

Høring på forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
050/16	Formannskapet	29.08.2016
081/16	Kommunestyret	12.09.2016

Innstilling:

Rådmannen rå formannskapet til å fremme slik

i n n s t i l l i n g:

Saken legges frem uten innstilling.

Behandling i Formannskapet 29.08.2016:

Saken ble drøftet.

Roman Drazkowski og varaordfører ble valgt til å fremme en høringsuttalelse til kommunestyrets behandling med bakgrunn i behandlingen i formannskapet.

FS- 050/16 Vedtak:

Innstilling legges fram på møtet.

Saksordfører: Varaordfører Åse B. Lilleåsen

Behandling i Kommunestyret 12.09.2016:

Åse Lilleåsen presenterte høringsforslaget som ble utlevert medlemmene.

Høringsforslaget ble vedtatt med 13 mot 6 stemmer.

Høringsuttalelsen fremgår av vedtaket.

KS- 081/16 Vedtak:

Høringsuttalelse fra Grue Kommune

Forslag 1 –

Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og

overflatedyrka jord til 35 dekar.

Grue kommunestyre går imot å øke arealgrensa for konsesjon, boplikt og odel.

Endringen vil innebære at det er flere bruk i Grue som vil bli fritt omsettelige landbrukseiendommer uten boplikt, og som heller ikke lenger vil være odelseiendommer. Selv om det er få bruk i Grue dette gjelder, må det ses i den totale sammenheng for landet. En eiendom på 25 daa fulldyrka jord bør være stort nok til å oppfylle «drømmen om et småbruk på landet». Mange områder i Norge er geografisk/topografisk slik at det ikke er mulig med store bruk og vi mener det er viktig å opprettholde en variert bruksstruktur på denne måten. Gjeldende arealgrense sikrer samfunnsnyttig bruk av mindre landbrukseiendommer til aktiv jordbruksdrift og at arealene forbeholdes matproduksjon. Gjengroing og tap av kulturlandskap kan også være en konsekvens av å heve grensa. Familiejordbruket med personlig eierskap til jorda bidrar til levende lokalsamfunn og mer livskraftige distrikt. Konsesjonsloven og Odelsloven med bo- og driveplikt er et viktig verktøy for å sikre at jord og skog i Norge er fordelt på mange, små eiere heller enn på få og store.

Forslag 2 –

Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.

Grue kommunestyre støtter forslaget om at beløpsgrensen fastsettes i forskrift.

Grue kommunestyre mener at priskontrollen må sikre at kjøper kan skaffe seg et gardsbruk til en pris som samsvarer med verdien av driftsgrunnlaget til eiendommen.

Forslag 3 –

Priskontrollen oppheves på rene skogseiendommer.

Grue kommunestyre ønsker fortsatt priskontroll på rene skogseiendommer. Interessen for å kjøpe skog (landbrukseiendom generelt) er stor i Grue, og sikkert også landet for øvrig. Det er svært sannsynlig at prisen på skog vil stige betraktelig dersom priskontrollen fjernes. Mange skogseiendommer har ikke boligbebyggelse og det er ikke boplikt på disse. Ved priskontroll har eiere av skog- og jordbrukseiendommer, fortrinnsvis aktive, hatt muligheten for å være med i budrunder der skogteiger i deres nærområde har vært ute på salg. Det regnes som positivt at eksisterende landbrukseiendommer får styrket sitt ressursgrunnlag. Ved fjerning av priskontrollen kan det bli vanskelig for yngre mennesker å komme seg inn på skogeiersiden.

Skog, jord og utmark utgjør en samlet og viktig del av det helhetlige ressursgrunnlaget i landbruket i kommunen. Ressursene må sees i sammenheng og vi mener det er uheldig å skille jord og skog på denne måten. I noen områder er inntektene fra tømmer det viktigste. Andre steder er beite, turisme, jakt- og fiske en svært viktig del av næringsgrunnlaget for bonden.

Endringen vil skape forskjeller i pris på skogseiendommer med og uten tilhørende dyrket mark. Dette vil oppfattes urimelig og urettferdig og vil kunne sette loven under press.

Forslag 4 –

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.

Grue kommunestyre er imot endring når det gjelder delingsbestemmelsen i jordloven og går imot at 5 års leie eller forpaktning skal føre til konsesjonsfrihet..

I Grue kommune er det svært mange som leier ut jorda si og det er også ganske mange som

bytter jorder slik at de kan drive mer rasjonelt og arronderingsmessig bedre. Dersom vurderingen av landbruksinteressene skal overlates til den enkelte grunneier, kan fragmenteringa og de driftsmessige ulempene for landbruket bli mye større enn i dag. Å åpne for at den som har leid jorda de siste fem åra kan overta uten å søke konsesjon vurderer vi som en stor svekking av de målsettingene konsesjonsloven og jordloven skal ivareta. Leietaker av jord bør ikke gis rettigheter på annen manns eiendom. Dette kan føre til at mange vil ha betenkeligheter med å leie bort jorda.

I forbindelse med salg av tilleggsjord bør det og være en landbruksfaglig vurdering både når det gjeld fradeling av tun og de driftsmessige konsekvensene ved fordeling av jorda. Å tillate kjøp av tilgrensende tilleggsjord konsesjonsfritt kan åpne for spekulasjonsoppkjøp med tanke på å få hånd om areal til bosteder og næringsbygg. Vi mener loven bør tette alle smutthull som gjør det mulig å kjøpe opp landbruksjord som et langsiktig investeringsobjekt med tanke på andre formål enn matproduksjon.

Det er også tvilsomt om byråkratiet blir mindre ved å åpne opp for dette i og med at det er relativt mange forutsetninger som må ligge til grunn for å få gjennomført overdragelsene.

Forslag 5 –

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.

Grue kommunestyre støtter forslaget, men det forutsettes at det tas hensyn til aktiv jordbruksdrift ved godkjenning av nye tomter.

Det kan oppstå fradelinger som kan gi drifts- eller miljømessige ulemper ved å åpne for disse typene fradeling. Etablering av bebyggelse i aktive jordbruksområder kan føre til konflikter pga utfordringer med støv, lukt og støy fra landbruksdrift og krav fra beboere som kan medføre at det må legges begrensninger på landbruksdriften.

Forslag 6 –

En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

Grue kommunestyre mener det er viktig med forutsigbarhet for leietaker, men det er ulike erfaringer med kravet om 10-årige leieavtaler. Vi tror ikke et bortfall av dette kravet vil ha store praktiske konsekvenser.

Grue kommunestyre går imot å oppheve lovens vilkår om at leieavtalen skal føre til driftsmessig god løsning.

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som er behandlet i høringsnotatet (se vedlegg). I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådinger fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om

drivepliktbestemmelsen i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.

Stortingets anmodninger

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 tvangsfullbyrdelsesloven.

Vedtak nr. 486: 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 bebygd 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.

Andre endringsforslag

LMD ga Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og om det bør være større samsvar mellom eier og bruker, samt utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen har i rapporten Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon, Rapport nr. 27/2015 foreslått en rekke endringer i lovgivningen. Som en oppfølging av arbeidsgruppas utredning foreslår departementet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven. For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår LMD også enkelte endringer i jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseiendom.

Forslagene er behandlet i høringsnotatet kapittel 5 og 6. Forslagene sendes på høring uten at de har direkte tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak. Forslagene behandles i samme høringsprosess som vedtakene i Stortinget fordi de retter seg mot de samme høringsinstansene, og til dels også gjelder de samme lovbestemmelsene som omfattes av Stortingsflertallets forslag til endringer.

Høringsfristen er innen mandag 26. september 2016.

Vurdering:

Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.

Endringen vil innebære at det er noen flere bruk i Grue som vil bli fritt omsettelige landbrukseiendommer uten boplikt. Landbrukseiendommer som ligger under arealkravet vil ikke lenger være odelseiendommer.

Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.

I dag står beløpsgrensen i rundskriv. For bebygde landbrukseiendommer som har 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord er beløpsgrensen i dag kr 3,5 mill. Det er et krav om at boligen på eiendommen må være i bra stand. Prisen skal altså ikke vurderes ved behandling av konsesjonssøknader dersom prisen er under kr 3,5 mill. i disse sakene. Det kan være en fordel om beløpsgrensen fastsettes i forskrift med tanke på at da blir dette helt klart og tydelig.

Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer.

Ved kjøp av rene skogeiendommer i dag skal prisen vurderes ved konsesjonsbehandlingen. Det skal legges en bruksverdideregning til grunn og det er fastsatt at en kalkulasjonsrente på 4 % skal nyttes. Interessen for å kjøpe skog (landbrukseiendom generelt) er stor i Grue, og sikkert også landet for øvrig. Det er svært sannsynlig at prisen på skog vil stige betraktelig dersom priskontrollen fjernes. Det er en fare for at skogeiendommer med en viss størrelse blir solgt til kapitalsterke personer som ikke er bosatt i kommunen. Mange skogeiendommer har ikke boligbebyggelse og det er ikke boplikt på disse. Ved priskontroll har eiere av skog- og jordbrukseiendommer, fortrinnsvis aktive, hatt muligheten for å være med i budrunder der skogteiger i deres nærområde har vært ute på salg. Det regnes som positivt at eksisterende landbrukseiendommer får styrket sitt ressursgrunnlag. Ved fjerning av priskontrollen kan det bli vanskelig for yngre mennesker å komme seg inn på skogeiernes side. Den positive siden ved å fjerne priskontrollen, er at de som ønsker å selge kan oppnå en høyere pris enn i dag. Det er også sannsynlig at de som i dag eier skog, men ikke er så interessert i skogbruk, vil legge skogen ut for salg og at en gjennom dette kan få en mer aktiv skjøtsel av de aktuelle skogeiendommene.

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. Dette blir tilsvarende slik det er i dag der grensa er 25 dekar fulldyrka eller overflate dyrka 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 må foreligge en konkret avtale om salg av hele, eller bortsett fra tunet med bebyggelse, som tilleggsjord eller – skog som betingelse for unntak fra delingsbestemmelsen. Arealgrense for erververs eiendom er foreslått å være eiendommer med mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, men også eiendommer som oppfyller begge disse vilkårene. Tilleggsjord må overtas av eiendom i drift. Det foreslås ikke tilsvarende vilkår når det gjelder erverv av skog som tilleggsareal. LMD mener unntaksregelen bør legge opp til en nokså romslig tomtestørrelse og foreslår en grense på 5 dekar (tun med bebyggelse). LMD er enige med Stortinget i at unntaket bør gjelde eiendommer som har tilstøtende grenser, men LMD ser det som hensiktsmessig å utvide unntaket fra delingsbestemmelsen til å gjelde

naboeiendommer uten felles grense hvor leietaker har leid jorda en tid forut for fradelingen, 5 år.

Det anses som positivt at aktive eiere av landbrukseiendommer får styrket sitt ressursgrunnlag på varig basis. Slik sett er dette et godt forslag. Med tanke på bosetting i Grue, kan det være en fordel om det opprettholdes en viss variasjon i størrelsene på landbrukseiendommene i kommunen. Det er tvilsomt om byråkratiet blir mindre ved å åpne opp for dette i og med at det er relativt mange forutsetninger som må ligge til grunn for å få gjennomført overdragelsene. I Grue kommune er det svært mange som leier ut jorda si og det er også ganske mange som bytter jorder slik at de kan drive mer rasjonelt og arronderingsmessig bedre.

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.

LMD foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget er et tillegg til anmodningen om å lempe på delingsbestemmelsen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Dersom aktuelt areal ligger på dyrkbar mark, må kommunen ha gitt tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9 før delingen kan gjennomføres. Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Dersom aktuelt areal ikke er avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., må grunneier fortsatt søke om dispensasjon etter pbl. § 19-2. Rammene for kommunens skjønnsutøvelse i dispensasjonssøknader reguleres etter denne bestemmelsen.

Det kan oppstå fradelinger som kan gi drifts- eller miljømessige ulemper ved å åpne for disse typene fradeling. Dersom fradelt tomt til for eksempel fritidsbebyggelse krever adkomstveg, må det fortsatt søkes fradeling ihht. jordloven § 12 for adkomstvegen (dersom grunneier ønsker at kjøper av fradelt tomt skal eie adkomstvegen også). Forslaget innebærer at saksbehandler for plan- og bygningslovssaker i kommunen får et større ansvar i disse aktuelle sakene.

En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

LMD foreslår å videreføre driveplikten og skriver at det viktigste må være at jordbruksareal faktisk drives, og den offentlige kontrollen bør derfor i hovedsak gjelde dette, og i mindre grad krav i forbindelse med leieavtaler.

LMD foreslår at regelen om 10 års leietid oppheves og at det ikke oppstilles krav til leietidens varighet. Det skal fortsatt være krav om skriftlige avtaler. LMD foreslår å fjerne kravet om at jordbruksarealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Dette begrunnes med at regelen skaper bl.a. problemer for ungdom som ønsker å starte opp med landbruk på leide arealer før de overtar slektsgården og den skaper problemer for de som ønsker å drive med jordbruk på leid grunn.

LMD foreslår å oppheve lovens vilkår om at leieavtalen skal føre til driftsmessig god løsning. Kommunen har vurdert dette i forbindelse med mottak av leieavtaler. I vurderingen inngår bl.a. avstand, veistandard, trafikk tetthet osv. I de tilfeller jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord, legger departementet til grunn at partene selv vurderer lønnsomheten ved leiejord og kjøreavstand. Den som leier er selv i stand til å vurdere kostnadene ved å leie jord og det er derfor liten grunn til å frykte at det vil bli inngått avtaler som gir driftsmessig uheldig løsning.

En leietid på 10 år skulle gi forutsigbarhet for leietaker. I noen tilfeller, for eksempel ved nært forestående overdragelse av eiendommen til slekt, har det vært lempet på kravet om 10 år. Det har også vært lempet på kravet der eier har planlagt å selge eiendommen om kort tid. Kommunen har svært sjeldent lagt seg opp i leieavtaler som er inngått.

Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

For å sikre en effektiv forvaltning av ulike tilskudd til jordbruksforetak, foreslår departementet at det, på linje med andre områder i samfunnet, etableres en hjemmel i jordloven § 18, som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen merknader.

