



Arkivsak-dok. 201409313-6
Arkivkode ---/V60/&13
Saksbehandler Karl-Otto Mauland

Saksgang	Møtedato	Sak nr
Hovedutvalg for klima, energi og næring 2015-2019	07.09.2016	35/16

Høring – Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Sammendrag

Fylkesutvalget behandlet i sak 151/14 høring til forslag om oppheving av konsesjonsloven. Forslag til oppheving førte ikke frem i stortinget.

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Det er nå lagt frem ny høring på endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Fylkesrådmannen anbefaler de fleste av endringsforslagene, bortsett fra tre av forslagene.

Fylkesrådmannens innstilling

1. Forslag om å heve arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og at det lovfestes, anbefales
2. Forslag om å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 -35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og at det skal være lovfestet, anbefales
3. Forslag om innføring av hjemmel for forskrift i konsesjonsloven til at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, anbefales.
4. Forslag om å oppheve priskontroll på rene skogeiendommer, anbefales ikke
5. Alternative forslag om å oppheve priskontrollen på kombinerte eiendommer med jord og skog, anbefales ikke
6. Forslag til unntak for deling og konsesjon ved salg av tilleggsareal til tilgrensende eiendommer, anbefales. Det presiseres – tilgrensende eiendommer i flertall og ikke éntall som i forslaget.
7. Forslaget til unntak for deling og konsesjon ved salg til erverver som har leid eller forpaktet tilleggsarealet i minst fem år, anbefales ikke
8. Forslaget om en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordlovens §12 for ubebygde tomter ikke over to dekar til bolig, fritidshus eller naust, anbefales
9. Forslag om endring av driveplikt i jordlovens §8, anbefales

Tønsberg, 01.08.2016

Egil Johansen
fylkesrådmann

Sverre Høifødt
direktør

Vedlegg: Høringsbrev
Høringsnotat
Klargjøring av høringsnotat
Innspill fra Vestfold bondelag

Saker til behandling og eventuelle vedlegg til sakene ligger på www.vfk.no
Se under Snarvei og velg Politikk: møter og saker.

Direktelink til Politiske møter og saker: <http://opengov.cloudapp.net/meetings/vestfoldfk>

Innledning:

I høringsnotatet foreslår Landbruks- og matdepartementet endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som er behandlet i notatet.

I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådingen fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk. Videre foreslår departementet en forenkling i delingsbestemmelsen i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.

Saksutredning:

Fra høringsnotatet hitsettes sammendraget (*kursiv*). Videre har vi lagt til kommentarer med normal skrift til de ulike punktene.

Arealgrenser for konsesjon og odlingsjord, vedtak nr. 486 og 487:

«Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelsloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene behandles i kapittel 2 i høringsnotatet.»

Det er i dag mange unntak fra konsesjon i loven. Alle unntakene gjør at det i all hovedsak er landbrukseiendommer over en viss størrelse som må søke om konsesjon. Andre kan dokumentere konsesjonsfrihet. Forslaget går ikke ut på å endre dagens arealgrense for konsesjonsplikt på totalt 100 dekar og hvor ikke mer enn 25 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka, og dages grense for odlingsjord på 500 dekar produktiv skog. Det handler om å øke grensen/andelen på 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord før konsesjonsplikt inntreffer. Forslaget innebærer færre eiendommer med konsesjonsplikt (3%) og boplikt (15%). Justering av arealgrensen tilsvarende for odlingsjord fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka vil redusere antall eiendommer med odell (15%).

Det er klargjørende at arealgrensene lovfestes og synkroniseres i de ulike lovene. Denne arealendringen betyr antagelig lite for Vestfold ut over at noen flere små eiendommer (små bruk) kan omsettes konsesjonsfritt. I Vestfold er bolysten på slike eiendommer så stor at dette med boplikt ikke er noen utfordring.

Vestfold bondelag mener det er bra at departementet foreslår lovfesting av arealgrensene, men ser ikke behov for å øke den.

Priskontroll etter konsesjonsloven, vedtak nr. 485, 488 og 490:

«Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485 en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1 i høringsnotatet.»

Konsesjonsloven sier at pris skal vurderes ved konsesjonsbehandling av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Formålet er at eiendommene skal omsettes til en pris som bidrar til å realisere ulike mål i landbrukspolitikken. Det er en rekke rundskriv som beskriver hvem eiendommer som er omfattet av priskontroll og hvem som er unntatt. Departementet fremhever at en forskrift eller lovbestemmelse som helt eller delvis avgrenser omfanget av priskontroll kan gjøre reglene tydeligere og lettere tilgjengelig enn dagens ordning. Departementet mener det vil være hensiktsmessig at arealgrensen for lovbestemt priskontroll følger grenser for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord. Det vil være klargjørende om beløpsgrenser på små eiendommer fastsettes ved forskrift og ikke gjennom rundskriv som i dag.

Vestfold bondelag støtter forslaget om at prisgrense fastsettes i forskrift.

«Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3 i høringsnotatet.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygde og ubebygde eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av bebygde eiendom med både jord og skog foreslår departementet i kapittel 2 i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. I kapittel 3.4.2.4 foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygde eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4 i høringsnotatet.

Ved erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv, jf. figur 3.1. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5 i høringsnotatet.

Endringene målt i forhold til omtrentlig antall eiendommer med skog kan oppsummeres slik:

Alternativ 1	Rene skogeiendommer kapittel 3.4.2.3:	7 400
	Bebygde eiendommer kapittel 3.4.2.4:	18 000
	Sum:	25 400
Alternativ 2	Ubebygde eiendommer kapittel 3.4.2.5:	3 850
	Sum	29 250

Samlet innebærer alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av det totalt 132 510 eiendommer med skog.»

Dette handler om priskontroll på skog. Skal det ikke være priskontroll på landbrukseiendommer med bare skog? Kan det differensieres/skilles på landbrukseiendommer med både jord og skog, slik at skogdelen ikke har prisregulering men jorda har det dersom det er over 35 dekar? Utfordringen med mange små skogeiendommer har vært rasjonell skogsdrift ikke minst fordi driften har en lang tidshorison. Det gjør at en eiergenerasjon kanskje bare investerer i bygging av skog mens den neste høster gevinsten. Samtidig utgjør skog og utmark også mange andre ressurser, som jakt, fiske osv. som er med på å danne gårdeierens totale ressursgrunnlag. Endringen kan i et lengre perspektiv føre til, og legge et press på lover og regler, slik at en vil få rene jord og skogeiendommer. Hvor skogeiendommene eies og forvaltes av få, og kanskje ikke personlige eiendomsforhold, men selskaper. På den annen side er det ikke foreslått noen endringer i jordloven om deling, som skulle gjøre det enklere å dele ifra skog.

Vestfold bondelag ønsker fortsatt priskontroll på rene skogeiendommer.

Deling, konsesjon og tilleggsjord, vedtak 489:

«Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsarealet må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2 i høringsnotatet.

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingsjord etter odelsloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3 i høringsnotatet.»

At det legges til rette for enkel saksbehandling og gode løsninger ved salg av tilleggsjord og –skog, er viktig. I dette tilfellet gjelder det kjøp fra tilgrensende eiendom. Det bør kanskje vurderes om det kan bli enda bedre driftsmessige løsninger om det gis mulighet for flere tilgrensende eiendommer, ikke bare en eiendom. Departementet anbefaler også at en som har forpaktet eller leid arealet i mer enn fem år skal kunne erverve konsesjonsfritt. Kan denne muligheten satt opp mot den andre muligheten, at det må være tilgrensende eiendommer, føre til mye taktikk og spekulasjon for å unngå kravet om tilgrensing? Eller vil det som departement påpeker føre til fornuftige løsninger uansett? Størrelsesgrensen på fradelt tun bør ikke være for stort, men allikevel slik at det vil være attraktivt som boplass.

Vestfold bondelag støtter forslaget om deling og konsesjonsfrihet ved slag til tilgrensende eiendom. De mener at forslaget om fritt salg ved fem års leie eller forpaktning ikke automatisk kan føre til konsesjonsfrihet.

Fradeling av tomter, tillegg til vedtak 489:

«Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust. Forslaget kommer i tillegg til Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget behandles i kapittel 5.»

Det er også lagt inn en klausul i unntaket at det ikke gjelder dersom det er dyrkbar mark, så sant tillatelse til omdisponering ikke er gitt. Det må og fortsatt søkes deling etter plan- og bygningsloven.

Vestfold bondelag er opptatt av det tas hensyn til driftsmessige ulemper gjennom avbøtende tiltak slik at konflikter forebygges.

Driveplikt:

«Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

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. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Forslagene behandles i kapittel 6.»

I Vestfold med stor andel grønnsaksproduksjon som har behov for stor grad av vekstskifte for å redusere og unngå sykdom og smitte på avlingen, har kravet om ti års leieavtale for å oppfylle driveplikten vært en utfordring. Det har også skapt kreative løsninger for å handtere dette kravet. Det viktigste kravet er å holde på kravet til skriftlig dokumentasjon til kommunen av leieforholdet, som oppfyllelse av driveplikten.

Vestfold bondelag tror ikke bortfall av ti års kravet vil ha store konsekvenser. De mener det er viktigere å beholde kravet om at leiejord skal være tilleggsjord.

Bestemmelser om tilskudd:

«Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (føresegner om tilskudd) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom. Forslaget behandles i kapittel 7.»

Dette er mer formalitetsendringer og behandles ikke videre i saken. Vestfold bondelag støtter forslaget til endringer.

Fylkesrådmannens bemerkninger:

Fylkesrådmannen ser ikke de helt store konsekvensene ved justering av arealgrensene for konsesjon og odlingsjord. Det vil fortsatt være driveplikt på jordbruksareal selv om det ikke er en konsesjonseiendom. Departementets forslag anbefales.

Fylkesrådmann er enig i at en nedre prisgrense som utløser konsesjonsbehandling settes ved forskrift. Departementets forslag anbefales.

Fylkesrådmannen er svært usikker på virkningene av å oppheve priskontrollen på skog. Det være seg rene skogeiendommer eller skogdelen på kombinerte landbrukseiendommer med både jord og skog. Priskontrollen er et viktig virkemiddel for å beholde en variert bruksstruktur. Fylkesrådmannen lar derfor usikkerheten falle ned på ikke å anbefale fjerning av priskontrollen på skog.

Fylkesrådmannen vurderer det som riktig å forenkle byråkratiet rundt fradeling og konsesjon når jord og skog selges som tilleggsareal til tilgrensende eiendommer. Departementets forslag anbefales. Når det gjelder tilsvarende for eiendommer hvor arealet har vært forpaktet eller leid i mer enn fem år, er muligheten for spekulasjon så pass store at endringen ikke anbefales.

Forenklinger i fradeling av tomter har ikke fylkesrådmannen noen bemerkninger til. Her anbefales det å følge departementets forslag.

Fylkesrådmannen mener det er riktig å fjerne kravet til 10 års leieavtale for å oppfylle kravet til driveplikt. Det er et krav som ikke passer Vestfoldlandbruket. Kravet til dokumentasjon gjennom skriftlig leieavtale som sendes kommunen er viktig. Departementets forslag anbefales.

Fylkesrådmannen har ingen bemerkninger til endringen i bestemmelsene om tilskudd.