

Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	/ Doknr.:
Mottatt: 22 SEPT 2016	
Saksbeh.:	Ark.:
Kopi:	Avskr.:

Saksbehandler: Evy-Ann Ulfnes
Direktetelefon: 72 42 81 43
Direkte e-post:
evy.ann.ulfnes@rennebu.kommune.no

Vår ref.
16/909-4-EUL/V60

Deres ref.

Dato
19.09.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØRING - LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD- OG LOV OM ODELSRETEN OG ÅSETESRETEN

Utvalg for miljø, teknikk og landbruk behandlet i møte 16.09.2016 sak 33/16. Følgende vedtak ble fattet:

Rennebu kommune viser til Landbruks- og Matdepartementets høringsnotat vedrørende forslag til endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov.

Rennebu kommune sine høringskommentarer er basert på hovedpunktene i sammendraget og framstår i kronologisk rekkefølge. Høringskommentarene fra Rennebu kommune er lagt under konklusjon til hvert endringsforslag.

Med vennlig hilsen
Rennebu kommune

Evy-Ann Ulfnes
Fagkonsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Evy-Ann Ulfsnes
Arkivsaksnr.: 16/909

Arkiv: V60

HØRING - LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD- OG LOV OM ODELSRETTE OG ÅSETESRETTE

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Rådmannens innstilling:

Rennebu kommune viser til Landbruks- og Matdepartementets høringsnotat vedrørende forslag til endringer i jordlov, konsesjonslov og odelslov.

Rennebu kommune sine høringskommentarer er basert på hovedpunktene i sammendraget og framstår i kronologisk rekkefølge. Høringskommentarene fra Rennebu kommune er lagt under konklusjon til hvert endringsforslag.

Saksdokumenter:

8068/16 HØRINGSFORSLAG
Det kongelige landbruks- og matdepartement

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt endringer i landsbrukslovverket på høring.

I høringsnotat datert 27.06.2016 foreslås omfattende endringer i følgende lover:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om jord (Jordlova) og
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

Bakgrunnen for endringsforslagene er at Stortinget har bedt Regjeringen legge fram forslag til spesifikke endringer i ovennevnte regelverk. I tillegg fremmer Departementet forslag om endring av jordlovens drivepliktsregler, bestemmelser om deling av landbrukseiendom samt regler om tilskudd. Hovedbegrunnelsene for endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Kort orientering om de enkelte endringsforslagene:

1) Arealgrenser for konsesjon og odal

- Heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Totalarealgrensen på 100 daa foreslås ikke endret.
- Heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Endringene innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt og boplikt, og at færre eiendommer vil kunne odles.

2) Priskontroll etter konsesjonsloven

- Beløpsgrensen fastsettes i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven. Departementet gis fullmakt til å fastsette forskriften. Arealgrensene lovfestes.
- Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves.
- Priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer:
 - Alternativ 1: Slik som i dag, dvs. at det foretas priskontroll på alle slike eiendommer.
 - Alternativ 2: Priskontroll unnlates hvis eiendommene består av mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog.

- Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven samt konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis:
 - 1) Eier kun deler fra ett tun, inkl. bolighus, på ikke mer enn fem dekar.
 - 2) Resten av eiendommen selges til en som erverver den som tilleggsareal til egen eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift.
 - 3) Den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal; har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
 - 4) Det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.

Departementet ber høringsinstansene om innspill til hvor arealgrensen for erververens eiendom bør legges. 5 og 25 daa er å oppfatte som et eksempel. Det presiseres at det ikke kreves at eiendommene har felles grense hvis tilleggsjorda er leid i minst 5 år, og at leietiden gjelder fra kopi av leiekontrakten er sendt kommunen. Videre presiseres det at unntaket ikke gjelder hvis eiendommen ønskes overdratt til flere eiendommer.

At kjøpers eiendom skal være i drift betyr her at driveplikten oppfylles etter jordlovens § 8, dvs. enten ved egen drift eller bortleie. Dermed kan også grunneiere som leier bort jorda og ikke bor på bruket komme i betraktning.

Slike delingssaker må fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven der tunet ikke allerede er en egen matrikulert enhet mindre enn 5 daa.

Det legges til grunn at det vil være nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger og kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendom. Kontroll av konsesjonsfrihet mener departementet kan utføres som i dag, i form av egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekreftes av kommunen. Departementet foreslår å innføre en egenerklæring om unntak fra delingsbestemmelsen som sammen med salgsvartalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom (inntil 5 daa tun).

Departementet ber om forslag til alternative kontrolløsninger.

4) Fradeling av tomter

- Unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

- Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite).
- Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke om omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 for dyrkbare arealer, eller plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler.

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.

5) Driveplikt

- Opphevelse av kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år.
- Opphevelse av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.
- Eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.
- Oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Departementet innrømmer at 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. Det hevdes imidlertid at vilkåret er 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. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes.

6) Bestemmelser om tilskudd

For å sikre effektiv betalingsoppfølging av feilutbetalte statlige midler til jordbruksforetak foreslår departementet at det innføres en hjemmel i jordloven som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet foreslår derfor 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.

Vurdering

Et hovedpunkt i både jordloven og konsesjonsloven er at begge har et mål om eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet og landbruksnæringen. Bak dette må en anta at det har ligget et ønske om å bedre eiendomsstrukturen i landbruket etter flere hundre år med oppstyking av arealene.

Lovgiverne har nok innsett at et stadig større samfunnskrav, eller markedskrav om en vil, til effektivitet i landbruket ikke kan møtes uten en rasjonalisering av eiendomsstrukturen. Siden formålsparagrafene ikke er foreslått endret må en anta at dette fortsatt skal være et mål.

1) Arealgrenser for konsesjon og odal

En av hovedeffektene av konsesjonsloven er at kommunen som konsesjonsmyndighet gis mulighet til å veilede potensielle selgere av konsesjonspliktig landbrukseiendom med hensyn til hvordan eiendommen kan selges, slik at det oppnås en driftsmessig god løsning samtidig som salget er til beste for eieren selv. Kjøper må ha konsesjon, og selger ønsker gjerne å selge slik at denne lettest mulig kan innvilges. Dermed vil kommunen i mange tilfeller få gjennomslag for en god driftsmessig løsning. Dette kan være viktig også ved salg av små eiendommer med under 35 daa full- og overflatedyrka jord. Arronderingsmessig kan det være mye å oppnå ved salg av små jordlapper som tilleggsjord til naboen. En mister muligheten til å påvirke salg i denne retningen

for en rekke småbruk hvis arealgrensen heves, noe Rådmannen mener er uklokt, og i strid med nevnte formålsparagrafer.

I Rennebu har det vært jobbet med å få økt omsetning på småbruk. Det er løftet fram både gjennom ulike prosjekt og har vært et viktig fokusområde i kommuneplanens samfunnsdel. Dette har ført til at flere småbruk er kommet for salg de siste 5 årene. Flere av disse er tilflyttet og noen har tatt opp landbruksdriften.

Salg av bruk på det frie marked i Rennebu

År	Antall bruk	Tilflyttet	I drift	boplass	Planlagt tilflyttet	Tilleggsjord / småbruk
2011	4	4	1	3		
2012	3	3	2	1		
2013	2	1	1			1
2014	5	2	0	3		1
2015	8	2	2	3	4	2
sum	22	12	6	10	4	4

- På 4 småbruk er det tatt opp drift igjen
2 med ammeku og 2 sau
- Fire småbruk ble solgt som tilleggsjord til bruk i aktiv drift.

Erfaring fra Rennebu viser at ved salg av attraktive småbruk er det mange som ønsker å kjøpe disse og benytte disse som feriested. Det er viktig for en så landbruksavhengig kommune som Rennebu at det bor folk også på småbrukene.

Rennebu kommune har ført en streng håndheving av boplikten på småbruk noe som gjør at småbrukene blir tilflyttet.

Mange eiendommer i Rennebu vil med forslaget bli eververvet konsesjonsfritt og nyttes som fritidseiendommer uten fast bosetting. Det er også sannsynlig at jordbruksarealene blir dårligere drevet om eieren ikke selv bor der.

Konklusjon

Rennebu kommune støtter ikke forslaget om økt konsesjonsgrense og økt grense for odlingsjord.

2) Priskontroll etter konsesjonsloven

Om beløpsgrensen for priskontroll fastsettes gjennom forskrift eller rundskriv er i praksis likegyldig for kommunen.

Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer foreslås opphevet.

Samtidig skal priskontroll ved erverv av *bebygde kombinerte jord- og skogbrukseiendommer* foretas kun for eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Disse grepene

foreslås for at eiendommer der skogen utgjør hele eller det vesentligste av næringsgrunnlaget skal være unntatt fra priskontroll, selv om de er konsesjonspliktige.

Forslag om å endre dagens priskontroll har bakgrunn i at man mener denne kan legge begrensninger på omsetningen av skogbrukseiendommer, og dermed begrensninger for satsing på skogbruk i form av «grønn industri» og bruk av biomasse.

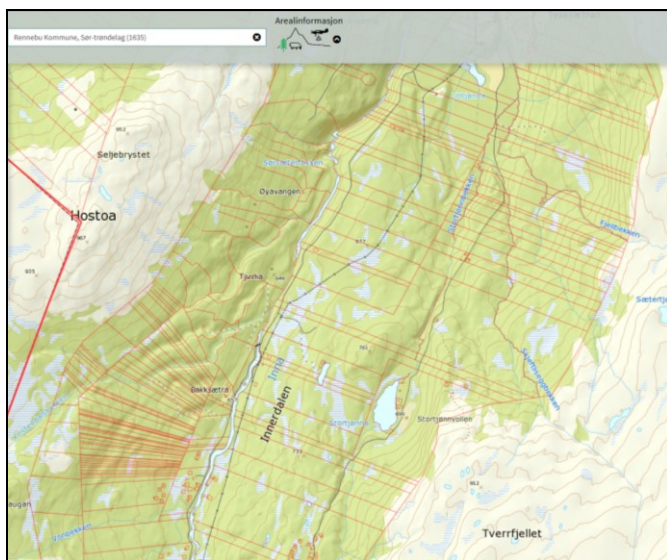
Eierne av store skogeiendommer- så som Statsskog—vil nok hilse dette velkommen. Det kan synes som om de allerede i enkelte saker har tatt foreliggende forslag til endringer i bruk.

I Rennebu så har Statsskog solgt mange rene skogseiendommer og har etter det Rennebu kommune erfarer presset prisen opp. Ved salg av rene skogbrukseiendommer så har det vært viktig for Rennebu kommune at det har vært priskontroll samt at det har vært fokus på å selge disse eiendommene til aktive brukere som tilleggskog. Dette er med på å kunne styrke driftsgrunnlaget for de som allerede er i næringa. Det var flere henvendelser fra villaeiere i Trondheim og andre steder som ønsket å kjøpe seg en skogseiendom for å kunne få jaktmuligheter.

Det må fortsatt være et viktig prinsipp at det er den landbruksmessige avkastningsverdien som skal være grunnlaget for hva som betales for eiendommer. På den annen side kan man hevde at aktørene vil betale det «en eiendom er verd».

Et frislipp av skogprisene kan føre til økte priser. Statsskog sine salg av skogeiendommer i Rennebu ble gjennomført med åpne budrunder. Når flere budgivere lå på ca samme pris ble de invitert til lukkede budrunder. Der ble kjøperne bedt om å utdype forholdene som ligger i konsesjonslovens § 9. Et viktig punkt var begrunnelse for pris, herunder forsert hogst og økt årlig avvirkning som følge av å se salgseiendommen i sammenheng med skogeiendommer budgiver har fra før.

De fleste steder, Rennebu inkludert, er det behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i skogbruket se figur under, og da er det viktig at prisen holdes på et nivå som gir naboene mulighet til å kjøpe når skog kommer på salg.



Rasjonaliseringen dette fører til gir i seg selv grunnlag for en høyere pris, men går prisen enda høyere vil naboene kunne bli skjøvet ut av mer «pengesterke» folk, og

rasjonaliseringsgevinsten uteblir hvis disse ikke eier naboskog. Likeledes vil en «priskrig» på skog gå ut over de potensielle kjøpere som ønsker å satse på skogbruk, men som er avhengig av at avkastningen står i forhold til investeringen.

Ved erverv av ubebygd eiendom med både jord- og skogbrukseiendommer er det lagt fram to alternativ. Alternativ 1, innebærer ingen endringer, det vil si at det alltid vil være priskontroll. I alternativ 2 foreslås det at priskontrollen unnlates hvis eiendommene består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflateyrka jord.

Konklusjon

Om beløpsgrensen for priskontroll fastsettes gjennom forskrift eller rundskriv er i praksis likegyldig for kommunen.

Fortsatt priskontroll på erverv av rene skogeiendommer

I Rennebu kommune er det rift om jorda, noe som medfører at prisutvikling for jord fort kan eskalere dersom det ikke er priskontroll for ubebygde eiendommer. Det betyr at Rennebu kommune går for alternativ 1.

3) Deling, konsesjon og tilleggsjord

Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven samt konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis det deles fra ett tun inkl bolighus, på ikke mer enn 5 dekar. Resten av eiendommen selges til en som erverver den som tilleggsareal til sin egen eiendom. Den som får erverve tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom eller har leid eller forpaktet arealet i minst 5 år.

I Rennebu kommune har det vært flere delingssaker der det søkes om fradeling av tun og salg av resteiendommen til nabobruk i aktiv drift. Dette er etterhvert blitt kurante saker. Arealstørrelsen har variert det er gitt tillatelse til deling av tun med inntil 6,5 dekar. Dette skyldtes bygningenes plassering og arrondering. I slike saker har Rennebu kommune satt vilkår om at jorda skal selges til nabobruk i aktiv drift. I enkelte saker har landbruksforvaltningen også veiledet selger om å selge til flere naboer for å oppnå best mulig arronering. Noe som har fungert bra.

Det å få solgt tilleggsjorda/skogen til tilgrensende eiendom er gull verdt. Grense til kjøper kan imidlertid være mer problematisk.

Mange eiendommer grenser til hverandre midt ute i skogen, mens innmark og hus ligger i hver sin grend, kilometervis fra hverandre. Den driftsmessige løsningen kan dermed bli svært dårlig, eller i alle fall mye dårligere enn hvis mer reelt tilgrensende naboer hadde fått kjøpe, gjerne etter råd fra kommunen. Likeledes har mange eiendommer mange ulike teiger, og det er nok at to teiger berører hverandre. Rasjonaliseringseffekten er derfor svært usikker, noe som forsterkes av at det settes som krav om at alle teiger skal selges under ett.

Det foreslås også at samme unntak skal gjelde ved salg av hele eiendommen, unntatt tun på inntil 5 daa, til noen som har *leid dyrkajorda i 5 år eller mer*, uten krav til tilgrensende eiendom. Dette er et dårlig forslag.

Den som følger med på leiemarkedet vet at personlige motsetnings- eller vennskskapsforhold ofte kan ha mer å si for et leieforhold enn hva som er driftsmessig rasjonelt. Det er i dag en betydelig transport etter vei for de fleste aktive brukene. Det skyldes at det er mange «halvgode» leieforhold.

At den tilgrensende eier kan erverve tilleggsareal virker logisk og er vel ofte vektlagt av landbruksforvaltningen i ulike sammenhenger, men dersom leiere i lang avstand fra det leide bruket skal opparbeide en fortrinnsrett til erverv kan det føre til driftsmessig dårlige løsninger.

Konklusjon

Rennebu kommune støtter unntaksbestemmelsen som går på at en kan dele fra tun med inntil 5 dekar. Det må i slike tilfeller være et vilkår at jorda selges til et nabobruk i aktiv drift. Arealgrensen for kjøpers eiendom bør være lik konsesjonsgrensen. Dette for å ha færre arealgrenser å forholde seg til, og for å øke sjansen for at det er aktive brukere av jord og skog som kjøper tilleggsareal.

Rennebu kommune er skeptisk til å innføre fortrinnsrett gjennom 5 årige leieavtaler.

4) Fradeling av tomter

Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter, ikke over 2 dekar, til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder kun på arealer som ikke er jordbruksarealer, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite. Søknadsplikten etter plan- og bygningsloven endres ikke.

For udyrkbare tomter er sjelden jordloven noen hinder for fradeling, hvis delingen da ikke fører til driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksdrift.

Denne vurderingen er i mange tilfeller viktig nok, og bør være en naturlig del av behandlingen av et tiltak av varig karakter. Det henvises til grunneiers sunne fornuft mht. driftsulemper. Det er vanskelig å klare å vurdere driftsulempene når disse skal veies mot for eksempel kortsiktig økonomisk gevinst eller tilfredsstillelse av arvinger.

Konklusjon

Rennebu kommune støtter forslaget om unntak fra behandling etter jordlovens § 12 for ubebygde tomter inn til 2 dekar. Det er viktig at landbruksforvaltningen blir hørt/ er med på å avgjøre om tiltaket kommer inn under unntaket i forbindelse med saksbehandling etter plan- og bygningsloven. En har da mulighet for å ta inn/vurdere evt driftsulemper.

5) Driveplikt

Etter gjeldende regelverk kan driveplikten av jordbruksareal etter jordlovens § 8 oppfylles ved skriftlig avtale på 10-årig bortleie som gir en driftsmessig god løsning, til en bruker som driver jord fra før. Tanken er at det skal tas mest hensyn til leietakers og jordas behov for langsiktighet i driften, jf. jordlovens formålsparagraf. Dette kan virke relativt rigid, men det kan gis dispensasjon hvis forholdene tilsier det, så som personlige forhold hos utleier, behov for mer kortsiktig bortleie grunnet vekstskifte osv.

Departementet mener det er behov for mer fleksibilitet og foreslår at det eneste kravet som skal stå igjen er kravet om skriftlig kontrakt. Altså ingen krav om verken langsiktighet eller driftsmessig god løsning. Dette behøver ikke medføre noen dramatisk med tanke på det siste da det, som departementet riktig påpeker, ikke har vært ført noen streng praksis fra kommunenes side på dette punkt.

Å fjerne varighetskravet helt er imidlertid uheldig. Leietaker har behov for en viss langsiktighet for å kunne planlegge sin drift. 10 år er i så måte det beste. Det gir godt grunnlag for å utføre kalking, kantrydding og annen jordforbedring. Det er i snuete laget, men gir et insitament til å ta initiativ til grøfting og andre større hydrotekniske tiltak som eier vegrer seg for å sette i gang med.

En 5-årskontrakt er for kortsiktig til slikt, for ikke å nevne enda kortere kontrakter. Det er i dag noen som ønsker mer kortvarige kontrakter, både leietakere og utleiery. Dette lar seg lett og ubyråkratisk ordne. I Rennebu kommune er det gitt flere dispensasjoner fra 10 års regelen. En ser derfor både av hensyn til byråkratiet og til disponeringen av jordbruksarealet og «dei som har yrket sitt i landbruket» ikke noe behov for å fire på varighetskravet.

Konklusjon

Rennebu kommune mener at kravet til leieavtale skal være minst 10 år.

Positiv til at kontraktene på 10 år ikke trengs å behandles, det holder med en kopi av leieavtalen til kommunen. Det skal være mulighet til å få dispensasjon fra 10 års kravet.

6) Bestemmelser om tilskudd

Konklusjon

Rennebu kommune støtter forslaget om forenkling av rutinene om inndriving av feilutbetalte tilskudd.

Melding om vedtak til:

Dett kongelige landbruks- og matdepartement, Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO