



Saksframlegg

Saksnr. utval	Utval	Møtedato
055/16	Utval for Plan og Utvikling	14.09.2016

Høyringsvar endringar i konsesjonslova mv

Vedlegg i saka:

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Høyring_endringar i konsesjonslova mv | 75449 |
| 2. | Høyringsnotat_endringar i konsesjonslova mv | 75493 |

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Jølster kommune rår til at heile forslaget 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.*, vert forkasta. Det vert vist til saksutgreiing som grunnlag for dette rådet.

14.09.2016 Utval for Plan og Utvikling

Handsaming:

Felles framlegg til nytt vedtak frå H og V :

Jølster kommune støttar departementet sine forslag til "Lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonslova), lov om jord (jordlova), lov om odels- og åseterrett (odelslova) mv." med eit unntak.

Forslaget i avsnitt 5 om frådelling av tomter støttast ikkje. Hamdsaming av frådelling av tomter, også under 2 daa, må vidareførast som i dag.

Felles framlegg til nytt vedtak frå Ap, Sp og Sv:

Jølster kommune er usamd i framlegg til endringar i forslaget 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., Det vert vist til saksutgreiing som grunnlag for dette rådet.

Røysting:

Framlegget frå H og V fekk 2 stemmer.

Framlegget frå Ap, Sp og Sv fekk 5 stemmer og vart vedteke.

UPU-055/16 Vedtak:

Jølster kommune er usamd i framlegg til endringar i forslaget 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., Det vert vist til saksutgreiing som grunnlag for dette rådet.*

Saksutgreiing:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt «*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.*» ut på høyring, sjå vedlagt brev. Kommunen forvaltar delar av regelverket i jordlova og konsesjonslova.

Forslaget som er sendt på høyring vil snevre inn kommunens politiske handlingsrom i bu- og drivepliktsaker, mellom anna. Dette er politikkområde som er relevante i høve nokre av kommuneplanens mål. Det gjeld mellom anna mål om at «*I 2025 skal Jølster ha eit effektivt og allsidig landbruk som nyttar ressursane godt og tek vare på natur- og kulturlandskapet på ein god måte*» og «*I 2025 skal Jølster ha fått fram sitt potensiale som natur- og kulturbasert reisemål*».

Rådmannen finn det såleis naturleg at kommunen kjem med ein uttale i høve høyringa. LMD har utarbeidd eit høyringsnotat som omtalar og drøftar forslag til endringar, sjå vedlegg.

Endringar i høve konsesjonsplikt, buplikt og priskontroll

Det kjem fram av notatet at arealgrense for konsesjon og odel vert føreslått endra frå 25 til 35 dekar, dyrka jord. Det vert sagt at dette vil innebere at færre eigedomar vert omfatta av konsesjons- og buplikt. Priskontrollen ved kjøp av jordbrukseigedomar vil bli tilsvarende innsnevra, samt at han fell heilt vekk for skogbrukseigedomar.

Rådmannen meiner dette kan svekke rammevilkåra for landbruksnæringa og omsynet til spreidd busetnad, i Jølster. Jølster har høg sysselsetting i landbruket, 15 % av arbeidsplassane i kommunen (statistikk frå 2014) er knytt til landbruk og fiske. Store deler av landbruksproduksjonen i Jølster baserer seg på bruk av leigejord. Tenesteleiar har sett på opplysningar om leigejord gjeve i samband med produksjonstilskots-søknadane frå september 2015. Han har mellom anna funne følgjande:

- Det er 294 avtaler om leigejord i Jølster
- 67 % av eigedomane som har jordbruksareal (231 av i alt 345) har areal som er leigt vekk.
- For 39 % (136) av eigedomane (med jordbruksareal) er all dyrka jord leigt vekk.
- 41 % av all dyrka jord i Jølster vert driven gjennom vekklege
- 64 % (107 av i alt 167) av dei som søker om produksjonstilskot leiger jord
- Kvar av desse søkerane har i gjennomsnitt 2,7 avtaler om leigejord
- Dei leiger i gjennomsnitt 72 dekar dyrka jord og 35 dekar innmarksbeite

Den føreslåtte endringa av arealgrense vil kunne påverke leigejordssituasjonen på fleire måtar, som kan vere utfordrande for dei aktive bøndene. Mogelegheitene for kjøp av «rimeleg» tilleggsjord kan bli svekka, gjennom at fleire bruk kan omsetjast fritt utan offentleg kontroll. Det vil truleg bli fleire utanbygdes eigarar av landbrukseigedomar, som berre ynskjer å leige vekk den dyrka jorda.

Leigejord er openbert ein viktig ressurs for mange bønder i Jølster (jamfør statusskildring ovanfor). Relativt store delar av bøndenes avlingar vert henta frå leigejord. Leigeavtaler vil då ha stor påverknadskraft på den enkelte bondes produksjonsmogelegheiter. Store delar av jordbruksproduksjonen i Jølster avheng allereie i dag av «passive eigarar» sine val m.o.t. til forvaltning av landbrukseigedomar. Det gjeld ikkje berre val knytt til forvaltning av jordbruksareala i seg sjølv, men også forvaltning av andre rettar og pliktar som knyter seg til landbrukseigedomar. Rådmannen har mellom anna merka seg utfordringar knytt til gjerdehald (gjerdeplikt) og forvaltning av hjort (jaktrett), som delvis kan ha bakgrunn interessekonfliktar mellom eigarar som er passive (ikkje driv jordbruksproduksjon) og aktive bønder. Ein større del utanbygdes eigarar vil kunne forverre denne situasjonen ytterlegare.

Auke i tal utanbygdes eigar vil i mange tilfelle også påverke rammevilkåra for bygdeutvikling negativt. Dette med tanke på at bygdeutvikling ofte er tufta på samhandling mellom grunneigarar. Slik samhandling er gjerne lettare å få til mellom naboar.

Endringar i høve deling, konsesjon og tilleggsjord

LMD gjer framlegg om å endre delings- og konsesjonsreglane slik at sal og kjøp av tilleggsjord og -skog ikkje treng offentleg klarering. Dette skal gjelde situasjonar der ervervars eigedom frå før er over ei fastsett arealgrense og han er «nabo» til tilleggsarealet eller har leigd det dei siste fem åra.

LMD gjer i tillegg framlegg om at frådeling av tomtar, under 2 dekar og utan hus, skal vere unnateke søknadspått etter jordlova. Det vil gjelde areal som ikkje er dyrka per i dag. LMD skriv mellom anna følgjande om bakgrunnen for forslaget: «*En landbrukseiendom består oftast også av andre ressurser enn jordbruksareal. Det kan for eksempel være produktiv skog, utmarksbeite, eller annen utmark. Til tross for at slike arealer også er ressurser for eiendommen som kan gi inntekter, har arealene etter departementets syn ikke den samme landbruksmessige betydning per arealenheter som jordbruksarealet*», «*Det er grunn til å regne med at eieren tar fornuftige valg ut fra egne vurderinger*» og «*at eier selv er i stand til å vurdere de potensielle drifts- og miljømessige ulempene en deling vil ha for egen drift, og derfor vil unngå uheldige tomteplasseringer*».

Rådmannen meiner denne argumentasjonen bryt med noko av det som har vore formålet med jordlova fram til no, nemleg det å sikre ei forvaltning av landbrukseigedomane som tek i vare framtidige generasjonars behov og sikrar at arealressursane vert brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. I Prop. 127 L (2012-2013) Endringar i jordlova, som mellom anna handlar om forvaltning av landbrukets arealressursar, er følgjande sagt: «*Vurderinga av kva for ressurser som er aktuelle må ta utgangspunkt i dei langsiktige verknadene for eigedomen og inntekta frå han ved å dele frå areal eller bygningar. Det har ikkje nemnande vekt kva som er privatøkonomisk mest lønsamt for eigaren*».

Det kjem fram av høyringsnotatet at noko av bakgrunnen for endringane, når det gjeld kjøp og sal

av tilleggsjord og –skog, er eit mål om betre samsvar mellom eigarar og brukarar av areal. Rådmannen kan ikkje sjå at dagens regelverk i seg sjølv hindrar ei slik utvikling. Det er det eventuelt kommunane si handheving av reglane som gjer, for innanfor gjeldande regelverk har kommunane allereie mogelegheit til å gje løyve til å dele frå jord til tilleggsjord og -skog.

Endringsframlegget svekker altså dei mogelegheitene det offentlege har til å drive aktiv politikk knytt til forvaltning av landbrukseigedomar. Forslaget opnar også mogelegheiter for at eigarar medvite sel ut tilleggsjord for at resteigedomen skal verte så liten at ein unngår priskontroll, konsesjons- og buplikt. Det gjer også til at det ikkje lenger vil vere mogeleg å hindre frådelling av bustad- og hyttetomtar som fører til driftsmessige ulemper for landbruket (anna enn eventuelt etter plan og bygningslovas reglar). Det kan også oppstå lite tenlege driftseiningar som følgje av at endringane opnar for at dei som har leigt eit areal i fem år kan kjøpe det utan krav om konsesjon. Det er ikkje nødvendigvis kva som er driftsmessig gode løysingar som er avgjerande for kvar ein leiger jord. Det er gjerne meir tilfeldig, på den måten at ein må «ta til takke» med det som er tilgjengeleg for leige på eit gjeve tidspunkt. Personlege tilhøve, mellom utleigar og leigar, kan også spele inn. I verste fall kan vi sjå for oss at vi ender «tilbake» i teigblandingssystemet, berre over endå større avstandar enn dei vi hadde for nokre generasjonar sidan, før utskiftingane tok til.

Det ligg også nokre uavklarte problemstillingar i endringsforslaget, så vidt rådmannen kan sjå. Rådmannen har mellom anna ikkje funne omtale av kva som skal skje med dei rettar og pliktar som ligg til eigedomen ved sal av tilleggsjord og -skog. Skal desse følgje tilleggsjord – og skog heilt eller delvis?

Endringar i driveplikta

Høyringsnotatet omtalar forslaget til endringar i driveplikta slik: «*Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorison for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Vilkåret er imidlertid en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger.*».

Notatet nemner at det har vore sett ned ei arbeidsgruppe som har vurdert problemstillingar knytt til leigejord og driveplikt. Norges bondelags representant, arbeidsgruppas mindretal, gjekk mot å ta vekk krav om 10-årsavtale. Han «*mener det er nødvendig å sikre et langsiktig ressursgrunnlag for de som lever av landbruket, særlig når det i tråd med Stortingets intensjoner er investert i utbygging og opprustning av driftsapparatet. Tilgang til tilstrekkelig areal kan i slike tilfelle være avgjørende både for finansiering av utbygging, og for en rimelig inntjening til dekning av faste og variable kostnader, samt lønnsinntekter til bonden. Mindretallet understreker likevel at en ser behov for lemping av kravet om leieavtalenes varighet i enkelte produksjoner, særlig grønnsaksproduksjon og økologiske produksjoner. Dette behovet kan likevel ivaretas ved en regelverkstilpasning eller praksisendring spesifikt rettet mot slike produksjoner.*».

Rådmannen er samd i dei innvendingane bondelagets representant kjem med her. I Jølster vil det nesten utan unnatak vere tale om fôrproduksjon til husdyr på leigejord. Kravet om 10-årsavtale er såleis eit gode for våre bønder. Når det gjeld fleksibilitet er dette allereie innbakt i dagens § 8a i jordlova som gjev kommunane høve til å gje fritak frå kravet om 10-årsavtale.

LMD nyttar elles følgjande argumentasjon som grunnlag for forslaget om å gje høve til sal og kjøp av tilleggsjord utan offentleg kontroll: «*Omfanget leiejord har økt gjennom mange år, mens eierstrukturen har ligget nokså fast. Den som over tid leier jord vil ofte tilpasse investeringer og drift i forhold til egen jord og leiearealet samlet. Ut fra et langsiktig perspektiv kan det være viktig for leietaker å få mulighet til å kjøpe den leide jorda.*» Det er opplagt at denne argumentasjonen

like så godt kan brukast som grunngeving for å oppretthalde kravet om 10-årsavtaler. Same argumentasjon kan endå til nyttast som grunnlag for å innføre meir inngripande verkemiddel også. Det kan til dømes nyttast som grunnlag for å innføre pålegg om at eigarar som over tid ikkje driv jorda sjølve lyt selje henne som tilleggsjord.

Konklusjonar

Rådmannen finn at dei føreslåtte endringane vil innskrenke kommunens mogelegheiter til å drive ein aktiv politikk som kan leggje til rette for effektiv landbruksproduksjon og spreidd busetnad. Føreslåtte endringar vil føre til at ein større del av landbrukseigedomane vil kunne omsetjast utan offentleg kontroll.

Rådmannen ser også at «det grønne skiftet», der fornybare ressursar skal erstatte lagerressursar, kan opne nye mogelegheiter for «småbruka» i Noreg. Det grønne skiftet vil auke innteningspotensialet på landbruksareala. Det kan gje lønsemd i meir arbeidsintensive produksjonar enn i dag. Kombinasjonen skog-jordbruk kan igjen bli meir aktuell. Buplikt på «småbruk» kan i eit slikt perspektiv fremje effektiv produksjon på marginale areal. Bruk som i dag gjev marginale inntekter (og berre tener som buplass for eigar) kan verte lønsame og sjølveigde arbeidsplassar i ei «grønare» framtid.

Dei endringane LMD gjer framlegg om kan potensielt føre til at eigarskapen til store delar av dei fornybare ressursane vert overført til personar utan bustadtilknytning til området der ressursane er lokalisert. Landbruksbygdene kan såleis verte svekka, med omsyn til å dra nytte av dei framtidige mogelegheitene som ligg i det grønne skiftet, dersom forslaget til endringar vert gjennomført. Endringane kan i verste fall gje oss ei utvikling der vi får stadig fleire leiglendingar som lyt setje sin lit til meir eller mindre velvillige jordeigarar.

Det at endringsforslaget fører til ei enklare offentleg forvaltinga vert trekt fram som positivt, i høyringsnotatet. Det er likevel ikkje noko godt argument for endringane all den tid dei fører til at det vert vanskelegare å fremje det formålet lova er sett til å fremje. Nokre av dei viktigaste verkemidla kommunen kan nytte til å fremje jord- og konsesjonslovas formål vert fjerna/innsnevra og undergreve gjennom forslaget.