

ULVIK HERAD

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Utvalssak
Heradsstyret	21.09.2016	047/16

Sakshandsamar Djønne, Rolf Tore	Arkiv: K2 - V60	Arkivsaknr 16/390 - 3
------------------------------------	--------------------	--------------------------

Høyring - Endringar i konsesjonslov, jordlov og odelslov

Vedlegg:

Høringsnotat 21 juni2016(1).pdf

Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring a(1).pdf

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

Sakstilfang:

30.06.2016 16/570 Klargjøring av høringsnotat - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

27.06.2016 Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Saksutgreiing:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag om endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova. Endringsforslaga er hovudsakleg ei oppfølging av Stortinget sitt anmodningsvedtak nr. 483 til 490.

Føremålet med konsesjonslova er å regulera og kontrollera omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern av landbruket sine produksjonsareal, og eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet. Det skal takast omsyn til framtidige generasjonars trong, landbruksnæringa, trongen for utbyggingsgrunn, omsyn til miljøet, naturverninteresser og busetjing. I tillegg skal prisen vurderast, ein skal sikra seg at nye eigarar er skikka og om konsesjon gjev driftsmessige gode løysingar.

Jordlova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Føremålet til odelslova er å halda landbrukseigedommar i slekta, ei stabilisering av eigarstrukturen og sikra «bonden sin rett til jorda». Historisk sett var odelsretten eit vern mot statsmakta.

Dette er i stor grad politiske og ideologiske val der trua på regulering står for den eine retninga og trua på ein friare marknad står for den andre.

Under fleire av punkta vert det difor lagt fram to forslag til vedtak.

Høyringsfristen er sett til 26. september 2016.

Regjeringa og departementet sine endringar:

1. Ei heving arealgrensene for konsesjonsplikt ved overtaking/kjøp av eigedom med hus og lovbestemt buplikt frå 25 daa til 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord. Som ei følgje av denne endringa vil og arealgrensene i odelslova bli endra på same måte. Endringane fører til at det vert færre eigedomar med konsesjonsplikt, buplikt og odel.
2. Ein heimel for priskontroll som ei forskrift til konsesjonslova, og ikkje som i dag kor priskontrollen vert fastsett gjennom rundskriv. Det er og ynskjeleg å ikkje ha priskontroll på reine skogseigedomar.
3. Priskontroll ved overtaking/kjøp av eigedom med hus, skal følgje arealgrensa på 35 daa og priskontroll på eigedomar over dette. Skogsarealet skal ikkje takast med ved vurdering om det skal gjennomførast priskontroll. Det er og ynskjeleg å ikkje ha priskontroll på reine skogseigedomar. I dag er det priskontroll på eigedomar med 25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord og/eller meir enn 500 daa produktiv skog, og kor prisen er over kr 3 500 000,-.
4. Ved overtaking/kjøp av eigedomar utan hus er det sendt ut 2 alternative lovtekstar. Alternativ 1 inneber å halde på gjeldande reglar om at det alltid skal vere priskontroll ved overtaking/kjøp av eigedom utan hus som skal brukast til landbruksføremål. I alternativ 2 er det forslag om unntak av priskontroll ved overtaking/kjøp av eigedom til landbruksføremål som er under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.
5. Eit unntak om løyve om å dela frå jord til naboeigedommar i aktiv drift, heimla i jordlova. Dette gjeld når det skal delast frå tun, på maksimalt 5 daa. Salet av resteigedomen må gå til nabo som grensar til resterande eigedom eller som har leigd jord i minst 5 år. Departementet ynskjer innspel til kor mykje jordbruksjord ny eigar skal ha ved kjøp av tilleggsjord. Det er forslag om at ny eigar av tilleggsjord må minst ha 5 daa i aktiv drift.
6. Det er forslag om unntak etter jordlova og delingsparagrafen når grunneigar vil dele frå ei tomt utan hus, under 2 daa, til bustad, fritidsbustad eller naust. Forslaget gjeld berre på areal som ikkje er jordbruksareal. Forslaget endrar ikkje plikten til å søkja om deling etter plan- og bygningslova.
7. Fleire punkt i §8 om driveplikt i jordlova: - oppheva kravet om leigeavtalar på minst 10 år. – Oppheva kravet om at leigejord skal vere tilleggsjord til annan eigedom, og dermed kravet om driftsmessige gode løysingar. – Oppheva kommunen sitt mynde til å leige vekk jorda i saker kor eigar har fått pålegg om brot på driveplikta. – Kravet om skriftleg leigekontrakt vil fortsatt gjelde. – Det vil innførast ei plikt om at kommunen skal ha ein kopi av leigeavtalen. – Kravet om at driveplikta er varig for ein eigar vert og halden som i dag.
8. Det er forslag om eit tillegg i jordlova § 18 (føresegner om tilskot) om at endeleg vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg. I dag må staten få fastslå betalingsplikt ved dom.

Regjeringa og departementet sine vurderingar:

Konsesjonslova sine reglar kan væra til hinder for ein effektiv marknad for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseigedommar. Dette kan mellom anna få som følgje at rekrutteringa til næringa vert svekka. Vidare kan avgrensingar i marknaden gjera det vanskeleg for aktive næringsutøvarar å få kjøpt tilleggsjord, noko som igjen på sikt kan svekka moglegheitene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldande lover kan vidare vera med å dempa investeringslysta og dermed svekka driftsgrunnlaget på ein del eigedomar. Regjeringa har lagt vekt på at eigdomsretten er ein grunnleggjande rett som bør styrkjast. Bonden skal i større grad rå over egne ressursar og

gjera eigne val og prioriteringar. Det er og viktig å få enklare reglar, mindre byråkrati og ein meir effektiv forvaltning.

Når det gjeld overtaking/kjøp av eigedomar som er unnateke priskontroll, men kor det fortsatt er konsesjonsplikt utifrå arealgrenser, kan kommunen fortsatt setje vilkår for å ta vare på samfunnsinteressene til konsesjonslova.

Behovet for endring i delingsparagrafen i jordlova er knytt til ynskje om å skapa rasjonelle einingar i landbruket. I 2013 vart det og gjort ei oppmjuking i delingsparagrafen, som skulle vere med på å gjera det enklare for frådeling av tilleggsjord og sal til gardsbruk i aktiv drift.

Det er 185 732 landbrukseigedomar i Noreg, av desse er 170 188 med busetting i ein eller annan form. Med ny arealgrense på 35 daa vil det bli ein reduksjon i tal konsesjonspliktige eigedomar på 3 800 totalt i landet. Medan talet på eigedomar utan buplikt i heile landet vil bli redusert med 12 500 eigedomar. Eigedomar som fell utanfor odelslova vil vere totalt i landet på 13 900 eigedomar. I dei 2 alternativa i spørsmålet om priskontroll og kor mange eigedomar som fell utanom, vil det i alternativ 1 gjelde 25 400 eigedomar, og i alternativ 2 om lag 29 250 eigedomar.

Vurdering:

Vurdering til punkt 1:

Regjeringa har mål om høgast mogleg sjølvforsyning av beredskapsomsyn. Stortinget har vedteke mål om "økt matproduksjon med intensjon om økt selvforsyning". Dette er gode målsettingar, som lovverket må støtte opp om.

Føremålet med lovverket er mellom anna:

- at arealressursane skal forvaltast til samfunnet sitt beste og legge til rette for ein tenleg, variert bruksstruktur, med vekt på omsynet til busetting, sysselsetting og driftsmessige gode løysningar
- at ressursane vert disponerte for framtidige generasjonar (jordvern, miljø, kulturlandskap)
- at omsetninga av eigendomar blir regulerte og kontrollerte for eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og mest samfunnsgagnlege eigar- og bruksforhold.

Dette er føremål som støttar opp om Stortinget og regjeringa sine mål. For å nå målsettingane er det vesentleg å kunne styre bruken og omsetninga av produksjonsareal og ressursgrunnlag.

Ved å opna opp for unntak frå konsesjonslova når eigedomen er under 35 daa

fulldyrka/overflatedyrka jord, vil få følgjer for 76 % av alle eigedomar med jordbruksjord i Hardanger (tal frå Landbruket informasjonsbase). Dette talet er nok noko høgt, sidan talet berre er berekna utifrå jordbruksjord, og ikkje totalareal til eigedomane. For eigedomar som er over 100 daa totalt, vil konsesjonslova fortsatt gjelde. I Hardanger er gardane små, men det er mogleg å få til gode næringar sjølv på slike gardar, særskild innan fruktdyrking og bygdenæringar. Fjord-Noreg har peika seg ut i fleire samanhengar som attraktivt reisemål. Hovudårsaken til at fjordane i Noreg er særeigne, er at det bur folk langsmed dei. Vert arealgrensa heva, vil det opna opp for at fleire eigedomar kan verta fritidseigedomar. Ein eigedom som ikkje treng konsesjonshandsaming, vil dessutan få ein høgare pris, noko som vil gjera det vanskelegare for unge å etablere seg som gardbrukarar. Det vil og vere langt fleire eigedomar som ikkje vert råka av buplikt. Ei auking i arealgrensene vil svekka føremålet i konsesjonslova om ein tenleg, variert bruksstruktur, med vekt på omsynet til busetting, sysselsetting og driftsmessige gode løysingar. Føremålet med å disponere ressursane for framtidige generasjonar, med tanke på jordvern, miljø og kulturlandskap, vil og verta svekka. Landbruksforvaltninga opplever i dag at fleire gardeigarar spekulerer i dagens arealgrense på 25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord, ved at dyrka jord går ut til dømes gjennom attgroing, berre for å få eigedomen under konsesjonsgrensa. Då kan prisen ved sal verta høgare. Ved ei auking til 35 daa kan ein få same tendens, berre på større gardar. Dermed vil kulturlandskapsverdiane i regionen bli trua.

Omfanget av odelslova vil, med ei endring i arealgrensene, bli redusert monaleg i regionen. Dette er

eit stort steg i avskaffinga av lova.

Ulvik er ein kommune der landbruket har særskild mykje å seie både i høve til busetnad og til næringslivet generelt. Det er mykje som talar for at reguleringane som ligg nedfelt når det gjeld konsesjonslova og buplikt, tyder meir i positiv lei enn om ein vel å følgje regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova.

Vurdering til punkt 2:

Priskontrollen har vore mellom anna viktig for at unge som vil inn i næringa ikkje må betala for mykje for ein gard. På den andre sida gjer den det lite interessant å selja garden når prisen ikkje er høg nok til å kjøpa eit anna hus for seljaren. Det at priskontrollen vert fastsett gjennom forskrift og ikkje i rundskriv vil føra til ei tydeleggjering av reglane rundt priskontroll. I tillegg vil det vere lettare å finne ut av om eigedomen er omfatta av priskontroll, om dette er regulert i ei forskrift og ikkje i eit rundskriv.

Vurdering til punkt 3:

Å utelate skogsarealet i priskontrollen, og berre sjå på arealgrensa til fulldyrka og overflatedyrka jord, vil føra til at det blir færre eigedomar omfatta av priskontroll. Verdisetting av skog kan vere vanskeleg, i og med at det er store skilnadar til dømes med tanke på kva treslag det er i skogen, kor gamal den er og korleis driftstilhøva er. I dei fleste konsesjonssaker er det bygningsmassen som utgjer den høgaste delen av prisen. For å gjera reglane enklare og å få til ei enklare forvaltning kan ei utelating av skogseigedomar i priskontrollen vere bra.

På den andre sida kan ein ved å utelata skogseigedomar i priskontrollen bidra til at det berre er dei pengesterke aktørane som får moglegheit for å erverva skogseigedomar. Fri omsetjing av skogseigedomar kan òg føra til at det vert spekulert i å la jordbruksland forfalla for å få dei definerte om til skogseigedomar.

Vurdering til punkt 4:

Ved overtaking av eigedomar utan hus (som kan nyttast til heilårsbustad), er det i dag priskontroll for alle eigedomar. Her er det forslag om 2 alternativ, enten å ha reglane som i dag, eller å endra det til at det ikkje er priskontroll på landbrukseigedomar under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord. Vurderinga med ei heving av arealgrensa i konsesjonslova er den same her, som under punkt 1. Difor vil alternativet om ha reglane som i dag vere ynskjeleg å halda på.

Vurdering til punkt 5:

Med ei endring i jordlova § 12, vil det bli enklare å dela frå tun og selje resteigedomen til ein nabo som grensar til eigedomen eller som har leigd jorda i minst 5 år. I Ulvik er dette noko som har vorte praktisert nokre gonger. Effekten av det er at tuna ofte vert selt som fritidseigedom. Det er og mykje som tyder på at lokale eigarar som bur tett inn på landbruksjorda har ein meir aktiv og framtidsretta form for forvaltning av dei lokale landbruksressursane enn dei som bur lengre borte. Det same gjeld dei som eiger kontra dei som leiger jorda. Det er meir attraktivt å investera i eigen jord, samanlikna med leigd jord. I 2013 vart paragrafen om deling sist endra. Jordlova gjekk då vekk frå forbodet om deling, til ei meir oppmjuking av regelverket. På den eine sida vil dette føra til noko mindre byråkrati og større sjølvråderett for eigar. På den andre sida kan tuna og busetnaden verta endå meir prega av fritidseigedomar. Dessutan vil det fort bli konflikhtar mellom næringsdrivande i landbruket og tuna (tomtene) som ligg inntil jordbruksareal. Dette er noko som og gjeld i vurderinga for det neste punktet (punkt 6). I dag må delingssaker bli handsama etter både jordlov og plan- og bygningslov. Med ei endring i jordlova, som no ligg føre, vil delingssakene berre verta handsama etter ei lov, og dermed ein faginstans mindre.

I endringa er det og forslag om at ny eigar av tilleggsjord, må minst ha 5 daa i aktiv drift. Det å setje krav om aktiv drift, vil vere med på å hindre store oppkjøparar av jord. Det at jorda er fordelt på mange, er ein av grunnpilarane i landbruket og samfunnet i dag. Kjøp av tilleggsjord i tilknytning til

aktiv drift er viktig for å styrkje gardsbruka som finst i dag.

Vurdering til punkt 6:

Landbruks- og matdepartementet foreslår ei endring i jordlova og delingsparagrafen (§12), slik at grunneigarar kan dela frå ei tomt utan hus, under 2 daa, til bustad, fritidsbustad eller naust. Forslaget gjeld areal som ikkje er jordbruksareal. Forslaget skal gjera regelverket enklare, byråkratiet mindre og sjølvrådet retten over landbrukseigedommen sterkare. Det må fortsatt søkjast etter plan- og bygningslova, slik at det ikkje blir fritt fram for kvar grunneigar. Ved ei frådeling av tomt må det lagast til ein ny grunneigedom. Samtidig skal tomte vere i eit område med «areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.», jf. Plan- og bygningslova, elles blir det ei dispensasjonssak frå gjeldande arealplan. Nye tilkomstvegar må søkjast om.

Ei slik endring i jordlova kan føra til ein høgare grad av oppsplitting i mellom jordbruksareala, og kulturlandskapet vil kunne bli meir oppstykket.

Vurdering til punkt 7:

Reglane om driveplikt står i jordlova § 8. Så lenge kravet til varig driveplikt for grunneigar, og krav til skriftlege leigekontraktar står ved lake, vil ikkje departementet sine endringar utgjere noko stor endring i praksis i høve til stoda i dag. Erfaringar frå landbrukskontoret tilseier at det kan bli fleire «lovlege» leigekontraktar, om 10 års-leigetid fell vekk. Det er mange, som står føre generasjonsskifte eller sal, som vegrar seg mot å inngå slike kontraktar. Kommunen skal fortsatt ha kontroll med at dyrka jord vert drive, men sanksjonane vert gjort enklare. Dette er positivt, og det kan gjere det enklare å følgje opp brot på driveplikt.

Vurdering til punkt 8:

Det å gjere det enklare om at eit vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg, og at handsaminga ikkje må ha ein dom på betalingsplikta, er positivt. Dette vil spare ressursar i samfunnet, og det vil mest sannsynleg skjerpa dei som søker tilskot.

Sidan saka i stor grad er eit politisk val, legg rådmannen difor fram to forslag til vedtak under fleire av punkta i høyringa.

Rådmannen sitt framlegg:

1. Alternativ 1: Ulvik herad støttar regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova. Dette er med på å auke marknaden for konsesjonspliktige landbrukseigedommar, styrkje eigedomsretten og gjera landbruksbyråkratiet enklare.

Alternativ 2: Ulvik herad støttar ikkje regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova. Dette er med på å opne opp marknaden for kjøparar med andre motiv enn landbruksdrift, ein auka fritidsbusetnad på gardane og på sikt ei fråflytting frå bygda. Ein høg prisauke kan og gjera det vanskeleg for unge nye bønder å kome inn i landbruket.

2. Ulvik herad støtter regjeringa med å få priskontrollen i konsesjonslova som ei forskrift, noko som vil tydeleggjere reglane betre.
3. Alternativ 1: Ulvik herad støtter regjeringa med å utelate skogseigedomar i priskontrollen i konsesjonslova. Dette vil gjere arbeidet med priskontrollen og forvaltninga enklare.

Alternativ 2: Ulvik herad støtter ikkje regjeringa med å utelate skogseigedomar i priskontrollen i konsesjonslova. Skogseigedomane høyrer naturleg inn under landbruksregelverket med omsyn til forvaltning. Det kan òg bidra til ein uheldig utvikling av

eigedomsstrukturen med omsyn til skogseigedomar.

4. Alternativ 1: Ulvik herad ynskjer å ha reglane om priskontroll ved overtaking av eigedom utan hus, slik som dei er i dag.

Alternativ 2: Ulvik herad støtter regjeringa ved å utelate priskontroll for landbrukseigedomar under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord.

5. Alternativ 1: Ulvik herad ynskjer ikkje ei endring av §12 i jordlova og unntak for eigedomar som ynskjer å dela frå tun og selja resteigedomen til naboeigedom.

Alternativ 2: Ulvik herad støtter regjeringa ved å opne opp i jordlova §12 for frådeling av tun og sal av resteigedom til naboeigedom med minst 5 daa.

6. Alternativ 1: Ulvik herad ynskjer ikkje eit unntak i §12 i jordlova for tomter under 2 daa som ikkje ligg på jordbruksareal.

Alternativ 2: Ulvik herad ynskjer eit unntak i §12 i jordlova for tomter under 2 daa som ikkje ligg på jordbruksareal.

7. Alternativ 1: Ulvik herad ynskjer ikkje ei endring i §8 i jordlova om kravet til 10-årige leigekontraktar, driftsmessige gode løysingar og mynde til kommunen ved å leiga vekk jord som ikkje har vorte drive.

Alternativ 2: Ulvik herad ynskjer ei endring i §8 i jordlova om kravet til 10-årige leigekontraktar, driftsmessige gode løysingar og mynde til kommunen ved å leiga vekk jord som ikkje har vorte drive.

8. Ulvik herad støttar regjeringa sitt forslag om at eit vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg.

21.09.2016 Heradsstyret

Fellesframlegg frå heradstyret:

Pkt. 1 Alternativ 2

Pkt. 2 ok

Pkt. 3 Alternativ 2

Pkt. 4 Alternativ 1

Pkt. 5 Alternativ 1

Pkt. 6 Alternativ 1

Pkt. 7 Alternativ 2

Pkt. 8 ok

Røysting over fellesframlegg frå heradstyret:

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

HST- 047/16 Vedtak:

Samrøystes vedtak:

1. Ulvik herad støttar ikkje regjeringa sitt forslag om å endra arealgrensene i konsesjonslova og odelslova. Dette er med på å opne opp marknaden for kjøparar med andre motiv enn

landbruksdrift, ein auka fritidsbusetnad på gardane og på sikt ei fråflytting frå bygda. Ein høg prisauke kan og gjera det vanskeleg for unge nye bønder å kome inn i landbruket.

2. Ulvik herad støtter regjeringa med å få priskontrollen i konsesjonslova som ei forskrift, noko som vil tydeleggjera reglane betre.
3. Ulvik herad støtter ikkje regjeringa med å utelate skogseigedomar i priskontrollen i konsesjonslova. Skogseigedomane høyrer naturleg inn under landbruksregelverket med omsyn til forvalting. Det kan òg bidra til ein uheldig utvikling av eigedsstrukturen med omsyn til skogseigedomar.
4. Ulvik herad ynskjer å ha reglane om priskontroll ved overtaking av eigedom utan hus, slik som dei er i dag.
5. Ulvik herad ynskjer ikkje ei endring av §12 i jordlova og unntak for eigedomar som ynskjer å dela frå tun og selja resteigedomen til naboeigedom.
6. Ulvik herad ynskjer ikkje eit unntak i §12 i jordlova for tomter under 2 daa som ikkje ligg på jordbruksareal.
7. Ulvik herad ynskjer ei endring i §8 i jordlova om kravet til 10-årige leigekontraktar, driftsmessige gode løysingar og mynde til kommunen ved å leiga vekk jord som ikkje har vorte drive.
8. Ulvik herad støttar regjeringa sitt forslag om at eit vedtak om tilbakebetaling av tilskot er tvangsgrunnlag for utlegg.