



Vega kommune

Rådmannen

Landbruk og matdepartementet

Melding om vedtak

Vår ref:
2016/432-6

Saksbehandler:
Ove Horpestad

Dato
19.09.2016

Høring, endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten

Det vises til møte i Vega formannskap den 08.09.2016, der følgende vedtak ble fattet:

Vega kommune støtter ikke forslagene:

- Unntaksbestemmelse i jordloven og konsesjonsloven om deling av eiendom ved salg av tilleggsjord.
- Fradeling av tomter uten jordlovsbehandling.
- Lemping i regelen om varighet på leieavtaler, jordlovens § 8

Vega kommune har ikke merknader til de øvrige foreslåtte endringer i høringsnotatet.

Med hilsen

Ove Horpestad
jordbrukssjef



Vega kommune

Arkiv: V69
Arkivsaksnr: 2016/432-3
Saksbehandler: Ove Horpestad

Saksfremlegg

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
98/16	Vega formannskap	08.09.2016

Høring, endring av lov om konsesjon, lov om jord, lov om odelsretten og åsetesretten

Rådmannens innstilling

Vega kommune støtter ikke forslagene :

- Unntaksbestemmelse i jordloven og konsesjonsloven om deling av eiendom ved salg av tilleggsjord.
- Fradeling av tomter uten jordlovsbehandling.
- Lemping i regelen om varighet på leieavtaler, jordlovens § 8

Vega kommune har ikke merknader til de øvrige foreslåtte endringer i høringsnotatet.

Saksprotokoll i Vega formannskap - 08.09.2016

Behandling:

Ingen endringsforslag. Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Vega kommune støtter ikke forslagene :

- Unntaksbestemmelse i jordloven og konsesjonsloven om deling av eiendom ved salg av tilleggsjord.
- Fradeling av tomter uten jordlovsbehandling.
- Lemping i regelen om varighet på leieavtaler, jordlovens § 8

Vega kommune har ikke merknader til de øvrige foreslåtte endringer i høringsnotatet.

Saksopplysninger

Landbruks om matdepartementet har sendt ut endringer i lov om konsesjon, lov om jord, og lov om odelsretten og åsetesretten på høring. Høringsfristen er 26. september 2016.

De viktigste endringene er framstilt i saken med kommentarer om hva det vil bety i lokal sammenheng. Endringene legges frem for formannskapet til uttalelse.

Hele høringsnotatet er vedlagt saken.

Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelsloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene behandles i kapittel 2.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1.

Departementet foreslår at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog foreslår departementet at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. I kapittel 3.4.2.4 foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv, jf. figur 3.1. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2.

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3.

Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å for å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget behandles i kapittel 5.

Driveplikt

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorisont for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Vilkåret er imidlertid en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen. Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke

etterkommes.
Forslagene behandles i kapittel 6.

Vurdering

Lokale konsekvenser av endringene

Arealgrenser for konsesjon og odel.

Ved heving av arealgrensen fra 25 til 35 dekar vil flere eiendommer kunne omsettes som fritidseiendommer. Dette vil ikke få store konsekvenser for Vega, siden det ikke vil berøre så veldig mange eiendommer. Vi har ikke stor omsetning av konsesjonspliktige eiendommer i dag, siden de fleste eiendommer på denne størrelsen blir overdratt innen familie. Det som er viktig i forhold til konsesjon og odelsregelverket er at det blir opprettholdt driveplikt på landbruksareal.

Priskontroll etter konsesjonsloven

Det foreslås at beløpsgrense for priskontroll skal fastsettes i forskrift samt at rene skogeiendommer skal fritas priskontroll. Videre foreslås det at arealgrensen for priskontroll skal heves til 35 daa, samme som arealgrensen for konsesjon/odel.

Prisnivået på landbrukseiendommer på Vega er ikke slik at det har vært nødvendig med priskontroll. En slik lovendring vil ikke få noen konsekvens for omsetning av eiendommer på Vega.

Deling, konsesjon og tilleggsjord

Det foreslås et unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsloven om at landbruksareal kan deles i fra og selges som tilleggsjord uten jord og konsesjonsbehandling. Unntaket er betinget av at selger deler i fra tun på ikke mer en 5 daa og resten selges som tilleggsjord til eiendom i drift. Det må også være tilgrensende eiendommer.

Slik som forslaget foreligger ser det ut til å medføre unødvendig ekstra arbeid for kommunen i form av kontroll av de faktiske forhold. Ut i fra det omfanget Vega kommune har i dag med salg av tilleggsjord fungerer dagens ordning. Vega kommune er svært imøtekommende når det gjelder salg av tilleggsareal i dag og den nye unntaksbestemmelsen vil bare føre til ekstra kontrollarbeid for kommunen. Vega kommune støtter ikke om dette forslaget.

Fradeling av tomter

Det foreslås unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven for ubebygde tomter ikke over 2 daa til bolig, fritidshus eller naust. Unntaket gjelder ikke på jordbruksareal. Det må også søkes om tillatelse etter plan og bygningsloven.

Slike fradelinger reguleres som oftest av plan og bygningsloven og kommuneplanen. Fradeling av tomter på uproduktive arealer vil i de aller fleste tilfeller være en «ja» sak i henhold til jordloven. At det innføres et unntak i delingsbestemmelsen for slike ubebygde tomter vil ikke ha de store negative konsekvensene så lenge en må forholde seg til bestemmelsene i plan og bygningsloven og evt. kommuneplan. Vega kommune ser ikke de store forenklingene så lenge det må behandles etter PBL. Vega kommune støtter ikke forslaget.

Driveplikt

Det foreslås å oppheve kravet om 10 års skriftlige leieavtaler, krav om at leiejord skal være tilleggsjord til landbrukseiendom og driftsmessig gode løsninger. Det vil fremdeles være krav om at leieavtaler er skriftlig.

10 årig varighet på leieavtaler er en fordel når en skal investere på grunnlag av leid jord. Dette medfører sikkerhet for at man har det arealgrunnlaget som trengs for å øke produksjon. På Vega blir i hovedsak all jord brukt til grasproduksjon, slik at vekstskifte ikke er så nødvendig. Dette medfører at langsiktige avtaler ikke er en ulempe for drift av arealene. For eiere av jord kan kravet om 10 årig leieavtale være en begrensning for å inngå skriftlig avtale. Vega kommune mener at de endringene som er foreslått kan gjennomføres med regelverket som er i dag med hjelp av dispensasjonshjemmelen i jordloven, dersom forholdene tilsier det. Det er viktig er at det blir opprettholdt driveplikt på jordbruksareal. Vega kommune støtter ikke forslaget.

Konklusjon

Vega kommune har innvendinger mot flere av endringsforslagene i utsendt høringsnotat. Det gjelder unntaksbestemmelsen om deling av landbrukseiendom for salg som tilleggsjord, fradeling av tomter og lemping av reglene for varighet på leieavtaler.

Vega kommune anser de fleste av endringene som unødvendige, da de har liten forenklingseffekt og bidrar ikke til særlig mindre byråkrati.