



Løten kommune

Løten den, 01.09.2016
Løpenr. 11917/16
Arkivkode
Saksbeh: ARBJ

Landbruks- og matdepartementet

MELDING OM VEDTAK

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak fra møtet i

Formannskapet den 31.08.2016

SAK nr.82/16:

FORSLAG TIL ENDRINGER I KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN OG ODELSLOVEN

Løten kommune støtter endringsforslagene i konsesjons-, jord- og odelsloven bortsett fra:

1. Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 bør fortsatt gjelde som i dag for:
 - å hindre driftsulemper ved tilfeldige fradelinger til bolig- og fritidsformål
 - å oppnå best mulig driftsmessige løsninger ved deling/salg av tilleggsarealer
2. Det bør fortsatt være krav om 10 års leiekontrakter, med unntak for arealer som nyttes til vekstskifte bl.a. i grønnsaksproduksjon

Rett utskrift.

Tollef Insdalen
for Tollef Insdalen
Rådmann



Anne-Randi Bjørklund
Anne-Randi Bjørklund
Rådgiver

Vedlagt: Samlet saksframstilling

Kopi til: Hedmarken landbrukskontor





Samlet saksfremstilling

Arkivsak: 16/1221

Saknr	Utvalg	Møtedato
82/16	Formannskapet	31.08.2016
Løpenummer:	11657/16	
Saksnummer:	16/1221	
Arkivkoder:		

Saksframlegg LØTEN KOMMUNE

Saksbehandler: Yngvar Pederstad

FORSLAG TIL ENDRINGER I KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN OG ODELSLOVEN

Rådmannens forslag til vedtak

Løten kommune støtter endringsforslagene i konsesjons-, jord- og odelsloven bortsett fra:

Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 bør fortsatt gjelde som i dag for:

- å hindre driftsulemper ved tilfeldige fradelinger til bolig- og fritidsformål
- å oppnå best mulig driftsmessige løsninger ved deling/salg av tilleggsarealer

Det bør fortsatt være krav om 10 års leiekontrakter, med unntak for arealer som nyttes til vekstskifte bl.a. i grønnsaksproduksjon

Utrykte vedlegg Brev fra Landbruks- og matdepartementet, datert 27.06.16.
Høringsnotat (92 sider)

Fakta

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven med høringsfrist 26. september 2016.

Bakgrunn

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.

Departementets forslag:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar
- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense for priskontroll
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord
- Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord og skog som tilleggsareal til en annen eiendom
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke fradeling etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust og tomten ikke er over 2 dekar
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl. a. kravet om at leieavtalene må være i minst 10 år
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg

Departementets forslag innebærer at færre eiendommer blir omfattet av konsesjonsplikt, at færre eiendommer blir omfattet av boplikt og endelig at færre eiendommer vil kunne odles. Arealgrensene skal lovfestes.

Konsesjonspliktige eiendommer

I Hamar er det i alt 392 bebygde landbrukseiendommer. Av disse er 33 eiendommer mellom 25 og 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Dersom forslaget blir vedtatt vil antall landbrukseiendommer som blir fritatt for konsesjonsplikt i Hamar kommune øke fra 40 % til 46 %. Andelen eiendommer som blir fritatt for boplikt i Hamar vil øke fra 38 % til 47 %.

I Løten er det 554 bebygde landbrukseiendommer. Av disse er 45 eiendommer mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Her vil prosenten for eiendommer som fritas fra konsesjonsplikt øke fra 49 % til 56 %. Når det gjelder unntak fra boplikten vil økningen her gå fra 51 % til 59 %.

I Stange er det 1010 bebygde landbrukseiendommer. Av disse er 74 eiendommer mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Her vil prosenten som fritas for konsesjonsplikt øke fra 48 % til 53 %. For boplikt vil andelen eiendommer som blir fritatt øke fra 50 % til 58 %.

Priskontrollen

Priskontrollen skal etter departementets forslag hjemles i en forskrift og ikke i rundskriv. I 2004 ble det i retningslinjer fastsatt en nedre beløpsgrense for når det skulle foretas priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med bolig. Priskontroll skulle unnlates ved erverv av konsesjonspliktig landbrukseiendom bebygde med brukbar bolig og hvor kjøpesummen var under 750 000 kroner. Beløpet ble endret til 1,5 mill. kroner i 2010. I 2012 ble beløpsgrensen fastsatt til 2,5 mill. kroner, og i februar 2016 til 3,5 mill. kroner etter Stortingets anmodningsvedtak nr. 484. Videre foreslår departementet at priskontroll ved rene skogeiendommer oppheves.

For ubebygde eiendommer eks. tilleggsjord har departementet to alternative forslag. Enten at priskontrollen er som i dag eller at det settes en arealgrense på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord før priskontrollen trer i kraft og uavhengig av størrelsen på skogarealet.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet ønsker unntak fra delingsbestemmelsene i jordloven § 12 for å stimulere salg av tilleggsjord og – skog. Unntaksbestemmelsen innebærer at dersom en beholder tun og tomt inntil 5 dekar, så kan resten, enten det er jord eller skog, selges til eier av tilgrensende eiendom eller til noen som har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må erververen ha en landbrukseiendom over en viss størrelse, foreslått til grensa for odelsjord. Departementet er åpent for å sette denne grensa ned til 5 daa jordbruksjord eller 25 daa produktiv skog.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår unntak fra delingsbestemmelsen i jordlovens § 12, slik at en fritt kan fradele ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Det forutsettes at arealet ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Plan- og bygningslovens bestemmelser skal fortsatt gjelde ved søknad om deling av eiendom.

Driveplikt

Gjelder § 8 i jordloven der departementet vil oppheve kravet om at leiekontrakten skal være på minst 10 år. Årsaken til å lempe på dette kravet er bl.a. uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner enn husdyrhold, for eksempel der grønnsaksproduksjon er avhengig av vekstskifte. Grønnsakprodusenter leier areal for ett år om gangen for å unngå smitte av plantesjukdommer.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Nye arealgrenser for konsesjon, boplikt og odel

Forslaget med økte arealgrenser for konsesjonspliktig eiendommer fører til færre saker som skal behandles. Det gjelder konsesjon, boplikt og grensa for odel. Ut fra faktiske tall for antall eiendommer i Hamar, Løten og Stange ser en at konsekvensene er små for antall eiendommer som nå foreslås frie for konsesjon, boplikt og under grensa for odel. Spørsmålet er mer om hvor viktig boplikten er for kommunen med hensyn på fast bosetning på eiendommer mellom 25 og 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Priskontrollen

Å hjemle endringer i beløpsgrenser til forskrift høres ryddig ut og mer formelt enn ved å endre grensene gjennom rundskriv. Å frita skogeiendommer for priskontroll vil uansett ha liten betydning i vårt område med overveiende andel bygdeallmenninger. Grensa på 3,5 mill. er såpass høy at det ikke er ofte kommunen konsesjonsbehandler landbrukseiendommer som omsettes til en høyere pris. Å sette arealgrensa for priskontroll til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord synes greit.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Vedrørende unntak fra delingsbestemmelsene i forbindelse med salg av tilleggsareal til nabobruk så kan det i noen tilfeller bli slik at det av ulike grunner ikke oppnås best mulig driftsmessig løsning. Å gi frislipp i slike saker kan gi uheldige følger da det som regel er mer enn én nabo som grenser inntil.

Fradeling av tomter

Delingsbestemmelsen i jordlovens § 12 blir mer problematisk for landbruket dersom det er fritt fram å fradele ubebygde tomter ikke over 2 dekar, sjøl om det ikke er fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite. Det har sammenheng med at spredt bolig- eller fritidsbebyggelse ofte kan komme i konflikt med vanlig jordbruksdrift, jfr. driftsulempene støy, støv, aktiv beitebruk m.v. Det er viktig å ha best mulig driftsmessige løsninger i landbruket, og det bør unngås fradelinger som skaper driftsulemper for aktive jordbrukere. Rådmannen vil anbefale at dagens bestemmelser opprettholdes.

Driveplikt

En ser fordeler og ulemper med å ha lovfestet krav om 10 års leietid. 10 års leietid er viktig for utbyggingsbruk for å få finansiering. Ulemper kan oppstå der det foregår vekstskifte innen bl.a. grønnsaksproduksjon og der det er usikkerhet om framtidige eier- og brukerforhold. Kommunen har god erfaring med dagens bestemmelser og håndteringen av aktuelle søknader

for å oppnå fleksibilitet for både eier og leier. Ett forslag kan være å beholde 10-årsregelen, men med unntak for areal som inngår i vekstskifte. I og med at om lag 40 - 50 % av jordbruksarealene i Hamar, Stange og Løten er bortleid, vil rådmannen anbefale 10 årsregelen som utgangspunkt for å oppnå forutsigbarhet for aktive brukere m.h.t. produksjon, grøfting, kalking, mjølkekvoter og investeringer i driftsapparat og driftsbygninger. Dette vil også ivareta driveplikten på en bedre måte

Til de øvrige endringsforslagene har rådmannen ingen kommentarer.

Utskrift til: Landbruks- og matdepartementet (elektronisk, se høringsbrevet).
Hedmarken landbrukskontor

Formannskapetets vedtak:

Løten kommune støtter endringsforslagene i konsesjons-, jord- og odelsloven bortsett fra:

1. Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 bør fortsatt gjelde som i dag for:
 - å hindre driftsulemper ved tilfeldige fradelinger til bolig- og fritidsformål
 - å oppnå best mulig driftsmessige løsninger ved deling/salg av tilleggsarealer
2. Det bør fortsatt være krav om 10 års leiekontrakter, med unntak for arealer som nyttes til vekstskifte bl.a. i grønnsaksproduksjon

Formannskapetets behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.