



Det kongelige landbruks og matdepartement

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
23.09.2016	Johannes Martin Eriksen	16/1500 - 4	

Hørings svar på forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Vedtak:

Trøgstad kommune ber primært om at forslag til konsesjonslov, jordloven og odelsloven trekkes i tråd med Regelrådets konklusjon om at saken er mangelfullt utredet. For øvrig har Trøgstad kommune følgende kommentarer til Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven:

1. Dagens arealgrense på 25 daa full- og overflatedyrka jord er nødvendig for å ivareta konsesjonslovens formål. Trøgstad kommune går derfor mot de foreslåtte endringer i grense for konsesjonsplikt, boplikt, odlingsjord og grense for priskontroll etter konsesjonsloven. Priskontroll for skog over 500 dekar bør videreføres.
2. Delingsbestemmelsene i jordloven §12 bør gjelde som i dag. Dersom det likevel innføres et unntak som foreslått må det stilles krav til at kjøper av jord- og skogarealene må ha eiendom i drift over konsesjonsgrense og at det gir en driftsmessig god løsning.
3. Driveplikten i jordloven §8 bør fortsatt inneholde krav om 10 års skriftlige leieavtaler, driftsmessig gode løsninger og at leiejord skal være tilleggsjord til annen landsbrukseiendom.

Vennlig hilsen

Johannes Martin Eriksen
landbruksrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ingen underskrift.

Andre mottakere:

Det kongelige landbruks og matdepartement

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Johannes Martin Eriksen	FA - V60, TI - &18, TI - &13	16/1500

Høring - forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
43/16	Teknikk- og naturutvalget	PS	13.09.2016
69/16	Kommunestyret	PS	20.09.2016

Rådmannens innstilling:

Trøgstad kommune støtter endringsforslagene i konsesjons, jord-og odelsloven med visse unntak:

Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 bør gjelde som i dag. Dersom det likevel innføres et unntak som foreslått, må det stilles krav til at kjøper av jord og skogarealene må ha eiendom i drift over konsesjonsgrense og at det gir en driftsmessig god løsning.

Driveplikten i jordloven § 8 bør fortsatt inneholde krav om 10 års skriftlige leieavtaler, driftsmessig gode løsninger og at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) sendte 27.06.2016 ut høringsbrev og høringsnotat hvor det foreslås endringer i konsesjonsloven, jordlova og odelslova. Høringsfristen er 26.09.2016.

Bakgrunn:

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Endringsforslagene er sendt ut i høringsnotatet som ligger vedlagt saken.

Kort oppsummert er endringsforslagene som følger:

1. Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Som en konsekvens og for å få enhetlige grenser, foreslås det å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
2. Departementet foreslår følgende endringer i forhold til priskontroll i konsesjonssaker:
 - a. Beløpsgrense for når kommunen skal foreta en priskontroll skal fastsettes i forskrift og ikke i rundskriv som i dag
 - b. Priskontroll oppheves ved erverv av rene skogeiendommer.
 - c. For erverv av bebygde eiendommer med både jord og skog skal kommunen ikke foreta priskontroll dersom eiendommen består av mindre enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
 - d. Ved erverv av ubebygde eiendommer er det forslag om to alternative løsninger:

Alternativ 1: Det gjøres ingen endringer, dvs. at det alltid er priskontroll ved slike erverv

Alternativ 2: Det skal ikke være priskontroll hvor eiendommen består av mindre enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
3. Departementet foreslår at eier av en landbrukseiendom som deler fra tun på ikke mer enn fem dekar og selger resten av eiendommen som tilleggsjord er unntatt fra jordloven § 12. dvs (Delingsbestemmelsen) og at kjøpet av tilleggsjord skal være unntatt konsesjon
4. Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust
5. Departementet foreslår å endre § 8 i jordloven som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal. Det foreslås at krav om 10 års leieavtale, at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til en driftsmessig god løsning oppheves.
6. Departementet foreslår at jordloven § 18 endres for å omfatte tvangsgrunnlag for utlegg.

Bakgrunnen for endringene er å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Rådmannens vurdering:

Som bakgrunn for vurderingen, må formålene med konsesjonsloven og jordloven oppfriskes.

Konsesjonslovens formålsparagraf lyder:

«Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

Jordlovens formålsparagraf lyder:

«Denne lova har til føremål 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.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Dette må ses opp mot ønsket om større råderett over egen eiendom. Flere av forslagene er laget med tanke på at grunneieren skal ha større råderett over egen eiendom. Da må formålene med konsesjonsloven også ivaretas. Den gamle tanken om at gården skal overdras til neste generasjon i bedre stand enn man overtok den, virker å ha mer ujevne kår enn tidligere. Administrasjonen opplever at mange som ikke lenger driver jorda selv, er svært bevisst på at den som skal drive jorda er godt egnet og har et langsiktig perspektiv. Det er dessverre også mange som tenker kortsiktig profitt. Dette gir utslag i både ønske om kortere leieavtaler, hvor man kan tilby til høystbydende og «slakting av eiendom» hvor summen av de enkelte elementenes verdi overstiger verdien av gården som helhet ved et salg. Dette er ikke alltid i tråd med at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealgrenser for konsesjon og odel

I dagen regelverk er det en grense for om et eiendomskjøp skal konsesjonsbehandles eller om det er konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 4 og § 5. I dag er denne grensen 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. Departementet ønsker å heve denne grensen fra 25 til 35 dekar.

Eiendommer som omsettes i vårt område med totalareal under 100 dekar og dyrket areal mindre enn 35 dekar, vil i all hovedsak være bruk hvor jorda allerede leies bort eller brukes til grasproduksjon til hest. I konsesjonsbehandlede saker i kommunen, er prisen også lavere enn dagens grense for priskontroll på 3,5 mill. kr.

Det som gjenstår for disse sakene i en konsesjonsbehandling, blir da vilkår om boplikt og vilkår om bortleie i de tilfellene jorda ikke brukes selv. Erfaringen er at disse brukene kjøpes på grunn av de kvalitetene det har, som blant annet landlig beliggenhet, ofte med bygninger som kan gjøres om til stall eller verksted/lager for motorinteresserte kjøpere. Boplikten blir derfor i disse tilfellene overholdt. I de tilfellene jorda brukes selv, er det i all hovedsak gras til hest til slått eller beite.

For å få enhetlige arealgrenser vil også odelsloven § 2 endres, slik at anledningen til å ta en eiendom på odel økes til 35 dekar.

Det vil være små konsekvenser for Trøgstad kommune om grensen for dyrket areal øker fra 25 til 35 dekar.

Priskontroll etter konsesjonsloven

I konsesjonsbehandling av eiendomskjøp på konsesjonspliktige eiendommer som skal brukes til landbruksformål, skal flere momenter vektlegges ved vurdering om det skal gis konsesjon. Pris er et av momentene det skal legges særlig vekt på (også kalt priskontroll).

Departementet har to forslag om avgrensning av priskontrollen:

- Å fastsette beløpsgrenser for priskontroll i forskrift fremfor i rundskriv, slik det gjøres i dag.
- Å endre praksis med priskontroll for enkelte typer eiendommer.

En fastsetting av en beløpsgrense (i dag 3,5 mill. kr) i forskrift, bør være helt uproblematisk. Dette vil gjøre det lettere å finne hvilken beløpsgrense som gjelder på tidspunktet for salg.

Ved erverv av en ubebygde eiendom med jord- eller skogressurser er det i dag alltid priskontroll. Ved erverv av en bebygde eiendom med jord- eller skogressurser, er det priskontroll, hvis dyrket jord er over 25 dekar eller produktiv skog er over 500 dekar og kjøpesummen er under 3,5 mill.kr.

Departementet foreslår å fjerne priskontroll for rene skogeiendommer, bebygde og ubebygde.

For eiendommer med både jordbruksarealer og skogarealer har departementet 2 alternativer:

1. For ubebygde eiendom som ikke er en ren skogeiendom og bebygd eiendom med mer enn 35 dekar dyrket areal skal det fortsatt være priskontroll, gitt at kjøpesummen overstiger beløpsgrensen.
2. For ubebygd eiendom over 35 dekar dyrket jord og bebygd eiendom med mer enn 35 dekar dyrket areal skal det fortsatt være priskontroll, gitt at kjøpesummen overstiger beløpsgrensen.

For Trøgstad sitt tilfelle er det svært få rene skogeiendommer som selges. Det vil derfor være av liten betydning om priskontrollen fjernes for rene skogeiendommer.

For eiendommer med både jord og skog vil forskjellen mellom alternativ 1 og 2 være om det er en ubebygd eiendom hvor det er dyrket jord i det hele eller om det er dyrket jord over 35 dekar. I praksis vil det i Trøgstad være svært få selvstendige eiendommer som har både jord og skog og ikke er bebygd.

Unntak fra delingsbestemmelsen (Jordloven § 12) og konsesjonsloven ved deling av tun og jord

Delingsbestemmelsen innebærer at en eiendom som er eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten myndighetenes samtykke. Departementet foreslår at en grunneier kan dele eiendommen og selv beholde et tun på ikke mer enn 5 dekar og samtidig selge resten av eiendommen som tilleggsareal til en erverver som oppfyller visse krav uten å måtte søke om deling etter jordloven § 12. Dette vil i følge departementet stimulere til salg av tilleggsjord. Erververen må oppfylle følgende krav : Han/hun må ha egen landbrukseiendom på 5 dekar jordbruksjord i drift eller 25 dekar skog, den solgte eiendommen må være tilgrensende til kjøpers eller leid av kjøper i minst 5 år og det må være en skriftlig avtale. Erverver vil da kunne kjøpe eiendommen konsesjonsfritt.

Selv om delingsbestemmelsen skulle oppheves, må likevel deling fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven. Delingssaker og konsesjonssaker går erfaringsmessig greit i de tilfellene vi har hatt i Trøgstad kommune. At en slik lettelse vil øke takten av deling og salg er tvilsomt, da det oftest ligger andre årsaker til grunn for at eier velger å sitte på hele eiendommen og heller leie ut jorda.

Vi ønsker fortsatt å ha en kontroll med slike delingssaker for å sikre at det oppnås driftsmessig gode løsninger.

Skulle det likevel vedtas en endring, må kravet til kjøper være at kjøpers eiendom er over konsesjonsgrensen og at det oppnås en driftsmessig god løsning.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Her vil fortsatt plan- og bygningsloven gjelde. Det er derfor ingen grunn til at dette vil redusere

byråkratiet og forenkle regelverket.

Endringer i jordloven

Departementet forslår å endre jordloven § 8 hvor det står at driveplikten kan oppfylles ved skriftlig avtale om 10-årig bortleie til en eier eller leier en landbrukseiendom og som gir en driftsmessig god løsning.

Det vises i departementets vurdering til at mange eiere opplever 10-årige leiekontrakter som begrensende og at noen produksjoner må ha kortere leieperioder på grunn av vekstskifte, osv. Skal jorda holdes godt i hevd av en leietaker, ved kalking, vedlikehold av hydrotekniske anlegg, drenering, osv, er langsiktige avtaler avgjørende. 10 år er et minimum på enkelte tiltak. Det samme behovet for langsiktighet er ved husdyrproduksjon hvor investeringer i husdyrrom er avhengig av blant annet fôrproduksjon og tilgang på spredeareal. Det er per i dag mulig å gå inn på mer kortvarige kontrakter, ved å søke om dispensasjon dersom det er årsaker som personlige forhold, spesielle krav til vekstskifte eller lignende. Det foreslås at det tas inn i jordloven at eier har krav om å sende kopi av avtalen til kommunen. Dette vil være en fordel for kommunen, da det vil kunne gi en bedre oversikt over gjeldende leieavtaler.

Rådmannen har ingen kommentarer til de øvrige endringsforslagene.

Teknikk- og naturutvalget - 43/16

TN - behandling:

Ordet i saken:

Marit Ness (Sp)

Trond A. Enger (Ap)

Knut Skjønberg (H)

Jens H. Jorud (Sp)

Venke Gangnes (Ap)

Saxe Frøshaug (Sp.)

Hans Gunnar Raknerud (Sekretær)

Marit Ness (Sp) fremmet følgende forslag til erstatning for rådmannens innstilling:

Trøgstad kommune ber primært om at forslag til konsesjonslov, jordloven og odelsloven trekkes i tråd med Regelrådets konklusjon om at saken er mangelfullt utredet.

For øvrig har Trøgstad kommune følgende kommentarer til Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven:

1. Dagens arealgrense på 25 daa full- og overflatedyrka jord er nødvendig for å ivareta konsesjonslovens formål. Trøgstad kommune går derfor mot de foreslåtte endringer

i grense for konsesjonsplikt, boplikt, odlingsjord og grense for priskontroll etter konsesjonsloven. Priskontroll for skog over 500 dekar bør videreføres.

2. *Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 bør gjelde som i dag. Dersom det likevel innføres et unntak som foreslått må det stilles krav til at kjøper av jord- og skogarealene må ha eiendom i drift over konsesjonsgrense og at det gir en driftsmessig god løsning.*
3. *Driveplikten i jordloven § 8 bør fortsatt inneholde krav om 10 års skriftlige leieavtaler, driftsmessig gode løsninger og at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom.*

Ved avstemningen ble det først stemt over Rådmannens innstilling som falt mot 4 stemmer (Sp). Det ble deretter stemt over forslaget fra Marit Ness (SP) som ble vedtatt med 4 stemmer (Sp) mot 3 stemmer (H+Ap).

TN - vedtak:

Trøgstad kommune ber primært om at forslag til konsesjonslov, jordloven og odelsloven trekkes i tråd med Regelrådets konklusjon om at saken er mangelfullt utredet. For øvrig har Trøgstad kommune følgende kommentarer til Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven:

1. Dagens arealgrense på 25 daa full- og overflatedyrka jord er nødvendig for å ivareta konsesjonslovens formål. Trøgstad kommune går derfor mot de foreslåtte endringer i grense for konsesjonsplikt, boplikt, odlingsjord og grense for priskontroll etter konsesjonsloven. Priskontroll for skog over 500 dekar bør videreføres.
2. Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 bør gjelde som i dag. Dersom det likevel innføres et unntak som foreslått må det stilles krav til at kjøper av jord- og skogarealene må ha eiendom i drift over konsesjonsgrense og at det gir en driftsmessig god løsning.
3. Driveplikten i jordloven § 8 bør fortsatt inneholde krav om 10 års skriftlige leieavtaler, driftsmessig gode løsninger og at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Kommunestyret - 69/16

κ - behandling:

Følgende hadde ordet:

Svend Saxe Frøshaug (Sp)

Petter-Ole Kirkeby (Sp)

Martha Hersleth Holsen (Sp)

Tor Melvold (Ap)

Trond A. Enger (Ap)

Knut Are Skjønberg (H)

Kommunestyret tok Teknikk- og naturutvalgets innstilling opp til avstemming. Innstillingen ble enstemmig vedtatt (21 st)

K - vedtak:

Trøgstad kommune ber primært om at forslag til konsesjonslov, jordloven og odelsloven trekkes i tråd med Regelrådets konklusjon om at saken er mangelfullt utredet. For øvrig har Trøgstad kommune følgende kommentarer til Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven:

4. Dagens arealgrense på 25 daa full- og overflatedyrka jord er nødvendig for å ivareta konsesjonslovens formål. Trøgstad kommune går derfor mot de foreslåtte endringer i grense for konsesjonsplikt, boplikt, odlingsjord og grense for priskontroll etter konsesjonsloven. Priskontroll for skog over 500 dekar bør videreføres.
5. Delingsbestemmelsene i jordloven §12 bør gjelde som i dag. Dersom det likevel innføres et unntak som foreslått må det stilles krav til at kjøper av jord- og skogarealene må ha eiendom i drift over konsesjonsgrense og at det gir en driftsmessig god løsning.
6. Driveplikten i jordloven §8 bør fortsatt inneholde krav om 10 års skriftlige leieavtaler, driftsmessig gode løsninger og at leiejord skal være tilleggsjord til annen landsbrukseiendom.