endringer i lovgivningen. Som en oppfølging av arbeidsgruppas utredning foreslår departementet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven. For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet også enkelte endringer i jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseiendom.

Landbruks- og matdepartementets forslag:

Priskontroll etter konsesjonslova:

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485 en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1.

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av *bebygd eiendom* med både jord og skog foreslår departementet i kapittel 2 i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. I kapittel 3.4.2.4 foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4.

Ved erverv av *ubebygde eiendommer* med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv, jf.

figur 3.1. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for.

Alternativ 1	Rene skogeiendommer kapittel 3.4.2.3:	7 400
	Bebygde eiendommer kapittel 3.4.2.4:	18 000
	Sum:	25 400
Alternativ 2	Ubebygde eiendommer kapittel 3.4.2.5:	3 850
	Sum	29 250

Samlet innebærer alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av det totalt 132 510 eiendommer med skog.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift.

Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2.

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget kommer i tillegg til Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. 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 i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning forplikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler.

Driveplikt

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. 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. Vilkåret er imidlertid 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. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Bestemmelser for 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.

Bakgrunn:

Vedlegg/øvrige dokumenter:

- 1 Høringsnotat 21 juni 2016.docx
- 2 Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vurdering:

Mottatte høring er i stor grad ei politisk høring. Høringa har sitt utspring i at sitjande regjering ønskjer å forenkle og avbyråkratisere – samt friare kapitalkrefter.

Hovudmåla for jordlov og konsesjonslova skal jmf høyringsforslaget ikkje endrast. Dei føreslåtte endringane vert difor drøfta opp mot desse i rådmannen si vurdering av forslaga.

Føremåla er som følgjer:

Jordlovas § 1.Føremål

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.

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

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 om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Konsesjonslovas § 1.(lovens formål)

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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosetting

Forslag om endring av arealgrenser for konsesjon og odel – kap 2 i høringsbrevet:

Det er konkret foreslått at arealgrensa for odlings- og konsesjon fra 25 da fulldyrka og/eller overflatedyrka jord skal heves til 35 da – jmf Stortinget si bestilling.

Bakgrunnen for Stortingets anmodningsvedtak er:

"F l e r t a l l e t mener priskontroll og konsesjonsbestemmelsene i størst mulig grad bør gjelde bruk med reelt potensial for næringsvirksomhet, og i mindre grad på bruk der inntjeningspotensialet er begrenset."

Departementet har forstått det slik at både dagens grense for konsesjonsplikt på 100 da og dagens grense for odlingsjord på 500 da produktiv skog skal beholdes. (se høringsnotat s 13).

Vurdering:

Konsesjonslovas § 1 fastsett at lova har som « *føremål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer* ».

Dei foreslåtte endringane om heving av arealgrensa innber på landsbasis (2014-tal)

- at 3 % av landets totale eigedommar ikkje skal konsesjonsbehandlast
- 15% av landets totale eigedommar ikkje lengre skal har automatisk buplikt
- 15 % av landets totale eigedommar ikkje lengre har odel.

Hægebostad kommune – og resten av Vest-Agder er prega av at gardane er små – og de foreslåtte endringane har såleis mykje større innverknad enn det som er tilfellet for landsgjennomsnittet. Størst innverknad ser det ut til å ha på om gardar har buplikt eller ikkje etter det nye forslaget.

Det er når det gjeld krav om automatisk buplikt og odel at forslaget har størst konseskvens – i og med at alle bruk på over 100 da skal konsesjonsbehandlast dersom dei vert selt utanfor familien. Når det gjeld krav om buplikt vil det falle bort for om lag 73 eigedommar – og bortfall av odel vil ramme om lag 36 eigedommar i Hægebostad kommune. Det er om lag 323 registrert bruk med smått og stort. Ein del av desse er på mellom 5-10 da totalt.

Rådmannen stiller seg negativ til forlaget fordi det innber at fleire gardsbruk vil kunne bli fritidseigedommar. Dette vert vurdert til å ikkje vere i tråd med føremålet til konsesjonslova.

Forslag om endring av priskontroll - beløpsgrense og oppheving av priskontroll for skog – kap 3 i høringsbrevet:

Departementets forslag innebærer:

- Beløpsgrense for prisvurdering og regelverk blir fastsatt i ei egen forskrift.
- **REIN SKOGEIGEDOM:** I tråd med Stortingets anmodning foreslår departementet å fjerne prisvurdering etter konsesjonslova på reine skogeigedommar. Departementet er klar over at det kan medføre at fleire ønskjer å selje i fra skogeigedommen sin – for å oppnå høgare pris. Departementet legg då til grunn at kommunen – i si handsaming av delingssøknad legg vekt på § 12 - - der det vert sett krav om at frådelinga gjev ei driftsmessig god løysing. Forslaget innebærer at det per i dag er 7 404 eigedommar som ikkje lengre vil vere gjenstand for priskontroll.
- **BEBYGD EIGEDOM:** Departementet foreslår å fjerne arealgrensa for priskontroll på 500 dekar skog ved erverv av bebygd landbrukseigedom. Priskontroll vil då berre være aktuelt dersom garden har meir enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord.
- **UBEYGD EIGEDOM:** departementet har to forslag:
 - Alt.1. Priskontroll vert oppretthaldt slik det er i dag-
 - Alt 2. Arealgrense på minst 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord medfører priskontroll. Dette er ikkje ei direkte bestilling frå Stortinget – men gjev forenkling og betre samanheng i –jmf departementet. Totalt innebærer det at 9 852 ubebygde eigedommar ikkje lengre vil vere gjenstand for priskontroll.

Vurdering:

Rådmannen meiner det er svært positivt om regelverket knytt til prisvurdering vert samla i ei forskrift. Per i dag er dette spreidd over fleire rundskriv - noko som gjer arbeidet meir tidkrevjande for både søkjar og saksahandsamar.

Det er vidare forslag om å fjerne prisvurdering på :

- Rein skogeigedom
- Bebygd eigedom med under 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord
- For ubebygd eigedom:
 - Alt 1: Priskontroll på all eigedom over 2 da som i dag
 - Alt 2: Berre priskontroll dersom eigedommen har meir enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord

Hægebostad kommune har per i dag ingen oversikt over kor mange gardar som er henholdsvis bebygde eller ubebygde.

Landbruket i Hægebostad er i stor grad avhengig av både skog og utmark i si tradisjonelle drift. Kommunen har etter forhalda mykje nydyrking- som i hovudsak er oppdyrking av myr. I tillegg er både saueneæringa og kjøttfeneæringa avhengig av skog og utmark i si drift.

Dei foreslåtte endringane der priskontroll vert fjerna inneber at det på ein del eigedommar er kjøpars marked – og at fleire eigedommar vil kunne bli fritids- og jakteigedommar. Etter rådmannens vurdering er ikkje landbruksnæringa tent med at prisnivået vert så høgt at det ikkje forsvarar utbyttet eigdommen kan gje. Forslaget vert vurdert til å ikkje vere i tråd med føremålet til konsesjonslova.

Forslag om deling, konsesjon og tilleggsjord – kap 4 i høringsbrevet:

Departementets forslag :

«Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2.»

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord.

Vurdering:

Landbruksdirektoratet foreslår å lette byråkratiet rundt sal av eigedom til nabobruk i drift.

I praksis har Hægebostad kommune alltid stilt seg positiv til bruk som sel jorda si til nabobruk. Fleire av bruka i kommunen er svært oppstykkta – noko som vanskeleggjer drifta. Dei som sel til nabobruk – har ofte kunne beholdt inntil 10 da areal rundt huset sitt.

Den som overtek nabobruk på skisserte vis – slepp dersom krava er tilfredstilt konsesjonsbehandling av sitt erverv. Dette inneber også at det ikkje vert priskontroll på dette ervervet.

Rådmannen er redd dette vil bidra til prisane på kjøp av slik eigedom vil bli mykje høgare enn det som er forsvarleg. Landbruksnæringa i Hægebostad vil ikkje vere

tent med ei slik utvikling. Rådmannen stiller seg difor negativ til forslaget. Forslaget vert vurdert til å ikkje vere i tråd med føremåla til jordlov og konsesjonslov.

Forslag om å kunne fradele tomter på inntil 2 da utan behandling etter jordlova – kap 5 i høringsbrevet:

Høringsnotat s 59:

For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet en endring i jordlovens bestemmelser om deling av landbrukseiendom. Forslaget innebærer et unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av tomter til bolig, fritidshus og naust. Forslaget har ikke tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak, jf. omtale i kapittel 1.1.1.

Høringsnotat s 60 – gjelder bare for areal som ikke er jordbruksareal

Departementet foreslår derfor at unntaket for søknadsplikt ikke skal gjelde tomter som består av jordbruksareal.

Begrepet "jordbruksareal" som er brukt i forslaget omfatter de samme arealkategoriene som i jordloven § 8 om driveplikt. Begrepet tilsvarer begrepet "dyrka jord" i jordloven § 9, og omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR520.

Høringsnotat s 62 - arealstørrelse

Hensynet til eiendommens arealressurser tilsier at unntaket bør ha en begrensning hva gjelder arealstørrelse, jf. departementets vurdering i kapittel 5.5.3.1. Departementet foreslår at unntaket avgrenses til å gjelde tomter som ikke er større enn 2 dekar. Et slikt areal vil i de fleste tilfeller være tilstrekkelig til bolig- og fritidsformål. 2 dekar samsvarer også med begrensningen i størrelsen for tomter som har unntak for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4.

Høringsnotat s 62 - adkomst

Dersom tomta krever ny adkomst, vil adkomsten ikke være omfattet av unntaket. Det vil derfor måtte søkes samtykke til deling for adkomsten på samme måte som i dag. Dersom det allerede er adkomst til tomta, vil spørsmålet om bruksrett også kunne utløse søknadsplikt etter gjeldende regelverk. Departementet foreslår ingen endring når det gjelder dette.

Vurdering :

Det vert i kortversjon føreslått å fjerne behandling etter jordlova dersom det skal fradelast :

- Ubebygde tomteareal på inntil 2 da – til hus, hytter og naust.

Dette gjeld ikkje bebygde tomter – eller tomter på jordbruksareal.

Ein eventuell ny veg til tomta skal allikevel behandlast etter jordlova. Det kan altså bli nekta veg til tomta - dersom denne er i strid med jordlovas føremål. Det kan og føre til fradeling av dyrkbar jord – sidan dette ikkje er gjenstand for vurdering. I tillegg vert faren for driftsulemper mindre vektlagt enn i dag.

Rådmannen stiller seg kritisk til forslaget – avdi ein redd det vil medføre størredriftsulemper for aktive gardsbruk. Forslaget vert vurdert til å ikkje vere i tråd med føremålet til jordlova.

Forslag om endring av driveplikt– kap 6 i høringsbrevet:

Høringsnotatet s 10:

Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. 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. Vilkåret er imidlertid 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. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Vurdering:

Landbruket er i stadig større grad avhengig av leigejord – og det er etter rådmannen sitt syn viktig at dette sikres gjennom skriftlig avtaler slik som kravet er i dag.

Det er eit problem med omsyn på utleigar sin situasjon – dersom det er aktuelt med salg / eidegdomsoverdraging av eidegdommen. Ein bindande 10-årig kontrakt som ikkje kan seiast opp av utleigar verkar negativt på gardens verdi. Etter rådmannen sitt syn kan dette løysast med at utleigars rett til å seie opp avtalen vert styrka – dersom garden skal seljast/overdragast.

Rådmannen ønskjer å behalde ordninga med 10-årige leige kontrakter - men at utleigars rettar styrkast. Det bør og bli noko lettare å få løyve til 5-årige avtale.

Forslag om forenkling av regelverket for tilbakebetaling av tilskot – kap 7 i høringsbrevet:

Høringsnotatet s 81

I kapittel 7 foreslår departementet en tilføyelse i jordloven § 18 (føresegner om tilskot) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg. Dette medfører at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom, og vil være ressursbesparende i de tilfeller det er nødvendig å tvangsinn drive tilbakebetaling av tilskudd. Det vil også føre til en mer effektiv håndheving av regelverket

Vurdering:

Rådmannen stiller seg positiv til forslaget.

Konklusjon på høringa samla sett:

Rådmannen fryktar høgare prisar og fleire fritidsbruk som føgje av de iføreslåtte endringane. Fleire av forslaga vert difor vurdert til å ikkje vere i tråd med føremålet til jordlov – og konsesjonslov.

Høringa er i svært stor grad ei politisk høyring - der det er eit ønskje om friare markedskrefter i skogbruket, avbyråkratisering og forenkling.