# Hjartdal kommune

| Styre, råd, utval | Møtedato | Saknummer | Sakshandsamar |
|---|---|---|---|
| Formannskapet | 05.09.2016 | 053/16 | MF |

| | | |
|---|---|---|
| **Saksansvarleg:** Maria Fremmerlid | **Arkiv:** K2-V09, K3-&13 | **Arkivnr.:** 16/1197 |

## HØYRING - FORSLAG TIL ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD OG LOV OM ODELSRETT OG ÅSETESRETTEN

**Dokument i saka:**

| Nr | T | Dok.dato | Avsendar/Mottakar | Tittel |
|---|---|---|---|---|
| 1 | I | 27.06.2016 | Det kongelege landbruks- og matdepartemendet | HØYRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD OG LOV OM ODELSRETT OG ÅSETESRETTEN |
| 2 | I | 30.06.2016 | Det kongelege landbruks - og matdepartementet | KLARGJERING - HØYRING OM FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD OG LOV OM ODELSRETT OG ÅSETESRETTEN |

**Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:**
Høring – forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesretten
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-ved-erverv-av-fast-eiendom-konsesjonsloven-lov-om-jord-jordloven-lov-om-odels--og-aseterett-odelsloven-m.v/id2501880/
Klargjøring – høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesretten
https://www.regjeringen.no/contentassets/e2f0fcec81bb46d1a2c661f8f486c908/klargjoring---horingsnotat-om-forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-lov-om-jord-og-lov-om-odelsretten-og-asetesretten.pdf
LOV-1995-05-12-23 Lov om jord
LOV-1974-06-28-58 Lov om odelsretten og åsetesretten
LOV-2003 -11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom mv.

**Saksgang:**
Formannskapet gjev uttale i saka til Det kgl. Landbruks- og matdepartementet.

**Vedlagte dokument:**
Ingen – høringsforslaget er på 95 sider og det er derfor link over man kan følgje.

**Bakgrunn for saka:**
Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag til endringar i konsesjonslova, jordlova og odelslova som følgje av Stortinget si oppmoding i samband med handsaming av forslag om å oppheve priskontroll på landbrukseigedommar i 2015.

Formannskapet handsama 19.1.2015 høyring av forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta og gav følgjande høyringsuttale til Departementet:

*Hjartdal kommune har handsama framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta, men meiner at både konsesjonslova og buplikta bør vidareførast.*
*Formannskapet vil særleg legge vekt på:*

- *Konsesjonslova bidreg til at landbrukseigedomar har fast busetting og er i drift*
- *Buplikt med 0 konsesjonsgrense er i dag eit verkemiddel for busetnad i Hjartdal kommune, men ein ser at det er få saker som kjem under denne føresegna*
- *Formannskapet meiner samstundes at det er viktig å oppretthalde lova om konsesjon for å kunne regulere og kontrollere omsetnad av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og sikre eigar- og bruksforhold som er mest mogleg gagnlege for lokalsamfunnet*
- *Formannskapet kan i tillegg ønske seg meir lokalt sjølvstyre i lova.*

Gjeldande konsesjonslov vart vedtatt 28. november 2003, og erstatta konsesjonslova av 1974. Lova trådde i kraft 1. januar 2004 og avgjerslemyndigheit har sidan vore hjå kommunane.

Lovens føremål går fram av § 1:
*«Loven har til formål å regulera og kontrollera omsetnad av fast eiendom for å oppnå eit effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og sikre eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet, bl.a. for å tilgodesjå:*

1. *framtidige generasjonars behov.*
2. *landbruksnæringa.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *omsynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.*
5. *omsynet til busetting.»*

Konsesjonslova er grunna med at enkelte erverv kan vera i strid med samfunnet sine behov for å nytte eigedomen, og opnar for at forvaltninga skal foreta konkrete avvegingar kor både bruk og vern står sentralt.

Konsesjonslova er ikkje ei spesifikk landbrukslov som einsidig skal tilgodesjå landbruket sine interesser, men har likevel størst betyding ved erverv av landbrukseigedom, og i kommunar, som Hjartdal, som har innført lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense for buplikt (0-konsesjon). I praksis fungerer konsesjonslova slik at alle erverv av fast eigedom er konsesjonspliktige, men med svært mange unntak. Det er dermed berre eit fåtal saker som i realiteten vert konsesjonshandsama.

Føremålet med priskontrollen er at eigedomar som nyttas til landbruk blir omsett til ein pris som bidreg til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Det gjeld bl.a. legge til rette for eigarskap

til landbruksjord som gir grunnlag for langsiktig og god ressursforvaltning. Vidare er det eit mål å legge forholda til rette for stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket.

Det er i dag ikkje priskontroll der ervervet er fritt for konsesjon som følgje av nært slektskap eller odel, på bebygd eigedom som ikkje består av meir enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. Det er heller ikkje priskontroll dersom kjøpesummen er under 3,5 millionar kroner.

Det er sendt på høyring følgjande forslag til endringar i dei tre lovene.

1. Departementet foreslår å heve arealgrensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom og lovebestemt buplikt frå 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Dei foreslår også å heve arealgrensa for odlingsjord frå 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

2. Departementet foreslår at priskontroll ved erverv av reine skogeigedomar blir oppheva. Departementet foreslår også at arealgrensa på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog blir oppheva ved erverv av bebygd eigedom med jord og skog. Det tyder at spørsmål om priskontroll berre blir bestemt av om eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

   Når det gjeld ubebygde eigedomar med både skog og jord, sender departementet to alternativ på høyring:

   Alt. 1: Ingen endringar, det vil alltid vere priskontroll ved slike erverv.
   Alt. 2: Det skal ikkje vere priskontroll dersom ubebygd eigedom ikkje har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

3. Departementet foreslår at det ikkje skal vere naudsynt med delingsløyve etter jordlova eller konsesjonsplikt dersom eigar deler frå tun på ikkje meir enn 5 dekar, og sel heile resten av eigedomen til ein som ervervar den som tilleggsjord eller skog til eigen eigedom. Den som ervervar eigedomen må enten vere eigar av tilgrensande eigedom, eller ha leigd eller forpakta arealet i minst 5 år før ervervet (5 år frå kopi av leigeavtale er sendt til kommunen). I båe tilfelle må eigedomen som kjøparen har frå før vere av ein viss storleik. I høryingsforslaget er dette satt til 5 dekar jordbruksjord, eller 25 dekar produktiv skog, men Departementet ber også om andre forslag.

4. Det blir òg foreslått unntak frå søknadsplikta i jordlova § 12 for tomter ikkje over 2 dekar som skal nyttas til bustad, fritidsbustad eller naust. Unntaket gjeld berre areal som ikkje er jordbruksareal og er ubebygd. Grunngjevinga er å forenkle regelverket, redusere byråkratiet, og gje den enkelte bonde større råderett over eigen eigedom. Forslaget medfører ingen endringar i reglane om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

5. Departementet foreslår å oppheve kravet om at leigeavtale i samband med driveplikt skal vere for minst 10 år. Det blir òg foreslått at kravet om at leigejord skal vere tilleggsjord til anna landbrukseigedom blir oppheva. Kravet om at avtalen skal føre til driftsmessig gode løysingar blir difor òg oppheva.

**Vurdering**

1. Auking i arealgrensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom frå 25 til 35 dekar: I landbruksregisteret er det i dag registrert 641 eigedomar i Hjartdal. Det er 497 eigedomar som har mindre enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord og som difor ikkje har konsesjon i dag som følgje av jorda, men 32 av desse har meir enn 500 dekar med skog, og må difor i dag søke konsesjon som følgje av skogen.

   Det er 50 eigedomar som har mellom 26 og 35 dekar med fulldyrka/overflatedyrka jord i landbruksregisteret. Det vil seie at det er 82 nye eigedomar som ikkje lenger ville måtte søke konsesjon, blir fri for odel, priskontroll og buplikt (dersom ein ser bort i frå 0-konsesjon) dersom endringane blir vedtekne.

   Det er i dag 176 eigedomar med konsesjon, odel, buplikt og priskontroll dersom prisen er over 3,5 millionar kroner i kommunen. Ved en lovendring vil dette bli redusert til 94 eigedomar.

   Samla sett vil endringane for Hjartdal kommune sin del få ganske store konsekvensar for talet på bruk som blir omfatta av endringane. Ein kan argumenter med at Hjartdal kommune så langt ikkje har opplevd i same grad som andre typiske hytte-kommunar at bustader og gardsbruk blir tatt i bruk som fritidsbustad. Formannskapet har så seint som i fjor uttalt seg til forslag om å oppheve konsesjonslova og var negativ til dette. Rådmannen rår difor i frå forslag til å heve grensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom frå 25 til 35 dekar.

2 Fjerning av prisregulering på skogbrukseigedomar, og ein auke i arealgrensa for priskontroll til 35 dekar dyrka jord for bebygde eigedomar kan gjere det vanskelegare for unge å overta landbrukseigedom og satse på landbruk som næring, og dermed hindre rekruttering til landbruket. Ulempa med priskontroll er først og fremst at seljaren får mindre for eigedommen enn det han kunne fått i ein uregulert marknad. Fordelen er at kjøparen må betale mindre for eigedomen. Inntektsnivået i landbruket er lågt. Det gjer at dei som skal driva tradisjonelt landbruk og har inntekta si frå jorda vil ha vanskeleg for å konkurrere med andre interesser (jakt, fritid, utbygging). Utan priskontroll kan gjelda til kjøparen blir for stor i høve til eigedomen si avkastingsevne. Spørsmål om priskontroll er òg eit spørsmål om kven som skal ha høgst prioritet, dei som skal ut av landbruksnæringa, eller dei som skal inn i næringa.

   For Hjartdal kommune vil dei endringane som er foreslått mogleg ikkje ha stor verknad med tanke på prisen, då prisnivået på gardsbruk i dei aller fleste tilfelle allereie er nokså lik marknadsprisen, og grensa for priskontroll er på 3,5 millionar kroner. Kommunen har ikkje i særleg grad vore strenge på priskontroll, og eigedomane har stort sett blitt selt til den prisen kjøpar og seljar har avtalt. Rådmannen tilrår difor at kommunen støttar hevinga av arealgrensa for priskontroll på bebygde eigedomar, og fjerning av priskontroll på skogbrukseigedomar.

   Når det gjeld dei to alternativa for ubebygde eigedomar som departementet har sendt på høyring, vil rådmannen tilrå alternativ 2: Det skal ikkje vere priskontroll dersom ubebygd eigedom ikkje har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

3 Det skal ikkje vere naudsynt med delingsløyve etter jordlova dersom eigar deler i frå tun på ikkje meir enn 5 dekar. Resten av eigedomen kan så seljast utan konsesjon som tilleggsjord til nabo eller til ein som har leigd eller drive arealet i minst 5 år. Det er allereie i dag vanleg i mange kommunar at ein får lov å dele i frå tunet dersom ein sel resten til nabobruk som tilleggsjord.

Det har blitt problematisert at utbyggjarar vil nytte seg av denne moglegheita til å skaffe seg eigedom når det ikkje er naudsynt med konsesjon for å kjøpe resten av eigedomen, og du heller ikkje treng vere nabo, berre ha drifta arealet i 5 år. 5 år er lita tid i eit utbyggingsperspektiv, særleg i pressområda dersom kravet til eigedomen som kjøper tileggsjorda blir så lågt som 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Når ein ikkje treng vere nabo for å få kjøpe jorda konsesjonsfritt vil det òg kunne bidra til ein lite tenleg bruksstruktur i landbruket, der det blir mykje behov for flytting av maskinar etc. Når det er sagt tyder ikkje felles grense at det automatisk blir ein teneleg bruksstruktur, då grensa kan gå langs elv, fjell eller på teigar som ligg langt frå jordbruksareala.

Forslaget om unntak vil gje dei som allereie eig landbrukseigedom eit fortrinn ved omsetnad av tilleggsjord og –skog. Forslaget vil òg medføre at eigarar som oppfyller driveplikta ved bortleige og bur ein annan stad, vil ha det same fortrinnet til å erverve tilleggsareal som lokale eigarar. Det kan også medføre at dei som i dag ikkje eig landbrukseigedom kan få det vanskelegare enn i dag med å kjøpe slik eigedom. Frådeling av tun kan også gje drifts- og miljømessige ulemper for den nye eigaren. Rådmannen er positiv til å dele i frå tunet, men meiner kjøp av tilleggsjord ikkje bør vere fritatt frå konsesjon.

4 Det er foreslått eit unntak frå søknadsplikt i jordlova for å dele i frå tomter ikkje over 2 dekar som skal nyttast til bustad, fritidsbustad eller naust, så lengje det ikkje er jordbruksjord. Departementet meiner dette vil styrke grunneigars sjølvstyre over eigen eigedom slik at grunneigar sjølv kan velje korleis ressursane blir disponert. Det vil framleis vere naudsynt med løyve etter plan- og bygningslova.

Rådmannen meiner dette ikkje er ei god løysing. For det fyrste meiner rådmannen at tomter til fritidsbustad, bustad og naust skal avklarast i kommuneplanen ut i frå eit heilskapleg syn på kommunen si utvikling, infrastruktur, skuleveg etc. For det andre vil det kunne oppstå ugreie situasjonar dersom grunneigar bestemmer seg for å dele i frå tomter til bustad, fritidsbustad eller naust til kjøparar, og så kjem kommunen i ein ”skvis” når dei skal handsame søknaden etter plan- og bygningslova fordi området ikkje er avklara til utbygging i kommuneplanen. Rådmannen kan ikkje sjå at dette vesentleg vil styrke grunneigars råderett over eigen eigedom så lenge det framleis er naudsynt med delingsløyve etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje sett noka avgrensing på kor mange tomter som kan delast i frå. Departementet meiner det må vere opp til kommunen å stille krav til reguleringsplan. Erfaringsmessig, i ein liten kommune som Hjartdal, er det særs krevjande å fremme krav om reguleringsplan når utbygginga skjer bit for bit. Sjølv om det er eit krav om at jordbruksareal ikkje kan frådelast til dette føremålet, vil det kunne oppstå diskusjon om attgroingsareal og kantsona. Det vil og kunne medføre driftsulemper med bustadhus i jordekanten. Rådmannen vil sterkt rå i frå dette forslaget.

5 Avtale om driveplikt på ti år som ikkje kan seiast opp vil vere ein fordel for bønder som driv med dyr, og som er avhengig av langsiktigheit i arealet dei har til disposisjon for produksjon av fór og beite, og ved bygging av nye driftsbygningar som krev store investeringar. Kortare leigetid vil kunne redusere lysta til å investere i grøfting og vedlikehald av arealet i leigetida. Departementet framhever at vilkåret om ti år vil vere ei uheldig binding av avtalefridomen for andre produksjonar, til dømes av grønsaker der det er naudsynt med vekstskifte. Sjølv om lovkrav om ei minstetid på ti år fell bort, er det ikkje til hinder for at grunneigarane sjølve blir samde om ein avtale på ti år eller meir i

dei tilfella det er naudsynt. Det er framleis eit krav at leigeavtalen skal vere skriftleg, kommunen skal ha kopi av avtalen frå grunneigar.

Når det gjeld målet om å redusere byråkratiet, kan ikkje rådmannen sjå at det vil bli vesentleg mindre arbeid for Hjartdal kommune. Det er relativt få saker som blir handsama om odelsløysing, priskontroll og konsesjon. Kommunen vil få meir arbeid med å kontrollere eigenerklæring om konsesjonsfritak som vi har mange av. Forslaget om å tillate frådeling av tomter på to dekar utan jordlovshandsaming vil og kunne medføre fleire søknader om dispensasjon som ofte tek mykje tid i kommunen.

**RÅDMANNEN TILRÅR:**

Hjartdal kommune har handsama forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesretten.

Hjartdal kommune vil gje følgjande uttale til Landbruks- og matdepartementet

1 Hjartdal kommune rår i frå forslag til å heve grensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom frå 25 til 35 dekar.
2 Hjartdal kommune stør forslaget om å auke grensa for priskontroll for bebygd eigedom til 35 dekar, samt å unnta skog frå priskontroll, og går inn for alternativ 2 når det gjeld ubebygd eigedom.
3 Hjartdal kommune er positiv til å dele i frå tunet på inntil 5 dekar, så frem resten av eigedomen blir seld som tilleggsjord, men det bør vere konsesjon dersom tilleggsjorda oppfyller krava til konsesjon i konsesjonslova.
4 Hjartdal kommunen rår i frå at det skal vere mogleg å dele i frå tomter utan jordlovshandsaming på inntil 2 dekar til bustad, fritidsbustad og naust. Så lenge det framleis er naudsynt med handsaming etter plan- og bygningslova kan ikkje Hjartdal kommune sjå at dette forslaget vesentleg vil styrke grunneigars råderett over eigedomen. Tomter til utbygging bør avklarast i kommuneplanen.
5 Hjartdal kommune kan ikkje sjå at det samla sett vil bli særleg mindre byråkrati og sakshandsaming i kommunen av dei endringane som er foreslått.

**05.09.2016 Formannskapet**

VOTERING:
Rådmannen si tilråding blei samrøystes vedteke

**<u>FOR-053/16 VEDTAK:</u>**
Hjartdal kommune har handsama forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesretten.

Hjartdal kommune vil gje følgjande uttale til Landbruks- og matdepartementet

1 Hjartdal kommune rår i frå forslag til å heve grensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom frå 25 til 35 dekar.
2 Hjartdal kommune stør forslaget om å auke grensa for priskontroll for bebygd eigedom til 35 dekar, samt å unnta skog frå priskontroll, og går inn for alternativ 2 når det gjeld ubebygd eigedom.
3 Hjartdal kommune er positiv til å dele i frå tunet på inntil 5 dekar, så frem resten av eigedomen blir seld som tilleggsjord, men det bør vere konsesjon dersom tilleggsjorda oppfyller krava til konsesjon i konsesjonslova.

4 Hjartdal kommunen rår i frå at det skal vere mogleg å dele i frå tomter utan jordlovshandsaming på inntil 2 dekar til bustad, fritidsbustad og naust. Så lenge det framleis er naudsynt med handsaming etter plan- og bygningslova kan ikkje Hjartdal kommune sjå at dette forslaget vesentleg vil styrke grunneigars råderett over eigedomen. Tomter til utbygging bør avklarast i kommuneplanen.
5 Hjartdal kommune kan ikkje sjå at det samla sett vil bli særleg mindre byråkrati og sakshandsaming i kommunen av dei endringane som er foreslått.