



Saksbehandlar Gerd Siqveland Engelsgjerd landbrukssjef
ArkivsakID: 14/708
Arkivkode: FA - V60, TI - &13

Høyring - Forslag til endringar i konsesjons-, odels- og jordlova

Saksnummer	Utval	Møtedato
034/16	Kommunestyret	20.09.2016

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Bjerkreim kommune går mot dei føreslegne endringane i konsesjonslova, jordlova og odelslova. Regelverket med konsesjon og prisvurdering er viktig for eigedomar også med 25 - 35 da dyrka/ overflatedyrka jord. Slike eigedomar er ein viktig del av landbruksstrukturen i Norge. Skog, jord og utmark utgjer ein samla og viktig del av landbruket i kommunen og landet, og ressursane bør sjåast i samanheng.

Kommunen er sterkt imot endring når det gjeld delingsbestemmelsen i § 12 i jordlova. Dersom vurderinga av landbruksinteressene skal overlatast til den einskilde grunneigar, kan fragmenteringa og dei drifts- og miljømessige ulempene for landbruket verta mykje større enn i dag. I samband med sal av tilleggsjord bør det og vera ei landbruksfagleg vurdering både når det gjeld frådelling av tun, og dei driftsmessige konsekvensane ved fordeling av jorda. Å opna for at den som har leigd jorda dei siste 5 åra, kan overta utan å søkja konsesjon uavhengig av avstand og driftstilhøve, vurderer me som ei stor svekking av dei føremåla jord- og konsesjonslova skal ivareta.

Bjerkreim kommune er og sterkt imot forslaget om å fjerna kravet om 10-årige avtalar for leige av jordbruksareal. Ein meiner at kravet om bortleige i 10 år til annan landbrukseigedom på kontraktar som gir driftsmessige gode løysingar, bør vidareførast.

Kommunen har ikkje merknader til at beløpsgrensa for når det skal føretakast prisvurdering, vert fastsett i forskrift og ikkje i rundskriv.

For å redusera byråkratiet meiner kommunen at Departementet kan gje klare, konkrete og rettskraftige reglar for praktiseringa av landbrukslovene ut frå dei føremåla lovverket skal sikra.

20.09.2016 Kommunestyret

Jan Tore Skårland (H) sette fram følgjande forslag:
Bjerkreim kommune støttar forslaga som kjem frå departementet.

Avrøysting:

Jan Tore Skårland sitt forslag fekk 4 røyster (alle frå H) og falt.
Rådmannen sitt forslag blei dermed vedtatt med 13 mot 4 røyster.

KST- 034/16 Vedtak:

Bjerkreim kommune går mot dei føreslegne endringane i konsesjonslova, jordlova og odelslova. Regelverket med konsesjon og prisvurdering er viktig for eigedomar også med 25 - 35 da dyrka/ overflatedyrka jord. Slike eigedomar er ein viktig del av landbruksstrukturen i Norge. Skog, jord og utmark utgjer ein samla og viktig del av landbruket i kommunen og landet, og ressursane bør sjåast i samanheng.

Kommunen er sterkt imot endring når det gjeld delingsbestemmelsen i § 12 i jordlova. Dersom vurderinga av landbruksinteressene skal overlatast til den einskilde grunneigar, kan fragmenteringa og dei drifts- og miljømessige ulempene for landbruket verta mykje større enn i dag. I samband med sal av tilleggsjord bør det og vera ei landbruksfagleg vurdering både når det gjeld frådelling av tun, og dei driftsmessige konsekvensane ved fordeling av jorda. Å opna for at den som har leigd jorda dei siste 5 åra, kan overta utan å søkja konsesjon uavhengig av avstand og driftstilhøve, vurderer me som ei stor svekking av dei føremåla jord- og konsesjonslova skal ivareta.

Bjerkreim kommune er og sterkt imot forslaget om å fjerna kravet om 10-årige avtalar for leige av jordbruksareal. Ein meiner at kravet om bortleige i 10 år til annan landbrukseigedom på kontraktar som gir driftsmessige gode løysingar, bør vidareførast.

Kommunen har ikkje merknader til at beløpsgrensa for når det skal føretakast prisvurdering, vert fastsett i forskrift og ikkje i rundskriv.

For å redusera byråkratiet meiner kommunen at Departementet kan gje klare, konkrete og rettskraftige reglar for praktiseringa av landbrukslovene ut frå dei føremåla lovverket skal sikra.

Høyring - Forslag til endringar i konsesjons-, odels- og jordlova

Saka gjeld:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt forslag til endring av ulike lovar og reglar på høyring. I brev datert 27.06.16 er det forslag om omfattande endringar i følgjande lover:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven frå 2003)
- Lov om jord (Jordlova frå 1995) og
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova frå 1974)

Høyringsfristen er sett til den 26.09.16.

Faktiske opplysningar:

Bakgrunnen for endringsforslaga er at Stortinget har bedt regjeringa leggja fram forslag til spesifikke endringar i ovannemnde lovverk. I tillegg fremmar Departementet forslag om endring av jordlova sine reglar om driveplikt, bestemmelser om deling av landbrukseigedom samt reglar om tilskot. Hovudgrunngevinga for endringsforslaga er ynskje om forenkling av regelverket, redusert byråkrati, auka omsetning av landbrukseigedomar og å gje den einskilde bonde større råderett over eigen eigedom.

Endringsforslaga er gjort greie for i eit omfattande høyringsnotat (vedlagt). I dette saksframlegget vil ein leggja vekt på å gje ein oversikt på dei vesentlege endringsforslaga. Endringane skal gjelda for heile landet, og vil gje ulike verknader i vårt mangslungne land. Vurderingane i dette saksframlegget byggjer mest på eit Bjerkreim-perspektiv.

Dei einskilde endringsforslaga:

1. Arealgrenser for konsesjon og odel (kapittel 2)

* Heva arealgrensa for konsesjonsplikt ved erverv av bebyggd eigedom og lovbestemt buplikt frå 25 dekar (da) til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Totalarealgrensa på 100 da vert ikkje føreslått endra.

* Heva arealgrensa for odlingsjord frå 25 da til 35 da fulldyrka og/eller overflatedyrka jord.

Endringane inneber at færre eigedomar enn i dag vil verta omfatta av konsesjonsplikt og buplikt, og at færre eigedomar vil kunna odlast.

2. Priskontroll etter konsesjonslova (kapittel 3)

* Priskontroll vert oppheva ved erverv av reine skogeigedomar.

* Priskontroll ved erverv av bebygde kombinerte jord- og skogbrukseigedomar føretas kun for eigedomar med meir enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord.

* Priskontroll ved erverv av ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseigedomar:

Alternativ 1: Slik som i dag, dvs. at det føretas priskontroll på alle slike eigedomar.

Alternativ 2: Priskontroll unntas dersom eigedomen består av mindre enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord.

3) Deling, konsesjon og tilleggsjord (kapittel 4)

Departementet føreslår reglar om unntak frå delingsbestemmelsen § 12 i jordlova og unntak frå konsesjonsplikt for å stimulera til sal av tilleggsjord og skog.

* Det innførast unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova samt konsesjonsplikt ved sal av

eigedom dersom:

1) Eigar kun delar frå eitt tun, inkl. bustadhus, på ikkje meir enn 5 da.

2) Resten av eigedomen vert seld til ein som ervervar dette som tilleggsareal til eigen eigedom med meir enn 5 da jordbruksjord eller 25 da produktiv skog. Gjeld ervervet jordbruksareal, må eigedomen arealet leggjast til, vera i drift.

3) Den som ervervar tilleggsarealet er eigar av tilgrensande eigedom, eller dersom

ervert dreier seg om jordbruksareal; der vedkomande har leigd arealet i minst fem år forut for ervert.

4) Det føreligg ein skriftlig avtale mellom partane.

Det vert presisert at det ikkje vert krevd at eigedomane har felles grense dersom tilleggsjorda er leigd i minst 5 år, og at leigetida gjeld frå kopi av leigekontrakten er sendt kommunen. Vidare vert det presisert at unntaket ikkje gjeld dersom eigedomen ynskast seld til fleire eigedomar.

At kjøpar sin eigedom skal vera i drift betyr her at driveplikta er oppfylt etter jordlova sin § 8, dvs. enten ved eiga drift eller bortleige. Dermed kan også grunneigarar som leiger bort jorda og ikkje bur på bruket, vera aktuelle.

Slike delingssaker må framleis behandlast etter plan- og bygningslova.

4) Frådeling av tomter (kapittel 5)

* Unntak frå søknadsplikt etter delingsbestemmelsen i jordlova § 12 for ubebygde tomter ikkje over 2 da til bustad, fritidshus eller naust.

Unntaket gjeld kun på areal som ikkje er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Forslaget får inga betydning for plikta til å søkja om omdisponeringsløyve etter jordlova § 9 for dyrkbare areal, eller plikta til å søkja om deling etter reglane i plan- og bygningslova.

5) Driveplikt (kapittel 6)

* Oppheving av desse vilkåra for å oppfylle driveplikta ved bortleige:

- Vilåret om at leigeavtalane må vara i minst 10 år.
- Vilåret om at jordbruksarealet skal vera tilleggsjord til annan eigedom.
- Vilåret om at avtale må føra til driftsmessig gode løyisingar.

* Oppheving av sanksjonsmoglegheita til landbruksmynde til å inngå avtale om bortleige av jord når pålegg om bortleige eller tilplanting ikkje vert etterkome

Departementet innrømmer at eit lovbestemt vilkår om at ei lengde på 10 år kan vera gunstig for einskilde husdyrprodusentar som har behov for ein langsiktig tidshorisont ved t.d. bygging av driftsbygningar. Det hevdist imidlertid at vilkåra er ei uheldig binding av avtalefridom ved andre produksjonar, t.d. grønsaksproduksjon der ein er avhengig av vekstskifte. LMD meiner at regelverket bør opna for større fleksibilitet. Dei meiner at kravet om at leigeavtalen skal vera skriftleg, bør oppretthaldast.

6) Tilbakebetaling av feilutbetalt tilskot (kapittel 7)

Det er forslag om ei tilføyning i § 18 i jordlova om at endeleg vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at Staten ikkje er nøydd til å få fastslege tilbakebetalingsplikta ved dom.

Fleire av forslaga rører ved eigedoms- og disposisjonsretten over fast eigedom og plikter og rettar som følgjer med eigarskap og drift/busetnad. Nokre av forslaga kan føra til forenklingar for eigarar/brukarar, men meirarbeid innan kommunal forvaltning. I høyringsnotatet heiter det m.a. at «*Kommunane vil dermed få utfordringar med gjennomføring og kontroll*».

Tal som syner verknader for Bjerkreim kommune/Rogaland

Fylkesmannen i Rogaland har laga eit kommunevis oversyn over korleis endringsforslaga vil slå ut for den enkelte kommune.

I Bjerkreim er det 255 landbrukseigedomar, dvs. eigedomar med minst 5 da dyrka jord og/eller minst 25 da produktiv skog. Det er konsesjonsplikt på 236 av desse eigedomane med gjeldande regelverk. Dersom konsesjonsregelverket vert endra som føreslått, vil det vera 6 færre dvs. 230 konsesjonspliktige i kommunen.

I år 2000 var 6,7 % av det totale jordbruksarealet som var i drift i Bjerkreim, leigejord. I 2015 hadde dette talet auka til 19,4 %. Bjerkreim har framleis lågast del med leigejord i fylket. Gjennomsnittet for Rogaland var i 2015 på 36,9 %, og omfanget har nær dubla seg dei siste 15 åra, frå 19 % i 2000. Dette seier noko om potensialet for kva som i framtida kan ervervast konsesjonsfritt dersom lovendringa vert vedteken.

Dersom priskontroll vert fjerna for skogeigedomar, vil det til saman gjelda 40 eigedomar i heile Rogaland, herav 3 i Bjerkreim.

Vurderingar:

Før endringsforslaga vert vurderte, vil ein minna om jordlova sin føremålsparagraf:

«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. Forvaltninga 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.»

§ 1 i konsesjonslova sier noko av det same:

«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.»

Eit hovudpunkt i begge lovene er eit mål om eigar- og bruksforhold som er gagnlege for

samfunnet og landbruksnæringa. Bak dette må ein anta at det har vore eit ynskje om å betra eigedomsstrukturen i landbruket etter fleire hundre år med oppstykking av areala. Sidan føremålsparagrafane ikkje er føreslått endra, må ein anta at dette fortsatt skal vera eit mål.

Etter rådmannen si vurdering er det naudsynt med offentleg regulering både når det gjeld omsetting og deling av landbrukseigedomar. Utan delingsforbodet etter jordlova ville kulturlandskapet sett annleis ut og driftstilhøva ville vore annleis. Det ville vore gjennomført fleire frådeleringar både i samband med generasjonsskifte, og i samband med den einskilde bonde sin trong for kapital. Konsesjonslova har vore eit verkemiddel for å dempa prisane for landbrukseigedomar for kjøp som treng konsesjon, men har og påverka prisane for konsesjonsfrie erverv pga odelsrett eller slektskap. Lova har også vore eit verkemiddel for å få til landbruksmessige gode løysingar når det gjeld eigedomsstruktur.

Jord- og konsesjonslova er reiskap for å byggja opp om samfunnspolitiske mål; jfr. føremålsparagrafane. Det er og eit ynskje å ha juridiske verkemiddel som sikrar at det i hovudsak er næringsutøvarane i landbruket som eig areala.

Hovudføremålet med dei føreslegne endringane er å redusera den offentlege styringa over arealbruken og reguleringa av prisen på landbrukseigedomar. Meir skal overlatast til marknaden og den einskilde grunneigar. Over tid har praksisen når det gjeld konsesjonslova gått i retning av at stadig høgare kjøpesummar er godkjende, fleire med minimal tilknytning til landbruk har fått konsesjon til å ta over landbruksjord, og praktiseringa når det gjeld buplikt er vorte lempa på. Signala frå Departementet har og vore at ein skal sjå bort frå delar av lovverket.

Landbruket er ei av dei viktigaste næringane i Bjerkreim. Denne stadbundne næringa er og fundamentet for mykje av busetnaden i heile kommunen. Lovverket bør ha ei klar prioritering av matproduksjon, landbruk og busetnad.

Bjerkreim kommune ved LMT-utvalet frårådde i sitt møte den 03.02.14, LMD sitt høyringsforslag om å oppheva reglane om priskontroll i konsesjonslova. I dette saksframlegget stod bl.a.: *«Prisvurderinga i konsesjonssaker som gjeld landbrukseigedom, er eitt av mange verkemiddel i ein omfattande og kompleks landbrukspolitikk. Dei sentrale måla i landbrukspolitikken er å leggja til rette for auka matvareproduksjon til ein aukande folkevekst i landet, og å sikra inntekts-moglegheiter for næringsutøvarane i landbruket.... Staten yt store driftstilskot til landbruket for å sikra desse inntektsmoglegheitane. Fri prisdanning ved kjøp av gard vil auka landbruket sine løpande kapitalkostnader, og vil med det svekka inntektsmoglegheitane... Prisvurderinga i konsesjonssaker er saman med ei rekkje andre verkemiddel med på å unngå at kostnadene vert for høge og inntektene for låge til at det kan oppretthaldast eit aktivt næringsmessig landbruk for bl.a. høg matvareproduksjon basert på norske ressursar.»*

Bjerkreim kommune ved rådmannen frårådde også i fjor regjeringa sitt forslag om å oppheva konsesjonslova for fast eigedom, og oppheving av bupliktreglane i odelslova. I høyringsbrevet vårt den 10.01.15 står bl.a. :

«Vurderinga av konsesjonslova som verkemiddel i areal-, landbruks- og busettingspolitikken må byggja på at areal- og jordgrunnlaget i landet er ein fellesressurs som alle som bur her, og ikkje berre på den private eigedomsretten og dei private interessene knytt til denne. Konsesjonslova gir ei moderat, men viktig avgrensing av den private råderetten over areal og eigdom. Oppheving av konsesjonslova vil føra til høgare prisar på areal og svekka lønsemda i landbruksproduksjonen. Resultatet vil verta lågare produksjon av mat til eit folk i sterk vekst. Vidare vil oppheving av konsesjonslova gjera landbruket mindre viktig som grunnlag for busetjing og næringsverksemd i bygdene, og som fundament for små lokalsamfunn. Mindre aktiv drift og busetjing frå eigarane si side vil gje mindre husdyrhald og meir gjengroing i kulturlandskapet.

Framlegget om oppheving av konsesjonslova, inkludert buplikta og priskontrollen, tar etter Bjerkreim kommune si vurdering ikkje nok omsyn til dei samfunnsmessige konsekvensane,

og til at areal er eit fellesgode og ein ressurs som også er viktig for dei som ikkje sjølv er grunneigarar. Tilrettelegging for busetjing i bygdene og for høg matvareproduksjon i landet, er viktige samfunnsomsyn som lovgjevinga bør ta opp i seg. I eit land der den private eigedomsretten til areal står sterkt, trengs det lovreglar som også tek vare på andre viktige samfunnsomsyn.»

Stortinget behandla desse forslaga til lovendring den 16.02.16, og vedtok at ein framleis skal ha konsesjonslov og priskontroll. Men dei ba samtidig om at regjeringa må leggja fram for Stortinget forslag til spesifikke endringar som er lista opp ovafor under faktiske opplysningar, og som ein no skal ta stilling til.

1. Arealgrenser for konsesjon og odel

Eigedsstrukturen er veldig ulik i landet vårt, og lovendringa vil dermed få ulike konsekvensar. For Bjerkreim med ein gj.sn. storleik på vel 90 da dyrka/landbrukseigedom, vil berre 6 fleire eigedomar falla utanom regelverket for konsesjon, priskontroll og buplikt. For til dømes distriktskommunen Suldal i Rogaland som har veldig mange små landbrukseigedomar, vil 100 fleire eigedomar falla utanom dette regelverket.

Etter ei eventuell lovendring vil ein kjøpar stå fritt til å nytta eigedomar med under 35 da fulldyrka/overflatedyrka jord til fritidsføremål. Etter rådmannen si vurdering er dette eigedomar med ressursar som tilseier at dei til vanleg bør busetjast og drivast som sjølvstendige einingar, dersom ikkje jorda vert leigd ut til eit nabobruk. Det er til vanleg stor interesse for å kjøpa slike bruk med tanke på landbruksdrift når dei vert lagde ut for sal. Men ein må gå ut frå at lovendringa vil føra til at landbruksinteressene ofte vil tapa for fritidsinteressene. Arronderingsmessig kan det også vera mykje å oppnå ved sal av små jordlappar som tilleggsjord til naboen. Ein mistar høve til å påverka sal i denne retninga for ei rekkje småbruk i landet, dersom arealgrensa vert heva. Rådmannen støttar derfor ikkje denne endringa, som og strir mot nemnde føremålsparagrafar.

2. Priskontroll etter konsesjonslova

Forslaget om at *beløpsgrensa for priskontroll* vert fastsett gjennom forskrift i staden for i rundskriv, er i praksis likegyldig for kommunen.

I dag er det priskontroll ved erverv av reine skogeigedomar dersom eigedomen er bebygd og har meir enn 500 da produktiv skog. Er eigedomen ubebygd, er det priskontroll uavhengig av storleiken på arealet. No vert priskontroll på *reine skogeigedomar* føreslått oppheva. Samtidig skal priskontroll ved erverv av *bebygde kombinerte jord- og skogbrukseigedomar* kun føretas for eigedomar med meir enn 35 da fulldyrka og overflatedyrka jord. Målet med dette er at eigedomar der skogen utgjer heile eller det vesentlegaste av næringsgrunnlaget, skal vera unntatt frå priskontroll, sjølv om ervervet er konsesjonspliktig. Dette då LMD meiner priskontroll kan avgrensa omsetjinga av skogbrukseigedomar, og dermed også avgrensa satsinga på skogbruk i form av «grønn industri» og bruk av biomasse.

For å sikra ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling i tråd med gjeldande lov, er det naudsynt at prisnivået ikkje er høgare enn at det reflekterer verdien av eigedomen sitt driftsgrunnlag. For skogeigedomar bør dermed ikkje prisen vera nemneverdig høgare enn at han gjenspeglar den avkastinga eigedomen kan gje. Prisen bør altså ikkje vera vesentleg høgare enn at den årlege avkastinga av den løpande drifta av skogen skal kunne gje ei rimeleg forrenting på den kapitalen som er innsett. Rådmannen meiner derfor at skog framleis bør verdsetjast som i dag - etter avkastingsverdi-/bruksverdiprinsippet, og det på lang sikt.

I Bjerkreim er det berre 3 reine skogeigedomar, og skogen er ein del av dei samla

ressursane på landbrukseigedomene. I samband med konsesjon og deling bør eigedomane framleis vurderast under eitt, som ei driftseining.

I tilfelle priskontrollen hindrar omsetning av skog må det enten vera fordi potensielle seljarar trur prisen vert for låg, eller så er det fordi det til ei kvar tid står kjøparar klar til å bruka pengar dei ikkje har behov for forrenting på. Dersom det siste er tilfelle, vil eit frislepp av skogprisane kunna føra galt av stad. Mange stader i landet er det behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i skogbruket, og då er det viktig at prisen vert halden på eit nivå som gir naboane høve til å kjøpa når skogen kjem på sal. Vert prisen for høg, vil naboane kunna verta skjøvet ut av meir «pengesterke» folk, og rasjonaliseringsgevinsten forsvinn. Tilsvarande vil ein «priskrig» på skog gå ut over potensielle kjøparar som ynskjer å satsa på skogbruk, men som er avhengig av at avkastinga står i forhold til investeringa. Vi kan ikkje stilla oss i ein situasjon der det kun er dei med «for mykje» pengar som skal ha høve til å kjøpa skog.

For priskontroll ved erverv av *ubebygde kombinerte jord- og skogbrukseigedomar* legg LMD fram to alternativ, dvs. å behalda priskontroll på alle slike eigedomar som skal nyttast til landbruksføremål, eller å unnlata kontroll dersom eigedomane består av mindre enn 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord. Dette betyr bl.a. at det ikkje vil vera priskontroll ved erverv av mindre jordbruksareal, t.d. kjøp av mindre areal som tilleggsjord. Dei same forhold som nemnd over gjeld også her, og rådmannen ser ingen fordelar ved å endra regelverket for priskontroll for nokon typar eigedomar.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Sal av tilleggsjord og frådelling av tun med bygningar på inntil 5 da, er kanskje det mest radikale endringsforslaget. Om det vert vedteke kan ein dela frå landbruksareal og selja dette som tilleggsjord utan at frådelinga skal godkjennast etter § 12 i jordlova. Det vil heller ikkje vera konsesjon eller priskontroll. Det er eit vilkår at tilleggsjorda vert selt til aktivt drive tilgrensande bruk, eller at kjøparen har leigd jorda dei siste 5 åra. Tunet kan, utan godkjenning, haldast att til bustad- eller fritidsføremål. Rådmannen er noko usikker på konsekvensane av å utelata vurdering etter jordlova så lenge plan- og bygningslova framleis skal gjelda. Men ein ser ein viss fare ved at vurderingar knytt til driftsmessige gode løysingar og miljø- og driftsmessige ulemper for landbruket i området, kan verta ned-prioritert når jordlova ikkje skal gjelda. Dersom ervervaren sitt eige bruk ligg i lang avstand frå tilleggsjorda, har kommunen ikkje lengre muligheit til å gripa inn. Dette kan gi lange transport-avstander, og uønska trafikk- og miljømessige konsekvensar.

Dei som kjenner litt til leigemarknaden, veit at personlege motsetnings- eller venskapsforhold ofte kan ha meir å seia for eit leigeforhold enn kva som er driftsmessig rasjonelt. Priskrig mellom leigetakarar kan også medføre at det nest beste leigeforholdet vert avtalt, fordi det er nokon som gjer kva dei kan for få tak i meir jord tilsynelatande uavhengig av avstand frå sitt driftssentrum. Det er i det heile svært ofte individuelle og kortsiktige forhold som er avgjerande for leigeforhold, og i jordbrukssamanheng er 5 år svært kort sikt. Dette medfører at det driftsmessig er mange «halvgode» leigeforhold, eller i beste fall leigeforhold som dagens brukar vil og har råd til å akseptera, men som på lang sikt ikkje er bærekraftige. Skal ein så bidra til å sementera ein slik bruksstruktur med å opna for «enklare» omsetning av leigejord, oppnår ein på sikt ein endå meir brokete eigedomsstruktur enn dagens. Dette gagnar i alle fall ikkje «framtidige generasjonar sine behov».

Rådmannen meiner også at kravet om at jordkjøpar/ervervaren skal ha ein eigedom på minst 5 da jordbruksareal eller 25 da produktiv skog, er ueigna som kriterium. I Bjerkreim er det stor interesse for kjøp av tilleggsareal. Tilleggsjorda bør seljast til bruk som har aktiv god drift. Jordbruksareal som tilleggsareal bør derfor ikkje gå til skogeigedomar, men kun til eigedomar som har minst 25/35 da dyrka/overflatedyrka jord; altså at arealgrensa for kjøpar sin eigedom må vera lik konsesjongrensa.

Det kan og verta uforholdsmessig høg pris på tilleggsjord når det offentlege ikkje skal vurdera prisen. Forslaget tek etter rådmannen si vurdering større omsyn til dei som skal selja enn til dei som kjøper for å driva landbruk. Jordkjøparen kan koma til å bruka så store ressursar på å kjøpa jord at det går ut over andre investeringar på bruket. Slik kan det bl.a. oppstå investeringsetterslep som gir dårlege løysingar for landbruket.

4. Frådeling av tomter

Fritak for vurdering etter § 12 i jordlova for tomter til bustad, fritid eller naust. Sakene er framleis søknadspliktige etter plan- og bygningslova. Forslaget inneber at tomter som ikkje ligg på jordbruksareal (dyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite) kan delast frå utan delingsløyve etter jordlova. Det gjeld ubebygde tomter. Departementet legg til grunn at grunneigaren sjølv vil ta fornuftige val i høve til kva areal som vert frådelte. Eigaren er sjølv i stand til å vurdera potensielle drifts- og miljømessige ulemper ei deling vil føra til. Slik vil ein unngå uheldige tomteplasseringar. Rådmannen er usamd med LMD i denne vurderinga. Erfaring syner at det ikkje alltid er slik. I mange tilfelle er det familie-medlemmar eller venar som skal kjøpa tomta. I slike situasjonar er grunneigaren sine vurderingar ofte andre enn dei langsiktige konsekvensane for landbruket. Det vert lagt vekt på tilknytning i dag. Grunneigaren tenkjer ofte mindre på kva som skjer dersom tomta i framtida vert selt til framande. Då kan det oppstå konflikthar knytt til bl.a. miljø, drift og vegar. Grunneigaren kan og leggja meir vekt på kortsiktig økonomisk vinst enn langsiktige konsekvensar for landbruket. Landbruks-interessene er utan tvil best tent med at andre enn grunneigaren gjer ei vurdering av om tomta bør frådelast.

Det vil og alltid vera mange grunneigarar som ikkje er knytt til landbruket. Då jordlova vart innført i 1955 var det nettopp for å få ei offentleg styring av korleis areala skulle nyttast. Ein såg dei uheldige konsekvensane av frådeling og bygging meir eller mindre tilfeldig. Ei av dei viktigaste årsakene for Fylkesmannen til å gå mot både grunneigar og kommune i delings-saker etter jordlova, er problem knytt til fragmentering av landbruksareala og miljø- og driftsmessige ulemper. Rådmannen stiller seg uforståande til at denne problemstillinga ikkje lengre ser ut til å vera ei utfordring.

5. Driveplikt

Forslaget går ut på å oppheva dagens krav om bortleige i 10 år til ein annan landbruks-eigedom, med skriftleg leigekontrakt som gjev driftsmessig god løysing. Dagens regelverk seier at avtala berre kan seiast opp av leigetakar, altså ikkje av eigar. Avtalar som gir driftsmessig dårlege løysingar kan følgjast opp som eit brot på driveplikta.

I staden er det forslag om at det berre skal verta krav om skriftleg kontrakt, og at det ikkje vert stilt krav om at jorda vert leigd bort til ein anna landbrukseigedom, då dette ikkje ivaretek forpaktingsavtalar. Kravet til skriftlege avtalar vert vidareført, og eigaren skal senda avtalane til kommunen.

Departementet argumenterer for endringane med at det er fleire grupper gardbrukarar som ynskjer kortare avtaletid, bl.a. plantedyrkarar. Dei gjer også greie for at 10 års skriftlege avtalar i liten grad er gjennomført.

I vårt område med mykje husdyrproduksjon er langsiktighet viktig og forutsigbart. Dersom planteproducentar ynskjer kortare leigetid, er det mogleg å søkja kommunen om lemping av kravet om 10 års leigetid. Rådmannen meiner at det er viktig å ha fokus på dei som skal produsera mat; altså dei aktive bøndene. Dei som er passive jordeigarar bør leggja forholda til rette for at jorda deira kan verta driven på ein best mogeleg måte. Vi meiner at 10-årige

avtalar i mykje større grad sikrar at bonden kan skjøtta jorda skikkeleg, og dermed forsvare å bruka pengar og tid på utfordringar som kalking, ugraskamp, gjerdehald og grøfting. Og ved store investeringar som t.d. ny driftsbygning, sikrar dette bonden forutsigbarhet på grovfør-situasjonen. Det er ingen risiko for bonden som skal leiga jorda, då han kan sikra seg retten til å seia opp avtalen med t.d. 1 års varsel.

Regelen om bortleige på 10 års skriftlege avtalar vart innført i 2009. Bjerkreim kommune ved eit samrøysta Driftsutvalet vedtok den 21.02.11 retningslinjer for praktisering av dette nye regelverket. Politikarane var einige med rådmannen om at det var svært viktig for Bjerkreim framover å praktisera kravet til 10-årige avtalar strengt. Det tek sjølvstid å få endra praksis. Landbrukskontoret si erfaring er likevel at 10 års kontraktar er innarbeidd som «regelen» hjå dei fleste som leiger bort jordbruksareal her i Bjerkreim. Dette er dei aktive bøndene som leiger jord, svært tilfredse med

Sjølv om ein lempar på kravet om leigetid kan ein sjølvstid inngå leigekontraktar med lengre leigetid, men vår erfaring er at 10 års kontraktar no er hovudregelen, men at det ikkje var det før 2009. At avtalen ikkje kan seiast opp av bortleigar, må vera ein føresetnad. Viss det er semje frå både partar kan avtalen seiast opp. Viss det er spesielle grunnar til kortare avtalar enn 10 år kan ein søkje om dette, og få det godkjent.

Rådmannen rår derfor frå forslaget om å fjerna kravet om bortleige av jordbruksareal i 10 år til annan landbrukseigedom på kontraktar som gjev driftsmessig gode løysingar.

6. Tilbakebetalig av feilutbetalt tilskot

Endringsforslaget er kun av praktisk art, og ein har ingen merknader.

Konklusjon

Rådmannen er spesielt opptatt av å sikra gode og forutsigbare forhold for dei som er i landbruksnæringa; altså dei som har yrket sitt i næringa. Fleire av endringsforslaga er ikkje i tråd med dette; jfr. grunngjevinga ovafor og føremålsparagrafane i konsesjons- og jordlova. Etter ei samla vurdering kjem rådmannen til at dei langsiktige samfunnsinteressene knytt til landbruk og matproduksjon tilseier at regelverk og praktisering av jord- og konsesjonslova ikkje bør lempast på i høve til dagens bestemmelsar.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
144516	Høringsnotat - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterrett (odelsloven) m.v.
144515	Høring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterrett (odelsloven) m.v