



SÆRUTSKRIFT AV MØTEBOK

Behandla i:
Hovudutval for lokal utvikling

Møtedato: **30.08.2016** Sak nr: **58/16**

Saksbehandlar: Atle Barkve
Arkivsak: 16/2953-5

Arkiv: V60 &00

HØYRING - ENDRING I KONSESJONSLOVA, JORDLOVA OG LOV OM ODELS- OG ÅSETESRETTE

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt forslag til endring av ulike lov- og regelverk på høyring. Endringsforslaga kjem som følgje av oppmodingsvedtak i Stortinget og LMD sine egne forslag.

Endringsforslaga er gjort greie for i eit omfattande (vedlagt) høyringsnotat. I dette saksframlegget vil ein kort leggja vekt på å gi ein oversikt over dei vesentlege endringsforslaga. Endringsforslaga gjeld for heile landet og vil gi ulike verknader i vårt mangslungne land. Vurderingane i dette saksframlegget bygger på eit Klepp-perspektiv.

Oversyn over endringar LMD føreslår/ber om tilbakemelding på:

1. Arealgrensa for konsesjon og odel vert heva frå 25 dekar fulldyrka jord og/eller overflatedyrka jord til 35 dekar. Dette medfører også at det ikkje vert buplikt for eigedommar med mindre enn 35 dekar fulldyrka jord og/eller overflatedyrka jord (kap. 2)
2. Priskontrollen på reine skogeigedommar vert oppheva. (kap. 3)
3. For eigedommar som består av både jord og skog, og som skal nyttast til landbruksføremål, er det 2 alternative forslag:
Alt. 1: Det skal vera priskontroll etter konsesjonslova for bygde eigedommar, dersom eigdommen har meir enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord.
Alt. 2: Det skal vera priskontroll også på ubygde eigedommar, dersom eigdommen har meir enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. (kap 3)
4. På bestemte vilkår blir det fastsett unnatak frå plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkje konsesjon dersom ervervet gjeld jord eller skog som skal leggjast til ein annan landbrukseigedom for å styrke drifta av den. (kap.4)
5. På bestemte vilkår blir det fastsett unnatak frå plikta til å søke delingssamtykke etter jordlova og endringar i føresegn om unnatak frå konsesjonsplikta dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust. (kap. 5)
6. Oppheve sanksjonsmuligheita til landbruksmyndighetene til å inngå avtale om bortleige av jord når pålegg om bortleige eller tilplanting ikkje blir etterkomne, og oppheving av desse vilkåra for å oppfylle driveplikta ved bortleige:
 - Vilkåret om at leigeavtalane må vare i minst 10 år.



- Vilkåret om at jordbruksarealet skal vere «tilleggsjord til anna eigedom».
- Vilkåret om at avtale må føre til driftsmessig gode løysingar. (kap. 6)

7. Endeleg vedtak om at tilbakebetaling av tilskot blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av ei føresegn om dette i jordlova. Det vert føreslege 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. (kap 7)

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 Klepp kommune

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

I Klepp er det 535 landbrukseigedommar, dvs. eigedommar med minst 5 dekar dyrka jord og/eller minst 25 dekar produktiv skog. Det er konsesjonsplikt på 430 av desse eigedommane med gjeldande regelverk. Dersom konsesjonsregelverket vert endra som føreslått, vil det vera 411 konsesjonspliktige i kommunen.

Det er 411 eigedommar med buplikt pr i dag. Talet på landbrukseigedommar med buplikt vert 395 dersom endring av arealgrensa blir vedteken.

I år 2000 var 17,9 % av det totale jordbruksarealet som var i drift i Klepp leigejord. I 2015 hadde dette talet auka til 41,9%.

Dersom priskontroll vert fjerna for skogeigedommar, vil det til saman gjelde 40 eigedommar i heile Rogaland.

Vurdering:

I dette avsnittet vil ein kort kommentere dei endringsforslaga som er gitt i pkt 1 – 7 ovanfor.

Til **punkt 1** – endring av arealgrensa for konsesjon og odel og endring av arealgrensa for buplikt.

Forslaget gjeld 19 (4,4 %) av dei eigedommane i Klepp som er konsesjonspliktige i dag, og arealendringa frå 25 til 35 dekar er moderat. Jordlova vil framleis gjelda for dei eigedomane som vert konsesjonsfrie og vil sikra at jorda vert halden i drift. Slik sett fører forslaget til små endringar for Klepp.

Føreslegen endring vil føre til at buplikta forsvinn frå 16 (3,8 %) av dei eigedomane der det er buplikt i dag.

Kommunalsjefen sin kommentar: *Ingen merknader til heving av arealgrensa for konsesjonsplikt og odel frå 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det er stor bulyst i Klepp og sjeldan misleghald av buplikta. Kommunalsjefen meiner at lovendringa berre medfører små og uproblematisk endringar.*

Til **punkt 2** oppheving av priskontroll for reine skogeigedommar:

Dersom det blir vedteke at priskontroll ikkje skal gjelda for desse eigedommane, vil det medføra at om lag 40 eigedommar i Rogaland vil vere unnateke priskontroll. Om lag halvparten av desse ligg i Ryfylke. I Klepp er det truleg bare 2-3 ubygde skogeigedommar/ skogeigedommar utan anna areal.

Kommunalsjefen reknar med at forslaget om å oppheva priskontrollen på reine skogeigedommar har liten betyding i Klepp.

Til **punkt 3** – Forslaget til ny § 9 a i konsesjonslova vert fremma med 2 alternativ:

Alternativ 1: Ved avgjerd av søknad om konsesjon til erverv av bygd eigedom med meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttast til landbruksføremål, skal det, utover dei momenta som er nemnd i § 9, leggjast særleg vekt på om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomførast slik priskontroll ved erverv av ubygde eigedommar som skal nyttas til landbruksformål med mindre eigdommen blir erverva som ein rein skogeigedom.

Alternativ 2: Ved avgjerd av søknad om konsesjon til erverv av eigedom med meir enn 35 dekar fulldyrka- og overflatedyrka jord som skal nyttast til landbruksføremål, skal det, utover dei momenta som er nemnde i § 9, leggast særleg vekt på om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling.

Skilnaden mellom dei to alternativa er at det i alternativ 1 vert innført ei arealgrense for ubygde eigedommar, på linje med det som gjeld for bygde eigedommar. Alternativ 2 inneber dermed at det ikkje lenger vil vera priskontroll ved erverv av skogdominerte ubygde eigedommar. Det vil heller ikkje vera priskontroll ved erverv av mindre jordbruksareal, t.d. mindre tilleggsjordareal. Ei slik løysing vil bidra til å harmonisere reglane for bygd og ubygde eigedom, og letta praktiseringa av desse.

Kommunalsjefen er skeptisk til grensa for prisvurdering av ubygde landbrukseigedom skal aukast frå 2 til 35 dekar. Det å frita areal under 35 dekar fulldyrka jord og/eller overflatedyrka jord gir eit unaturleg prisskilje mellom mindre og større tilleggsjord-areal.

Til **punkt 4** – Ved erverv av tilleggsareal kan det gjerast unnatak for krav om delingstillating etter jordlova og krav til løyvd konsesjon.

Forslaget går ut på at det ikkje lengre vert trong for delingstillating etter jordlova § 12 når eigdommen, med unnatak av tunet (ikkje over 5 dekar) og bygningar på tunet, skal overdras til eigar av tilgrensande eigedom eller til leigetakar eller forpaktar som eig eigen landbrukseigedom frå før av, og som har leigd eigdommen eller jordbruksareal frå eigdommen i minst 5 år. Føresetnaden for dette er at det ligg føre skriftleg avtale, at overtakaren har ein eigedom på minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar skog, og oppfyller driveplikta etter § 8 på sin eigedom, at delinga bare gjeld tun på eigedomen og at tunet har bustadhus.

Kommunalsjefen sin kommentar: Forslaget inneber at det ikkje lengre skal vurderast om ervervet av tilleggsjord som nemnt ovanfor fører til ei driftsmessig god løysing og om delinga kan føra til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom ervervaren sitt eige bruk ligg i lang avstand frå tilleggsjorda, har kommunen ikkje lengre muligheit til å gripa inn. Dette kan gi lange transportavstander, og uønska trafikkmessige og miljømessige konsekvensar.

Kommunalsjefen meiner også at kravet om at jordsøkaren (overtakaren) skal ha ein eigedom på minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog er ueigna som kriterium. I Klepp er det stor interesse for kjøp av tilleggsareal. Tilleggsjorda bør derfor seljast til bruk som har aktiv god drift. Jordbruksareal som tilleggsareal bør derfor ikkje gå til skogeigedommar, men kun til eigedommar som har minst 20 dekar aktivt drive jordbruksareal frå før av.

Til **punkt 5** – Det kan gjerast unnatak frå krav om delingstillating etter § 12 i jordlova ved frådeling av ubygde tomter som ikkje er større enn 2 dekar og som ikkje består av jordbruksareal, og som skal nyttast til bustad, fritidshus eller naust.

Kommunalsjefen sin kommentar: Forslaget inneber ingen endring i reglane om søknadsplikt etter plan- og bygningslova. Etter kommunalsjefen sine vurderingar betyr dette at plan- og bygningslova vil ivareta omsyn for å sikre jordressursane, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø. I praksis vil det bety at kommunen føretar dei same vurderingane som tidlegare,

men det trengs ikkje lenger eit jordlovvedtak i tillegg til vedtak etter plan- og bygningslova. Såleis er ei regelverkendring til fordel for søkerane. Kommunen har framleis same oppgåve og vurderingar, men denne føregår internt i kommunen. Å svekke jordvernet etter jordlova kan likevel på sikt gi som resultat eit svakare jordvern, sjølv om dette ikkje er intensjonen. Kommunalsjefen er usikker på langtidsverknadane av ei slik endring, men er ikkje avvisande til forslaget.

Til **pkt 6** – Oppheving av følgande vilkår for å oppfylle driveplikta etter jordlova: Vilkåret om at leigeavtalane må vara i minst 10 år, om at jordbruksarealet skal vera tilleggsareal til annan eigedom og at avtalen må føra til driftsmessig gode løysingar vert teke vekk. Etter forslag til regelverksendring skal driveplikta kunne oppfyllest ved at arealet blir leigd vekk med ein skriftleg avtale som skal sendast til kommunen.

Kommunalsjefen sin kommentar: Kravet om at ein leigeavtale på minst 10 år har ikkje virka som føreset. Det ser ikkje ut til at leigetakarane har investert vesentleg meir i vedlikehald av leigejorda enn tidlegare. Det er såleis greitt at det vilkåret vert fjerna. Kommunalsjefen er meir skeptisk til at det ikkje lenger er eit krav at avtalen skal føra til driftsmessig gode løysingar. I likskap med kommentar til punkt 4 held ein her fram at ein risikerer at det er lang transportmessig avstand mellom leigetakar sin eigedom og utleigaren sin eigedom. Det har også negative miljømessige konsekvensar. Det er ikkje elles merknader til forslaga.

Det er *ingen merknader til punkt 7*, forslaget om at tilskot blir gjort til tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av ei forskrift om dette i jordlova.

Vedlegg:

Høyringsnotat av 23.06.2016: Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.; lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

Innstilling:

Kommunalsjefen sitt forslag til vedtak:

Hovudutval for lokal utvikling sluttar seg til kommunalsjefen sine kommentarar.

Hovudutval for lokal utvikling den 30.08.2016 sak 58/16

Einstemmig VEDTAK:

Hovudutval for lokal utvikling sluttar seg til kommunalsjefen sine kommentarar.

Rett utskrift, 02.09.2016

Karin Sandve Vereide
møtesekr.

Kopimottakere:
Etat for lokal utvikling
Landbruks og Matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO