



Utv.saksnr:	Møtedato:	Uttal:
16/88	22.09.2016	Kommunestyret

Arkivref: 2016/830 - 1
Saksbeh.: Olav Vehus, Skogbruksrådgjevar
Eining: Samfunn
Dir.tlf.: 37185215
E-post: olav.vehus@amli.kommune.no

Saksordførar: Sveinung Seljås

Endring jordlov og konsesjonslov - høyringsuttale.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG:

Kommunestyret vil gje følgjande uttale:

Frådeling av ubebygde tomter frå landbrukseigedommar etter jordlova bør vere underlagt søknadsplikt. Det har med å sikre forsvarleg disponering av landbruksareala i eit langsiktig perspektiv og der det ligg ei fagleg utgreiing og vurdering i botnen.

Det bør vere ei prisvurdering for alle delar av konsesjonspliktige landbrukseigedommar som grunnlag for ei langsiktig og berekraftig forvaltning, der prisdanninga ikkje hindrar for mange i å satse på ei framtid i landbruket.

Det bør vurderast om prisrundskrivet skal opne for at også produktiv skog og dyrkbar mark kan setjast i høgare verdi der ein oppnår rasjonelle og driftsmessig gode løysingar ved sal av tilleggsjord, tilsvarende det som gjeld for dyrka mark.

BEHANDLING I KOMMUNESTYRET DEN 22.09.2016

Framlegg frå KrF v/Sveinung Seljås:

Redaksjonell endring av første setning i rådmannen sitt framlegg:

Frådeling av ubebygde tomter frå landbrukseigedommar bør vere underlagt søknadsplikt etter jordlova.

Framlegg frå Åmli H v/Hans Fredrik Tangen:

Forslagene fører til færre konsesjonssøknader og delingssøknader. Det fører også til at færre erverv enn i dag skal underlegges priskontroll, og færre vil få boplikt ved erverv av landbrukseiendom. Det innebærer i sum at private parter vil bruke mindre tid på søknader, og at det frigjøres ressurser i offentlig forvaltning. Åmli kommune støtter derfor regjeringens forslag til endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Tilleggsframlegg frå Åmli SP v/Jørund Smeland:

Arealgrensa for konsesjonsplikt blir som den er.

Avrøysting:

Ved alternativ votering over rådmannen sitt framlegg og Åmli H sitt framlegg, blei rådmannens innstilling vedteke med 14 mot 2 stemmer (H.F.Tangen og T.W-H.Tangen)

Ved alternativ votering over rådmannen sitt framlegg og framlegget frå SP v/Jørund Smeland blei rådmannen sitt framlegg vedteke med 11 mot 5 stemmer.

For rådmannen: R.Saga, K-A.H.Moe, H.H.Smeland, A.M.Mølmen, J.Lien, B.Ufsvatn, D.Halvorsen, H.F.Tangen, T.W_H.Tangen, S.Seljås, V.Hansen

For Åmli SP: T.Olstad, S.A.Dale, B.G.Baas, O.E.Føreland, J.Smeland

Framlegg frå KrF v/Sveinung Seljås til redaksjonell endring blei samrøystes vedteke.

VEDTAK I KOMMUNESTYRET DEN 22.09.2016:

Kommunestyret vil gje følgjande uttale:

Frådeling av ubebygde tomter frå landbrukseigedommar bør vere underlagt søknadsplikt etter jordlova. Det har med å sikre forsvarleg disponering av landbruksareala i eit langsiktig perspektiv og der det ligg ei fagleg utgreiing og vurdering i botnen.

Det bør vere ei prisvurdering for alle delar av konsesjonspliktige landbrukseigedommar som grunnlag for ei langsiktig og berekraftig forvaltning, der prisdanninga ikkje hindrar for mange i å satse på ei framtid i landbruket.

Det bør vurderast om prisrundskrivet skal opne for at også produktiv skog og dyrkbar mark kan setjast i høgare verdi der ein oppnår rasjonelle og driftsmessig gode løysingar ved sal av tilleggsjord, tilsvarande det som gjeld for dyrka mark.

SAKSVEDLEGG GENERERT I INNKALLING:

1 Forslag til endring jordlov og konsesjonslov m.fl.

SAKSVEDLEGG SOM LIGG PÅ NETTSIDA:

Store saksvedlegg til saken blir lagt under "Politikk" og "Dokument og linkar til politisk arbeid" på kommunens nettside www.amli.kommune.no

Til denne saka er det følgjande slike vedlegg:

Ingen

ANDRE SAKSDOKUMENT:

[Lenkte til alle høyringsdokument](#)

KORT OM SAKA:

Deling.Forslaget går på følgjande:

Unntak frå søknadsplikt for ubegygdde tomter til bustad, fritidshus eller naust når tomte er mindre enn 2 dekar.

Utgangspunktet var Stortingets anmodning om å stimulere til sal av tilleggsjord og –skog og styrke ressursgrunnlaget på eigedommane.

15% av delingssakene i 2014 (i alt ca 3700 saker) galdt tilleggsjord.

Konsesjon. Forslaget går på følgjande:

- Heve arealgrensa for konsesjonspliktig erverv frå 25 da til 35 da dyrka mark.
- Fastsetje grensa for prisvurdering frå retningsline til forskrift. I dag er grensa 3,5 millionar for bebyggd eigedom.
- Sløyfe kravet om prisvurdering for rein skogeigedom.

Grunngjevinga er å få fleire eigedommar på sal, spesielt skogeigedommar. Det blir hevda at dei samfunnsmessige kostnadene ikkje står i rimeleg forhold til gevinsten ved å foreta prisvurdering.

MERKNADER/VURDERING:

Deling etter jordlova

Endringsforslaget er lite målretta dersom føremålet er styrking av bruk, all den tid berre 15 % av delingssakene gjeld dette føremålet. I tillegg vil frisleppet føre til frådeling utan at det ligg ei landbruksfagleg vurdering til grunn. Viktige stikkord i den samanheng er randbebyggelse langs jordbruksareal og plassering av tomter som forvanskar eller heilt hindrar framføring av vegar, driftsvegar og anlegg av produksjonsplassar/leveringsplassar som er heilt avgjerande for tidsmessig landbruksdrift.

Det er viktig å ha med seg at svært mange som sit med landbrukseigedommar i dag manglar kunnskap om og innsikt i landbruk all den tid dei ikkje driv sjølve. Derfor er det i dag viktigare enn nokon gong tidlegare at kommunane kvalitetssikrar frådeling på landbrukseigedommar gjennom ei søknadsbehandling.

Dagens landbruk med tilhøyrande produksjonsapparat og maskinpark er meir sårbar for uheldige disposisjonar i form av uheldige frådelingar enn tidlegare. Då var mekaniseringsgraden lågare og den manuelle innsatsen langt større. I eit framtidsretta landbruk med ønske og krav om effektiv drift er det viktig å kunne legge til rette for dette gjennom fornuftig areadisponering i eit langsiktig perspektiv.

Konsesjon

Heving av arealgrensa for konsesjonspliktige erverv til 35 da dyrka mark vil også føre til at dei ikkje er odlingsjord. Og kravet om prisvurdering i samband med erverv vil ikkje gjelde for dei.

Slik samfunnsutviklinga har vore og framleis er, vil mindre eigedommar få større verdi som buplass og den avkastninga eigdommen kan gje vil utgjere ein mindre del av samla verdi. I det ligg at ein må tåle justering i takt med utviklinga.

Samstundes kan mindre eigedommar vere viktige i mange bygder med tanke på å utvikle og vedlikehalde aktive fagmiljø og i tillegg vere med og prege bygda på ein positiv måte så lenge dei blir drivne aktivt.

Prisvurdering med utgangspunkt i den avkastninga eigdommen kan gje med normal og forsvarleg drift er først og fremst for å sikre at dei som vil etablere seg i landbruket kan gjer det i ung alder og utan altfor stor eigenkapitalandel.

Nokre lever på draumen samstundes som dei legg til side midlar for ein gong å kunne vere med og by på eigedom. Skulle dei endeleg lykkast etter å ha passert middagshøgda vil tida for å ta tunge løft i form av investeringar og oppstart/vidareføring av produksjon vere ute. I lengda vil det føre til ei nedbygging av landbrukets evne til å oppfylle produksjonsmåla nedfelt i gjeldande landbrukspolitik.

Lemping av prisvurderinga er mest for å tilgodesjå dei som er på veg ut av næringa; ikkje dei som ønsker å etablere seg innanfor den.

Det er gjentatt tallause gonger at lemping av priskontrollen vil føre til at fleire eigedommar blir omsett. Kan hende oppnår ein slik kortvarig effekt, men over tid vil dette jamne seg ut. Det burde vere nokså innlysande. Einaste som kan motvirke er å lage fleire eigedommar via oppdeling, men ønska og måla er stikk motsett: Færre og større bruk, som ein vil stimulere til gjennom å gjere det enklare å dele frå med tanke på tilleggsareal til nabobruk. Dette er heller ikkje noko nytt – regelverket har gjennom lengre tid vore utforma slik at det er lagt til rette for akkurat det.

Dessutan – om farten på omsetjinga av eigedommar i ein periode er lågare enn ein kunne ønske, så vil tida relativt raskt innhente dei som sit litt på overtid. Og det kan vere heilt andre årsaker enn pristak ved overdraging som gjer til at det ikkje blir eigarskifte.

Å lempe på kravet til prisvurdering ved sal av reine skogeigedommar treng ikkje nødvendigvis føre til auka investeringar. Det kan vere heilt andre forhold som driv personar med stor betalingsvilje i eigarposisjon. Sentrale stikkord er plassering i fast eigedom og/eller sikker tilgang til jaktterreng. At ein etter overdraging vil kunne få større avvirkning er høgst truleg. Men risikoen for å få ein eigedom med skeiv alderssamansetjing aukar ved høg kjøpesum, og det blir lite skogressursar att til å finansiere etablering og stell framtidsskogen. I tillegg vil det ofte vere investeringsbehov knytt til vegnettet. Blir ikkje det følgt opp vil delen av eigdommen som det kan drivast rekningssvarande skogbruk på i framtida krympe.

Skogfondsrordninga med tilhøyrande skattefordel er ein heilt avgjerande del for å halde oppe investeringsnivået i skogbruket, og den er ganske avhengig av nokonlunde jamn tilførsel av hogstinntekt over tid.

Så i sum vil eit frislepp av pris på reine skogeigedommar kunne gje ei utarming og nedbygging av skogressursane i staden for ei auke – stikk i strid med uttalt målsetjing med heile endringa.

Ei side ved prisvurderinga av landbrukeigedom er kraftig underkommunisert. Retningslinene ved prisvurdering åpnar for at ved erverv av jordbruksareal som tillegg kan ein legge inn ein tilleggsverdi på jorda på inntil 50 %, og mest i dei tilfella der ein oppnår gode driftsmessige løysingar. Unntaksvis er det høve til å gå ut over 50 % tillegg også. I det ligg eit sterkt incitament til seljar. Det er målretta, effektivt, lite byråkratisk og i tillegg heilt friviljug. Ei sideeffekt kan også vere at det bidreg til å løyse opp personlege motsetningar dersom slike ligg i vegen for å søke rasjonelle og fornuftige løysingar.

Tilsvarande premiering for skogareal og verdsetjing av dei finst ikkje i dagens prisrundskriv. Det kunne vere ein god tanke å gjere tilsvarande for skog – og ikkje minst for dyrkbar mark – så sant ein ut frå fagleg grunngjeving kan sannsynleggjere at det ligg ein rasjonaliseringsgevinst i ervervet.