



VANG KOMMUNE

Rådmannskontoret

Landbruksdepartementet

Dykkar ref.:

Vår ref.:

TVEANN - 16/5176

Arkiv:

V60

Vår dato:

27.09.2016

Konsesjonslova, jordlova og odelslova - forslag til endringer

Vedlagt følger utskrift frå møte i Vang kommunestyre 22.09.16

Med helsing

Anne Kari Tveit Søndrol

sekretær

Dir. tlf.: *61369410*

E-mail: *anne-kari.sondrol@vang.kommune.no*

Side 1 av 7

SAKSFRAMLEGG UTVALGSSAK

Behandla av	Møtedato	Saknr.	Saksansvarleg
Hovudutval for utvikling	13.09.2016	051/16	STRARN
Kommunestyret	22.09.2016	049/16	STRARN

ArkivsakID	JournalID	ArkivID	Saksbehandler
16/643	16/4676	V60	Arne Straum

Konsesjonslova, jordlova og odelslova - forslag til endringarhøyring

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt forslag til endringar i konsesjonslova, jordlova og odelslova til høyring. Forslaget er ei oppfylgning av Stortinget sitt anmodningsvedtak nr. 483 til 490. Anmodningsvedtaka vart fatta i tilknytning til stortingsbehandlinga av Prop. 124 L (2013 – 2014) om endringar i konsesjonslova og tvangsfullbyrdingslova (oppheving av priskontroll). Departementet føreslår dessutan nokre endringar i reglane om deling, driveplikt og attendebetaling av tilskot.

Oppsummert går forslaget frå regjeringa ut på fylgjande endringar::

- *Arealgrensene for konsesjon, buplikt og odel vert heva frå 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da.*
- *Priskontrollen vert oppheva på reine skogeigedomar.*
- *For bebygde eigedomar som består av både jord og skog skal det berre vera priskontroll dersom eigedomen har meir enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord. (priskontroll, dvs.verdivurdering, for kjøpesum 3,5 mill. kroner og over).*
- *Det vert fastsett på bestemte vilkår eit unntak frå plikta til å søkja delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkja konsesjon dersom ervervet gjeld jord eller skog som skal leggjast til ein annan landbrukseigedom for å styrkja drifta av den.*
- *Det vert fastsett på bestemte vilkår unntak frå plikta til å søkja delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkja konsesjon dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust.*
- *Ei rekkje vilkår for å oppfylla driveplikta ved bortleige vert oppheva, m.a. kravet om at leigeavtala må vera på minst 10 år.*

Vurdering:

Forslaget er omfattande og vil gå ut på forholdsvis store endringar i lovverket med konsekvensar for omsetning av landbrukseigedomar, deling av landbrukseigedomar og jordleigeavtalar.

Endringane er av politisk karakter og vil ha betydning for eigedomssomsetninga og strukturen i landbruket i kommunen. Ein meiner difor det vil vera rett å gje ei høyringsuttale frå politisk nivå.

Heving av arealgrensa for konsesjon, buplikt og odell frå 25 da til 35 da.

Konsesjonslova har til føremål å regulera og kontrollera omsetninga av fast eigedom for å oppnå vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnleg for samfunnet.

I dag er det med visse unntak konsesjonsplikt ved kjøp av bebygd eigedom med meir enn 25 da dyrka og overflatedyrka jord eller eit totalareal over 100 da. For ubebygde eigedomar er konsesjonsgrensa 2 da. Endringsforslaget er grunna med at konsesjonsplikt osv. bør gjelda eigedomar med utsikt til næringsverksemd og i mindre grad bruk der utsikt til inntening er avgrensa.

Av omsyn til at det bør opererast med same arealgrense for konsesjon, buplikt ved konsesjons fridom og odell, vert det føreslege endringar også i desse bestemmelsane og i odelllova. Konsekvensen av forslaget er at fleire av dei minste eigedomane vil kunna omsetjast fritt.

I Vang er det totalt 299 eigedomar som er karakterisert som landbrukseigedomar, det vil sei eigedomar med meir enn 5 da dyrka og overflatedyrka jord. Av desse har 35 bruk mindre enn 25 da dyrka og overflatedyrka jord. Hevar ein arealgrensa til 35 da, aukar talet til 70 bruk.

Dei fleste av desse er landbrukseigedomar som i liten grad har monaleg landbruksdrift.

Mange har leigd bort jorda eller driv ekstensivt.

Ein kan ikkje sjå at dei føreslegne endringane vil koma i konflikt med føremålet til konsesjonslova.

Forslaget vil berre føra til liten reduksjon i kommunen sitt arbeid med behandling av konsesjons søknader.

Beløpsgrense for priskontroll

Det går fram av konsesjonslova § 9 at prisen skal vurderast ved konsesjonsbehandling av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål. Prisen skal ikkje vera høgare enn det som viser verdien av eigedomen sitt driftsgrunnlag og verdien som bustad. I dag er det priskontroll ved kjøp av bebygde eigedomar med over 25 da dyrka og overflatedyrka jord eller meir enn 500 da produktiv skog. Eigedom med brukbart bustadhus er likevel unnateke priskontroll der prisen er under 3,5 millionar kroner. Denne prisgrensa er i dag fastsett ved rundskriv frå Landbruks- og Matdepartementet.

Forslaget går ut på at det skal innførast ein heimel i lova til å gje forskrift om beløpsgrense for priskontroll. Ein kan ikkje sjå nokon ulempe med dette.

Oppheving av priskontrollen på reine skogeigedomar.

Reine ubebygde skogeigedomar er i dag underlagt priskontroll uavhengig av areal, medan bebygde skogeigedomar er underlagt priskontroll om arealet er over 500 da. Forslaget går ut på å fjerna priskontrollen på alle reine skogeigedomar. Som grunn til ynskje om endring er at det skal verta meir attraktivt å selja skog for å stimulera til eit meir rasjonelt og effektivt skogbruk. Når det gjeld ulike reglar for bebygde og ubebygde eigedomar er det busettingsomsynet som er grunnen til dette.

I Vang er det svært få reine skogeigedomar. Statsskog har ein teig som no er på sal. Her viste det seg at krav om prisvurdering var ein fordel for kjøpar. Elles eig Opplysningsvesenets fond ein større skogeigedom.

På eigedomar med både jord og skog som skal underleggjast priskontroll (over 35 da dyrka og overflatedyrka jord) vil det verta priskontroll også på skogen. Ein kan sjå føre seg at det kan verta lønsamt å dela frå jorda og selja skogen for seg utan priskontroll. Det kan også i einskilde tilfeller verta lønsamt å la jord gro att slik at arealet dyrka jord kjem under 35 da. Vanhevd av jord er ikkje i tråd med jordlova, men det vil krevja omfattande kontrollverksemd frå kommunen si side å fanga opp slike tilfelle.

Departementet ber om høyringinstansane sitt syn på om føremålet med dei fleste erverv av ubebygde eigedomar med både jord og skog er å bruka arealet som tilleggsjord. Ein kjenner ikkje til at det er slike tilfelle i Vang, Men det kan vera grunn til å tru at i sentrumsnære område vil det vera interessant å sikra seg slike areal for framtidige utbyggingsføremål eller andre føremål.

Om unntak frå plikta til å søkja delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkja konsesjon dersom ervervet gjeld jord eller skog som skal leggjast til annan landbrukseigedom for å styrkja drifta av den.

Føremålet med forslaget er å stiimulera til sal av tilleggsjord og –skog, og gjera det enklare enn i dag. Men det er alt i dag i tråd med dagens regelverk å gje delingsløyve og konsesjon dersom landbruksareal vert søkt frådelt for å verta seld til nabo som tilleggsjord. I slike høve er det praksis å tillate at tunet vert delt frå med høveleg tomt. Forslaget vil føra til at slikt sal av jord- og skogareal kan gjerast utan behandling etter jordlov og konsesjonslov. Forslaget går ut på at fylgjande vilkår skal vera oppfylt:

- *Skriftleg avtale om at heile eigedomen utanom tunet, med bygningar og maksimalt 5 da tomt, vert seld.*
- *Ervervaren må eiga produktive landbruksarealer frå før som er i drift.*
- *Avtalen må gjelda naboeigedom med tilstøytande grenser.*
- *Avtalen kan også gjelda naboeigedomar utan felles grenser der leigetakaren har leigd jorda med skriftleg avtale i minst 5 år før frådelinga.*
- *Eigaren må selja heile eigedomen til same kjøpar.*

Kontrollen med at vilkåra er oppfylt vert føreslege å vera kommunen sitt ansvar ved at det skal leggjast fram ei skriftleg avtale der det går fram at vilkåra er oppfylde.

Forslaget vil redusera saksbehandling ved deling og konsesjon i saker som handlar om sal av tilleggsareal noko. Men framleis vil det vera ein god del behandling knytt til kontroll av slike saker. ein kan ikkje sjå at regelverket i dag legg hindringar i vegen for gode driftsmessige løysingar for landbruket.

Ein risiko ved føreslegne endringar er at det kan føra til stor konsentrasjon av landbrukseigedomar på få hender. Vidare vert styresmaktene sit høve til å regulera prisen på tilleggsjord borte. Forslaget kan føra til at kapitalinteresser og ikkje landbruksinteresser vil kunna vera avgjerande for kven som ervervar landbruksareal. Særleg synes det betenkeleg at ein forholdsvis kortvarig leigekontrakt skal vera nok til at kjøp av tilleggsjord kan gjennomførast utan lovbehandling. Det vert føreslege at kjøpar skal eige jord i drift frå før som kan gje ei viss næringsmessig avkastning. Forslaget går ut på at meir enn 5 da jordbruksareal eller 25 da produktiv skog bør vera nok. Dette kan opna for at det ikkje nødvendigvis vil vera eigarar av aktive landbruksføretak som kan erverva tilleggsareal utan lovbehandling.

Om unntak frå plikta til å søkja delingssamtykke etter jordlova og plikten til å søkja konsesjon dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust.

Forslaget er grunna i forenkling av regelverket, redusera byråkratiet og gje den einskilde bonde større råderett over eigen eigedom. Det vert vist til at søknader om frådeling av tomter

uansett skal behandlast etter plan- og bygningslova og at arealdelen i kommuneplanen vil vera avgjerande. Dersom kommuneplanen opnar for spreidd bustadbygging i LNF-område, vil plan- og bygningslov- behandling av delings søknader ivareta dei fleste omsyn. Dersom kommuneplanen ikkje opnar for spreidd bustadbygging, vil det måtta søkjast dispensasjon for frådelling av tomt.

Departementet føreslår at unntaket for søknadsplikt etter jordlova ikkje skal gjelda tomter som består av jordbruksareal. Dersom tomta består av dyrkbar jord, vert det føreslege at unntak frå søknadsplikt berre skal gjelda dersom det er gjeve omdisponeringsløyve etter jordlova § 9, Det vert føreslege at unntaket ikkje skal gjelda for frådelling av bebygde tomter. vidare at tomtestorleiken skal vera avgrensa til 2 da. Det vert ikkje føreslege avgrensningar som tek sikte på å unngå drifts- eller miljømessige ulemper.

Forslaget fører til at ein unngår dobbelt saksbehandling ved slike saker, både etter jordlov og etter plan- og bygningslov. Dette vil kunna forkorta og letta saksbehandlinga, men vil krevja ein bestemt dispensasjonspraksis, og at plan- og bygningslova § 3-1, bokstav b) at planar etter denne lova skal «sikre at jordressursene, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturminner» vert sterk nok vektlagt. Etter forslaget vil ein ikkje få ei vurdering av drifts- eller miljømessige ulemper for landbrukseigedomar i slike saker. Dette er forhold som vert overlata til grunneigar. Det har ikkje vore mange slike konflikter i Vang. Men det kan vera fare for at ei endring som vert føreslege kan føra til fleire dersom slike vurderingar ikkje vert lagde inn i vurderinga etter plan- og bygningslova.

Oppheving av vilkår for å oppfylle driveplikten til jordbruksareal.

Det viktigste endringsforslaget her gjeld krav om 10 års leigekontrakt der driveplikta vert oppfylt ved bortleige av jord. Dette kravet er meint å sikra «forutsigbarhet» for leigetakar. Det har vist seg at i tilfeller der det er planlagt eigarskifte dei næraste åra, kan 10 års leigekontrakt vera vanskeleg. Men for husdyrprodusentar og andre som baserar større investeringar på eit driftsgrunnlag med mykje leigejord vil langsiktig leigekontrakt vera til fordel. Oppheving av kravet om 10 års avtale gjev større fleksibilitet for eigar og leigetakar, men er meir usikker for leigetakar i høve til sikkerheit for investeringar.

Andre endringsforslag er at vilkår om at leigd jordbruksareal skal vera tilleggsjord til annan landbrukseigedom vert teke bort, og at det ikkje lengre skal vera vilkår om at leigeforholdet skal gje driftsmessige gode løysingar. Dette vil opna for at personar som ikkje driv landbruk i dag kan starta med jordbruk på leigde areal og at omsynet til driftsmessige løysingar vert overlata til dei som driv landbruk.

Økonomiske konsekvensar.

Forslaget vil innebera ubetydelige økonomiske konsekvensar for Vang. Innsparing i saksbehandlingskostnader vil vera minimale. For eigarar av landbrukseigedom i Vang kan forslaget gje høve til auka inntekt ved sal av heile eller deler av eigedommen ved at prisregulering av tilleggsjord fell bort og at fleire eigedomar fell utanfor konsesjon og priskontroll. For aktive landbruksføretak kan det verta større konkurranse om kjøp av tilleggsjord, høgare prisar og dermed lågare lønsemd for kjøpet.

Konklusjon.

Sjølv om mange av landbrukseigedomane i Vang ligg i areal 25 da til 35 da og svært få eigedomar i den arealgruppa er ubebygd, vil ikkje ei heving av konsesjonsgrensa ha nokon betydning i og med at Vang har innført såkalla 0- konsesjonsgrense for all bebygd eigedom. Men i og med at slike småbruk ofte er svært attraktive som bustad og dermed kan få ein høg pris, kan bortfall av prisvurdering vera uheldig.

Ein kan ikkje sjå at det er stort behov for å fjerna kravet om delingsløyve og konsesjon ved kjøp av tilleggsareal til landbrukseigedomar. Gjeldande lovverk og landbrukspolitikkk gjev god adgang til dette i dag. Forslaget inneber at bruksstrukturen i landbruket etter kvart kan verta endra. Det er ein fare for at landbrukseigedomar i uynskja grad kan verta konsentrert på få hender. Ein vil særleg frårå at delingsløyve og konsesjonsplikt vert fjerna ved sal til leigetakar utan grense til eigedomen, og til kjøpar som eig berre ein eigedom som er på grensa til å kallast landbrukseigedom frå før.

Forslaget vil kunna vera i strid med viktige mål i vedteken landbrukspolitikkk om eit allsidig landbruk med variert bruksstruktur.

Ein ser at forslaget om å fjerna kravet om delingsløyve ved frådelling av tomter vil kunna føra til forenkling. Vilkår om at dette ikkje skal gjelda dyrka jord, og krav om jordlovsbehandling ved omdisponering, vil saman med plan- og bygningslovbehandling kunna sikra jordvern- og kulturlandskapsinteressene i tilstrekkeleg grad.

Reglane for vilkår for driveplikt bør ikkje endrast.

Framlegg til vedtak:

- Vang kommune støttar ikkje forslaget om å heva arealgrensene for konsesjon, buplikt og odell frå 25 da til 35 da.
- Vang kommune frårå at priskontrollen på reine skogeigedomar vert oppheva. Forslaget kan føra med seg uynskja prisstigning på skog, uynskja frådelling av skogareal.
- Vang kommune støttar forslaget om at priskontroll vert oppretthalden på landbrukseigedomar med meir enn 35 da dyrka jord.
- Vang kommune frårå at det vert innført unntak frå kravet om delingsløyve etter jordlova og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og –skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal vert ivareteke gjennom forvaltninga av jord- og konsesjonslova i dag. Ein vil særleg frårå sal utan lovbehandling til kjøpar som ikkje grensar til eigedomen, og til kjøpar som ikkje eig aktiv, sjølvstendig landbrukseigedom frå før.
- Vang kommune støttar forslaget om unntak frå kravet om delingsløyve etter jordlova og konsesjonsplikt dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunna sikra omsynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-område. Unntaket må ikkje gjelda der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikkje er tillate omdisponert etter jordlova.
- Vang kommune støttar ikkje forslaget til endring i vilkåra for driveplikt til jordbruksareal.

Saka vart behandla i Hovudutval for utvikling 13.09.2016

HU-051/16 Vedtak:

Framlegg til vedtak einstemmig vedteke, men oversender saka for vidare drøfting i kommunestyre.

Saksordførar: Erik Martinsen Dalåker

Saka vart behandla i Kommunestyret 22.09.2016

KS-049/16 Vedtak:

Som framlegget, samrøystes.