
Fra: Viel Ribberud <Viel.Ribberud@hemsedal.kommune.no>
Sendt: 6. oktober 2016 14:47
Til: Postmottak LMD
Emne: Høyringsuttale til: Forslag om endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven...
Vedlegg: 16-01293-7 Saksutskrift - Høyring - Endring av konsesjonslov og jordlov 359460_1_0.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterrett (odelsloven) m.v

Det vert vist til e-post frå seniorrådgjevar Kristian Buan 30 august, med avslag på utsetjing av høyringsfrist, men opning for å sende inn kommunestyre i Hemsedal etter høyringsfristen. Departementet skulle då så langt det var råd ta med høyringsuttaler innkomne etter fristen. (Hemsedal kommunestyre hadde sitt fyrste møte etter at høyringssaka var lagt ut 29 september 2016, og protokollen frå møte var ikkje klar før i dag 6. oktober).

Hemsedal kommune har tidlegare sendt inn høyringsuttale frå politisk utval «Hovudutval for plan og ressurs» 20. september og innan fristen. Me ynskjer at høyringsuttala frå Hemsedal kommunestyre erstattar denne uttala om dette er mogeleg.

Høyringsuttala fylgjer under, og samla saksutskrift fylgjer som vedlegg.

Hemsedal kommunestyret si høyringsuttale sak 75/16 i møte 29.09.2016:

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Auken i arealgrensa vil redusere tal landbrukseigedomar med lovfesta buplikt, og truleg redusere talet landbrukseigedomar i Hemsedal med fast busetting. Forslaget kan føre til auka omsetning av landbrukseigedomar til andre formål enn busetting og drift. Forslaget vil svekke ytterlegare kommunar med nedgang i folketalet, og busettinga i grendene.
- Forslaget svekkar ytterlegare næringssvake kommunar og vert ikkje tilrådd.

2 Priskontroll

- Priskontroll er eit viktig virkemiddel for å styre kven som skal eige produksjonsressursane i framtida, og dagens regelverk og grenser vert sett på viktige for å styre dette. Forslaga som ligg føre opnar for fleire måtar å omgå priskontrollen og gje aukande prisar på landbrukseigedomar. Dette vil virke prisdrivande og uheldig for aktive gardbrukarar og unge som vil kjøpe landbrukseigedom for busetting, tilleggsgjord / aktiv drift.
- Oppheving av priskontroll på reine skogeigedomar vert ikkje tilrådd.
- Forslag om priskontroll for bebygde eigedomar (som består av både jord og skog) - berre om eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – vert ikkje tilrådd

- For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein behalde dagens regler om priskontroll.

3 Unntaksbestemmelser i jordlov og konsesjonslov

- Jordlova har fleire gonger vorte endra, og den legg i dag godt til rette for omsetning av tilleggsareal. Kommunane er ofte positive i slike saker og brukar ikkje mykje resursar på sakshandsaming. Dagens regler stimulerer i større grad enn regjeringas framlegg til at sal av tilleggsjord skjer på ein måte som gjev driftsmessig gode løysingar. Dette er særst viktig. Difor bør delingsbestemminga i jordlova stå som den gjer. Dersom regjeringa ynskjer å stimulera til auka omsetnad av tilleggsjord, bør skattereglane endrast, slik at det vert meir gunstig å selja jord til aktive brukarar
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova for tomter under 2 daa kan føre til uheldig oppdeling av landbruksområde og gje utilsikta konsekvensar i form av driftsulemper og konflikstar mellom nærings- og fritidsbruk. Endringa bør utgå.

4 Driveplikt

- Leigeavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, då dette representerer ei viktig forutsigbarheit ved investeringar i driftsapparat og jordveg.
- Kravet om at leigjord skal vera tilleggsjord til anna landbrukseigedom bør oppretthaldast.
- Kommunane må ikkje miste dagens moglegheit til å gripe inn dersom eit leigeforhold ikkje er ei driftsmessig god løysing eller jordbruksareal ikkje vert halde i hevd.

5 Tilskot

- Ingen merknader.

Mvh



Viel Ribberud | Jordbruksjef - Teknisk etat
Hemsedal kommune
Hemsedalsvegen 2889
3560 Hemsedal

Tlf. direkte: 31 40 8814

Mobil: 97 18 91 86

Tenestetorg: 31 40 88 00

postmottak@hemsedal.kommune.no | www.hemsedal.kommune.no

viel.ribberud@hemsedal.kommune.no

Vi gjer merksam på at svar ved bruk av e-post kan bli journalført som offentleg post i samsvar med kommunen sine rutiner.



Tenk på miljøet før du skriv ut denne e-posten.



Viel Ribberud | Jordbruksjef - Teknisk etat
Hemsedal kommune
Hemsedalsvegen 2889
3560 Hemsedal

Tlf. direkte: 31 40 8814

Mobil: 97 18 91 86

Tenestetorg: 31 40 88 00

postmottak@hemsedal.kommune.no | www.hemsedal.kommune.no

viel.ribberud@hemsedal.kommune.no

Vi gjer merksam på at svar ved bruk av e-post kan bli journalført som offentlig post i samsvar med kommunen sine rutiner.

Tenk på miljøet  skriv ut denne e-posten.



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/01293-3
Saksbehandler Viel Ribberud

Høyring - Endring av konsesjonslov og jordlov.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval Plan og Ressurs	15.09.2016	59/16
2 Kommunestyret	29.09.2016	75/16

Hovudutval Plan og Ressurs har behandlet saken i møte 15.09.2016 sak 59/16

Behandling

Odd Holde (H) la fram nytt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan- og ressurs tilrår Hemsedal kommunestyre å gje fylgjande høyringsuttale:

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odal

Kommunen er positiv til det nye framlegget til auka arealgrense.

2 Priskontroll

Kommunen er positiv til at priskontrollen vert endra slik som lagt fram i høyringsdokumentet.

For ubebygde eiendommer med både jord og skog:

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

3 Unntaksbestemmelsar i jordlov og konsesjonslov

Arealgrensa for å nytte unntaksbestemmelsen bør endrast ved at kjøpar må «eige ein landbrukseigendom som er større enn gjeldande arealgrense for konsesjon og odelsrett».

4 Driveplikt

Ingen merknad

5 Tilskot

Ingen merknader

Votering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart vedteke med 5 stemmer (1xSv, 1xKrf, 1xHBL, 1xSp og 1xAp).

Odd Holde sitt framlegg til vedtak fall med 2 stemmer (1xH og 1xV).

Hovudutval Plan og Ressurs sitt vedtak

Hovudutval for plan- og ressurs tilrår Hemsedal kommunestyre å gje følgjande høyringsuttale:

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odal

- Auken i arealgrensa vil redusere tal landbrukseigedomar med lovfesta buplikt, og truleg redusere talet landbrukseigedomar i Hemsedal med fast busetjing. Forslaget kan føre til auka omsetning av landbrukseigedomar til andre formål enn busetting og drift. Forslaget vil svekke ytterlegare kommunar med nedgang i folketalet, og busetjinga i grendene. Forslaget svekkar ytterlegare næringssvake kommunar og vert ikkje tilrådd.

2 Priskontroll

- Priskontroll er eit viktig virkemiddel for å styre kven som skal eige produksjonsressursane i framtida, og dagens regelverk og grenser vert sett på viktige for å styre dette. Forslaga som ligg føre opnar for fleire måtar å omgå priskontrollen og gje aukande prisar på landbrukseigedomar. Dette vil virke prisdrivande og uheldig for aktive gardbrukarar og unge som vil kjøpe landbrukseigedom for busetjing, tilleggsjord / aktiv drift.
- Oppheving av priskontroll på reine skogeigedomar vert ikkje tilrådd.
- Forslag om priskontroll for bebygde eigedomar (som består av både jord og skog) - berre om eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – vert ikkje tilrådd
- For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein behalde dagens regler om priskontroll.

3 Unntaksbestemmelsar i jordlova og konsesjonslov

- Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrensast til tilgrensande eigedomar og /eller eigedomar i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. ein radius på 2 km.
- Arealgrensa for å nytte unntaksbestemmelsen bør endrast ved at kjøpar må «eige ein landbrukseigedom som er større enn gjeldande arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova for tomter under 2 daa kan føre til uheldig oppdeling av landbruksområde og gje utilsikta konsekvensar i form av driftsulemper og konflikhtar mellom nærings- og fritidsbruk. Endringa bør utgå.

4 Driveplikt

- Leigeavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, då dette representerer ei viktig forutsigbarheit ved investeringar i driftsapparat og jordveg.
- Kravet om at leigejord skal vera tilleggsjord til anna landbrukseigedom bør oppretthaldast.
- Kommunane må ikkje miste dagens moglegheit til å gripe inn dersom eit leigeforhold ikkje er ei driftsmessig god løysing eller jordbruksareal ikkje vert halde i hevd.

5 Tilskot

- Ingen merknader

Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.09.2016 sak 75/16

Behandling

Vart handsama etter sak 74/16

Petter Owesen (HBL) trådde frå som inhabil i saken i si rolle som skogbrukssjef og at han har delteke i saksførebuinga . Som vara stilte Inger Lill Solberg (HBL)

Framlegg frå Torstein Tuv (Sp) om endring av høyringssvarets punkt 3.

3 Unntaksbestemmelsar frå jordlov og konsesjonslov:

1. og 2. bombepunkt vert erstatta av eit bombepunkt som seier:

- Jordlova har fleire gonger vorte endra, og den legg i dag godt til rette for omsetning av tilleggsareal. Kommunane er ofte positive i slike saker og brukar ikkje mykje resursar på sakshandsaming. Dagens reglar stimulerer i større grad enn regjeringas framlegg til at sal av tilleggsjord skjer på ein måte som gjev driftsmessig gode løysingar. Dette er særst viktig. Difor bør delingsbestemminga i jordlova stå som den gjer. Dersom regjeringa ynskjer å stimulera til auka omsetnad av tilleggsjord, bør skattereglane endrast, slik at det vert meir gunstig å selja jord til aktive brukarar.

Odd Holde (H) la fram framlegg til vedtak:

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

Kommunen er positiv til det nye framlegget til auka arealgrense.

2 Priskontroll

Kommunen er positiv til at priskontrollen vert endra slik som lagt fram i høyringsdokumentet.

For ubebygde eiendommer med både jord og skog:

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

3 Unntaksbestemmelsar i jordlov og konsesjonslov

Arealgrensa for å nytte unntaksbestemmelsen bør endrast ved at kjøpar må «eige ein landbrukseigendom som er større enn gjeldande arealgrense for konsesjon og odelsrett».

4 Driveplikt

Ingen merknad

5 Tilskot

Ingen merknad

Votering

Forslag frå Odd Holde (H) fall med 4 (1xV, 2xH, 1xHBL) mot 13 stemmer

Forslag frå Torstein Tuv (Sp) vedteke med 14 stemmer mot 3 (2xH, 1xHBL)

Kommunestyret sitt vedtak

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Auken i arealgrensa vil redusere tal landbrukseigedomar med lovfesta buplikt, og truleg redusere talet landbrukseigedomar i Hemsedal med fast busetjing. Forslaget kan føre til auka omsetning av landbrukseigedomar til andre formål enn busetting og drift. Forslaget vil svekke ytterlegare kommunar med nedgang i folketalet, og busetjinga i grendene. Forslaget svekkar ytterlegare næringssvake kommunar og vert ikkje tilrådd.

2 Priskontroll

- Priskontroll er eit viktig virkemiddel for å styre kven som skal eige produksjonsressursane i framtida, og dagens regelverk og grenser vert sett på viktige for å styre dette. Forslaga som ligg føre opnar for fleire måtar å omgå priskontrollen og gje aukande prisar på landbrukseigedomar. Dette vil virke prisdrivande og uheldig for aktive gardbrukarar og unge som vil kjøpe landbrukseigedom for busetjing, tilleggsjord / aktiv drift.
- Oppheving av priskontroll på reine skogeigedomar vert ikkje tilrådd.
- Forslag om priskontroll for bebygde eigedomar (som består av både jord og skog) - berre om eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – vert ikkje tilrådd
- For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein behalde dagens regler om priskontroll.

3 Unntaksbestemmelsar i jordlov og konsesjonslov

- Jordlova har fleire gonger vorte endra, og den legg i dag godt til rette for omsetning av tilleggsareal. Kommunane er ofte positive i slike saker og brukar ikkje mykje resursar på sakshandsaming. Dagens reglar stimulerer i større grad enn regjeringas framlegg til at sal av tilleggsjord skjer på ein måte som gjev driftsmessig gode løysingar. Dette er særst viktig. Difor bør delingsbestemminga i jordlova stå som den gjer. Dersom regjeringa ynskjer å stimulera til auka omsetnad av tilleggsjord, bør skattereglane endrast, slik at det vert meir gunstig å selja jord til aktive brukarar
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova for tomter under 2 daa kan føre til uheldig oppdeling av landbruksområde og gje utilsikta konsekvensar i form av driftsulemper og konflikhtar mellom nærings- og fritidsbruk. Endringa bør utgå.

4 Driveplikt

- Leigeavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, då dette representerer ei viktig forutsigbarheit ved investeringar i driftsapparat og jordveg.
- Kravet om at leigejord skal vera tilleggsjord til anna landbrukseigedom bør oppretthaldast.
- Kommunane må ikkje miste dagens moglegheit til å gripe inn dersom eit leigeforhold ikkje er ei driftsmessig god løysing eller jordbruksareal ikkje vert halde i hevd.

5 Tilskot

Ingen merknader

HØYRING - ENDRING AV KONSESJONSLOV OG JORDLOV.

Saka vert avgjort av:

Hemsedal kommunestyre etter tilråding frå Hovudutval for Plan og ressurs

Vedlegg:

- Høyringsdokument
- Brev med klargjering av høyringsdokument datert 30.06.2016.
- Statistikk bebygde eigedomar med dagens og føreslåtte arealgrensar
- Oppsett som syner endringa i dei ulike lovtekstane

Dokument i saka:

Alle dokument ligg under journalnr. 16/01293

Saksopplysningar:

Landbruks- og matdepartementet har sendt forslag til endringar av konsesjonslov, jordlov, og odelslov på høyring. Høyringsfristen er sett til 26.09.16. . LMD har i tillegg sendt ut eit brev dagsett 30. juni 2016 med klargjering av høyringsnotatet.

Hemsedal kommune bad departementet om utsetjing av høyringsfristen til 1. oktober for å kunne ta saka opp i kommunestyre i møte 29. september og ferdigstille møteboka frå møtet. Søknad om utsetjing vart ikkje imøtekome. Departementet skriv fylgjande: « *I de tilfeller hvor politisk behandling ikke kan skje innen fristen, foreslår vi at administrasjonens innstilling oversendes, mens utfallet av den politiske behandlingen blir sendt i etterkant. Departementet vil strekke seg så langt som mulig for å ta hensyn til de uttalelsene som kommer inn etter fristen.* » Med bakgrunn i dette svaret vil kommunen sende inn Hovudutval for plan- og ressurs si innstilling til kommunestyre til LMD innan høyringsfristen. Kommunestyre sitt vedtak blir ettersendt i etterkant av kommunestyremøte.

Bakgrunnen for høyringsforslaget er Stortinget si behandling 16. februar 2016 - Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen - som gjaldt regjeringa sitt lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endring i konsesjonslova og tvangsfullbyrdslova. Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringa. Samtidig ba dei regjeringa om å utrede og legge fram for Stortinget ei rekke ulike forslag til endringar i konsesjonslova, odelslova og jordlova.

For å ikkje gjenta det same to gonger er ikkje endringane teke inn under saksopplysningar, men både endringar og vurdering av endringane er teke inn i punktet vurdering.

Forhold til overordna plan:

Ikkje vurdert.

Miljøkonsekvenser:

Ikkje vurdert.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Ikkje vurdert

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert.

Vurdering:

Framlegg til endring av konsesjonslova:

I forhold til foreslåtte endringar av konsesjonslova er det greitt å ha med seg formålsparagrafen i konsesjonslova:

«§ 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 bosettingen».

1. Ny arealgrense for konsesjon, boplikt og odell

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

På landsbasis kan ca. 3 800 fleire eigedomar kjøpast utan konsesjon (3%), 12 500 landbrukseigedomar mistar buplikta (15%) og 13 900 eigedomar vert ikkje lenger omfatta av odelsretten (15 %).

I Hemsedal er det etter statistikk frå SSB 181 landbrukseigedomar med bustadhus. Med dagens arealgrenser er 33 av desse unntatt buplikt og er heller ikkje odelseigedomar. Med dei foreslåtte arealgrensene vil dette talet auke til 44 eigedomar. Det vil med andre ord seie at med dei nye arealgrensene vil 44 av 181 landbrukseigedomar med bustadhus i Hemsedal ikkje bli omfatta av lovbestemt buplikt og odell (6%). (Statistikken ligg som vedlegg til saka).

1.1 Endringar som fylgje av auke av arealgrense

Ved førre omfattande endring i odellova, konsesjonslova og jordlova i 2008 gjekk departementet meir inn på grunngevinga for buplikt på landbrukseigedom. Med bakgrunn i undersøkingar la departementet då til grunn at det samla ressursgrunnlaget på eigedomen blir teke betre vare på dersom eigaren sjølv bur der. Vidare meinte departementet at det er grunn til å tru at det ofte ville vera ein fordel for vedlikehald og utvikling av eigedomen at det var eigaren og ikkje ein leigetakar som budde på eigedomen. Eigaren ville gjennomgåande ha ei anna og sterkare tilknytning til eigedomen, og dermed ha ei sterkare interesse i å gjera langsiktige investeringar og anna forefallande arbeid på eigedomen.

Jamleg vedlikehald og langsiktige investeringar er til gagn for den enkelte eigedom, men òg for landbruket/reiselivet og grenda elles. At garden vert teke vare på og vedlikehalde er viktig av estetiske omsyn, men også praktiske ting som gjerdehald, vegar og deltaking i alle fellestiltak som eigarskapet til ein landbrukseigedom medfører.

- Forslaget vil truleg svekke busetjinga i kommunen, fordi det for enda fleire eigedomar (6 % i Hemsedal) ikkje lenger vil være lovbestemt buplikt ved erverv innan nær familie, og dermed fritt fram for å nytte disse eigedomane til fritidsformål. Sjølv om ny eigar ikkje ynskjer å busetja seg på eigedomen vert den gjerne ikkje lagt ut for sal då den ofte har utmarksareal som er attraktive for jakt og fiske, samt kanskje potensiale for utvikling av hyttetomter. Det er svært viktig for kommunen å oppretthalde busetjinga på gardsbruk i grendene og ikkje berre i tettstadene i kommunen.
- Utan buplikt vil det bli større etterspurnad etter landbrukseigedomar, men særlig for bruk til andre formål enn landbruk og busetjing.
- Dei aller fleste landbruks eigedomar i Øvre og Midtre Buskerud har eit totalareal på meir enn 100 dekar, og vil derfor fortsatt vera konsesjonspliktige erverv utanom nær familie. Kommunane vil fortsatt kunne setje særvilkår om buplikt ved slike konsesjonssaker. Samstundes vil det stadig kjennast meir urimeleg å få krav om buplikt når fleire og fleire erverv automatisk ikkje er omfatta av buplikta.
- Mange landbrukseigedomar vil ikkje lenger vera omfatta av odelsretten. Dette kan skape usikkerhet og uro i familiar når den som alltid har hatt best odelsrett mistar denne.

2. Priskontroll

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

Resultat: 7400 skogeiendomar vert friteke frå priskontrollen dersom dei vert selde utanfor 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.*

Resultat: 18 000 eigedomra vert friteke frå priskontroll om dei vert selde utanfor familien eller odelskretsen.

- *For ubebygde eiendommer med både jord og skog foreligger to alternativer:*
 - a. *Beholde dagens regler om priskontroll*

Resultat alternativ a: 25 400 eigedomar vert friteke frå priskontroll (ca. 19 % av alle eigedomar med skog)

b. eller - priskontroll bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka/ overflatedyrka jord.

Resultat alternativ b: Ytterlegare 3850 eigedomar vert friteke frå priskontroll

Tabell som syner når landbrukseigedomen skal prisvurderast etter dagens lovverk:

Konsesjonspliktige erverv							Konsesjonsfritt	
Markslag/ størrelse:	Uproduktivt eller skal ikke benyttes til landbruk	Produktivt areal (som skal benyttes til landbruk)					* Bebyggd areal < 100 da totalt eller <= 25 da jord * Slektskap * Div ubebygde arealer	
		Kan ikke odles: < 25 da jord 3)/ 500 da skog		Kan odles: > 25 da jord/ 500 da skog M-1/2010				
Bebyggelse:1)	0	B	Ub	B		Ub		
Bolig som kan bebos: 2)	0	0	0	Nei	Ja		0	
Kjøpesum mill. kr	0	0	0	0	< 3,5 4)	>= 3,5 M-2/2016	0	
Pris- vurdering	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	0

0= Irrelevant eller skal ikke vurderes

1) B= Bebyggd med noe, Ub= Ubebyggd
2) Tilleggskrav: Må også ha vann, veg, kloakk
3) Jord: Sum fulldyrka + overflatedyrka (beite teller ikke med i arealgrensen)
4) Nedre beløpsgrense gjelder bare i tilfeller erververen skal nytte eiendommen til boligformål

Tabell som syner når landbrukseigedomen skal prisvurderast etter framlagt endringsforslag:

Sum forslag inkl. alt. a	Bebyggelse	Bebyggd		Ubebyggd	
	Jord dekar	<= 35	> 35	> 0 og	0
	Skog dekar	Irr	Irr	> 0	> 0
	Prisvurdering	Nei	Ja	Ja	Nei

Sum forslag inkl. alt. b	Bebyggelse	Bebyggd og ubebyggd	
	Jord	<= 35	> 35
	Skog	Irrelevant	Irrelevant
	Prisvurdering	Nei	Ja

For begge alternativa kan departementet ved forskrift fastsetje at prisvurderinga skal unnlatast ved erverv av bebyggd eigedom med brukbart bustadhus om den avtalte prisen ikkje overstig ei fastsett beløpsgrense. Beløpsgrensa er i dag 3,5 mill.

2.1 Endringar som følgje av endra lovverk kring priskontroll

I Hemsedal vert alt jordbruksareal med få unntak brukt til grasproduksjon og beite, og grasproduksjon inneber ikkje ei svært stor årleg inntening pr. arealeining. Det er viktig at prisen ikkje vert for høg ved kjøp at tilleggsjord og ved kjøp av sjølvstendige landbrukseigedomar.

- Med framlagte endringar vert moglegheita til å omgå regelverket så stor at priskontrollen i praksis i stor grad vert sett ut av funksjon.

- Reine skogeigedomar vert unntatt priskontroll. Ein kan då selja jorda som tilleggsareal og ta ut «marknadspris» utan priskontroll på restarealet (skogdelen). Dette vil truleg auke prisen på skogeigedomar.
- Har ein leigd jorda i fem år kan ein kjøpe ho konsesjonsfritt og dermed omgå priskontrollen.
- Ein kan sjå for seg at kapitalsterke personar kjøper opp jord og skog. Skog er isolert sett eit interessant investeringsobjekt fordi avkastning på lang sikt er stabil og høgare enn mange alternative plasseringar.
- Endringa handlar på mange måtar om kven ein skal legge til rette for at skal eige produksjonsressursane i framtida. Det er mange som har høg betalingsvilje for landbrukseigedomar utan buplikt i og med at dei kan brukast til fritidsføremål som jakt og fiske. I følge SSB har gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedomar i fritt sal gått opp 36% dei siste fem åra. Prisauken har skjedd innanfor dagens regelverk. Høgare etterspurnad etter skog- og jordbrukseigedomar til andre føremål enn drift vil sannsynlegvis føre til bodkrigar og auka prisar på landbrukseigedomar. Truleg blir det i mange tilfelle ikkje så pengesterke aktive gardbrukarar og unge som ynskjer å kjøpe landbrukseigedom for busetjing og eventuelt drift som fyrst må gje tap i slike bodkrigar.
- Beløpsgrensa for priskontroll ved erverv av landbrukseigedom med heilårsbustad er nylig heva til 3,5 millionar kroner. Beløpsgrensa på 3,5 millionar vert vurdert som høg nok.
- For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein halde fast ved dagens reglar om priskontroll fordi dei fleste landbrukseigedomane i Noreg har drift med grunnlag i eit kombinert ressursgrunnlag som samla gjev inntekter.

3. Unntak fra delingsbestemmelser og konsesjon:

I forhold til endringa kring jordlova er formålet med jordlova §1 følgjande.

«§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»'.

Endringa sine unntak frå delingsbestemmingar 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 eiendom 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*

3.1 Endring som følge av unntaksbestemningane

Hemsedal er ein kommune med husdyrhald og grovfôrproduksjon. Dette inneber mykje transport av vinterfôr og husdyrgjødsel. Avstand frå tilleggsjord til driftssenter inneber ofte mykje transport. Eigedomane har mange teigar ulike plassar i kommunen (heime, på oppdyrka slåtter, på heimstølar og langstølar) og kjøp av tilleggsjord er positivt i forhold til forutsigbarhet i forhold til produksjonsgrunnlaget og ein langsiktig produksjon. Det er imedan viktig at kjøp av tilleggsjord fører til ei driftsmessig god løysing.

- Jordlova vart sist endra i 2013 m.a. for å legge til rette for frådelling og kjøp av tilleggsjord. Erfaringa i kommunane syner at det ikkje er jordlova som er til hinder for å få større omsetning av tilleggsjord, men at det heller er eigar si tilknytning til eigedomen og skattereglar som påverkar dette. Kommunane er som oftast positive i slike saker, og brukar heller ikkje mykje ressursar på sakshandsaminga.
- I bruksrasjonaliseringssaker (oppdelingssaker) er det vanleg å vurdere avstand mellom tilleggsjorda og driftssenteret til kjøpar sin landbrukseigedom, og ein har moglegheit til å avslå søknadane dersom det er for lang avstand, gir ei driftsmessig dårleg løysing, eller at eigedomen bør bestå som eige gardsbruk. Ved å erstatte desse vurderingane med krav om fem års leigetid, risikerer ein å få uhenstiktsmessige løysingar med lange avstandar mellom teigane og uheldig teigblanding. Mange års arbeid med utskifting og praktisering av jordlova for å samle jordbruksarealet på landbrukseigedomar kan da bli øydelagt. Det er ei betre løysing å avgrense unntaket til tilgrensande eigedomar og /eller eigedomar i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks innan ein radius på 2 km.
- Vidare opnar endringa for at ein kan unngå konsesjonsplikt ved å leige eit areal, berre fordi ein ynskjer å kjøpe det, ikkje fordi det gir ei driftsmessig god løysing.
- Endringa i jordlova 2013 var for å legge til rette for kjøp av tilleggsjord for at aktive gardsbrukarar som har større forutsigbarheit i forhold til drifta ved å eige i forhold til å leige

jord. Det er ei målsetjingt i dag at det er aktive gardsbruk med faktisk behov som får kjøpe tilleggsjord. Forslaget i unntaksbestemminga (kunn krav om å ha minimum 5 dekar dyrka jord og /eller 25 dekar skog) endrar dette prinsippet. Forslaget kan føre til at ressurssterke eigedomar kan bli delt opp og lagt til eigedomar med jordbruksareal heilt ned i 5 daa.

Det bør vere et vilkår for unntaka at kjøpar må eige landbrukseigedom som oppfyller arealgrensene for konsesjon og odal - samt vere i aktiv drift slik at ein heller ikkje kan kjøpe areal for å leige det bort til andre.

- Truleg kan unntaka føre til auka omsetjing av tilleggsjord til aktive gardbruk, men gjerne til høgare pris enn i dag.

Endring i forhold til frådelling av tomter:

- Det synes uheldig for aktivt landbruk å innføre unntak frå søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova for ubebygde tomter under 2 dekar utan jordbruksareal. Formålet med jordlova er å beskytte arealressursane på landbrukseigedomar og m.a. hindre oppdeling ved stadige frådellingar. Dersom eit slikt unntak blir innført, mistar ein styringa med kva tomter som blir frådelt og kvar. Konflikt mellom dei som driv ein landbrukseigedom og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom er ikkje uvanleg. Dette gjeld særleg i område med husdyrproduksjon. Årsaka til konfliktane er ofte knytt til støv, støy og lukt frå store fjøs eller husdyrgjødsel, beitedyr, helge- og nattarbeid, men òg bruk av driftsvegar og utmark eller nydyrking av jord. Slike situasjonar prøvar kommunane å unngå, blant anna gjennom overordna arealplanlegging og ved å vurdere etter jordlova i denne typen frådellingssaker.

Deling etter plan- og bygningslova (pbl) legg vekt på andre moment enn jordlova. I pbl er det fyrst og fremst planstatus for arealet som er utslagsgjevande. Pbl er ikkje åleine eit tilfredstillande reiskap for å styre delingar i eit landbruksområde.

- 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

4.1 Følgjer av endringar i forhold til driveplika

- Bankar og Innovasjon Norge krever at gardbrukarar har langsiktige leieavtaler ved investering i driftsbygningar, og fjerning av kravet om 10 års varighet kan skape vanskar med å få tak i kapital til slike investeringar.

- Krav om innsending av leieavtaler til kommunen vil medføre meir byråkrati og meirarbeid. Det er svært mange leigeforhold i kvar kommune, og dei vert ofte endra. Det bør derfor vere som i dag, at det er valgfritt med innsending av leieavtaler.
- Det er viktig at kommunen framleis har høve til å vurdere om inngåtte leieavtaler gir ei driftsmessig god løysing., og at kommunen har sanksjonsmoglegheitar om dette ikkje er tilfelle. At sanksjonsmoglegheita vert flytta frå kommunen, og redusert til at Fylkesmannen kan utstede tvangsmulkt vil komplisere handheving av driveplikta.

5. Tilskudd

Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Ingen merknad - endringa vert oppfatta som ei teknisk forenkling .

Konklusjon:

Ordlyden i jordlova og konsesjonslova er avgjerande for kven som skal eige produksjonsressursane i Norge i framtida. Utanfor Norge ser ein at både store selskap og statar investerer i jord og skog, og investeringane går på tvers av landegrensar og verdsdelar. Denne utviklinga vil skyte fart ved mangel på mat og matproduserande areal.

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Aukning i arealgrensa vil redusere tal landbrukseigedomar med lovfesta boplikt, og truleg redusere talet landbrukseigedomar i Hemsedal med fast busetting. Forslaget kan føre til auka omsetning av landbrukseigedomar til andre formål enn busetting og drift. Forslaget vil svekke ytterlegare kommunar med nedgang i folketalet, og busettinga i grendene. Forslaget svekkar ytterlegare næringssvake kommunar og vert ikkje tilrådd.

2 Priskontroll

- Priskontroll er eit viktig virkemiddel for å styre kven som skal eige produksjonsressursane i framtida, og dagens regelverk og grensar vert sett på viktige for å styre dette. Forslaga som ligg føre opnar for fleire måtar å omgå priskontrollen og gje aukande prisar på landbrukseigedomar. Dette vil virke prisdrivande og uheldig for aktive gardbrukarar og unge som vil kjøpe landbrukseigedom for busetting, tilleggsjord / aktiv drift.
- Oppheving av priskontroll på reine skogeigedomar vert ikkje tilrådd.
- Forslag om priskontroll for bebygde eigedomar (som består av både jord og skog) - berre om eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – vert ikkje tilrådd

- For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein behalde dagens reglar om priskontroll.

3 Unntaksbestemmelsar i jordlov og konsesjonslov

- Unntak frå delingsbestemminga i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrensast til tilgrensande eigedomar og /eller eigedomar i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. ein radius på 2 km.
- Arealgrensa for å nytte unntaksbestemmelsen bør endrast ved at kjøpar må «eige ein landbrukseigendom som er større enn gjeldande arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova for tomter under 2 daa kan føre til uheldig oppdeling av landbruksområde og gje utilsikta konsekvensar i form av driftsulemper og konflikhtar mellom nærings- og fritidsbruk. Endringa bør utgå.

4 Driveplikt

- Leigeavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, då dette representerer ei viktig forutsigbarheit ved investeringar i driftsapparat og jordveg.
- Kravet om at leigejord skal vera tilleggsjord til anna landbrukseigedom bør oppretthaldast.
- Kommunane må ikkje miste dagens moglegheit til å gripe inn dersom eit leigeforhold ikkje er ei driftsmessig god løysing eller jordbruksareal ikkje vert halde i hevd.

5 Tilskudd

- Ingen merknader

Rådmannen si innstilling:

Hovudutval for plan- og ressurs tilrår Hemsedal kommunestyre å gje følgjande høyringsuttale:

1 Arealgrense konsesjon, boplikt og odal

- Auken i arealgrensa vil redusere tal landbrukseigedomar med lovfesta buplikt, og truleg redusere talet landbrukseigedomar i Hemsedal med fast busetjing. Forslaget kan føre til auka omsetning av landbrukseigedomar til andre formål enn busetting og drift. Forslaget vil svekke ytterlegare kommunar med nedgang i folketalet, og busetjinga i grendene. Forslaget svekkar ytterlegare næringssvake kommunar og vert ikkje tilrådd.

2 Priskontroll

- Priskontroll er eit viktig virkemiddel for å styre kven som skal eige produksjonsressursane i framtida, og dagens regelverk og grenser vert sett på viktige for å styre dette. Forslaga som ligg føre opnar for fleire måtar å omgå priskontrollen og gje aukande prisar på landbrukseigedomar. Dette vil virke prisdrivande og uheldig for aktive gardbrukarar og unge som vil kjøpe landbrukseigedom for busetjing, tilleggsjord / aktiv drift.

- Oppheving av priskontroll på reine skogeigedomar vert ikkje tilrådd.
- Forslag om priskontroll for bebygde eigedomar (som består av både jord og skog) - berre om eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – vert ikkje tilrådd
- For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein behalde dagens regler om priskontroll.

3 Unntaksbestemmelsar i jordlov og konsesjonslov

- Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrensast til tilgrensande eigedomar og /eller eigedomar i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. ein radius på 2 km.
- Arealgrensa for å nytte unntaksbestemmelsen bør endrast ved at kjøpar må «eige ein landbrukseigendom som er større enn gjeldande arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova for tomter under 2 daa kan føre til uheldig oppdeling av landbruksområde og gje utilsikta konsekvensar i form av driftsulemper og konflikhtar mellom nærings- og fritidsbruk. Endringa bør utgå.

4 Driveplikt

- Leigeavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag, då dette representerer ei viktig forutsigbarheit ved investeringar i driftsapparat og jordveg.
- Kravet om at leigejord skal vera tilleggsjord til anna landbrukseigedom bør oppretthaldast.
- Kommunane må ikkje miste dagens moglegheit til å gripe inn dersom eit leigeforhold ikkje er ei driftsmessig god løysing eller jordbruksareal ikkje vert halde i hevd.

5 Tilskotd

- Ingen merknader

RETT UTSKRIFT
DATO 6.oktober.2016