



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kleppa, Torborg	K1 - 000	14/904

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
088/16	Formannskapet	PS	13.09.2016

HØYRING - FORSLAG OM LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD, OG LOV OM ODELSRETEN OG ÅSETESRETEN

Vedlegg:

Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lo(1)

Høringsnotat 21 juni2016(1)

Forslag til vedtak:

Dei føreslegne endringane om auka arealgrenser og oppheving av priskontroll er i motstrid med Hjelmeland kommune si målsetjing om å styrke landbruket, ta vare på produksjonsmiljø og flest mogleg gardsbruk. Det vil truleg ha ein negativ effekt både i forhold til busetting og i forhold til ei aktiv drift av landbruksareal i store deler av resten av landet og Hjelmeland kommune rår i frå desse endringane i odelslova og konsesjonslova.

Hjelmeland kommune støttar forslaget om å fastsette nedre beløpsgrense for priskontroll for bebygde eigedommar med eit brukande bustadhus i forskrift.

Hjelmeland kommune går i mot forslag om fritak frå behandling etter jordlova og konsesjonslova ved frådeling av tun og sal av tilleggsjord. Kommunen meiner at forslaget vil gi konsekvensar i motstrid med dei kommunale målsetjingane for landbruket og i motstrid med føremålet i konsesjonslova og jordlova.

Hjelmeland kommune støttar forslaget om unntak frå jordlovsbehandling for oppretting av tomter til fritidsbustad, bustadhus og naust. Føresetnaden må vera at det framleis skal vera krav om behandling etter plan-og bygningslova for desse sakene.

Hjelmeland kommune støttar eit forslag om kortare leigetid enn 10 år, men at ein bør ha krav til minst 5 års leigetid. Vidare går ein i mot forslaget om å ta bort vilkåret om at jorda skal vera tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Hjelmeland kommune støttar forslaget om krav til skriftleg kontrakt som skal sendast kommunen, og støttar forslaget om tvangsgebyr i staden for at kommunen skal kunne leiga ut areal som ikkje er i drift for eigaren.

Hjelmeland, den 14.07.2016

Dag Flacké
Rådmann

Formannskapet - 088/16

FSK - behandling:



HJELMELAND KOMMUNE

Behandling:

Sak 88/16, foreslått av Laugaland, Lill Synnøve, <tittel>

Nytt 2. avsnitt: Konsekvensane av endringsforslaga er for dårleg utgreid før dei vart sende ut på høyring. Hjelmeland kommune vil likevel kommentera enkelte av dei føreslegne endringane.

Njål Skaår/H sette fram følgjande forslag:

Hjelmeland kommune støttar høyringsframlegg frå departementet med forslag til endringar av konsesjonslova, jordlova m.m.

Røysting:

Forslag frå Njål Skår : vraka med 6 mot 3 røyster (H og Halsne/Krf)

Tilleggsforslag frå

Lill Laugaland : vedtatt med 6 mot 3 røyster (H og Halsne/Krf)

Heile saka, med tillegg

som vedtatt : vedtatt med 6 mot 3 røyster (H og Halsne/Krf)

FSK - vedtak:

Dei føreslegne endringane om auka arealgrenser og oppheving av priskontroll er i motstrid med Hjelmeland kommune si målsetjing om å styrke landbruket, ta vare på produksjonsmiljø og flest mogleg gardsbruk. Det vil truleg ha ein negativ effekt både i forhold til busetting og i forhold til ei aktiv drift av landbruksareal i store deler av resten av landet og Hjelmeland kommune rår i frå desse endringane i odelslova og konsesjonslova.

Konsekvensane av endringsforslaga er for dårleg utgreid før dei vart sende ut på høyring. Hjelmeland kommune vil likevel kommentera enkelte av dei føreslegne endringane.

Hjelmeland kommune støttar forslaget om å fastsette nedre beløpsgrense for priskontroll for bebygde eigedommar med eit brukande bustadhus i forskrift.

Hjelmeland kommune går i mot forslag om fritak frå behandling etter jordlova og konsesjonslova ved frådeling av tun og sal av tilleggsjord. Kommunen meiner at forslaget vil gi konsekvensar i motstrid med dei kommunale målsetjingane for landbruket og i motstrid med føremålet i konsesjonslova og jordlova.

Hjelmeland kommune støttar forslaget om unntak frå jordlovsbehandling for oppretting av tomter til fritidsbustad, bustadhus og naust. Føresetnaden må vera at det framleis skal vera krav om behandling etter plan-og bygningslova for desse sakene.

Hjelmeland kommune støttar eit forslag om kortare leigetid enn 10 år, men at ein bør ha krav til minst 5 års leigetid. Vidare går ein i mot forslaget om å ta bort vilkåret om at jorda skal vera tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Hjelmeland kommune støttar forslaget om krav til skriftleg kontrakt som skal sendast kommunen, og støttar forslaget om tvangsgebyr i staden for at kommunen skal kunne leiga ut areal som ikkje



**HJELMELAND
KOMMUNE**

er i drift for eigaren.

Saksopplysninger:

Samandrag

Regjeringa har sendt ut på høyring forslag til endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova. Rådmannen tilrår at ein går i mot dei fleste av endringane, men støttar nokre av endringane i forhold til unntak frå delingsbehandling etter jordlova og nokre av endringane i reglane om driveplikt.

Fakta

Regjeringa har sendt ut på høyring forslag til endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova. Forslaget kjem som ei oppfølging av Stortinget si behandling av regjeringa sitt lovforslag om endring av konsesjonslova og tvangsfullbyrdsloven, om oppheving av priskontrollen på landbrukseigedommar. Lovforslaget blei sendt tilbake til regjeringa, og samstundes ba dei regjeringa om å greie ut og leggje fram for Stortinget er rekkje forslag til endringar i konsesjonslova, odelslova og jordlova.

Forslaga som nå er ute på høyring er mange og ganske omfattande – kort oppsummert gjeld det:

- Endra arealgrenser for konsesjon og odel: forslag om å heva arealgrensa for konsesjonsplikt og for lovbestemt buplikt frå 25 dekar dyrka jord (fulldyrka og overflatedyrka) til 35 dekar. Tilsvarande er forslaget å heva grensa for odlingsjord frå 25 dekar til 35 dekar dyrka jord.

Eigedommar på totalt 100 dekar eller meir skal framleis vera konsesjonspliktige. Grensa for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog, skal heller ikkje endrast.

- Lovfesting av arealgrenser for priskontroll: Ikkje priskontroll for reine skogeigedommar, arealgrensa for bebygde eigedommar blir heva til 35 dekar dyrka jord (overflatedyrka og fulldyrka). Arealgrensa for skog på 500 dekar blir fjerna for eigedommar med både jord og skog.

For ubebygde eigedommar med jord og skog føreslår regjeringa å behalda priskontroll på alle eigedommar som i dag, eller eit alternativ med priskontroll for dei eigedommane som har meir enn 35 dekar dyrka jord.

- Forslag om unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og unntak frå konsesjonsplikta: Unntak frå delingsbestemmelsen i jordlova og frå konsesjonsplikta for landbrukseigedom blir seld som tilleggsjord. Føreslår at ein kan dela i frå tun på inntil 5 dekar utan jordlovsbehandling. Vilkår er at arealet blir seld til landbrukseigedom i drift, som anten er nabo eller som har leigd eigdommen i minst 5 år. Kjøparen sin eigedom må vera av ein viss storleik; anten innafør arealgrensene for odlingsjord eller t.d. 5 dekar jordbruksjord. Departementet vil gjerne ha innspel på kor denne arealgrensa skal gå.

- Unntak frå delingsbestemmelsen ved fradeling av tomter: Unntak frå plikt til å søkja om deling etter jordlova for ubebygde tomter under 2 dekar til bustad, fritidsbustad eller naust. Unntaket gjeld berre for areal som ikkje er jordbruksareal (dyrka mark eller innmarksbeite).

- Endringar i driveplikta: Forslag om å oppheva kravet om 10 år leigeavtalar, oppheving av kravet om at arealet må vera tilleggsjord til annan landbrukseigedom og kravet om driftsmessig gode løysingar. Framleis krav om skriftleg leigeavtale og plikt til å senda avtalen til kommunen. Føreslår også å ta bort kommunen sin mynde til å leige bort jorda på eigars vegne.

- Føresegner om tilskot: Forslag om at endeleg vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at Staten ikkje først må få betalingsplikta fastslått ved dom.

Lovar, føresegner, rundskriv

Lovane som er føreslått endra er [konsesjonslova](#), [jordlova](#) og [odelslova](#). Særleg viktig i vurderinga av endringa er det å sjå til føremålsparagrafen (§1) i dei lovane som er føreslått endra.

Det er fleire rundskriv som dette regelverket, blant anna M-2/2016, M-1/2013, M-2/2012, M-3/2011, M-



HJELMELAND KOMMUNE

2/2009.

Økonomiske konsekvensar

For kommunen er det ikkje grunn til å tru at forslaga får økonomiske konsekvensar. Rett nok er det føreslått endringar som gjer at det kan bli færre saker som skal behandlast etter jordlova og konsesjonslova, men det er ikkje føreslått endringar i behandlinga etter plan- og bygningslova. Vidare vil nokre av endringane medføre behov for rettleiing og kanskje også behov for kontroll. Difor trur rådmannen ikkje at desse endringane vil føra til store endringar i arbeidsmengda for kommunen. Ein kan heller ikkje sjå at desse endringane vil påverka kommuneøkonomien på anna vis.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

I kommuneplanen er det målsetjingar om å ta vare på dei produktive jordbruksareala, om auka lønnsemd, konkurransekraft og verdiskaping i landbruksnæringa, og om å oppretthalda produksjonsareala og flest moglege gardsbruk og produksjonsmiljø.

Kommunen skal ta omsyn til målet om flest moglege aktive gardsbruk i delings- og konsesjonssaker.

Vurdering og konklusjon

Endringsforslaga er mange og ganske omfattande. Rådmannen tykkjer det er krevjande og skulle gi ei grundig nok utgreiing av kva desse endringane kan føre til i våre område, men prøver å gjera nokre vurderingar. Så er det sjølvsagt viktig å ha med seg i vurderinga at desse endringane gjeld heile landet, og at det som kan vera bra i eit område kan slå dårlegare ut i eit anna område av landet.

Konsesjonslov og odelslov:

Om ein ser på forslaget om å heva arealgrensene for lovbestemt buplikt (buplikt som følgje av at ein overtek landbrukseigedom i familie utan konsesjon, men med vilkår om busetting), vil det for Hjelmeland kommune sin del bety at 21 gardsbruk som i dag ville hatt buplikt, ikkje får det. Altså er det 21 gardsbruk som har mellom 26 og 35 dekar dyrka jord og mindre enn 500 dekar skog. Endringsforslaget i forhold til priskontroll slår slik ut at det vil bli 30 nye bruk utan priskontroll. Det er verdt å merkje seg at det er berre det dyrka arealet som utløyser priskontroll i forslaget. Tidlegare var det både jord og/eller skog. Ein eigedom med mindre enn 35 dekar dyrka jord, men meir enn 500 dekar skog vil vera konsesjonspliktig/ ha lovbestemt buplikt, men untatt priskontroll. Dersom ein meiner at buplikt er viktig for å oppretthalda busetting i distrikta, så vil dette forslaget få negative konsekvensar. Det er sjølvsagt vanskeleg å fastslå kor viktig buplikta er. Det er sannsynleg at ein del av dei som overtek ein landbrukseigedom har ønske om å bu der, uavhengig av buplikta. På den andre sida trur rådmannen nokså sikkert at buplikta har bidrege til busetting på ein del bruk. Anten ved at dei som overtek i familie vel å busetja seg der på grunn av buplikta, eller at eigedommen blir seld fordi dei ikkje ønskjer å bu der. Buplikta har nok ein prevantiv effekt. Det er ikkje alle som er viljuge til å gå vegen om ein konsesjonssøknad for eventuelt å få konsesjon utan vilkår om busetting.

Bakgrunnen for buplikta er også at ein reknar med at den som sjølv bur på garden, betre ser etter og forvaltar dei ressursane som er på bruket.

Den andre sida av dette forslaget er knytt til priskontrollen. Ein del av dei 30 bruka som med dette forslaget vil bli fritatte priskontroll, har truleg ein høgare verdi som bustadeigedom/fritidseigedom enn som landbrukseigedom. I dei tilfella vil det bli vanskeleg for dei som driv i landbruket å få tilgang til å kjøpa desse eigedommane utan at prisen blir uforsvarleg høg.

For eigedommar med eit brukande bustadhus er det i dag ei beløpsgrense på 3,5 million. Kjøp av eigedommar med ein avtalt pris på 3,5 mill. eller mindre, er untatt priskontrollen. Denne beløpsgrensa er i dag fastsett ved eit rundskriv. Departementet føreslår at beløpsgrensa i framtida skal fastsetjast i forskrift og med heimel i lov. Rådmannen meiner det er bra dersom beløpsgrensa blir fastsett i forskrift, fordi det er vanskeleg å halda oversikt over dei til ei kvar tid gjeldande rundskriv. Og det er i alle fall vanskeleg for dei som skal kjøpa eller selja eigedom å få ein god oversikt over desse reglane. Dersom priskontrollen er fastsett i lova, og denne også gir heimel til forskrift om beløpsgrensa, vil det bli lettare å få oversikt over gjeldande regelverk.



HJELMELAND KOMMUNE

Forslaget om å unnta reine skogeigedommar frå priskontroll får i praksis ingen konsekvens i Hjelmeland fordi det omtrent ikkje finns slike eigedommar i kommunen.

Då er det viktigare for Hjelmeland sin del korleis ein handterer store utmarkseigedommar i heia. Desse eigedommane er ikkje omfatta av priskontroll i dag heller. Det er det heller ikkje på eigedommar som berre består av innmarksbeite evt. i kombinasjon med utmarksareal. Rådmannen er noko uroa for effekten av at desse eigedommane, som heilt klart blir og kan nyttast til landbruksføremål, ikkje er omfatta av priskontrollen. Dette fordi det sannsynlegvis er ein større betalingsvilje for desse eigedommane, enn det som gjenspeglar verdien for landbruket. Mange av dei største utmarkseigedommane i Hjelmeland er sameiger, der fleire av eigarane også eig ein landbrukseigedom. Sameigeparten blir såleis ein del av driftseininga og blir ikkje omsett fritt, men det er mange sameigarar utan landbrukstilknyping også. Det er uheldig viss store arealressursar som er viktige for landbruket, blir utilgjengelege for landbruket fordi prisnivået blir for høgt. På den andre sida er det kanskje rom for meir aktivt å vurdere om det skal gis konsesjon, i forhold til føremålet med lova. Departementet har understreka i høringsnotatet at unntak frå priskontrollen ikkje er eit unntak frå søknadsplikta. Det kan sjølvstendig vera andre grunnar enn prisen for å avslå ein søknad om konsesjon, viss kjøpet gir ei dårleg løysing ift. føremålet med konsesjonslova.

Sjølv om reine skogeigedommar blir fritatt priskontrollen, tilrår departementet at skog på eigedommar med både jord og skog blir omfatta av priskontrollen. Dette fordi det blir vanskeleg å handtera dersom berre delar av ein eigedom skal vurderast i forhold til pris. Rådmannen meiner at det vil vera umogleg å få til ei god løysing dersom ein berre skal ha priskontroll på delar av ein eigedom, og støttar departementet si vurdering i dette. Det som er faren dersom reine skogeigedommar blir fritatt priskontrollen, medan det blir priskontroll på skog på eigedommar med både jord og skog, er at det vil bli eit press på å splitta dei kombinerte eigedommane opp i reine skog- og jordeigedommar.

Totalt for landet vil dei endra arealgrensen bety at 3800 færre bruk blir konsesjonspliktige, 12500 bruk som ikkje får buplikt, og 13 900 færre odelsbruk. Rådmannen mistenkjer at tala i realiteten er noko mindre fordi statistikkane ikkje godt nok fangar opp driftseiningar som består av fleire gnr/bnr.

Ubebygde eigedommar:

Departementet føreslår å anten behalda priskontroll på ubebygde eigedommar som skal nyttast til landbruksføremål, uansett storleik, eller å ha priskontroll berre på dei eigedommane som har meir enn 35 dekar dyrka jord. Ubebygde eigedommar blir som regel kjøpt som tilleggsjord til eit anna bruk. I område med intensiv landbruksdrift, og kamp om areala kan prisane bli høge.

Konklusjon:

Rådmannen meiner at dei føreslegne endringane om auka arealgrenser og oppheving av priskontroll er i motstrid med Hjelmeland kommune si målsetjing om å styrke landbruket, produksjonsmiljø og flest mogleg gardsbruk. Det vil truleg ha ein negativ effekt både i forhold til busetting og i forhold til ei aktiv drift av landbruksareal i store delar av resten av landet og rådmannen meiner at ein bør rå i frå desse endringane.

Fritak frå konsesjonsplikt og delingsbehandling:

Det kanskje mest radikale forslaget er, etter rådmannen si oppfatning, forslaget om at ein ved sal av tilleggsjord kan dela i frå tun på inntil 5 dekar, utan delingsbehandling etter jordlova, og kjøparen av resten av garden treng ikkje søkje konsesjon. Då vil det heller ikkje vera priskontroll på desse areala.

Rett nok er det føreslege ein del vilkår for desse unntaka. Anten skal kjøparen vera nabo eller skal ha leigd jorda i minst 5 år før handelen. Kjøparen må dessutan eiga ein landbrukseigedom (min. 5 dekar fulldyrka og 25 dekar prod. skog) og driva denne etter reglane i §8 i jordlova om driveplikt. Ein kan heller ikkje dela i frå meir enn eitt tun.

Det er verdt å merkja seg at det ikkje er førslått endringar i plan- og bygningslova. Det betyr at frådelling av tun uansett må behandlast som ein dispensasjon frå LNF-føremålet. Difor får unntaket frå delingsføresegna i jordlova kanskje ikkje så store konsekvensar. Rådmannen er meir skeptisk til konsekvensane av at det ikkje er krav om konsesjonsbehandling for kjøp av ein heil gard som tilleggsjord. Ikkje får ein vurdert om det er ei driftsmessig forsvarleg løysing for landbruket, og ikkje får ein vurdert om den avtalte prisen er forsvarleg.



HJELMELAND KOMMUNE

I våre område er det på mange vis kamp om areala, i alle fall dei beste og mest lett drivne. Fordi gardsbruka er relativt små, ønskjer mange å veksa seg større. Dei ønskjer å driva eit større areal. Følgjeleg er det ganske mykje leigejord. Og følgjeleg vil betalingsviljen for tilleggsjord vera ganske stor. Rådmannen trur at mange kan føla seg pressa til å kjøpe tilleggsjord, fordi dei rett og slett ikkje vågar å la sjansen sleppa i frå seg. Investeringar i garden blir ofte gjort med tanke på komande generasjonar, og betalingsviljen strekkjer seg kanskje lenger enn det som er forsvarleg i forhold til landbruksdrifta i dag. Intensjonen med forslaget er å gjera ein større del av leigejorda om til eigejord, men rådmannen trur at dette forslaget tek størst omsyn til dei som skal selja. På bekostning av dei som kjøper for å driva landbruk også i framtida. Frykta er at jordkjøparane brukar så store ressursar på å kjøpa areal, at dei ikkje får råd til å gjera andre investeringar på bruket. Resultatet blir at neste generasjon overtek eit bruk med eit investeringssetterslep. Det er ikkje ei god løysing for landbruket.

For eigedommar som har ein høg alternativ verdi som t.d. fritidseigedom, jaktterreng mm. vil det også vera ein fare for spekulasjon. Det er rett nok eit krav at kjøpar må eiga ein landbrukseigedom frå før, men det er ikkje store eigedommen som må til. Eig du ein liten landbrukseigedom som du nyttar som buplass eller fritidseigedom vil du fort kunne posisjonere deg for å kunne overta ein landbrukseigedom utan konsesjonsbehandling, ved å inngå ein 5-årig leigekontrakt. Det er kanskje ikkje så mange slike eigedommar i vår kommune, men landet sett under eitt kan det vera ein del.

Konklusjon:

Rådmannen meiner at Hjelmeland kommune bør gå i mot forslag om fritak frå behandling etter jordlova og konsesjonslova ved frådelling av tun og sal av tilleggsjord. Rådmannen meiner at forslaget vil gi konsekvensar i motstrid med dei kommunale målsetjingane for landbruket og i motstrid med føremålet i konsesjonslova og jordlova.

Fritak for behandling etter jordlova for frådelling av tomter inntil 2 dekar til bustad, fritidsbustad eller naust:

Dette kan virka som eit veldig radikalt forslag, at ein kan dela i frå tomter til bustad, fritidsbustad og naust utan løyve etter jordlova. Også her er det føreslått ein del vilkår som må vera oppfylt:

-Det gjeld berre for areal som ikkje er jordbruksareal, dvs. ikkje dyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

-Dersom arealet som skal delast i frå er dyrkbar jord, må det først vera gitt løyve etter § 9 i jordlova, om omdisponering.

-Det kan heller ikkje delast i frå bebygde areal utan søknad.

I høringsnotatet har departementet lagt til grunn at grunneigaren (altså søkjaren) tek fornuftige val i forhold til kva type areal som blir frådelt. Dei legg også til grunn at eigaren er i stand til å vurdere dei potensielle drifts- og miljømessige ulemperne ei deling vil ha for eiga drift, og difor vil unngå uheldige tomteplasseringar. Her er rådmannen ueinig med departementet si vurdering. Erfaring har vist at det ikkje alltid er slik. Ofte er ikkje grunneigar i stand til å sjå dei langsiktige konsekvensane av ei deling. I mange tilfelle er det familiemedlemmar, slekt eller vener som skal overta tomte. Dei vil gjerne hjelpe til med å gi desse ei fin tomt i eit område dei har tilknytning til. Andre omsyn enn drifts- og miljømessige ulemper blir ein viktigare del av vurderinga. Dessutan blir vurderinga gjort i forhold til at ein har tilknytning til dei som skal ha tomte, og ein vurderar ikkje grundig nok konsekvensane om tomte skulle bli seld vidare til andre, utan tilknytning til garden/seljaren. Difor trur rådmannen det er nyttig at andre enn grunneigaren sjølv gjer ei vurdering av om tomte skal delast i frå. Når det er sagt så er det ikkje sikkert at dette forslaget vil få så store og alvorlege konsekvensar fordi det ikkje er føreslått endringar i plan- og bygningslova. Frådelling av tomter må uansett søkjast om og gis løyve til etter plan- og bygningslova. Ligg tomte i LNF-område, må det framleis søkjast om dispensasjon, og ein må uansett gjera ei vurdering i høve til landbruksomsynet. Dersom ein kuttar ut behandlinga etter jordlova vil det forenkla saksbehandlinga i kommunane.

Konklusjon:

Rådmannen meiner at Hjelmeland kommune kan støtta forslaget om unntak frå jordlovsbehandling for oppretting av tomter til fritidsbustad, bustadhus og naust. Føresetnaden må vera at det framleis skal vera krav om behandling etter plan-og bygningslova for desse sakene.



HJELMELAND KOMMUNE

Endringar i driveplikta:

I dag er det slik at alle som eig jordbruksjord har plikt til å driva denne sjølv, eller ein kan leiga bort jorda som tilleggsjord på 10-års leigeavtalar. Dersom driveplikta ikkje blir halden kan kommunen leige ut jorda i eigaren sitt namn. Endringsforslaget går ut på å ta bort kravet om 10-årige leigeavtalar, vilkåret om at det skal vera tilleggsjord og kravet om driftsmessig gode løysingar. Det er framleis eit krav at jorda skal leigast bort, viss ein ikkje driv den sjølv. Leigeavtalen skal vera skriftleg, og kommunen skal ha kopi av avtalen. Kommunen skal ikkje lenger kunne leige ut jorda, men det er føreslått å kunne fastsetje tvangsgebyr i dei tilfella jorda ikkje blir driven.

Erfaringa med kravet om 10-års leigeavtalar viser at dette for mange er vanskeleg, og ein får etter måten mange søknadar om kortare avtaletid. Ofte er dette grunna i eigaren sin alder eller eit nært føreståande og/eller uavklarte generasjonsskifte. Andre grunnar kan vera behov for hyppigare vekstskifte t.d. i samband med grønnsaksproduksjon. Det viktigaste med driveplikta er at jorda blir driven og halden i hevd. Utfordringa er at det kan vera vanskeleg å få til større investeringa i jorda, som t.d. drenering, når leigeavtalane er kortare. På den andre sida har forpaktingslova (gjeld leige av både jord og bygningar) reglar om minimum 5 års leigetid, og føresegnar om korleis ein skal gjera avtale om investeringar i bygningar og jordveg. Med dagens regelverk må ein grunneigar som inngår ein 5-årig forpaktingskontrakt, også søke om fritak frå driveplikta for å få godkjent ei kortare leigetid enn 10 år. Rådmannen meiner at 5-års leigetid som i forpaktingslova gir ei tilfredsstillande løysing. Ein er noke meir skeptisk til at ein ikkje skal ha krav til leigetid i det heile.

Endringsforslaget medfører også at ein kan etablere ein landbruksproduksjon basert på leigeareal utan at ein frå før eig ein landbrukseigedom. Ein kan også leiga areal som ligg langt i frå den jorda ein eventuelt eig og driv frå før. Sett på spissen kan ein person som ønskjer å driva landbruksproduksjon leiga seg ein eigedom i Vormedalen, ein på Fister og ein i Årdal, utan at dette er i strid med regelverket. Regelverket her ikkje til hinder for at denne leigaren kan vera aksjeselskap. Dette forslaget legg til rette for ei utvikling bort frå den sjølvveigande, bufaste bonden.

Konklusjon:

Rådmannen meiner at Hjelmeland kommune bør støtta eit forslag om kortare leigetid enn 10 år, men at ein bør ha krav til minst 5 års leigetid. Vidare bør ein gå i mot forslaget om å ta bort vilkåret om at jorda skal vera tilleggsjord. Rådmannen meiner at ein kan støtta forslaget om krav til skriftleg kontrakt som skal sendast kommunen, og støtta forslaget om tvangsgebyr i staden for at kommunen skal leiga ut i eigaren sitt namn.