



ROLLAG KOMMUNE

Sentraladministrasjonen

Landbruksdepartementet

Deres ref:

Vår ref:
2016/560

Saksbeh:
OTV.. 31 02 36 01

Arkivkode:
V60

Dato:
22.09.2016

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i konsesjonslov, jordlov, odelslov

Det ble fattet følgende vedtak i Kommunestyre- 15.09.2016:

1. Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Økning av arealgrensa reduserer antall landbrukseiendommer med lovfesta boplikt. Forslaget kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og drift. Det har vært problem med å opprettholde folketallet i kommunen. Forslaget svekker ytterligere næringssvake kommuner og anbefales ikke.

2. Priskontroll

- Priskontroll ansees som viktig virkemiddel for å styre hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Dagens regelverk og grenser anses som tilstrekkelig.
- Opphevelse av priskontroll på rene skogeiendommer anbefales ikke.
- Forslag om priskontroll for bebygde eiendommer (som består av både jord og skog) - bare hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – anbefales ikke
- For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll

3. Unntaksbestemmelser jordlov og konsesjonslov

- Unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrenses til tilgrensende eiendommer og /eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. 2 km.
- Arealgrensen for å nytte unntaksbestemmelsen bør endres ved at kjøper må «eie en landbrukseiendom som er større enn gjeldende arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen for tomter under 2 dekar bør utgå.

4. Driveplikt

- Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag
- Krav om innsending av leieavtale til kommunen bør utelates.

5. Tilskudd

- Ingen merknader

Postadresse:

3626 ROLLAG

Telefon:

31 02 30 00

Telefax:

32 74 69 15

E-post adresse

postmottak@rollag.kommune.no

Hjemmeside: www.rollag.kommune.no

Med vennlig hilsen

Olaug Johanne Tveiten
Avdelingsleder

Postadresse:
3626 ROLLAG

Telefon:
31 02 30 00

Telefax:
32 74 69 15

E-post adresse
postmottak@rollag.kommune.no

Hjemmeside: www.rollag.kommune.no



Rollag : 22.08.2016
Arkiv : V60
Saksmappe : 2016/560
Avd. : Utvikling

Saksbehandl : Knut Landsverk

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i konsesjonslov, jordlov, odelslov

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Næring, Miljø, Ressurs	30.08.2016	53/16
Kommunestyre	15.09.2016	59/16

Behandling Næring, Miljø, Ressurs- 30.08.2016:

Lars Erik Emrud fremmet følgende forslag til nytt pkt. 1: Ingen merknader til at arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. For øvrig som rådmannens konklusjon.

Frøydis Aasen fremmet forslag om rådmannens konklusjon.

Aasens forslag ble vedtatt med 5 stemmer. Emruds forslag fikk 2 stemmer.

Vedtak / Innstilling Næring, Miljø, Ressurs- 30.08.2016:

6. Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Økning av arealgrensa reduserer antall landbrukseiendommer med lovfesta boplikt. Forslaget kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og drift. Det har vært problem med å opprettholdelse folketallet i kommunen.
Forslaget svekker ytterligere næringssvake kommuner og anbefales ikke.

7. Priskontroll

- Priskontroll ansees som viktig virkemiddel for å styre hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Dagens regelverk og grenser anses som tilstrekkelig.
- Opphevelse av priskontroll på rene skogseiendommer anbefales ikke.
- Forslag om priskontroll for bebygde eiendommer (som består av både jord og skog) - bare hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – anbefales ikke

- For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll

8. Unntaksbestemmelser jordlov og konsesjonslov

- Unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrenses til tilgrensende eiendommer og /eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. 2 km.
- Arealgrensen for å nytte unntaksbestemmelsen bør endres ved at kjøper må «eie en landbrukseiendom som er større enn gjeldende arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen for tomter under 2 dekar bør utgå.

9. Driveplikt

- Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag
- Krav om innsending av leieavtale til kommunen bør utelates.

10. Tilskudd

- Ingen merknader

Behandling i Kommunestyre- 15.09.2016:

Følgende deltok i debatten:

Lars Erik Emrud og Gunn-Hege Laugen

Lars Erik Emrud fremmet følgende forslag til nytt pkt. 1:

Ingen merknader til at arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. For øvrig som rådmannens konklusjon.

Det ble først stemt over punkt 1, Lars Erik Emruds forslag fikk 2 stemmer 15 stemte for innstillingen.

Punkt 2,3,4 og 5 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyre- 15.09.2016:

11. Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Økning av arealgrensa reduserer antall landbrukseiendommer med lovfesta boplikt. Forslaget kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og drift. Det har vært problem med å opprettholde folketallet i kommunen. Forslaget svekker ytterligere næringssvake kommuner og anbefales ikke.

12. Priskontroll

- Priskontroll ansees som viktig virkemiddel for å styre hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Dagens regelverk og grenser anses som tilstrekkelig.
- Opphevelse av priskontroll på rene skogseiendommer anbefales ikke.
- Forslag om priskontroll for bebygde eiendommer (som består av både jord og skog) - bare hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – anbefales ikke
- For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll

13. Unntaksbestemmelser jordlov og konsesjonslov

- Unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrenses til tilgrensende eiendommer og /eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. 2 km.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post adresse
3626 ROLLAG	31 02 30 00	32 74 69 15	postmottak@rollag.kommune.no
Hjemmeside: www.rollag.kommune.no			

- Arealgrensen for å nytte unntaksbestemmelsen bør endres ved at kjøper må «eie en landbrukseiendom som er større enn gjeldende arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen for tomter under 2 dekar bør utgå.

14. Driveplikt

- Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag
- Krav om innsending av leieavtale til kommunen bør utelates.

15. Tilskudd

- Ingen merknader

Gjennomgang av høringsforslaget og vurderinger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt forslag til endringer av konsesjonslov, jordlov, og odelslov på høring. Høringsfristen er 26.09.16.

Bakgrunnen for høringsforslaget er Stortingets behandling 16. februar 2016 - Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen - som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven. Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av anmodningene går fram av høringsnotat (datert 27.06.16). Notatet er tilgjengelig på departementets hjemmeside:

<https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id25018807>

Endringene er beskrevet nedenfor.

1. Ny arealgrense for konsesjon, boplikt og odel

- *Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.*

Virkning: Ca 3 800 flere eiendommer kan kjøpes uten konsesjon (3%), 12 500 landbrukseiendommer mister boplikten (15%) og 13 900 eiendommer omfattes ikke lenger av odelsretten (15 %).

I Rollag er det 220 landbrukseiendommer med bolighus. Med dagens arealgrenser er 80 av disse unntatt boplikt og er heller ikke odelseiendommer. Med de foreslåtte arealgrensene vil ytterligere 11 eiendommer (5 %) ikke lenger ha boplikt eller odel.

1.1 Vurdering ny arealgrense

- Forslaget antas å svekke bosettingen i kommunen, fordi det ikke lenger vil være lovbestemt boplikt ved erverv innen nær familie, og dermed fritt for å nytte disse til fritidsformål. Det anses svært viktig for kommunen å opprettholde bosettingen.
- Uten boplikt vil det bli større etterspørsel etter landbrukseiendommer, men særlig for bruk til andre formål enn landbruk og bosetting.

- De aller fleste landbrukseiendommer i Øvre og Midtre Buskerud har et totalareal på mer enn 100 dekar, og vil derfor fortsatt være konsesjonspliktige erverv utenom nær familie. Kommunene vil fortsatt kunne sette særvilkår om boplikt ved slike konsesjonssaker.

2. Priskontroll

- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.*
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.*

Virkning: 7400 eiendommer unntas fra priskontrollen dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen.

- 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.*

Virkning: 18000 eiendommer unntas fra priskontrollen hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen.

- For ubebygde eiendommer med både jord og skog foreligger to alternativer:*

a. Beholde dagens regler om priskontroll eller

Virkning ved alt a: 25 400 eiendommer unntas fra priskontroll (ca 19 % av alle eiendommer med skog)

b. Priskontroll bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord.

Virkning ved alt b: Ytterligere 3850 eiendommer unntas fra priskontroll

Tabell for når eiendommen skal prisvurderes i dag:

Konsesjonspliktige erverv							Konsesjonsfritt	
Markslag/ størrelse:	Uproduktivt eller skal ikke benyttes til landbruk	Produktivt areal (som skal benyttes til landbruk)					<i>* Bebygd areal < 100 da totalt eller <= 25 da jord * Slektskap * Div ubebygde arealer</i>	
		Kan ikke odles: < 25 da jord 3)/ 500 da skog		Kan odles: > 25 da jord/ 500 da skog M-1/2010				
Bebyggelse:1)	0	B	Ub	B		Ub		
Bolig som kan bebos: 2)	0	0	0	Nei	Ja			0
Kjøpesum mill. kr	0	0	0	0	< 3,5 4)	>= 3,5 M-2/2016		0
Pris- vurdering	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	
							0	

0= Irrelevant eller skal ikke vurderes

1) B= Bebygd med noe, Ub= Ubebygd

2) Tilleggskrav: Må også ha vann, veg, kloakk

3) Jord: Sum fulldyrka + overflatedyrka (beite teller ikke med i arealgrensen)

4) Nedre beløpsgrense gjelder bare i tilfeller erververen skal nytte eiendommen til boligformål

Tabell for når eiendommen skal prisvurderes etter endringsforslag:

Sum forslag inkl. alt. a	Bebyggelse	Bebygd		Ubebygd	
	Jord dekar	<= 35	> 35	> 0 og	0
	Skog dekar	Irr	Irr	> 0	> 0

	Prisvurdering	Nei	Ja	Ja	Nei
--	---------------	-----	----	----	-----

Sum forslag inkl. alt. b	Bebyggelse	Bebygd og ubebygd	
	Jord	<= 35	> 35
	Skog	Irrelevant	Irrelevant
	Prisvurdering	Nei	Ja

For begge alternativ kan departementet ved forskrift fastsette at prisvurderingen skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus hvor den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

2.1. Vurdering priskontroll

- Mulighetene til å omgå regelverket blir store slik at hele priskontrollen settes ut av funksjon.
 - Rene skogeiendommer skal unntas priskontroll. Man kan da selge jorda som tilleggsareal og ta ut «markedspris» uten priskontroll på restareal (skogdelen). Det er antatt at dette vil øke prisene på skogeiendommer.
 - Hvis man har leid jorda i fem år kan man kjøpe den konsesjonsfritt og dermed omgå priskontrollen.
- Det er antatt at kapitalsterke personer ønsker å kjøpe opp jord og skog dersom markedet er fritt. Saken handler om hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Skog er isolert sett et interessant investeringsobjekt, fordi avkastningen på lang sikt er stabil og høyere enn mange andre alternative plasseringer. Landbrukseiendommer uten boplikt har mange høy betalingsvilje for, siden de kan brukes til fritidsformål som jakt og fiske. Økt etterspørsel etter skog- og jordbrukseiendommer til andre formål enn landbruksdrift, kan føre til budkriger og økende priser på landbrukseiendommer. Aktive gårdbrukere og unge som ønsker å kjøpe landbrukseiendom for bosetting og evt. drift, vil fort tape slike budkriger.
- Beløpsgrensen for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med helårsbolig er nylig hevet til 3,5 millioner kroner. Beløpsgrensen anses å være høy nok.
- For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll, fordi de fleste landbrukseiendommene i Norge har drift med grunnlag i et kombinert ressursgrunnlag som samla gir inntekter.

3. Unntak fra delingsbestemmelser og konsesjon

- *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.*

Følgende vilkår må være oppfylt:

- Erververen av tilleggsarealet må eie eiendom med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog og må oppfylle driveplikten på sin eiendom
- Erverver må eie tilgrenset eiendom eller være leietaker eller forpakter som har leid eiendommen eller jordbruksareal på eiendommen - i minst 5 år.
- Ervervet av tilleggsarealet skal ikke omfatte tun med bygninger. Arealet av tunet skal ikke være over 5 dekar og skal inneholde et bolighus.

- *Det fastsettes unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust dersom tomta ikke er større enn to dekar og ikke består av jordbruksareal*

3.1 Vurdering unntaksbestemmelser

- Jordlova ble sist endra i 2013 for å legge til rette for fradeling av tilleggsjord. All erfaring i kommunene viser at det ikke er jordlova som er til hinder for å få større omsetning av tilleggsjord, men at det heller er eiers tilknytning til eiendommen og skatteregler som har betydning for dette. Kommunene er som oftest positive til slike saker, og bruker heller ikke mye ressurser på behandlingen.
- I bruksrasjonaliseringssaker er det vanlig å vurdere avstanden mellom tilleggsjorda og driftssenteret til kjøpers landbrukseiendom, og en har mulighet til å avslå søknadene dersom det er for lang avstand, gir en driftsmessig dårlig løsning eller at eiendommen bør bestå som eget gårdsbruk. Ved å erstatte dette med krav om fem års leietid, risikerer en å få uhensiktsmessige løsninger med lange avstander mellom teigene og uheldig teigblanding. Mange års arbeid med utskifting og praktisering av jordlova for å samle jordbruksarealet på landbrukseiendommer kan da bli ødelagt. Det er en bedre løsning å avgrense unntaket til tilgrensende eiendommer og /eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. 2 km.
- En kan unngå konsesjonsplikt ved å leie et areal, bare fordi en ønsker å kjøpe det, ikke fordi det gir en driftsmessig god løsning.
- Det er et prinsipp i dag om at bare aktive gårdsbruk med faktisk behov får kjøpe tilleggsjord. Forslaget i unntaksbestemmelsen (kun krav om å ha minimum 5 dekar dyrka jord og /eller 25 dekar skog) kan endre dette prinsippet. Det bør være et vilkår for unntakene at kjøper må eie landbrukseiendom som oppfyller arealgrensene for konsesjon og odel - samt være i selvstendig drift, slik at man heller ikke kan kjøpe areal for å leie det ut til andre.
- Det kan tenkes at unntakene fører til økt omsetning av tilleggsjord til aktive gårdbrukere, men gjerne til høyere pris enn i dag.
- Det synes uheldig og risikabelt å innføre unntak fra søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova § 12 for ubebygde tomter under 2 dekar, når det ikke er jordbruksareal på disse. Formålet med jordlova er å beskytte arealressursene på landbrukseiendommer, og hindre fragmentering ved stadige fradelinger. Dette var et stort problem før den første jordlova kom, og er bl.a. bakgrunnen for at lova finnes. Dersom et slikt unntak blir innført, mister en styring med hvilke tomter som blir fradelt og hvor. Deling etter plan- og bygningslova legger vekt på andre moment enn jordlova, i hovedsak planstatus for arealet, og er dermed alene ikke et tilfredsstillende redskap for å styre delinger i landbruksområder.

Stortinget har ikke bedt om å bli forelagt et slikt forslag, og det bør derfor utgå.

4. Driveplikt

- *Ved bortleie skal kopi av leieavtale sendes til kommunen (ikke plikt i dag). Følgende vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves:*
 - 10 års varighet
 - leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom
 - avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger

4.1 Vurdering av driveplikt

- Banker og Innovasjon Norge krever at gårdbrukere har langsiktige leieavtaler ved investeringer i driftsbygninger, og fjerning av kravet om 10 års varighet kan skape problemer med å få tak i kapital til slike investeringer.
- Krav om innsending av leieavtaler til kommunen vil medføre mer byråkrati og merarbeid. Det er flere mange leieforhold i hver kommune, og de endres ofte. Det bør være som i dag, at det er valgfritt med innsending av leieavtaler.

5. Tilskudd

- *Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.*

Rådmannens konklusjon:

16. Arealgrense konsesjon, boplikt og odel

- Økning av arealgrensa reduserer antall landbrukseiendommer med lovfesta boplikt. Forslaget kan føre til økt omsetning av landbrukseiendommer til andre formål enn bosetting og drift. Det har vært problem med å opprettholde folketallet i kommunen. Forslaget svekker ytterligere næringssvake kommuner og anbefales ikke.

17. Priskontroll

- Priskontroll ansees som viktig virkemiddel for å styre hvem som skal eie produksjonsressursene i framtida. Dagens regelverk og grenser anses som tilstrekkelig.
- Opphevelse av priskontroll på rene skogseiendommer anbefales ikke.
- Forslag om priskontroll for bebygde eiendommer (som består av både jord og skog) - bare hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord – anbefales ikke
- For ubebygde eiendommer med både jord og skog bør en beholde dagens regler om priskontroll

18. Unntaksbestemmelser jordlov og konsesjonslov

- Unntak fra delingsbestemmelsen i jordlova og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord bør avgrenses til tilgrensende eiendommer og /eller eiendommer i kort avstand til tilleggsarealet, f.eks. 2 km.
- Arealgrensen for å nytte unntaksbestemmelsen bør endres ved at kjøper må «eie en landbrukseiendom som er større enn gjeldende arealgrense for konsesjon og odelsrett».
- Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen for tomter under 2 dekar bør utgå.

19. Driveplikt

- Leieavtaler for jordbruksareal bør gjelde for 10 år som i dag
- Krav om innsending av leieavtale til kommunen bør utelates.

20. Tilskudd

- Ingen merknader