Sandnes kommune - rådmannen

Arkivsak-dok. 16/08886-2
Saksbehandler Daniela Dobbert

Behandles av	**Sakstype**	**Møtedato**
Formannskapet 2015-2019	Utvalgssaker	29.08.2016

Høring - Forslag om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
Saken gjelder:

Med bakgrunn i et Stortingsvedtak og –oppdrag av 16.2.2016, og med bakgrunn i en arbeidsgrupperapport nr. 27/2015 om leiejord har Landbruks- og Matdepartementet foreslått følgende endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven (kapittelhenvisning i parentes gjelder vedlagt høringsnotat):

1. Arealgrensen for konsesjon og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. Dette innebærer at det ikke oppstår boplikt for eiendommer under 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord (kapittel 2).
2. Priskontrollen etter konsesjonsloven for rene skogseiendommer oppheves (kapittel 3).
3. For eiendommer som skal nyttes til landbruksformål, og som både består av jord og skog, er det foreslått to alternativer:
   Alternativ 1: Det skal være priskontroll etter konsesjonsloven for bebygde eiendommer , dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
   Alternativ 2: Det skal være priskontroll også på ubebygde eiendommer, dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord (kapittel 3).
4. Dersom ervervet av en eiendom gjelder jord eller skog som skal legges til en annen eiendom for å styrke driften av den, kan det på bestemte vilkår fastsettes unntak fra plikten til å søke om delingstillatelse etter jordloven, og fra plikten til å søke om konsesjon for ervervet (kapittel 4).
5. Dersom ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust kan det på bestemte vilkår fastsettes unntak fra plikten til å søke om delingstillatelse etter jordloven, og fra plikten til å søke om konsesjon for ervervet (kapittel 5).

6. Oppheving av følgende vilkår for å oppfylle driveplikten etter Jordloven:
   - Vilkåret om at leieavtalen må vare i minst 10 år.
   - Vilkåret om at jordbruksarealet som leies skal være tilleggsjord til annen eiendom.
   - Vilkåret om at avtale må føre til driftsmessig gode løsninger.
   I tillegg foreslås det å oppheve sanksjonsmuligheten til landbruksmyndigheten til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie eller tilplanting ikke etterkommes (kapittel 6).
7. Det foreslås en tilføyelse i jordlovens § 18 om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at Staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom (kapittel 7).

Vurdering:

Til ***punkt 1*** – endring av arealgrensen for konsesjon og odel, innebærende endring av arealgrensen for boplikt:

Tabellen nedenfor viser hvor mange bebygde eiendommer som er konsesjonsplikt på i dag, og hvor mange bebygde eiendommer det vil være konsesjonsplikt på ved heving av arealgrensen til 35 dekar:

Kommune	**Landbruks-eiendommer***	**Landbruks-eiendommer med konsesjonsplikt pr. i dag**	**Landbruks-eiendommer med konsesjonsplikt dersom endringen blir vedtatt**	**Endring %**	**Endring antall bruk**
Sandnes	757	574	548	3,5	- 26
Stavanger	304	158	128	19	- 30
Kvitsøy	30	21	16	24	- 5

*eiendommer med minst 5 dekar dyrka jord og /eller minst 25 dekar produktiv skog

Endringen vil for Sandnes utgjøre 3,5 prosent, og dermed ikke gi en særlig merkbar effekt. For Stavanger og spesielt for Kvitsøy vil endringen være mer merkbare.
Neste tabell viser antall landbrukseiendommer med bolighus der det er boplikt i dag, og antall landbrukseiendommer med bolighus som det vil være boplikt på ved heving av arealgrensen til 35 dekar.

	Landbruks-eiendommer	**Landbrukseien-dommer med boplikt pr. idag**	**Landbruks-eiendommer med boplikt dersom endringen blir vedtatt**	**Endring %**	**Endring antall bruk**
Sandnes	757	464	415	11	49
Stavanger	304	85	66	22	19
Kvitsøy	30	20	10	50	10

Det er ingen merknader til heving av arealgrensen for konsesjonsplikt og odel fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Rådmannen anser nedgangen i antall eiendommer med boplikt som uproblematisk i Sandnes og Stavanger. Her er det bynært, og det er attraktivt å bo på landbrukseiendommer nær byen, det er lite mislighold av boplikt her. Forslaget har ingen konsekvenser for Kvitsøy, som uansett har lovbestemt boplikt på eiendommer etter lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense

Til ***punkt 2***: oppheving av priskontroll for rene skogeiendommer:

Ifølge Fylkesmannen i Rogaland er det bare 40 rene skogeiendommer i Rogaland. Halvparten av disse eiendommene ligger i Ryfylke. Vi har ikke statistikk over rene skogeiendommer i Sandnes, antakeligvis er det kun Statskog sine eiendommer.

Rådmannen regner med at forslaget om å oppheve priskontroll på rene skogseiendommer har lite betydning for Sandnes og Stavanger. Det er ikke skog på Kvitsøy.

Til ***punkt 3***:

Forslaget til Ny § 9a i konsesjonsloven fremmes som to alternativer:

Alternativ 1: Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som er nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.

Alternativ 2: Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.
Forskjellen mellom de to alternativene er at det i alternativ to innføres en arealgrense for ubebygde eiendommer, på lik linje som det gjelder for bebygde eiendommer. Alternativ 2 innebærer dermed at det ikke lenger vil være priskontroll ved erverv av skogdominerte ubebygde eiendommer. Det vil heller ikke være priskontroll ved erverv av mindre jordbruksarealer. Likevel vil en slik løsning bidra til å harmonisere reglene for bebygd og ubebygd eiendom, og gjøre disse lettere å praktisere.

Rådmannen kan ikke se at alternativ 2 vil ha negative konsekvenser for vårt område, og vil derfor anbefale alternativ 2.

Til ***punkt 4:*** Ved erverv av tilleggsareal kan det gjøres unntak fra krav om delingstillatelse etter jordloven og krav til innvilget konsesjon.

Forslaget går ut på at det ikke lenger trengs delingstillatelse etter jordloven § 12 når eiendommen, med unntak av at tunet ikke er over 5 dekar og bygninger på tunet, skal overdras til eier av tilgrensende eiendom eller til leietaker eller forpakter som eier egen eiendom fra før, og som har leid eiendommen eller jordbruksareal fra eiendommen i minst 5 år. Forutsetning for dette er at det foreligger en skriftlig avtale, at overtageren har en eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar med skog, og oppfyller driveplikten etter § 8 på sin eiendom, at delingen bare gjelder et tun på eiendommen og at tunet har et bolighus.

Rådmannens kommentar: Forslaget innebærer at det ikke lenger vurderes om ervervet av tilleggsjord fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom erververens eget bruk ligger i lang avstand fra tilleggsjorden, har kommunen etter dette forslaget ikke lenger mulighet til å gripe inn. Dette kan gi uønskede miljømessige konsekvenser. Rådmannen mener også at kravet om at jordsøker(overtageren) skal ha en eiendom på minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog er for snevert i forhold til krav til eget areal. I Rogaland er det stor etterspørsel etter tilleggsareal, tilleggsareal bør derfor gå til bruk som har god aktiv drift. Jordbruksareal som tilleggsareal bør ikke gå til skogseiendommer, og kun til eiendommer som har minst 20 dekar aktivt drevet jordbruksareal fra før.

Til ***punkt 5***: Det kan gjøres unntak fra krav om delingstillatelse etter jordloven § 12 ved fradeling av ubebygde tomter, som ikke er større enn to dekar og som ikke består av jordbruksareal, og som skal nyttes til bustad, fritidshus eller naust.

Rådmannens kommentar: Forslaget innebærer ingen endring i reglene om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Etter rådmannens vurdering betyr dette at plan- og bygningsloven vil ivareta hensyn til å sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer. I praksis vil det bety at kommunen foretar de samme vurderingene som før, men det trengs ikke lenger et jordlovsvedtak i tillegg til vedtak etter plan- og bygningsloven. Således er regelverket en fordel for søkerne. Det er vanskelig å kommunisere til søkere at det trengs vedtak etter to forskjellige lover. Rådmannen er positiv til forslaget.

Til **punkt 6:** Vilkårene om at leieavtalene må vare i minst 10 år, om at jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen eiendom og at avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger tas bort. Nå kan drive plikten oppfylles ved at arealet leies bort med skriftlig avtale, som skal sendes til kommune.

Rådmannens kommentarer: Kravet om en leieavtale på minst ti år har ikke virket etter sin hensikt. Leietakerne investerte ikke mer penger til vedlikehold av jorda enn før. Det er derfor bra at kravet tas bort. Det var også veldig krevende for kommunene å følge opp at kravene til driveplikten oppfylles. Rådmannen er mer skeptisk til at det ikke lenger er et krav at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. I likhet med kommentar til punkt 4 anføres det her at man risikerer at det er lang avstand mellom leietakerens eiendom og utleierens eiendom, med de miljømessige konsekvensene dette kan føre til. Det er ellers ingen merknader til forslagene.

Det er ingen merknader til **punkt 7,** forslaget om at tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av en forskrift om dette i jordloven.

Forslag til vedtak:

Sandnes formannskap slutter seg til rådmannens kommentarer.

Rådmannen i Sandnes, 12.08.2016

Bodil Sivertsen
rådmann

Kristin Barvik
direktør

Vedlegg:
Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo(1).pdf
Høringsnotat 21 juni2016(1).pdf
Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring a(1).pdf

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.