



Landbruks- og matdepartementet

Høringssvar: forslag til endringer i jord-, konsesjons-, og odelslov

Vi viser til vedlagte møtebok fra Lardal formannskap. På side 2 er vedtaket og dermed Lardal kommunes svar på høringen. Saken skal behandles i kommunestyret 27.10.2016, men om det ikke blir endringer der, vil formannskapetets vedtak være Lardal kommunes endelige høringssvar. Vi vil sende nytt høringssvar etter kommunestyremøte bare om det blir endringer.

Med hilsen

Finn Roar Bruun
Rådgiver plan, utvikling og beredskap

Vedlegg:
Høring: forslag til endringer i jord,- konsesjons,- og odelslov



Lardal kommune

Saksbehandler: Finn Roar Bruun
 Telefon: 33 15 52 06
 Avdeling for miljø - teknikk - næring
 JournalpostID: 16/5599

Høring: forslag til endringer i jord,- konsesjons,- og odelslov

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Formannskapet	20.09.2016	073/16
Kommunestyret	27.09.2016	082/16

Rådmannens innstilling

1. Forslag om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og at det lovfestes, anbefales.
2. Forslag om å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og at det skal være lovfestet, anbefales.
3. Forslag om innføring av hjemmel for forskrift i konsesjonsloven til at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, anbefales.
4. Forslag om å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer, anbefales ikke
5. Alternative forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog, anbefales ikke.
6. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal til tilgrensende eiendommer, anbefales. Det presiseres – tilgrensende eiendommer i flertall og ikke entall som i forslaget.
7. Forslaget til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år, anbefales ikke.
8. Forslaget om en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens § 12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust, anbefales ikke.
9. Forslag om endring av driveplikt i jordlovens § 8, anbefales ikke. En anbefaler minimumslengde for jordleie på 5 år. Departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplantning og andre tiltak ikke etterkommes, bør videreføres.

20.09.2016 Formannskapet

Møtebehandling:

Synnøve Tepsel (SP) fremmet nytt forslag til pkt. 1 og 2, konsesjonsgrensa for landbrukseiendom beholdes på 25 dekar.

Magdalena F. Lindtvedt (V) fremmet forslag til at pkt. 7 strykes.

Votering:

- Pkt. 1 Synnøve Tepsels (SP) forslag ble vedtatt med 4 stemmer mot 1 stemme (V).
- Pkt. 2 Synnøve Tepsels (SP) forslag ble vedtatt med 4 stemmer mot 1 stemme (V).
- Pkt. 3 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 4 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 5 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 6 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 7 Magdalena F. Lindtvedts (V) forslag til vedtak falt med 1 stemme mot 4 stemmer.
- Pkt. 8 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 9 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS-073/16 Vedtak:

1. Forslag om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, støttes ikke. Arealgrensen beholdes på 25 dekar. Lovfesting anbefales.
2. Forslag om å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord støttes ikke. Arealgrensen beholdes på 25 dekar. Lovfesting anbefales.
3. Forslag om innføring av hjemmel for forskrift i konsesjonsloven til at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, anbefales.
4. Forslag om å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer, anbefales ikke
5. Alternative forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog, anbefales ikke.
6. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal til tilgrensende eiendommer, anbefales. Det presiseres – tilgrensende eiendommer i flertall og ikke entall som i forslaget.
7. Forslaget til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år, anbefales ikke.
8. Forslaget om en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens § 12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust, anbefales ikke.
9. Forslag om endring av driveplikt i jordlovens § 8, anbefales ikke. En anbefaler minimumslengde for jordleie på 5 år. Departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplantning og andre tiltak ikke etterkommes, bør videreføres.

Henvisninger:

- a) ./ Høringsforslag fra Landbruks- og matdepartementet
- b) Plan og bygningsloven
- c) Jordlova
- d) Odelsloven
- e) Konsesjonsloven

Bakgrunn og faktaopplysninger:

Generelt

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Landbruksdepartementet har nå sendt forslag til endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven på ny høring. De fleste av forslagene kommer på anmodning fra Stortinget, men enkelte er tilleggssforslag fra departementet.

Vestfold Bondelag har gitt innspill til høringen, og deres merknader er lagt inn i teksten.

Rådmannens vurdering og anbefaling kommer under hvert punkt i høringen.

Arealgrenser for konsesjon og odlingsjord, vedtak nr. 486 og 487:

Det foreslås å øke arealgrensen for konsesjonsfrihet til fra 25 til 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord. Videre å øke grensen for odelsjord fra 25 til 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord. Dette medfører at konsesjon og boplikten på eiendommer mellom 25 og 35 daa bortfaller, videre at det blir færre eiendommer med odel. I lardal er det XX eiendommer mellom 25 og 35 da.

«Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelsloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene behandles i kapittel 2 i høringsnotatet.»

Det er i dag mange unntak fra konsesjon i loven. Alle unntakene gjør at det i all hovedsak er landbrukseiendommer over en viss størrelse som må søke om konsesjon. Andre kan dokumentere konsesjonsfrihet. Konsesjonsfrihet kan oppnås bl.a. ved: slektskap/odel og for eiendommer mindre enn 100 dekar totalt og maksimum 25 daa dyrk jord. Forslaget går ut på å endre dagens arealgrense for konsesjonsplikt på totalt 100 dekar og hvor ikke mer enn 25 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka. Det handler om å øke grensen/andelen på 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord før konsesjonsplikt inntreer. Forslaget innebærer færre eiendommer med konsesjonsplikt og boplikt, henholdsvis 3 % og 15 % på landsbasis. Justering av arealgrensen tilsvarende for odlingsjord, fra 25 til 35 dekarfulldyrka og overflatedyrka, samt maksimum 100 daa totalt, vil redusere antall eiendommer med odel med 15 % på landsbasis.

Vestfold Bondelag mener det er bra at departementet foreslår lovfesting av arealgrensene, men ser ikke behov for å øke den.

Det er klargjørende at arealgrensene lovfestes og synkroniseres i de ulike lovene

Denne arealendringen betyr antagelig lite for Lardal ut over at noen flere små eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt.

Arealgrensene i jord- og konsesjonslov bør til en viss grad avspeile de reelle økonomiske og samfunnsmessige forhold. En eiendom som tidligere var både bosted og arbeidsplass, er i dag i større grad bosted. Endringen som foreslås er i tråd med en slik økonomisk og samfunnsmessig utvikling.

Priskontroll etter konsesjonsloven, vedtak nr. 485, 488 og 490:

«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 i høringsnotatet.»

Konsesjonsloven sier at pris skal vurderes ved konsesjonsbehandling av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Formålet er at eiendommene skal omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Det er en rekke rundskriv som beskriver hvilke eiendommer som er omfattet av priskontroll og hvilke som er unntatt. Departementet fremhever at en forskrift eller lovbestemmelse som helt eller delvis avgrensede omfanget av priskontroll kan gjøre reglene tydeligere og lettere tilgjengelig enn dagens ordning. Departementet mener det vil være hensiktsmessig at arealgrensen for lovbestemt priskontroll følger grenser for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord.

Vestfold Bondelag støtter forslaget om at prisgrense fastsettes i forskrift.

Forslaget innebærer at beløpsgrense fastsettes i forskrifts form, ikke i rundskriv fra departementet som i dag.

Rådmannen mener at det vil være klargjørende om beløpsgrenser på små eiendommer fastsettes ved forskrift og ikke gjennom rundskriv som i dag.

Videre foreslås at priskontroll på rene skogeiendommer med eller uten bebyggelse bortfaller. Det skal fortsatt være priskontroll på kombinerte jord- og skogeiendommer med bebyggelse, men bare hvis det er mer enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen. Dette gjelder flesteparten av eiendommene i Lardal. Når det gjelder kombinerte eiendommer med eller uten bebyggelse sendes to forslag ut på høring; 1: At priskontrollen fortsetter som i dag, eller 2: at det bare skal være priskontroll på eiendommer med mer en 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord uavhengig av hvor mye skog de har. Forslag 2 vil medføre at priskontroll på ca. 20 % av skogeiendommene bortfaller.

«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 i høringsnotatet.»

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 i høringsnotatet. 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 i høringsnotatet.

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. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5 i høringsnotatet.

Vestfold Bondelag ønsker fortsatt priskontroll på rene skogeiendommer.

Skogbruket lever i mye større grad enn jordbruket i et uregulert marked med full konkurranse innenlands og globalt. På den ene side kan det derfor argumenteres med at det er mindre behov for priskontroll fordi markedet i større grad vil sette en riktig pris på skogeiendommen i forhold til forventet avkastning og optimal utnyttelse av ressursene bedriftsøkonomisk sett. Fri prissetting kan bidra til en bedre og mer optimal eiendomsstruktur i skogbruket fordi flere eiendommer kommer på salg. Større eiendommer drives i større grad rasjonelt etter bedriftsøkonomiske prinsipper og til beste

for samfunnsøkonomien. På den annen side kan skogens langsiktige perspektiv kreve en beskyttelse mot plutselige markedssvingninger og overavvirking. Fri prissetting kan gjøre skogen mer utsatt for slike uheldige svingninger. Konesjonslovens priskontroll bidrar i så måte til en utjevne effekt. Fri prissetting kan gjøre det vanskeligere for naboer å kjøpe eiendommen og dermed i visse tilfeller hindre en god eiendomsstruktur.

Landbruket består i dag i hovedsak av kombinerte jord- og skogeiendommer. Det kan derfor synes unaturlig at samme eiendom skal underlegges to forskjellige konsesjonsvilkår. Det vil føre til et økt press på fradeling av skogdelen for å oppnå høyere pris i markedet. Saksbehandling etter de foreslåtte reglene er mulig, men vil gjøre det vanskeligere å gi en helhetsvurdering av prisen fordi man i større grad enn før vil måtte vurdere de enkelte elementer av eiendommen hver for seg. Den helhetlige eiendomsforvaltningen blir dermed svekket. På den annen side kan bestemmelsen gi mer spesialiserte og dermed mer effektive driftsenheter både i jord- og skogbruket. Den kortsiktige effekten vil være minimal, men det er usikkert hva effekten blir på lang sikt. Rådmannen har ikke gått inn i langsiktige vurderinger da kunnskapsgrunnlaget er svakt, og usikkerheten stor ved slike langsiktige beregninger.

På grunnlag av overstående anbefales ikke forslaget.

Deling, konsesjon og tilleggsjord, vedtak 489:

«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 i høringsnotatet.

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. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3 i høringsnotatet.»

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.

Den delen av forslaget som knyttes til fradeling av tunet og salg av tilleggsjord er ganske likt dagens bestemmelser, men gis nå unntak fra delingsbestemmelsen. Eiendommen bør være av en viss størrelse. Lardal kommune anser det som fornuftig at den settes lik bestemmelsen om konsesjonsfrihet, dvs. 35 daa etter det nye forslaget.

Det som er den største endringen i forslaget, bortsett fra endrede arealgrenser, er retten til å kjøpe tilleggsjord uten konsesjon om man har leid tilgrensende arealer i mer enn 5 år. Dette forslaget kan gi virkninger for eiendomsstrukturen som det kan være vanskelig å vurdere. Det vil ikke nødvendigvis gi en bedre eiendomsstruktur fordi leiejordaakan ligge langt fra hovedbruket, mens det kan gi en bedre driftsstruktur fordi man får samlet større areal på samme område og dermed unngår transport. Uansett vil en slik bestemmelse svekke konsesjonsloven fordi det gir en konsesjonsfri inngang til eiendomsmarkedet i landbruket.

Vestfold Bondelag støtter forslaget om deling og konsesjonsfrihet ved salg til tilgrensende eiendom. De mener at forslaget om fritt salg ved fem års leie eller forpaktning ikke automatisk kan føre til konsesjonsfrihet.

Rådmannen mener at konsesjonsfritt salg av eiendom til naboeiendom etter fradeling av tunet er fornuftig. Det innebærer en god forenkling og redusert byråkrati. Det bør vurderes om denne reglen kan gjelde for mer enn en nabo, dvs. at man kan selge konsesjonsfritt til flere enn en nabo.

Det er i dag stor etterspørsel etter småbruk som bosted. Mange ønsker mer areal enn 5 da. Kommunen tillater i flere tilfeller fradeling av større areal rundt tunet. Det bør hver enkelt kommune gis myndighet til å avgjøre.

Rådmannen mener det ikke er hensiktsmessig å tillate konsesjonsfri omsetning av leiejord.

Fradeling av tomter, tillegg til vedtak 489:

«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 for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget behandles i kapittel 5.»

Det er også lagt inn en klausul i unntaket at det ikke gjelder dersom det er dyrkbar mark, så sant tillatelse til omdisponering ikke er gitt. Det må også fortsatt søkes deling etter plan- og bygningsloven. Regelen gjelder ikke jordbruksarealer.

Vestfold Bondelag er opptatt av det tas hensyn til driftsmessige ulemper gjennom avbøtende tiltak slik at konflikter forebygges.

I Lardal skjer en stor del av boligbyggingen spredt. Dette er ikke i tråd med målsettingene i kommuneplaner om at 70 % av boligbyggingen skal skje i Svarstad sentrum. En spredt boligbebyggelse gir en uhensiktsmessig og dyr infrastruktur på vei, vann og avløp. Dette gir utfordringer på områder som teknikk, skoler og helse og omsorg. Fradeling og tillatelse til bygging på eiendommen skal imidlertid fortsatt behandles etter reglene i plan og bygningsloven og gjeldende kommuneplan. Dermed har kommunen fortsatt en mulighet til å styre boligbyggingen i kommunen.

I enkelte tilfeller kan det være hensiktsmessig også å vurdere fradeling av tomter etter jordloven. Enkelttomter kan gi en uhensiktsmessig eiendomsstruktur som kan gi driftsulemper i forhold til drift og tilkomst til jord- og skogarealer. Bestemmelsen vil sannsynligvis få liten innvirkning, men er en svekkelse av jordlovens formål fordi eiendommens totale ressursgrunnlag ikke lenger skal vurderes av kommunen før tillatelse til deling vedtas.

Rådmannen anbefaler å gå imot et slikt forslag.

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. Forslagene behandles i kapittel 6.»

I Vestfold med en stor andel grønnsaksproduksjon som har behov for stor grad av vekstskifte for å redusere og unngå sykdom og smitte på avlingen, har kravet om ti års leieavtale for å oppfylle driveplikten vært en utfordring. Det har også skapt kreative løsninger for å handtere dette kravet. Det viktigste kravet er å holde på kravet til skriftlig dokumentasjon til kommunen av leieforholdet, som oppfyllelse av driveplikten. Det er fullt mulig å gi dispensasjon etter dagens regelverk og dette fungerer tilfredsstillende. Fjernes

denne regelen, mister kommunen et verktøy for å sikre gode løsninger og drift av jordbruksarealer.

Vestfold Bondelag tror ikke bortfall av ti års kravet vil ha store konsekvenser. De mener det er viktigere å beholde kravet om at leiejord skal være tilleggsjord.

I Lardal er mesteparten av jordbruksproduksjonen korn eller gras. Kravet om 10 års leieavtale kan synes unødvendig strengt, men det er en fordel med en viss lengde på avtalen for å sikre behovene til begge parter. Bortleier vil gjerne ha sikre leieinntekter og leier vil gjerne ha sikkerhet for å beholde arealet en viss periode og dermed forsvare investeringer i gjødsel, grøfting, etc.

Rådmannen anbefaler sterk driveplikt på matjord. Forslaget må antas å svekke driveplikten, men det er usikkert om det får store konsekvenser for jordbruket i Lardal. Rådmannen foreslår å anbefale en minimumslengde for jordleie på 5 år. Kravet til dokumentasjon gjennom skriftlig leieavtale som sendes kommunen er viktig og bør opprettholdes. Departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplantning og andre tiltak ikke etterkommes, bør videreføres.

Bestemmelser om tilskudd:

«Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (føresegner om tilskudd) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom. Forslaget behandles i kapittel 7.»

Dette er mer formalitetsendringer. Vestfold Bondelag støtter forslaget til endringer.

Rådmannen har ingen merknader til forslaget.

Om høringsfristen:

Høringsfristen er satt til 26. september 2016. Lardal kommune har søkt Landbruks- og matdepartementet om utsatt frist fordi saken skal behandles i kommunestyret 27. september. Søknaden er avslått. Vi sender dermed inn høringssvar basert på behandlingen i formannskapet 20. september og ettersender eventuelle endringer etter kommunestyremøtet.