



Landbruks- og matdepartementet

Arkivkode
000 /

Deres ref

Vår ref.
16/3600 - 4 / STLIE -Tlf 33295017

Dato
29.09.2016

Høringsuttalelse fra Stokke formannskap til endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Stokke kommune har tidligere sendt inn en høringsuttalelse vedtatt av Hovedutvalget for plan og miljø. Formannskapet fikk ikke behandlet saken før 28. sept. Formannskapet fattet et annet vedtak enn hovedutvalget. Følgende uttalelse ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer:

Stokke kommune viser til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Innholdet i forslagene er i hovedsak en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 483 til 490. Anmodningsvedtakene ble fattet i tilknytning til stortingsbehandlingen av Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphøvelse av priskontroll). Departementet foreslår dessuten noen endringer i reglene om deling, driveplikt og tilbakebetaling av tilskudd. Forslagene innebærer at:

- *Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odal 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.*
- *For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.*
- *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 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, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.*
- *Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.*

Forslagene fører til færre konsesjonssøknader og delingssøknader. Det fører også til at færre erverv enn i dag skal underlegges priskontroll, og færre vil få boplikt ved erverv av landbrukseiendom. Det innebærer i sum at private parter vil bruke mindre tid på søknader, og at det frigjøres ressurser i offentlig forvaltning. Stokke kommune støtter derfor regjeringens forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Saken følger vedlagt.

Vennlig hilsen

Steinar Lien
kommunalsjef
Plan og miljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent
og derfor ikke manuelt signert.

Kopi til:
Erlend Larsen

STOKKE KOMMUNE Saksfremstilling

Tilgangskode: Paragraf:

Arkivsak nr 16/3600
Saksbehandler: Steinar Lien

Landbruks- og matdep. Forslag til lov om endring av lov om konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Uttalelse.

Saksnr	Utvalg	Møtedato
53/2016	Hovedutvalg Plan og Miljø	21.09.2016
57/2016	Formannskapet	28.09.2016

Rådmannens innstilling:

1. Endring av arealgrenser for konsesjonsplikt og odlingsjord som foreslått kan medføre økt omsetning, økte priser og mulig også endring av bruken av disse landbrukseiendommene. Dette kan medføre at disse eiendommene blir mindre tilgjengelig for de som vil drive landbruksproduksjon, enten som egen enhet eller som tilleggsareal. Stokke kommune fraråder forslaget.
2. Stokke kommune støtter departementets vurdering i at det vil være svært krevende for kommunens praktisering av konsesjonsloven dersom priskontroll på skog oppheves og samtidig ha priskontroll på de øvrige ressurser på eiendommen. Priskontroll på skogen på kombinerte jord- og skogeiendommer anbefales videreført.
3. Stokke kommune mener at det fortsatt bør være priskontroll på rene skogeiendommer for å sikre mest mulig lik pris på skogen på rene skogeiendommer og kombinerte jord- og skogeiendommer.
4. Stokke kommune anbefaler at prisvurdering på ubebygde eiendommer videreføres for lettere å sikre et prisnivå som gjør disse eiendommene attraktive som tilleggsareal til eksisterende landbrukseiendommer.
5. Stokke kommune anbefaler ikke gjennomføring av unntaksbestemmelser i jordloven og konsesjonsloven ved salg av landbrukseiendommer som tilleggsareal, da dette kan medføre driftsmessige dårlige løsninger.
6. Stokke kommune anbefaler at forslaget om unntak fra jordloven ved fradeling av tomter inntil 2 dekar gjennomføres under forutsetning av en landbruksfaglig vurdering av hver søknad.
7. Stokke kommune anbefaler at kravet til 10-årige jordleiekontrakter videreføres for å skape forutsigbarhet for de som leier jord og har sitt yrke i landbruket.

Vedlegg:

mailens forside - Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo(1).pdf (L)(302832).pdf
Vedlegg 1 Høringsnotat 21 juni2016(1).pdf (L)(302833).pdf
Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring a(1).pdf (L)(303535).pdf

Dokumenter i saksmappen

Høringsnotat av 27.6.2016

<https://www.regjeringen.no/contentassets/e2f0fcec81bb46d1a2c661f8f486c908/horingsnotat-forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-ved-erwerb-av-fast-eiendom-konsesjonsloven-lov->

Klargjørende notat fra LMD av 30.6.2016

<https://www.regjeringen.no/contentassets/e2f0fcec81bb46d1a2c661f8f486c908/klargjoring---horingsnotat-om-forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-lov-om-jord-og-lov-om-odelsretten-og-asetesretten.pdf>

Sammendrag

Landbruks- og matdepartementet sendte 27. juni ut 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). Høringsfrist er 26. september. Hovedutvalgets behandling blir oversendt innen fristen. Formannskapets behandling 28. sept blir ettersendt.

Saksutredning

Denne saksutredningen er utarbeidet av landbrukssjefen i Andebu og Stokke.

Faktaopplysninger / bakgrunn for saken

I høringsnotatet foreslår Landbruks- og matdepartementet endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som er behandlet i notatet.

I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådingen fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk.

Videre foreslår departementet en forenkling i delingsbestemmelsen i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.

Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1 i høringsnotatet). Grensa på totalareal på 100 dekar foreslås ikke endret, heller ikke grensa for 500 dekar produktiv skog som er arealgrensa for

boplikt.

Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Øvre grense for produktivt skogareal for odell på 500 dekar er ikke foreslått endret.

Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene behandles i kapittel 2 i høringsnotatet.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485 en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1 i høringsnotatet.

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3 i høringsnotatet.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog foreslår departementet i kapittel 2 i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. I kapittel 3.4.2.4 i høringsnotatet foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4 i høringsnotatet.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovttekster 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. Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5 i høringsnotatet.

Endringene målt i forhold til omtrentlig antall eiendommer med skog kan oppsummeres slik:

Alternativ 1	Rene skogeiendommer	7 400	
	Bebygde eiendommer	18 000	
	Sum:	25 400	
Alternativ 2	Ubebygde eiendommer		3 850
	Sum		29 250

Samlet innebærer alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av det totalt 132 510 eiendommer med skog.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen 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, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2 i høringsnotatet.

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. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3 i høringsnotatet.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget kommer i tillegg til Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. 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 i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget behandles i kapittel 5 i høringsnotatet.

Driveplikt

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorisont for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Vilkåret er imidlertid 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. 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. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Forslagene behandles i kapittel 6 i høringsnotatet.

Bestemmelser om tilskudd

Departementet foreslår 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. Forslaget behandles i kapittel 7 i høringsnotatet.

Juridiske grunnlag

Konsesjonsloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98?q=konsesjonsloven>

Jordlova <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-05-12-23?q=jordlova>

Odelsloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1974-06-28-58?q=odelsloven>

Vurdering og konklusjon

Arealgrenser for konsesjon og odel

Forslaget innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. De samme eiendommene vil bli unntatt fra priskontroll. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles.

Når det gjelder konsesjonsplikt vil en slik endring på landsbasis medføre at 3 800 færre landbrukseiendommer blir unntatt konsesjonsplikt (3 % reduksjon), 12 500 færre eiendommer blir unntatt boplikt (15 % reduksjon) og 13 900 færre eiendommer blir odelseiendommer (15 % reduksjon).

Konsesjonssaker i Stokke og Andebu behandles i hht. kommunenes delegasjonsreglement i all hovedsak administrativt og med relativt kort saksbehandlingstid. Videre er det svært sjelden at søkere får avslag på sin konsesjonssøknad. Endring av loven vil for Stokke og Andebu del medføre liten ressursbesparelse slik det praktiseres i dag.

Store deler av Vestfold er utsatt for utbyggingspress. En økning av arealgrensene for konsesjonsplikt og priskontroll, vil kunne medføre at flere landbrukseiendommer erverves av utbyggingsinteresser med relativ høy betalingsvilje. Et høyere prisnivå på mindre landbrukseiendommer kan medføre at det blir vanskeligere for ungdom å kjøpe seg en landbrukseiendom og at det blir vanskelig for etablerte bønder å kjøpe tilleggsjord.

Kommunen erfarer at i noen tilfeller vil jorda på små landbrukseiendommer som er ervervet konsesjonsfritt, ikke bli drevet fordi erverver ikke er klar over driveplikta på jorda. Dersom antallet landbrukseiendommer som kan erverves konsesjonsfritt øker, vil det kunne medføre merarbeid for kommunen i form av økt behov for kontroll av driveplikta samt håndheving av bestemmelsene i kommunens arealplan.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Det viktigste forslaget til endring i dette kapitlet er at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen, de fleste av disse eiendommene er ubebygde. Det er i dag ikke priskontroll ved erverv av eiendommer som verken består av jordbruksareal eller produktiv skog, for eksempel fjellstrekninger med jaktretter, fiskerett og beitemuligheter. Unntak av priskontroll på rene skogeiendommer innebærer ikke at et konsesjonspliktig erverv unntas fra søknadsbehandling, andre viktige samfunnsinteresser skal fortsatt vurderes ved kommunens konsesjonsbehandling. Kommunen skal altså fortsatt konsesjonsbehandle slike erverv.

Dersom priskontroll på rene skogeiendommer fjernes, kan dette medføre store prisforskjeller mellom en ren skogeiendom og en tilsvarende skogeiendom med fulldyrka jord i tillegg. Dette vil kunne oppfattes som urimelig og urettferdig.

Anmodningsvedtaket (nr. 490) fra Stortinget om å vurdere regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll blir frarådet i høringsnotatet. Rådmannen støtter departementets vurdering i at det vil være svært krevende for kommunens praktisering av konsesjonsloven dersom priskontroll på skog oppheves og samtidig ha priskontroll på de øvrige ressurser på eiendommen.

Priskontroll etter konsesjonsloven – ubebygde jord og skogeiendommer

Departementet ber i dette kapitlet om svar på om formålet med de fleste erverv av ubebygde jord- og skogeiendommer er å bruke arealet som tilleggsjord. For Stokke og Andebu har de fleste slike erverv de siste åra vært eiendommer der tunet er fradelt på vilkår av salg av jord og skog til annen landbrukseiendom. Landbrukskontorets erfaring er at for noen erverv er tilleggsjord det viktigste, men noen erverv også gjelder å bygge opp en drivverdig skogeiendom.

Departementet fremmer videre i dette kapitlet to alternativer. For ubebygde landbrukseiendommer er det ingen nedre grense for konsesjonsplikt og prisvurdering. I alternativ 1 foreslås ingen endring. I alternativ 2 foreslås innført de samme arealgrensene for prisvurdering som på bebygd landbrukseiendom. Etter departementets vurdering vil en harmonisering av reglene for bebygd og ubebygd landbrukseiendom gjøre reglene enklere å forstå og praktisere. Rådmannen ser at det kan være hensiktsmessig med et felles regelverk for bebygde og ubebygde eiendommer, men samtidig vil en prisvurdering også på små ubebygde landbrukseiendommer kunne bidra til å holde prisnivået nede på et nivå som gjør at disse eiendommene kan erverves som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Her foreslår departementet en enklere saksbehandling for de tilfeller som kan komme under unntaksbestemmelsene. Samtidig skriver departementet at «*Med mindre det foreligger et effektivt kontrollsystem, åpner unntakene fra deling og konsesjonsplikt for at eiendommene splittes opp uten at en oppnår den tilsiktede rasjonaliseringsgevinsten.*» Det betyr at kommunens landbruksforvaltning må kontrollere at all nødvendig dokumentasjon er til stede for å kunne komme under unntaksbestemmelsene.

I forbindelse med kommunens delingsbehandling av fradeling av tunet etter plan- og bygningsloven uten forutgående jordlovbehandling, bør / må kommunens landbruksforvaltning avgi en landbruksfaglig uttalelse dersom saken ikke skal behandles etter jordloven. Dette gjelder spesielt for å få hensiktsmessige grenser mot fulldyrka jord. Videre vil en sjablongmessig unntaksbestemmelse på inntil 5 dekar tomt til fradelt tun i noen tilfeller innebære at søkere vil ønske

at det følger fulldyrka jord med tunet.

For de tilfeller der et selskap (eks. et AS) eier en landbrukseiendom og har leiekontrakt på jorda til andre landbrukseiendommer, vil selskapet kunne erverve tilleggsjord uten forutgående konsesjonsbehandling dersom unntaksbestemmelsene i jordloven og konsesjonsloven vedtas. Rådmannen mener at dette vil være et uheldig utslag av de foreslåtte unntaksbestemmelsene, da det det er ønskelig med fortsatt personlig eierskap til landbrukseiendommer.

Kommunen har ikke den erfaring at dagens regelverk er til hinder for fradeling av tun og kjøp av tilleggsjord. Ved gjennomføring av unntaksbestemmelsene som foreslått vil kommunens landbruksforvaltning uansett være så involvert i saken at det anses å være minimale administrative besparelser.

Departementet har selv pekt på flere negative konsekvenser av forslaget på sidene 54 – 56 i høringsnotatet.

Fradeling av tomter

Forslaget om unntak fra jordloven ved fradeling av tomter inntil 2 dekar fordrer noen kontrollsystemer med sikte på å hindre ulovlige fradelinger. Med bakgrunn i at dyrkbar jord har det samme vern som dyrka jord, vil kommunens byggesaksavdeling måtte være i dialog med landbrukskontoret som må kontrollere arealet som søkes fradelt. Videre antas at det vil være riktig saksbehandling at kommunens landbrukskontor må avgjøre en landbruksfaglig uttalelse i saken som byggesaksavdelingen kan bruke i sin saksbehandling når delingen behandles etter plan- og bygningsloven.

Ved fradeling av tomter etter dagens regelverk erfarer kommunen at byggesaksavdelingen i stor grad støtter seg til landbrukskontorets saksutredning ved fradeling av tomter på landbrukseiendommer.

Driveplikt

Kommunen erfarer på linje med arbeidsgruppa som har vurdert drivepliktbestemmelsene, at det er krevende for landbrukskontoret å håndheve kravet til 10-års jordleieavtaler. Det er spesielt vanskelig å få forståelse for dette hos utleierne, blant annet fordi de etter dagens regelverk ikke kan si opp jordleieavtalen. Derimot opplever kommunen at de som leier jord som oftest ønsker 10-årige kontrakter.

Dersom kravet til 10 – årige jordleiekontrakter bortfaller mener rådmannen at gjennomføring av vedlikeholdstiltak som grøfing, kalking, rydding av jordekanter i mindre grad vil bli utført av

jordleier. Det er stor forskjell på engasjement og interessen for vedlikehold av jordbruksarealene blant grunneiere som leier bort jorda.

Rådmannen støtter departementets forslag om tvangsgebyr ved brudd på drivepliktbestemmelsene og at alle jordleiekontrakter skal være skriftlige med plikt til å sende kopi til kommunen.

Dersom kravet til kommunens vurdering av driftsmessig god løsning av en jordleiekontrakt bortfaller, kan dette få uheldige følger for punktet om deling, konsesjon og tilleggsjord (punkt 5 i høringsnotatet). I Vestfold kan det være jord som leies flere mil fra foretakets driftssenter. Dersom det skal være tilstrekkelig med 5 års leiekontrakt for å komme under unntaksbestemmelsene, kan det få uheldige følger for en framtidig eiendomsstruktur der det er ønskelig med driftsmessige gode løsninger.

Konklusjon

- Endring av arealgrenser for konsesjonsplikt og odlingsjord som foreslått kan medføre økt omsetning, økte priser og mulig også endring av bruken av disse landbrukseiendommene. Dette kan medføre at disse eiendommene blir mindre tilgjengelig for de som vil drive landbruksproduksjon, enten som egen enhet eller som tilleggsareal. Forslaget frarådes.
- Rådmannen støtter departementets vurdering i at det vil være svært krevende for kommunens praktisering av konsesjonsloven dersom priskontroll på skog oppheves og samtidig ha priskontroll på de øvrige ressurser på eiendommen. Priskontroll på skogen på kombinerte jord- og skogeiendommer anbefales videreført.
- Rådmannen mener at det fortsatt bør være priskontroll på rene skogeiendommer for å sikre mest mulig lik pris på skogen på rene skogeiendommer og kombinerte jord- og skogeiendommer.
- Rådmannen anbefaler at prisvurdering på ubebygde eiendommer videreføres for lettere å sikre et prisnivå som gjør disse eiendommene attraktive som tilleggsareal til eksisterende landbrukseiendommer.
- Forslaget om unntaksbestemmelser i jordloven og konsesjonsloven ved salg av landbrukseiendommer som tilleggsareal anbefales ikke gjennomført, da dette kan medføre driftsmessige dårlige løsninger.
- Forslaget om unntak fra jordloven ved fradeling av tomter inntil 2 dekar anbefales innført under forutsetning av en landbruksfaglig vurdering av hver søknad.
- Rådmannen anbefaler at kravet til 10-årige jordleiekontrakter videreføres for å skape forutsigbarhet for de som leier jord og har sitt yrke i landbruket.
- Flere av forslagene åpner for unntaksbestemmelser. Unntaksbestemmelser kan være ment for å gi enklere saksbehandling. Unntaksbestemmelser kan imidlertid også føre til at et regelverk blir vanskeligere å forstå og håndheve.

Behandlinger og vedtak:

Hovedutvalg Plan og Miljø

21.09.2016

Behandling:

Protokolltilførsel: AP og IL tar forbehold om endret stemmegivning i den videre behandling.

Votering:

Høyres forslag settes opp mot rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling tiltrådt (5-2) Mindretallet H.

Venstres endringsforslag satt opp mot rådmannens innstilling:

Pkt. 1 - Rådmannens innstilling tiltrådt. (4-3) Mindretall V og H

Pkt. 2 - Rådmannens innstilling tiltrådt (6-1) Mindretall V

Pkt. 5 - Rådmannens innstilling tiltrådt (6-1) Mindretall V

Hovedutvalg Plan og Miljøes vedtak:

1. Endring av arealgrenser for konsesjonsplikt og odlingsjord som foreslått kan medføre økt omsetning, økte priser og mulig også endring av bruken av disse landbrukseiendommene. Dette kan medføre at disse eiendommene blir mindre tilgjengelig for de som vil drive landbruksproduksjon, enten som egen enhet eller som tilleggsareal. Stokke kommune fraråder forslaget.
2. Stokke kommune støtter departementets vurdering i at det vil være svært krevende for kommunens praktisering av konsesjonsloven dersom priskontroll på skog oppheves og samtidig ha priskontroll på de øvrige ressurser på eiendommen. Priskontroll på skogen på kombinerte jord- og skogeiendommer anbefales videreført.
3. Stokke kommune mener at det fortsatt bør være priskontroll på rene skogeiendommer for å sikre mest mulig lik pris på skogen på rene skogeiendommer og kombinerte jord- og skogeiendommer.
4. Stokke kommune anbefaler at prisvurdering på ubebygde eiendommer videreføres for lettere å sikre et prisnivå som gjør disse eiendommene attraktive som tilleggsareal til eksisterende landbrukseiendommer.
5. Stokke kommune anbefaler ikke gjennomføring av unntaksbestemmelser i jordloven og konsesjonsloven ved salg av landbrukseiendommer som tilleggsareal, da dette kan medføre driftsmessige dårlige løsninger.
6. Stokke kommune anbefaler at forslaget om unntak fra jordloven ved fradeling av tomter inntil 2 dekar gjennomføres under forutsetning av en landbruksfaglig vurdering av hver søknad.
7. Stokke kommune anbefaler at kravet til 10-årige jordleiekontrakter videreføres for å skape forutsigbarhet for de som leier jord og har sitt yrke i landbruket.

Formannskapet

28.09.2016

Behandling:

Votering:

Høyres forslag satt opp mot HPM sin innstilling. Høyres forslag tiltrådt (4-3) Mindretall Krf og AP

Formannskapetets vedtak:

Stokke kommune viser til høringsforslaget om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Innholdet i forslagene er i hovedsak en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 483 til 490. Anmodningsvedtakene ble fattet i tilknytning til stortingsbehandlingen av Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). Departementet foreslår dessuten noen endringer i reglene om deling, driveplikt og tilbakebetaling av tilskudd. Forslagene innebærer at: Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel 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. For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. 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 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, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år. Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg. . . .

Forslagene fører til færre konsesjonssøknader og delingssøknader. Det fører også til at færre erverv enn i dag skal underlegges priskontroll, og færre vil få boplikt ved erverv av landbrukseiendom. Det innebærer i sum at private parter vil bruke mindre tid på søknader, og at det frigjøres ressurser i offentlig forvaltning. Stokke kommune støtter derfor regjeringens forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.