



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 oppheve 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.

KOM - Behandling:

Vedteke mot 2 røyster (Erlend Ragnvaldsen, H og Karin Groth, FRP)

KOM - 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 driften 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 oppheve 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 skogeigedommar.
- 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 delingsamtykke etter jordlova til frådelling av tomter til bustadføremål, fritids-føremål 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 delingsøknadane 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 eigedommar, dersom konsesjongrensa vert endra.

LOVFESTA BUPLIKT OG PRISKONTROLL

Framlegget om å heve konsesjongrensa 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 lovending vil ein kjøpar kunne nytte eigedommar 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 reeltivt få reine skogeigedommar. Skogen er ein del av landbrukseigedommen, 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 marknadskonkuranse, 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 mogeleg konflikta 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 SKRIFTLIG 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.