Ål kommune

Arkivsak-dok. 16/01516-2
Saksbehandler Bjørg Torsteinsrud

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

FRAMLEGG TIL ENDRINGAR I KONSESJONSLOV, JORDLOV OG ODELSLOV - HØYRING

Saka vert avgjort av:
Kommunestyret

Vedlegg:
Høyringsnotat

Dokument i saka:
Høyringsbrev frå Landbruks- og Matdepartementet (LMD) dagsett 27. juni 2016
Høyringsnotat '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)'
Brev frå LMD med klargjeringar rundt høyringsnotatet dagsett 30. juni 2016
Konsesjonslova (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98)
Jordlova (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-05-12-23)
Odelslova (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1974-06-28-58)

Saksopplysningar:
Landbruks- og matdepartementet har sendt framlegg til endringar av konsesjonslov, jordlov, og odelslov på høyring. Høyringsfristen er 26. september 2016.

Bakgrunnen for høyringsframlegget er at Stortinget 16. februar 2016 handsama Innst. 153 L (2015-2016) frå Næringskomitéen. Innstillinga gjaldt regjeringa sitt lovframlegg om endringar i konsesjonslova og tvangsfullbyrdelseslova. Stortinget vedtok å sende lovframlegget attende til regjeringa. Samstundes ba dei regjeringa koma til Stortinget att med framlegg til endringar i konsesjonslova, odelslova og jordlova.

Med LMD sitt brev dagsett 27. juni 2016 blir framlegget om endring av konsesjonslova, jordlova og lov om odelsrett og åseterett sendt på høyring. LMD har i tillegg sendt ut eit brev dagsett 30. juni 2016 med klargjeringar rundt høyringsnotatet.

Når ein handsamar saka, det nyttig å ha med seg kva som er føremålet med konsesjonslova:

§ 1.(lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

Framlegga til endringar er skildra nedanfor.

1. Ny arealgrense for konsesjon, buplikt og odel

Departementet gjer framlegg om å heve arealgrensene for konsesjon, buplikt og odel frå 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

På landsbasis inneber det at om lag 3 800 fleire eigedomar kan kjøpast utan konsesjon (3%), 12 500 landbrukseigedomar mistar buplikta (15%), og 13 900 eigedomar blir ikkje lenger omfatta av odelsretten (15 %).

I Ål var det pr. 2014 558 i alt landbrukseigedomar. Av desse var 457 landbrukseigedomar med bustadhus. I dag er 173 under arealgrensa for personleg buplikt. Med dei nye arealgrensene vil talet auke til 236. Med andre ord vil det å heve arealgrensa i konsesjonslova frå 25 daa til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord innebera at 63 eigedomar i Ål som i dag har personleg buplikt ikkje vil ha det i framtida. For heile Hallingdal er talet 166 (Kjelde: SSB 2016).

Rådmannen har sett på søknadene om produksjonstilskot (PT) som kom i august i år. Til saman kom det inn 154 søknader. Av desse er det 11 søknader som kjem frå søkjarar der driftssenteret har mindre enn 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord – det vil seie eigedomar under noverande grense for personleg buplikt. Dersom konsesjonsgrensa blir heva til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, vil nye 17 gardsbruk i aktiv drift miste den personlege buplikta. Til saman vil då nesten 1/5 av dei gardsbruka som blir drivne i dag vera utan personleg buplikt i framtida. Rådmannen har ikkje tal på det, men ein gjennomgang av PT-søknadene gjev grunn til å tru at andelen bruk under konsesjonsgrensa er høgast i utkantane av kommunen.

2. Priskontroll etter konsesjonslova

Departementet gjer framlegg om at det skal innførast ein heimel for forskrift i konsesjonslova slik at beløpsgrenser blir fastsett i forskrift, ikkje som i dag gjennom rundskriv.

- Departementet gjer framlegg om at priskontrollen skal opphevast for reine skogeigedomar.
- For bebygde eigedomar som har både jord og skog, skal det berre vera priskontroll dersom eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- For ubebygde eigedomar med både jord og skog ligg det føre to alternativ:
    a. Halde fast ved dagens reglar om priskontroll, eller
    b. Priskontroll berre dersom eigedomen har meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Med departementet sitt framlegg blir 7 400 reine skogeigedomar unnateke priskontroll dersom dei blir selde utanfor familien eller odelskrinsen.

For bebygde eigedomar som har både jord og skog inneber framlegget at 18 000 eigedomar ikkje skal priskontrollerast dersom dei blir selde utanfor familien eller odelskrinsen.

For ubebygde eigedomar er verknaden av alternativ a) at 25 400 eigedomar ikkje skal priskontrollerast (ca. 19 % av alle eigedomar med skog), medan verknaden ved alternativ b) er at enno 3 850 eigedomar skal haldast utanfor priskontrollen.

3. Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og unntak frå konsesjonsplikta

Departementet føreslår unntak på bestemte vilkår frå plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova §12, og plikta til å søkje konsesjon, dersom ervervet gjeld jord eller skog som skal leggjast til ein annan landbrukseigedom for å styrke drifta av denne.

Følgjande vilkår må vera oppfylt:

- Departementet gjer framlegg om at ervervaren av tilleggsarealet må eige eigedom med meir enn til dømes 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog. I tillegg må vedkomande oppfylle driveplikta på eigen eigedom.
- Ervervaren må eige tilgrensande eigedom, eller vera leigetakar eller forpaktar som har leigd eigedomen eller jordbruksareal på eigedomen i minst 5 år.

- Ervervet av tilleggsarealet må gjelde heile eigedomen med unntak av tun med bygningar. Arealet av tunet skal ikkje vera over 5 dekar og skal innehalde eit bustadhus.

4. Frådeling av tomter

Departementet føreslår ein regel om unntak frå plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkje konsesjon dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust der tomta ikkje er større enn to dekar, og ikkje ligg på jordbruksareal.

5. Driveplikt

Ved bortleige skal kommunen ha ein kopi av leigeavtalen (det er ikkje naudsynt i dag). Følgjande vilkår for å oppfylle driveplikta ved bortleige skal opphevast:

- 10 års varigheit
- leigejord skal vera tilleggsjord til annan landbrukseigedom
- avtalen må føre til driftsmessig gode løysningar

6. Tilskot

Endeleg vedtak om attendebetaling av tilskot blir tvangsgrunnlag for utlegg slik at staten ikkje fyrst er nøydd til å få fastslege betalingsplikta ved dom.

Anna

Ein ting som ikkje er nemnt i høyringsframlegget er det faktumet at det er ulik ordlyd i konsesjonslova og odelslova når det gjeld arealgrenser.

I odelslova heiter det '*Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka **eller** overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.*' (rådmannen si utheving). I konsesjonslova står det slik: '*Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka **og** overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, …..*' (rådmannen si utheving).

Forhold til overordna plan:
Kommuneplan 2015-2017:

- Ål vil nytte regelverket for bu- og driveplikt til gagn for busetjing og kulturlandskap (s. 14)
- Ål vil sikre og samle ressursane i landbruket for auka matproduksjon med allsidig husdyrhald, god utnytting av utmarksressursane og andre tilleggsnæringar'. (s. 17)

Strategisk næringsplan 2013-2016, (relevante mål s. 12):

- Oppretthalde og helst auke produksjon på flest mogeleg bruk.
- Fremje eit godt landbruksmiljø.

- Fremje/ stimulere til eit velhalde kulturlandskap.

Miljøkonsekvensar:
Dersom dei føreslegne endringane fører til færre bruk i aktiv drift kan det gå ut over de biologisk mangfaldet. Beitande husdyr hindrar attgroing og held oppe kulturlandskapet både heime og i fjellet. Det er positivt for dei mange artane som treng opne areal for å leva.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:
Matproduksjon lokalt er viktig for beredskapen. Transport av varer og innsatsfaktorar er ei miljøbelastning.

Økonomiske konsekvensar:
Ingen direkte økonomiske konsekvensar. På lang sikt vil talet på fast busette i kommunen spela ei rolle for kommuneøkonomien.

Vurdering:

Ny arealgrense for konsesjon, buplikt og odel

Ved førre omfattande endring i odelslova, konsesjonslova og jordlova i 2008 gjekk departementet meir inn på grunngjevinga for buplikt på landbrukseigedom. Med bakgrunn i undersøkingar la departementet då til grunn at det samla ressursgrunnlaget på eigedomen blir teke betre vare på dersom eigaren sjølv bur der enn dersom eigedomen står unytta. Vidare meinte departementet at det er grunn til å tru at det ofte ville vera ein fordel for vedlikehald og utvikling av eigedomen at det var eigaren og ikkje ein leigetakar som budde på eigedomen. Eigaren ville gjennomgåande ha ei anna og sterkare tilknyting til eigedomen, og dermed ha ei sterkare interesse i å gjera langsiktige investeringar og anna arbeid med eigedomen.

Jamleg vedlikehald og langsiktige investeringar er til gagn for den enkelte eigedom, men òg for landbruk og grenda elles. Det gjeld sjølvsagt reint estetiske omsyn, men like mykje praktiske ting som gjerdehald, vegar og deltaking i alle fellestiltak eigarskap til landbrukseigedom medfører.

Ved å heve arealgrensa for konsesjon, buplikt og odel med nye 10 daa , blir det fleire eigedomar utan lovbestemt buplikt. Ein del av desse kan dermed miste den føremonen det er at eigaren sjølv bur på eigedomen. Over tid kan det svekke det samla ressursgrunnlaget på eigedomen og vera ei ulempe for samfunnet ikring.

Dersom ny arealgrense blir innført, inneber det at 52 % av dei bebygde landbrukseigedomane i Ål er utan personlege buplikta. Tidlegare var talet 38 %. Etter ein gjennomgang av årets PT-søknader har rådmannen grunn til å tru at andelen bruk under konsesjonsgrensa er høgast i utkantane av kommunen. Det er dermed fare for at regelendringa kan forsterke ein generell trend der at færre bur i utkantane.

På sikt vil framlegget sannsynlegvis svekke busetjinga i Ål. Årsaka er fyrst og fremst at det ikkje lenger vil vera lovbestemt buplikt ved overtaking innan nær familie (eigedomar som blir overtekne på sokalla eigenfråsegn). Det inneber at son eller dotter kan overta gardar med inntil 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og nytte garden til fritidsføremål. I følgje Statistisk sentralbyrå vart 5 500 av 9 300 landbrukseigedomar som bytte eigar i 2014 overdrege innan familien.

Dei fleste landbrukseigedomane i Øvre Buskerud har eit totalareal på meir enn 100 dekar og vil difor framleis vere konsesjonspliktige erverv utanfor nær familie. I tilfelle der eigedomen blir selt utanfor familien vil kommunane framleis kunne *setje vilkår* om personleg buplikt.

Ål kommune har 0-konsesjon. Det inneber at det skal bu folk i alle bustadhus. 'Bu' inneber at nokon er folkeregistrert med fast adresse der. Plikta er upersonleg. Dvs. at eigaren må syte for at nokon har fast adresse der, men vedkomande treng ikkje bu der sjølv.

Utan buplikt vil det sannsynlegvis bli større etterspurnad etter landbrukseigedomar. Det er grunn til å tru at den auka etterspurnaden for mange ikkje fyrst og fremst botnar i ynsket om å bu på, og drive, eigedomen. Derimot er det mange som gjerne vil kjøpe seg ein stor fritidseigedom med utmark, og jakt- og fiskerettar. Hallingdal er eit attraktivt område i so måte. Mange bruk har relativt lite innmark, men store utmarkseigedomar. Det er difor grunn til å tru at utslaga av den føreslegne lovendringa vil merkast godt hjå oss.

Arealgrensene i odelslova bør følgje grensene i konsesjonslova. Dersom dei blir heva, er det ein del eigedomar som ikkje lenger vil bli omfatta av odelsretten. Det kan vera uheldig for ein familie dersom reglane for odel endrar seg etter at ungane har vorte so gamle at dei har fått eit medvite forhold til odelsrett. For å unngå uheldige konsekvensar bør ein til liks med ved innføringa av kjønnsnøytral odelslov i 1974 ha ei overgangsordning der dagens reglar gjeld alle ungar som har nådd ein viss alder ved eventuell innføring av nye arealgrenser.

Priskontroll

I Ål blir jordbruksarealet med få unntak brukt til grovfôrproduksjon og beite. Slik produksjon inneber ikkje veldig stor årleg inntening pr. arealeining. Prisen kan dermed ikkje vera for høg dersom det skal vera rekningssvarande å kjøpe tilleggsjord med tanke på matproduksjon. Det gjeld tilleggsjord og det gjeld heile gardsbruk.

Med departementet sitt framlegg vil mogelegheitene til å omgå regelverket bli so store at priskontrollen i praksis sluttar å fungere slik han var tenkt.

- Reine skogeigedomar skal ikkje ha priskontroll. Ein kan då selje jorda som tilleggsareal og ta ut «marknadspris» utan priskontroll på restareal (skogdelen). Det vil sannsynlegvis auke prisane på skogeigedomar.

- Dersom ein har leigd jorda i fem år kan ein kjøpe ho konsesjonsfritt og dermed omgå priskontrollen.

Ein kan sjå for seg at kapitalsterke personar kjøper opp jord og skog. Skog er isolert sett eit interessant investeringsobjekt fordi avkastninga på lang sikt er stabil og høgare enn mange andre alternative pengeplasseringar.

Det er mange som har høg betalingsvilje for landbrukseigedomar utan buplikt i og med at dei kan brukast til fritidsføremål som jakt og fiske. I følgje SSB har gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedomar i fritt sal gått opp 36% dei siste fem åra. Prisauken har skjedd innanfor dagens regelverk. Høgare etterspurnad etter skog- og jordbrukseigedomar til andre føremål enn drift vil sannsynlegvis føre til bodkrigar og aukande prisar på landbrukseigedomar. Sannsynlegvis blir det helst aktive gardbrukarar og unge som ynsker å kjøpe landbrukseigedom for busetjing og eventuelt drift som fyrst må gje tapt i slike bodkrigar.

Beløpsgrensa for priskontroll ved erverv av landbrukseigedom med heilårsbustad er nyleg heva til 3,5 millionar kroner. Det vil medføre lita endring om slike beløpsgrenser blir fastsett ved forskrift, fordi det har vore praksis til no. Rådmannen meiner den nye beløpsgrensa på 3,5 millionar kroner er høg nok.

For ubebygde eigedomar med både jord og skog bør ein halde fast ved dagens reglar om priskontroll fordi dei fleste landbrukseigedomane i Noreg har drift med grunnlag i eit kombinert ressursgrunnlag som samla gjev inntekter.

Deling, konsesjon og odel

Reglane for deling av landbrukseigedom er heimla i jordlova § 12.

Føremålet med jordlova går fram av §1:

'*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.'.

Jordlova vart sist endra i 2013 for å leggje til rette for frådeling av tilleggsjord. Røynsla i kommunane er at det ikkje fyrst og fremst er jordlova som er til hinder for å få større

omsetjing av tilleggsjord. Hinderet ligg meir i eigaren si tilknyting til eigedomen, og ikkje minst til skattereglane.

I saker om frådeling og tilleggsjord plar kommunen vurdere avstanden mellom tilleggsjorda og driftssenteret på kjøparen sin eigedom. Kommunen kan avslå søknaden blant anna dersom det er for lang avstand og gjev ei driftsmessig dårleg løysing. Ved å erstatte desse vurderingane med eit krav om fem års leigetid risikerer ein at det blir gjennomført handlar som ikkje er i tråd med føremålet med jordlova. Ein kan ende opp med lange avstandar mellom teigane og uheldig teigblanding. Ålingar har til dømes leigeavtalar i Flå. Med dei føreslegne endringane kan slike areal bli tilleggsareal til eigedomar i Ål.

I Ål er husdyrhald den einerådande driftsforma. Vinterfôr skal fraktast til driftssenteret og husdyrgjødsla ut til enga. Det seier seg sjølv at lang avstand mellom driftssenter og tilleggsjord inneber mykje transport. Dermed medfører framlegget til lemping på delingsbestemmelsane eit steg i feil retning når det gjeld miljø. Det er inga god utvikling i ei tid då alle næringar må ta sin del av ansvaret for å redusere klimautsleppa. Etter rådmannen si oppfatning kan det òg auke faren for forureining til vassdrag. Årsaka er ein tendens til at mest husdyrgjødsel blir spreidd på jorda nærmast driftssenteret. At tilleggsjord gjev grunnlag for fleire dyr er positivt, men fleire dyr fører òg til meir husdyrgjødsel som i neste omgang må ut.

For å motverke uheldige verknader av ei eventuell lovendring kan ein avgrense unntaket til tilgrensande eigedomar og/eller eigedomar med stutt avstand til tilleggsarealet. Til dømes at unntaket blir avgrensa til eigedomar innan ein radius på 2 km.

Departementet føreslår å stille krav om at kjøparen må eige landbrukseigedom med meir enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, og at vedkomande må oppfylle driveplikta på eigedomen sin for å kunne få unntak frå delingsbestemmelsen. Dei føreslegne endringane kan føre til at i utgangspunktet ressurssterke eigedomar blir splitta opp og lagt som tilleggsjord til eigedomar heilt ned i fem dekar. Etter rådmannen si meining bør det vera eit minstekrav at den eigedomen som skal kjøpe tilleggsjorda i utgangspunktet har sjølvstendig gardsdrift. Dette for å unngå at folk kjøper opp areal for deretter å gjera pengar på å leige det ut til andre.

Frådeling av tomter

Etter rådmannen si oppfatning er det uheldig for landbruket å innføre unntak frå søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova for ubebygde tomter under 2 dekar utan jordbruksareal. Jordlova er laga for å verne arealressursane i Noreg. Det inneber blant anna å hindre oppdeling ved stadige frådelingar. Dersom eit slikt unntak blir innført, mistar ein styringa med kva tomter som blir frådelt og kvar.

Konflikt mellom dei som driv ein landbrukseigedom og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom er ikkje uvanleg. Dette gjeld særleg i område med husdyrproduksjon. Årsaka til konfliktane er ofte knytt til støv, støy og lukt frå store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men òg bruk av driftsvegar og utmark eller nydyrking av jord. Slike situasjonar prøver kommunane å unngå, blant anna gjennom overordna arealplanlegging og ved å bruke jordlova i saker som gjeld frådeling.

Deling etter plan- og bygningslova (pbl) legg vekt på andre moment enn jordlova. I pbl er det fyrst og fremst planstatus for arealet som er utslagsgjevande. Pbl er dermed ikkje åleine eit tilfredsstillande reiskap for å styre delingar i landbruksområde.

Driveplikt

Bankar og Innovasjon Norge krev at gardbrukarar har langsiktige leigeavtaler ved investeringar i driftsbygningar. Det å fjerne kravet om 10 års avtaler kan skapa problem med å få tak i kapital for slike investeringar.

Svært mange gardbrukarar har tufta drifta si på leige av jord. Langsiktig tryggleik for fôrtilgangen er viktig for lysta og viljen til å satse på husdyrproduksjon. Agronomisk er det òg ein stor føremon med langsiktige avtalar. Dersom kravet om at leigejord skal vera tilleggsjord til annan landbrukseigedom blir fjerna, kan det føre til at leigetakaren får problem med å halde fram drifta. Ein kan sjå for seg tilfelle der ein annan type drift (t.d. hestehald) konkurrerer ut noverande husdyrbonde frå leigejorda. Rådmannen kjenner til tilfelle der utbygging av driftsbygning har vorte skrinlagt på grunn av usikker tilgang på tilleggsjord.

Krav om innsending av leigeavtaler til kommunen vil føre til meirarbeid og meir byråkrati. I dag krev kommunen kopi av leigekontrakt i samband med konsesjonssaker. Søkjar har då ei eigeninteresse av å skaffe dei dokumenta kommunen ber om, og det er vanlegvis ikkje særleg arbeidskrevjande å få inn desse. I tillegg er det fleire hundre andre jordleigetilhøve i kommunen, og kvart år blir mange av dei endra. Det er dermed eit spørsmål om vinninga ved å krevje at alle avtaler blir sende til kommunen vil forsvare arbeidet med å følgje opp kravet. Dersom kravet likevel blir innført, bør det koplast opp mot til dømes produksjonstilskotet slik at leigetakarane har eigeninteresse av å skaffe kontraktane.

Kommunane må ha høve til å gripe inn dersom eit leigetilhøve fører til at jordbruksareal ikkje blir helde i hevd. Difor er det uheldig dersom høvet til å gripe inn blir redusert.

Tilskot

Rådmannen oppfattar framlegget om endring i reglane for attendebetaling av tilskot som ei teknisk forenkling og har dermed ingen spesiell merknad.

Anna

Ulik ordlyd i konsesjonslova og odelslova når det gjeld arealgrenser er etter rådmannen si meining uheldig. Det gjeld uavhengig av kor høgt arealgrensa blir lagt. Der konsesjonslova seier '…. *fulldyrka **og** overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar'…*, seier odelslova '… *fulldyrka **eller** overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar'…*. Det er skilnad på 'og' og 'eller'. For å unngå unødvendig forvirring og diskusjon bør lovteksten i odelslova samsvara med teksten i konsesjonslova.

Reglane i konsesjons- og jordlova er avgjerande for kven som skal eige produksjonsressursane i Noreg i framtida. I utlandet ser ein at både store selskap og statar investerer i jord og skog. Investeringane går på tvers av landegrenser og verdsdelar. Det er ei utvikling som kan skyte fart dersom det blir mindre tilgang på mat.

Rådmannen si innstilling:

Ål kommune rår ifrå å endre konsesjonslova, jordlova og odelslova på følgjande punkt:

Arealgrensa for konsesjon, buplikt og odel

Endringsframlegget vil på sikt sannsynlegvis svekke busetjinga i Ål. Dette fordi 63 landbrukseigedomar i kommunen (14%) ligg i sjiktet 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Med endringa vil desse miste den personlege buplikta. Ål har 0-konsesjon, og slektskapsunntaket er oppheva, men oppfølging av buplikt etter plan- og bygningslova er generelt mindre effektivt og meir byråkratisk enn lovbestemt, personleg buplikt.

Ål ligg i eit område av landet der gjennomsnittseigedomen har lite dyrkamark, men store, attraktive fjelleigedomar. Ved sal på den opne marknaden kan landbrukseigedomar utan buplikt og med attraktive fjelleigedomar raskt koma svært høgt i pris. Det vil i mange tilfelle vera til hinder for at potensielle kjøparar som har busetjing og drift som føremål med ervervet får tilslag på eigedomen.

Priskontroll

Med det framlegget som ligg føre blir det lett å omgå regelverket. Dermed set ein i praksis heile priskontrollen ut av funksjon.

Høgare etterspurnad etter skog- og jordbrukseigedomar til andre føremål enn drift kan føre til bodkrigar og aukande prisar på landbrukseigedomar. Aktive gardbrukarar og unge som ynsker å kjøpe landbrukseigedom for busetjing og eventuelt drift vil ofte vera dei som fyrst ryk ut i slike bodkrigar. Det er uheldig for vekst og utvikling i Ål.

Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og unntak frå konsesjonsplikta
I Ål er driftsforma med få unntak husdyrhald. Vinterfôr skal fraktast til driftssenteret og husdyrgjødsla skal ut på enga. Tilleggsjord langt unna driftssenteret er difor både drifts-, miljø- og klimamessig uheldig. Med framlegget til lovendring mistar kommunane mogelegheita til å følgje opp målet i jordlova om driftsmessig gode løysingar i landbruket.

Det er uheldig å innføre unntak frå søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova for ubebygde tomter under to dekar utan jordbruksareal. Frådeling av slike tomter utan jordlovsbehandling kan føre til oppdeling av landbruksområde. Det kan fort få utilsikta konsekvensar både i form av driftsulemper og konfliktar mellom nærings- og fritidsbruk. Plan- og bygningslova åleine er ikkje tilfredsstillande reiskap for å styre delingar i landbruksområde.

Driveplikt
Ål kommune meiner det vil skape problem for folk som ynskjer å satse på landbruk dersom styresmaktene fjernar kravet om at leigeavtaler for jordbruksareal skal gjelde for 10 år. Fleire stuttvarige leigeavtalar kan dempe investeringslysta og –mogelegheita I ein husdyrkommune som Ål.

Ny eller utvida driftsbygning er for mange den største investeringa dei gjer i løpet av bondekarrieren sin. Med mykje husdyrhald og lang vinter er mogelegheita for å byggje tenlege driftsbygningar svært viktig for landbruket i Ål.

Anna
Ulik ordlyd i konsesjons- og odelslova når det gjeld arealgrenser skapar forvirring og gjev rom for ulik tolking. Ved endring av lovteksten bør odelslova få same ordlyd som konsesjonslova.

Ål, 29.08.2016

Tone Tveito Eidnes
rådmann

Reidun Aaker
drift / utviklingssjef