

Saksbehandler: leder av Landbrukskontoret for Hadeland, Gudbrand Johannessen

Høring - forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven - uttalelse fra Lunner kommune

Lovhjemmel:

Rådmannens innstilling:

::: Sett inn rådmannens innstilling under denne linja ↓

Lunner kommune viser til høringsbrev vedr. forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven datert 27.06.2016 fra Landbruks- og matdepartementet.

Lunner kommune gir følgende høringsuttalelse til forslaget:

Lunner kommune fraråder de foreslåtte endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov bortsett fra punktene som omhandler:

- Endring av jordlovens § 18 (føresegner om tilskudd)
- Beløpsgrense for priskontroll fastsettes i forskrifts form

Lunner kommune begrunner høringsuttalelsen med følgende:

Det er ikke foreslått å endre formålsparagrafene i jordloven og konsesjonsloven. Disse skal ligge fast og må danne bakgrunn for vurdering av de foreslåtte endringer.

De foreslåtte endringene medfører en svekkelse av konsesjonsloven og jordloven, i forhold til lovenes formål. Omsetning av landbrukseiendommer vil i større grad enn nå, bli styrt av markedskreftene, dersom foreslåtte endringer vedtas.

De foreslåtte endringene vil medføre enkelte forenklinger og noen færre saker som kommunene skal behandle etter jordlov/konsesjonslov.

Endringene tilgodeser de som vil ut av landbruket, ved at det blir enklere å selge mindre landbrukseiendommer og rene skogeiendommer, og ved at prisene på landbrukseiendommer, dyrket mark og skog, vil øke.

Ulempene vil være størst for de som vil inn i landbruket for å skape seg en arbeidsplass i landbruket, da endringene vil føre til økte priser på landbrukseiendommer. Prisene på dyrket mark vil også øke, slik at det blir dyrere å kjøpe tilleggsjord.

Ved at prisene på landbrukseiendommer og landbruksarealer vil øke, vil landbruket tappes for kapital, da de som selger eiendommer/arealer, i liten grad setter pengene tilbake i landbruket.

Lunner kommune mener at de fleste endringsforslagene vil ha liten effekt og stride mot formålsparagrafene i jordloven og konsesjonsloven. Andre endringer, f.eks. skattlegging ved salg av landbrukseiendom, vil antakelig ha større innvirkning på hvor mange landbrukseiendommer som kommer på salg, enn de foreslåtte endringer av konsesjonslov/jordlov.

Summen av endringene gir en negativ konsekvens for unge som vil inn i landbruket. Lunner kommune mener denne negative konsekvensen er av større betydning enn den beskjedne effekten de foreslåtte endringer har på forenkling og reduksjon av byråkratiet.

::: Sett inn rådmannens innstilling over denne linja ↑

... Sett inn saksopplysninger under denne linja ↓

Sammendrag:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring et forslag om endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven med høringsfrist 26. september 2016. Administrasjonen anbefaler at Lunner kommune uttaler seg til endringsforslagene.

Forslagene innebærer at:

- 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 ved priskontroll
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer
- Priskontroll for bebygde eiendommer med både jord og skog, skal bare gjelde hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bla kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg

Saksutredning:

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endring av landbrukslovverket.

I høringsnotat datert 27.06.2016, foreslås omfattende endringer i følgende lover:

Lov om konsesjon på erverv av fast eiendom

Lov om jord

Lov om odelsrett og åsetesrett

I 2015 behandlet Stortinget en innstilling om endring i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelseslove (opphøvelse av priskontroll). Stortinget sendte forslaget tilbake til regjeringen og ba regjeringen utrede og legge fram forslag om spesifikke endringer av konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. I tillegg til Stortingets liste, fremmer departementet forslag om endringer av jordlovens bestemmelser om driveplikt, deling av landbrukseiendommer og regler for tilskudd.

Departementets hovedbegrunnelse for de foreslåtte endringer er ønsket om forenkling av regelverk, redusert byråkrati, større omsetning av landbrukseiendommer og å gi den enkelte eier av landbrukseiendom, større råderett over egen eiendom.

Jordlovens formålsparagraf:

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 tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hoveudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysinger.

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 av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og plantar.

Konsesjonslovens formålsparagraf sier:

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 gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringa
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen.

2. SAMMENDRAG AV LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTETS FORSLAG TIL ENDRING AV KONSESJONSLOV, JORDLOV OG ODELSLOV MED ADMINISTRASJONENS KOMMENTAR

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

Det foreslås å heve grensen for konsesjonspliktig eiendom fra 25 daa fulldyrket og overflatedyrket mark til 35 daa. Arealgrensa for lovbestemt boplikt endres tilsvarende. Totalgrensen på 100 daa for konsesjonsplikt foreslås ikke endret. Boplikt for eiendom med mer enn 500 dekar produktiv skog foreslås ikke endret.

Det foreslås også å heve grensen for odlingsjord til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.

På landsbasis vil endringen innebærer at 3 % færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, at 15 % færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av lovbestemt boplikt og at 15 % færre eiendommer enn i dag vil omfattes av odelssloven.

Administrasjonens kommentar:

Et antall eiendommer som i dag er konsesjonspliktige eiendommer, vil kunne omsettes uten konsesjonsbehandling, som følge av den foreslåtte endring. Det vil medføre at kommunen som konsesjonsmyndighet, ikke vil kunne påvirke, gjennom veiledning og/eller konsesjonsvedtak, til at disse eiendommene kan bli solgt som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, som kan gi driftsmessige gode løsninger.

I størrelsesorden 40 flere landbrukseiendommer på Hadeland vil som følge av forslaget kunne omsettes uten konsesjonsbehandling i forhold til dagens regler.

I størrelsesorden 125 flere landbrukseiendommer på Hadeland enn i dag vil unntas fra lovbestemt boplikt. Det betyr at kjøper selv kan velge om han/hun vil bosette seg på eiendommen eller bruke den som fritidseiendom.

Endring av odelssloven vil også medføre at færre eiendommer blir odelseiendommer. På landsbasis vil endringen medføre at det blir 13 900 færre odelseiendommer. Overforstående beregningsmetode vil gi ca. 140 færre odelseiendommer på Hadeland.

Lovendringene vil påvirke flere forhold bl.a. bosettingsmønsteret på Hadeland i den forstand at fast bosetting kan bli mindre forutsigbart noe som igjen vil kunne påvirke tjenestetilbudet og investeringsnivået i de områdene hvor disse eiendommene ligger.

2.2 Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer. Priskontroll for bebygde eiendommer med jord og skog inntre kun hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord

I dag skal det ikke gjennomføres priskontroll, dersom avtalt kjøpesum ikke overstiger kr. 3 500 000,-. Dette er i dag fastsatt ved brev fra departementet. Det foreslås at dette skal fastsettes ved forskrift, hjemlet i konsesjonsloven.

Priskontroll ved salg av rene skogeiendommer oppheves.

Ved salg av kombinerte eiendommer, både jordbruksareal og skogbruksareal, skal det føres priskontroll når eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark. Eiendommens skogareal unntas for priskontroll.

Administrasjonens kommentar:

Ved behandling av konsesjonssøknader skal det idag legges til grunn avkastningsprinsippet når en vurderer verdi av landbruksarealer. Dette for at en skal ha en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

De foreslåtte endringer vil åpne for at prisene på landbrukseiendommer generelt vil stige.

Ved salg av kombinerte eiendommer, jord og skog, vil en kunne legge en større del av avtalte kjøpesum på skogen, og dermed holde prisene på eiendommens øvrige resurser innenfor det som en prisvurdering etter retningslinjene for slik vurdering, vil kunne tillate.

Generell prisøkning vil gi utfordringer for rekrutteringen til landbruket, både for de som tar over eiendom innen familien og unge som ønsker seg inn i landbruket gjennom det åpne markedet.

En hver prisøkning på landbrukseiendom tapper landbruket for kapital, da de som selger landbrukseiendom i svært liten grad investerer tilbake i landbruket.

2.3 Unntak fra søknad om delingssamtykke (§ 12) og konsesjonsplikt ved salg/kjøp av tilleggsjord

Det foreslås unntak fra jordlovens § 12 slik at eier av landbrukseiendom kan fradele tun på ikke mer enn 5 daa og selge resten av eiendommen som tilleggsareal til annen eiendom. Kjøper må eie tilgrensende eiendom, eller hvis arealet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år. I begge tilfeller må den eiendommen kjøperen har fra før, være av en viss størrelse.

Det foreslås at kjøp av slikt tilleggsareal, som beskrevet ovenfor, ikke er konsesjonspliktig dersom kjøper enten eier eiendom som grenser inn til tilleggsarealet eller har leid arealet i 5 år forut for kjøpet. Kjøpet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på maks. 5 daa.

Administrasjonens kommentar:

Kan gi både positive og negative driftsmessige løsninger.

Vilkåret om at jorda som selges skal grense inn til kjøpers eiendom, vil medføre at naboer lettere kan kjøpe tilleggsjord.

Dette vil gi driftsmessig gode løsninger.

Vilkåret om at driver må ha leid/forpakta jorda i minst 5 år, kan føre til mindre gode driftsmessige løsninger.

Dette skyldes at i dag leier aktive bønder jord som ligger relativt langt fra driftssenter. Ved salg av slik jord, kan det bli store avstander og mye transport mellom tun og eide arealer.

Vilkår om en gitt nedre grense på kjøpers eiendom skal sikre at produktive arealer legges til eiendommer med et visst potensiale for framtidig drift. Hvis dette skal være relevant, bør kjøpers eiendom ha en størrelse som minst medfører at eiendommen er konsesjonspliktig dvs. et dyrka areal på minst 35 dekar eller minst 100 dekar totalareal.

2.4 Fradeling av tomter

Det forslås unntak fra jordlovens § 12, deling, for ubebygde tomter på inntil 2 daa til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder bare for areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrket mark, overflatedyrket mark eller innmarksbeite).

Administrasjonens kommentar:

En forenkling. En instans mindre skal behandle søknad om fradeling av tomter i LNF-områdene.

Ved at deling ikke skal behandles etter jordloven, vil det ikke automatisk bli en vurdering av driftsmessige ulemper ved at det åpnes for å etablere bolig- eller fritidseiendommer som grenser inn til dyrket mark eller beiter. Jordbruksdrift skaper støy, støv og lukt som ofte medfører klager fra eiere av boligeiendommer som ligger inntil jordbruksarealer. Dette er et økende problem. Ulempene kan til en viss grad reduseres dersom en i kommuneplanen tar inn bestemmelser om buffersoner mellom dyrket mark/beiter og nye bolig-/fritidstomter.

Konsekvensene er at det kun er gjennom kommuneplanens arealdel med tilhørende planbestemmelser kommunen kan styre spredt boligbygging og spredt hytteutbygging.

2.5 Oppheving av vilkår for driveplikt

Det foreslås følgende endringer i jordloven:

Oppheve kravet om at bortleie av dyrket mark må være for 10 år.

Oppheve kravet om at det leide arealet skal leies bort som tillegg til annen landbrukseiendom og medføre driftsmessig gode løsninger

Leieavtalen skal være skriftlig og kopi sendes kommunen

Oppheve departementets myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller andre tiltak, ikke etterkommes.

Administrasjonens kommentar:

Det foreslås at det ikke lenger skal være krav om leietid ved opprettelse av leieavtaler for dyrket mark. Dette kan være en ulempe for aktive bønder, som har behov for forutsigbarhet vedrørende arealgrunnlag for sine investeringer, om det er driftsbygninger eller maskiner.

I dag er det mulig å få innvilget kortere leietid enn 10 år, etter søknad.

Det foreslås at det ikke lenger skal være krav om at leiearealet skal være tillegg til annen landbrukseiendom. Dette vil medføre at hvem som helst, uavhengig av bakgrunn og intensjon med leien, kan leie arealer og starte en eller annen form for jordbruksdrift. Dette vil kunne medføre at leieprisene økes og at aktive bønder presses ut til fordel for andre.

Etter 5 år vil leietaker kunne erverve arealene konsesjonsfritt, uten at formålet med kjøpet skal vurderes. Dette kan medføre at ulike interesser leier areal for senere å få gjennomslag for omdisponering av arealene. Dette gjelder kanskje først og fremst i pressområder.

2.6 Bestemmelser om tilskudd

Jordlovens § 18 (føresegn om tilskudd) får en tilføyelse om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er grunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom.

Administrasjonens kommentar:

Endringsforslaget er av praktisk art.

3. KONKLUSJON

3.1 Alternativt løsningsforslag:

Lunner kommune viser til høringsbrev vedr. forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven datert 27.06.2016 fra Landbruks- og matdepartementet.

Lunner kommune gir følgende høringsuttalelse til forslaget:

Lunner kommune fraråder de foreslåtte endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov bortsett fra punktene som omhandler:

- Endring av jordlovens § 18 (føresegner om tilskudd)
- Beløpsgrense for priskontroll fastsettes i forskrifts form

Lunner kommune begrunner høringsuttalelsen med følgende:

Det er ikke foreslått å endre formålsparagrafene i jordloven og konsesjonsloven. Disse skal ligge fast og må danne bakgrunn for vurdering av de foreslåtte endringer.

De foreslåtte endringene medfører en svekkelse av konsesjonsloven og jordloven, i forhold til lovenes formål. Omsetning av landbrukseiendommer vil i større grad enn nå, bli styrt av markedskreftene, dersom foreslåtte endringer vedtas.

De foreslåtte endringene vil medføre enkelte forenklinger og noen færre saker som kommunene skal behandle etter jordlov/konsesjonslov.

Endringene tilgodeser de som vil ut av landbruket, ved at det blir enklere å selge mindre landbrukseiendommer og rene skogeiendommer, og ved at prisene på landbrukseiendommer, dyrket mark og skog, vil øke.

Ulempene vil være størst for de som vil inn i landbruket for å skape seg en arbeidsplass i landbruket, da endringene vil føre til økte priser på landbrukseiendommer. Prisene på dyrket mark vil også øke, slik at det blir dyrere å kjøpe tilleggsjord.

Ved at prisene på landbrukseiendommer og landbruksarealer vil øke, vil landbruket tappes for kapital, da de som selger eiendommer/arealer, i liten grad setter pengene tilbake i landbruket.

Lunner kommune mener at de fleste endringsforslagene vil ha liten effekt og stride mot formålsparagrafene i jordloven og konsesjonsloven. Andre endringer, f.eks. skattlegging ved salg av landbrukseiendom, vil antakelig ha større innvirkning på hvor mange landbrukseiendommer som kommer på salg, enn de foreslåtte endringer av konsesjonslov/jordlov.

Summen av endringene gir en negativ konsekvens for unge som vil inn i landbruket. Lunner kommune mener denne negative konsekvensen er av større betydning enn den beskjedne effekten de foreslåtte endringer har på forenkling og reduksjon av byråkratiet.

3.2 Alternativt løsningsforslag:

Lunner kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer av jordlov, konsesjonslov og odelslov.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt til behandlende organ:

Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Lenke: <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>

Øvrige dokument:

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Sendes Landbruks- og matdepartementet digitalt via løsningen for høringsuttalelser <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/> innen mandag 26. september 2016.

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær

[... Sett inn saksopplysninger over denne linja ↑](#)