



Høring på forslag til endringer i jordlova, konsesjonslova og odelslova

Arkivsaknr: **16/3410**

**Nome
kommune**

Jnr.:

2016011013

Arkiv

K2 - V60

Saksbehandler

Dag Gjermund Roheim

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Driftsutvalget	30.08.2016	060/16
Kommunestyret	15.09.2016	072/16

Innstilling fra rådmannen:

1. Heving av arealgrensa frå 25 til 35 dekar har mindre betydning i Midt-Telemark med tanke på buplikt. Men for å kunne koma i inngrep og få til bruksrasjonalisering og gode driftsmessige løysingar, og vern av arealressursane, vert arealgrensa tilrådd uendra.

2. Priskontrollen for skogeigedommar bør oppretthaldast. Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygdde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) vil gjera det vanskelegare for naboar å kjøpe tilleggsareal, med tanke på næringsmessig utnytting av ressursane og driftsmessig gode løysingar.

3. Det bør ikkje innførast unntak frå delingsregelen ved sal av tilleggsareal. Unntak frå delingsregelen i jordlova for sal/kjøp av tilleggsareal vil ikkje føre til forenklingar for søker eller forvaltinga. Det gjeld særleg unntak for jordbruksareal som har vore leigd i meir enn 5 år, som vil kunne medføre driftsmessig uheldige løysingar.

Kopi av saksutredning med vedtak sendes:

Landbruks- og
matdepartementet

Driftsutvalget 30.08.2016:

Behandling:

Forslag fra Frp om å opprettholde høringsnotatet fra Landbruksdepartementet.
Forslaget fra Frp falt med to stemmer.

DU- 060/16 Vedtak:

1. Heving av arealgrensa frå 25 til 35 dekar har mindre betydning i Midt-Telemark med tanke på buplikt. Men for å kunne koma i inngrep og få til bruksrasjonalisering og gode

driftsmessige løysingar, og vern av arealressursane, vert arealgrensa tilrådd uendra.

2. Priskontorollen for skogeigedommar bør oppretthaldast. Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) vil gjera det vanskelegare for naboar å kjøpe tilleggsareal, med tanke på næringsmessig utnytting av ressursane og driftsmessig gode løysingar.

3. Det bør ikkje innførast unntak frå delingsregelen ved sal av tilleggsareal. Unntak frå delingsregelen i jordlova for sal/kjøp av tilleggsareal vil ikkje føre til forenklingar for søker eller forvaltinga. Det gjeld særleg unntak for jordbruksareal som har vore leigd i meir enn 5 år, som vil kunne medføre driftsmessig uheldige løysingar.

Kommunestyret 15.09.2016:

Behandling:

Forslag fra Frp v/Gry Anette R. Amundsen:

Nytt pkt. 3;

Nome kommune støtter regjeringens fremlegg til endring i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven.

Vedtak fra driftsutvalget vedtatt mot 8 stemmer.

KS- 072/16 Vedtak:

1. Heving av arealgrensa frå 25 til 35 dekar har mindre betydning i Midt-Telemark med tanke på buplikt. Men for å kunne koma i inngrep og få til bruksrasjonalisering og gode driftsmessige løysingar, og vern av arealressursane, vert arealgrensa tilrådd uendra.

2. Priskontorollen for skogeigedommar bør oppretthaldast. Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) vil gjera det vanskelegare for naboar å kjøpe tilleggsareal, med tanke på næringsmessig utnytting av ressursane og driftsmessig gode løysingar.

3. Det bør ikkje innførast unntak frå delingsregelen ved sal av tilleggsareal. Unntak frå delingsregelen i jordlova for sal/kjøp av tilleggsareal vil ikkje føre til forenklingar for søker eller forvaltinga. Det gjeld særleg unntak for jordbruksareal som har vore leigd i meir enn 5 år, som vil kunne medføre driftsmessig uheldige løysingar.

Bakgrunn for saka

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag til endringar i konsesjonslova, jordlova og odelslova.

Forslaga innebær at:

- Arealgrensene for konsesjon, buplikt og odel vert heva frå 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.
- Det vert innført heimel for forskrift om beløpsgrense ved priskontroll
- Priskontrollen vert oppheva på reine skogeigedommar.
- For bebygde eigedommar som har både jord og skog, skal det bare vera priskontroll dersom eigdommen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- På særskilde vilkår vert det unntak frå å søke delingssamtykke og konsesjon, dersom erverv gjeld tilleggsgjord eller –skog.
- På særskilde vilkår vert det unntak frå å søke delingssamtykke og konsesjon dersom erverv gjeld tomt til bustadhus, fritidsbustad eller naust.
- Vilkår for driveplikt vert oppheva.

Høyringsfrist er 27.09.2016.

Nerdanfor er det nokre av endringsforslaga vurdert ut frå våre erfaringar i Midt-Telemark, og kva verknader forslaga vil ha.

Vurdering

Arealgrenser for konsesjon og odel

Forslaget om å endre arealgrensa frå 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord medfører at færre eigedommar vil vera omfatta av konsesjon og buplikt. Bakgrunnen for endringsforslaget er at reglane ikkje skal vera strengare enn nødvendig, auka frihet og forenkling av reglane, og at reglane bør gjelde bruk med reelt potensiale for næringsverksemd.

I Midt-Telemark er det 1556 landbrukseigedommar, dvs har meir enn 5 dekar dyrka mark eller 25 dekar skog. Av desse er om lag 1145 over dagens konsesjonsgrense og om lag 1055 vil vera over ei eventuell ny konsesjonsgrense på 35 dekar jord/100 dekar totalt. Om lag 140 fleire eigedommar koma under arealgrensene for odel, buplikt og priskontroll. I eit tidsperspektiv på ein generasjon (30 år), tilsvarar dette 3 - 4 overdragelser pr. år. Ein del av desse vil vera unntatt konsesjon på grunn av overdragelse innan familie. For Midt-Telemark vil ein anslå at det vert 1-2 færre konsesjonssøknader pr. år. Innsparing for forvaltninga er difor liten

Kva ressursar som gir reelt potensiale for næringsverksemd vil variere. I Midt-Telemark er det klima, infrastruktur og fagmiljø for frukt- og bær dyrking, og 25 dekar fulldyrka mark vil kunne gi reelt grunnlag for næringsverksemd.

Landbruksplanen for Midt-Telemark har målsetting om fast busetting på landbrukseigedommar med ein viss produksjonsmessig verdi, og at det da skal setjast vilkår om personleg buplikt. Sjølv om vi ikkje har mange søknader om fritak, vil ei heving av arealgrensene føre til at fleire småbruk i framtida kan bli fritidseigedommar. Ein effekt av kravet om buplikt er at kjøpar, som ikkje vil busetjar seg på eigdommen, kan selja jord og skog til nabo, og fortsatt sitja att med husestaden. På den måten kan kjøparen unngå buplikt, men aktive nabobruk kan få overta og nytte arealressursane. Ved å heve arealgrensa til 35 dekar vil det bli ca 140 eigedommar færre i Midt-Telemark der kommunane kan setja krav om buplikt, eventuelt få til ei bruksrasjonalisering ved sal av jord og skog som tilleggsgjeld.

Priskontroll

Formålet med priskontrollen i konsesjonslova er at landbrukseigedommar omsettjast til ein

pris som bidrar til å realisere måla i landbrukspolitikken. Mellom anna sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar i næringa, eigarskap som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning, inntektsmuligheter som skaper stabile heiltid- og deltidsarbeisplassar i landbruket. For å nå måla må prisen ikkje vera høgare enn verdien av eigedommen som driftsgrunnlag og bustad, og ikkje stille urimeleg høge krav til eigenkapital. Reglane for priskontroll har vore i stadig endring; kapitaliseringsrentefoten er endra og areal- og beløpsgrensene for når det skal foretas priskontroll har blitt vesentleg heva. Alle endringane har ført til at færre eigedommar er underlagt priskontroll og at konsesjonsprisane på landbrukseigedommar er vesentleg heva.

Departementet antar at formålet med dei fleste erverv av ubygde eigedommar er tilleggsareal. I Midt-Telemark er det derimot stor interesse for kjøp av skogeigedommar, der formålet fyrst og fremst er jakt, fiske og fritidsformål. Det gjeld skogeigedommar både med og utan bygningar, og betalingsvilja er ofte stor. Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygde eigedommar med mindre enn 35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite), kan gjera det vanskelegare for naboar å kjøpe tilleggsareal, med tanke på næringsmessig utnytting av ressursane.

Tilleggsareal – unntak frå delingsregelen i jordlova og unntak frå konsesjon.

Formålet i delingsregelen i jordlova er å sikre og samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Ved søknad om deling skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur, vern av arealressursane, om delinga gir driftsmessig gode løysingar eller fører til drifts- eller miljømessige ulemper. Departementet foreslår unntaket frå delingsregelen skal skje på visse vilkår.

- heile eigedommen bortsett frå tunet skal seljast som tilleggsareal
- felles grense
- jorda har vore leigd i minst 5 år

Landbruksplanen for Midt-Telemark har som målsetting å unngå deling av rasjonelle driftseiningar, og å legge til rette for å frådele areal som tilleggsareal til eigedommar med aktiv drift.

Vilkåret om at heile eigedommen skal seljast, vil sikre at ein ikkje sit igjen med små og urasjonelle eigedommar. Dette vilkåret vil bidra til å sikre målsettinga om tenleg bruksstruktur, og jordvernet ved at arealressursane vert nytta i ein næringsmessig samanheng.

Vilkåret om felles grense vil i dei fleste tilfelle sikre at delinga fører til ei driftsmessig god løysing. Vilkåret er konkret og enkelt å følgje opp.

Forslaget om unntak frå delingsregelen for jord som har vore leigd eller forpakta bort er derimot usikkert, i høve til å nå intensjonane med lovendringa og målsettingane i jordlova. At jorda har vore leigd i 5 år vil ikkje vera nokon garanti for at det fører til driftsmessig gode løysingar om leigetakaren får kjøpe jorda som tilleggsareal. Mykje av dagens leigejord fører til unødvendig transport, og er driftsmessig dårlege løysingar.

Om deling og salg av tilleggsjord fører til ei driftsmessig god løysing, bygger på ei landbruksfagleg vurdering, som det er naturleg at vert gjort i ei søknadsbehandling. At jorda har vore leigd i 5 år, bør difor ikkje kvalifisere til unntak frå delingsregelen. Det kan likevel vera eit argument i ei delingssak, for å kunne gi løyve til deling, dersom tilleggsareala er ein

viktig del av driftsgrunnlaget, og det elles fører til ei driftsmessig god løysing. Sjølv om en unntar tilleggsjord frå søknadsplikt etter jordlova, må kommunane behandle saka etter plan- og bygningslova (pbl). Behandling etter jordlova sikrar ei landbruksfagleg vurdering i slike saker, og at føremåla i jordlova vert vektlagt.

Departementet ber i pkt. 4.5.4.1 om innspel på kontroll med om frådellinga er i strid med regelverket. Kontroll av dette kan gjerast i «Eigenerklæring om konsesjonsfrihet». Ønske om å kontroller tidlegare i delingsprosessen vil medføre nye kontrollrutiner, noko som verkar lite hensiktsmessig. Om jordleige skal bli eit vilkår som gir grunnlag for unntak frå delingsregelen, vil det medføre at kommunane får nye oppgåver med forvalting, registrering og kontroll av leigeavtaler. Forslaget om unntak frå deling og konsesjon på leigejord synast svært uheldig.

Unntaket frå delingsbestemmelsen i jordlova for sal/kjøp av leigejord som tilleggsjord medføre ingen rasjonalisering i kommunane si forvalting, det vert ikkje forenkling for seljar, og forslaget gir ingen garanti for at ein når målsettinga i jordlova, om driftsmessige gode løysingar og rasjonelle driftseiningar. Det er tvert imot fare for at det vil oppstå dårlege løysingar, som er urasjonelle å drive på lang sikt. Dersom ein fortsatt skal ha ein delingsregel i jordlova, er det nettopp slike saker som bør vera søknadspliktige.

Å unnta tilleggsjord- og skog frå konsesjonsplikt vil også medføre at ein også opphevar priskontrollen på tilleggsareala. Så vidt ein kan sjå er det ikkje teke høgde for dette i endringsforslaget om priskontroll når det gjeld tilleggsjord på over 25 evt. 35 dekar. Kommunen får da heller ikkje vurdert omsynet til busetting, og om det kunne vore satt vilkår om buplikt. Spørsmålet om buplikt er som oftast ikkje aktuelt ved kjøp av tilleggsareal, med mindre det gjeld også følgjer med bustadhus. Om salg av tilleggsjorda fører til ei driftsmessig god løysing, er som oftast vurdert i forutgåande delingssak, og dette omsynet er såleis ivaretatt. Spørsmålet vert da om ein ønskjer å frita kjøp av tilleggsareal frå priskontroll og buplikt. Unntak frå priskontroll kan føre til auka prisar på tilleggsareal, og vera ei hindring for å få til bruksrasjonalisering og driftsmessig gode løysingar.

Grensa på 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å overta tilleggsareal konsesjonsfritt synast svært låg, og ein oppnår liten rasjonaliseringsgevinst ved å legge tilleggsareal til så små eigedommar. Om det vert innført regel om konsesjonsfritt kjøp av tilleggsareal, bør kjøpar sin eigedom vera ein konsesjonseigedom, med over 25 (evt. 35) dekar dyrka mark eller 100 dekar totalt.

Dersom ein innfører unntak for søknadsplikt for tilleggsjord etter jordlova vil kommunen i større grad ein kontrollinstans, i staden for å vera ein faginstans som kan vera med å få til bruksrasjonalisering og driftsmessig gode løysingar. Det bør ikkje gjerast unntak for søknad om deling og konsesjon for tilleggsareal.

Unntak for deling og konsesjon ved fradeling av ubygde tomter under 2 dekar.

Tomter under 2 dekar er unntatt konsesjon, også etter dagens regelverk. Forslaget vil få konsekvensar for fradeling av tomter i LNF-område i kommuneplanen. Samordningsplikta i pbl tilseier at det skal innhentast landbruksfagleg vurdering, og slik sett vil landbruksomsyna bli teke i vare i behandlinga etter pbl. Ved dispensasjon frå kommuneplanen er praksis i dag at det vert innhenta landbruksfagleg uttale, og dermed vil dei landbruksfaglege vurderingane vera ivaretatt, og behandling etter jordlova synast da unødvendig.

Områda i kommuneplanen der det er høve til spreidd bustadbygging inneheld både dyrka og dyrkbar mark og tilgrensande areal, der frådeling av enkelttomter vil vera uheldig: Uheldig på grunn av oppsplitting av samanhengande landbruksområde, eller at det kan vera drifts- eller miljømessig uheldig for utvikling av landbruksnæringa i området. I Bø og Sauherad er det i kommuneplanen innført buffersone mot dyrka mark, som bidrar til å redusere drifts- og miljømessige ulemper. Dersom ein innfører eit unntak for søknadsplikt etter jordlova for enkelttomter, bør det følgjast opp med meir nøyaktige grenser, og bevisst prioritering i kommuneplanen, for kvar det er høve til spreidd bustadbygging, enn kva som er praksis i dag.

For slike mindre areal, som enklettomter, bør det vera tilstrekkeleg å behandle etter pbl, dersom ein sikrar at det vert foretatt ei landbruksfagleg vurdering. Det vil føre til ei viss forenkling av saksbehandlinga, og vert litt enklare for søkjaren.

Endring i vilkår for driveplikt ved bortleige.

For den som eig jord er det krav om at jorda skal drivast. Driveplikta kan oppfyllest ved bortleige. Vilkåret for oppfylling av driveplikt ved bortleige er:

- skriftleg leigeavtale - vidareførast
- avtale på minst 10 år – foreslått oppheva
- avtala uoppseieleg for utleigar – foreslått oppheva
- jorda skal leigast ut til ein annan landbrukseigedom – foreslått oppheva
- leiga skal føre til driftsmessig god løysing – foreslått oppheva

Telemark er mellom dei fylka i landet som har størst andel leigejord. I 2013 leige 63% av jordbruksføretaka jord, og 57% av jordbruksarealet i drift var leigejord.

Kommunen har ikkje ressursar til å fløgje opp om all leigejord tilfredstiller dei formelle krava til driveplikt i gjeldande regleverk. Forenkling av desse vilkåra synast difor fornuftig.

Landbruksplanen for Midt-Telemark har som målsetting å legge til rette for frådeling av tilleggsareal til eigedommar med aktiv drift.

Forslaget om å fjerne vilkåret om driftsmessig god løysing for leigejord, må sjåast i samanheng med forslaget om å fjerne søknad om deling for tilleggsjord, som har vore leigd i meir enn 5 år. Dersom det ikkje lenger skal vera søknadsbehandling etter jordlova § 12, for deling og sal av tilleggsjord, er det svært viktig å oppretthalde vilkåret i jordlova § 8, om at jordleiga skal gje ei driftsmessig god løysing. Som tidlegare nemnd er det mange leigeavtaler som ikkje medfører driftsmessig gode løysingar.

Det vurderast imidlertid meir hensiktsmessig å ikkje opne for unntak frå delingsregelen for leigejord. Da får det mindre konsekvensar å fjerne vilkåret om driftsmessig god løysing for leigejord i samanheng med driveplikta.

Oppsummering

Arealgrense:

Å heve arealgrensea vil føre til at ca 140 fleire eigedommar kan omsetjast konsesjonsfritt, og utan priskontroll, buplikt og odel. Dette fører til forenkling for seljar og kjøpar, og forenkling for forvaltninga, med i snitt 1-2 konsesjonssøknader mindre pr. år. Men det kan også føre til at det vert vanskelegare å få til bruksrasjonalisering og sal av arealressursane til naboeigedommar.

Priskontroll

Å fjerne priskontrollen på reine skogeigedommar og ubygdde eigedommar med mindre enn

35 dekar dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) kan føre til at fleire eigedommar kjem på salg. Men det gjera det vert vanskelegare for naboar å kjøpe areala som tilleggsareal, med tanke på næringsmessig utnytting av ressursane, dersom prisen vert for høg.

Unntak frå delingsregelen og konsesjon for tilleggsjord.

Unntak frå delingsregelen ved sal av tilleggsjord vil ikkje føre til forenklingar for forvaltningen, det vil vera svært usikker om ein oppnår gode driftsmessige løysingar og rasjonelle driftseiningar. Særleg gjeld dette unntaket for jordbruksareal som har vore leigd i minst 5 år. Det er heller ikkje vesentleg forenkling for søkjar, sidan dei fleste saker likevel må behandlast etter plan- og bygningslova.

Unnta frå delingsregelen for tomter under 2 dekar

Unntak frå delingsregelen for tomter under 2 dekar kan føre til forenkling, utan at dette får negative konsekvenser.

Endring av vilkåra for driveplikt ved bortleige.

Dei foreslåtte endringane for driveplikt ved bortleige vurderast å få mindre konsekvensar, forutsatt at unntak frå delingsregelen for tilleggsjord ikkje vert innført.

Ulefoss, 22.08.2016
Rådmannen