



Vaksdal kommune

TILLEGGSINNKALLING KOMMUNESTYRET

Møtedato: 12.09.2016
Møtested: Heradshuset, Dale
Møtetid: 09:00 - 16:00

Eventuelle forfall / melding om møtande varamedlem må meldast til Sølvi Legård epost
solvi.legard@vaksdal.kommune.no

Temadag:
Områdeplan for stasjonsbyane

Det er open halvtime frå kl. 0900
Innbyggjarar som ønskjer å ta ordet i open halvtime må vere tilstades i kommunestyresalen
kl. 0900

SAKSLISTE

SAKSNR	TITTEL
75/2016	HØYRINGSSVAR TIL FRAMLEGG OM ENDRING I KONSESJONSLOVA, JORDLOVA OG ODESLELOVA

7. september 2016

Eirik Haga
Ordførar



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
75/2016	Kommunestyret	PS	12.09.2016

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Henrik Øye		16/981

HØYRINGSSVAR TIL FRAMLEGG OM ENDRING I KONSESJONSLOVA, JORDLOVA OG ODESLELOVA

Vedlegg:

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

[BULK] 16/570 Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

[BULK] 16570 Høring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vaksdal kommune rår til at regelverket om konsesjonsplikt i konsesjonslova og delingssamtykke etter jordlova, i hovudsak vert vidareført som no:

- *Oppretthalde dagens arealgrense på 25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord for å søkje om konsesjon ved erverv av landbrukseigedommar.*
- *Oppretthalde dagens priskontroll for eigedommar med hus som består av både jord og skog.*
- *Vidaføre dagens priskontroll for reine skogeigedommar.*
- *Oppretthalde plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkje konsesjon dersom ervervet gjelder jord eller skog som skal leggjast til ein annan landbrukseigedom for å styrkje drifta av denne.*
- *Oppretthalde plikta til å søkje delingssamtykke etter jordloven og plikta til å søkje konsesjon etter konsesjonslova dersom ervervet gjeld tomt til bolighus, fritidshus eller naust.*

Vaksdal kommune går ikkje i mot å oppeve vilkåret om at leigeavtale ved bortleige av jordbruksjord må vare i minst 10 år, men peikar på verdien av å ha langsiktige tilhøve for leigetakar.

Tilrådingane frå kommunen er gjort med omsyn til lokale landbruksinteresser, med vekt på omsetjing av eigedomar, priskontroll og driftsmessige forhold, i tillegg lokal busetjing. Vurdering og grunngjeving går fram av sakshandsaminga.

Saksopplysningar

Bakgrunn

Kommunen har fått landbruksdepartementet sitt framlegg til endring av konsesjonslova, jordlova og odelslova til uttale. Det er føreslege endringar som vil føre til at fleire eigedommar enn i dag kan omsetjast utan vurdering av konsesjon, pris og buplikt. Dokumentet er utarbeidd etter tinging frå Stortinget.

Formannskapet i Vaksdal kommune gav på møtet av 29. august, rådmannen i oppdrag å utarbeide ei fråsegn til høyringsframlegget for handsaming i kommunestyret.

Grunngjevinga for endringsframlegget er ynskje om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet og gje den einskilde bonde større råderett over eigen eigedom. Framlegget går i sin heilskap fram av høyringsbrev 16/570 frå Landbruks- og matdepartementet.

Dei viktigaste framlegga til endring er:

- Heve arealgrensa for konsesjonsplikt (dermed òg buplikt) frå 25 daa til 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord. Konsesjonsgrensa på 100 daa totalt areal, vert som før.
- Oppheve priskontrollen for reine skogeigedomar.
- For eigedommar med hus som består av både jord og skog, skal det berre være priskontroll dersom eigedomen har meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Arealgrensa for odlingsjord vert heva tilsvarande.
- Unnatak for å søkje om delingssamtykke etter jordlova og søkje om konsesjon etter konsesjonslova, dersom saka gjeld sal av tilleggsjord til nabobruk eller til forpaktar. Det skal kunne haldast att tun med tomt inntil fem daa til bustad eller fritidsføremål.
- Ikkje krav om delingssamtykke etter jordlova til frådelling av tomter til bustadføremål, fritidsføremål eller naust, når tomtearealet ikkje er landbruksjord (fulldyrka, overflatedyrka, innmarksbeite).
- Ikkje lengre krav om at leigetida for leigejord skal vera minst ti år.

Endringsframlegga gjeld ikkje plan- og bygningslova, som tydar at alle delingssøknadane framleis skal handamast etter dette lovverket.

Vurdering

GENERELT

Etter rådmannen si vurdering er det naudsynt med offentleg regulering ved omsetting og deling av landbrukseigedomar. Utan delingsforbodet etter jordlova ville eigedomsstrukturen og driftstilhøva vore endå meir oppdelte enn kva situasjonen i dag, med påfølgjande vanskar for drifta. Vidare har konsesjonslova vore eit verkemiddel for å regulere salssum ved omsetjing av landbrukseigedommar, ut frå næringsmessig drift og økonomisk lønsemd. Lova har òg hatt som intensjon å fremje tenlege, landbruksmessige løysingar for eigedomsstrukturen.

Jordlova og konsesjonslova er reiskapar for å byggje opp om samfunnspolitiske mål for landbruksnæring, knytt til arealressursane og omsynet til busetnad. Det er òg eit ynskje å ha juridiske verkemiddel som sikrar at det i hovudsak er næringsutøvarane i landbruket som eig areala.

Landbruk er ei av dei viktigaste næringane i Vaksdal kommune, og fundamentet for mykje av busetnaden i kommunen, spesielt i Eksingendalen og Bergsdalen, som er reine landbruksbygder. I

dette høve meiner rådmannen at lovverket bør ha ei klar prioritering av landbruk, matproduksjon og busetnad, som lokalpolitikarane kan følgje opp gjennom lokale strategiar og tiltak.

HEVING AV KONSESJONGENSA

I følgje tal frå SSB for 2014, vil ei heving av arealgrensa frå 25 til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, omfatte 17 eigedommar i kommunen. Derimot vil dei fleste av desse vere underlagt konsesjon, sidan totalt areal for eigedomen er over 100 daa. Fritaket vil såleis, isolert sett, berre gjelde nokre få eigedomar, dersom konsesjongsrensa vert endra.

LOVFESTA BUPLIKT OG PRISKONTROLL

Framlegget om å heve konsesjongsrensa vil få størst konsekvens og verknad for priskontrollen og lovfesta buplikt. Sjølv om kravet til konsesjon framleis vert gjeldande, vil høvet for å regulere prisen ved omsetjing av landbrukseigedomar under 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, falle bort, saman med krav om buplikt etter § 5 i konsesjonslova. I tillegg vil om lag 20 skogeigedommar vere under den førslegne arealgrensa på 35 daa, og såleis vere unnateke konsesjonsplikt.

Etter ei eventuell lovendring vil ein kjøpar kunne nytte eigedomar med under 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord til fritidsføremål. Etter rådmannen si vurdering er dette eigedommar som bør forvaltast som landbrukseiningar, dersom ikkje jorda vert leigd ut til nabobruk. I kommunen vår har fleire brukarar trong for meir produksjonsareal, og dyrka mark er ein marginal ressurs, spesielt i Eksingedalen. Det er såleis grunn til å tru at det vil vere stor interesse for å kjøpe slike bruk med tanke på landbruksdrift, om dei vert lagde ut for sal. Samstundes vil desse eigedommane høgst truleg vere interessante til fritidsføremål. Ved bortfall av priskontrollen kan prisen bli urimeleg høg i høve til å nytte dei som landbrukseigedommar, ut frå vurderinga av kva som er ei forvarleg, økonomisk drift.

SKOG

I Vaksdal er det realtivt få reine skogeigedommar. Skogen er ein del av landbrukseigedomen, og vi ser det som ei føremon å sjå skog og dyrka jord som eit samla ressursgrunnlag, også i konsesjons- og delingssamanheng.

Stortinget har gjort framlegg om å fjerne prisvurdering på reine skogeigedommar. Departementet har utforma to forslag. Rådmannen går inn for alternativ 1:

- Forslag der det ikkje er endringar i forhold til i dag på ubebygd eigedom som ikkje er reine skogeigedommar. Ikkje priskontroll på reine skogeigedommar både bebygd/ubebygd. Priskontroll på bebygd eigedom med meir enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord der også skogareal er med vurderingsgrunnlaget.

UNNTAK FRÅ DELINGSSAMTYKKE OG KONSESJON VED SAL AV TILLEGGSJORD OG FRÅDELING AV TUN PÅ INNTIL FEM DEKAR

Med omsyn til at fleire bruk i kommunen har trong for tilleggsjord, har framlegget ei positiv side, ved å tilretteleggje for større og meir rasjonelle driftseiningar. Rådmannen er noko usikker på konsekvensane av å utelata vurdering etter jordlova, så lenge plan- og bygningslova framleis skal gjelde. Men framlegget kan òg få motsett verknad, ved at det driftsmessige aspektet, med tenlege og rasjonell løysingar, kan bli prioritert ned når jordlova ikkje skal gjelde. Det kan òg bli uforholdsmessig høg pris på tilleggsjord, grunna fråver av priskontroll og stor marknadskonkurranse, som gjer at kjøpet kan gå ut over kapitaltilgang til andre investeringar på bruket.

Rådmannen meiner difor at ei framtidig deling av garsdstun framleis bør gjerast etter jordlova og

konsesjonslova, for å sikre ei best mogeleg vurdering og eit tenleg utfall for landbruksinteressene.

FRÅDELING AV BUSTADTOMTER, FRITIDSTOMTER OG NAUSTTOMER UTAN JORDLOVSHANDSAMING

Rådmannen meiner at landbruksinteressene er best tent med at deling av bustadtomter, fritidstomter og nausttomter framleis skjer etter jordlova. Landbruksfaglege omsyn, spesielt med tanke på drifts- og miljømessige forhold, bør leggjast vekt i slike saker. Relevante forhold i dette høve er støy, lukt og mogelege konflikhtar mellom gardbrukarar og naboar.

Departementet skriv at eigar sjølv er i stand til å vurdere potensielle ulemper, og såleis unngå uheldig tomteplassering. Likevel meiner rådmannen det er naturleg med ei kommunal handsaming, i tillegg til eigar si vurdering.

Tidlegare saker i Vaksdal kommune, viser at frådeling ofte vert gjeve, men gjerne etter kontakt med søkjar og ved naturlege tilpassingar.

DRIVEPLIKT: LEIGEJORD – FJERNING AV KRAV OM BORTLEIGDE PÅ 10-ÅRS SKRIFTLEG KONTRAKT

Rådmannen har ikkje merknadar til at det vert mogeleg å inngå leigeavtalar for jord utan binding om minst ti års leigetid, men vil nemne at sikring av langsiktige leigetilhøve for leigetakar, medverkar til tryggleik for jordbruksproduksjonen og langsiktige investeringar.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering, kjem rådmannen til at dei langsiktige samfunnsinteressene knytt til landbruk og matproduksjon, spesielt i ein kommune som Vaksdal, vil vere tent med at regelverket og praktiseringa av jordlov og konsesjonslov, i stor grad vert vidareført som no. Dette spesielt med tanke på driftsmessige forhold, prisutvikling og busetjing.



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

16/570-

30.06.2016

Klargjøring - høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vi viser til høringsbrev 27.06.2016 vedlagt høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten. Det er oppstått en uklarhet i høringsnotatet, og departementet vil med dette brevet rette opp i denne.

Uklarheten gjelder høringsnotatets sammendrag punkt 1.2.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord (side 9) og kapittel 9.3 merknader til ny § 12 a andre ledd nr. 2 i jordloven (side 85).

I sammendraget viser departementet i forbindelse med forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten ved erverv av tilleggsareal til at erververs eiendom må være over en viss størrelse for å komme inn under unntaket. Departementet sier videre at denne grensen i lovutkastet er knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2 (se side 9). Det samme sies i spesialmerknaden til forslag til ny § 12 a andre ledd nr. 2 i jordloven (se side 85).

Departementets forslag er imidlertid at eiendommen som erverver eier fra før skal ha mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å komme inn under unntaket. Dette går klart fram av selve lovforslaget til ny § 12 a andre ledd nr. 2 i jordloven og § 5 nytt

fjerde ledd nr. 3 i konsesjonsloven, og departementets generelle merknader kapittel 4.5.2.1 og kapittel 4.5.3.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Adresseliste

Departementene

Fylkesmennene

Fylkeskommunene

Kommunene

Landbruksdirektoratet

Regelrådet

Advokatforeningen

Norges Bygdeungdomslag

Den norske Dommerforening

Domstolsadministrasjonen

Kartverket

KS

Naturviterne

Norges Bondelag

Norges Bygdekvinnelag

Norges Skogeierforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund

Norsk Bonde- og Småbrukarlag

NORSKOG

Opplysningsvesenets fond



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

16/570-

27.06.2016

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

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 tvangsfullbyrdelsesloven (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.

Stortinget ber i sine vedtak bl.a. om følgende:

- *Vedtak nr. 483*: Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.
- *Vedtak nr. 485*: 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.
- *Vedtak nr. 486*: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- *Vedtak nr. 487*: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2.
- *Vedtak nr. 488*: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

- *Vedtak nr. 489*: Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.
- *Vedtak nr. 490*: Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av anmodningene går fram av vedlagte høringsnotat hvor departementet foreslår endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som også er behandlet i notatet. Anmodningene er behandlet i kapittel 2, 3 og 4.

Departementet har gitt Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og om det bør være større samsvar mellom eier og bruker, samt utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen har i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, Rapport nr. 27/2015 foreslått flere endringer i lovgivningen. I vedlagte høringsnotat foreslår departementet som en oppfølging av dette arbeidet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven. For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet også enkelte endringer i jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseiendom. Departementet foreslår dessuten noen endringer som gjelder tilbakebetaling av tilskudd. Forslagene er behandlet i kapittel 5, 6 og 7. Disse forslagene behandles i samme høringsprosess som anmodningsvedtakene i Stortinget fordi de retter seg mot de samme høringsinstansene, og til dels også gjelder de samme lovbestemmelsene som omfattes av Stortingsflertallets forslag til endringer.

Forslagene sendes med dette på høring, se vedlagte høringsnotat. Notatet er også tilgjengelig på departementets hjemmesider. <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>

Vi ber om at høringsuttalelser sendes departementet elektronisk ved bruk av den digitale løsningen for høringsuttalelser <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/> **innen mandag 26. september 2016.**

Høringsnotatet inneholder mange forslag på ulike områder og det er knyttet forskjellige vilkår til flere av forslagene. For å legge til rette for at departementet enkelt skal kunne oppsummere høringsuttalelsene, ber vi om at eventuelle uttalelser følger den systematikken som er valgt i høringsnotatet.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Vedlegg 1

Adresseliste

Departementene

Fylkesmennene

Fylkeskommunene

Kommunene

Advokatforeningen

Bygdeungdomslaget

Den norske dommerforening

Domstoladministrasjonen

Kartverket

KS

Norges bondelag

Norges bygdekvinnelag

Norges Skogeierforbund

Norsk eiendomsmeglerforbund

Norsk naturviterforbund

Norsk Bonde og Småbrukarlag

NORSKOG

Opplysningsvesenets fond