

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen		16/2151

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016
80/2016	Kommunestyret	PS	21.09.2016

Høyrings sak - forslag til endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova

Vedlegg:

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

Høringsnotat d. 27.06.16

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet har i brev dagsett 27.06.2016 sendt forslag til endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova på høyring.

I vår fremja regjeringa endringar i konsesjonslova for Stortinget, deriblant oppheving av priskontrollen. Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringa. Samstundes sende Stortinget med ei bestilling på ei rekke endringar i konsesjonslova, odelslova og jordlova som dei ville ha utreda og få opp som ny sak i Stortinget. Det var som følgjande :

1. Avgrensing i beløpsgrense og arealgrense for praktisering av priskontroll fastsettast i eiga forskrift?
2. Heva arealgrensa for konsesjonsplikt og odlingsjord frå 25 til 35 dekar full- og overflatedyrka jord.
3. Oppheving av priskontroll på skogen, både på reine skogeigedomar men også der skogen er i kombinasjon med jordbrukasareal.
4. Korleis kan produktive jord- og skogbruksareal overdragast som tilleggsjord til naboeigedomar utan at det skal vera naudsynt med samtykke til deling eller konsesjon.

Endringsforslaga frå landbruks- og matdepartementet ligg no føre i eit høyringsnotat.

Parallelt med dette har Landbruks- og matdepartementet gjeve Landbruksdirektoraret i oppdrag å utreda effekten av bruk av leigejord og om det bør vere større samsvar mellom eigar og brukar, samt utgreie praktiseringa og effekten av driveplikta. Bestillinga er besvart i rapporten «Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon». Som ei oppfølging av konklusjonen i rapporten foreslår departementet

5. endringar i reglane om driveplikt etter jordlova.

I same høyringsnotat vert det framja

6. enkelte endringar i jordlova sine bestemmelsar om deling av landbrukseigedom.

Frist for høyringsuttale er 26. september 2016.

Mange av gardane i vår region er mindre einingar, og fell difor inn under endringsforslaget. Tabellen under viser at fleirtallet av landbrukseigedomane i Meland har mellom 20-49 daa jordbruksareal.

Størrelsesgruppe: Antall landbrukseigedomar:

0-4 daa	75
5-19 daa	91
20-49 daa	137
50-99 daa	73
100-199 daa	17
200-299 daa	1
Sum	394

Vurdering

Nærare omtale av kvart endringpunkt med ei vurdering ved administrasjonen :

1. Avgrensing i beløps- og arealgrense for for praktisering av priskontroll fastsettast i eiga forskrift.

«Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven»

Departementet foreslår i tråd med Stortingets ynskje ein heimel for forskrift i konsesjonslova slik at beløpsgrensa vert fastsett i forskrift og ikkje i rundskriv. Departementet meiner derimot at arealgrenser bør lovfestast

Adminstrasjonen si vurdering :

Å endra lova og forskrifter krev grundige prosessar der aktuelle høyringsinstansar vert involvert.

Adminstrasjonen støttar departementet sitt forslag.

2. Heva arealgrensa for konsesjonsplikt og odlingsjord frå 25 til 35 dekar full- og

overflatedyrka jord.

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Stortinget bed regjeringen komme tilbake til Stortinget med at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven §2»

Departementet foreslår i tråd med Stortingets ynskje å heva arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom og lovbestemt buplikt frå 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Tilsvarende for odlingsjord.

Adminstrasjonen si vurdering:

Meland kommune har ein del bebygde landbrukseigedomar i intervallet 25 – 35 dekar full- og overflatedyrka jord og som såleis vert fritekte frå buplikt og odelsrett. Storparten av desse eigedomane har meir enn 100 dekar totalareal og vil såleis framleis vera hefta med konsesjonsplikt. I dag er konsesjonspliktige eigedomar med kjøpesum over 3,5 mill kr underlagt priskontroll.

Forslaget vil medføre at det vert noko fleire eigedomsoverdragingar som ikkje treng konsesjon, den store konsekvensen er at det er enda færre eigedomar som vil få buplikt. Denne typen eigedom er ettertrakta som fritidseigedom, dette er ei utvikling kommunen ikkje ynskjer.

Ein stor andel av jordbruksarealet i Meland kommune og resten av Nordhordland er leigejord. For å sikra ei berekraftig drift på areala over tid er det ynskjeleg at den som driv i større grad også eig. Bupliktkravet kan vere ein motivasjon for å fremja dette. Folk som ikkje ynskjer å busette seg på eigedomen deler ifrå eit romsleg tun og sel resten som tilleggsjord til nabobruk.

For å sikre seg at landbrukseigedomar i minst mogleg grad vert nytta til fritidsbustad og for å oppretthalda busetnaden i fråflyttingstruga grender /kommunar tilrår administrasjonen at arealgrensa ikkje vert heva frå 25 til 35 dekar. Det å ha mange mørklagte tun i bygda i vinterhalvåret gjer noko med eit bygdemiljø.

3. Oppheving av priskontroll på skog

Departementet foreslår å oppretthalde priskontroll på skog på eigedomar med både jordbruksareal og skog då det i praksis vil vere uråd å halde delar av eigedomen utanfor priskontrollen. Dette gjeld både bebygde og ubebygde eigedomar. På reine skogeigedomar, både bebygde og ubebygd, vert priskontrollen fjerna.

Adminstrasjonen si vurdering:

I dag er det priskontroll på skog i følgjande tilfeller

- Ubebygd skogeigedom
- Bebygd eigedom med meir enn 500 dekar skog*
- Bebygd eigedom med meir enn 25 dekar full- og overflatedyrka mark og skog *

*Unntak ved kjøpesum under kr 3 500 000,-

Formålet med endringa er å auke omsetnaden av skogareal slik at det vert færre, større og meir rasjonelle eigedomar hjå aktive skogeigara som ynskjer å drive eit aktivt skogbruk. Dei store samanhengande og produktive skogareala i landet ligg på Austlandet og delar av Sørlandet. Truleg vil

forslaget ha liten betydning for skogbruket på Vestlandet. Her på Vestlandet må det gjerast eit haldnings- og informasjonsarbeid for å auka grunneigarane si interesse for skogbruket. Granplanting på ueigna stader må ta ein del av skulda for dette.

Adminstrasjonen støttar forslaget.

4. Korleis kan produktive jord- og skogbruksareal overdragast som tilleggsjord til naboeigedomar utan at det skal vera naudsynt med samtykke til deling etter jordlova eller konsesjon.

Stortingets formål med dette punktet er å stimulere til sal av tilleggsjord og –skog, og gjere det enklere for den som ynskjer å kjøpe tilleggsjord eller –skog.

Departementet foreslår forenklingane/unntaksregelen i tråd med Stortinget sitt ynskje men foreslår nokre krav til kjøpar, selgar og eigedomane deira :

- Kjøpar må oppfylle driveplikta på eigedomen sin og ha ein eigedom med meir enn 5 dekar eigd jordbruksareal og/eller 25 dekar produktiv skog.
- Kjøpar må ha drive den aktuelle eigedomen i minst 5 år og ha skriftleg kontrakt på det.
- Selgar skal selge heile eigedomen eller vert sittande igjen med tunet med bygningsmassen der. Maks 5 dekar. Består eigedomen av to tun gjeld unntaksregelen berre det eine tunet.

Departementet foreslår å ta unntaksreglane inn i både jordloven (deling) og konsesjonslova.

Adminstrasjonen si vurdering :

Færre og større landbrukseigedomar er ein styrke for dei som har yrket sitt i landbruket. Å eiga jorda framfor å leige gjev forutsigbarhet. Utfordringa er i mange tilfeller å skaffe kapital til å kjøp. Forslaget til departementet er ei forenkling av byråkratiet rundt prosessen med kjøp av tilleggsjord samstundes som det legg begrensingar på omfanget av areal som selgar kan behalde viss ein ynskjer å forenkle saksbehandlinga.

Adminstrasjonen støtter forslaget.

5. Endringar i reglane om driveplikt etter jordlova.

Det er driveplikt på alt jordbruksareal, enten ved å drive arealet sjølv eller ved bortleige som tilleggsjord til bruk i drift jfr jordloven §8. Leigeavtale skal vere skriftleg og ha 10 års varighet. Avtale skal godkjennast av kommunen som skal sjå til at ein oppnår ei driftsmessig god løysing. Dersom eigar av ein landbrukseigedom ikkje overheld driveplikta si har kommunen sanksjonsmuligheter – pålegg om bortleige eller tilplanting med skog eller at det skal gjerast tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Dersom pålegg ikkje vert etterkome kan kommunen gjere avtale om bortleige av heile eller delar av arealet på inntil 10 år.

Det er ikkje lett å handheve driveplikta. Kva som skal til for at arealet er i drift er ei subjektiv oppfatning med ei brei gråson. Vêrtilhøva, grøftetilstand, artssamansetning og dyretal er variablar som påverkar utsjåande på eng og beite.

Departementet har merka seg at det vert inngått få leigeavtaler og at handheving av driveplikta er ei

vanskeleg og ressurskrevjande sak for kommunane.

Departementet foreslår følgjande endringar :

- Oppheve kravet om 10 års varighet på leigeavtale
- Oppheve kravet om bortleigd jord vert nytta som tilleggsjord
- Oppheve kravet om driftsmessig god løysing
- Begrense sanksjonmulighet til tvangsgebyr

Adminstrasjonen si vurdering :

Det er rett at det er mange som ikkje har 10 årige avtaler slik som loven tilseier. I mange tilfeller er det fordi ingen av partane ynskjer å binda seg for 10 år. Fleire avtaler hadde heilt sikkert vorte inngått viss kommunen hadde sett av ressursar til ei oppfølging / kontroll rundt dette.

Kvaliteten på arealet hadde truleg vore betre viss leigetakar hadde langsiktig skriftleg avtale. Då er det økonomisk forsvarleg å investere i fornying av grøfter og eventuelt gjerder. Dette er normalt eit krav frå utleigar dersom slikt må gjerast og det er som oftast ynskjeleg frå eigar si side at eigedomen vert drive på ein god måte.

Innovasjon Norge (IN) stiller krav om 10 årige leigeavtaler på leigejorda når aktive bønder ynskjer å byggje ny eller større driftsbygning og søker tilskot hjå IN. Det har vore eit problem å få dette til i mange saker i dag trass kommunane sitt høve å pålegge utleigar 10 års skriftleg avtale. Det kan oppstå ei forskyving av «maktbalanse» viss kravet til utleigar vert fjerna medan leigetakar er avhengig av avtaler for å få naudsynnte tilskot frå IN.

Kommunane har heilt klart eit stort forbettringspotensiale i å handheva kravet om 10 årige leigeavtaler, men trass det meiner administrasjonen at kravet om 10 års leigeavtale bør stå som krav ved bortleige.

Dei øvrige foreslåtte endringar har ein ingen marknad til. Det at leigetakar ikkje har anna jordbruksjord kan vera ei god løysing for at interesserte folk utan gard kan koma inn i næringa.

6. Enkelte endringar i jordlova sine bestemmelsar om deling av landbrukseigedom.

Departementet foreslår å fjerne kravet til jordlovsbehandling ved frådelling av tomtar under 2 dekar :

- Under føresetnad av at tomtaskal nyttast til bustad, fritidseigedom eller naust
- Ikkje består av jordbruksareal og er ubebygd

Adminstrasjonen si vurdering :

Forslaget vil forenkle sakshandsaminga i ein del saker og det vil gå kortare tid frå søknad til endeleg svar. Dersom lovendinga vert gjennomført er det samstundes viktig at dette med driftsmessige ulemper vert tatt med i vurderinga etter plan-og bygningslova. Ein fare her er at sakshandsamar ikkje har innsikt i landbruk og evnar og sette seg inn i dei eventuelle langsiktige konsekvensar ei deling kan påføre gardsdrifta.

Administrasjonen ser både fordeler og ulemper med forslaget, men vel å rå i frå forslaget.

Konklusjon

Administrasjonen støttar at avgrensing i beløpsgrense knytta til priskontroll vert fastsett i eige forskrift og at arealgrense for priskontroll vert teke inn i konsesjonslova.

1. Administrasjonen frårår å heve arealgrensa for konsesjonskrav, odelsrett og buplikt frå 25 til 35 dekar full- og overflatedyrka jord.
2. Administrasjonen støttar forslaget om oppheving av kravet om priskontroll på reine skogeigedomar og å oppretthalda kravet på eigedomar med skog og meir jordbruksareal enn konsesjonsgrensa (25/35 dekar full- eller overflatedyrka jord).
3. Administrasjonen støttar Departementet sitt forslag til forenklingar knytta til overdraging av eigedom/areal som tilleggsjord til naboeigedom.
4. Administrasjonen støttar departementet sine forslag til endring i driveplikta forutan å fjerna kravet om 10 års leigeavtale for å oppfylle driveplikta ved bortleige.
5. Administrasjonen frårår departementet sitt forslag om endringar knytta til deling av landbrukseigedom etter jordlova.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret i Meland kommune syner til Landbruks- og matdepartementet sitt høyringsnotat Forslag til endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv.,lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten(odelslova) dagsett 27.juni 2016 har følgjande uttale:

Kommunestyret i Meland kommune:

- støttar at avgrensing i beløpsgrense knytta til priskontroll vert fastsett i eige forskrift og at arealgrense for priskontroll vert teke inn i konsesjonslova.
- frårår å heve arealgrensa for konsesjonskrav, odelsrett og buplikt frå 25 til 35 dekar full- og overflatedyrka jord.
- støttar forslaget om oppheving av kravet om priskontroll på reine skogeigedomar og å oppretthalda kravet på eigedomar med skog og meir jordbruksareal enn konsesjonsgrensa (25/35 dekar full- eller overflatedyrka jord).
- støttar departementet sitt forslag til forenklingar knytta til overdraging av eigedom/areal som tilleggsjord til naboeigedom.

- støttar departementet sine forslag til endring i driveplikta forutan å fjerna kravet om 10 års leigeavtale for å oppfylle driveplikta ved bortleige.
- frårår departementet sitt forslag om endringar knytta til deling av landbrukseigedom etter jordlova.»

Utval for drift og utvikling - 51/2016

UDU - behandling:

Skog- og miljøkonsulent Marius Flemmen Knudsen orienterte om endringsframlegget.

UDU - vedtak:

«Kommunestyret i Meland kommune syner til Landbruks- og matdepartementet sitt høyringsnotat Forslag til endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv.,lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten(odelslova) dagsett 27.juni 2016 har følgjande uttale:

Kommunestyret i Meland kommune:

- støttar at avgrensing i beløpsgrense knytta til priskontroll vert fastsett i eige forskrift og at arealgrense for priskontroll vert teke inn i konsesjonslova.
- frårår å heve arealgrensa for konsesjonskrav, odelsrett og buplikt frå 25 til 35 dekar full- og overflatedyrka jord.
- støttar forslaget om oppheving av kravet om priskontroll på reine skogeigedomar og å oppretthalda kravet på eigedomar med skog og meir jordbruksareal enn konsesjonsgrensa (25/35 dekar full- eller overflatedyrka jord).
- støttar departementet sitt forslag til forenklingar knytta til overdraging av eigedom/areal som tilleggsjord til naboeigedom.
- støttar departementet sine forslag til endring i driveplikta forutan å fjerna kravet om 10 års leigeavtale for å oppfylle driveplikta ved bortleige.
- frårår departementet sitt forslag om endringar knytta til deling av landbrukseigedom etter jordlova.»

Kommunestyret - 80/2016

KS - behandling:

KS - vedtak:

«Kommunestyret i Meland kommune syner til Landbruks- og matdepartementet sitt høyringsnotat Forslag til endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv.,lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten(odelslova) dagsett 27.juni 2016 har følgjande uttale:

Kommunestyret i Meland kommune:

- støttar at avgrensing i beløpsgrense knytta til priskontroll vert fastsett i eige forskrift og at arealgrense for priskontroll vert teke inn i konsesjonslova.
- frårår å heve arealgrensa for konsesjonskrav, odelsrett og buplikt frå 25 til 35 dekar full- og overflatedyrka jord.
- støttar forslaget om oppheving av kravet om priskontroll på reine skogeigedomar og å oppretthalda kravet på eigedomar med skog og meir jordbruksareal enn konsesjonsgrensa (25/35 dekar full- eller overflatedyrka jord).
- støttar departementet sitt forslag til forenklingar knytta til overdraging av eigedom/areal

som tilleggsjord til naboeigedom.

- støttar departementet sine forslag til endring i driveplikta forutan å fjerna kravet om 10 års leigeavtale for å oppfylle driveplikta ved bortleige.
- frårår departementet sitt forslag om endringar knytta til deling av landbrukseigedom etter jordlova.»