

Sør-Fron kommune

| | | |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Politisk organ | Møtedato | Saksnr. |
| Kommunestyre | 20.09.2016 | 070/16 |

| | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Saksansvar: | Arkivkode: | JournalpostID: |
| Dalseg, John-Ludvik | V00 &13 | 16/8215 |

Høring - endringer - konsesjon, jordlov og odelslov

| |
|--|
| Vedlegg: |
| Høringsnotat |
| Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten |

Bakgrunn:

I høringsnotat «Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)» datert 27. juni 2016, frå Landbruks- og matdepartementet, er det gjort greie for bakgrunnen for denne høringa.

Her vil vi gje ein kort oversikt over dei tema som er til høring.

Saka starta med eit forslag til endring av konsesjonsloven, Prop. 124 L (2013 -2014). Under behandling av denne i Stortinget 16.02.2016 fatta Stortinget fleire vedtak der Stortinget ber regjeringa å utrede fleire konkrete moment.

- Vurdere om beløpsgrenser og arealgrenser for priskontroll skal verte fastsett i eigen forskrift.
- Heve arealgrensa for konsesjonspliktig erverv av bebygd eigedom og lovbestemt buplikt til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Endre arealgrensa for odlingsjord til same verdi som i konsesjonslova.
- Oppheve priskontroll på reine skogeigedommar.
- Mogelegheit for å overdra produktive jord- og skogbruksareal som tilleggsjord til eigdommar som har tilstøtande grenser, ligger i nærleiken av, og / eller forpaktet utan å søke deling eller konsesjon.
- Skogen på kombinerte jord- og skogbrukseigedommar kan unntas priskontroll.
- I tillegg har Landbruks- og matdepartementet gitt Landbruksdirektoratet i oppgåve å utrede effekten av bruk av leigejord, om det bør vere større samsvar mellom eigar og brukar. I tillegg er oppgåven å vurdere effekten og praktisering av driveplikten.

Landbruks- og matdepartementet, LMD, kjem med desse forslaga til endring:

1. Ny grense på 35 daa, eksisterande 25 daa, fulldyrka og overflatedyrka jord, for

- konsesjonsplikt for erverv av bebygd eigedom, lovbestemt buplikt og odlingsjord. Arealgrensa blir lovfesta som nå.
2. Beløpsgrense for priskontroll vert fastsett i forskrift. Praksis i dag er gjennom rundskriv. Eksisterande beløp er 3,5 millionar kr for bebygd eigedom, erverv under den verdien blir ikkje prisvurdert.
 3. Priskontroll på reine skogeigedommar fell bort.
 4. På kombinerte jord- og skogeigedommar fell priskontrollen bort på skogdelen.
 5. Priskontroll på jordbruksdelen for bebygde eigedommar som er større enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Eksisterande grense er 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
 6. For ubebygde eigedommar med både jord og skog legg LMD fram to alternativ:
 - Som i dag. Det betyr priskontroll ved alle erverv.
 - Ny grense på 35 daa fulldyrka og overflatedyrka. Det betyr at priskontroll fell bort for eigedommar under 35 daa.
 7. Eigar av landbrukseigedom kan dele frå tun med inntil 5 daa og selje alle øvrige areal som tilleggsjord. Gjeld ervervet jordbruksareal må kjøpar sin eigedom vere i aktiv drift. Erverver må enten eige tilgrensande areal eller ha leigd / forpakta det aktuelle arealet i minimum 5 år. Ervervar sin eigedom må før ervervet vere minimum 5 daa jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka og beite) eller 25 daa produktiv skog. Denne prosessen skal gå utan søknad om deling etter jordlova og konsesjon.
 8. Ikkje søknadspliktig etter jordlova å dele frå ubebygde tomter for bustad, fritidshus eller naust. Ein kan ikkje dele frå jordbruksareal. Plan og bygningslova krev behandling av desse sakane som før.
 9. Krav om at leigeavtalar skal vare i minst 10 år fell bort. Leigeavtalar skal vere skriftlege og eigar får plikt til å sende kopi til kommunen.
 10. Vedtak om attendebetaling av tilskott blir tvangsgrunnlag. I dag må ein få fastsett betalingsplikt ved dom.

Vurdering:

Her vil vi kort gå gjennom dei konsekvensane ein ser at ei gjennomføring av desse forslaga kan få.

1. Heving av arealgrensa frå 25 daa fulldyrka og overflatedyrka til 35 daa er eit viktig element her. Det har betydning på fleire lovar og saksfelt. For Sør-Fron er det konkret 66 bruk i gruppa mellom 25 og 35 daa. For desse blir det nå ikkje nødvendig å søke konsesjon ved eigarskifte, det blir ikkje buplikt på desse eigedommane og dei fell ikkje inn under odelslova sin definisjon på odlingsjord. Det blir heller ikkje priskontroll på desse eigedommane når dei er bebygde. Grensa for kva som er ein landbrukseigedom blir flytta og samfunnets kontrollmyndigheit gjennom politisk behandling blir borte for denne kategorien eigedom. Desse eigedomane vil fortsatt ha driveplikt på jorda, men for øvrig står eigar fritt til å velje å bruke det til eigen bustad, utleige eller som fritidshus. Spørsmålet vidare er om det er tenleg slik vårt samfunn er i dag? Når det gjeld odelslova er det ein fordel å ha samanfallande definisjonar for desse tre lovane, det blir færre gardsbruk som kjem inn under omgrepet odlingsjord. Denne loven er sjeldan i aktiv bruk, den har betydning for landbruket og den er godt kjent. Det nye kravet til odlingsjord blir minimum 35 daa full- og overflatedyrka eller

- minimum 500 daa produktiv skog.
2. Grensebeløpet for fritak frå prisvurdering av eigedom med bustad er i dag 3,5 millionar kr. Grensa blir fastsett i rundskriv frå LMD, i forslaget til høring kjem det fram ønskje om at grensebeløpet skal bli fastsett i ei forskrift. Rundskriv blir fastsett av departementet og dei formelle prosessane bak det er interne i departementet, administrative og politiske. Forskrift er heimla i lov og blir fastsett etter at departementet har sendt eit forslag på høyring. Det ligg altså ein meir open og demokratisk prosess bak ei forskrift enn eit rundskriv.
 3. Priskontroll er eit stort og viktig emne. Formålet med priskontroll er å sikre at landbrukseigedommar blir omsett til ein forsvarleg pris som står i forhold til innteninga ein kan rekne med på eigedomen ein kjøper. Det betyr i praksis moderate prisar. Ein skal også hindre at landbrukseigedommar blir investerings- og kanskje spekulasjonsobjekt. Mat er hovudproduktet ved landbruksproduksjon og det har ein fundamental verdi i samfunnet.
 4. I forslaget så kjem LMD med ei ny ordning for priskontroll, ein skil mellom jord og skog, og foreslår å frita all skogeigedom for priskontroll. Ein kan tenke at ein ser på jordbruk og matproduksjon som eit så viktig samfunnsbidrag at samfunnet ønskjer å ha kontroll med prisfastsettinga på jordbrukseigedommar. Skog blir med dette forslaget flytta over til rein marknadsstyring.
 5. For bebygde landbrukseigedomar, med bustadhus, blir det priskontroll når eigedomen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka. Dette er eit regime vi kjenner frå dagens praksis, men arealgrensa er flytta noko.
 6. For ubebygde eigedommar legg LMD fram to alternative forslag. Alternativ 1 legg opp til priskontroll på alt jordbruksareal, mens alternativ 2 legg opp til priskontroll frå same arealgrense som for bebygd eigedom, 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.

Desse forslaga legg opp til friare prisdanning på fleire felt,

- all skog får fri prisdanning,
- gardsbruk under 35 daa får fri prisdanning og buplikten fell bort for dei
- ubebygde full- og overflatedyrka,
 - alternativ 1 – priskontroll på alt areal,
 - alternativ 2 – priskontroll på areal over 35 daa.

Ved val av alternativ 2 blir det ei langt friare ordning for prisdanning, og det vil få innverknad på pris ved kjøp av tilleggsareal. Prisane vil sannsynlegvis auke på alle desse områda. Ut frå gjeldane rundskriv er det øvre pris på fulldyrka jord kr 5000 pr daa, og i situasjonar med svært god rasjonaliseringsløysningar kan ein tillate eit påslag med inntil 50 %. Det betyr at maksimal pris på fulldyrka jord er kr 7500 pr daa. Overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog har lågare verdi enn fulldyrka jord. Vi ser altså at fulldyrka jord har ein maksimal verdi på kr 7,50 pr m² og det er kjent at andre arealoverføringar skjer til langt høgare prisar, t.d. tomt til bustad eller fritidsformål. Det er svært sannsynleg at prisane vil auke på dei ervervane som ikkje har priskontroll. Auka prisar kan vere med å gjere det meir interessant for eigar å selje, i større grad enn i dag med priskontroll. For dei som sel er der positivt, men for kjøpar er auka pris negativt. Investeringar må ein sjå opp mot kva inntening dei gjer. I situasjonen med landbruket i dag kan landbrukssjefen ikkje sjå at innteninga i næringa blir betre om ein får kjøpe jord til høgare pris enn det ein kan i dag, kanskje heller omvendt. Når verdien på fast eigedom stig, vil kredittinstitusjonane, bankar o.l., oppfatte pantegrunnlaget som større, ut frå det kan ein få lånt meir pengar. Dette kan vere positivt med større kapitaltilgang og det kav vere risikofylt viss ein ikkje har reel verdiskaping

i tilknytning til den auka kapitaltilgang.

Viss ein fritiek skogen for priskontroll, men har priskontroll på jordbruksareal, så vil det opne for at prisen på kombinert jord- og skogeigedommar blir sett på ein spesiell måte. Avtalepartane kan fordele prisen mellom jord og skog på ein slik måte at prisen på jordbruksareala kjem innafør gjeldane regleverk for priskontroll og så blir prisen på skogen resten av avtalt sum. Dette initierer prising som er motivert for å tilpasse seg ein maksimalpris på jordbruksareal, og ikkje motivert ut frå reel verdiskaping på areala. Dei fleste gardsbruka i vår kommune er kombinerte jord- og skogbrukseigedommar.

I høringsnotatet, pkt 3.4.2.5. anntek LMD av formål med erverv av ubebygde tilleggsareal i hovudsak er tilleggsjord. Det er ofte riktig, men i ein kommune som vår som er dominert av landbruk og reiseliv, ser vi at ein del eigarar av fritidseigedom ønskjer å kjøpe nærområdet til eige hytte for å ha kontroll med det. Å tillate slike løysningar gjer dårleg nytte av areal, og det vil sannsynlegvis bli auka pris på slike areal.

7. Forslaget opnar for lettare kjøp av tilleggsareal i situasjonar der teigane ligger nær / inntil kvarandre og i situasjonar der kjøpar har leigd jordbruksareal i minimum 5 år. Slike erverv skal kunne skje utan at ein går vegen om deling etter jordlova og konsesjon. Dei vil gå ved eigenfråsegn, sannsynlegvis slik vi kjenner dei med eigarskifte innan nær familie i dag, sjå skjema SLF-360 på landbruksdirektoratet. Dette går med administrative prosessar utan gebyr, det er i motsetnad til politisk behandling og gebyr knytt til deling og konsesjon. Dette blir ein heilt ny opning for sal av areal og i kombinasjon med at det kan bli omsett utan priskontroll, kan dette vere verkemiddel som skapar større dynamikk og bevegelse i eigedomsmarknaden. Jordbruket er i svært stor grad basert på drift av leigde areal, ca 40 % av jordbruksarealet er drifta gjennom leige i dag. Dette er ein situasjon som er uheldig, eigar bør drive areala – det gjer den beste forvaltinga over tid. Situasjonen med leigejord har utvikla seg dei siste tiåra, og samfunnet sitt svar har vore å tillate full bruksrasjonalisering via deling etter jordlova for selgar og konsesjonsbehandling for kjøpar. Dette har vore tunge prosessar med gode resultat, men det går svært sakte i forhold til omfanget av utfordringa med leigejord. Det kan vere riktig å prøve nye løysingar i den situasjonen vi er i dag. Den største usikkerheitsmomentet i dette forslaget er opninga for å kjøpe leigejord etter fem års leigetid. Her ligg det ikkje inne noko kriterie som sikrar samfunnet gode løysningar, m.a. tenkjer ein ofte på avstand og behov for transport. I dagens system blir «drifts- og miljømessige forhold» vurdert, men det er tatt ut i forslaget til nyordning. Tvert imot kan nyordninga konsolidere ein allereie ugunstig situasjon med stort behov for transport i landbruket. Nyordninga vil neppe forverre situasjonen med transport i landbruket. Dette har størst betydning i jordbruket, her er det kontinuerlig drift over året, mens i skogbruket er driftssyklusen 60 til 90 år og produkta går oftast rett frå teigen til foredlingsbedrift. I dette opplegget blir det opp til eigaren å bestemme kva som er mest tenleg bruk av eigedommen. Slik forslaget til ny § 12, pkt. 2 i jordlova er utforma blir det fullstendige bruksrasjonaliseringar. Eigar kan dele frå tun med bustadhus på inntil 5 daa og så må ho eller han selje resten av eigedommen som tilleggsjord. Kjøpar må vere eit aktivt gardsbruk som enten har felles grense eller har leigd jordbruksareala i minimum 5 år. Det blir altså ikkje att små landbrukseigedommar, kjøpar må overta alle landbruksareal ved slike erverv. Det er positivt av det kan bli betre samsvar

mellom brukar av jord og eigar av jord. Når en får situasjonen at det er brukaren som eig jorda, så er ho eller han også i posisjon for å t.d. makeskifte areal med andre eigarar. På den måten kan ein oppnå redusert behov for transport i landbruket. Lovforslaget frå LMD tar også opp ei endring slik at jordskifteretten også kan gjennomføre deling i samband med jordskiftesaker.

8. Frådeling av ubebygde tomter, inntil 2 daa, for bustad, fritidshus eller naust utan å søke deling etter jordlova. Det skal ikkje omfatte dyrka areal. Slik frådeling vil bli behandla berre etter plan og bygningslova. I forhold til opplegget i dag så mistar ein vurdering av «drifts- og miljømessige ulemper». Det blir opp til kjøpar å vurdere om ei tomt er interessant å kjøpe med den aktuelle plasseringa, og for selgar om det er riktig å ha ei fritt omsettbart tomt med den aktuelle plasseringa. Det er kjent for administrasjonen at det nokre gongar er konflikter som delvis skuldast plassering av hus eller hytte i områder med landbruksdrift. Denne lovendringa blir eit forenklande element for sprett bustadbygging i LNF områda. Det svekker grunnlaget for samfunnets bustadplanlegging i felt med komplett infrastruktur, særleg vann og kloakk må ein rekne med å ordne privat i slike situasjonar. For grunneigar som sel tomt kan det vere ein måte å få inn kapital på i spesielle situasjonar. For ordens skuld legg vi til at i perioden 1955 til 1965 var det høve til å dele frå tomter på inntil 2 daa. Det vart nytta i stort omfang og førte til mange oppdelingar utan at offentlege myndigheiter kom i inngrep. Derfor vart dette fritaket fjerna ved endring av jordlova i 1965, altså etter 10 års virketid.
9. Det er i dag krav om at alt jordbruksareal skal vere i drift, enten av eigar eller i leigeforhold. Ved leigeforhold krev ein skriftleg avtale på minimum 10 år. I forslaget frå LMD er tidskravet fjerna, eigar skal ha skriftleg avtale som ho eller han legg fram for kommunen. Viss driveplikta ikkje blir oppfylt kan kommunen pålegge eigar å leige bort areala eller plante dei til med skog. Denne endringa blir ei lemping på kravet til leigeavtalar, det kan vere ein fordel for planteproducentar som t.d. ønskjer å drive aktivt med vekstskifte, men for husdyrbruk som har basert delar av sitt dyrehald på leigde areal kan dette bli eit usikkerheitsmoment viss avtaletida blir innskrenka.
10. Vedtak om attendebetaling av tilskott blir tvangsgrunnlag. I dag må ein få fastsett betalingsplikt ved dom. Dette vil lette den administrative prosessen ved å krev inn tilskott. Om dette svekker tilskottsmottakar sitt rettsvern er usikkert. Myndigheit til å avgjøre, fatte endeleg vedtak, blir flytta frå domstol til forvaltninga.

Andre konsekvensar:

Arbeidsmessige konsekvensar for kommunen vil vere at det blir færre saker til politisk behandling, det blir mindre arbeid både for politikarar og administrasjonen på den måten. Administrasjonen vil imidlertid få meir arbeid med å gå gjennom og kontrollere dei nye eigenfråsegnene, sjå SLF 360, som dannar grunnlag for ny tinglysing. Det er vanskeleg å vite nøyaktig, men landbrukssjefen reknar med at arbeidsomfanget for administrasjonen ikkje vil bli redusert som ein følgje av dei foreslegne omleggingane.

Oppsummert kan ein seie at forslaget gjer grunneigar lettare og større disposisjonsmogelegheit for sin eigedom, mens samfunnet beheld sine kontrollfunksjonar for jordbrukseigedommar som har meir enn 35 daa full- og overflatedyrka jord. Forslaget kan føre til meir aktivitet i eigedomsmarknaden for landbrukseigedommar og redusere omfanget av leigejord. Færre saker vil komme til politisk behandling, og arbeidsmengda for byråkratiet vil bli opprettheldt.

Å gje ei konkret **tilråding** i ei slik sak er vanskeleg, då det i stor grad vil basere seg på ulike politiske oppfatningar. Det er særleg ny grense på 35 daa og omsetnad av tilleggsjord utan politisk behandling som er ømtålig. Landbrukssjefen ser imidlertid at dette er ein «pakke» av verkemiddel som heng saman, så det er enklast å avvise heile eller godta heile. Det kan komme fram mellomlysingar, t.d. ikkje heve arealgrensa til 35, men fortsatt ha 25 daa som grenseverdi, og så akseptere resten av forslaga.

Landbruket i dag er prega av omfattande bruk av leigejord, ca 40 %, og det er uheldig, det er betre at den som driv jorda eig ho. For å endre dette må mykje jord skifte eigar og med det opplegget vi har nå går det svært sakte. Dei forslaga som har komme fram vil sannsynlegvis auke omsetnaden av landbrukseigedommar og dermed redusere omfanget av leigejord. Det vil neppe i seg sjølv forverre opplegget med mykje transport. Ut frå ein slik tilnærming kan ein tilrå denne modellen som er foreslått. Men for å vere litt forsiktig så treng ein ikkje legge inn endring i arealgrensa i denne omgang. Landbrukssjefen ser ikkje at arealendring er nødvendig for at denne «pakken» med verkemiddel skal ha effekt. Likeins kan ein vurdere å trekke ut elementet med «fri» omsetnad av jord der kjøpar har leigd areala i minimum 5 år. På den måten gjer ein ikkje fortinn for løysningar som forutsetter mykje transport.

Konklusjon: For å lette det vidare arbeidet blir det lagt fram to alternativ til vedtak, men landbrukssjefen tilrår alternativ 1.

Forslag:

Administrasjonen ber om at eit av alernativa nedanfor blir vedteke av formannskapet:

Hundorp, 08.09.2016

John-Ludvik Dalseg
landbrukssjef

Alternativ 1:

Sør-Fron kommune støttar forslag til endringar i konsesjonsloven, jordlova og odelslova som kjem fram i høringsnotat frå landbruks- og matdepartementet datert 27.06.2016 med desse endringane.

- Arealgrensa for konsesjonsplikt for erverv av bebygd eigdom, buplikt og odlingsjord blir opprettholdt som i dag, med 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Ubebygde jordbruksareal under 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord skal ikkje vere gjenstand for prisvurdering.
- «Fri» omsetnad av areal basert på at kjøpar har leigd areala i minimum 5 år bør bli avvist. Med «fri» meiner ein omsetnad utan deling etter jordlova og

med eigenfråsegn om konsesjon.

Alternativ 2:

Sør-Fron kommune gjev slik uttale i høringssaka om endringar i konsesjonsloven, jordlova og odelslova. Uttalen viser til nummererte punkt i forslag frå Landbruks og matdepartementet.

1. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
2. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
3. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
4. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
5. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
6. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
7. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
8. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
9. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....
10. Sør-Fron kommune går inn for / frarår.....

Kommunestyre 20.09.2016:

Politisk behandling:

Brit Dalseg (SP) følte seg inhabil da hun er gift med saksbehandlar.
Forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

| | | |
|----------|-----|----|
| Inhabil: | For | 18 |
| | Mot | 0 |

Arne Bredeveien (AP) Forslag: Alternativ 1. Sør-Fron kommune støttar forslag til endringar i konsesjonsloven, jordlova og odelslova som kjem fram i høringsnotat frå landbruks- og matdepartementet datert 27.06.2016.

Hans Mathias Ulberg (SP) Forslag: Alternativ 1.

Votering: Forslaget fra Arne Bredeveien, mot forslaget fra Hans Mathias Ulberg. 5 for forslaget fra Bredeveien, 13 for forslaget fra Ulberg.

KST- 070/16:

Vedtak: (13 - 5)

Sør-Fron kommune støttar forslag til endringar i konsesjonsloven, jordlova og odelslova som kjem fram i høringsnotat frå landbruks- og matdepartementet datert

27.06.2016 med desse endringane.

- Arealgrensa for konsesjonsplikt for erverv av bebygd eigdom, buplikt og odlingsjord blir opprettholdt som i dag, med 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Ubebygde jordbruksareal under 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord skal ikkje vere gjenstand for prisvurdering.
- «Fri» omsetnad av areal basert på at kjøpar har leigd areala i minimum 5 år bør bli avvist. Med «fri» meiner ein omsetnad utan deling etter jordlova og med eigenfråsegn om konsesjon.