

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
22.09.2016	Solfrid Løvbrekke Handeland	16/242 - 5	

Vedtak Sauda kommuneestyre i sak 086/16 - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Kommunestyret - 086/2016:

Det er gjort følgende vedtak i saken:

Enstemmig vedtatt.

Høringsuttale fra Sauda kommune

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

Konklusjon

De fleste endringsforslagene er slik vi vurderer det enten unødvendige, uten effekt, eller strider mot formålsparagrafene både i konsesjonsloven og jordloven. Dette gjelder i særlig grad forslagene om å fjerne priskontrollen på skogeiendommer. De øvrige forslagene svekker i vesentlig grad kommunens mulighet til å arbeide for en sårt tiltrengt rasjonalisering av eiendomsstrukturen, til beste for dagens og kommende generasjoners yrkesutøvere i landbruket, og for samfunnet som helhet. Samtidig ser vi liten forenklingseffekt, og dermed liten mulighet til redusert byråkrati. Sist men ikke minst vil den enkelte grunneiers råderett over sine eiendommer ikke styrkes vesentlig, i og med at det vil være interesser utenfor landbruket, representert bl.a. ved plan- og bygningsloven, som har det avgjørende ordet i delingssaker.

Arealgrenser for konsesjon og odel

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 vi mener er uklokt, og i strid med formålsparagrafene i gjeldene lovverk.

Arealgrensen i odelsloven bør følge grensen for konsesjonspliktig eiendom.

Priskontroll etter konsesjonsloven

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

Priskontroll betyr at en gjennom håndheving av gjeldende lov skal sørge for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. For å sikre dette er det nødvendig at prisnivået ikke er høyere enn at det reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag

Hvis en forutsetter at kjøpere av skogeiendom er økonomisk rasjonelle, dvs. at de ønsker en forrentning av innsatt kapital minst på linje med andre kapitalplasseringsmuligheter, burde ikke en priskontroll ha noen betydning for omsetningen av skogeiendommer. Kan den avtalte pris begrunnes i den totale avkastningen eiendommen kan gi, er det ingen grunn til å frykte en priskontroll. Kjøpes eiendommen som tilleggsareal skal også eventuelle positive effekter dette har for avkastningen på den samla eiendommen regnes med. Det er i de tilfeller det ikke er mulig å finne økonomisk grunnlag for prisen at priskontrollen kan føre til konsesjonsnekt.

Vi ser ingen grunn til å endre regelverket for priskontrollen for noen typer eiendommer.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet mener de foreslåtte unntak fra jordlovsbehandling og konsesjon vil gjøre det enklere å selge tilleggsjord, med derav følgende økt omsetningen. Det er ingen selvfølge at det er tilfellet. Delingssaken skal uansett fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven, så noen stor byråkratisk lettelse er det etter vårt syn ikke snakk om.

Det foreslås en del krav for nevnte unntak, med størrelse på tun og grense til kjøpers eiendom som de viktigste. Maksimum 5 daa tun, og kun ett tun, er greie krav. Grense til kjøper kan imidlertid være mer problematisk, noe departementet også påpeker. Mange eiendommer grenser til hverandre midt inne på åsen, mens innmark og hus ligger i hver sin grend, eller endatil i hver sin bygd, 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 et vell av 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.

Departementet problematiserer kontrollen med etterlevelsen av de foreslåtte unntak. Det foreslås innført en egenerklæring som sammen med salgsavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom. Dette kan være en grei ordning, men vil som eventuelle andre løsninger, kreve kommunale ressurser med tanke på kontroll av og evt. tilbakemelding på egenerklæringene. Et av målene med endringene skal være forenkling både for publikum og byråkrati. Vi ser ikke den store gevinsten for noen av partene. Den viktigste ulempen er at det «presset» selger føler for å søke veiledning hos kommunen i innledende faser av en salgsprosess blir borte.

Det forslås 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 svært dårlig forslag. Den som følger litt med på leiemarkedet vet at personlige motsetnings- eller vennskapsforhold ofte kan ha mer å si for et leieforhold enn hva som er driftsmessig rasjonelt. Jordtypen har også mye å si ved dyrking av spesielle kulturer, kulturer som kanskje bare dyrkes i korte perioder i en spesiell brukers driftstid, eller bare av en generasjon. Priskrig mellom leietakere kan medføre at det nest beste leieforholdet avtales fordi det er noen som gjør hva de kan for få tak i mer jord tilsynelatende uavhengig av avstand fra sitt driftssentrum. Det er i det hele tatt svært ofte individuelle og kortsiktige forhold som er bestemmende for leieforhold, og i jordbrukssammenheng er 5 år svært kort sikt. Dette medfører at det driftsmessig er mange

«halvgode» leieforhold, eller i beste fall leieforhold som dagens bruker vil og har råd til å akseptere, men som på lang sikt ikke er bærekraftige. Skal en så bidra til å sementere en slik bruksstruktur med å åpne for «enklere» omsetning av leiejord, oppnår en på sikt en enda mer brokete eiendomsstruktur enn dagens. Dette gagnar i alle fall ikke «framtidige generasjoner sine behov».

Vi støtter altså ikke de foreslåtte unntak ved salg som tilleggsareal, men hvis disse skulle bli vedtatt, bør arealgrensen for kjøpers eiendom 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. Videre bør startpunktet for et leieforhold som skal gi grunnlag for delings- og konsesjonsfritt salg være når kommunen mottar kopi av leiekontrakten, og ikke når partene sender den til kommunen. Kommunen har ingen mulighet til å føre kontroll med når en kontrakt er sendt, eller om den er sendt hvis den ikke er mottatt.

Fradeling av tomter

For udyrkbare tomter opplever vi ikke jordloven som noe hinder for fradeling, hvis delingen da ikke fører til driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksdrift. Men nettopp 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, men erfaringsmessig er denne lite å stole på når driftsulempene skal veies mot for eksempel kortsiktig økonomisk gevinst eller tilfredsstillelse av arvinger.

Driveplikt

Etter gjeldende regelverk kan driveplikten av jordbruksareal etter jordlovens § 8 oppfylles ved skriftlig avtalt 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 dramatik 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 snaueste 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 utleiere. Dette lar seg lett og ubyråkratisk ordne. 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.

Bestemmelser om tilskudd

Endringsforslaget er kun av praktisk art, og vi har ingen motforestillinger.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den instansen som har truffet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og begrunnelse for klagen.

Vennlig hilsen
Solfrid Løvbrekke Handeland
politisk sekretær/fagleder Kundetorget