



HITRA KOMMUNE

Teknisk sektor

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 16/570	Doknr.:
Mottatt: 26 SEPT 2016 ASR/16EP	
Saksbeh.: IAA	Ark.: 40
Kopi:	Avskr.:

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Dato
22.09.2016

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2016/1979-4 /

Saksbehandler
Ingvild Julie Haugan Størkersen

Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odels- og åsetesretten - uttalelse fra Hitra kommune

Hitra kommune har behandlet forslaget til endringer i ovennevnte lover i Teknisk komite og i Hitra kommunestyre.

Vedtak i saken ligger som et vedlegg med denne oversendelsen.

Vedlegg: Vedtak Hitra kommunestyre, møte 31.08.2016.

Med hilsen

Ingvild Julie Haugan Størkersen
Saksbehandler

Postadresse:
Hitra kommune
Rådhusveien 1
7240 Hitra

Telefon:
72 44 17 00
Internett:
www.hitra.kommune.no

Org.nr:
938 772 924

Bankgiro:
4223.59.80139
E-post:
postmottak@hitra.kommune.no

Hitra
når du vil



HITRA KOMMUNE

Teknisk sektor

Arkiv:
Saksmappe: 2016/1979-3
Saksbehandler: Ingvild Julie Haugan Størkersen
Dato: 27.07.2016

Uttalelse - Høringsforslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Teknisk komite 2015-2019	23.08.2016	107/16
Kommunestyret 2015-2019	31.08.2016	97/16

Vedlegg:

1 Høringsnotat 21 juni2016.docx

Saksprotokoll i Kommunestyret 2015-2019 - 31.08.2016

Behandling:

Hege Lie Rønningen tok opp igjen rådmannens innstilling.

Miriam Aclima Baglund MDG fremmet følgende alternativ forslag:

Som rådmannens innstilling med følgende tillegg:

Bosetting på landbrukseiendommer har alltid vært viktig for å få aktive grender og et levende landbruk i distrikts-Norge og i Hitra kommune. Ut fra dette er det negativt at arealgrensene for lovbestemt boplikt heves fra 25 dekar til 35 dekar. Jfr. Forslag til ny § 5 i konsesjonsloven.

Det ble votert slik:

Teknisk komites tilrådning fikk 13 stemmer og ble vedtatt.

Hege Lie Rønningen forslag fikk 9 stemmer og falt.

Miriam Aclima Baglunds forslag fikk 4 stemmer og falt.

Vedtak:

Hitra kommune mener at forslaget med alternativ 2 for ny ordlyd i § 9a må gjelde.

Øvrige endringene som er forslått angående arealgrensener, deling, konsesjon og driveplikt er det ingen merknad til.

Ut over dette slutter Hitra kommune seg til de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Saksprotokoll i Teknisk komite 2015-2019 - 23.08.2016

Behandling:

Dag Willmann H fremmet følgende alternativ forslag:

Hitra kommune mener at forslaget med alternativ 2 for ny ordlyd i § 9a må gjelde.

Øvrige endringene som er forslått angående arealgrenser, deling, konsesjon og driveplikt er det ingen merknad til.

Ut over dette slutter Hitra kommune seg til de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Det ble votert slik:

Rådmannens innstilling fikk 1 stemme og falt.

Dag Willmanns forslag fremmet i møtet fikk 4 stemmer og vedtatt.

Tilrådning:

Hitra kommune mener at forslaget med alternativ 2 for ny ordlyd i § 9a må gjelde.

Øvrige endringene som er forslått angående arealgrenser, deling, konsesjon og driveplikt er det ingen merknad til.

Ut over dette slutter Hitra kommune seg til de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Vedtatt med 4 mot 1.

Innstilling:

Hitra kommune er bekymret for forslagene til endringene av regelverket angående priskontroll ved omsetning av landbrukseiendommer utenom familien og odelskretsen. De foreslåtte endringene kan medføre at yngre mennesker som ønsker et yrke som gårdbruker ikke har økonomisk evne til å erverve en landbrukseiendom. Det er sannsynlig at prisen vil øke ut fra at kapitalsterke interessenter vil være med i budrunder. Ut fra dette mener Hitra kommune at forslaget med alternativ 1 for ny ordlyd i § 9a må gjelde.

Øvrige endringene som er forslått angående arealgrenser, deling, konsesjon og driveplikt er det ingen merknad til.

Ut over dette slutter Hitra kommune seg til de foreslåtte endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak
7240 Hitra
E-post: postmottak@hitra.kommune.no
Telefon: 72 44 17 00
Telefaks: 72 44 17 90
Org.nr. 938 772 924
Bankgiro: 4223.59.80139
Skattekonto: 6345.06.16178
Internett: www.hitra.kommune.no

Hitra
når du vil

Laila Eide Hjertø
Rådmann
Dokumentet er elektronisk godkjent

Dag Robert Bjørshol
Kommunalsjef RO4
Dokumentet er elektronisk godkjent

Postadresse: Hitra kommune Postmottak
7240 Hitra
E-post: postmottak@hitra.kommune.no

Telefon: 72 44 17 00
Telefaks: 72 44 17 90
Org.nr. 938 772 924

Bankgiro: 4223.59.80139

Skattekonto: 6345.06.16178

Internett: www.hitra.kommune.no

Hitra
når du vil

Bakgrunn for saken

Landbruks- og matdepartementet har sendt endringsforslag i lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten. Høringsfrist er 26. september 2016.

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innstilling 153 L fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontrollen). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Samtidig med dette ba Stortinget regjeringen utrede og legge fram efor Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Konsesjonsloven 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 met gagnlig for samfunnet, jf lovens § 1. Formålsbestemmelsen legger opp til at flere hensyn kan tilgodeses, bl.a. framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet og bosettingen.

Jordlovens § 12 innebærer at en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten myndighetenes samtykke. Formålet med delingsregelen er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

Driveplikten er fastsatt i § 8 i jordloven. Det er i 1. ledd krav om at jordbruksareal skal drives. Begrepet jordbruksareal regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite ut fra AR5, arealklassifisering, fra Skog og Landskap. Drivepliktene retter seg mot eier av jordbruksarealene og er en varig plikt heile eiertiden.

Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv at bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De samme endringene foreslås i odelsloven dvs for at det skal være odelsrett på en eiendom skal det være over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Endringen innebærer at færre eiendommer vil ha konsesjonsplikt og boplikt etter konsesjonsloven. I tillegg vil færre eiendommer kunne odles.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår at beløpsgrense fastsettes i egen forskrift ut fra hjemmel i konsesjonsloven og ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet forslår at ved erverv av reine skogeiendommer skal det ikke fortas priskontroll ved salg utenfor familie og odelskrets. Forslaget innebærer at om lag 7400 eiendommer unntas fra priskontrollen.

Departementet har utredet regler for bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog kan unntas fra priskontroll. Dette slik at skogressursen 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 bebygde eiendom med jord og skog er det forslått at arealgrensen for konsesjonsplikt heves til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det foreslås også at arealgrensen på 500 dekar produktiv skog skal sløyfes på bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll er bare avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Dette vil innebære at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontrollen hvis de selges utenfor odelskretsen eller familien.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak 72 44 17 00
7240 Hitra
E-post: postmottak@hitra.kommune.no
Telefon: 72 44 17 00
Org.nr. 938 772 924
Telefaks: 72 44 17 90
Bankgiro: 4223.59.80139
Skattekonto: 6345.06.16178
Internett: www.hitra.kommune.no

Hitra
når du vil

Når det gjelder ubebygde eiendommer med både jord og skog har departementet sendt 2 alternative lovtekster ut på høring. Alt. 1 er at dagen regler ikke endres og at det alltid vil være priskontroll ved slike erverv. Alt. 2 innebærer at priskontrollen unnlates hvis eiendommen har mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. For begge alternativene 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 skal gjelde for.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere salg av tilleggsjord. Betingelsen for unntaket er at eieren deler fra tunet på ikke mer enn 5 dekar, og selger resten av eiendommen som 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 5 år forut 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. Departementet ønsker innspill fra høringsinstansene om hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord og 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene.

Forslaget om unntak for konsesjonsplikten betinger at erverver av tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst 5 år forut for ervervet. Ervervet må gjelde heile eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn 5 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. Departementet ønsker også her innspill fra høringsinstansene om 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 jordlovens § 12 for ubebygde 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 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 endring i konsesjonsloven § 4 første ledd. Her er det erverv av ubebygde tomter under 2 dekar som er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Det foreslås lovendring der ervervet ikke er avhengig av jordloven og at ubebygde nausttomter kommer inn under konsesjonsfriheten. Betingelsen for at ervervet skal være konsesjonsfritt skal fortsatt være at tomta skal bebygges innen 5 år.

Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens sine regler.

Driveplikt

Driveplikten gjelder for eiere av jordbruksareal og det foreslås flere endringer i § 8 jordloven. Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for langsiktighet ved for eksempel bygging av driftsbygning. For grønnsaksprodusenter med behov for vekstskifte kan kravet om bindingstid slå ut uheldig. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Det foreslås videre å oppheve kravet om at leiejord skal være

Postadresse: Hitra kommune Postmottak 7240 Hitra E-post: postmottak@hitra.kommune.no	Telefon: 72 44 17 00	Telefaks: 72 44 17 90	Bankgiro: 4223.59.80139	Skattekonto: 6345.06.16178
	Org.nr. 938 772 924		Internett: www.hitra.kommune.no	

Hitra
når du vil

tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessige gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende en kopi av leieavtalen til kommunen.

Det foreslås 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 av tilskudd

Departementet forslår en tilføyelse i jordlovens § 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 betalingsplikt ved dom.

Vurdering

Det er neppe delt oppfatning om at forslaget til endringer gjør at den enkelte eier får større råderett over eiendommen. I Hitra kommune vil en ikke merke de store endringene i omsetning av bebygde landbrukseiendommer ut fra forslaget til endringene angående priskontroll. Det er gjennomgående små eiendommer som ikke er i sjølstendig drift som er den type landbrukseiendommer som omsettes oftest. Disse er omsatt til markedspris og rådmannen kan kommentere i enkelte tilfeller at prisen er høy. Men som oftest er dette eiendommer med svært begrensede landbruksressurser.

Men rådmannen ser helt klart at i andre kommuner vil de foreslåtte endringene i priskontrollen medføre store utfordringer. Dette vil en spesielt være utfordrende rundt byer og tettsteder med mye landbruksareal og landbrukseiendommer i nærområdet. Men dette å opprette skog- og utmarkseiendommer ved å dele jordbruksarealene og tun kan bli ut fra salg til større aktører i markedet på få eiendomsbesittere. I Bondebladet 7. juli 2016 påpekes dette med jordakkumulasjon. Da går en fra sjøleieende bønder til at jorda samles på få hender. I Sverige anbefaler LRF Konsult sine økonomiske rådgivere kapitalen å investere i jord og skog. Det er en ekstrem sikker investering. Store land som Kina, store selskaper og pensjonsfond kjøper jord og skog, og det vil være en spesiell påstand å hevde at de ikke vet hva de driver med. En ser det samme gjennom opsjonsavtaler som eiere av landbrukseiendommer inngår med utbyggere i påvente av endring kommunale arealplaner.

Rådmannen er av den oppfatninga at alternativ 1 bør vedtas fordi det opprettholder dagens regelverk for priskontroll på ubebygde eiendommer, og det vil hindre oppkjøp og spekulasjon av slike eiendommer. Det kan gjøre at det ikke blir et så stekt prispress. Det kan være med å styrke rekrutteringa og øke investeringslysten i landbruket og gjennom dette øke matproduksjonen. Det er et mål for nasjonal landbrukspolitik å øke matproduksjonen med 20 % innen 2020. Om lag 3 % av det totale landarealet i Norge er dyrkbart og det er viktig å verne om landbruket sine produksjonsarealene.

Boplikten er med på å få bosetting på eiendommer over en viss størrelse. Sjøl om eier velger å leie bort den dyrka jorda, vil eier bo på eiendommen. Bosetting på landbrukseiendommer har alltid vært viktig for å få aktive grender og et levende landbruk i distriks-Norge. Ut fra dette er det negativt at arealgrensene for boplikt.

Departementet vil heve grensen for jordbruksarealet (fulldyrka og overflatedyrka) til 35 dekar for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord. Øvre grense på eiendommens areal på 100 dekar for konsesjonsplikt beholdes som før. Likeledes at dagens grense for odlingsjord på 500 dekar skog skal beholdes.

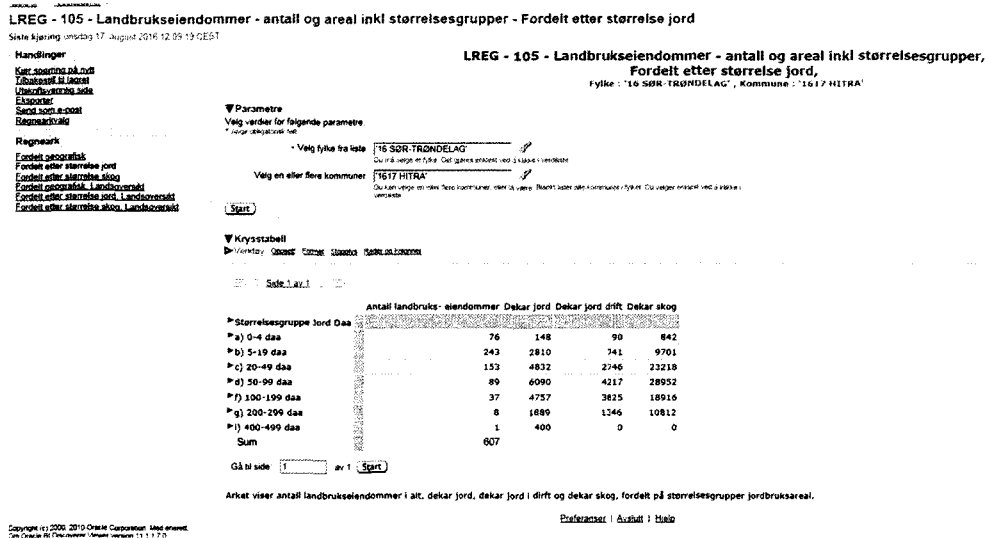
Postadresse: Hitra kommune Postmottak 7240 Hitra E-post: postmottak@hitra.kommune.no	Telefon: 72 44 17 00	Telefaks: 72 44 17 90	Bankgiro: 4223.59.80139	Skattekonto: 6345.06.16178
	Org.nr. 938 772 924		Internett: www.hitra.kommune.no	

Hitra
når du vil

I Hitra er det landbrukets informasjonsbase oppgitt 607 landbrukseiendommer totalt – se tabell under. Av disse er 472 gruppen med jordbruksareal under 50 dekar.

For Hitra kommune sitt vedkommende vil dette omfatte om lag 50 nye landbrukseiendommer. Ut fra tabellen har andre arealgrenser har Hitra kommune gått ut fra en jevn fordeling av areal i grupper som er satt opp med intervall på 5 dekar eksempel 20 - 25 dekar gir 25

landbrukseiendommer. Dette er gjeldende for bestemmelsen om boplikt etter konsesjonsloven og odelsloven. Ved at det er en arealgrense på 100 dekar som utløser konsesjonsplikten vil dette for Hitra sitt vedkommende omfatte noen flere små landbrukseiendommer. Rådmannen er av den oppfatning at endringene i bestemmelsene om jordbruksareal ikke vil utløse en stor økning i omsetningen av landbrukseiendommer hverken som tilleggsareal eller som en selvstendig eiendom.



Forslaget til endringene i bestemmelsene under punktet om deling, konsesjon og tilleggsjord er positive.

Fradeling av tomter til bolig, fritidsformål og naust som ikke er lokalisert til jordbruksareal er greit. Behandling etter plan- og bygningslov vil være som i dag. Det som den enkelte kommune bør vurdere er å innføre en hensynssone i forhold til nærhet på av jordbruksareal i tekstdelen i kommuneplanene sin arealdel. En hensynssone på minimum 50 meter bør gi mindre driftsmessige ulemper og færre utfordringer for eierne av tomtene.

Det er mange unntak fra konsesjonsplikten. I dag kan en erverve ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål som er under 2 dekar konsesjonsfritt. Det som er nødvendig er en bekrefta *Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.* Betingelsen for at ervervet er konsesjonsfritt er at tomta skal bebygges med en bygning som fyller kravet til formålet på tomta og innen 5 år. Andre, ubebygde arealer som i reguleringsplan er regulert til annet enn LNFR eller som i kommuneplanen er utlagt til bebyggelse og anlegg. Her betingelsen at det ikke foretas bruksendring i strid med plan. Det blir ikke nødvendig for erverver å fylle ut *Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.* og få denne bekrefta av kommunen der eiendommen er beliggende.

Ut fra departementets forslag til endring i konsesjonsloven § 4 1. ledd er det positivt at ubebygde nausttomter som er i områder som ikke er avsatt til byggeområder i kommuneplan og reguleringsplaner. Plikten til å be bygge tomta innen 5 år opprettholdes som en betingelse for et konsesjonsfritt erverv. Dette er en betingelse som bør vedtas.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak 7240 Hitra
 Telefon: 72 44 17 00
 Telefaks: 72 44 17 90
 Bankgiro: 4223.59.80139
 Skattekonto: 6345.06.16178
 Org.nr. 938 772 924
 E-post: postmottak@hitra.kommune.no
 Internett: www.hitra.kommune.no

Hitra
 når du vil

I dag har Hitra kommune er gjennomsnittlig over 50 % med leiejord på et foretak som driver landbruksproduksjon. Leiejord er en utfordring for den enkelte driver fordi at det er kostbart å fornye eng, drenere, rydde åkerkanter/åkerholmer ol. og hvis det er en mulighet til å miste leiejorda innen kort tid kan dette bli neglisjert. Det er ikke entydig at det er gjennomgående dårligere agronomi og derigjennom dårligere avlinger på leiejord enn på selveiende jordbruksareal. Rådmannen mener bestemmelsen om at jordleieavtalene fortsatt skal være skriftlige og at en kopi skal sendes kommunen er positivt. Kommunen vil ha en oversikt i forhold til gjennomføring av driveplikten. Det at en avtale er skriftlig er med å sikre eieren et minimumskrav om hvordan jordbruksarealene skal drives og at han har forpliktet en aktiv bruker til å drive jorda. I Hitra kommune er det få aktiv landbruksbruksforetak i områder av Hitra at det det er et problem å få drift av jordbruksarealene gjennom utleie. Jordleier har gjennom skriftlig avtale føringer på hva han/hun kan forta seg på eiendommen, både rettigheter og forpliktelser, hvilke arealer leieavtalen omfatter og lengden på leietida. Det har vært en utfordring for jordleiere i utgangspunktet å få 10 års avtaler. I en stor del av avtale har det vært føyd til punkt om gjensidig oppsigelse med ett års varsel hvis leieforholdet skal opphøre. Dette skulle ut fra dagens regelverk vært behandlet som et fritak fra 10-årsregelen for driveplikt. Dette er ikke gjennomført i Hitra kommune ut fra en vurdering av det merarbeidet dette ville medført. Det er valgt å vurdere det slik at jordleieavtalen er 10 år i utgangspunktet og den er skriftlig. Forslaget til ny bestemmelse synes som en tilpassing til dagens praksis. Men det vil gi en utfordring for utbyggere av driftsbygninger som søker finansiering gjennom Innovasjon Norge. Her er det et krav om 10 års skriftlig leieavtale ved søknad om finansiering. Dette er et moment som må vurderes hvis det blir endring i regelverket.

Ut over dette har ikke rådmannen merknader.

Postadresse: Hitra kommune Postmottak
7240 Hitra
E-post: postmottak@hitra.kommune.no

Telefon: 72 44 17 00
Telefaks: 72 44 17 90
Org.nr. 938 772 924

Bankgiro: 4223.59.80139
Skattekonto: 6345.06.16178

Internett: www.hitra.kommune.no

Hitra
når du vil