



Høyring på forslag til endringar i konsesjonslova, jordlova og odelslova

| Utvalg | Møtedato | Utvalgsnr |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Utvalg for næring, plan og teknikk | 05.09.2016 | 053/16 |
| Kommunestyret | 22.09.2016 | 082/16 |

Rådmannen si innstilling:

1. Arealgrensa for odel og konsesjon, buplikt og priskontroll bør fortsatt vera 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark
2. Priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 25 dekar dyrka mark bør oppretthaldast.
3. Salg/kjøp av tilleggsjord bør ikkje unntas frå konsesjonslova eller elingsregelen i jordlova.
4. Frådeling av tomter til bustad eller fritidsformål kan unntas delingsregelen i jordlova.
5. Vilkåra for driveplikt ved bortleige kan lempast på, dersom det ikkje vert opna for unntak får delingsregelen for tilleggsjord.

05.09.2016 Utvalg for næring, plan og teknikk**Behandling i møtet:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

UNPT- 053/16Vedtak:

1. Arealgrensa for odel og konsesjon, buplikt og priskontroll bør fortsatt vera 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark
2. Priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 25 dekar dyrka mark bør oppretthaldast.
3. Salg/kjøp av tilleggsjord bør ikkje unntas frå konsesjonslova eller elingsregelen i jordlova.
4. Frådeling av tomter til bustad eller fritidsformål kan unntas delingsregelen i jordlova.
5. Vilkåra for driveplikt ved bortleige kan lempast på, dersom det ikkje vert opna for unntak får delingsregelen for tilleggsjord.

22.09.2016 Kommunestyret

Behandling i møtet:

Representant Søndergaard la frem forslag til endring av punkt 1 og 2:

1. Arealgrensa for odel og konsesjon, buplikt og priskontroll bør vera 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark.
2. Priskontrollen oppheves på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark.

Avstemminga ble gjennomført punktvis

1. Representant Søndergaards forlag ble satt opp mot rådmannens innstilling.
Endringsforslaget fikk 6 stemmer mot 23 stemmer for rådmannens innstilling.

2. Representant Søndergaards forslag ble satt opp mot rådmannens innstilling.
Endringsforslaget fikk 7 stemmer mot 22 stemmer for rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling, punkt 3-5 ble stemt over samlet. Enstemmig vedtatt.

KS- 082/16Vedtak:

1. Arealgrensa for odel og konsesjon, buplikt og priskontroll bør fortsatt vera 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark
2. Priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 25 dekar dyrka mark bør oppretthaldast.
3. Salg/kjøp av tilleggsjord bør ikkje unntas frå konsesjonslova eller delingsregelen i jordlova.
4. Frådeling av tomter til bustad eller fritidsformål kan unntas delingsregelen i jordlova.
5. Vilkåra for driveplikt ved bortleige kan lempast på, dersom det ikkje vert opna for unntak får delingsregelen for tilleggsjord.

Sammendrag

Heving av arealgrensa vil føre til ei viss forenkling for kjøpar/seljar. Men av omsyn til buplikt og mulighet for å få til bruksrasjonslisering og vern av arealressursane, vert arealgrensa tilrådd uendra på 25 dekar.

Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite), kan gjera det vanskelegare for naboar å kjøpe tilleggsareal, med tanke på gode driftsmessige løysingar og næringmessig utnytting av ressursane.

Unntak frå delingsregelen i jordlova for tilleggsjord kan vil ikkje føre til forenklingar for kommunen si forvalting eller for seljar. Særleg unntak for jord som har vore bortleigd i 5 år, vil føre til at det oppstår därlege driftsmessige løysingar. Unntak frå konsesjon for tilleggsjord, vil medføre at tilleggsjord vert unntatt priskontroll, som også kan vera eit hinder for å få til driftsmessig gode løysingar.

For enklettomter til bustad og fritidsformål, bør det vera tilstrekkeleg med behandling etter pbl, dersom ein sikrar at det vert foretatt ei landbruksfagleg vurdering. Det vil føre til ei viss forenkling av saksbehandlinga, og litt enklare for søkeren.

Lemping av vilkåra for driveplikt ved bortleige vurderast som fornuftig, dersom det ikkje vert innført unntak for frådling av tilleggsjord etter delingsregelen i jordlova.

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag til endringar i konsesjonslova, jordlova og odelslova.

Forslaga innebærer at:

- Arealgrensene for konsesjon, búplikt og odel vert heva frå 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- Det vert innført heimel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll
- Priskontrollen vert oppheva på reine skogeigedommar.
- For bebygde eigedommar som har både jord og skog, skal det bare vera priskontroll dersom eigedommen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- På særskilde vilkår vert det unntak frå å søke delingssamtykke og konsesjon, dersom erverv gjeld tilleggsjord eller –skog.
- På særskilde vilkår vert det unntak frå å søke delingssamtykke og konsesjon dersom erver gjeld tomt til bustadhus, fritidsbustad eller naust.
- Vilkår for driveplikt vert oppheva.

Høyringsbrev og høyringsnotat ligg på Landbruks- og matdepartementet si heimeside:

<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/>.

Høyringsfrist er 27.09.2016.

Nerdanfor er det nokre av endringsforslaga vurdert ut frå våre erfaringar i Midt-Telemark, og kva verknader forslaga vil ha.

Saksomtale – vurdering

Arealgrenser for konsesjon og odel

Forslaget om å endre arealgrensa frå 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord medfører at færre eigedommar vil vera omfatta av konsesjon og búplikt. Bakgrunnen for endringsforslaget er at reglane ikkje skal vera strengare enn nødvendig, auka frihet og forenkling av reglane, og at reglane bør gjelde bruk med reelt potensiale for næringsverksemd.

I Midt-Telemark er det 1556 landbrukseigedommar, dvs har meir enn 5 dekar dyrka mark eller 25 dekar skog. Av desse er om lag 1145 over dagens konsesjonsgrense. Om lag 1055 vil vera over ei eventuell ny konsesjonsgrense på 35 dekar jord/100 dekar totalt. Om lag 140 fleire eigedommar vil koma under arealgrensene for odel, búplikt og priskontroll. I eit tidsperspektiv på ein generasjon (30 år), tilsvasar dette 3 - 4 overdragelser pr. år. Ein del av desse vil vera unntatt konsesjon på grunn av overdragelse innan familie. For Midt-Telemark vil ein anslå at det vert 1-2 færre konsesjonssøknader pr. år. Innsparing for forvaltninga er liten

Kva ressursar som gir reelt potensiale for næringsverksemd vil variere. I Midt-Telemark er det klima, infrastruktur og fagmiljø for frukt- og bærdyrking, og 25 dekar fulldyrka mark vil

kunne gi eit reelt grunnlag for næringsverksemd.

Landbruksplanen for Midt-Telemark har målsetting om fast busetting på landbrukseigedommar med ein viss produksjonsmessig verdi, og at det da skal setjast vilkår om personleg buplikt. Sjølv om vi ikkje har mange søknader om fritak, vil ei heving av arealgrensene føre til at fleire småbruk i framtida kan bli fritidseigedommar. Ein sideeffekt av kravet om buplikt er at kjøpar, som ikkje vil busetjar seg på eigedommen, kan sejla jord og skog til nabo, og fortsatt sitja att med husestaden. På den måten kan kjøparen unngå buplikt, men ein oppnår av aktive nabobruk kan få overta og nytte arealressursane. Heving av arealgrensa vil føre til ei viss forenkling for kjøpar/seljar. Men Av omsyn til buplikt og mulighet for å få til bruksrasjonslisering og vern av arealressursane, vert arealgrensa tilrådd uendra på 25 dekar.

Priskontroll

Formålet med priskontrollen i konsesjonslova er at landbrukseigedommar kan omsettjast til ein pris som bidrar til å realisere måla i landbrukspolitikken. Mellom anna sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar i næringa, eigarskap som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvalting, inntektsmuligheter som skaper stabile heiltid- og deltidsarbeisplassar i landbruket. For å nå måla må prisnivået ikkje vera høgare enn verdien av eigedommen som driftsgrunnlag og bustad, og ikkje stille urimeleg høge krav til eigenkapital. Reglane for priskontroll har vore i stadig endring; kapitaliseringsrentefoten er endra og areal- og beløpsgrensene for når det skal foretas priskontroll har blitt vesentleg heva. Alle endringane har ført til at færre eigedommar er underlagt priskontroll og at konsesjonsprisane på landbrukseigedommar er vesentleg heva.

Departementet antar at formålet med dei fleste erverv av ubygde eigedommar er tilleggsareal. I Midt-Telemark er det derimot stor interesse for kjøp av skogeigedommar, der formålet først og fremst er jakt, fiske og fritidsformål. Det gjeld skogeigedommar både med og utan bygningar, og betalingsvilja er stor. I Midt-Telemark er det 235 reine skogeigedommar. Dei felste av desse er små skogteigarar som er ega som tilleggsskog, for å få til meir rasjonelle eigedommar, grenser og drift. Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite), kan gjera det vanskelegare for naboar å kjøpe tilleggsareal, med tanke på gode driftsmessige løysingar og nærinngmessig utnytting av ressursane.

Tilleggsareal – unntak frå delingsregelen i jordlova og unntak frå konsesjon.

Formålet i delingsregelen i jordlova er å sikre og samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Ved søknad om deling skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur, vern av arealressursane, om delinga gir driftsmessig gode løysingar eller fører til drifts- eller miljømessige ulemper.

Departementet foreslår unntaket frå delingsregelen skal skje på visse vilkår:

- heile eigedommen bortsett frå tunet skal seljast som tilleggsareal
- felles grenser
- jorda har vore leigd i minst 5 år

Landbruksplanen for Midt-Telemark har som målsetting å unngå deling av rasjonelle driftseiningar, og å legge til rette for å frådele areal som tilleggsareal til eigedommar med aktiv drift.

Vilkåret om at heile eigedommen skal seljast, vil sikre at ein ikkje sit igjen med små og urasjonelle eigedommar. Dette vilkåret vil bidra til å sikre målsettinga om tenleg bruksstruktur, og jordvernet ved at arealressursane vert nytta i ein næringsmessig samanheng.

Vilkåret om felles grense vil også, i dei fleste tilfelle, sikre at delinga fører til ei driftsmessig god løysing. Vilkåret er konkret og enkelt å følgje opp.

Forslaget om unntak frå delingsregelen for jord som har vore leidt eller forpaktat bort er derimot usikkert, i høve til å nå intensjonane med lovendringa og målsettingane i jordlova. At jorda har vore leidt i 5 år vil ikkje vera nokon garanti for at det fører til driftsmessig gode løysingar, om leigetakaren får kjøpe jorda som tilleggsareal. Mykje av dagens leigejord fører til unødvendig transport, og er driftsmessig dårlege løysingar.

Om deling og salg av tilleggsjord fører til ei driftsmessig god løysing, bygger på ei landbruksfagleg vurdering, som det er naturleg at vert gjort i ei søknadsbehandling. Det kan likevel vera eit argument i ei delingssak, for å kunne gi løyve til deling, dersom tilleggsareala er ein viktig del av driftsgrunnlaget, og det elles fører til ei driftsmessig god løysing.

Sjølv om en unntar tilleggsjord frå søknadsplikt etter jordlova, må kommunane behandle saka etter plan- og bygningslova (pbl). Behandling etter jordlova sikrar ei landbruksfagleg vurdering i slike saker, og at føremåla i jordlova om å få til driftsmessig gode løysingar, vert vektlagt.

Departementet ber i pkt. 4.5.4.1 om innspel på kontroll med om ei frådelinga er i strid med regelverket. Kontroll av dette kan gjerast i «Eigenerklæring om konsesjonsfrihet». Ønske om å kontroller tidlegare i delingsprosessen vil medføre nye kontrollrutiner, noko som verkar lite hensiktsmessig. Om jordleige skal bli eit vilkår som gir grunnlag for unntak frå delingsregelen, vil det medføre at kommunane får nye oppgåver med forvalting, registrering og kontroll av leigeavtaler.

Unntaket frå delingsbestemmelsen i jordlova for sal/kjøp av leigejord som tilleggsjord medfører ingen rasjonalisering i kommunane si forvalting, det vert ikkje forenkling for seljar, og forslaget gir ingen garanti for at ein når målsetting i jordlova om driftsmessige gode løysingar og rasjonelle driftseiningar. Det er tvert imot fare for at det vil oppstå dårlege løysingar som er urasjonelle å drive. Dersom ein fortsatt skal ha ein delingsregel i jordlova, er det nettopp slike saker som bør vera søknadspliktige.

Å unnta tilleggsjord- og skog frå konsesjonsplikt vil også medføre at ein også opphevar priskontrollen på tilleggsareala. Så vidt ein kan sjå er det ikkje teke høgde for dette i endringsforslaget om priskontroll når det gjeld tilleggsjord på over 25 evt. 35 dekar. Kommunen får da heller ikkje vurdert omsynet til busetting, og om det kunne vore satt vilkår om buplikt. Spørsmålet om buplikt er som oftast ikkje aktuelt ved kjøp av tilleggsareal, med mindre det også følgjer med bustadhus. Om salg av tilleggsjorda fører til ei driftsmessig god løysing, er som oftast vurdert i forutgåande delingssak, og dette omsynet er såleis ivaretatt. Spørsmålet vert da om ein ønskjer å frita kjøp av tilleggsareal frå priskontroll og buplikt. Unntak frå priskontroll kan føre til auka prisar på tilleggsareal, og vera ei hindring for å få til bruksrasjonalisering og driftsmessig gode løysingar. Dersom ein innfører unntak for søknadsplikt for tilleggsjord etter jordlova vil kommunen i større grad ein kontrollinstans, i staden for å vera ein faginstans som kan vera med å få til bruksrasjonalisering og driftsmessig gode løysingar.

Grensa på 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å overta tilleggsareal

konsesjonsfritt synast svært låg, og ein oppnår liten rasjonaliseringsgevinst ved å legge tilleggsareal til så små egedommar. Om det vert innført regel om konsesjonsfritt kjøp av tilleggsareal, bør kjøpar sin egedom vera ein konsesjonseigedom, med over 25 (evt. 35) dekar dyrka mark eller 100 dekar totalt.

Unntak for deling og konsesjon ved fradeling av ubygde tomter under 2 dekar.

Tomter under 2 dekar er unntatt konsesjon, også etter dagens regelverk.

Forslaget vil få konsekvensar for fradeling av tomter i LNF-område i kommuneplanen.

Samordningsplikta i pbl tilseier at det skal innhentast landbruksfagleg vurdering, og slik sett vil landbruksomsyna bli teke i vare i behandlinga etter pbl. Ved dispensasjon frå kommuneplanen er praksis i dag at det vert innhenta landbruksfagleg uttale, og dermed vil dei landbruksfaglege vurderingane vera ivaretatt, og behandling etter jordlova synast da unødvendig.

Områda i kommuneplanen der det er høve til spreidd bustadbygging inneheld både dyrka og dyrkbar mark og tilgrensande areal, der frådeling av enkelttomter vil vera uheldig. Uheldig fordi det fører til oppsplitting av samanhengande landbruks-område, eller at det kan vera drifts- eller miljømessig uheldig for utvikling av landbruksnæringa i området. I Bø og Sauherad er det i kommuneplanen innført buffersone mot dyrka mark, som bidrar til å redusere drifts- og miljømessige ulemper. Dersom ein innfører eit unntak for søknadsplikt etter jordlova for enkelttomter, bør det følgjast opp med meir nøyaktige grenser, og bevisst prioritering i kommuneplanen, for kvar det er høve til spreidd bustadbygging, enn kva som er praksis i dag. Eventuelt kan det innførast omsynsone for landbruk i kommuneplanen. For slike mindre areal, som enklettomter, bør det vera tilstrekkeleg å behandle etter pbl, dersom ein sikrar at det vert foretatt ei landbruksfagleg vurdering. Det vil føre til ei viss forenkling av saksbehandlinga, og litt enklare for søkeren.

Endring i vilkår for driveplikt ved bortleige.

For den som eig jord er det krav om at jorda skal drivast. Driveplikta kan oppfyllast ved bortleige. Vilkåret for oppfylling av driveplikt ved bortleige er:

- skrifteleg leigeavtale – foreslått vidareført
- avtale på minst 10 år – foreslått oppheva
- avtala uoppseieleg for utleigar – foreslått oppheva
- jorda skal leigast ut til ein annan landbrukseigedom – forslått oppheva
- leiga skal føre til driftsmessig god løysing – foreslått oppheva

Telemark er mellom dei fylka i landet som har størst andel leigejord. I 2013 leige 63% av jordbruksføretaka jord, og 57% av jordbruksarealet i drift var leigejord.

Kommunen har ikkje ressursar til å følgje opp om all leigejord tilfredstiller dei formelle krava til driveplikt i gjeldande regleverk. Forenkling av desse vilkåra synast difor fornuftig.

Vilkåret om 10 års leigeavtale gjer det forutsigbart for den som leiger, men viser seg å vera i lengste laget. 5 år vil vera ei tilpassing som passar betre for utleigar, og samtidig gjer det forustigbart for leigetakar.

Forslaget om å fjerne vilkåret om driftsmessig god løysing for leigejord, må sjåast i samanheng med forslaget om å fjerne søknad om deling for tilleggsjord, som har vore leidt i meir enn 5 år. Dersom det ikkje lenger skal vera søknadsbehandling etter jordlova § 12, for deling og sal av tilleggsjord, er det svært viktig å oppretthalde vilkåret i jordlova § 8, om at jordleiga skal gje ei driftsmessig god løysing. Som tidlegare nemnd er det mange leigeavtaler

som ikkje medfører driftsmessig gode løysingar.

Det vurderast imidlertid meir hensiktsmessig å ikkje opne for unntak frå delingsregelen for leigejord. Da får det mindre konsekvensar på fjerne vilkåret om driftsmessig god løysing for leigejord i samanheng med driveplikta.

Hans Erik Utne

rådmann