



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gunvor Synnøve Green
Arkivsaksnr.: 16/2460

Arkiv: V60 &13

HØRING - FORSLAG TIL NY LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD, LOV OM ODELSRETT OG ÅSETESRETTE

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune ønsker i hovedsak å opprettholde dagens regelverk vedr lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesrett. Gjeldende regelverk legger til rette for at landbrukseieendommene skal være boplasser, i tillegg til at de skal ha et prisnivå som gir mulighet for å drive landbruk og matproduksjon. Fradeling av arealer og rasjonalisering av bruksstrukturen er fullt mulig innenfor dagens lovverk, samtidig som gjeldende regler ivaretar eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv.

Sigdal kommune er positiv til at lengda på jordleieavtaler reduseres og at det gjøres endringer i sanksjonsmulighetene vedr driveplikta. I tillegg støttes forslaget om endringer vedr tilbakebetaling av tilskudd.

Saken avgjøres av:

- Hovedutvalget for næring og drift 25.08.16
- Kommunestyret 22.09.16

Vedlegg:

1. Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesrett. Brev fra LMD av 27.06.16
2. Klargjøring-høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesrett. Brev fra LMD av 30.06.16
3. Høringsnotat. 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). LMD 27.06.16

Saksutredning

Bakgrunn:

Bakgrunnen for høringa er at Stortinget i februar behandla regjeringas forslag om å endre konsesjonslova og oppheve priskontrollen. Stortinget vedtok da å sende lovforslaget tilbake til regjeringa. Samtidig ba de regjeringa komme tilbake til Stortinget med en rekke forslag til endringer i konsesjonslova, odelslova og jordlova.

I Landbruks- og matdepartementet (LMD) sitt brev av 27.06.16 sendes forslag om endring av konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesrett på høring.

LMD har i tillegg sendt ut et brev av 30.06.16, med klargjøringer rundt høringsnotatet.

Vurdering:

Høringsforslaga er lista opp og vurdert under:

1. Arealgrenser for konsesjon og odel

- Arealgrensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt foreslås hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. I tillegg foreslår departementet å heve grensa for odlingsjord tilsvarende.
- Dagens grense for konsesjonsplikt på totalt 100 dekar beholdes og det samme gjelder grensa for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog.

Konsesjonslovas formålparagraf er gjengitt i sin helhet:

§ 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 friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Det finnes for øvrig en rekke unntak fra konsesjonsplikten, eks ved eiendommens karakter og ved eks slektskap.

Konsekvensen ved de foreslåtte endringene er at det vil være færre eiendommer som vil være underlagt konsesjonsplikt, priskontroll, boplikt og færre eiendommer vil kunne odles. Dette betyr at i Norge kan 3 800 flere eiendommer kjøpes uten konsesjon (3 %), 12 500 landbrukseiendommer mister boplikten (15 %), og 13 900 eiendommer ikke lenger omfattes av odelsretten (3 %).

Mindre landbrukseiendommer er attraktive både som bosted og fritidseiendom. Økes konsesjongrensa vil det bli flere eiendommer uten boplikt. Vi har pr i dag ingen oversikt over hvor mange eiendommer dette gjelder for vår kommune.

Vedr grensa for odel vil det være enkelt at denne er sammenfallende med grensa for konsesjonsplikt. Odelsloven har imidlertid ikke samme tyngde som før, da landbrukseiendommen var svært viktig for slektas eksistens. I dag er det viktigere at noen bor og driver landbrukseiendommene, enn at slekta har en landbrukseiendom og overta. Økning i grensa for hva som er en odelseiendom vil derfor ikke ha så stor betydning.

2. Priskontroll etter konsesjonslova

- Beløpsgrensa for priskontroll blir fastsatt ved forskrift (ikke som i dag ved rundskriv)

- Arealgrense for konsesjon og boplikt bør lovfestes.
- Priskontroll ved erverv av reine skogeiendommer oppheves. (Gjelder 7 400 stk eiendommer på landsbasis)
- Ved erverv av bebygd eiendom foreslås grensa for konsesjon heva fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka. Dagens arealgrense for erverv på 500 dekar produktiv skog er foreslått fjerna. Det betyr at det er kun eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka som vil være konsesjonspliktige. Det er også foreslått at dette skal være grensa for en odelseiendom. (Dette vil berøre 18 000 eiendommer)
- Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog har departementet foreslått to alternativer:
 - Ingen endringer jf eksisterende regler, dvs alltid priskontroll ved slike erverv.
 - Priskontrollen unnlates om eiendommen ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. (Dette vil berøre 3 850 eiendommer)
 For begge alternativene gjelder ordlyden for eiendommer som skal brukes til landbruksformål.

For de arealene som skal selges som tilleggsareal for å styrke eksisterende landbrukseiendommer er det viktig at prisene ikke blir for høye. Derfor er det nødvendig at dagens regelverk videreføres. Pr i dag kan en legge marginal verdivurdering til grunn ved kjøp av tilleggsarealer og prisen vil slik sett kunne økes med inntil 50% på dyrka mark. Dette stimulerer således til salg av tilleggsareal med dagens regler.

Arealgrensa bør være lovfesta slik at det er Stortinget som vurderer evt endringer. Regler blir også lettere tilgjengelig om står i lovtekst eller forskrift, jf i rundskriv.

Slik forslaget legger opp til vil dagens grense for prisvurdering på 500 dekar produktiv skog fjernes. Det betyr at har eiendommen lite dyrka mark, kan den ha mye skog og ikke være underlagt priskontroll. De fleste landbrukseiendommer i vårt område har både jord- og skogressurser. Landbruket har lange tradisjoner for å utnytte begge deler. Det er ikke naturlig med en splitting av verdisettinga for jord og skogressursene. Skogen utnyttes sammen med jordbruket til beiting av husdyr, samt at utleie av jakt, fiske, hyttebygging og småkraftverk kan være viktige inntektskilder for eiendommen. Det kan være høyst aktuelt for en landbrukseiendom å kjøpe til reine skogteiger for å styrke eiendommen ressurser. Dette vil være vanskeligere å få til om skogarealer fritas fra priskontrollen. Det vil da trolig være nødvendig å hente inntekter annet sted fra for å kunne vinne en evt budrunde.

I desember 2012 skreiv daværende landbruksminister Sylvi Listhaug et brev som gikk ut til alle landets kommuner, at man ikke skulle legge avgjørende vekt på pris ved konsesjonsbehandligna. Dette til tross for at gjeldende regelverk ikke var endra. I kommentarene til § 9 i høringsnotatet står det følgende:

«Pris er et moment som det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsvurderingen. Momentet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne et avslag på konsesjon. Det skal

imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan den følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.»

Den foreslåtte endringa i høringa er om lag det samme som Listhaug i sin tid skrev i forut nevnte brev. Priskontrollen må være reell om det i det hele tatt skal være et poeng å videreføre den.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Unntak fra delingsbestemmelsen i § 12 i jordlova for å stimulere til salg av tilleggsjord- og skog. Forslaget er betinget av følgende:

- Eier deler i fra tunet med inntil fem dekar, og selger resten av eiendommen som tilleggsjord- eller skog
- Gjelder ervervet tilleggsjord må eiendommen arealet legges til være i drift.
- Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller om ervervet gjelder jordbruksareal må erverver ha leid eller forpakta arealet i minst fem år før ervervet.
- Eiendommen som erverver eier fra før må ha mer enn fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å komme inn under unntaket.

Jordlovas formålsparagraf er gjengitt i sin helhet under:

§ 1. Føremål

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.

Jordlovas formålsparagraf har et langsiktig perspektiv og skal ivareta arealressursene og legge til rette for landbruket, også gjennom driftsmessige gode løsninger. Dette er i motsetning til den store graden av teigoppdeling som skjedde i Norge etter svartedauden og fram til midten av 1800-tallet. Da eiendommene ble delt ved arveskifte eller etablering av husmannsplasser. Det er ikke ønskelig at mange års arbeid med utskifting og praktisering av jordlova for å samle jordbruksarealer nå blir forringa.

Det er et ønske om at en større andel av arealene både eies og drives av samme person. I 2013 var leiejordsandelen i Norge på 44%. Dette til tross for at det i dag er vanligere å selge eiendom som tilleggsareal til nabobruk, enn hva som var tilfellet tidligere. Utfordringa er å få eiendommene på salg, ikke å få tillatelse til deling eller konsesjon. Forskning viser at det er andre faktorer enn pris og byråkrati som begrenser salget av eiendom. Det er derfor lite trolig at de foreslåtte endringene vil redusere den høye leiejordsandelen ved økt salg av eiendom.

Det vil også være store geografiske forskjeller hvilke rasjonaliseringsgevinst sammenslåing av eiendommer vil ha. I henhold til nytt forslag er det ikke noe krav om at ervervet skal gi noen rasjonaliseringsgevinst. I en del bygder vil naboer og bosetting være langt viktigere enn tilleggsarealer. Mange steder i Norge er topografien slik at til tross for sammenslåing av eiendommer vil arealene fortsatt være bratte, dårlig arronderte og tungdrevne.

Forslaget legger opp til at eiendommer ned til fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog kan erverve tilleggsareal. Det er noe merkelig at en i dette tilfellet legger til grunn at så små eiendommer kan erverve tilleggsareal, når en ellers i forslaget øker arealgrensene. Blir forslaget gjennomført vil det være fornuftig at det også er eiendommer av en viss størrelse som kan erverve. Eks ved å sette tilsvarende arealgrense for ervervende eiendom som forslaget til ny konsesjonsgrense.

Forslaget gir en automatikk i at landbrukseiendommer kan fradele tuna sine og selge eiendommen til enten eiendommer som har leid arealene tidligere eller som grenser inntil. Det er ikke lenger et krav om at fradelinga skal gi ei god driftsmessig løsning. Det er da fare for at landbrukseiendommer får arealene sine spredt ut over store områder, som gir lite gunstige driftsforhold. I Sigdal har vi eksempel på leieavtaler langt oppover i Numedal, og med de foreslåtte endringene kan slike arealer nå bli tilleggsjord til eiendommer i Sigdal. Endringen kan også føre til at store ressurssterke eiendommer splittes opp og legges inntil eiendommer helt ned til fem dekar.

Det vil også være noe utfordrende at det er eier sjøl som kan sette arealgrensene for fradeling av tun og bygninger. Det kan fort bli eiers personlige og kortsiktige behov i dag som blir lagt til grunn for fradelinga, og ikke en langsiktig vurdering ut fra eiendommens ressurser.

I et langsiktig perspektiv vil de driftsmessige løsningene være vel så viktig ved vurderinga av om arealene er egna som tilleggsareal, enn lengden på leieavtalene. Det er heller ikke satt noen formkrav til avtalene, ut over at kommunen skal ha en kopi, for at disse kan være grunnlag for salg.

Unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord- og skog. Forslaget er betinga av følgende:

- Ervervet må gjelde hele eiendommen, med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar
- Gjelder ervervet tilleggsjord må eiendommen arealet legges til være i drift.
- Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller om ervervet gjelder jordbruksareal må erverver ha leid eller forpakta arealet i minst fem år før ervervet.
- Eiendommen som erverver eier fra før må ha mer enn fem dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å komme inn under unntaket.

Det er ønskelig med større og mer robuste enheter i landbruket. Ut fra dagens regelverk er dette som nevnt fullt mulig. Arealgrensene for konsesjon og prisvurdering har økt, og det er igjennom høringsutkastet et ønske om å stimulere til salg av tilleggsareal. Blir forslaget vedtatt bør det i så fall være reelle landbrukseiendommer som skal erverve tilleggsarealene. Eiendommen som erverver bør ha samme arealgrense som kravet til prisvurdering og konsesjon.

I høringsuttalen står det bla: «*Forslagene til unntak fører ut over dette til at reglene knyttet til deling og overdragelse av landbrukseiendom blir mer kompliserte enn de er i dag. Kommunen vil dermed få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll*».

Nytt forslag har flere vilkår som skal være innfridd, noe som kan gi grunnlag for avtaler som hverken er gunstige eller for den del lovlige. Å komme i etterkant og rette opp igjen i inngåtte avtaler kan være vanskelig både å oppdage og ikke minst og endre.

Se for øvrig argumentasjon i punktet over.

4. Fradeling av tomter

Høringsdokumentet inneholder et forslag om å unnta fradeling av ubebygde tomter til bolig, fritidsbolig og naust fra søknadsplikt etter jordlovas § 12. Unntaket skal gjelde areal som ikke er jordbruksareal (dvs fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite), og tomter inntil 2 dekar. Samtidig vil det bli unntak for slike arealer jf konsesjonslova § 4 første ledd. Forslaget vil ikke få endringer for PBL, dvs søknad etter denne lova blir som før. I tilfeller der tomte krever ny adkomst, vil adkomsten ikke være omfattet av unntaket.

Dagens behandling av slike saker i Sigdal skjer parallelt, dvs jordlova og PBL- behandlinga blir behandla i en og samme sak. I tillegg gjøres vurderinger etter Naturmangfoldlova. Normalt har også kulturminnemyndighetene vært inne og vurdert sine interesser. Det er en saksutredning, der alle lovverk er integrert i samme sak, og samme hovedutvalg behandler saken. Den mest tidkrevende og byråkratiske prosessen er behandlinga etter PBL, der sakene som oftest skal til Fylkesmannen og Fylkeskommunen til uttale. Fradeling i LNF- områder er alltid en dispensasjonssak i Sigdal kommune.

Jordlovsbehandlinga er i dag en viktig del av behandlinga, der bla drifts- og miljømessige ulemper skal vurderes. Lovverket er ment å beskytte eiendommens arealressurser, og hindre fragmentering av arealer og forhindre framtidige konflikter mellom landbruket og boliger/fritidseiendommer. Tanken bak denne vurderinga er at man skal legge til rette for framtidig landbruk. Fradeling tett inntil gardstun eller i beiteområder kan føre til konflikter og restriksjoner som kan vanskeliggjøre aktiv landbruksdrift. Det er derfor nødvendig å tenke helhet i slike saker, og da er vurderingene etter jordlova svært viktig for arealenes framtidige bruk. Forslaget legger ikke opp til noen vurdering av drifts- og miljømessige ulemper.

Gevinsten ved å fjerne jordlovsbehandlinga i slike saker er minimal, mens konsekvensene kan bli svært uheldige. Gebyret for jordlovsbehandlinga er også lavt (kr 2 000,-), og utgjør en svært liten andel av den totale gebyrbelastninga i slike saker.

En forenkling man kan tenke seg er å fjerne konsesjonsbehandlinga i saker der mindre arealer deles i fra i LNF- området. Eks fradeling av tilleggsarealer til bolig, større tomter og fradeling til næringsformål. Relevante vurderinger for konsesjonsbehandlinga er i disse sakene i stor grad gjort i delingssaken, og konsesjonsvurderinga er i praksis en formalitet.

Både pkt 3 og 4 gir kommunen økte utfordringer med både veiledning og kontroll. Den største utfordringa er at kommunen vil komme seinere inn i sakene ved eks utfylling av egenerklæringsskjema. Det er langt mer problematisk å endre på inngåtte avtaler i etterkant om de ikke er i tråd med nytt regelverk. Forslaget til nye regler har en del vilkår som må være oppfylt, og erfaringsmessig er det ofte vanskelig å holde oversikt om reglene blir for komplekse.

5. Driveplikt

Bakgrunnen for de foreslåtte endringene er et ønske om at det skal være større samsvar mellom den som eier og den som driver jorda. I dag er leiejordsandelen stor. Statistikken for 2013 viser en andel på 44 %. Departementet foreslår følgende:

- å oppheve kravet til at leieavtalene skal ha varighet på 10 år.
- å fjerne kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til anna landbrukseiendom. Dermed også kravet om at avtala skal føre til driftsmessige gode løsninger.
- Eierne får plikt til å sende kopi av avtala til kommunen.
- Myndigheten til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes oppheves.
- at jordlova skal gjelde også for arealer som er regulert til anna formål, helt til arealet faktisk er omdisponert og ikke kan brukes til jordbruksformål.

Kommunen har små ressurser til å følge opp dagen regler vedr jordleie. Dagens krav er at avtala skal være skriftlig, gi en driftsmessig god løsning og være på 10 år. Intensjonen med langsiktige avtaler er god, men i praksis har det ikke fungert slik. Det er for mange vanskelig å skrive avtaler for 10 år, både for leietaker og eier. Samtidig er det viktig at avtalene er langsiktige både som grunnlag for investeringer i driftsapparat, spesielt bygninger og ikke minst for god agronomi. Det er nyttig med en noe mer fleksibel løsning i avtaleverket rundt jordleie.

Det er allerede krav om at leieavtalene skal være skriftlige, og for at kommunene skal kunne vurdere om de oppfyller kravet til driveplikt, må avtalene leveres kommunen. Dette er en praksis som allerede gjennomføres i midtfylket.

Om dagens ordning skal håndheves etter lovens bokstav er den byråkratisk og tidkrevende. Kommunen skal da vurdere om leieavtalene fører til driftsmessige gode løsninger. Det er vanskelig å bryte inn i allerede inngåtte avtaler. Blir forslaget vedtatt vil leieavtaler gi mulighet til, uten deling og konsesjon, å overta landbruksareal. Det er da lite fornuftig om man samtidig fjerner kravet om at avtalene skal føre til driftsmessige gode løsninger.

Sigdal kommune foreslår at lengda på avtalene bør være på minimum 5 år, men det er en stor fordel om avtalene inngås for 10 år. Langsiktige avtaler gjør at det investeres mer i jorda, eks ved grøfting, kalking osv.

Tvangsgebyr etter jordlovas § 20 vil trolig være en enklere sanksjonsform enn krav om bortleie mm.

Det viktigste formålet med driveplikta er at jorda blir drevet og holdes i hevd. For en del arealer går det lang tid fra arealet er regulert til anna formål til det tas i bruk til anna enn jordbruksproduksjon. Det er derfor viktig at arealet utnyttes til jordbruksproduksjon helt fram til det i praksis tas i bruk til andre formål.

6. Bestemmelser om tilskudd

I høringsuttalen er det foreslått å innføre en hjemmel i jordlova som gjør vedtak om tilbakebetaling av tilskudd til tvangsgrunnlag for utlegg. Da vil et endelig vedtak vedr tilbakebetaling av tilskudd kunne gjennomføres uten å gå veien gjennom søksmål og dom, slik det er i dag. Det er viktig at statlige tilskudd som er urettmessig utbetalt blir tilbakebetalt. Endringa gjør at offentlige midler forvaltes på en mest mulig riktig og kostnadseffektiv måte.

Som høringsdokumentet peker på vil de administrative og økonomiske konsekvenser vedr alle endringene i sum kunne føre til sparte offentlige ressurser, men samtidig kan kontrollen med de nye reglene by på utfordringer. Slik reglene i stor grad er i dag, kommer forvaltninga inn på et tidligere tidspunkt med både rådgivning og vurderinger. Det vil være mer tidkrevende å endre de avtalene som evt er i strid med nytt regelverk i etterkant, og vanskeligere for den enkelte å vite hva som kan tillates eller ei når regelverket blir mer komplekst.

Oppsummering:

Om endringsforslagene blir vedtatt blir det flere landbrukseiendommer som kan selges uten konsesjonsplikt, boplikt og priskontroll. Konsesjonslova som ble vedtatt i 1909 hadde som formål å sikre at ressursene våre ikke ble kjøpt opp av utenlandske kapitalister. Familiejordbruket var ei motvekt til leilendingsbruket, og konsesjonslova har vært svært viktig for vårt familiedrevne jordbruk i Norge. Dagens regjering har tidligere forsøkt å fjerne konsesjonslova med priskontrollen. Dette nådde ikke fram, da det ikke ble flertall for forslaget i Stortinget. De endringene som nå er foreslått gir en uthuling av dagens regelverk, i tillegg til at endringene vil være uoversiktlige for både grunneiere og forvaltninga. Totalt vil forslaget være et dårligere verktøy for å ivareta dagens landbruk og ikke minst landbruket i et langsiktig perspektiv.

Hvilke regler vi har er avgjørende for hvem som skal eie produksjonsressursene våre i framtida. Priskontrollen bidrar til at landbrukseiendommer blir omsatt til en pris som gir muligheter for å drive matproduksjon på arealene. I tillegg skal det være en mulighet for at unge kan komme inn i næringa. Jord- og skog er interessante og sikre investeringsobjekt. Ser man til utlandet invester både land og store selskaper i jord og skog.

1. Arealgrenser for konsesjon og odel

Det er ønskelig å opprettholde dagens konsesjonsgrense slik at ikke de små landbrukseiendommene ender opp som fritidseiendommer. Grensa for hva som skal være en odelseiendom er ikke like viktig, da odelsinstituttet ikke har samme betydning som tidligere.

2. Priskontroll etter konsesjonslova

Det er spesielt viktig at reglene for prissetting på ubebygde eiendom videreføres. Dette for at målet om mer robuste driftsenheter og bedre samsvar mellom den som eier og driver skal nås. Det er derfor viktig at prisen på slike arealer tilgodeser de som skal ha yrket sitt i landbruket.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Det er de foreslåtte endringene rundt fradeling og salg av tilleggsareal som kan gi de mest uheldige konsekvensene. Denne lovendringa kan føre til driftsmessig dårlige løsninger med store avstander mellom driftssenter og leiejorda/tilleggsjorda.

4. Fradeling av tomter

Det skjer ingen endringer i slike saker vedr PBL-behandlinga. Det er som oftest den som er den mest byråkratiske og tidkrevende. Jordlova er både billig og mindre byråkratisk i sammenlikning. Jordlova ivaretar i tillegg eiendommens ressurser og mulighetene for aktiv landbruksdrift i framtida. I Sigdal kommune foregår behandlinga etter PBL og jordlova samtidig. Rasjonaliseringa vil således være liten, mens de praktiske konsekvensene kan bli svært negative.

5. Driveplikt

Dagens krav om 10 årige leieavtaler virker mot sin hensikt, da mange vegrer seg mot å skrive så langsiktige avtaler. Forvaltninga har i dag ikke ressurser til å følge opp alle jordleieavtalene. Det viktigste er at jordbruksarealene blir drevet, men det er også viktig at jordleieavtalene fører til driftsmessige gode løsninger. Jordleieavtalene bør minimum være på 5 år for å gi forutsigbarhet for begge parter, og for å muliggjøre investeringer i leiejorda.

Skal jordleieavtalene være grunnlag for salg uten deling og konsesjon er det viktig at det er et krav om driftsmessige gode løsninger.

Tvangsfullbyrdelse vil trolig være en mer effektiv sanksjonsform enn bortleie.

6. Bestemmelser om tilskudd

Endringen gir en bedre og mer effektiv forvaltning av offentlige midler.

Konklusjon:

Sigdal kommune ønsker i hovedsak å opprettholde dagens regelverk vedr lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesrett. Gjeldende regelverk legger til rette for at landbrukseiendommene skal være boplasser, i tillegg til at de skal ha et prisnivå som gir mulighet for å drive landbruk og matproduksjon. Fradeling av arealer og rasjonalisering av bruksstrukturen er fullt mulig innenfor dagens lovverk, samtidig som gjeldende regler ivaretar eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv.

Sigdal kommune er positiv til at lengda på jordleieavtaler reduseres og at det gjøres endringer i sanksjonsmulighetene vedr driveplikta. I tillegg støttes forslaget om endringer vedr tilbakebetaling av tilskudd.