

MØTEBOK

Akershus fylkeslandbruksstyre

Møtedato: 24/04/2008

Sakslistenr: 6

Saksnummer: 999908 10077 DIP

Saksnr. arkiv: 08/4148

Saksutredning:

Saksbehandler: Elisabet Frøyland

Høring - forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Endring vedr. bo- og driveplikt

Vedlegg:

- Landbruks- og matdepartementet, oversendelsesbrev datert 5.2.2008
- Utdrag av høringsnotat; del 1.
- Vedlegg 1 til høringsnotatet: Endringsforslag, endringer i lovtekst.
- Vedlegg 2 til høringsnotatet: Utdrag frå gjeldende lover.

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige deler av høringsdokumentet er tilgjengelig på Landbruks- og matdepartementets nettsider. <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/Horinger.html?id=1994>. Det kan også sendes i papirversjon til de av fylkeslandbruksstyrets medlemmer som ønsker dette.

Om saken

Landbruks- og matdepartementet har fremmet forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Endringene gjelder endringer i bestemmelser om bo- og driveplikt, men det foreslås også andre endringer herunder justeringer i arealgrenser vedr. konsesjonsplikten og odelsrettens omfang mv. Departementet tar sikte på å fremme proposisjon med forslag til endringer i løpet av 2008. Forslaget er sendt på høring med høringsfrist 5. mai 2008. Saken forelegges fylkeslandbruksstyret i møtet den 24.4.2008.

Landbruks- og matdepartementet foreslår i hovedsak følgende endringer:

- At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven flyttes til konsesjonsloven, og at bestemmelsene om driveplikt etter konsesjonsloven og odelsloven flyttes til jordloven.
- At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med over 25 dekar dyrka mark, og ved erverv av bebygd eiendom med over 350 dekar produktiv skog.
- At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog.
- At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom med over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag.
- At det blir 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 "jord- og skogbrukseiendom" eller om den "kan nyttes til landbruksdrift".

- At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfeller.
- At det gis nærmere regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon.
- At boplikten bare kan oppfylles ved registrering i folkeregisteret som bosatt på eiendommen
- At driveplikten skal gjelde jordbruksareal som kan drives lønnsomt, uavhengig av om det har skjedd en overdragelse, og være varig
- At slektskapsunntaket kan oppheves der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

Landbruksdirektørens vurderinger

Forslagene til endring er begrunnet i behovet for større forutberegnelighet, bedre målretting samt forenklinger. De fleste endringer er relatert til bestemmelsene om bo- og driveplikt, men det foreslås også endringer i konsesjonsplikten og odelsrettens omfang m.v.

Høringsinstansene er videre bedt om å avgi uttalelse til om det bør kreves boplikt i kommunen ved erverv av utmarkseiendommer. Det er også bedt om uttalelse til om virkeområdet for 0-konsesjonsforskrifter bør utvides til å omfatte alle ubebygde tomter som blir bebyggt med helårsbolig. Dette er problemstillinger som vurderes å være mer perifere i fht fylkeslandbruksstyrets ansvarsområde i Oslo og Akershus og som landbruksdirektøren av den grunn ikke går nærmere inn på.

Nedenfor følger utdypende beskrivelser og landbruksdirektørens kommentar til noen av de viktigste endringene.

Endring i arealgrenser

Det foreslås endringer i arealgrenser for når en eiendommen er konsesjonspliktig (konsesjonsloven) eller kan betraktes som odlingsjord (odelsloven). I tillegg foreslås det en overgang til rene arealgrenser. Det vil si at det ikke lenger er en vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttes til landbruksdrift.

Landbruksdirektøren vurderer det som en klar fordel med den forenkling og tydeliggjøring av grensene for konsesjonsplikt og odlingsjord som foreslås avklart ved overgang til rene arealgrenser. Det vil også kunne føre til en mindre nedgang i saksbehandlingsmengden for kommunene, Fylkesmannen og annen offentlig forvaltning. Endringen har trolig marginal betydning for forvaltningen av landbruksarealene i Akershus.

Endringer i boplikt og driveplikt

Med endringene som nå foreslås forsøkes det å gi boplikten og driveplikten egne, selvstendige begrunnelser i samsvar med den funksjonen pliktene faktisk har i dag. Pliktene skal ivareta ulike samfunnsmessige mål.

Boplikt begrunnes ut fra et generelt ønske om å ta vare på ressursene på landbrukseiendommen, av hensynet til kulturlandskapet (herunder bygningsmassen) og hensynet til bosetting i de områder hvor dette er nødvendig. Boplikten foreslås 5-årig, som dagens regler.

Departementet mener det er uheldig at lovene inneholder egne bestemmelser om at det kan søkes fritak fra boplikt. Boplikt foreslås derfor å være en betingelse for å slippe å søke

konsesjon, også for odelsberettigede (jf. konsesjonsloven § 5). Med dette vil en i en konsesjonsbehandling kunne foreta vurderingen av spørsmålet hvorvidt en eiendom bør bebos/ikke bebos. Dette betyr også at eieren må bestemme seg relativt raskt etter ervervet ettersom en nå sløyfer fritaksmuligheten som egen runde. Landbruksdirektøren vurderer forslaget som en tydeliggjøring og en forenkling i saksbehandlingen som er knyttet til overdragelse av landbrukseiendommer.

Driveplikt begrunnes ut fra hensynet til å ta vare på produksjonsegenskapene for matproduserende arealer. Det foreslås at driveplikten skal være varig, og at den kun skal gjelde jordbruksarealer. Det er knyttet kryssende hensyn til driveplikten. I dagens landbrukspolitik er det et mål om at den som eier skal drive selv, men leiejord er samtidig også viktig for aktive gårdbrukere i dag. Leiejordsprosenten er på litt under 40. Det foreslås derfor at den personlige driveplikt kan oppfylles ved bortleie dersom avtalen er skriftlig, gir en driftsmessig god løsning og har en varighet på minimum ti år.

Landbruksdirektøren vurderer forslaget om flytting av bestemmelsene for driveplikt som en god samordning, som også kan føre til en revitalisering av jordloven § 8. Enkelte grunneiere ønsker å omdisponere eiendommen til utbyggingsformål og slutter derfor med drift og vedlikehold av velarronderte matkornarealer. I de mest pressutsatte områdene er alternativverdien på arealene svært høy. Det er derfor en utfordring å utforme et virkemiddelapparat som kan sikre drift på disse arealene. Vi ber om at denne problemstillingen tas med i det videre arbeidet med lovverket. Videre ber vi om at problemstillingen også følges opp i form av oppdaterte rundskriv/annet veiledningsmateriell.

Priskontroll ved konsesjon

For å lette Fylkesmannens arbeid med priskontroll ved overdragelse av landbrukseiendommer foreslås det nå en endring i forskrift om saksbehandling mv for kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven. Endringen innebærer at kommunene pålegges å vise hvordan prisvurderingen er foretatt for eiendommer som kan nyttes til landbruksformål. Dette gjelder både enkelte deler og samlet. Vår erfaring i Oslo og Akershus er at kommunene i hovedsak gjør sine prisvurderinger tilgjengelig i saksbehandlingen. Vi vurderer det imidlertid som ønskelig at dette også sikres i forskriftsform. Vi vil også peke på at en stor utfordring i forbindelse med utøvelse av priskontroll er knyttet til tilgjengeligheten av kommunens vedtak. Vi ber derfor departementet vurdere å gjennomføre endringer som gir kommunene en plikt til rutinemessig å oversende de enkelte konsesjonsvedtak for landbrukseiendommer til fylkeslandbruksstyret.

Landbruksdirektørens forslag til vedtak:

Fylkeslandbruksstyret vurderer de foreslåtte endringer som godt begrunnede.

Fylkeslandbruksstyret ber om at det i den videre prosessen ses spesielt på mulighetene for:

- å sikre drift av velarronderte matkornarealer i de tilfeller hvor grunneier unnlater å drive.

Her ønskes en presisering gjennom lovhjemmel, retningslinjer.

- å sikre priskontrollen gjennom å vurdere endringer som gir kommunene en plikt til rutinemessig oversendelse til fylkeslandbruksstyret av de enkelte konsesjonsvedtak for landbrukseiendommer.

Fylkeslandbruksstyrets behandling

Ole Erik Yrvin (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

-at boplikten får et regelverk som er mer kontrollerbart og derfor i større grad kan bli respektert.

Ruth Birkeland (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

-å vurderer boplikten til 10 år.

Arve Wiborg (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Fylkeslandbruksstyret er skeptiske til ytterligere skjerpelser i odels-, konsesjons- og jordloven samt endringer i bo- og driveplikten.

Begrunnelsene er kort som følger:

1. Norsk landbruksnæring er i dagens situasjon allerede alt for gjennomregulert og byråkratisert og skjerpning av regelverket vil etter vår mening virke mot sin hensikt.
2. Dagens landbrukspolitikk bygger videre på og foreslår skjerpning av et system som i generasjoner har vist seg ikke å fungere til det beste for næringen og landet.
3. Landbruksnæringen i Norge har derfor i dag store utfordringer som ikke vil kunne løses med skjerpelse av de ovennevnte lover.
4. Dagens konsesjonspris på landbruks- og skogseiendommer fungerer svært dårlig og er kommet på et sidespor som landbruksnæringen ikke er tjent med. Det kan for eksempel nevnes:
 - Dagens prissystem fører til at eierskifter ofte foregår med to salgspriser – en offisiell pris for myndigheter og konsesjonssøknad og en annen pris mellom partene (som gjøres opp etter nærmere avtale).
 - Dagens prisnivå på landbrukseiendommer (jord, skog og bygninger) er helt urealistisk lav og står i sterk kontrast til prisnivået i samfunnet for øvrig.
 - Investering i nye bygninger og godt vedlikehold av bygningsmassen forsømmes og svært mange eiendommer forfaller. En eier av en landbrukseiendom ser klart at enhver investering i gården vil han bare få brøkdeler tilbake når gården skal selges eller overdras til neste generasjon.
 - I motsetning til andre som investerer i eiendom som hus og hjem, blir eieren av en landbrukseiendom en tapende part i forhold til andre i samfunnet. Mens folk flest bruker hus og hjem som spareobjekt vil eieren av en landbrukseiendom være den tapende part med bruk av gården som investeringsobjekt.
 - Forretnings- og sparebankene har store problemer med å akseptere landbrukseiendommer som panteobjekter ved lån til eiere av landbrukseiendommer og som igjen medfører en lav kredittverdighet og dårlig kapitalbase.
5. Akershus fylkeslandbruksstyre mener at Landbruks- og matdepartementet heller bør vurdere nye tiltak for å liberalisere landbruksnæringen i stedet for å skjerpe regelverket i et system som før eller siden vil være nødt til å bygges ned.

Landbruksdirektørens forslag, samt de enkelte tilleggsforslag fra Yrvin og Birkeland ble enstemmig vedtatt. Deretter ble det stemt over forslag fra Frp som falt med en stemme (Frp).

Etter dette ble Fylkeslandbruksstyrets VEDTAK:

Fylkeslandbruksstyret vurderer de foreslåtte endringer som godt begrunnede.

Fylkeslandbruksstyret ber om at det i den videre prosessen ses spesielt på mulighetene for:

- å sikre drift av velarronderte matkornarealer i de tilfeller hvor grunneier unnlater å drive. Her ønskes en presisering gjennom lovhjemmel og retningslinjer.
- å sikre priskontrollen gjennom å vurdere endringer som gir kommunene en plikt til rutinemessig oversendelse til fylkeslandbruksstyret av de enkelte konsesjonsvedtak for landbrukseiendommer.
- at boplikten får et regelverk som er mer kontrollerbart og derfor i større grad kan bli respektert.
- å vurderer boplikten til 10 år.