



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø	2016/84	18.10.2016

Utsendte vedlegg

1	Høringsnotat 21 juni2016.docx
2	Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo.docx

Innspill til høring - endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om åsetesretten

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Med bakgrunn i et Stortingsvedtak og – oppdrag av 16.2.2016, og med bakgrunn i en arbeidsgrupperapport nr. 27/2015 om leiejord har Landbruks- og Matdepartementet foreslått følgende endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven (kapittelhenvisning i parentes gjelder vedlagt høringsnotat):

1. Arealgrensen for konsesjon og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Dette innebærer at det ikke oppstår boplikt for eiendommer under 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord (kapittel 2).
2. Priskontrollen etter konsesjonsloven for rene skogseiendommer oppheves (kapittel 3).
3. For eiendommer som skal nyttes til landbruksformål, og som både består av jord og skog, er det foreslått to alternativer:
 - Alternativ 1: Det skal være priskontroll etter konsesjonsloven for bebygde eiendommer, dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
 - Alternativ 2: Det skal være priskontroll også på ubebygde eiendommer, dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord (kapittel 3).
4. Dersom ervervet av en eiendom gjelder jord eller skog som skal legges til en annen eiendom for å styrke driften av den, kan det på bestemte vilkår fastsettes unntak fra plikten til å søke om delingstillatelse etter jordloven, og fra plikten til å søke om konsesjon for ervervet (kapittel 4).
5. Dersom ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust kan det på bestemte vilkår fastsettes unntak fra plikten til å søke om delingstillatelse etter jordloven, og fra plikten til å søke om konsesjon for ervervet (kapittel 5).
6. Oppheving av følgende vilkår for å oppfylle driveplikten etter Jordloven:
 - Vilkåret om at leieavtalen må vare i minst 10 år.
 - Vilkåret om at jordbruksarealet som leies skal være tilleggsjord til annen eiendom.
 - Vilkåret om at avtale må føre til driftsmessig gode løsninger. I tillegg foreslås det å oppheve sanksjonsmuligheten til landbruksmyndigheten til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller tilplanting ikke etterkommes (kapittel 6).
7. Det foreslås en tilføyelse i jordlovens § 18 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 (kapittel 7).

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for Plan, teknisk, miljø og landbruk slutter seg til rådmannens kommentarer.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 18.10.2016

Behandling:

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalg for Plan, teknisk, miljø og landbruk slutter seg til rådmannens kommentarer
(Arkivsak 2009/5004-19).

Saksutredning:

Vurderinger

Punkt 1:

Endring av arealgrensen for konsesjon og odel, innebærende endring av arealgrensen for boplikt.

Tabellen nedenfor viser hvor mange bebygde eiendommer som er konsesjonsplikt på i dag, og hvor mange bebygde eiendommer det vil være konsesjonsplikt på ved heving av arealgrensen til 35 dekar:

Landbrukseiendommer	Landbrukseiendommer med konsesjonsplikt	Landbruks eiendommer med konsesjonsplikt (m/vedtatt endring)	Endring %	Endring antall bruk
692	ca 500	467	6,6%	33

Endringen vil for Halden vil utgjøre 6,6% prosent på eiendomsnivå, og gir derved en effekt i kommunen. I forhold til landbruksareal som er i bruk vil endringen nærmest ikke ha en målbar effekt.

Halden kommune har ingen merknader til heving av arealgrensen for konsesjonsplikt og odel fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Rådmannen anser nedgangen i antall eiendommer med boplikt som akseptabel for Halden kommune. I Halden er det attraktivt å bo på landbrukseiendommer, og det er lite mislighold av boplikten.

Punkt 2:

Forslag: Arealgrensene for priskontroll skal fortsatt følge grensene for lovbestemt boplikt og odlingsjord.

Halden kommune er enig i forslaget. En samordning gir et oversiktlig lovverk som er ryddig og enkelt å forholde seg til.

Forslag: Det innføres en lovhjemmel så Landbruks- og matdepartementet kan fastsette beløpsgrensene for priskontroll ved forskrift (grensene fastsettes per i dag i rundskriv).

Halden kommune støtter forslaget. En forskrift kan lettere endres i takt med hvordan samfunnet utvikler seg og det enklere for forvaltningen å forholde seg til en forskrift enn dagens rundskriv.

Forslag: Rene skogeiendommer (både bebygde og ubebygde) unntas priskontroll ved konsesjonsbehandling.

Halden kommune støtter forslaget. En fri prisdannelse på rene skogeiendommer kan lede til at flere ikke-aktive eiendommer kommer for salg og blir lagt til aktive bruk. Erfaringsmessig er ikke prispresset på slike eiendommer stort i Halden. En øket omsetning av rene skogsparseller kan lede større aktivitet i skogen.

Forslag: Arealgrensen for priskontroll på 500 dekar produktiv skog ved erverv av bebygd landbrukseiendom med både jord og skog, fjernes.

Halden kommune støtter ikke forslaget. Forslaget om fjerning av priskontroll på deler av eiendommen vil gjøre praktiseringen av priskontroll svært vanskelig. Det vil åpne for at kjøper og selger kan avtale at store deler av kjøpesummen knyttes til skogens verdi, noe som kan lede til at totalsummen blir for høy ift. eiendommens driftsgrunnlag og verdi som bosted.

Forslag: Endring i priskontrollen på ubebygde eiendommer – to alternativer

Alternativ 1: Det skal fortsatt gjøres prisvurdering ved omsetning av alle ubebygde eiendommer med både jord og skog (som nå).

Alternativ 2: Priskontroll på ubebygde eiendommer med både jord og skog unnlates helt dersom eiendommene har mindre enn 35 dekar overflatedyrka og fulldyrka jord (ny praksis).

Halden kommune støtter alternativ 1.

Uten prisvurdering på mindre, ubebygde eiendommer vil prisnivået lett kunne drives oppover av kjøpere med andre mål med ervervet enn ordinær landbruksdrift. Problemstillingen er mest aktuelt i de bynære pressområdene i kommunen. En prisregulering på slike parseller vil bidra til at arealene brukes til næringsformål (landbruk).

Spørsmål: Departementet antar at formålet med de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog, er å bruke arealet som tilleggsjord, og ber om tilbakemelding på om denne antakelsen er riktig.

Halden kommune mener at denne antagelsen er riktig, men det blir omsatt svært få slike eiendommer i kommunen.

Punkt 3:

Forslaget til Ny § 9a i konsesjonsloven fremmes som to alternativer:

Alternativ 1: Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som er nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.

Alternativ 2: Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Forskjellen mellom de to alternativene er at det i alternativ 2 innføres en arealgrense for ubebygde eiendommer, på lik linje som det gjelder for bebygde eiendommer. Alternativ 2 innebærer dermed at det ikke lenger vil være priskontroll ved erverv av skogdominerte ubebygde eiendommer. Det vil heller ikke være priskontroll ved erverv av mindre jordbruksarealer. Likevel vil en slik løsning bidra til å harmonisere reglene for bebygd og ubebygd eiendom, og gjøre disse lettere å praktisere.

Rådmannen er av den oppfatning at selv om ikke kommunen har mange saker der konsesjon avslås med bakgrunn i pris, så har priskontrollene en virkning i det å holde prisnivået på et samfunnsmessig forsvarlig nivå, basert på hva som kan produseres på arealet.

Halden kommune mener derfor at alternativ 1. er det beste for Halden landbruket.

Små, ubebygde arealer er svært fristende objekt som stabil pengeplassering, en svekking av lovteksten kan derfor bidra til en mer passiv bruk av arealene.

Punkt 4:

Ved erverv av tilleggsareal kan det gjøres unntak fra krav om delingstillatelse etter jordloven og krav til innvilget konsesjon.

Forslaget går ut på at det ikke lenger trengs delingstillatelse etter jordloven § 12 når eiendommen, med unntak av at tunet ikke er over 5 dekar og bygninger på tunet, skal overdras til eier av tilgrensende eiendom eller til leietaker eller forpakter som eier egen eiendom fra før, og som har leid eiendommen eller jordbruksareal fra eiendommen i minst 5 år. Forutsetning for dette er at det foreligger en skriftlig avtale, at overtageren har en eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar med skog, og oppfyller driveplikten etter § 8 på sin eiendom, at delingen bare gjelder et tun på eiendommen og at tunet har et bolighus.

Rådmannens kommentar: Forslaget innebærer at det ikke lenger vurderes om ervervet av tilleggsjord fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom erververens eget bruk ligger i lang avstand fra tilleggsjorden, har kommunen etter dette forslaget ikke lenger mulighet til å gripe inn. Dette kan gi uønskede miljømessige konsekvenser.

Rådmannen mener videre at det er bra med et arealfestet krav til jordkjøper (overtageren); et minimumskrav på 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, men mener arealkravet bør ligge nærmere det som kjennetegner et bruk med en god og aktiv drift.

Punkt 5:

Det kan gjøres unntak fra krav om delingstillatelse etter jordloven § 12 ved fradeling av ubebygde tomter, som ikke er større enn to dekar og som ikke består av jordbruksareal, og som skal nyttes til bustad, fritidshus eller naust.

*Rådmannens kommentar: Forslaget innebærer ingen endring i reglene om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Etter rådmannens vurdering betyr dette at plan- og bygningsloven vil ivareta hensyn til å sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer. I praksis vil det bety at kommunen foretar de samme vurderingene som før, men det vil ikke være nødvendig med et formelt jordlovsvedtak i tillegg til vedtak etter plan- og bygningsloven. I enkelte saker kan det være vanskelig å kommunisere til søkere at det trengs vedtak etter to forskjellige lover. **Halden kommune er positiv til forslaget.***

Punkt 6:

Vilkårene om at leieavtalene må vare i minst 10 år, om at jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen eiendom og at avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger tas bort. Nå kan driveplikten oppfylles ved at arealet leies bort med skriftlig avtale, som skal sendes til kommune.

*Rådmannens kommentarer: Kravet om leieavtale på minst ti år har ikke virket helt etter sin hensikt. Rådmannen er imidlertid av den oppfatningen at drift av jordbruksarealer i stor grad er avhengig av vilje til å ta langsiktige investeringer. En fjerning av krav til avtale vil bidra til at jordbruket blir preget av kortsiktighet og kan fort lede til dårligere vedlikehold av produksjonsarealene enn tilfelle er i dag. **Halden kommunen er derfor imot at kravet om 10-års leieavtaler fjernes.***

Punkt 7:

Forslaget om at tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av en forskrift om dette i jordloven.

Halden kommune har ingen merknader til dette punktet.

Økonomiske konsekvenser:

Forslaget vil innebære ubetydelige økonomiske konsekvenser for kommunen. I beste fall kan det på sikt medføre en liten innsparing i saksbehandlingskostnader. For eiere av landbrukseiendom kan forslaget gi en mulighet for økt inntekt ved salg av hele eller deler av eiendommen ved at prisregulering av skog og tilleggsjord faller bort, og ved at flere eiendommer faller utenfor konsesjon og priskontroll. For aktive landbruksforetak kan det bli større konkurranse om kjøp av tilleggsjord, høyere priser og dermed lavere lønnsomhet for kjøpet.

Konklusjon

Rådmannen vil anbefale at Hovedutvalg for Plan, teknisk, miljø og landbruk slutter seg til rådmannens kommentarer.

Det vurderes at konsekvenser ved at arealgrensen for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 til 35 dekar vil få små konsekvenser for landbruksarealene i Halden kommune, da endringen kun vil omfatte små og stort sett «ikke aktive» landbrukseiendommer.

Forslaget om oppheving av prisvurdering ved konsesjonspliktige erverv av rene skogeiendommer kan lede til en prisøkning på slike eiendommer. Halden kommune har tradisjon for å være svært restriktiv i det å tillate fradeling av tun og jord fra skogparseller, uten at skogen blir solgt til nabobruk. Det er derfor få rene skogeiendommer i kommunen som vil bli omfattet av endringen. Ved å la markedet bestemme prisen på rene skogparseller kan lede til rasjonalisering i forhold til skogskogsdriften men kan også lede til at prisen på en del skogeiendommer i markedet blir høyere enn forsvarlig i forhold til lønnsomheten ved et kjøp til skogbruksformål. Endringen vil få små konsekvenser i Halden og rådmannen har derfor ingen innvendinger til at endringen gjennomføres.

Rådmannen kan ikke se at det er et stort behov for å fjerne kravet om delingstillatelse og konsesjon ved kjøp av tilleggsarealer til landbrukseiendommer. Forslaget innebærer at bruksstrukturen i landbruket på sikt kan bli svært endret og det kan være en fare for at landbrukseiendommer i uønsket grad kan bli konsentrert på få hender. Spesielt vil en fraråde at delingstillatelse og konsesjonsplikt fjernes ved salg til leietaker uten grense til eiendommen, og til kjøper som eier kun marginal landbrukseiendom fra før.

Rådmannen ser at forslaget om å fjerne kravet om delingstillatelse ved fradeling av tomter vil kunne føre til forenkling. Vilårene om at dette ikke skal gjelde dyrka jord, og krav om jordlovsbehandling ved omdisponering, vil sammen med plan- og bygningslovbehandling etter rådmannens syn sikre jordvern- og kulturlandskapsinteressene i tilstrekkelig grad.

Rådmannen anbefaler at forslaget om endringer i vilkår for driveplikt av jordbruksarealer tas til etterretning.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

<Sett inn navn på den eller de som har dokumentert godkjenning av saken i ePhorte – eller slett denne linja>