



Vår saksbehandler
Gro Aalbu

Referanse
GRAA/2016/58-95/040

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret	16/109	14.09.2016

Høring - Forslag til lov om endring av konsesjonslov, jordlov og lov om odelsretten og åsetesretten.

Vedlegg

- 1 Høring-forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
- 2 Høringsnotat 21 juni2016.docx

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2025
Landbruksplan for Oppdal 2013-2021

Saksopplysninger

Landbruks- og Matdepartementet sendte den 27.06.16 ut på høring et forslag til endring av tre lover; lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsrett og åsetesrett. Nedenfor følger et sammendrag av endringsforslagene, flere av endringene gjelder for flere lover:

1. Heve arealgrensen for konsesjon og odel – fra 25 da fulldyrka/overflatedyrka jord til 35 da.

Det foreslås å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom fra 25 dekar til 35 dekar. Dette innebærer at færre eiendommer blir omfattet av boplikt. Konsesjonsgrensen på 100 da bevares. Grensen for odlingsjord på 500 da skog bevares.

2. Priskontroll etter konsesjonsloven.

Priskontroll foreslås opphevet for rene skogeiendommer og foreslås opphevet for bebygd landbrukseiendom med mindre enn 35 da dyrka jord.

For ubebygd eiendom med både jord- og skogareal er to alternativ sendt på høring:

1. fortsette som i dag – med priskontroll uansett areal
2. priskontroll unnlates hvis eiendommen har mindre enn 35 da dyrka jord –

Departementet foreslår videre at beløpsgrensen for priskontroll skal fastsettes via forskrift i stedet for i dag i rundskriv.

3. Tilleggsjord –

Foreslår unntak fra delingsbestemmelsene og konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og –skog.

Eier kan få dele av tun (maks 5 da) og selge resten av eiendommen til en tilgrensende nabo som erverver den som tilleggsjord/-skog til egen eiendom.

Forutsetninger: ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tunet, kjøper må fra før ha en eiendom av en viss størrelse som er i drift og kjøper må ha leid arealet i minst fem år. Det etterspørres hva arealgrensen på ervervseiendommen skal være (minimum 5 da jord og/eller minimum 25 da produktiv skog).

Dette er nesten i tråd med Oppdal kommunestyre sitt vedtak i sak 11/132 den 30.11.2011 der det ble vedtatt at tun/mindre deler av landbrukseiendommen kan deles fra og at jord- og skogressursene selges til gårder i aktiv drift. Dette gir muligheten til en mer aktiv bruk av landbruksarealene for å oppnå mer robuste og bærekraftige driftsenheter for framtida, samtidig som hensyn til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger skal ha hovedvekt.

4. Fradeling av tomter –

Foreslår unntak fra søknad om deling etter Jordloven § 12 for ubebygde tomter under 2 da til bolig, fritidshus eller naust. Gjelder for areal som ikke er dyrka jord eller innmarksbeite.

Det må fremdeles søkes om deling etter plan- og bygningsloven.

5. Driveplikt –

Forslag om å endre vilkår i § 8 i Jordloven vedr. jordleieavtaler. Avtalene skal fortsatt være skriftlig, med kopi til kommunen, men kravet om minimum 10 års leietid foreslås opphevet. Videre foreslås å oppheve krav om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og oppheve at avtalen skal føre til driftsmessige gode løsninger.

Foreslår å oppheve kommunens myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord.

6. Tilskudd –

Tilføyelse i Jordlovens § 18 om at endelig vedtak om tilbakebetaling av utlegg er tvangsgrunnlag for utlegg. Slipper domsfastsettelse.

Vurdering

Flere av forslagene som foreligger til høring er viktig for Oppdal sin arealforvaltning. Arealforvaltningen er bundet i Oppdal kommune sin kommuneplan (2010-2025) både samfunnsdelen og arealdelen, der stedsutvikling, folkehelse og omsorg er pekt ut som kritiske suksessfaktorer for et godt liv i ei attraktiv fjellbygd. Dette er videreført i Landbruksplanen (2013-2021) der hovedmålet er at kulturlandskapets mangfold skal bevares og utvikles som bærebjelke for et aktivt landbruk, bosetting og verdiskaping. Utgangspunktet er matproduksjon, lokalt næringsliv, trivsel og bomiljø.

Konsesjon på alt erverv av eiendom ble innført i 1974 for å hindre oppkjøp av eiendom uten bosetting og lokal ivaretagelse. En del av endringene som foreslås tilbakestiller situasjonen til denne tiden.

Nedenfor er hver enkelt endring vurdert ut fra konsekvensene slik rådmannen ser det:

1. Ved å heve arealgrensen fra 25 til 35 dekar vil det innebære at flere eiendommer fritt kan omsettes på det åpne marked. Det vil bli vanskeligere å bruke konsesjonsloven for å ivareta bosettingshensynet. En gård i dag

på under 25/35 dekar er liten i matproduksjonssammenheng, men stor nok sett i andelslandbruks-sammenheng eller for en familie med ønske om å kjøpe et småbruk.

2. Priskontroll og konsesjonssøknad er et viktig virkemiddel for å gi ungdom og lokale aktører tilgang til landbrukseiendom til en samfunnssvarende pris. Beløpsgrensen er i dag på 3,5 millioner som skal tilsvare boligverdien på eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom til en høyere pris skal Bygningsrådet godkjenne prisen etter landbrukstakst på eiendommen.
Frislipp av priskontroll for rene skog/utmarkseiendommer vil gi fritt fram for omsetning av disse. Alle eiendommer over 100 dekar må søke konsesjon, men i oppkjøp av skogeiendommer er det ofte priskontrollen sammen med vurdering om helhetlig ressursforvaltning og driftsmessig god løsning, som har stoppet salg til aktører utenfor skogbruk/landbruksnæring.
Positivt med fastsettelse av beløpsgrense i forskrifts form, det blir da gitt en bredere vurdering av denne grensen – enn som i dag når det bestemmes via rundskriv.
3. Fradeling av tun og salg av resten som tilleggsjord er en praksis vi i Oppdal kan vise til siden 2011. Dette er et godt middel for å styrke gardsbruk i aktiv drift, samtidig som tidligere gardbruker med familie har mulighet til å fortsatt bo i huset sitt. Oppdal kommune har som praksis i delingssaker at søknad behandles etter alle lovverk (Jordlov, Pbl, Naturmangfoldslav m.fl.) i en og samme sak uten forsinket behandlingstid, mens andre kommuner har et tregere behandlingssystem i flere ledd. Dette er en av grunnene til at behandling etter jordlov ønskes sløffet.
Forslaget kan kun gjennomføres der det er snakk om tilleggsjord som grenser inntil kjøper-eiendommen. Det er få av søknadene vi har behandlet i Oppdal som har vært så nær hverandre, forslaget vil derfor sjelden komme til anvendelse. Etter rådmannens vurdering vil forslaget medføre et heller uryddig lovverk som både søker og forvaltning skal forholde seg til. Kravet om minimum 5 års leietid på forhånd før kjøp, vil styrke de gårder som kjenner arealet og har brukt dette i egen drift i perioden.
4. Fradeling av 2 dekar tomt til bolig/fritid/naust uten jordlovsbehandling frarådes da det vil føre til at Landbruksplanens intensjoner blir mindre hensyntatt. Et gardsbruk i fjellbygdene består av mange samla ressurser, heri også utmark som er skog og/eller benyttes til beite. Vurdering av fradeling av tomt til bolig/fritid må vurderes ut fra skogbruk, beitebruk/beitelagenes behov, ut fra bruksrettigheter og annen hevdbruk som ikke er forankret i plan- og bygningsloven, men i jordloven.
Og tilsvarende som i pkt 3, vil ikke en jordlovsbehandling forlenge søknadsbehandlingen, da alle lovverk vurderes samlet i samme sak.
5. Driveplikt er et godt virkemiddel for å få matproduksjon ut av alt tilgjengelig jordbruksareal. I Oppdal er vi heldig som har så mange aktive gardbrukere, at all jord er i drift og ivaretatt. Andelen leiejord i Oppdal er på 36,3 % (august 2015) og utgjør 27.600 dekar av et totalt jordbruksareal (dyrka jord og innmarksbeite) på 76.200 dekar. Leiejordandelen på landsbasis er på 44 %. Departementet foreslår at det fortsatt skal være krav om skriftlig jordleieavtale, men kravet om at den skal gjelde i 10 år foreslås frafalt. Dette mener rådmannen er uheldig for leietaker. Forutsigbarheten for leietaker faller bort og interessen da for å holde jord og utgarden i god stand vil bli redusert. Grunnlaget for å innføre 10-årig avtale i 2006, var nettopp for å få leietaker til å investere i leiejorda i form av grøfting, pløying og tiltak som en ser virkning av på lengre sikt. I de tilfeller det er forestående generasjonsskifte eller andre forhold som tilsier at leietiden må settes kortere enn 10 år, er det uproblematisk for kommunen å gi dispensasjon gjennom et delegert vedtak.
Kommunen har fulgt opp § 8 og driveplikten i to større omganger: i 2009 og 2015, der det nå foreligger et komplett sett med jordleieavtaler for nesten all dyrka jord i Oppdal, det mangler kun noen få.
6. Endringsforslaget vedr. håndtering av tilskudd tilsluttes.

Oppdal er den tredje største landbrukskommunen i Sør-Trøndelag med ca 220 aktive landbruksforetak og 500 skogeiere. Ressursgrunnlaget er viktig for vekst og utvikling, og grønn økonomi i form av matproduksjon og lokale ressurser vil bli mer og mer fokusert i åra som kommer. Det er derfor viktig at de som driver i næringen, eller vil inn i landbruksnæringen, gis de riktige virkemidler og regelverk for å drive effektivt, bærekraftig og uten driftsmessige ulemper.

Rådmannen mener at dagens konsesjonsregelverk er gunstig ut fra landbruket sitt ståsted, og at en saksbehandling der både jordlov og plan- og bygningslov blir vurdert i samme sak, gir et bredest mulig vurderingsgrunnlag å fatte vedtak etter. Andre kommuner bør heller tilstrebe en lignende praksis i sin saksbehandling.

Landbruksrådet i Oppdal, bestående av faglaga i landbruket (Oppdal bonde- og småbrukarlag, Oppdal bondelag, Lønset bondelag, Oppdal og Rennebu skogeierlag, Oppdal produsentlag og Oppdal sau og geit) diskuterte høringsforslaget i møte 01.09. Landbruksrådet har fokus på å legge til rette for matproduksjon og bosetting i hele bygda og viser til bakgrunnen for å innføre konsesjonsloven i sin tid. Med framtidsutsiktene for matbehov og matproduserende areal i vår del av verden, er det viktig å være føre var og ha et bestående regelverk som styrker lokalt jordvern og lokalt næringsliv. Landbruksrådet slutter seg til rådmannen sin vurdering av de enkelte høringsforslag.

Rådmannens tilråding

Oppdal kommunestyre viser til utsendt høringsforslag.

Oppdal kommune mener at konsesjonsloven og odelsloven bør bestå slik den er, med unntak av forslaget om å fastsette beløpsgrense i forskrifts form. Oppdal er en aktiv jord- og skogbrukskommune og har i sine planverk stor fokus på bosetting og næringsutvikling. Gjeldende lovverk gir gode rammebetingelser for å få til nettopp dette.

Oppdal kommune er uenig i forslaget om at deling av eiendom med formål tilleggsjord og fradeling av enkelttomt skal unnlates behandling etter jordlovens § 12. Behandling etter begge lovverk gir en bred vurderingsplattform for å fatte et godt vedtak i hver enkelt sak.

Oppdal kommune er videre uenig i forslaget til endringer i jordlovens § 8 om å oppheve avtaletiden på 10 år. Dette vil svekke forutsigbarheten til leietakerne og vil kunne føre til dårligere håndhevelse av god agronomi.

Endring i jordlovens § 18 vedr. tilbakebetaling av tilskudd, tilsluttes.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 14.09.2016

Behandling

Høyre v/ Eli Dahle foreslo følgende:

Nytt første avsnitt i rådmannens tilråding:

Kommunestyret ser det som en fordel å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av

bebyggd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord. Kommunestyret er også enig i å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar. Kommunestyret er enig i forslaget om å fastsette beløpsgrense i forskrifts form. Oppdal er en aktiv jord- og skogbrukskommune og har i sine planverk stor fokus på bosetting og nærings-utvikling. Forslag om å endre arealgrensene vil gi gode rammebetingelser for dette.

Andre avsnitt ingen endring.

Nytt tredje avsnitt:

Oppdal kommune er videre enig i forslag til endringer i jordlovens paragraf 8 om å oppheve avtaletiden på 10 år, og at kravet om skriftlige avtaler må bli videreført, men at det er opp til partene selv å bestemme avtaleinnholdet.

Avsnitt fire ingen endring.

Vedtak

Ved alternativ votering mellom rådmannens tilråding og E. Dahles forslag, ble rådmannens tilråding vedtatt med 20 mot 5 stemmer. (M.tall: H, Frp)

Arnt Gulaker ba om permisjon fra møtet kl. 12.30, som ble innvilget. Hanne Torve tiltrådte møtet.

Vedtaket blir som følger:

Oppdal kommunestyre viser til utsendt høringsforslag.

Oppdal kommune mener at konsesjonsloven og odelsloven bør bestå slik den er, med unntak av forslaget om å fastsette beløpsgrense i forskrifts form. Oppdal er en aktiv jord- og skogbrukskommune og har i sine planverk stor fokus på bosetting og næringsutvikling. Gjeldende lovverk gir gode rammebetingelser for å få til nettopp dette.

Oppdal kommune er uenig i forslaget om at deling av eiendom med formål tilleggsjord og fradeling av enkelttomt skal unnlates behandling etter jordlovens § 12. Behandling etter begge lovverk gir en bred vurderingsplattform for å fatte et godt vedtak i hver enkelt sak.

Oppdal kommune er videre uenig i forslaget til endringer i jordlovens § 8 om å oppheve avtaletiden på 10 år. Dette vil svekke forutsigbarheten til leietakerne og vil kunne føre til dårligere håndhevelse av god agronomi.

Endring i jordlovens § 18 vedr. tilbakebetaling av tilskudd, tilsluttes.

