

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 16/03908
Arkivkode
Saksbehandler Torunn Engebretsen Hoel

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Plan- og næringsutvalget	13.10.2016	66/16

Høring - Forslag til endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åsetesrett (odelsloven) m.v.

Plan- og næringsutvalget har behandlet saken i møte 13.10.2016 sak 66/16

Møtebehandling

PN/U har behandlet saken.

Endringsforslag fra SV: Sørum kommune er imot å endre arealgrensen til 35 mål ved konsesjon.

Votering

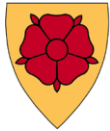
Endringsforslaget fra SV falt med 2 stemmer (Sp og SV) for og 5 stemmer mot.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Sørum kommune støtter forslag til endringer i konsesjonslov, jordlov og odelsloven bortsett fra;

- Konsesjonslovens § 9, første ledd nr 1 om prisvurdering; salg av rene skogeiendommer skal fremdeles pris vurderes for:
 - Å sikre skogressursene for yrkesutøvere som driver skog som næring
- Jordlovens § 12 om deling bør fortsatt gjelde som i dag for:
 - Å hindre drifts- og miljømessige ulemper ved «tilfeldige» fradelinger av tomer til boliger mv.
 - Å oppnå best mulige driftsmessige løsninger ved deling/salg av tilleggsarealer
- Jordlovens § 8 med krav om driveplikt må videreføres slik den er i dag for;
 - Å bidra til driftsmessige gode løsninger i jordbruket
 - Å sikre forutsigbarhet for jordleietakere
 - At kommunen skal ha lovhjemmel ved mislighold av driveplikt



Arkivsak-dok. 16/03908-1
Saksbehandler Torunn Engebretsen Hoel

Saksgang
Plan- og næringsutvalget

Møtedato

HØRING - FORSLAG TIL ENDRING AV LOV OM KONSESJON VED ERVERV AV FAST EIENDOM (KONSESJONSLOVEN), LOV OM JORD (JORDLOVEN), LOV OM ODELS- OG ÅSETESRETT (ODELSLOVEN) M.V.

Rådmannens innstilling:

Sørum kommune støtter forslag til endringer i konsesjonslov, jordlov og odelsloven bortsett fra;

- Konsesjonslovens § 9, første ledd nr 1 om prisvurdering; salg av rene skogeiendommer skal fremdeles pris vurderes for:
 - Å sikre skogressursene for yrkesutøvere som driver skog som næring
- Jordlovens § 12 om deling bør fortsatt gjelde som i dag for:
 - Å hindre drifts- og miljømessige ulemper ved «tilfeldige» fradelinger av tomer til boliger mv.
 - Å oppnå best mulige driftsmessige løsninger ved deling/salg av tilleggsarealer
- Jordlovens § 8 med krav om driveplikt må videreføres slik den er i dag for;
 - Å bidra til driftsmessige gode løsninger i jordbruket
 - Å sikre forutsigbarhet for jordleietakere
 - At kommunen skal ha lov hjemmel ved mislighold av driveplikt

Vedlegg (iPad-brukere må hente vedlegget fra selve saken):

Høringsbrev, høringsnotat og klargjøringsbrev ligger på hjemmesiden til Landbruks og matdepartementet, se;

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-ved-erverv-av-fast-eiendom-konsesjonsloven-lov-om-jord-jordloven-lov-om-odels--og-asetere-rett-odelsloven-m.v/id2501880/>

Brev om utsatt høringsfrist fra LMD datert 19.august 2016, se 16/03908

Oppsummering:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt på høring forslag om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Høringsfristen er satt til 26. september 2016. Etter anbefaling fra LMD i brev datert 19. august 2016 har Sørums kommunestyre sendt inn saksfremlegg med rådmannens innstilling til fristen og ettersender vedtak i Plan og næringsutvalget etter møtet 13. oktober.

Målet med endringsforslagene er å forenkle regelverk, redusere byråkratiet og å gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Hensikten med konsesjonslov, jordlov og odelsloven er å verne om arealressursene for de som har yrket sitt i landbruket og for fremtidige generasjoner.

Rådmannen kommenterer følgende endringsforslag;

Arealgrense for konsesjon og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar (kapittel 2)

Det er ikke gjort noen konkret vurdering av hvor mange eiendommer endringsforslaget vil gjelde i Sørums kommunestyre. Det antas at noen flere eiendommer vil kunne selges konsesjonsfritt og ikke ha boplikt.

Rådmannen tror ikke at endringsforslaget ikke vil få særlige konsekvenser for landbruket eller kommunen. Det er hensiktsmessig at arealgrense for konsesjon/lovbestemt boplikt og odlingsjord er sammenfallende.

Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer (bebygde og ubebygde) (kapittel 3)

Forslaget kan føre til at kommunen mottar flere delingssaker og konsesjonssaker. Salg av rene skogeiendommer uten priskontroll vil neppe være til fordel for de som ønsker skog som tilleggsareal i området.

Rådmannen anbefaler ikke at endringsforslaget gjennomføres.

Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til annen landbrukseiendom for å styrke driften av den (kapittel 4)

Regelendringen legger opp til mange vilkår og totalt sett vil ikke endringsforslaget bidra til redusert byråkrati. Kommunen ser det som en stor fordel og bidra positivt i forkant av delingssaker hvor bruksrasjonalisering er hensikten. Forslaget kan heller ikke være til fordel for landbruket.

Rådmannen anbefaler ikke at endringsforslaget gjennomføres.

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 (kapittel 5)

Endringsforslaget kan føre til flere søknader om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene. Det må fremdeles innhentes uttalelse fra landbruk og det er tvilsomt om endringen vil bidra til redusert byråkrati. Endringen vil tvert i mot være en svekkelse av jordloven og hensyn den skal ivareta.

Rådmannen anbefaler ikke at endringsforslaget gjennomføres.

Flere vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalen må være minst 10 år, det skal ikke leger settes krav til at bortleie bidrar til driftsmessig god løsning mv (kapittel 6)

Endringsforslaget kan ikke være til fordel for jordbruket i området. Rådmannen anbefaler av hensyn til de som driver aktivt i jordbruket og mht vern av jordressursene at krav om 10 - årig avtale videreføres. Avtalen må være skiftelige, bidra til driftsmessige gode løsninger og må dessuten inneholde informasjon om forpliktelser mht investeringer og vedlikehold av jorda. Avtalen må godkjennes av kommunen.

Det er positivt at regelverk skal forenkles og at byråkratiet reduseres, og noen av forslagene er gjennomførbare. Flere av de foreslåtte endringene vil trolig ikke redusere byråkratiet og vil kunne få uheldige konsekvenser for bruks- og eiendomsstruktur i landbruksnæringa.

Bakgrunn for saken:

Landbruks og matdepartementet (LMD) har sendt på høring forslag om omfattende endringer i Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, Lov om jord (Jordlova) og Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova). Høringsfristen er satt til 26. september. Etter anbefaling fra LMD i brev datert 19.august 2016 har Sørum kommune sendt rådmannens saksfremlegg med innstilling innen høringsfristen og ettersender Plan og næringsutvalgets vedtak etter møtet 13. oktober.

Bakgrunnen for høringsforslaget er et Stortingsvedtak og - oppdrag av 16. februar 2016 og en arbeidsrapport nr 27/2015 om leiejord. I tillegg foreslår LMD endringer i jordlovens bestemmelser om driveplikt, bestemmelser om deling av landbrukseiendom samt regler om tilskudd. Hensikten med endringsforslagene skal være forenkling av regelverket, byråkratiet skal reduseres og eiere skal få økt rådighet over egen eiendom.

Endringsforslagene er;

- Arealgrense 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 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 unntak fra plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord og skog til 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 tom til bolighus mv.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, blant annet at kravet om leieavtalen må være minst 10 år
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg

Sørum kommune er en stor landbrukskommune med ca. 450 landbrukseiendommer og ca. 195 aktive foretak med jordbruksproduksjon. Endringsforslagene kan bidra til

store konsekvenser for landbruksnæringa mht bruk- og eiendomsstruktur og kommunen, som forvalter av regelverket.

Konsekvenser:

Eksisterende planer:

Dersom endringer gjennomføres i konsesjonslov, jordlov og odelsloven vil kommuneplanens arealbestemmelser og plan og bygningsloven bli enda viktigere virkemidler for å sikre jordressursene for kommende generasjoner og de som har yrket sitt i landbruket i dag.

Gjeldende vedtak:

Ingen konsekvenser.

Økonomi:

Ingen konsekvenser.

Bemannings:

Ingen konsekvenser.

Bærekraftig utvikling:

Konsesjonslov, jordlov og odelslov skal bidra til å sikre eiendommer og arealressurser for kommende generasjoner.

Folkehelse:

Ingen konsekvenser.

Uttalelse fra andre utvalg:

Det skal vurderes om saken før den politiske behandlingen skal oversendes for uttalelse til (skriv ja eller nei):

- Arbeidsmiljøutvalget: Nei
- Eldrerådet: Nei
- Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne: Nei
- Barns og unges kommunestyre: Nei
- Andre råd eller utvalg? Nei

Alternativer:

Plan og næringsutvalget ettersender vedtak til LMD med følgende endringer:

-

Vurdering:

Endringene som foreslås har til hensikt å føre til færre konsesjonssøknader og delingssøknader til kommunen, færre erverv enn i dag skal underlegges priskontroll og færre skal få boplikt ved erverv av landbrukseiendom. Regelverket skal bli enklere og eiere skal få større rådighet over egen eiendom.

LMD foreslår ikke endringer i *formålet* med Konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Lovene har felles mål om å sikre landbrukets eier – og bruksforhold til beste for samfunnet og for landbruksnæringa. Dette legges til grunn i den videre vurderingen av endringsforslagene.

Rådmannen kommenterer i det følgende forslag til endringer;

Konsesjonsloven

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

Det er ikke gjort noen konkret vurdering av hvor mange eiendommer i Sørumsdal, som vil omfattes av endring i konsesjonsloven. Det behandles ca. 1 – 5 konsesjonssaker i året hvor ca. det halve kan være søknader om tilleggsareal, mens de øvrige er landbrukseiendommer av en viss størrelse. Ved endring i lovverket vil noen flere eiendommer miste kravet til boplikt. Det vil neppe være utfordrende for kommunen når det er attraktivt på bo i vår region.

Eiendommer med dyrka jord omfattes i dag av krav til driveplikt. Det kan være en ulempe at større arealer inntil 35 dekar erverves av eiere som ikke driver aktiv jordbruksproduksjon. En endring i arealgrense vil forsterke behovet for bestemmelsene i jordlovens § 8 med krav til driveplikt.

Det er hensiktsmessig med samsvarende arealgrenser i lovbestemt boplikt og odlingsjord.

Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer (uten bebyggelse)

Hensikten med unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer er at det skal føre til økt omsetningen av skog. Økt omsetning skal bidra til mer aktivitet i skogen og en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større eiendommer.

Hensikten med priskontrollen slik den er i dag, er at den skal bidra til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for å bidra til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken.

En følge av forslaget kan være at kommunen vil motta flere søknader med ønske om å dele fra skog for at den senere skal kunne selges konsesjonsfritt. En annen følge kan være at endringen vil kunne bidra til å drive pris på skog og det vil kunne bli mer utfordrende (for dyrt) for skogeiere å kjøpe skog som tilleggsareal. Det er å anta at skog i bynære områder vil være attraktive for andre enn skogbrukere og at endringsforslaget vil kunne drive priser ved salg av skog kunstig høgt.

Erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog

Departementet foreslår to alternativer, som det skal tas stilling til:

- Alternativ 1 – ingen endring i regelverket, det skal alltid være priskontroll ved slike erverv
- Alternativ 2 – priskontroll skal unnlates hvis eiendommen ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord

Priskontroll (alternativ 1) vil være dempende på pris og trolig til beste for landbruksnæringa. Alternativ 2 kan samsvare best med regelverket dersom det endres i tråd med forslaget om å heve hevelse av arealgrense for konsesjonsfritt erverv til 35 dekar.

Jordlovens § 12 om deling av landbrukseiendom

Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til annen landbrukseiendom for å styrke driften av den

Hensikten med forslaget fra departementet er å stimulere til økt salg av jord og skog.

Forslaget innebærer at en kan dele fra tun inntil fem dekar uten søknad og selge jord- og skog konsesjonsfritt til nabo som tilleggsjord. Det er satt en rekke vilkår for at en kan dele eiendom uten søknad og vilkår for at en kan erverve konsesjonsfritt.

Kommunen har i mange år bidratt til bruksrasjonalisering ved å tillate deling av eiendom hvor jord og skog har blitt solgt til nabo. Søker oppsøker i de fleste tilfeller kommunen for å diskutere mulige løsninger før en eventuell delingssak og begge parter opplever dette som hensiktsmessig for å finne frem til gode løsninger.

Rådmannen mener at forslaget ikke vil bidra til å redusere byråkratiet totalt sett. Kommunen kan riktignok få færre søknader å behandle før en eventuell endring av eiendomsgrenser, men ser at vi kan få en svært utfordrende oppgave i å veilede i et komplisert regelverk med mange vilkår. Samtidig vil det bli mer krevende kontrolloppgaver i etterkant av slike overdragelser, som kan skape unødvendige konflikter mellom kommune/selger/kjøper.

Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder ubebygd tomt til bolighus, fritidshus eller naust inntil 2 dekar

Forslaget er begrunnet i et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi større råderett til bonden over egen eiendom.

Sørum kommune har arealbestemmelser i kommuneplanen, som skal sikre at det ikke bygges spredt i kommunens område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF – område). Forslaget innebærer at PBL får et «eneansvar» for å sikre jordressursene for nå og kommende generasjoner. Dvs, en må fortsatt hente en uttalelse fra landbruk for å få vurdert nødvendige hensyn som skal tas til landbruksdrift i området.

En fjerning av krav om delingssamtykke etter jordlovens bestemmelser vil være en svekkelse av jordloven, når den blant annet skal sikre landbrukets interesser som for eksempel drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

En endring som foreslått vil kunne bidra til forventninger om at det vil bli enklere å fradele tomt til boligformål i LNF – området.

Rådmannen anbefaler av hensynet til landbruket at endringene i jordlovens § 12 ikke gjennomføres.

Jordlovens § 8 om driveplikt

Krav til driveplikt, at avtalen må gjelde i 10 år, at den skal være skiftelig og at den skal føre til en driftsmessig god løsning, ble innført i 2011. Hensikten var å bidra til bedre vern av jordressursene.

Rådmannens vurdering er at krav om driveplikt fungerer etter intensjonen. Sørums kommunen har i perioden 2011 – 2015 vurdert ca. 100 jordleieavtaler. 1/3 har fått innvilget kortere avtaleperiode (som regel fem år) når eier av eiendommen har hatt grunn til det.

Langvarige jordleieavtaler sikrer forutsigbarhet for jordleietaker, god drift av arealer og vedlikehold som for eksempel kalking, utbedring av hydrotekniske anlegg, systematisk grøfning, gjødsling mv.

Rådmannen anbefaler at jordlovens § 8 om driveplikt videreføres slik den er i dag. Dersom arealgrense for konsesjonsfritt erverv heves, blir det ennå viktigere for kommunen å ha hjemmel til å kunne leie bort jord dersom den ikke blir drevet.

Konklusjon

Rådmannen er positiv til forenklinger i regelverk og redusert byråkrati, men det må ikke være til ulempe for de hensyn regelverket skal ivareta.

Rådmannen støtter forslag til endringer i konsesjonslov, jordlov og odelsloven bortsett fra;

- Konsesjonslovens § 9 om prisvurdering; salg av rene skogeiendommer skal fremdeles pris vurderes for:
 - Å sikre skogressursene for yrkesutøvere som har skog som næringsveg (i tråd med gjeldene landbrukspolitik)
- Jordlovens § 12 om deling bør fortsatt gjelde som i dag for:
 - Å hindre drifts- og miljømessige ulemper ved «tilfeldige» fradelinger av boliger mv.
 - Å oppnå best mulige driftsmessige løsninger ved deling og salg av tilleggsarealer
- Jordlovens § 8 om driveplikt må videreføres slik den er i dag for:
 - Å bidra til driftsmessige gode løsninger i jordbruket
 - Å sikre forutsigbarhet for de som leier jord
 - At kommunen skal ha lovhjemmel ved mislighold av driveplikt

Informasjons- og kommunikasjonstiltak:

Ingen.

Dato:26.9.2016

Godkjent av Esben Nielsen, avdelingsleder Plan næring og byggesak