Arkiv: V00-2008/615
Dato: 31.08.2016
Saksbehandler: Ingrid Gauslaa Hårstad

ØRLAND KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	*Utvalg*	*Møtedato*
16/11	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	07.09.2016

HØRING-FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV KONSESJONSLOVEN, JORDLOVA OG ODELSLOVA

Saken legges fram uten innstilling

Sakens bakgrunn og innhold
Kommunene har mottatt forslag til endring av konsesjonsloven (mv), jordlova og lov om odelsretten og åsetesretten, med høringsfrist 26.september 2016. Landbruks- og matdepartementets endringsforslag er en oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

Departementet foreslår i tillegg endringer i jordloven, som en oppfølging av tilrådning fra arbeidsgruppa som har utredet driveplikts bestemmelsene og leiejordsandelen i norsk landbruk. I tillegg foreslår departementet en forenkling i delingsbestemmelsen i jordloven.

Sammendrag
Arealgrensene for konsesjonsplikt og odlingsjord foreslås endret fra 25 til 35 dekar.
- Endringen vil medføre at færre eiendommer omfattes av konsesjonsplikt, boplikt og odelsbestemmelser.

Beløpsgrense i konsesjonssaker foreslås fastsatt i forskrift og ikke gjennom rundskriv. Dagens beløpsgrense for priskontroll er kr 3.500.000.
Priskontroll ved erverv av rene skogseiendommer oppheves
- Endringen vil medføre at ca 7400 eiendommer unntas fra priskontroll ved salg utenom familie eller odelskretsen.

Arealgrense for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom med både jord og skog endres fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
- Endringen vil medføre at ca 18000 eiendommer unntas fra priskontroll og boplikt ved salg utenfor familie eller odelskrets

Det foreslås to alternative lovendringsforslag vedrørende erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog; 1; ingen endring slik at det alltid vil være priskontroll (kun ordlydsendring) og 2; priskontroll over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Departementet opplyser at endringsforslagene i sum kan innebære at det offentlige sparer ressurser, ved at det blir færre konsesjonssaker og delingssaker. En utfordring vil bli økende behov for kontroll av regelverket. Endringsforslaget kan gi mindre byråkrati slik at private parter bruker mindre tid på søknader og eiere av landbrukseiendom vil få større frihet til å råde over egen eiendom.
Departementets vurderinger- utdrag fra forslaget;

Det er vanskelig å anslå nøyaktig hvor stor reduksjon en vil få i konsesjons- og delingssaker da dette vil bero på den faktiske omsetningen av eiendom og om ny eiere kan overta konsesjonsfritt.
Endring i arealgrense for odlingsjord vil ha lite å si for forvaltningen men vil kunne føre mindre saker for domstolene.
Ved økning til 35dekar som grense for konsesjonsplikt vil kommunen få færre konsesjonssaker å behandle. Endring i regler for priskontroll vil kunne få flere til å ønske å fradele skog. Kommunen vil da få flere delingssøknader, men vil ikke ha stor betydning dersom forslaget om at salg av tilleggsjord og skog unntas på bestemte vilkår, vedtas.
Endringsforslagene skal føre til et regelverk som er enklere for forvaltningen å praktisere. Det er usikkert hva endringene om unntak fra delingsbestemmelser og konsesjonsplikt ved erverv av tilleggsjord vil føre til mht administrative eller økonomiske konsekvenser for kommunen.
Forslaget om fradeling av tomter uten behandling etter både jordloven og plan- og bygningsloven vil kunne medføre at kommunen mottar flere søknader om dispensasjon fra LNFR-formålet i arealplana. Det vil bli færre vedtak etter jordloven men det skal fortsatt utøves kontroll.
Foreslåtte forenkling i jordlovens bestemmelser om driveplikt ved bortleie vil gjøre kommunens oppgaver enklere ved oppfølging og kontroll med at driveplikt er oppfylt.
Forslaget om en tilføyelse i jordloven §18, om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, vil være ressursbesparende og gi en mer effektiv håndtering av regelverket.

Folkehelsevurdering
Endringsforslagene vurdere ikke å være uheldig ut fra et folkehelseperspektiv.

Administrasjonens vurdering
Intensjonen med forenklingene er å gi bonden større råderett over egen eiendom, forenkle regelverket og redusere byråkratiet. Endringene vil og medføre økt behov for kontroll, noe som øker byråkratiet. I tillegg til konsekvenser for kommunal administrasjon må de samfunnsmessige konsekvensene vurderes. Følgende momenter trekkes fram;

- Frislipp på priskontroll ved kjøp av skogeiendom vil kunne medføre at skogseiendommer kjøpes opp av pengesterke enkeltpersoner med jakt som hovedinteresse.
- Ved økning av antall eiendommer som er fritatt for konsesjon, boplikt og odelsbestemmelser, vil også antall gårdsbruk som benyttes til fritidsformål øke. Det vil trolig bli vanskeligere å kjøpe slike landbrukseiendommer til boformål på grunn av prisøkning. Dette vil kunne medføre en ytterligere fraflytting fra distriktene samt at matjorda holdes dårligere i hevd.

Vedlegg:
1 Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
2 Høringsnotat 21 juni2016.docx

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 07.09.2016

Behandling:
Lederen i landbruksnemnda fremmet følgende forslag til vedtak:
Uttalelse til høringa; Forslag til lov om endring av konsesjonsloven, jordlova og odelslova: Øking av arealgrense for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord er uheldig da det vil føre til at flere landbrukseiendommer selges til fritidsformål. Dette vil kunne ha uheldige konsekvenser for bosetning på bygdene og drift av jord og skog. Det arbeides aktivt for å øke tilflytting til kommunene Ørland og Bjugn og slike eiendommer er attraktive for bosetning.

Frislipp på priskontroll ved skogseiendom vil trolig medføre en uheldig utvikling med flere oppkjøp der jakt er hovedinteressen og ikke økt avvirking av skogen.

Angående forslaget om at deling av eiendom til nabobruk eller jordleier etter 5års leie (der hele arealet med unntak av tun selges) unntas fra delingsbestemmelsene og konsesjonsplikten; Forslaget vil kunne medføre uhensiktsmessig driftsløsninger med lange kjøreavstander mellom parsellene. Leieavtaler som hensyntar personlige framfor driftsmessige interesser vil med denne bestemmelsen kunne medføre økende antall driftsenheter med spredte parseller. Ordninga vil og kunne medføre at det etableres proforma leiekontrakter med hensikt å kjøpe arealer konsesjonsfritt. Kjøp av naboeiendom konsesjonsfritt vil medføre sterk økning i pris.

Salg av jord kan gjennomføres ved dagens regelverk og det er problemfritt å få konsesjon ved kjøp av naboeiendom, forutsatt at prisen ikke er for høy.

Fradeling av tomter til hus, fritidsformål og naust, selv om det ikke er på landbruksjord, må vurderes opp mot jordbruks- og skogbruksmessige driftsulemper i forhold til blant annet adkomst og arrondering. Fradeling kan medføre begrensing på bruk av dyrkajorda dersom tomter legges for nærme. Enkelte kommuner opererer med arealgrenser godt under 2 dekar, på boliger og fritidseiendommer, slik at en slik bestemmelse vil medføre redusert styringsmulighet for utbygging av arealer og en mer tilfeldig utvikling av bebyggelsen. Dette vil også redusere vernet av de mest produktive arealene. Et unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsene er derfor meget uheldig.

Hovedformålet i jordlovene er å legge til rette for at jordviddene blir brukt på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har sitt yrke i jordbruket. Dette blir vanskeligere å håndtere med foreslåtte regelverk.

Det er ikke sannsynliggjort at arbeidsmengde for kommunal forvaltning totalt sett blir mindre.

Votering
Lederens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Uttalelse til høringa; Forslag til lov om endring av konsesjonsloven, jordlova og odelslova: Øking av arealgrense for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord er uheldig da det vil føre til at flere landbrukseiendommer selges til fritidsformål. Dette vil kunne ha uheldige konsekvenser for bosetning på bygdene og drift av jord og skog. Det arbeides aktivt for å

øke tilflytting til kommunene Ørland og Bjugn og slike eiendommer er attraktive for bosetning.

Frislipp på priskontroll ved skogseiendom vil trolig medføre en uheldig utvikling med flere oppkjøp der jakt er hovedinteressen og ikke økt avvirking av skogen.

Angående forslaget om at deling av eiendom til nabobruk eller jordleier etter 5års leie (der hele arealet med unntak av tun selges) unntas fra delingsbestemmelsene og konsesjonsplikten; Forslaget vil kunne medføre uhensiktsmessig driftsløsninger med lange kjøreavstander mellom parsellene. Leieavtaler som hensyntar personlige framfor driftsmessige interesser vil med denne bestemmelsen kunne medføre økende antall driftsenheter med spredte parseller. Ordninga vil og kunne medføre at det etableres proforma leiekontrakter med hensikt å kjøpe arealer konsesjonsfritt. Kjøp av naboeiendom konsesjonsfritt vil medføre sterk økning i pris.

Salg av jord kan gjennomføres ved dagens regelverk og det er problemfritt å få konsesjon ved kjøp av naboeiendom, forutsatt at prisen ikke er for høy.

Fradeling av tomter til hus, fritidsformål og naust, selv om det ikke er på landbruksjord, må vurderes opp mot jordbruks- og skogbruksmessige driftsulemper i forhold til blant annet adkomst og arrondering. Fradeling kan medføre begrensing på bruk av dyrkajorda dersom tomter legges for nærme. Enkelte kommuner opererer med arealgrenser godt under 2 dekar, på boliger og fritidseiendommer, slik at en slik bestemmelse vil medføre redusert styringsmulighet for utbygging av arealer og en mer tilfeldig utvikling av bebyggelsen. Dette vil også redusere vernet av de mest produktive arealene. Et unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsene er derfor meget uheldig.

Hovedformålet i jordlovene er å legge til rette for at jordviddene blir brukt på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har sitt yrke i jordbruket. Dette blir vanskeligere å håndtere med foreslåtte regelverk.

Det er ikke sannsynliggjort at arbeidsmengde for kommunal forvaltning totalt sett blir mindre.