



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 16/2355-7
Arknr.: V00 &13

Saksbehandler: Hans Vestre

BEHANDLING:	SAKNR.	DATO
Utvalg for teknikk og miljø	37/16	24.08.2016
Formannskapet	84/16	31.08.2016
Kommunestyret	130/16	07.09.2016

HØRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD OG LOV OM ODELSRETEN OG ÅSETESRETEN HØRINGSFRIST: 26.SEPTEMBER 2016

Forslag til vedtak:

1. Ski kommunestyre støtter forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odell fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Dersom priskontrollen oppheves som foreslått bør også priskontrollen på ubebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord oppheves.
4. Ski kommunestyre støtter forslaget om at priskontroll opprettholdes på landbrukseiendommer med mer enn 35 dekar dyrka jord.
5. Ski kommunestyre fraråder at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag. Spesielt vil en fraråde salg uten lovbehandling til kjøper som ikke grenser til eiendommen, og til kjøper som ikke eier aktiv, selvstendig landbrukseiendom fra før.
6. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillatt omdisponert etter jordloven.
7. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

Inngress/hovedbudskap:

Landbruks- og Matdepartementet har sendt forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odels- og åsetesloven til høring. Forslaget er en oppfølging av Stortingets behandling av Inntst.153L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124L (2013 —2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll).

Forslaget er omfattende og vil innebære forholdsvis store endringer i lovverket med konsekvenser for omsetning av landbrukseiendommer, deling av landbrukseiendommer og for reglene om jordleieavtaler.

Endringene er av politisk karakter og vil ha betydning for eiendomsomsetningen og strukturen i landbruket i kommunene. Rådmannen mener derfor det vil være riktig å gi en høringsuttalelse fra politisk nivå.

Forslaget innebærer blant annet følgende endringer:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odal heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
- Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

Forslaget innebærer flere endringer i lovverket og det kan tenkes flere alternative forslag til uttalelser avhengig av hvordan forslagene og landbrukspolitikken vurderes politisk. Uttalelsen kan innebære støtte til regjeringens forslag eller forslaget kan frarådes. Rådmannen legger fram forslag til uttalelse knyttet til hvert punkt i forslaget.

Rådmannen har vurdert forslagene og konsekvensene sett i lys av forholdene i Follo og anbefaler at Ski kommunestyre uttaler seg til høringsforslaget slik det går fram av rådmannens innstilling.

Saksopplysninger:

Landbruks- og Matdepartementet har sendt forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odels- og åsetesloven til høring. Forslaget er sendt til alle kommuner, fylkesmenn, fylkeskommuner og en rekke andre instanser, blant annet relevante landbruksorganisasjoner. Forslaget er en oppfølging av Stortingets behandling av Innst.153L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124L (2013 —2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende forslaget tilbake til regjeringen og ba regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Stortinget ber i sine vedtak bl.a. om følgende:

- Vedtak nr. 483: Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven.
- Vedtak nr. 485: Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.
- Vedtak nr. 486: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygde eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Vedtak nr. 487: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2.
- Vedtak nr. 488: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.
- Vedtak nr. 489: Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.

- Vedtak nr. 490: Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av anmodningene går fram av vedlagte høringsnotat hvor departementet foreslår endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som også er behandlet i notatet. Anmodningene er behandlet i kapittel 2, 3 og 4.

Oppsummert innebærer forslaget fra regjeringen som nå legges til høring følgende endringer:

- Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.
- Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.
- For bebygde eiendommer som består av både jord og skog, skal det bare være priskontroll hvis eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Det fastsettes på bestemte vilkår et unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til en annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.
- Det fastsettes på bestemte vilkår unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.
- En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.
- Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

Vurdering:

Heving av arealgrensen for konsesjon, boplikt og odel fra 25 dekar til 35 dekar.

Konsesjonsloven 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 gunnlige for samfunnet.

I dag er det med visse unntak konsesjonsplikt ved kjøp av bebygd eiendom med mer enn 25 dekar dyrka jord eller et totalareal over 100 dekar. For ubebygde eiendommer er konsesjonsgrensen 2 dekar. Forslaget er begrunnet med at konsesjonsplikt etc. bør gjelde eiendommer med reelt potensial for næringsvirksomhet og i mindre grad bruk der inntjeningspotensialet er begrenset. Det er ikke forslag om å endre grensen på 100 dekar totalareal, men det foreslås å heve grensen for dyrka jord fra 25 til 35 dekar. Av hensyn til at det bør opereres med samme arealgrenser for konsesjon, boplikt ved konsesjonsfrihet og odel, foreslås det endringer også i disse bestemmelsene og i odelsloven.

Konsekvensen av forslaget er at de minste landbrukseiendommene vil kunne omsettes fritt. I Follo (uten Enebakk) vil dette gjelde under 70 eiendommer, 8,5 %, av i alt over 780 konsesjonspliktige eiendommer.

Tabellen under viser antall eiendommer i Follo-kommunene som i dag vil være konsesjonspliktige for kjøpere utenom nær familie, og antall eiendommer som vil bli konsesjonsfrie ved forslaget (tall fra Landbruksregisteret/Landbruksdirektoratet).

	Vestby	Ski	Ås	Frogn	Nesodden	Oppegård	Sum
Ant. eiend. m. kons.plikt i dag	225	208	183	111	47	10	784
Ant m. dyrkajord 25-35 daa	18	18	15	7	9	0	67

Dette er små landbrukseiendommer som i liten grad har betydelig landbruksdrift. Mange har leid bort jorda eller driver ekstensivt eller på hobbybasis. Rådmannen kan ikke se at de foreslåtte endringene vil komme i konflikt med konsesjonslovens formål. Forslaget vil kunne føre til en liten reduksjon i kommunens (landbrukskontorets) arbeid med behandling av konsesjonssøknader.

Hjemmel for forskrift om beløpsgrense for priskontroll

Det går fram av konsesjonslovens § 9 at prisen skal vurderes ved konsesjonsbehandling av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Prisen skal ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og verdien som bosted. I dag er det priskontroll ved kjøp av bebygde eiendommer med over 25 dekar dyrka jord eller over 500 dekar produktiv skog. Eiendom med brukbart bolighus er likevel unntatt priskontroll der prisen er under 3,5 millioner. Denne prisgrensen er i dag fastsatt ved rundskriv fra Landbruks- og Matdepartementet. Forslaget går ut på at det innføres en hjemmel i loven til å gi forskrift om beløpsgrense for priskontroll. Rådmannen kan ikke se noen ulemper ved dette.

Opphevelse av priskontrollen på rene skogeiendommer

Rene ubebygde skogeiendommer er i dag underlagt priskontroll uavhengig av areal mens bebygde skogeiendommer er underlagt priskontroll om de har over 25 dekar dyrka jord eller mer enn 500 dekar skog. Forslaget går ut på å unnta fra priskontroll alle ubebygde rene skogeiendommer samt å fjerne grensen på 500 dekar skog slik at alle bebygde eiendommer med mindre enn 35 dekar dyrka jord unntas fra priskontroll uavhengig av skogareal. Når det gjelder ubebygde eiendommer med både jord og skog er det lagt fram 2 alternative forslag som det bes om tilbakemelding på. Et forslag er å beholde priskontrollen på disse eiendommene som i dag, alternativet er å fjerne priskontrollen også på ubebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord. Begrunnelsen for ønske om endringer fra stortingsflertallets side er at det skal bli mer attraktivt å selge skog for å stimulere til et mer rasjonelt og effektivt skogbruk. Når det gjelder ulike regler for bebygde og ubebygde eiendommer er det bosettingshensynet som begrunner dette. I Follo er dette hensynet mindre viktig da avfolking og manglende bosetting på landbrukseiendommer er uaktuelt.

I Follo vil endringsforslaget omfatte kun et fåtall eiendommer i tillegg til de som er unntatt priskontroll i dag, til sammen 23 skogeiendommer med under 25 dekar dyrka jord, herav 4 i Vestby, 7 i Ski, 2 i Ås, 4 i Frogn, 1 i Nesodden og 5 i Oppegård. De fleste av disse er bebygde. Konsekvensen for kommunene (landbrukskontoret) ved mindre saksbehandling vil være små. En konsekvens av forslaget kan bli at prisen på skog vil øke og det kan føre til økende interesse for å dele fra skogareal og selge dette for seg. I sentrale strøk med utbyggingspress kan det også føre til at skogareal lettere kan erverves uten at formålet på lang sikt vil være skogbruk. I sum kan en si at forslaget vil føre til et friere marked for omsetning av skogeiendommer, der det offentlige ikke lenger vil kontrollere at prisen på eiendommen er knyttet til produksjonsverdi.

På eiendommer med både jord og skog som skal underlegges priskontroll etter forslaget (over 35 dekar dyrka jord) vil det bli prisvurdering også på skogen. En kan se for seg at det kan bli lønnsomt å dele fra jorda og selge skogen for seg uten priskontroll. Det kan også i enkelte tilfeller bli lønnsomt å la jord gro igjen slik at arealet dyrka jord kommer under 35 dekar. Vanhevd av jord er ikke i tråd med jordloven, men det vil kreve omfattende kontrollvirksomhet fra kommunens (landbrukskontorets) side å fange opp slike tilfeller.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om formålet med de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog er å bruke arealet som tilleggsjord. En kjenner få slike tilfeller i Follo, men det er grunn til å anta at i sentrumsnære områder vil det være interessant å sikre seg slike arealer også for framtidig utbyggingsformål eller andre formål.

Forslag om unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder jord eller skog som skal legges til annen landbrukseiendom for å styrke driften av den.

Formålet med forslaget er fra stortingsflertallets side å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog, og gjøre dette enklere enn i dag. Imidlertid er det også i tråd med dagens regelverk å gi delingstillatelse og konsesjon dersom landbruksarealer søkes fradelt for å selges til nabo som tilleggsjord. I slike tilfeller er det praksis å tillate at tunet deles fra med en passende tomt. Forslaget vil innebære at slikt salg av jord- og skogareal kan gjøres uten behandling etter jordlov og konsesjonslov. Det foreslås at følgende vilkår skal være oppfylt:

- Skriftlig avtale om at hele eiendommen selges bortsett fra tunet med bygninger, inntil 5 dekar.
- Erververen må eie produktive landbruksarealer fra før som er i drift.
- Avtalen må gjelde naboeiendom med tilstøtende grenser.
- Avtalen kan også gjelde naboeiendommer uten felles grens hvor leietaker har leid jorda med skriftlig avtale i minst 5 år før fradelingen.
- Eier må selge hele eiendommen til samme erverver.

Kontrollen med at vilkårene er oppfylt foreslås å være kommunens ansvar ved at det skal framlegges en skriftlig avtale der det går fram at vilkårene er oppfylt.

Forslaget vil redusere saksbehandling ved deling og konsesjon i saker som omhandler salg av tilleggsarealer noe, men fortsatt vil det være en god del behandling knyttet til kontrollen av slike avtaler. Rådmannen kan ikke se at regelverket i dag legger store hindringer i veien for gode driftsmessige løsninger for landbruket. En risiko ved foreslåtte endringer er at det kan føre til stor konsentrasjon av landbrukseiendommer på få hender. Videre blir myndighetenes mulighet til å regulere prisen på tilleggsjord borte. Prisnivået i dag er allerede svært høyt i viktige landbruksområder som Follo. Forslaget kan føre til at kapitalinteresser og ikke landbruksinteresser vil kunne være avgjørende for hvem som erverver landbruksarealer. Spesielt synes det betenkelig at en forholdsvis kortvarig leiekontrakt skal være nok til at kjøp av tilleggsjord kan gjennomføres uten lovbehandling. Det foreslås at kjøper skal eie jord i drift fra før som kan gi en viss næringsmessig avkastning. Forslaget antyder at mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog bør være tilstrekkelig. Dette kan åpne for at det ikke nødvendigvis vil være eiere av aktive landbruksforetak som kan erverve tilleggsarealer uten lovbehandling.

Forslag om unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust.

Forslaget er begrunnet med forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom. Det vises til at søknader om fradeling av tomter i alle fall skal behandles i henhold til plan- og bygningsloven og at kommuneplanens arealdel vil være avgjørende. Dersom kommuneplanen åpner for spredt bebyggelse i LNF-områder vil plan- og bygningslovsbehandling av søknader om fradeling ivareta de fleste hensyn. Dersom kommuneplanen ikke åpner for spredt bebyggelse vil det måtte søkes dispensasjon for fradeling av tomt.

Departementet foreslår at unntaket for søknadsplikt etter jordloven ikke skal gjelde tomter som består av jordbruksareal. Dersom tomta består av dyrkbar jord foreslås det at unntak fra søknadsplikt bare skal gjelde dersom det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9. Det foreslås at unntaket ikke skal gjelde for fradeling av bebygde tomter. Videre at tomtestørrelsen skal være begrenset til 2 dekar. Det foreslås ingen avgrensninger som tar sikte på å unngå drifts- og miljømessige ulemper.

Forslaget innebærer at en unngår dobbelt saksbehandling ved slike saker, både etter jordlov og etter plan- og bygningslov. Dette vil kunne forkorte og lette saksbehandlingen, men vil kreve en bestemt dispensasjonspraksis og at plan- og bygningslovens § 3-1, bokstav b) at planer etter denne lov skal «sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturminner» blir tilstrekkelig vektlagt. Etter forslaget vil en ikke få en vurdering av drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseiendommer ved slike saker. Dette er forhold som overlates til grunneier. I Follo er det flere eksempler på at boliger som er fradelt landbrukseiendommer i LNF-

områder i ettertid har ført til konflikter mellom boliginteresser og landbruksinteresser. En endring som foreslås vil kunne føre til flere slike konflikter, med mindre slike vurderinger legges inn i vurderingen av saken etter plan- og bygningsloven.

Oppheving av vilkår for å oppfylle driveplikten til jordbruksarealer

Det viktigste endringsforslaget her gjelder krav om 10 års leiekontrakt der driveplikten oppfylles ved bortleie av jord. Dette kravet er ment å sikre leietaker forutsigbarhet. Det har vist seg at i tilfeller der jord leies bort til potet- eller grønnsakproduksjon vil 10-års leieavtale være ugunstig fordi slik produksjon krever vekstskifte. Langsiktig leiekontrakt vil være fordelaktig særlig for husdyrprodusenter og andre som baserer større investeringer på et driftsgrunnlag med mye leiejord. Oppheving av kravet om 10 års avtale gir større fleksibilitet for eier og leietaker, men gir større usikkerhet for leietaker i forhold til sikkerhet for investeringer.

Andre endringsforslag er at vilkår om at leid jordbruksareal skal være tilleggsjord til annen eiendom tas bort og at det ikke lenger skal være vilkår om at leieforholdet skal gi driftsmessig gode løsninger. Dette vil åpne for at personer som ikke driver landbruk i dag kan starte med jordbruk på leid areal og at hensynet til driftsmessige løsninger overlates til de som driver landbruk.

Økonomiske konsekvenser/Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Forslaget vil innebære ubetydelige økonomiske konsekvenser for kommunen. I beste fall kan det på sikt medføre en liten innsparing i saksbehandlingskostnader. For eiere av landbrukseiendom kan forslaget gi en mulighet for økt inntekt ved salg av hele eller deler av eiendommen ved at prisregulering av skog og tilleggsjord faller bort, og ved at flere eiendommer faller utenfor konsesjon og priskontroll. For aktive landbruksforetak kan det bli større konkurranse om kjøp av tilleggsjord, høyere priser og dermed lavere lønnsomhet for kjøpet.

Konklusjon:

Rådmannen vil anbefale at Ski kommune gir uttalelse til hvert punkt i forslaget slik det er oppsummert av Landbruks- og Matdepartementet.

Rådmannen kan ikke se store konsekvenser for Follo-kommunene ved at arealgrensen for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 til 35 dekar. Ca 8,5 % av de minste konsesjonspliktige eiendommene i dag vil som følge av forslaget komme under grensen for konsesjonspliktig erverv. Dette er i Follo små og i stor grad ikke aktive landbrukseiendommer.

Forslaget om oppheving av prisvurdering ved konsesjonspliktige erverv av skogeiendommer vil sannsynligvis føre til prisøkning på slike eiendommer. For Follo-kommunene vil dette gjelde svært få eiendommer som ikke er unntatt fra prisvurdering fra før. En er usikker på om tiltaket vil ha som effekt mer rasjonell og effektiv skogsdrift. Det vil være en viss fare for at prisen på en del skogeiendommer i markedet blir høyere enn forsvarlig i forhold til lønnsomheten ved et kjøp til skogbruksformål. Forslaget kan medføre økt interesse for fradeling av skogarealet på eiendommer med både jord og skog. Det vil også kunne føre til at enkelte jordbruksarealer kan bli tatt ut av drift. Rådmannen vil foreslå at forslaget frarådes. Et alternativ kan være endringer i gjeldende regelverk for å stimulere til omsetning av skogeiendommer. Dersom forslaget tilrås bør det også tilrås at ubebygde eiendommer med skog og mindre enn 35 dekar dyrka jord blir unntatt prisvurdering ved konsesjon.

Rådmannen kan ikke se at det er et stort behov for å fjerne kravet om delingstillatelse og konsesjon ved kjøp av tilleggsarealer til landbrukseiendommer. Gjeldende lovverk og landbrukspolitikken gir god adgang til dette i dag. Forslaget innebærer at bruksstrukturen i landbruket på sikt kan bli svært endret. Det er en fare for at landbrukseiendommer i uønsket grad kan bli konsentrert på få hender. Spesielt vil en fraråde at delingstillatelse og konsesjonsplikt fjernes ved salg til leietaker uten grense til eiendommen, og til kjøper som eier kun marginal landbrukseiendom fra før. Forslaget vil etter rådmannens syn være i strid med viktige mål i vedtatt landbrukspolitikken om et allsidig landbruk med variert bruksstruktur.

Rådmannen ser at forslaget om å fjerne kravet om delingstillatelse ved fradeling av tomter vil kunne føre til forenkling. Vilkårene om at dette ikke skal gjelde dyrka jord, og krav om jordlovsbehandling ved omdisponering, vil sammen med plan- og bygningslovbehandling etter rådmannens syn sikre jordvern- og kulturlandskapsinteressene i tilstrekkelig grad.

Rådmannen anbefaler at forslaget om endringer i vilkår for driveplikt av jordbruksarealer tas til etterretning.

Ski, 04.08.2016

Audun Fiskvik
rådmann

Kjell Sæther
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten – brev fra Landbruks- og Matdepartementet.
- b) Høringsnotat fra Landbruks- og Matdepartementet
- c) 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)

Vedlegg som ligger i saksmappen:

<https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>

[Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom](#)

[Lov om jord \(jordlova\)](#)

Utvalg for teknikk og miljøes behandling 24.08.2016:

Kristian Forslund (H) fremmet følgende forslag til endring i punkt 5:

«Ski kommunestyre støtter forslaget om at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og –skog.»

Votering:

Forslunds forslag til endring i punkt 5 i vedtaket fikk 5 stemmer (4H, 1PP) og falt.

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt og tiltres. Samtlige partier tok partimessig forbehold.

Utvalg for teknikk og miljøes uttalelse til Formannskapet:

1. Ski kommunestyre støtter forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Dersom priskontrollen oppheves som foreslått bør også priskontrollen på ubebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord oppheves.
4. Ski kommunestyre støtter forslaget om at priskontroll opprettholdes på landbrukseiendommer med mer enn 35 dekar dyrka jord.
5. Ski kommunestyre fraråder at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag. Spesielt vil en fraråde salg uten lovbehandling til kjøper som ikke grenser til eiendommen, og til kjøper som ikke eier aktiv, selvstendig landbrukseiendom fra før.

6. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.
7. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

Formannskapetets behandling 31.08.2016:

Anders E. Graven (SP) fremmet på vegne av SP, V, AP, MDG og SV følgende alternative forslag til vedtak:

1. Ski kommunestyre støtter Ikke forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Ski kommunestyre ønsker fortsatt priskontroll på landbrukseiendommer med mer enn 25 dekar dyrka jord.
4. Ski kommunestyre fraråder at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag. Spesielt vil en fraråde salg uten lovbehandling til kjøper som ikke grenser til eiendommen, og til kjøper som ikke eier aktiv, selvstendig landbrukseiendom fra før.
5. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.
6. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.»

Votering:

Høyres endringsforslag til pkt. 5 fremmet i utvalg for teknikk og miljø innstilles med 4 stemmer (3H, 1FRP).

Utvalg for teknikk og miljøes uttalelse pkt. 1-4 og pkt. 6-7 innstilles med 5 stemmer (3H, 1FRP, 1KRF).

Utvalg for teknikk og miljøes uttalelse pkt. 5 innstilles med 1 stemme (1KRF).

Fellesforslag fra SP, V, AP, MDG og SV innstilles med 6 stemmer (2AP, 1V, 1SP, 1MDG, 1SV).

Formannskapetets mindretallsinnstilling nr. 1 til Kommunestyret:

1. Ski kommunestyre støtter forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Dersom priskontrollen oppheves som foreslått bør også priskontrollen på ubebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord oppheves.
4. Ski kommunestyre støtter forslaget om at priskontroll opprettholdes på landbrukseiendommer med mer enn 35 dekar dyrka jord.
5. Ski kommunestyre fraråder at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag. Spesielt vil en fraråde salg uten lovbehandling til kjøper som ikke grenser til eiendommen, og til kjøper som ikke eier aktiv, selvstendig landbrukseiendom fra før.

6. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.
7. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

Formannskapetets mindretallsinnstilling nr. 2 til Kommunestyret:

1. Ski kommunestyre støtter forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Dersom priskontrollen oppheves som foreslått bør også priskontrollen på ubebygde eiendommer med under 35 dekar dyrka jord oppheves.
4. Ski kommunestyre støtter forslaget om at priskontroll opprettholdes på landbrukseiendommer med mer enn 35 dekar dyrka jord.
5. Ski kommunestyre støtter forslaget om at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og –skog.»
6. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.
7. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

Formannskapetets flertallsinnstilling til Kommunestyret:

1. Ski kommunestyre støtter Ikke forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Ski kommunestyre ønsker fortsatt priskontroll på landbrukseiendommer med mer enn 25 dekar dyrka jord.
4. Ski kommunestyre fraråder at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag. Spesielt vil en fraråde salg uten lovbehandling til kjøper som ikke grenser til eiendommen, og til kjøper som ikke eier aktiv, selvstendig landbrukseiendom fra før.
5. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.
6. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

Kommunestyrets behandling 07.09.2016:**Votering:**

Formannskapetets mindretallsinnstilling nr. 1 fikk 0 stemmer og falt.

Formannskapetets mindretallsinnstilling nr. 2 fikk 19 stemmer og falt.

Formannskapetets flertallsinnstilling ble vedtatt med 22 stemmer.

Kommunestyrets vedtak er:

1. Ski kommunestyre støtter ikke forslaget om å heve arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel fra 25 til 35 dekar.
2. Ski kommunestyre fraråder at priskontrollen på rene skogeiendommer oppheves. Forslaget kan medføre uønsket prisstigning på skog, uønsket fradeling av skogareal og medføre fare for at dyrka jord blir tatt ut av drift.
3. Ski kommunestyre ønsker fortsatt priskontroll på landbrukseiendommer med mer enn 25 dekar dyrka jord.
4. Ski kommunestyre fraråder at det innføres unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt ved kjøp av tilleggsjord og -skog. Tilrettelegging for driftsrasjonalisering ved kjøp av tilleggsareal ivaretas gjennom forvaltningen av jord- og konsesjonsloven i dag. Spesielt vil en fraråde salg uten lovbehandling til kjøper som ikke grenser til eiendommen, og til kjøper som ikke eier aktiv, selvstendig landbrukseiendom fra før.
5. Ski kommunestyre støtter forslaget om unntak fra kravet om delingstillatelse etter jordloven og konsesjonsplikt hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust. Plan- og bygningslovbehandling bør kunne sikre hensynet til landbruk og kulturlandskap i LNF-områder. Unntaket må ikke gjelde der arealet er dyrka jord eller dyrkbar jord som ikke er tillat omdisponert etter jordloven.
6. Ski kommune tar forslaget om endringer i vilkårene for driveplikt til jordbruksarealer til etterretning. Høringsuttalelser fra landbruksorganisasjoner bør tillegges vekt i dette spørsmålet.

Utskrift sendt 13.09.2016 til:

Hans Vestre