

**Nord-Aurdal kommune**  
**Utvalgssak**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>	<b>Saksbehandler</b>
Planutvalget	25.08.2016	053/16	KARTER
Kommunestyret	08.09.2016	089/16	KARTER

---

**Høring - forslag til endring av konsesjonslov, jordlov og odelslov****Vedlegg:**

<b>Dok. dato</b>	<b>Tittel</b>	<b>Dok.ID</b>
06.07.2016	Høringsnotat 21 juni2016(1)	152426
29.06.2016	Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten	152425
28.07.2016	Klargjøring høringsnotat	153510

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):****Saksopplysninger:**

Nord-Aurdal kommune har motteke til høyring forslag til endringar i jordlova, konsesjonslova og odelslova frå Landbruks- og matdepartementet. Høyringsfrist er 26.09.2016.

Endringane som er foreslått i høve til dagens regelverk er i kortversjon slik:

***Arealgrenser for konsesjon og odel:***

Arealgrense for konsesjonsplikt ved erverv av fast eigedom foreslått heva frå 25 til 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

Arealgrense for odlingsjord foreslått heva frå 25 til 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

**Priskontroll etter konsesjonslova:**

Ingen priskontroll på reine skogeigedommar

**Bebygd eigedom:**

Ingen priskontroll på bruk under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

**Ubebygde eigedommar :**

Alt 1, Som i dag alltid priskontroll

Alt 2, Ingen priskontroll ved mindre enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

**Deling:****Tilleggsjord:**

Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved sal av tilleggsjord og – skog.

**Vilkår:**

Tun maks 5 daa,

Aktiv drift,

Naboeigendom / leigd arealet i min 5 år.

Skriftleg avtale

Ervervar må ha minst 5 daa jord/25 daa skog

**Frådeling av tomter:**

Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova for ubebygde tomter ikkje over 2 daa til bustad, fritidshus og naust.

**Driveplikt:**

Fjernar kravet om 10 års varigheit på leigeavtale.

Skal vere skriftleg.

Kopi til kommunen.

**Vurdering:**

Med dei foreslåtte endringane vil det bli færre eigedommar som bli omfatta av konsesjonsplikt og buplikt. Færre eigedommar vil kunne odlast. Fleire overdragelsar kan bli gjort utan deling etter jordlova og utan konsesjon etter konsesjonslova.

Formålet er i følgje Landbruks- og matdepartementet, forenkling, å styrke eigedomsretten og å legge til rette for auka omsetning av tilleggsjord og -skog.

Endringane i odelslova har lite å seie for kommunen.

Det vil bli høve til å gjennomføre sal og erverv av tilleggsjord utan behandling etter jordlov og konsesjonslov dersom nokre vilkår er til stades. Spørsmålet er om dette vil bety mykje i praksis då det er mange av desse sakene som ikkje er heilt standard. Mange interesser er knytt til stølane i vårt distrikt. Saker som ikkje berre er omfatta av inntil 5 daa tun vil då måtte ha vanleg behandling som i dag, med deling etter jordlova og konsesjon i neste runde.

Det vil bli lettare å gjennomføre frådeling og sal av tilleggsjord dersom vilkåra for dette er tilstades. Det kan og kanskje friste fleire til å nytte seg av denne mogleheita.

Det vil og bli høve til å dele frå ubebygd tomt på inntil 2 daa til bustad, hytte, eller naust utan jordlovsbehandling etter §12. Unntaket gjeld ikkje på jordbruksareal. Dette vil bli ei forenkling i høve til regelverket i dag og føre til færre jordlovsaker i kommunen. Det vil framleis være krav om behandling etter plan og bygningslova.

Endringane fører til at regelverket kring deling og overdragelse blir meir komplisert og kan gje utfordringar og behov for meir veiledning og kontroll for kommunen.

For eksempel vil det måtte bli meir kontroll med at vilkåra for delinga er tilstade, ved skriftlege kontrakter, korrekt leigetid mm.

Endringane kan føre til at meir leigejord kjem på sal, og at dei som driv jorda i større grad og kan få kjøpt jorda dei driv. Det er mulighet for at det kan oppstå mindre driftmessig gode løysingar eller rasjonelle eigedommar. Det er og risiko for at det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper ved frådeling av tun og våningshus.

Totalt vil endringane føre til at forenkling og raskare behandlinga av saker. Rådmannen er positiv til dei foreslåtte endringane.

Det er lagt fram to ulike alternativ når det gjeld priskontroll etter konsesjonslova.

Alt 1 er som i dag der det er priskontroll på alt jord/skogareal som ikkje er bebygd.

Alternativ 2 har ingen priskontroll ved mindre enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Figuren under viser dagens situasjon i høve til priskontroll.

Gjeldende regler	
<b>Priskontroll</b>	<b>Unntatt fra priskontroll</b>
<b>Ubebygd eiendom med produktiv jord eller skog</b> – alltid priskontroll	
	<b>Bebygd eller ubebygd eiendom uten produktiv jord- eller skog – aldri priskontroll</b>
<b>Bebygd eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog utgangspunkt men unntak knyttet til kjøpesum</b>	<b>Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner (hevet fra 2,5 til 3,5 etter Stortingets behandling av Prop. 124 L (2013-2014))</b>
	<b>Når eiendommen ikke består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog</b>

Dei 2 figurane under viser dei 2 alternativa for priskontroll som er foreslått.

Endringer	
Priskontroll	Unntatt fra priskontroll
Ubebygde eiendom som ikke er ren skogeiendom	Ingen endring
Både ubebygde og bebygde	Rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse Endringsforslag: 7 404 eiendommer unntas fra priskontroll
	Eiendom uten produktiv jord- eller skog <b>Ingen endring</b>
Bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord utgangspunkt, men unntak knyttet til kjøpesum	Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner Endring gjennomført: Rundskriv M-2/2016
	Når eiendommen består av 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller er under denne størrelsen Endringsforslag: 18 003 eiendommer unntas fra priskontroll

Eiendommer med og utan priskontroll etter forslag til nye reglar - **Alt 1** ingen endringar i priskontroll ved ubebygde eiendom.

Endringer	
Priskontroll	Unntatt fra priskontroll
Ubebygde eiendom over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord	Ubebygde eiendom ikke over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller innmarksbeite uavhengig av arealets størrelse <b>Endringsforslag: 3 850 eiendommer unntas</b>
Både ubebygde og bebygde	Rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse Endringsforslag: 7 404 eiendommer unntas fra priskontroll
	Eiendom uten produktiv jord- eller skog <b>Ingen endring</b>
Bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord utgangspunkt, men unntak knyttet til kjøpesum	Hvis bebyggelsen består av et brukbart bolighus, og kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner Endring gjennomført: Rundskriv M-2/2016
	Når eiendommen består av 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller er under denne størrelsen Endringsforslag: 18 003 eiendommer unntas fra priskontroll

Eiendommer med og utan priskontroll etter forslag til nye reglar - **Alt 2**. dekar grense ved erverv av ubebygde eiendom.

For å forenkle og få betre samanheng i regelverket er alt. 2 mest aktuelt. Ved bruk av unntaksbestemmelsen frå jord og konsesjonslov ved sal av tilleggsjord som er foreslått vil det uansett ikkje bli priskontroll på desse areala. Rådmannen støttar alt 2 der det ikkje skal vere priskontroll på ubebygde eiendom under 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka.

Det vert og foreslått mindre endringar i høve til driveplikt av jord. Kravet om 10 års avtaler og om at det skal føre til driftsmessige gode løysingar vert foreslått fjerna. Dette for å gjere det meir fleksibelt for produksjonar der det er vekstskifte. Forslaget kan vere uheldig for husdyrprodusentar som er avhengig av langsiktigheit i høve til produksjon og investeringar.

**Forslag til vedtak:**

Nord Aurdal kommune er positive til, og støttar dei framlagte endringane til jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Kommunen støttar alternativ 2 der det ikkje skal vere priskontroll på ubebygd eigedom under 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Kommunen støttar og at ervervar må ha minst 5 daa jord/25 daa skog for å kunne inn under unntaket frå delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt i konsesjonslova i samband med sal av tilleggsjord og -skog.

#### **25.08.2016 Planutvalget**

Saksframlegger: Aase Mette Tordhol Halden

Votering: Rådmannens forslag ble vedtatt med 9 stemmer mot 1.

#### **PU-053/16 Vedtak, 9 stemmer mot 1 stemme (10 stemmer):**

Nord Aurdal kommune er positive til, og støttar dei framlagte endringane til jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Kommunen støttar alternativ 2 der det ikkje skal vere priskontroll på ubebygd eigedom under 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Kommunen støttar og at ervervar må ha minst 5 daa jord/25 daa skog for å kunne inn under unntaket frå delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt i konsesjonslova i samband med sal av tilleggsjord og -skog.

.....

#### **08.09.2016 Kommunestyret**

Saksframlegger orienterte.

Håvard Halvorsen la fram følgende forslag:

Nord-Aurdal kommune støtter ikke de framlagte endringene til jordloven, konsesjonsloven og odelsloven.

Votering: Håvard Halvorsens forslag vedtatt med 16 stemmer mot 8 stemmer for planutvalgets forslag.

#### **KS-089/16 Vedtak, 16 stemmer mot 8 stemmer (24 stemmer):**

Nord-Aurdal kommune støtter ikke de framlagte endringene til jordloven, konsesjonsloven og odelsloven.

.....

