



Landbruks- og matdepartementet

Dato: 14.10.2016
Vår ref: 2016/558-5
Deres ref:
Saksbehandler:
Helge Sines
Tlf. 37 17 02 13

MELDING OM VEDTAK

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG TIL ENDRINGER I KONSESJON-, JORD- OG ODELSLOVENE

BEHANDLING I KOMMUNESTYRE - 11.10.2016

Kirsten H. Myren, SP fremmet forslag som rådmannens, men med følgende endring i kulepunkt 2: *Vegårshei kommune støtter forslaget om at priskontroll videreføres slik som i dag (alternativ 1).*

Voting: Ordføreres forslag ble vedtatt med 12 mot 9 stemmer (John Geir Smeland, Tone Barbro Loftesnes, Kjersti Fossing, Tallak Bakken, Onar Baarøy, Åse Selaasdal, AP, Ingunn Rønningen og Inge Lines, H, og Nils Mjåvatn, FRP)

Vedtak i kommunestyre i PS 88/16 – 11.10.16

Kommunestyret i Vegårshei gir følgende uttalelse til landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjons-, jord- og odelslovene;

- Vegårshei kommune støtter forslaget om at areal- og beløpsgrenser for priskontroll fastsettes i lov og forskrift.
- Vegårshei kommune støtter forslaget om at priskontroll videreføres slik som i dag (alternativ 1).
- Vegårshei kommune støtter ikke forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt ved salg av tilleggsareal.
- Vegårshei kommune støtter ikke forslaget om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven for ubebygde tomter under 2 dekar.
- Vegårshei kommune ønsker en opprettholdelse av dagens krav om at leieavtale for jord skal ha minst 10 års varighet.
- Vegårshei kommune støtter forslaget om tilføyelse i jordlovens § 18 om evt. tilbakebetaling av tilskudd.

Vedlagt oversendes særutskrift av saksbehandling og vedtak i ovennevnte sak til orientering.

Med vennlig hilsen

Helge Sines
skogbrukssjef
Rådmannens stab



Dato: 09.09.2016
Arkivref: 2016/558-3 / V60

Helge Sines
37 17 02 13
helge.sines@vegarshei.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	11.10.2016

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG TIL ENDRINGER I KONSESJONS-, JORD- OG ODELSLOVENE

RÅDMANNENS INNSTILLING

Kommunestyret i Vegårshei gir følgende uttalelse til landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjons-, jord- og odelsslovene;

- Vegårshei kommune støtter forslaget om at areal- og beløpsgrenser for priskontroll fastsettes i lov og forskrift.
- Vegårshei kommune støtter forslaget om at priskontroll bortfaller for alle eiendommer, både bebygde og ubebygde (alternativ 2), med mindre enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Vegårshei kommune støtter ikke forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt ved salg av tilleggsareal.
- Vegårshei kommune støtter ikke forslaget om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven for ubebygde tomter under 2 dekar.
- Vegårshei kommune ønsker en opprettholdelse av dagens krav om at leieavtale for jord skal ha minst 10 års varighet.
- Vegårshei kommune støtter forslaget om tilføyelse i jordlovens § 18 om evt. tilbakebetaling av tilskudd.

Vedlagte dokumenter:

- Høringsbrev og høringsnotat fra departementet datert 27.06.2016.
- Brev fra departementet datert 30.06.2016, om klargjøring av uklarheter i høringsnotatet.

Aktuelt lov og regelverk:

- LOV-2003-11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- LOV-1995-05-12-23 Lov om jord (jordlova)
- LOV-1974-06-28-58 Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

Gjeldende lovtekster kan leses på www.lovdata.no.

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken:

I 2014 foreslo regjeringen å fjerne konsesjonsloven og dermed også boplikten. Stortinget ønsket ikke dette og sendte saken tilbake til regjeringen. Stortinget ba da regjeringen utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike endringsforslag i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har nå utredet endringsforslagene og sendt disse på høring før behandling i Stortinget. I tillegg har LMD lagt fram forslag om endringer av jordlovens regler knyttet til driveplikt, bestemmelser om deling av landbrukseiendom og regler ved vedtak om tilbakebetaling av tilskudd. Hovedbegrunnelsen for endringsforslagene er ønsker om forenkling av regelverket, redusert byråkrati og å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom.

Høringsfristen er satt til 26. september. Departementet har imidlertid uttalt at kommuner kan sende administrasjonens innstilling innen høringsfristen, for deretter å få saken politisk behandlet og ettersende utfallet av den politiske behandlingen. Kommunens høringsuttalelse vil så bli korrigert iht. det politiske vedtaket.

De enkelte endringsforslagene:

1. Heving av arealgrensene for konsesjon og odel

Det foreslås at arealgrensene for konsesjonsplikt for bebygd eiendom og lovbestemt boplikt heves fra 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord. Totalgrensen på 100 da er ikke foreslått endret. De foreslåtte endringer innebærer at færre eiendommer vil bli konsesjonspliktig, færre eiendommer vil omfattes av boplikt og færre eiendommer vil kunne odles.

Administrasjonens vurdering av forslaget:

Arealgrensene for konsesjonsplikt og hva som anses som odlingsjord er opp gjennom årene økt betydelig. En økning fra 25 til 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord vil imidlertid ikke få særlige konsekvenser for Vegårshei. Eiendommer her på Heia med såpass stort dyrka areal har som oftest også minst 500 dekar produktiv skog. En finner det følgelig ikke hensiktsmessig at Vegårshei kommune kommenterer dette i høringsuttalelsen.

2. Priskontroll etter konsesjonsloven

Det foreslås å fastsette beløpsgrensen for priskontroll i forskrift med hjemmel i konsesjonsloven og at arealgrensene for priskontroll lovfestes. Priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med jord- og skog foretas kun for eiendommer med mer enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Det er foreslått 2 alternative forslag for erverv av ubebygde jord- og skogbrukseiendommer. Alternativ 1: slik som i dag, det vil si priskontroll på alle slike eiendommer.

Alternativ 2: priskontroll unnlates hvis eiendommen består av mindre enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Administrasjonens vurdering av forslaget:

Kommunen bør gi sin støtte til departementets forslag om at areal- og beløpsgrenser for priskontroll fastsettes i lov og forskrift. I dag er det en rekke rundskriv knyttet til forståelsen av priskontrollen etter konsesjonsloven, og en samling av dette i lov/forskrift vil bedre oversikten betraktelig.

Priskontrollen har vært svært omdiskutert, særlig i de siste årene. Bestemmelsen har til hensikt å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Priskontrollen gjør det nok enklere for yngre personer, uten særlig egenkapital, å skaffe seg og drive en landbrukseiendom. Det er i dag ikke priskontroll ved overdragelse innen nær familie, men dersom slike eiendommer i framtida takseres til markedspris, vil det kunne bety at færre ser seg i stand til å overta eiendommen. Det kan da bli for kostbart å kjøpe ut søsken og resultatet blir at flere eiendommer kommer på salg på det åpne marked. Bortfall av priskontrollen vil således medføre høyere prisnivå og dermed større krav til egenkapital for å skaffe seg en landbrukseiendom. Samtidig ser en ofte at landbrukseiendommer som erverves av personer med en del kapital, har stor interesse av aktiv drift av eiendommen og vilje til å bruke av opptjent egenkapital fra annen næringsutøvelse til investeringer på eiendommen. Men det betinger at eieren har et langsiktig perspektiv på sitt eierskap. I motsatt fall er investeringslysten liten, da priskontrollen kan resultere i at eieren ikke får igjen for investeringer ved et evt. framtidig salg.

Det er de nevnte momenter som må veies mot hverandre når en skal ta stilling til om priskontrollen bør opprettholdes eller avvikles. I Vegårshei kommune har vi erfaring med saker der administrasjonen har foreslått å nekte konsesjon pga. for høy kjøpesum iht. gjeldende regelverk, men kommunestyret har likevel gitt konsesjon. Administrasjonen mener det er lite hensiktsmessig å ha bestemmelser i regelverket som likevel ikke blir fulgt og innstiller følgelig på at en i høringsuttalelsen gir støtte til departementets forslag om at priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med jord- og skog foretas kun for eiendommer med mer enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord. Samtidig gir kommunen sin støtte til departementets alternativ 2 for ubebygde jord- og skogeiendommer, dvs. at priskontroll unnlates hvis eiendommen består av mindre enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Det foreslås regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsareal. Det innføres unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven samt konsesjonsplikt ved salg av eiendommen hvis:

- 1) Eier kun deler fra ett tun, inkl. bolighus, på ikke mer enn fem dekar.
- 2) Resten av eiendommen selges til en som erverver den som tilleggsareal til egen eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift.
- 3) Den som erverver tilleggsarealet er eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal; har leid arealet i minst fem år forut for ervervet.
- 4) Det foreligger en skriftlig avtale mellom partene.

Departementet ber høringsinstansene om innspill til hvor arealgrensen for erververens eiendom bør legges. 5 og 25 daa er å oppfatte som et eksempel. Det presiseres at det ikke kreves at eiendommene har felles grense hvis tilleggsjorda er leid i minst 5 år, og at leietiden gjelder fra kopi av leiekontrakten er sendt kommunen. Videre presiseres det at unntaket ikke gjelder hvis eiendommen ønskes overdratt til flere eiendommer. At kjøpers eiendom skal være i drift betyr her at driveplikten oppfylles etter jordlovens § 8, dvs. enten ved egen drift eller bortleie. Dermed kan også grunneiere som leier bort jorda og ikke bor på bruket komme i betraktning. Slike delingssaker må fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven der tunet ikke allerede er en egen matrikulert enhet mindre enn 5 daa.

Det legges til grunn at det vil være nødvendig å føre kontroll med sikte på å hindre ulovlige fradelinger og kontroll med hvem som skal få overta landbrukseiendom. Kontroll av konsesjonsfrihet mener departementet kan utføres som i dag, i form av egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekreftes av kommunen. Departementet foreslår å innføre en egenerklæring om unntak fra delingsbestemmelsen som sammen med salgsavtalen vedlegges kravet om opprettelse av ny grunneiendom (inntil 5 daa tun). Departementet ber dog om forslag til alternative kontrolløsninger.

Administrasjonens vurdering av forslaget:

Bakgrunnen for departementets forslag om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt er gjort for å stimulere til salg av tilleggsjord og skog. Plikten til å søke om deling og konsesjon er virkemidler for å nå formålene i jord- og konsesjonsloven. Konsesjonslovens regler er begrunnet med det offentlige behov for å kontrollere eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale og kommunale interesser. Departementet antar at de foreslåtte unntak fra jord- og konsesjonsbehandling vil gjøre det enklere å selge tilleggsareal til nabobruk. Det kan en i høyeste grad diskutere om blir tilfelle. Konsesjonsplikten har antagelig størst virkning fordi reglene finnes. Reglene i konsesjonsloven legger premisser som eiere ofte innretter seg etter når konsesjonspliktige eiendommer overdras. Eksempelvis så vil overdrager i mange tilfeller undersøke mulighetene for konsesjon med kommunen i forkant av et salg. Et signal fra kommunen kan være at det vil telle positivt i konsesjonsvurderingen dersom bruket selges som tilleggsjord, alternativt som selvstendig eiendom med bosetting. Et slikt signal fra kommunen vil overdrager ofte forholde seg til ved valg av kjøper. Hvis saken er kurant, så vil kommunen kunne avgjøre både søknader om deling og konsesjon relativt raskt. Både deling og konsesjon behandles av kommunen uten forutgående høring av fylkeskommunale eller statlige etater.

Siden delingssaker fortsatt må behandles etter plan- og bygningsloven, er det uansett ikke snakk om noen stor byråkratisk gevinst som oppnås ved forslagene. Som nevnt så vil kurante saker etter jord- og konsesjonsloven avgjøres relativt raskt av kommunen, i motsetning til saker etter plan- og bygningsloven hvor statlige og fylkeskommunale myndigheter skal høres før kommunen kan gjøre vedtak.

Administrasjonen vil på dette grunnlag innstille på at Vegårshei kommune på dette punkt i høringsuttalelsen ikke støtter departementets forslag om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt ved salg av tilleggsareal.

4. Fradeling av tomter

Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter som ikke er over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke om omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 for dyrkbare arealer, eller plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. 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.

Administrasjonens vurdering av forslaget:

Administrasjonen er i mot dette forslaget fra departementet. Det må uansett fortsatt søkes fradeling etter plan- og bygningsloven, så effekten av forenkling, redusert byråkrati og større råderett over egen eiendom kan diskuteres. Administrasjonen er imidlertid redd for at en slik regelendring i en del tilfeller vil medføre driftsmessige ulemper for landbruket. I dag gjøres jordlovsbehandlingen av slike søknader i forkant av behandlingen etter plan- og bygningsloven. I jordlovsbehandlingen er det ikke uvanlig at det knyttes vilkår til fradelinga i henhold til jordlovens formål, nettopp for å hindre at delinga medfører driftsmessige ulemper for landbruket. Eksempler på slike vilkår kan være justering av grensa for fradelinga slik at naturlig trasé for framtidig driftsvei til bakenforliggende arealer kan etableres på landbrukseiendommen. Et annet eksempel er at det settes vilkår om at hovedbruket skal sikres fortsatt veirett over det

fradelte arealet. Dette er ofte vilkår som også er ønskelig for den som sitter igjen med landbrukseiendommen. Men i enkelte tilfeller kan disse langsiktige driftsmessige ulemper komme i skyggen av kortsiktig økonomisk gevinst eller sterke ønsker til tomt fra arvinger. Administrasjonen mener følgelig at delingsforbudet i jordloven, også for tomter under 2 dekar, er påkrevd for å sikre målsettingen i jordlovens formål.

5. Driveplikt

Jordlovens bestemmelser om driveplikt er utelukkende knyttet til jordbruksareal. Kommunens jordbrukssjef Hans Magnus Sætra har skrevet tilsvarende sak for politisk behandling i Tvedestrand kommune. Undertegnede har for dette kapittelet "sakset" fra Sætras saksframstilling.

Departementet foreslår:

- Opphevelse av kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år.
- Opphevelse av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.
- Eierne får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.
- Oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord, når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Departementet innrømmer at et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorison for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Det hevdes imidlertid at vilkåret er 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. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig opprettholdes.

Administrasjonens vurdering av forslaget:

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. 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 større endringer med tanke på at det ikke har vært ført noen streng kontrollpraksis fra kommunene side på dette området.

En fjerning av varighetskravet helt er imidlertid svært uheldig. Leietaker har behov for en viss langsiktighet for å kunne planlegge driften av jorda og 10 års varighet er fornuftig. Dette gir godt grunnlag for å utføre nødvendig jordarbeiding, dreneringstiltak, kantrydding etc. og så få nytte av tiltakene de neste årene. En 5-årskontrakt eller enda kortere leieperiode medfører derfor ikke en god løsning for interesserte leietakere. Ut fra hensynet til «dei som har yrket sitt i landbruket» kan ikke rådmannen se at det er noe behov for å fire på eksisterende varighetskrav til leiekontrakter for å oppfylle driveplikten.

6. 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.

Administrasjonens vurdering av forslaget:

Forslaget vil redusere arbeidsmengden og gjøre det enklere å inndrive krav. Administrasjonen støtter følgelig dette forslaget fra departementet.



Helge Sines
skogbrukssjef

Vedlegg

- 1 Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo.docx
- 2 Høringsnotat 21 juni2016.docx
- 3 Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring a.docx