



ØVRE EIKER KOMMUNE

LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	/ Doknr.:
Mottatt: 21 OKT 2016	
Saksbeh.:	Ark.:
Kopi:	Avskr.:

Vår dato.: 18.10.2016

Deres referanse:
Vår referanse: 2016/6466-
33014/2016

Vår saksbehandler:
Anne Bjørg Rian

Nedre Eiker sin behandling av høringsforslaget til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Vedlagt følger samlet saksfremstilling fra Nedre Eiker på høringsforslaget til endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Vedtak i Kommunestyret - 12.10.2016:

Kommunestyret vedtar rådmannens forslag til høringssvar.

Nedre Eiker kommune har følgende kommentarer til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven:

- Arealgrensene for konsesjon bør være som i dagens lov på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. De foreslåtte endringene vil gi marginalt færre søknader og arealgrensene i dag er riktige i forhold til landbruket.
- Arealgrensene for jordbruket bør være de samme i konsesjonsloven og for odelsjord.
- Det bør være priskontroll på både jord- og skogbrukseiendommer. Priskontrollen bør være lik for bebygde og ubebygde eiendommer.
- Delingsbestemmelsen i jordloven bør opprettholdes som i dag. Departementets forslag vil svekke mulighetene for å styre utviklingen av landbruket og sikre rasjonell og god drift. Endringen vil fort gi like mye arbeid for kommuneadministrasjonen siden det i forslaget kreves at det kontrolleres, vurderes og sjekkes ekstra om alle vilkårene er oppfylt.
- Det bør fortsatt være søknadsplikt på fradeling av tomter til bolig, fritidshus eller naust. Å styre utviklingen av enkelttomter i landbruksområdet er svært viktig for videre drift. Tomter nær tun eller driftsbygninger er svært uheldig

og har frem til nå ofte vært stoppet og/eller styrt til andre områder av landbrukseiendommen via jordloven.

- Kommunestyret mener myndighetene fortsatt må kunne ha virkemidler til å gjennomføre driveplikten slik som i dagens lovtekst.
- Kommunestyret er enig i departementets forslag om å endre jordloven § 18 om forutsetninger for tilskudd. Dette vil forenkle saksbehandlingen.
- *Kommunestyret er uenig i departementets forslag om å oppheve kravet om 10 års skriftlig leieavtale.*

Med vennlig hilsen

Anne Bjørg Rian
Jordbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg

- 1 Samlet saksfremstilling av Nedre Eiker sin behandling av høringsforslaget til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Richard Sletten Nilsen

L.nr.: 27988/2016 Arkivnr.: V60 Saksnr.: 2016/3954

Utvalgssak

Høringssvar til forslag til endringer av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	07.09.2016	81/16
Kommunestyret	12.10.2016	80/16

GRUNNLAG

- Høringsnotat – Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

VEDLEGG

- 1 Høringsnotat fra departementet

SAMMENDRAG

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av regjeringens og Stortingets anmodninger.

Rådmannen mener noen av de foreslåtte endringene er positive for gårdbrukerne og vil gi besparelser for administrasjonen og politikere. Dessverre vil flere av forslagene redusere kommunens mulighet for å styre landbruket i en ønsket retning og i enkelte tilfeller være direkte negativt for en fremtidig rasjonell og robust landbruksdrift.

OPPLYSNINGER

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av regjeringens og Stortingets anmodninger.

Forslagene er som følger:

Arealgrenser

- Heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Tilsvarende foreslår departementet å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Priskontroll

- Oppheve priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer.
- Ved erverv av bebygd eiendom med både jord (over 35 dekar) og skog foreslår departementet at priskontrollen skal gjelde.
- 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. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

- Tillatelse til fradeling av tunet på inntil 5 dekar etter jordloven hvor resten av eiendommen blir solgt 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 (forslag på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog).
- 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.

Fradeling av tomter

- Ikke søknadsplikt på fradeling av tomter inntil 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust etter jordloven. Delingene skal fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven.

Driveplikt

- Opphevelse av kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. 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.
- Oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Bestemmelser om tilskudd

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.

VURDERING

Arealgrenser

Å heve arealgrensene på konsesjonsplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflate dyrka mark vil gi marginalt færre søknader og rådmannen mener arealgrensene i dag er riktige i forhold til landbruket. Når en eiendom har minst 25 dekar dyrka mark, er det så mye at arealet kan drives rasjonelt og med et overskudd dersom det drives intensivt med f.eks. bær, frukt eller grønnsaker.

Rådmannen mener grensen for konsesjon bør være som i dag på 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Uansett bør arealgrensene være de samme i konsesjonsloven og for odelsjord slik som foreslått av departementet.

Priskontroll

Kommunestyret har tidligere behandlet forslag til endringer i konsesjonsloven og har vedtatt at priskontrollen bør opprettholdes. Fjerning av priskontrollen på reine skogeiendommer er en uthuling av prisreguleringen.

Priskontroll på mindre ubebygde eiendommer har til tider vært vanskelig å håndheve. Det er flere årsaker til dette. For det første er det få personer som vil selge landbruksareal dersom gevinsten er svært liten. Eksempel: Salg av 5 dekar skog til nabogården. 2.000 kr/dekar x 5 dekar = 10.000 kr. Det koster betydelig mer å søke om fradeling å få oppmålt det fradelte arealet enn bonden kan få for å selge arealet. For det andre kan det virke urimelig at det er priskontroll på mindre ubebygde arealer da det ikke er det på bebygde eiendommer som har f.eks. en garasje på arealet sitt.

Rådmannen mener at det bør være like arealgrenser for priskontroll på bebygde og ubebygde eiendommer.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Delingsbestemmelsene i jordloven er et av de viktigste virkemidlene kommunen har til å kunne styre utviklingen av landbruket og sikre rasjonell og god drift. Regjeringens forslag vil svekke disse mulighetene og fort gi like mye arbeid for kommuneadministrasjonen siden det i forslaget kreves at det kontrolleres, vurderes og sjekkes ekstra om alle vilkårene er oppfylt.

I tidligere saker har kommunestyret ofte satt vilkår i delingssaker om at grensen skal gå minst 2 meter fra dyrka marka. Slike vilkår kan etter regjeringens forslag ikke settes dersom tunet skal kunne fradeles uten hverken delingssøknad eller konsesjon. Det har i Eikerbygda vært sagt nei til konsesjon pga at søker ikke har hatt sitt konsesjonsforhold i orden. Denne muligheten vil utgå dersom kjøper har landbrukseiendom fra før.

Rådmannen er enig i departementets ønske om å forenkle reglene og gi mulighet for større enheter, men mener de foreslåtte endringene ikke vil gi et ønsket resultat. Behandlingen av delingssøknader i dag ivaretar både ønsket om større enheter og tar hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket.

Rådmannen mener det er svært uheldig å sleppe opp og pulverisere jordlovens delingsbestemmelse som foreslått.

Fradeling av tomter

Jordloven har som hovedmål "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."

Å styre utviklingen av enkelttomter i landbruksområdet er svært viktig for vidare drift. Tomter nær tun eller driftsbygninger er svært uheldig og har frem til nå ofte vært stoppet og styrt til andre områder av landbrukseiendommen via jordloven. Et frislipp her vil kunne gjøre stor skade for aktive gårdbrukere som kan risikere å få mange enkeltboliger inntil drifta si. All erfaring viser at det fort kan bli konflikter mellom landbruket og boligeiendommer med hensyn til lukt, fluer, støy og støv.

Rådmannen mener det er svært viktig at fradeling av tomter til bolig, fritidshus eller naust er søknadspliktig etter jordloven.

Driveplikt

Rådmannen er enig i departementets forslag om å oppheve kravet om 10 års skriftlig leieavtale. Lovteksten i dag er svært steng og krever lang bindingstid uten mulighet for utleier til å komme seg ut av avtalen. Administrasjonen har ved flere anledninger fått spørsmål fra bønder som snart har tenkt å overdra eiendommen til yngre krefter, om de kan inngå kortere leieavtale. Landbrukskontoret har vært lempelig her.

Forslaget om å oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord er svært uheldig. Dersom vi skal kunne kreve at jorda blir drevet, må vi kunne ha virkemidlene til å gjennomføre tiltakene. Driveplikten vil fort fremstå som en "vits" dersom det ikke er mulig å reelt gjøre noe med situasjonen. I Øvre og Nedre Eiker kommuner er det minst en gårdbruker som landbrukskontoret nå skal skrive brev til i løpet av vinteren. Han vil ikke få produksjonstilskudd, men har full jobb utenom og er ikke avhengig av dette. I sentrale strøk er det frustrerende for nabobøndene som driver stort og godt med blant annet såkorn dyrking. De kan miste inntektsgrunnlaget sitt pga av enkelte gårdbrukere ikke driver jorda og har floghavre, hønsehirse og andre ugras som kan resultere til spredning. Såkorn dyrkere kan miste kontraktene siden dersom det blir påvist spesielle ugras på eiendommen.

Rådmannen mener myndighetene fortsatt må kunne ha virkemidler til å gjennomføre driveplikten.

Bestemmelser om tilskudd

Rådmannen er enig i departementets forslag om å endre jordloven § 18 om forutsetninger for tilskudd. Dette forenkler saksbehandlingen.

KONKLUSJON

Rådmannens anbefaling til høringssvar:

Nedre Eiker kommune har følgende kommentarer til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven:

- Arealgrensene for konsesjon bør være som i dagens lov på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. De foreslåtte endringene vil gi marginalt færre søknader og arealgrensene i dag er riktige i forhold til landbruket.
- Arealgrensene for jordbruket bør være de samme i konsesjonsloven og for odelsjord.
- Det bør være priskontroll på både jord- og skogbrukseiendommer. Priskontrollen bør være lik for bebygde og ubebygde eiendommer.

- Delingsbestemmelsen i jordloven bør opprettholdes som i dag. Departementets forslag vil svekke mulighetene for å styre utviklingen av landbruket og sikre rasjonell og god drift. Endringen vil fort gi like mye arbeid for kommuneadministrasjonen siden det i forslaget kreves at det kontrolleres, vurderes og sjekkes ekstra om alle vilkårene er oppfylt.
- Det bør fortsatt være søknadsplikt på fradeling av tomter til bolig, fritidshus eller naust. Å styre utviklingen av enkelttomter i landbruksområdet er svært viktig for videre drift. Tomter nær tun eller driftsbygninger er svært uheldig og har frem til nå ofte vært stoppet og/eller styrt til andre områder av landbrukseiendommen via jordloven.
- Kommunestyret mener myndighetene fortsatt må kunne ha virkemidler til å gjennomføre driveplikten slik som i dagens lovtekst.
- Kommunestyret er enig i departementets forslag om å endre jordloven § 18 om forutsetninger for tilskudd. Dette vil forenkle saksbehandlingen.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar rådmannens forslag til høringssvar.

Nedre Eiker kommune har følgende kommentarer til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven:

- Arealgrensene for konsesjon bør være som i dagens lov på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. De foreslåtte endringene vil gi marginalt færre søknader og arealgrensene i dag er riktige i forhold til landbruket.
- Arealgrensene for jordbruket bør være de samme i konsesjonsloven og for odelsjord.
- Det bør være priskontroll på både jord- og skogbrukseiendommer. Priskontrollen bør være lik for bebygde og ubebygde eiendommer.
- Delingsbestemmelsen i jordloven bør opprettholdes som i dag. Departementets forslag vil svekke mulighetene for å styre utviklingen av landbruket og sikre rasjonell og god drift. Endringen vil fort gi like mye arbeid for kommuneadministrasjonen siden det i forslaget kreves at det kontrolleres, vurderes og sjekkes ekstra om alle vilkårene er oppfylt.
- Det bør fortsatt være søknadsplikt på fradeling av tomter til bolig, fritidshus eller naust. Å styre utviklingen av enkelttomter i landbruksområdet er svært viktig for videre drift. Tomter nær tun eller driftsbygninger er svært uheldig og har frem til nå ofte vært stoppet og/eller styrt til andre områder av landbrukseiendommen via jordloven.
- Kommunestyret mener myndighetene fortsatt må kunne ha virkemidler til å gjennomføre driveplikten slik som i dagens lovtekst.
- Kommunestyret er enig i departementets forslag om å endre jordloven § 18 om forutsetninger for tilskudd. Dette vil forenkle saksbehandlingen.

Behandling i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 07.09.2016:

Tor Tveter (H) fremmet følgende forslag:

Nedre Eiker kommune tar høringsforslag om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven til etterretning og gir sin tilslutning til høringsforslaget.

Votering:

Rådmannens innstilling vedtatt med 6 stemmer (4 AP, 1 MPG, 1 SV) mot 5 stemmer (4 H og 1 FRP) avgitt for Tor Tveters (H) forslag.

Innstilling fra Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 07.09.2016:

Kommunestyret vedtar rådmannens forslag til høringssvar.

Nedre Eiker kommune har følgende kommentarer til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven:

- Arealgrensene for konsesjon bør være som i dagens lov på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. De foreslåtte endringene vil gi marginalt færre søknader og arealgrensene i dag er riktige i forhold til landbruket.
- Arealgrensene for jordbruket bør være de samme i konsesjonsloven og for odelsjord.
- Det bør være priskontroll på både jord- og skogbrukseiendommer. Priskontrollen bør være lik for bebygde og ubebygde eiendommer.
- Delingsbestemmelsen i jordloven bør opprettholdes som i dag. Departementets forslag vil svekke mulighetene for å styre utviklingen av landbruket og sikre rasjonell og god drift. Endringen vil fort gi like mye arbeid for kommuneadministrasjonen siden det i forslaget kreves at det kontrolleres, vurderes og sjekkes ekstra om alle vilkårene er oppfylt.
- Det bør fortsatt være søknadsplikt på fradeling av tomter til bolig, fritidshus eller naust. Å styre utviklingen av enkelttomter i landbruksområdet er svært viktig for videre drift. Tomter nær tun eller driftsbygninger er svært uheldig og har frem til nå ofte vært stoppet og/eller styrt til andre områder av landbrukseiendommen via jordloven.
- Kommunestyret mener myndighetene fortsatt må kunne ha virkemidler til å gjennomføre driveplikten slik som i dagens lovtekst.
- Kommunestyret er enig i departementets forslag om å endre jordloven § 18 om forutsetninger for tilskudd. Dette vil forenkle saksbehandlingen.

Behandling i Kommunestyret - 12.10.2016:

Tor Tveter (H) fremmet følgende forslag:

Nedre Eiker kommune tar høringsforslag om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven til etterretning og gir sin tilslutning til høringsforslaget.

Magnus Weggesrud (SP) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SP og KRF:

Kommunestyret er uenig i departementets forslag om å oppheve kravet om 10 års skriftlig leieavtale.

Votering:

Innstillingen fra Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester ble vedtatt med 22 stemmer

(16 AP, 1 SV, 1 V, 1 MDG, 2 KRF, 1 SP) mot 19 stemmer (14 H, 5 FRP) avgitt for forslaget fra Tor Tveter (H).

Tilleggsforslaget fra Magnus Weggesrud (SP) fremmet på vegne av SP og KRF vedtatt med 21 stemmer (1 SP, 2 KRF, 16 AP, 1 SV, 1 V) mot 20 stemmer (14 H, 5 FRP, 1 MDG).

Vedtak i Kommunestyret - 12.10.2016:

Kommunestyret vedtar rådmannens forslag til høringssvar.

Nedre Eiker kommune har følgende kommentarer til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven:

- Arealgrensene for konsesjon bør være som i dagens lov på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. De foreslåtte endringene vil gi marginalt færre søknader og arealgrensene i dag er riktige i forhold til landbruket.
- Arealgrensene for jordbruket bør være de samme i konsesjonsloven og for odelsjord.
- Det bør være priskontroll på både jord- og skogbrukseiendommer. Priskontrollen bør være lik for bebygde og ubebygde eiendommer.
- Delingsbestemmelsen i jordloven bør opprettholdes som i dag. Departementets forslag vil svekke mulighetene for å styre utviklingen av landbruket og sikre rasjonell og god drift. Endringen vil fort gi like mye arbeid for kommuneadministrasjonen siden det i forslaget kreves at det kontrolleres, vurderes og sjekkes ekstra om alle vilkårene er oppfylt.
- Det bør fortsatt være søknadsplikt på fradeling av tomter til bolig, fritidshus eller naust. Å styre utviklingen av enkelttomter i landbruksområdet er svært viktig for videre drift. Tomter nær tun eller driftsbygninger er svært uheldig og har frem til nå ofte vært stoppet og/eller styrt til andre områder av landbrukseiendommen via jordloven.
- Kommunestyret mener myndighetene fortsatt må kunne ha virkemidler til å gjennomføre driveplikten slik som i dagens lovtekst.
- Kommunestyret er enig i departementets forslag om å endre jordloven § 18 om forutsetninger for tilskudd. Dette vil forenkle saksbehandlingen.
- *Kommunestyret er uenig i departementets forslag om å oppheve kravet om 10 års skriftlig leieavtale.*