



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 16/417-1
Saksbehandler Morten Foss

| Utvalg | Møtedato |
|---------------|------------|
| Kommunestyret | 22.09.2016 |

Høring - forslag til lov om endring av lov om konsesjon

Rådmannens forslag til vedtak

Froland kommunestyre er ikke enig i at arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Endringsforslaget prioriterer ikke den selveiende bonden og gagnar ikke gårdbrukere, som vil eie sin egen jord.

Vi ser store problemer med 5-års-regelen for kjøp av jord. Leietaker av jord bør ikke gis rettigheter på annen mands eiendom. Vi er godt kjent med at dette kan føre til at mange vil ha betenkeligheter med å leie bort jorda.

Froland kommunestyre støtter forslaget til oppheving av kravet om 10 års bortleie av jordbruksareal. Både eier og leier synes ofte dette er tyngende. Landbruksforvaltningen holder i dag god oversikt over areal i drift gjennom søknader om produksjonstilskudd og gårdskart med flyfoto.

Det nye forslaget gir så store muligheter til å omgå priskontrollen/konsesjonsloven at den i praksis blir verdiløs. Fritak av prisregulering på skog vil gjøre det mulig å dele opp eiendommen ved salg av jorda og få flerdoblet prisen for skogen. Mange skogteiger har egne gårds- og bruksnummer, og trenger ikke delingstillatelse etter plan- og bygningsloven. Disse kan da selges fritt, og forringe eksisterende landbrukseiendommer.

Froland kommunestyre støtter opphevelse av krav til å søke konsesjon for fradelte, ubebygde tomter i LNF-område, som er godkjent delt fra til bolig- eller annet formål. Disse konsesjonssakene blir så å si alltid innvilget.

Froland kommunestyre er ikke enig i at det skal innføres unntak fra søknadsplikten etter jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller båtbuer/naust:

Vedlegg

Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon , lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten.pdf

Høringsnotat 21 juni2016.docx.pdf

Klargjøring av høringsnotat - forslag til lov om endring av lov om konsesjon , lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten.pdf

Bakgrunn (Fakta)

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Høringsfrist er 27.9.2016. Departementet mener at det framlagte forslaget fører til færre konsesjonssøknader og delingssøknader. Det skal også føre til at færre erverv enn i dag skal underlegges priskontroll, og færre vil få boplikt ved erverv av landbrukseiendom. Det skal innebære i sum at reglene ikke skal være strengere enn nødvendig, slik at private parter vil bruke mindre tid på søknader, og at det frigjøres ressurser i offentlig forvaltning. Forslaget skal også stimulere til salg av tilleggsjord- og skog.

Saksfremstilling:

Viser til vedlagte høringsdokumenter. Innholdet i forslagene er i hovedsak en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 483 til 490. Anmodningsvedtakene ble fattet i tilknytning til stortingsbehandlingen av Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Departementet foreslår dessuten noen endringer i reglene om deling, driveplikt og tilbakebetaling av tilskudd.

Forslaget innebærer at:

1. Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odal heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
2. Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.
3. Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
4. For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
5. Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.
6. Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
7. En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

Hovedregelen i konsesjonsloven innebærer at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Det er imidlertid gjort en rekke unntak fra hovedregelen i loven, bestemt etter «eiendommens karakter» (§ 4), erververs stilling (§ 5), .

I forslaget ligger at **ved erverv av bebygd eiendom** med både jord og skog blir arealgrensen for konsesjonsplikt og priskontroll hevet til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Arealgrensen på 500 dekar produktiv skog oppheves, slik at det ikke skal være priskontroll for skogen ved erverv av både jord og skog.

Ved **erverv av ubebygd eiendom** legges det fram to alternativ med hensyn til priskontroll: 1. Ingen endringer, slik at det alltid vil være priskontroll for ubebygde areal til jordbruksformål, uavhengig av arealstørrelse. 2. Priskontroll unnlates ved eiendommer mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mere enn 5 dekar, og selger resten som tilleggsjord- eller skog til naboeiendom som er i drift. Kjøper må være eier av naboeiendommen eller ha drevet den/leid den i minst 5 år forut for kjøpet. Kjøpers eiendom må videre være av en viss størrelse. I lovutkastet foreslås en størrelse på kjøpers eiendom over grensene for odlingsjord etter odelsloven § 2.

Departementet ber om innspill til andre forslag til arealgrense for kjøpers eiendom, for eksempel 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar skog.

Departementet foreslår videre en regel om unntak fra søknadsplikten etter jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Dette for å gi den enkelte

bonde større råderett over egen eiendom. Unntaket gjelder utenom jordbruksareal. Samtidig fremmes forslag om å oppheve kravet til å søke konsesjon for ubebygde tomter i LNF-området. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår å oppheve kravet i jordlovens § 8 om at leieavtaler for jordbruksareal skal vare i minst 10 år. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Eierne skal ha plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

På landsbasis er det i dag 52 % av de bebygde landbrukseiendommer som er over arealgrense for priskontroll, 48 % er under grensa.

Stortinget har i vedtak 16.februar 2016 lagt til grunn at priskontrollen ikke skal oppheves, men ber regjeringen utrede unntak for skog. Regjeringen mener det er viktig at skognæringen gis rammebetingelser som gjør næringen konkurransedyktig, og mener dagens lovgivning legger begrensninger på en naturlig omsetning av skogeiendommer i Norge. Mange av rammebetingelsene er tilpasset jordbruket, og virker mot aktivitet i skogbruket.

Vurderinger:

Rådmannen er ikke enig i at arealgrensene for konsesjon, boplikt og odelløst heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Endringsforslaget prioriterer ikke den selveiende bonden og gagnar ikke gårdbrukere som vil eie sin egen jord.

Vi ser store problemer med 5-års-regelen for kjøp av jord. Leietaker av jord bør ikke gis rettigheter på annen mands eiendom. Vi er godt kjent med at dette kan føre til at mange vil ha betenkeligheter med å leie bort jorda.

Rådmannen støtter forslaget til oppheving av kravet om 10 års bortleie av jordbruksareal. Både eier og leier synes ofte dette er tyngende.

Det vil gi økning av administrasjon, hvis alle eiere som ikke driver selv, skal ha plikt til å sende kopi av leieavtaler til kommunen. Landbruksforvaltningen holder i dag god oversikt over areal i drift gjennom søknader om produksjonstilskudd og gårdskart med flyfoto.

Det nye forslaget gir så store muligheter til å omgå priskontrollen/konsesjonsloven at den i praksis blir verdiløs. Fritak av prisregulering på skog vil gjøre det mulig å dele opp eiendommen ved salg av jorda og få flerdoblet prisen for skogen.

Mange skogteiger har egne gårds- og bruksnummer, og trenger ikke delingstillatelse etter plan- og bygningsloven. Disse kan da selges fritt, og forringe eksisterende landbrukseiendommer.

Rådmannen støtter opphevelse av krav til å søke konsesjon for fradelte, ubebygde tomter i LNF-området, som er godkjent delt fra til bolig- eller annet formål. Disse konsesjonssakene blir så å si alltid innvilget.

Rådmannen er ikke enig i at det skal innføres unntak fra søknadsplikten etter jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust/båtbu:

- Først og fremst er en slik regel i utakt med plan- og bygningsloven og vår kommuneplan, både med hensyn til fradeling og eventuelt seinere avslag på søknader om oppføring av bebyggelse på tomter.
- Å slippe delingssøknad vil gjøre lite forskjell i tilbudet av jord og skog til salg for naboer. Fradeling av tun med salg av landbruksarealet, blir som regel innvilget etter gjeldende regelverk.
- Det er viktig at det er offentlig kontroll med delingsaker, slik at langsiktige hensyn til landbruket blir ivarettatt.

- I en søknadsprosess blir det tatt mange hensyn som ikke kan nedfelles i lov og forskrift. Selv om selve tomte ligger på skogsmark eller uproduktiv mark, kan det gi ulemper for landbruksdrift. Blant annet må det tas hensyn til avstand fra tomtegrense til jordbruksareal.
- Ansvar for å sikre at disse hensyn er tatt, vil bli lagt over på behandlingen etter plan- og bygningsloven.
- Forslaget vil gi en mye mer omstendelig prosess. Vi tror det blir krevende for søkere å holde rede på reglene, og skaffe til veie all dokumentasjon. Den enkelte eier må kjenne godt til regelverket. Vi tror det er enklere for både grunneier og kjøper å levere inn en søknad om deling.
- Endringene gir ikke forenkling av regelverket, men gjør det mere komplisert.
- Forslaget gir økt byråkrati, da det vil bli stort behov for veiledning, både for dem som behandler etter jordloven, og dem som behandler etter plan- og bygningsloven.
- Det vil medføre et stort merarbeid i oppfølging av saker med tomter som ikke bebygges innen 5 år.

Rådmannen vil videre bemerke at konsesjonsloven/jordloven er tunge og vanskelige lover som det er krevende å prøve å lage en uttalelse som er mest mulig forståelse. Rådmannen er av den oppfatning av at det norske landbruk trenger dagens landbrukslovgivning uten de store endringer og ber derfor om at Froland kommunestyre støtter opp om forslaget til vedtak.