



Sør-Aurdal kommune
Saksframlegg

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
Kommunestyret	22.09.2016	054/16

ArkivsakID	JournalID	Klassering	Saksbehandler
16/692	16/7939	000	Gunhild Bergene

Høringsuttalelse om forslag til endringer i konsesjonsloven, jordlova og odelslova.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	28.06.2016	Det Norske landbruks- og matdepartement	Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
2	I	30.06.2016	Det Norske landbruks- og matdepartement	Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven på høring. Forslag er en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr 483 til 490 som ble fattet i forbindelse med stortingsbehandlingen av prop. 124 L om endringer i konsesjonslova og tvangsfullbyringslova (oppheving av priskontroll).

Forslaget er omfattende og medføre flere endringer knyttet til omsetning av landbrukseiendommer, deling av landbrukseiendommer og regler om jordleieavtaler. Endringene er av politisk karakter og vil ha betydning for eiendomsomsetning og strukturen i landbruket i kommunen. Det bør derfor komme en uttalelse fra politisk nivå.

Oppsummering av forslagene fra regjeringen:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell heves fra 25 dekar dyrka jord til 35 dekar.
- Det innføres hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.
- Priskontrollen oppheves på rene skogbrukseiendommer
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar dyrka jord.

- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten om å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom.
- 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.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtale må vare i minst 10 år.

Vurdering:

Heving av arealgrensa for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet. I dag er det visse unntak for konsesjonsplikt for kjøp av bebygde eiendom med mer enn 25 dekar dyrka jord eller total areal på over 100 dekar. For ubebygde eiendommer er grensen 2 dekar.

Departementet foreslår å heve arealgrensa for konsesjon, boplikt og odelseiendom fra 25 dekar til 35 dekar dyrka jord. Det er ikke forslag om å endre total arealet på 100 dekar. Forslaget innebærer at det blir færre eiendommer som omfattes av konsesjonsplikt og boplikt. Det vil også medføre at færre eiendommer kan odles.

Forslaget er begrunnet med at konsesjonsplikt etc. bør gjelde eiendommer med reelt potensiale for næringsvirksomhet og i mindre grad der inntjeningspotensialet er begrenset.

I praksis betyr forslaget at flere eiendommer kan omsettes fritt. Samtidig er det ofte liten landbruksdrift på små landbrukseiendommer. Mange har leid bort jorda eller driver ekstensivt. Forslaget vurderes ikke til å være i konflikt med konsesjonslovens formål og anbefales.

Beløpsgrense for priskontroll

Det går fram av konsesjonsloven §9 at prisen skal vurderes ved konsesjonsbehandling av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. I dag er det priskontroll på bebygde eiendommer som er over 25 dekar dyrka jord eller over 500 dekar produktiv skog. Eiendommer med brukbart bolighus som selges under 3,5 millioner er unntatt priskontroll. Prisgrensa er fastsatt i rundskriv. Forslaget går ut på å innføre hjemmel i loven til å gi forskrift om beløpsgrense for priskontroll der grensen for dyrka jord ved priskontroll følger grensene for lovbestemt boplikt og odlingsjord.

Det vurderes som fornuftig at det er samsvar mellom arealgrenser og at det gis hjemmel i loven for forskrift om beløpsgrense.

Opphevelse av priskontroll på rene skogeiendommer

Ved kjøp av skogeiendommer er det i dag priskontroll hvis eiendommen er bebygde og har mer enn 500 dekar produktiv skog. For rene skogeiendommer er det priskontroll uavhengig av størrelse.

Det er nå forslag om å fjerne priskontroll på rene skogeiendommer uavhengig av størrelse.

Når det gjelder ubebygde eiendommer med både jord og skog er det lagt fram 2 alternative forslag.

- a) Beholde priskontrollen slik som i dag
- b) Fjerne priskontroll på ubebygde eiendommer som har mindre enn 35 dekar jord, uavhengig av skogeiendommen

Begrunnelsen til forslaget er å få flere eiendommer på salg for å stimulere til et mer rasjonelt og effektivt skogbruk med hensiktsmessig eiendomsstruktur.

På eiendommer med både jord og skog som har mer enn 35 dekar dyrka jord, kan det etter forslaget bli interessant å dele fra skogen for unngå priskontroll og oppnå bedre pris. Samtidig må en slik deling behandles etter jordloven §12 av kommunen i forkant.

Priskontroll på skogbrukseiendommer har i Sør-Aurdal hatt liten eller ingen betydning for omsetning av eiendommer. Samtidig er næringa selv positive til at priskontrollen på rene skogeiendommer fjernes. Hvis priskontrollen på skogeiendommer fjernes, bør det være samsvar mellom priskontroll på bebygde og ubebygde jord- og skogbrukseiendommer, slik at priskontrollen slår inn når eiendommen har mer enn 35 dekar dyrka jord.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

I dag må det søkes deling etter jordloven §12 hvis det er ønske om å selge deler av en eiendom i LNF-område. I mange tilfeller må kjøper søke konsesjon på kjøp av arealet. Forslaget som er på høring innebærer at det blir flere unntak av plikta til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til og styrke en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må være oppfylt hvis det skal unntas søknadsplikt:

- Skriftlig avtale om at hele eiendommen selges bortsett fra tunet med bygninger med inntil 5 dekar.
- Avtalen må gjelde naboeiendommer som grenser mot hverandre.
- Kjøper må eie produktive landbruksareal fra før som er i drift.
- Avtalen kan også gjelde naboeiendommer uten felles grense hvor leietaker har leid jorda med skriftlig avtale i minst 5 år før fradeling.
- Eier må selge hele landbrukseiendommen til samme kjøper.
- Kjøpers eiendom må ha en viss størrelse og departementet foreslår 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog.

Kontrollen med at vilkåra er oppfylt foreslås å være kommunens ansvar. Partene skal legge fram en skriftlig avtale der det går fram at vilkårene er oppfylt.

Formålet med forslaget begrunnes i å stimulere til salg av tilleggsjord og –skog, og gjøre det enklere enn det er i dag. I Sør-Aurdal er det vanlig å tillate salg av hele landbrukseiendommer der kjøper får beholde tunet med en rommelig tomt. Kravet er at alt areal inngår og at den legges til en annen landbrukseiendom. Ved søknad om fradeling av deler av en landbrukseiendom er det forskjell fra sak til sak og det må gjøres individuelle vurderinger. Dagens regelverk vurderes til å gi rom for å tillate deling når det medfører gode driftsmessige løsninger. I tillegg er det betenkelig at kortvarige leiekontrakter kan legges til grunn for kjøp av tilleggsjord uten lovbehandling. I forslaget går det fram at kjøper må ha en viss størrelse på landbrukseiendommen og da 5 dekar jord eller 25 dekar produktiv skog. Det åpner for at det ikke er eiere av aktive landbrukseiendommer som kan erverve seg tilleggsareal uten lovbehandling. Forslaget kan i ytterste konsekvens, medføre at landbrukseiendommer blir konsentrert på få hender. Foreslått forenkling vil medføre at det lokale, politiske handlingsrommet begrenses der uønsket eiendomsstruktur ikke kan reguleres. Forslaget vurderes også til å ikke være i tråd med ønske om et allsidig landbruk med variert bruksstruktur.

Forslag om unntak fra plikten om å søke deling etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.

I LNF-områder må det søkes deling for å fradele tomter etter jordloven §12 og plan- og bygningsloven §20. Departementet foreslår unntak fra søknad etter jordloven slik at det kun behandles etter plan- og bygningsloven. Forslaget gjelder kun for ubebygde tomter inntil 2 dekar som skal nyttes til bolig, fritidsbolig eller naust. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (dyrka jord eller innmarksbeite). Det foreslås ingen avgrensning som tar sikte på å unngå drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

I Sør-Aurdal blir fradeling av tomter i LNF-område behandlet både etter jordloven og plan- og bygningsloven i samme sak. En endring vil derfor ikke medføre mindre saksbehandling. I de fleste tilfeller er det samsvar mellom vurderinga etter jordloven og plan- og bygningsloven, men ved å fjerne jordlovsbehandling vil det ikke være krav om å vurdere plassering av tomter i forhold til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Dette er en viktig vurdering i LNF-område.

Oppheving av vilkår for å oppfylle driveplikten til jordbruksareal

Det viktigste endringsforslaget her gjelder krav om 10 års leiekontrakt der driveplikten oppfylles ved bortleie av jord. Dette kravet er ment for å sikre leietaker forutsigbarhet. Lange leiekontrakter er viktig for husdyrprodusenter som er avhengig av gode avlinger. Drenering, kalking og gjenlegg er kostnadskrevende og medfører behov for langsiktige avtaler.

I Sør-Aurdal kan det være vanskelig å få leieavtaler med 10 års varighet der det er planlagt eierskifte innen noen år samtidig som det er utleiers ansvar å ha avtale. Forslaget om å fjerne kravet til varighet på leieavtale kan medføre korte leiekontrakter som skaper usikkerhet for de som driver med husdyrproduksjon. Det kan virke begrensende på utvidelse av drift og minke interessen for å holde areal i god hevd.

Da det er åpnet for å gi dispensasjon fra kravet på 10 år, ser en det som uheldig å fjerne minstekravet til tid i leieavtalene.

Andre endringsforslag er at vilkår om at leid jordbruksareal skal være tilleggsjord til annen eiendom tas bort og at det ikke lenger skal være vilkår om at leieforholdet skal gi driftsmessig gode løsninger. Dette vil åpne for at personer som ikke driver landbruk i dag kan starte med jordbruk på leid areal.

Rådmannens forslag til vedtak:

- Sør-Aurdal kommune støtter forslaget om å heve arealgrensa for konsesjon, boplikt og odal fra 25 dekar til 35 dekar.
- Sør Aurdal kommune støtter forslaget om å fjerne priskontroll på rene skogeiendommer.
- Sør-Aurdal kommune støtter forslaget om at priskontroll opprettholdes på eiendommer med mer enn 35 dekar dyrka jord.
- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og –skog.
- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget til endring i vilkåra for driveplikt til jordbruksareal.

22.09.2016 Kommunestyret

Behandling:

Felles forslag H, FrP, TPK:

«Punkt 4

Sør-Aurdal kommune støtter forslaget om at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog.

Punkt 6

Sør-Aurdal kommune støtter forslaget til endring i vilkåra for driveplikt til jordbruksareal.»

Forslag fra Svein Gunnar Huset (Sp)

«Første punkt: Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om å heve arealgrensa for konsesjon, boplikt og odal fra 25 dekar til 35 dekar.

Andre punkt: Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om å fjerne priskontroll på rene skogeiendommer

Tredje punkt: Faller ut

Fjerde, femte og sjette punkt: som rådmannens forslag.»

Fellesforslag fra H, FrP, TPK falt med 5 stemmer.
Forslag fra Svein Gunnar Huset (Sp) vedtatt med 20 stemmer.
Rådmannens forslag pkt 4 – 6, enstemmig vedtatt

KS-054/16 Vedtak:

- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om å heve arealgrensa for konsesjon, boplikt og odel fra 25 dekar til 35 dekar.
- Sør Aurdal kommune støtter ikke forslaget om å fjerne priskontroll på rene skogeiendommer.
- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og –skog.
- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
- Sør-Aurdal kommune støtter ikke forslaget til endring i vilkåra for driveplikt til jordbruksareal.

Rett utskrift:
