



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2016/1939
Arkivkode:	V62
Saksbehandler:	Aud Irene Vatland

Saksgang

Landbruksutvalget
Kommunestyret

Saksnr

16/45
16/76

Møtedato

24.08.2016
08.09.2016

Forslag til endringer i konsesjonsloven, jordlova og odelslova - uttalelse fra Farsund kommune

Administrasjonens forslag til innstilling:

Farsund kommune, landbruksutvalget, viser til vurderingen i saken som kommunens uttalelse til forslag til endringer i konsesjonsloven, jordlova og odelslova.

Behandling i Landbruksutvalget - 24.08.2016:

Kai Steffen Østensen (Ap) fremmet følgende forslag:

«Saken oversendes kommunestyret med landbruksutvalgets innstilling.»

Kai Steffen Østensens forslag ble enstemmig vedtatt.

Det ble besluttet å innstille punktvis:

Pkt. 1 Heving av arealgrense for konsesjon, boplikt og odel fra 25 daa fulldyrka og overflatedyrka mark til 35 daa

Kai Steffen Østensen (Ap) fremmet følgende forslag:

«Det foreslås å opprettholde arealgrense for konsesjon, boplikt og odel som i dag.»

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag og Kai Steffen Østensens forslag innstiller landbruksutvalget på Kai Steffen Østensens forslag med 4 (Ap,Pp,2Sp) mot 3 (2Frp,H) stemmer.

Pkt. 2 Hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll

Landbruksutvalget innstiller enstemmig på administrasjonens forslag.

Pkt. 3 Oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer

Kai Steffen Østensen (Ap) fremmet følgende forslag:

«Priskontroll for skog opprettholdes som i dag.»

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag og Kai Steffen Østensens forslag innstiller landbruksutvalget på Kai Steffen Østensens forslag med 4 (Ap,Pp,2Sp) mot 3 (2Frp,H) stemmer.

Pkt 4 Priskontroll for bebygde eiendommer med både jord og skog når eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord

Kai Steffen Østensen (Ap) fremmet følgende forslag:

«Priskontroll opprettholdes med arealgrenser som i dag, jfr. pkt. 1 og 3 (dvs. 25 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord og 500 daa produktiv skog).»

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag og Kai Steffen Østensens forslag innstiller landbruksutvalget på Kai Steffen Østensens forslag med 4 (Ap,Pp,2Sp) mot 3 (2Frp,H) stemmer.

Pkt. 5 Priskontroll for ubebygde eiendommer

Kai Steffen Østensen (Ap) fremmet følgende forslag:

«Alt. 1 Priskontroll for ubebygde eiendommer som i dag.»

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag og Kai Steffen Østensens forslag innstiller landbruksutvalget på Kai Steffen Østensens forslag med 4 (Ap,Pp,2Sp) mot 3(2Frp,H) stemmer.

Pkt. 6 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

Landbruksutvalget innstiller enstemmig på administrasjonens forslag.

Pkt. 7 Unntak fra plikten til å søke delingssamtykke etter jordloven og plikten til å søke konsesjon hvis ervervet gjelder tomt til bolighus, fritidshus eller naust

Landbruksutvalget innstiller enstemmig på administrasjonens forslag.

Pkt. 8 Oppheving av vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie, bl.a. kravet om at leieavtalene må var i minst 10 år.

Toni Helvig (H) fremmet følgende endringsforslag til første kulepunkt:

«Dagens krav om at leieavtalene må vare i minst 10 år opprettholdes.»

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag til første kulepunkt og Toni Helvigs forslag innstiller landbruksutvalget på Toni Helvigs forslag med 5 (H,Pp,Ap,2Sp) mot 2 (2Frp) stemmer.

Landbruksutvalget innstiller enstemmig på administrasjonens forslag med Toni Helvigs endringsforslag.

Pkt. 9 Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd

Landbruksutvalget innstiller enstemmig på administrasjonens forslag.

Behandling i Kommunestyret - 08.09.2016:

Lars Tjelland (Frp) fremmet følgende forslag:

«Konsesjonsloven og Odelsloven anbefales opphevet. Jordloven forenkles sterkt til bare å omhandle bruk av den mest verdifulle dyrkningsjorda.»

Det ble først votert over Lars Tjellands forslag. Lars Tjellands forslag falt med 23 (5H,1 uavhengig,6Ap,5Krf,2V,2Sp,Sv,Pp) mot 6 (6Frp) stemmer.

Det ble deretter foretatt punktvis votering:

Utvalg for landbruks innstilling i pkt. 2, pkt. 6, pkt. 7 og pkt. 9 enstemmig vedtatt.

Pkt. 1:

Utvalg for landbruks flertallsinnstilling vedtatt med 17 (2V,Pp,Sv,2Sp,5Krf,6Ap) mot 12 (5H,1 uavhengig, 6Frp) stemmer.

Pkt. 3:

Utvalg for landbruks flertallsinnstilling vedtatt med 17 (2V,Pp,Sv,2Sp,5Krf,6Ap) mot 12 (5H,1 uavhengig, 6Frp) stemmer.

Pkt. 4:

Utvalg for landbruks flertallsinnstilling vedtatt med 17 (2V,Pp,Sv,2Sp,5Krf,6Ap) mot 12 (5H,1 uavhengig, 6Frp) stemmer.

Pkt. 5:

Utvalg for landbruks flertallsinnstilling vedtatt med 17 (2V,Pp,Sv,2Sp,5Krf,6Ap) mot 12 (5H,1 uavhengig, 6Frp) stemmer.

Pkt. 8:

Utvalg for landbruks flertallsinnstilling enstemmig vedtatt.

Til slutt ble det votert over høringsuttalelsen i sin helhet:

Farsund kommunestyres høringsuttalelse vedtatt med 23 (2V,Pp,Sv,2Sp,5Krf,6Ap,5H,1 uavhengig) mot 6 (6Frp) stemmer.

Vedlegg:

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

Saksutredning:

Landbruks- og matdepartementet har sendt forslag til endringer i konsesjonsloven, jordlova og odelslova på høring.

Høringsfristen er satt til 26.september 2016.

Forslagene innebærer at:

1. Arealgrensene for konsesjon, boplikt og odel heves fra 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar. (Kap. 2 i høringsnotatet)

2. Det innføres en hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll. (Kap. 3 i høringsnotatet)
3. Priskontrollen oppheves på rene skogeiendommer. (Kap. 3 i høringsnotatet)
4. 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. (Kap. 4 i høringsnotatet)

5. For ubebygde eiendommer har departementet sendt to alternative lovtekster på høring:

Alternativ 1 – innebærer ingen endring i forhold til i dag, det vil si priskontroll med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Alternativ 2 – innebærer at priskontroll utelates for eiendommer med fulldyrka og overflatedyrka jord under arealgrensen.

6. 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. (Kap. 4 i høringsnotatet)
7. 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. (Kap. 5 i høringsnotatet)
8. En rekke vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie oppheves, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år. (Kap. 6 i høringsnotatet)
9. Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg. (Kap. 7 i høringsnotatet)

Vurdering:

1. Heving av arealgrense for konsesjon, boplikt og odel fra 25 daa fulldyrka og overflatedyrka mark til 35 daa.

Forslaget begrunnes med at færre bebygde eiendommer enn i dag vil være konsesjonspliktige ved heving av arealgrensen (3%).

Færre eiendommer vil ha boplikt (15%) og færre eiendommer vil ha odel (15%).

Endringen innebærer at flere eiendommer kan omsettes i det frie markedet.

Nye arealgrenser skal gjelde alle forhold der arealgrensen i dag er 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, også i forbindelse med:

- lovbestemt boplikt ved konsesjonsfritt erverv for nære slektninger og odelsberettigede
- søknad om konsesjon fordi lovbestemt boplikt ved konsesjonsfritt erverv ikke skal oppfylles

Dagens grense for konsesjonsplikt når eiendommen er totalt 100 daa og dagens grense når eiendommen har totalt 500 daa produktiv skog skal beholdes.

Farsund kommune slutter seg til forslaget.

Dette innebærer støtte til lovforslaget om endring av konsesjonsloven §4 første ledd nr. 4 og §5 andre ledd og odelslova §2.

2. Hjemmel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll.

Beløpsgrense i forbindelse med priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eiendom har til nå blitt fastsatt i rundskriv. Over tid har det blitt mange rundskriv og vanskelig både for forvaltningen og kjøper/selger å holde oversikt over gjeldende regler. Beløpsgrense fastsatt i 2004 ble endret i 2010, 2012 og 2016.

Bruk av lovbestemmelse eller forskrift vil bidra til klarere rammer for hva departementet kan bestemme.

Det foreslås hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser kan fastsettes gjennom forskrift, ikke som rundskriv.

Farsund kommune slutter seg til forslaget.

Dette innebærer støtte til lovforslaget om ny §9 a, andre ledd, i konsesjonsloven.

3. Oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer.

Det foreslås å oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer ut fra ønske om økt omsetning og økt investering og avvirkning i skogen. Omsetning uten priskontroll kan over tid også føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større skogeiendommer. Forslaget innebærer at 6002 ubebygde og 1402 bebygde skogeiendommer vil være unntatt fra priskontroll.

Skogbruk drives under helt andre rammebetingelser enn jordbruk.

Priskontroll av en ren skogeiendom kan etter vår vurdering ikke forsvares i samme grad som for eiendom med jordbruksarealer over arealgrense for priskontroll.

Farsund kommune slutter seg til forslaget.

Dette innebærer støtte til lovforslaget om ny §9a, første ledd, i konsesjonsloven etter alternativ 1.

4. Priskontroll for bebygde eiendommer med både jord og skog når eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Det foreslås at priskontroll for bebygde eiendommer med både jord og skog skal gjelde eiendommer med mer enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Dette innebærer at det ikke lenger knyttes arealgrense til produktiv skog på bebygde eiendommer med både jord og skog.

Forslaget retter forskjellsbehandling som hadde blitt en følge av oppheving av priskontroll for rene skogeiendommer (pkt. 3) men ikke for eiendommer som både har jord og skog.

I gjeldende lov slår prisregulering inn ved 500 daa produktiv skog.

Ved å knytte priskontroll kun til jordbruksarealer over fastsatt arealgrense, blir det mulig å praktisere regelverket for bebygde landbrukseiendommer uavhengig av arealfordeling jord/skog.

Farsund kommune slutter seg til forslaget.

Dette innebærer støtte til lovforslaget om ny §9a, første ledd, i konsesjonsloven etter alternativ 1.

5. Priskontroll for ubebygde eiendommer.

De to alternative forslagene gjelder om priskontroll for ubebygde jordbruksarealer skal beholdes (alternativ 1) eller utelates når fulldyrka og overflatedyrka areal er under arealgrensen for priskontroll for bebygde eiendommer (alternativ 2).

Det vil si om prisvurdering skal utelates for all ubebygd eiendom, f.eks. tilleggsjord, som ikke er ren skogeiendom.

Farsund kommune er den største jordbrukskommunen i Vest-Agder.

På grunn av eiendomsstruktur og eierforhold er andelen leiejord svært høy, ca. 52%. Det er interesse for kjøp av leiejord som tilleggsjord.

Kjøp av tilleggsjord er kapitalkrevende. Uten priskontroll mener vi at det vil være svært vanskelig å oppnå kjøp i en slik grad at det fører til reduksjon i andel leiejord.

Vi mener derfor priskontroll er viktig for å oppnå «vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet» (konsesjonslovens formålsparagraf).

Farsund kommune mener ut fra dette at lovforslagets ny §9a, første ledd, i konsesjonsloven må utformes etter alternativ 1.

6. 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 foreslås å gi unntak, på visse vilkår, fra plikten til å søke delingstillatelse og konsesjon ved erverv av tilleggsjord og – skog. Forslaget begrunnes med et ønske om å stimulere til salg av tilleggsareal for å styrke drift av eksisterende bruk.

Som eksempel nevnes at den som leier tilleggsjorda fra før får mulighet til å erverve den på en enklere måte enn i dag.

Det foreslås vilkår som skal hindre at unntaket ikke fører til uheldige følger for eier- og bruksstruktur.

Vilkårene som foreslås for fritak fra søknad om deling og konsesjon:

- Eier deler fra tun med bolighus på ikke mer enn 5 daa og selge resten av eiendommen som tilleggsjord.
- Gjelder det jordbruksareal må eiendommen arealet legges til være i drift
- Erverver må enten eie tilgrensende eiendom eller ha leid eller forpaktet arealet i minst 5 år hvis det dreier seg om jordbruksareal
- Eiendommen som erverver har fra før må ha mer enn 5 daa jordbruksjord eller 25 daa produktiv skog
- Det må foreligge skriftlig avtale mellom partene

Farsund kommune slutter seg til forslaget, med unntak for vilkåret om at eier kan dele fra tun på ikke mer enn 5 daa.

I tilfeller der eiendommen er liten vil det ikke være hensiktsmessig å fradele så stor tomt. Fradelingen vil kunne føre til at produktive innmarksarealer deles fra til tomteareal og at det som følge av dette skjer en uønsket omdisponering av dyrka mark.

Stor tomt vil også senere kunne deles ytterlig og føre til økt antall fradelte, spredte tomter i LNF-område.

Vi erfarer i egen kommune at det kan oppstå konflikt mellom eiere av fradelte tomter og landbruksdrift i områder der antallet spredt fradelte tomter har økt i årenes løp.

Vi foreslår at tomtestørrelsen reduseres til ikke mer enn 3 daa og at det settes vilkår om at det ikke må fradeles produktivt jordbruksareal til tomteareal.

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

Det foreslås å gi unntak, på visse vilkår, fra plikten til å søke delingstillatelse etter jordloven §12 for fradeling av ubebygde tomter, ikke over 2 daa, til bolig, fritidshus og naust.

Forslaget begrunnes med et ønske om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite).

Forslaget endrer ikke plikten til å søke deling etter plan- og bygningsloven.

Farsund kommune mener det bør knyttes flere vilkår til unntaket for å hindre fradelinger som vil være uheldig for videre drift av landbrukseiendommen:

- Vi mener det er en tålegrense for antall fradelte tomter på en eiendom. Jo mindre eiendommen er, jo større konsekvenser vil hver fradeling innebære.
- Uten vilkår som i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til framtidig drift av resteiendommen (landbrukseiendommen) er det fare for «møllspising» av sammenhengende landbruksarealer som vil være uheldig. Eiere av fradelte tomter har behov for atkomst, ønsker utsikt og har et bruksformål som kan komme i konflikt med landbruksdrift med støyende maskiner, gjødselspredning og beitedyr - for å nevne noen eksempler.
- Det bør knyttes vilkår om tinglysing av atkomst (gangrett, kjørerett) og gjerdeplikt til fradelte tomter for å klargjøre rettigheter og forebygge konflikt som følge av fradeling.

Unntaket vil kunne føre til økt antall dispensasjoner fra plan siden de fleste tomter vil ligge i LNF-område.

Plan- og bygningsloven (pbl) er en «ja-lov» i større grad enn jordloven når det gjelder deling. Pbl tar i liten grad hensyn til konsekvenser for resteiendommen fordi det har vært en ansvarsdeling mellom jordloven og pbl når det gjelder hensyn som skal tas på dette området. Det kan ikke forventes at denne praksis automatisk endrer seg selv om unntaket vedtas.

Farsund kommune ser store utfordringer med å gi unntak for samtykke til fradeling av tomter som foreslått. Dersom unntaket skal vedtas må det stilles vilkår som ivaretar forhold nevnt over og som sikrer hensynet til framtidig drift av resteiendommen slik jordloven gjør i dag.

8. Oppheving av vilkår for å oppfylle driveplikten ved bortleie, bl.a. kravet om at leieavtalene må vare i minst 10 år.

Hensikten med forslaget er å gjøre det enklere å følge opp driveplikten og å legge bedre til rette for spesialiserte produksjoner med behov for vekstskifte (grønnsaker, potet) og for alternative organiseringer som for eksempel andelslandbruk.

Det er ønskelig å legge til rette for nye aktører å komme inne i landbruksnæringen og drivepliktreglene bør ikke være til hinder for dette.

Det foreslås følgende endringer i tilknytning til driveplikt:

- Oppheving av kravet om at leieavtale må ha en varighet på minst 10 år ved oppfylling av driveplikten ved utleie
- Oppheving av regel om at landbruksmyndighetene kan inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes. Ved brudd på pålegg vil tvangsgebyr etter jordloven §20 bli aktuell sanksjonsregel i stedet.
- Oppheving av kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom og at avtalen skal føre til en driftsmessig god løsning

Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig opprettholdes.

Det tas inn ny regel i jordloven om plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Farsund kommune er enig i at drivepliktreglene ikke må hindre utvikling i måte å organisere landbruksdrift på eller legge hinder i veien for eksisterende produksjonsformer.

Ut fra den høye andelen leiejord i Farsund kommune og Agder-fylkene for øvrig, mener vi driveplikt er viktig.

Jordbruksarealer må tas vare på gjennom drift og eier må gjøres ansvarlig på en måte som sikrer dette.

Vi er enige i at leieavtale skal være skriftlig og at det tas inn regel i jordloven om plikt til å sende kopi av avtalen til kommunen.

For å sikre god agronomisk drift av leiejord mener vi flerårige leieavtaler er nødvendig. Vi er i tvil om kravet om skriftlig leieavtale er tilstrekkelig for å sikre dette.

Vi mener leieavtale må inngås for minimum 5 år med mulighet for unntak for spesialiserte produksjoner, for eksempel ved behov for vekstskifte, nye organiseringsformer av landbruksdrift (andelslandbruk)

Jordloven §8a gir mulighet for fritak fra driveplikt.

Vi foreslår at bestemmelsen endres slik at spesialiserte produksjoner og organiseringsformer med behov for kortere leieperiode enn 5 år kan gis unntak i denne bestemmelsen..

9. Endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg.

For å sikre effektiv betalingsoppfølging av feilutbetalte statlige midler til jordbruksforetak foreslås det å innføre hjemmel i jordloven som gjør vedtak om tilbakebetaling til tvangsgrunnlag for utlegg.

Farsund kommune slutter seg til forslaget.

Dette innebærer støtte til lovforslaget om nytt annet ledd i jordloven §18.

Særutskrift av vedtaket sendes som høringssvar Landbruks- og matdepartementet på høringer på www.regjeringen.no