



Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
P.b. 8007 Dep

0030 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
INGDAV1/08/1478-5/V60 &13
Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato
16.04.2008

**MELDING OM POLITISK VEDTAK -
HØRING - ENDRING I ODELSLOVEN, KONSESJONSLOVEN OG
JORDLOVEN**

Komite kultur næring og miljø behandlet i møte den 15.4.2008 sak 37/08. Følgende vedtak ble fattet:

Komite kultur, næring, miljø viser til Stjørdal kommunes kommentarer nedenfor og ser generelt positivt på landbruks- og matdepartementet sitt forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven

Viser ellers til samlet saksfremstilling.

Dokumentene sendes kun som e-post.

Med hilsen

Saksbehandler: Ingrid Davidsen

Tlf.: 74 83 38 08

Vedlegg:

Samlet saksfremstilling i sak 37/08

STJØRDAL KOMMUNE

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Saksnr.: PS 37/08	Utvalg: Komite kultur næring og miljø	Møtedato: 15.04.2008
-----------------------------	---	--------------------------------

Saksbehandler: Ingrid Davidsen
Arkivsaksnr.: 08/1478

Arkiv: V60 &13

HØRING - ENDRING I ODELS-, KONSESJONS-, OG JORDLOVEN SAMT BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT

Rådmannens forslag til vedtak:

Komite kultur, næring, miljø viser til Stjørdal kommunes kommentarer nedenfor og ser generelt positivt på landbruks- og matdepartementet sitt forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven

Behandling/vedtak i Komite kultur næring og miljø den 15.04.2008 sak 37/08

Rådmannens forslag til vedtak enst. vedtatt.

Vedtak:

Komite kultur, næring, miljø viser til Stjørdal kommunes kommentarer nedenfor og ser generelt positivt på landbruks- og matdepartementet sitt forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven

Vedlegg til formannskap, komitèer, nemnder:

Høringsbrev datert 5.2.2008 fra Det kongelige landbruks- og matdepartement.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsnotat – Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m. Dokumentet kan ses og lastes ned på:

http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat_050208_odel_konslov_mm.pdf

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet la 5.2.2008 ut til høring forslag om endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven vedrørende bestemmelser om bo- og driveplikt mm.

Bakgrunnen for endringsforslaget er ønsket om et enklere og mer målrettet regelverk med tanke på oppnåelse av bosettingsmål og drift av jordbruksarealene.

Høringsdokumentet på 81 sider er lagt ut på:

http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingsnotat_050208_odel_konslov_mm.pdf

Landbruks- og matdepartementets endringsforslag og Stjørdal kommunes kommentarer til disse:

1. Bestemmelsene om boplikt etter odelsloven skal i hovedsak flyttes til konsesjonsloven, og bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven

Stjørdal kommunes kommentar:

Det er en forenkling, forbedring og gir bedre oversikt at regler om boplikt samles i en og samme lov. Det er logisk at reglene om driveplikt samles i jordlovens § 8 som fra før omhandler vanhevd av jord.

Forslaget støttes.

2. Boplikt skal oppstå ved erverv av bebygde eiendom over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog.

Stjørdal kommunes kommentar:

Boplikten blir knyttet til et eksakt areal tall og gjelder bebygde eiendom. Kommunen ser det som positivt at vurderingen av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttas til landbruksdrift" faller bort.

3. Konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygde eiendom over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.

Stjørdal kommunes kommentar:

Den foreslåtte økningen av arealgrensen fra 20 dekar fulldyrket til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark er ingen dramatisk økning i og med at overflate dyrka jord skal regnes med.

Det er stor etterspørsel etter leiejord i Stjørdal og prosenten leiejord er godt over 50 %. En lav konsesjonsgrense kombinert med priskontroll kan føre til at eiere av landbrukseiendommer over konsesjonsgrensen vurderer å dele fra jord og skog som selges til bruk i aktiv drift, mens tunet blir solgt til markedspris. Det er da muligheter for aktive gårdbrukere å kjøpe den jorda som de leier.

4. Krav til odlingsjord blir 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.

Stjørdal kommunes kommentar:

Vi ser det som en fordel at det gis klare arealgrenser for hva som er odlingsjord. Alt skjønn blir nesten borte da. Problemet kan oppstå i den grad det går politikk å definere markslag, hva som er fulldyrka eller ikke. Det må presiseres at det er gårdskart fra skog og landskap som gjelder. Det er også viktig at skog og landskap holder en fortløpende oppdatering av kartbasen etter vært som det foregår rettinger ute i kommunene.

Arealgrensen for odlingsjord er det samme som for boplikt og delvis lik grensa for konsesjonsplikt. En oversiktlig endring som støttes fra Stjørdal. For øvrig mener Stjørdal kommune at det ikke hadde gjort noen om arealgrensene for odlingsjord hadde vært doblet, altså 50 dekar fulldyrka og overflatedyrka mark eller 1000 dekar produktiv skog.

5. Det blir kun et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord. Det vil si at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en (konsl.) ”jord- og skogbrukseiendom” eller (odl.) ”kan nyttast til landbruksdrift”.

Stjørdal kommunes kommentar:

Nå som arealgrensene og markslaget blir avgjørende om eiendommen har boplikt, er odlingsjord eller om det er konsesjonsplikt på eiendommen er det meget viktig at gårdskart blir fortløpende oppdatert. Det bør presiseres i lovteksten eller rundskriv at det er gårdskart fra skog og landskap som gjelder evt. jordregisteret.

6. Den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikten faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene.

Stjørdal kommunes kommentarer:

Kommunen er enig med departementet om at det er unødvendig at loven inneholder en bestemmelse om at det kan søkes om fritak fra boplikten.

Erverver skal i dag bosette seg på eiendommen innen ett år etter overdragelse. I endringen er det foreslått at de som ikke kan eller vil oppfylle bo plikten må søke konsesjon. Er det snakk om utsettelse med to eller tre år før erverver kan tilflytte eiendommen, kan det i konsesjonssaken gis tillatelse til en senere tilflytting.

7. Det gis nærmere regler for vurdering av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.

Stjørdal kommunes kommentar:

Kommunen har ingen merknader til forslaget.

8. Boplikten kan bare oppfylles ved at eieren er registrert i folkeregistret som bosatt på eiendommen.

Stjørdal kommunes kommentar:

En ser det som positivt at gjeldene mulighet til å oppfylle boplikten ved å overnatte på eiendommen minst 50 % av nettene oppheves. Dette er en ordning som er så å si umulig å håndheve og med knappe ressurser i kommunene er ikke dette en oppgave som blir prioritert. Kommunen ønsker velkommen en forenkling av boplikt reglene.

Folkeregistret er og blir sentral i de boplikt reglene. Det må i den forbindelse gis en lettere tilgang til folkeregistrets opplysninger for kommunene. Folkeregistret må også gjøres oppmerksom på viktigheten av de registreringene som blir gjort og at disse skal være rett og oppdatert.

9. Driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig.

Stjørdal kommunes kommentar:

Kommunen ser det som positivt at driveplikten endres fra en femårs plikt til en varig plikt.

10. Slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Stjørdal kommunes kommentar:

Det er ikke innført forskrift om 0-konsesjon i kommunen. Ingen kommentarer til dette punkt.

11. Bør det innføres boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendom.

Stjørdal kommunes kommentar:

Det bør innføres et krav om at eier må bo i den kommunen som utmarkseiendommen ligger. Unntaksvis i nabokommunen. Det finnes flere eksempler på at samarbeidstiltak har stoppet opp på grunn av at eieren ikke bor i kommunen og forvalter eiendommen sin. Delvis er det problematisk å få kontakt med eieren og de har mange ganger liten forståelse for de tiltak som skal gjøres.

Det må være et absolutt krav at eier av utmarkseiendommer må være med i samarbeidstiltak sammen med andre grunneiere i område. Det vil si at de også må være med på dugnader og betale sin del av eventuelle kostnader med tiltakene.

Når det gjelder lokale forskrifter er Stjørdal kommune ikke tilhenger av dette. For det første er prosessen med å lage en lokal forskrift arbeidskrevende, og i tillegg er lokale forskrifter vanskelig å håndheve.

12. Krav til kommunens saksforberedelse ved prisvurdering etter konsesjonsloven.

Stjørdal kommunes kommentar:

I Stjørdal kommune er pris på landbrukseiendommer høy. Det er blitt en trend blant meglere at en i kjøpekontrakten gir kjøperen risikoen ved at konsesjon nektes. Selger av landbrukseiendommer vil uansett bli sittende igjen med en forholdsvis stor kjøpesum, mens det er kjøper som bærer et eventuelt tap mellom det han kan selge eiendommen for og det han har betalt for eiendommen. Som regel blir eiendommen da "solgt" til noen innen familien til en pris som konsesjonsmyndighetene kan godta.

Det har fra kommunens side flere ganger gjort forsøk på å avslå konsesjon på grunn av at prisen er for høy. Ved klagebehandling har klager alltid fått medhold til fylkesmannen / fylkeslandbruksstyre. Behovet for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er særs viktig i tettstedsnære områder som Stjørdal. Uten noen form for regulering vil prisen speile helt andre interesser enn landbruk.

Selv om priskontroll er viktig i Stjørdal stiller vi oss skeptisk til en så omfattende saksbehandling at selve prisvurderingen skal være med i vedtaket. Det finnes en del kurante saker der sammenligning med tilsvarende saker er nok i forhold til konsesjonspris vurdering. Det er ikke alle saker der det blir tatt en full prisvurdering men der en klart ser at prisen er forsvarlig

En full prisvurdering av en landbrukseiendom er tidkrevende og i greie saker burde dette være unødvendig.

Forøvrig er det på tide med en forenkling av prisvurderingen og rundskriv M-3/2002 begynner å bli gammelt. Bo verdien i et område som Stjørdal vil klart være høyere enn kroner 500 000,-

13. Hvor mange eiendommer med mer enn 5000 dekar uten produktive arealer finnes i kommunen?

Så langt en kan finne ut er det ingen eiendommer i Stjørdal kommune uten produktivt areal som er av denne størrelse.

Konklusjon:

Stjørdal kommune ser generelt positivt på endringsforslaget til landbruks- og matdepartementet.