

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 16/1562

Arkiv: 033

HØRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN OG ODELSLOVEN

[... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓](#)

Vedlegg:

Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) av 27.06.2016

Høringsnotat fra LMD av 27.06.2016

Klargjøringsnotat fra LMD av 30.06.2016

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

Jord-, konsesjons- og odelsloven

-tilhørende forarbeider og rundskriv

E-post til og svar fra LMD av 30.08.2016

SAMMENDRAG:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til en rekke endringer i jord-, konsesjons- og odelsloven. I hovedsak går endringene ut på at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom og ha større mulighet til å foreta disposisjoner uten reguleringer fra det offentlige. Endringene skal gi større utbud av landbrukseiendommer for salg og bidra til økt verdiskapning. Endringene skal også redusere belastningen for byråkratiet ved at det blir redusert saksmengde.

Rådmannen har gått gjennom endringsforslagene og vurdert hvilke endringer som støttes og ikke. Rådmannen har i stor grad lagt vekt på kommunens rolle som forvaltningsmyndighet og hvordan de foreslåtte regelendringer vil gi utslag, både forvaltningsmessig og opp mot de tiltenkte virkninger. Med enkelte unntak vil rådmannen anbefale at endringsforslagene ikke gis tilslutning.

SAKSOPPLYSNINGER:

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Inst. 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.

Den 27.06.2016 sendte Landbruks- og matdepartementet ut forslag til endring av jord-, konsesjons- og odelsloven på høring. Høringsfrist er satt til mandag 26.09.2016. Rådmannen tok 30.08.2016 kontakt med departementet med siktemål å få utsatt høringsfrist til 30.09.2016, ettersom kommunestyret har møte 29.09.2016. Svaret fra departementet samme dag var at høringsfristen må overholdes. Imidlertid kan administrasjonens innstilling sendes inn innen fristen og politisk vedtak ettersendes.

Endringsforslagene går i korthet ut på som følger:

1. Arealgrenser for konsesjon og odel

- Arealgrensene heves fra 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for konsesjonsplikt for bebygde eiendom og lovbestemt boplikt. Grensen på 100 daa totalareal holdes uendret
- Arealgrensen heves fra 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for hva som regnes som odlingsjord etter odelsloven

2. Priskontroll etter konsesjonsloven

- Det skal innføres en hjemmel i konsesjonsloven til å gi forskrift om beløpsgrenser for priskontroll for bebygde eiendom. I dag fastsettes dette gjennom rundskriv
- Priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer oppheves
- For kombinerte jord- og skogeiendommer skal priskontrollen oppheves for skogen men opprettholdes for resten av eiendommen
- Arealgrensen på 500 daa produktiv skog oppheves som innslagspunkt for priskontroll på bebygde eiendommer med både jord og skog. Det innebærer at det kun vil være arealet dyrket mark som blir vesentlig for om det er priskontroll eller ei
- For ubebygde eiendommer med jord og skog legger departementet fram to alternativer: 1. Ingen endringer, dvs. priskontroll for alle erverv, eller 2. Priskontrollen unnlates om jordbruksarealene er under 35 daa

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

- Det unntas fra delingsbestemmelsen i jordloven fradeling av tun på en landbrukseiendom, forutsatt at det er inntil fem daa og at resten av eiendommen selges som tilleggsareal til annen eiendom. Erverver må enten ha tilgrensende eiendom eller ha forpaktet jordbruksarealer i minimum 5 år forut for ervervet. Erververs eiendom må være av en viss størrelse, departementet legger det åpent for høringsinstansene hvor denne grensa bør ligge, eksempelvis 5 daa jord eller 25 daa produktiv skog
- Erverv av tilleggsjord unnlates konsesjonsplikt dersom ervervet gjelder hele eiendommen, erverver har eiendom som grenser til tilleggsarealet eller har leid arealet i minimum fem år forut for ervervet.

4. Fradeling av tomter

- Fradeling av tomt inntil 2 daa til bolig-/fritidsformål eller naust unntas plikt til å søke deling etter jordloven. Det er en forutsetning at arealet ikke er fulldyrket/overflatedyrket mark eller innmarksbeite. Deling vil likevel være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven

5. Driveplikt

- Dagens krav om 10 års leiekontrakt for å oppfylle driveplikt på jordbruksjord ved bortleie oppheves. Videre oppheves kravet om at leiejord må være tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Bortleier plikter å sende kopi av leiekontrakt til kommunen. Kommunens adgang til å inngå avtale om bortleie av jord oppheves, dette i tilfeller hvor pålegg etter drivepliktbestemmelsen ikke etterkommes

6. Bestemmelser som tilskudd

- Vedtak om tilbakebetaling av tilskudd skal være tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Høringsuttalelsen er utarbeidet ved Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen som er felles landbrukskontor for kommunene Lillehammer, Gausdal og Øyer. I det følgende vil derfor statistikk og vurderinger legges både til region- og kommunenivå.

Kommunene i Lillehammer-regionen vedtok den 30. oktober 2014 felles kommunedelplan for landbruk for perioden 2014-2025. Et av hovedmålene i planen er å øke matproduksjonen i regionen med minst 20% fram mot 2030. For å oppnå denne målsettingen er det viktig bl.a. å verne om dyrkamarka og opprettholde aktive bruk i hele regionen. Rådmannen har lagt føringer fra kommunedelplan landbruk til grunn ved vurderingene knyttet til de foreslåtte lovendringer.

1. Arealgrenser for konsesjon og odel

Endringsforslagene er en videreføring av tidligere endringer av arealgrenser for konsesjon og odel. Stortinget har nå lagt til grunn at arealgrensene for konsesjonsplikt og odel skal heves fra 25 til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Innstillingen fra næringskomiteen er basert på at priskontroll og konsesjonsbestemmelser i størst mulig grad må gjelde bruk med et visst potensial for næringsvirksomhet.

En lovendring vil medføre at flere eiendommer vil kunne omsettes fritt i markedet. Flere landbrukseiendommer kan overdras uten lovbestemt boplikt og færre eiendommer vil være heftet med odel. For kommunene i vår region vil det gi slike utslag (tall fra SSB pr. 2014):

Konsesjonsplikt for bebygde landbrukseiendommer

	Eiendommer i alt	Dagens regler		Etter evt. regelendring		Endring
		Kons.pliktig	Kons.fri	Kons.pliktig	Kons.fri	
Lillehammer	528	379	149	369	159	10
Gausdal	656	551	105	527	129	24
Øyer	377	298	79	280	97	18

Bebygd eiendom med bolighus og lovbestemt boplikt / bebygde eiendommer med bolighus og odel

	Eiendommer i alt	Dagens regler		Etter evt. regelendring		Endring
		Boplikt/odel	Uten boplikt/odel	Boplikt/odel	Uten boplikt/odel	
Lillehammer	461	272	189	228	233	44
Gausdal	606	444	162	383	223	61

Øyer	339	246	93	202	137	44
------	-----	-----	----	-----	-----	----

Regjeringen har i sin landbrukspolitikk lagt stor vekt på den enkelte grunneiers mulighet til i større grad å råde over egen eiendom. Lovendringsforslaget vil gi flere eiere av landbrukseiendommer mulighet til å selge sine eiendommer uten noen form for salgsbegrensninger. Det kan være positivt mht. å få flere eiendommer på handel og dermed at eiendommer som i dag står ubebodd, eller på annen måte ikke fornyes eller utvikles, kan få nye eiere med det som følger av bosetting og utvikling.

På den annen side kan endringen medføre at flere eiendommer, som i dag ville blitt solgt med konsesjonsvilkår om boplikt, blir benyttet som fritidseiendommer eller blir rene spekulasjonsobjekter.

En stor utfordring i landbrukspolitikken er å balansere lovverket slik at det både ivaretar de landbrukspolitiske målsettinger om økt produksjon, samtidig som om det ikke skal medføre sementering og virke begrensende for utviklingen. Rådmannen er generelt sett av den oppfatning at lovverket skal ivareta de som ønsker å bli i næringa og ha landbruket som levebrød, i større grad enn at lovverket skal ivareta interessene til de som ønsker å forlate næringa og i den sammenheng realisere kapitalverdier. Rådmannen kan ikke se at denne endringen vil gi de store utslag lokalt, noe som verken taler sterkt for eller imot endringen. Det en ser er at mange landbrukseiendommer som allerede er unntatt konsesjons- og boplikt står ubebodde og nærmest ubenyttede. Eierne ønsker gjerne å sitte på disse eiendommene av ulike årsaker, det kan skyldes tilknytning til eiendommen, hensyn til andre slektninger eller tanker om framtidig verdiøkning. Etter rådmannens vurderinger kan en sementert eiendomsstruktur i liten grad relateres til konsesjon og odel.

Lovverket blir ikke bedre om en innsnevrer virkeområdet. Om en regelendring ikke får særlig effekt kan det for så vidt være fornuftig å unnlate endringen. Rådmannen mener at endringsforslaget ikke bidrar annet enn til en uthuling av regelverket og en svekkelse av konsesjons- og odelsinstituttet. Rådmannen fraråder endring av arealgrensene.

2. Priskontroll

Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll

Departementet legger vekt på forenkling og at regelverket skal være lettere tilgjengelig for publikum. I dag er det rundskriv som i stor grad regulerer virkeområdet for priskontrollen. Rundskriv kan være vanskelig tilgjengelig, i motsetning til en forskrift som bl.a. er tilgjengelig gjennom www.lovdata.no. Endringer i forskrifter vil også måtte innebære at forslagene legges ut på høring, i motsetning nye rundskriv som sendes ut uten forvarsel og høring. Rådmannen mener dette forslaget bør støttes.

Opphevelse av priskontroll på rene skogeiendommer, opphevelse av priskontroll på skogen på kombinasjonseiendommer (jord+skog+bygninger)

Stortinget har bedt regjeringen utrede unntak for priskontroll på skog, som følge av innstillingen fra Stortingets næringskomite hvor det påpekes at dagens regelverk legger begrensninger på omsetning av skog. Det tas som utgangspunkt at økt omsetning fører til

økt aktivitet med avvirking, planting mm. og at dette vil gi positive konsekvenser for hele verdikjeden og utvikling av «grønn industri» og bruk av biomasse.

Det må skilles mellom bebygde og ubebygde eiendommer. Bebygde skogeiendommer under 500 daa produktiv skog er allerede unntatt priskontroll. De fleste bebygde rene skogeiendommer er under 500 daa prod. skog, slik at endringen for denne typen eiendommer ikke vil gi store utslag.

Når det gjelder kombinasjonseiendommer jord, skog og bygninger har departementet i høringsnotatet drøftet aktuelle endringsforslag og identifisert noen problemstillinger. Departementet har sett mulighetene for økt press på ønske om å fradele skogen på kombinasjonseiendommer slik at skogen kan selges for seg selv uten priskontroll. Det er departementets syn at kommunene vil foreta de nødvendige avveiningene om det skal gis delingssamtykke, der særlig forholdet til god driftsmessig løsning blir avgjørende. Rådmannen deler langt på veg departementets vurderinger i forhold til dette punktet, men vil samtidig presisere at det vil stille store krav til kommunene i forhold til å finne «riktig nivå» på når deling eventuelt skal kunne godkjennes og ikke.

Når det gjelder muligheten til å gjøre unntak for priskontroll på skogen på en kombinasjonseiendom er departementet kritisk til slike regler. Dette ut fra at en ser muligheten for at verdier flyttes fra bygninger/jord over på skogen for å kunne oppnå konsesjon på en samlet sett for høg pris. Departementet har også vurdert alternativer for at kommunene kan gå inn med overprøving/ begjære rettslig skjønn av kjøpesummen. Dette vil både bli tungt byråkratisk, kostnads- og tidkrevende. Det vil også medføre en unødvendig inngripen i den private avtaleretten. Departementet ønsker derfor ikke å gå inn for unntak for priskontroll på skog på kombinasjonseiendommer. Rådmannen støtter departementets vurderinger.

Departementet har imidlertid vurdert en annen løsning som går ut på at dagens grense på 500 daa produktiv skog som innslagspunkt for priskontroll på bebygd eiendom oppheves. Det vil etter dette kun bli arealet dyrkamark som blir avgjørende (i dag 25 daa, foreslått endret til 35 daa). Dette forslaget vil gi sammenheng i forhold til forslaget om å oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer. Etter rådmannens syn kan dette legge press på ønske om fradeling av dyrkamarka eller deler av dyrkamarka på en eiendom, særlig i tilfeller der skogressursene kan representere store verdier og at priskontrollen vil være vesentlig for de samlede salgsverdier. Vi ser allerede at det er mange som ønsker å fradele mindre arealer fra sine eiendommer for å innrette seg under dagens konsesjonsgrense. En regelendring som foreslått vil åpne for nye aktuelle delingssaker, noe som bl.a. vil medføre mer byråkrati.

Rådmannen ser at ønsket om å frita rene skogeiendommer for priskontroll leder til forslag til nye og til dels kompliserte mellomløsninger som i og for seg er varianter av dagens løsning, bare med en glidning mot mindre reguleringer. Hva disse endringene etterlater av nye muligheter for tilpasninger og ikke minst byråkratiske og politiske utfordringer, vies liten oppmerksomhet i departementets høringsnotat. Rådmannen mener de nye forslagene som i hovedsak vil åpne for en friere omsetning av skog, uten priskontroll, vil bidra til en fri prisdannelse i markedet for salg av skog og at skogeiendommer etter dette vil bli gjenstand

for «jafseskogbruk», kapitalplassering og spekulasjon. Rådmannen mener priskontroll på skog er viktig for å tilgodese at de som driver i skognæringa har gode rammebetingelser for å drive utholdende skogbruk i et langsiktig perspektiv. Det er ikke ønskelig å åpne for en kjøpergruppe som kan se bort fra avkastningskravet. Opphevelse av priskontroll på skog frarådes.

Ubebygde eiendommer med jord og skog

Departementet antar at formålet med de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog er å bruke arealene som tilleggsjord. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om denne antagelsen er riktig.

Rådmannen erfarer at det er stor interesse for kjøp av slike ubebygde landbrukseiendommer. Ved realitetsbehandling av konsesjon er nok formålet med de fleste erverv tilleggsarealer til eksisterende landbrukseiendommer. Erfaringene er likevel at mange interessenter henvender seg til kommunen med spørsmål om dette med konsesjon men som avstår fra kjøp og konsesjonssøknad etter råd fra kommunen. Dette er kjøpere som ikke har som mål å drive et rasjonelt jord- og skogbruk, men er interessert i privat vedskog, tilgang til jaktterreng, framtidige utbyggingsarealer m.m.

For ubebygde landbruksarealer har det ikke vært nødvendig å vurdere bosettingsfunksjonen som en del av ervervet, og det har derfor vært konsesjon og priskontroll for alle erverv, uavhengig av areal. Når departementet etter anmodningsvedtaket fra Stortinget skal utrede unntak fra priskontrollen på kombinerte eiendommer, er det ikke gjort skille på bebygde og ubebygde eiendommer. For å få en sammenheng i regelverket mener departementet det kan være grunn for å se nærmere på priskontrollen ved erverv av ubebygde eiendommer, men legger fram to alternative forslag som de ber høringsinstansene vurdere.

Alternativ 1 er ingen endring, dvs. priskontroll på alle erverv av ubebygde landbrukseiendommer. *Alternativ 2* er at priskontroll unnlates om arealet dyrkamark er under en foreslått arealgrense på 35 daa.

Det argumenteres med at det skogpolitiske må tillegges varierende vekt ut fra skogandelen på en slik ubebygd skogeiendom og at det derfor kan være naturlig å legge arealet dyrkamark som avgjørende for om det skal være priskontroll eller ei. Rådmannen synes dette blir en kunstig tilnærming. Eksempelvis en skogeiendom på 5.000 daa vil være gjenstand for priskontroll om det er 40 daa dyrkamark, men ikke om det er 30 daa dyrkamark. Arealgrenser vil alltid være beheftet med den ulempen at noen eiendommer er under og andre over. I eksempelet vil en faktor som i realiteten er uvesentlig for eiendommens verdi være avgjørende for om det er priskontroll eller ikke. Etter rådmannens syn vil dette gi u hensiktsmessige utslag og effekter som ikke har noen logisk forklaring. Videre vil rådmannen framheve at dette viser hvor vanskelig det blir å skulle føre ulike konsesjonspolitikker på skog og jordbruksarealer når hovedtyngde av landbrukseiendommer i landet består av begge deler. Rådmannen vil derfor anbefale at *alternativ 1* velges.

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

Fritak for søknadsplikt ved fradeling av tun inntil 5 daa

Fritaket vil gjelde både for delingsbestemmelsen i jordloven §12 og konsesjonsplikt. Stortingets anmodningsvedtak har bakgrunn i ønske om mer rasjonell drift, mindre byråkrati og større råderett over egen eiendom. Fradeling må som før godkjennes etter plan- og bygningslovens bestemmelser, herunder evt. dispensasjonsbehandling.

Forslaget fra departementet går i hovedtrekk ut på at tun på inntil 5 daa kan fradeles uten søknad dersom resten av jordbruksarealene selges som tilleggsarealer til tilgrensende eiendom. Departementet har drøftet hva som må regnes som tilgrensende eiendom. Er det f.eks. tilstrekkelig å ha tilstøtende eiendommer på en fjellrygg, dersom gardstunene og dyrkamarka ligger langt fra hverandre? Høringsinstansene bes om å drøfte saken. Departementet har ellers falt ned på den løsningen at unntaksbestemmelsen også vil gjelde dersom dyrkamarka har vært bortleid som tilleggsareal for en forutgående periode på minimum fem år og avtalen har vært skriftlig. Erverver må ha produktiv landbrukseiendom fra før og eiendommen må være minimum fem daa jordbruksareal og/eller 25 daa produktiv skog.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til å gjøre det enklere å fradele tun. En slik forenkling vil være i tråd med gjeldende praksis både etter jord- og konsesjonsloven, da kommunene som oftest tillater slik deling i forbindelse med bruksrasjonalisering.

Rådmannen ser imidlertid at det er noen praktiske utfordringer som følger av en slik forenkling. Selv om man skal gjøre det tydelig i lovteksten vil det alltid komme tvilstilfeller. Eksempelvis dette med hva som er naboeiendom, det kan være uklare eiendomsgrenser, veger og vassdrag mellom eiendommer m.m. Likeledes kan det være tvil om mottakereiendommen oppfyller kravene. Hva som er produktiv skog endrer seg over tid, det kan være at spørsmål om festearealer i statsallmenning inngår i totale jordbruksarealer m.m. Det må på ett eller annet nivå sjekkes ut av kommunen om kriteriene for unntaksbestemmelsen er oppfylt.

Ved vurdering av deling skal kommunen vurdere om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Forlaget innebærer at kommunen ved slike delinger ikke er i posisjon til å ta stilling til om eiendommen fortsatt bør være en selvstendig driftsenhet eller om en er mer tjent med en bruksrasjonalisering. Kommunen er heller ikke i posisjon til å vurdere drifts- og miljømessige ulemper som følge av deling, noe som er svært viktig å ta hensyn til før evt. deling innvilges.

Det kan også komme delinger som gir dårlige driftsmessige løsninger som ellers ville blitt nektet ved delings- eller konsesjonsbehandling. Et gardsbruk består i mange tilfeller av mange teiger, også skogteiger som ligger langt unna driftssenteret. Naboteiger kan tilhøre garder i andre grender eller andre dalfører. Etter endringsforslaget kan resultatet bli at landbrukseiendommer blir tilleggsarealer til garder langt unna.

En odelsberettiget vil kunne løse eiendom på odal. Det kan bli tilfeller der tunet er fradelt og at en odelsberettiget reiser odelsløsningssak. Kravet til odlingsjord går kun på jord og skog, ikke bebyggelse. Det innebærer at odelsøksmål ikke kan hindre fradeling men at arealene

ellers, som selges som tilleggsareal, blir tatt tilbake på odell og en står att med en ubebygd landbrukseiendom. Slike eiendommer vil ikke være omfattet boplikt og det kan øke andelen av «fjernstyrte» landbrukseiendommer.

I mange tilfeller med fradeling av tun er det ønske om, eller naturlig, at det følger med noe dyrkamark eller beite. Ofte går dyrkamarka helt inn til husveggene slik at en ikke kommer utenom å berøre dyrkamark. I slike tilfeller er det nødvendig med omdisponering etter jordloven §9. Dvs. at kommunen uansett må behandle saken etter jordloven.

Når det gjelder at leietager kan få samme ervervsmessige status som en nabo kan dette gi svært uheldige utslag. Leiejord er ettertraktet og det kan i mange tilfeller være høy betalingsvillighet. Det medfører at leieforhold kan gi til dels dårlige driftsmessige løsninger med lang transportavstander. At det i neste omgang kan muliggjøre kjøp av tilleggsarealer uten konsesjonsvurdering mener rådmannen er en endring i feil retning.

Departementet har anført at tross for forenkling vil reglene blir mer kompliserte enn de er i dag og at kommunene vil få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll. Rådmannen er enig med departementets betenkeligheter og har kommet til at dette forenklingsforlaget vil medføre mer komplisert og uklart regelverk. Rådmannen mener at endringsforslag kan medføre såpass mange utilsiktede og uheldige utslag at forslaget bør frarådes.

4. Fradeling av tomter

Det foreslås at det skal kunne fradeles ubebygde tomter til bolig- eller fritidsformål og naust uten søknad om deling etter jordloven. Søknadsplikten vil fortsatt gjelde for tomter over 2 daa og på dyrka eller dyrkbar jord. Forslaget har ikke utgangspunkt i anmodningsvedtak fra Stortinget men er avledet av Sundvolden-plattformen hvor regjeringen har lagt grunnlaget for sin politikk. Forslaget følger av at regjeringen ønsker at den enkelte bonde skal ha større råderett over egen eiendom osv.

Fradeling vil fortsatt betinge godkjenning etter plan- og bygningslovens bestemmelser, herunder dispensasjon fra overordnet plan i de fleste tilfeller. Det er som regel denne behandlingsrunden som er mest omfattende og rådmannen kan derfor ikke se at forslaget skal virke særlig avbyråkratiserende.

Departementet har drøftet behovet for å vurdere drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området og kommet til at dette ikke er problematisk siden slike fradelinger i hovedsak vil ligge utenfor dyrkamark. Det hevdes også at eier/søker selv vil kunne vurdere om delinga vil kunne medføre driftsulemper. Rådmannen er uenig i dette. Erfaringsvis er det mange som søker deling uten tanke for framtidige driftsulemper. Ofte er det familiemedlemmer som skal få ei tomt og søker har gjerne en forestilling om at det da tolereres mer av støy, støv, insekter m.m. Som regel går det noen år/tiår så blir den fradelte tomte solgt til utenforstående uten tilknytning til landbruksdrifta. Da er det også gjerne ny eier på landbrukseiendommen, som så må være belemret med en nærliggende boligeiendom. Rådmannen mener kommunen må være i posisjon til å foreta disse vurderingene for å forhindre framtidige konflikter og ulemper for landbruket.

Det må også bemerkes at om et areal ikke er dyrka eller dyrkbart så kan det representere en produksjonsressurs for landbruket, både til skogproduksjon eller f.eks. som framtidig byggegrunn eller beiteareal.

Rådmannen mener at fradeling av tomter bør behandles etter jordlovens delingsbestemmelse, da det ved denne behandlingen er viktige vurderingsmomenter som ikke drøftes ved en dispensasjon eller deling etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Rådmannen mener derfor at forslaget bør frarådes.

5. Driveplikt

Departementet forslår å oppheve kravet om 10 års utleie for å oppfylle driveplikten, videre kravet om at jordleieavtalene må innebære god driftsmessig løsning og at jordleie må være som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Kommunens erfaring er at det er krevende å følge opp driveplikten og at all dyrkamark som ikke eier selv driver faktisk blir leid bort på 10 års horisont. Rådmannen antar at det er mange leieforhold som verken er skriftlig formalisert eller som oppfyller 10-års kravet. Når et lovverk er krevende eller nærmest umulig å forvalte kan det være hensiktsmessig å se nærmere på lovens innhold.

Rådmannen har forståelse for at 10-års leieforhold kan oppleves som lite fleksibelt for utleier og for leietagere som driver vekstskifte med korte intervaller. Imidlertid er det åpnet for framleie, dvs. at den som leier jord kan leie videre til en annen, noe som er særlig aktuelt i produsentmiljøer for grønnsaker og rotfrukter. Flexibilitetsbehovet er dermed langt på veg imøtekommet.

Rådmannen vil fremheve at 10-års leietid gir bedre forutsigbarhet for leietager i forhold til investeringer både i driftsapparat og drenering/gjerder m.m. Det er for så vidt ingen ting ved endringsforslaget som forhindrer at utleier og leier kan inngå avtale på 10 år. En må likevel anta at det er tyngre for leietager å oppnå en lang kontrakt uten å kunne lene seg på drivepliktbestemmelsen.

Ved avveiningen mellom utleiers og leietagers behov velger rådmannen å framheve forutsigbarheten til de som skal drive og investere i landbruksdrift og at det derfor fortsatt bør være krav om 10 års skriftlig leieavtale for at driveplikten skal anses oppfylt.

Departementet foreslår å avvikle kravet om at leieforholdet skal innebære god driftsmessig løsning. Et vesentlig argument fra departementet er at dette er en unødig inngripen i den private avtaleretten. Rådmannen ser det slik at gardbrukere jevnt over er kostnadsbevisste og at dette med god driftsmessig løsning i stor grad regulerer seg selv. At kravet om driftsmessig god løsning tas ut har rådmannen i utgangspunktet ingen merknader til.

Rådmannen vil likevel komme med en reservasjon. Det er foreslått at tun inntil 5 daa kan fradeles uten delingssamtykke dersom resten av garden selges som tilleggsareal til leietager. Videre at ervervet skal være konsesjonsfritt. Dersom dette blir vedtatt vil det være svært viktig med et krav om at leieforhold skal innebære god driftsmessig løsning.

Kravet om at leieforholdet skal være som tilleggsareal er i utgangspunktet gunstig for å sikre adgangen til arealer for de som satser. Imidlertid kan det også være en måte å etablere seg i landbruket ved å kunne starte med leie av jord før en skal ta over en gard. Rådmannen mener derfor tilleggsarealkravet kan tas ut.

6. Bestemmelser om tilskudd

Dette er praktiske forordninger for forvaltningen som rådmannen ikke har merknader til. Forslaget støttes.

OPPSUMMERING/KONKLUSJON

1. Arealgrenser for konsesjon og odel

- Endret arealgrense 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for konsesjonsplikt for bebygd eiendom: støttes ikke
- Endret arealgrense 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for lovbestemt boplikt for bebygd eiendom: støttes ikke
- Endret arealgrense 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for odlingsjord: støttes ikke

2. Priskontroll etter konsesjonsloven

- Beløpsgrenser for priskontroll bebygd eiendom fastsettes ved forskrift: støttes
- Priskontroll for rene skogeiendommer avvikles: støttes ikke
- Priskontroll for skogen avvikles for kombinerte jord og skogeiendommer: støttes ikke
- Innslagspunkt for priskontroll på 500 daa produktiv skog for kombinerte jord og skogeiendommer avvikles: støttes ikke
- Ubebygde jord- og skogeiendommer: Alternativ 1, fortsatt priskontroll, støttes

3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

- Fradeling av tun inntil 5 daa kan fradeles uten delingssamtykke dersom resten av garden selges som tilleggsareal til naboeiendom: støttes ikke
- Fradeling av tun inntil 5 daa kan fradeles uten delingssamtykke dersom resten av garden selges som tilleggsareal til leietager: støttes ikke
- Landbruksarealer kan av nabo erverves som tilleggsarealer konsesjonsfritt dersom tun inntil 5 daa er fradelt: støttes ikke
- Landbruksarealer kan av leietager erverves som tilleggsarealer konsesjonsfritt dersom tun inntil 5 daa er fradelt: støttes ikke

4. Fradeling av tomter

- Fradeling av tomter inntil 2 daa på ikke dyrka/dyrkbar jord kan gjennomføres uten delingssamtykke etter jordloven: støttes ikke

5. Driveplikt

- Kravet til 10 års leiekontrakt for oppfyllelse av driveplikten avvikles: støttes ikke
- Krav til skriftlig leiekontrakt og denne skal sendes kommunen: støttes
- Krav til at leieforholdet skal innebære god driftsmessig løsning avvikles: støttes, under forutsetning av at delingsbestemmelsen ikke endres mhp. fradeling av tun
- Krav til at leieforholdet skal være tilleggsareal til annen landbrukseiendom avvikles: støttes

6. Bestemmelser om tilskudd

- Vedtak om tilbakebetaling av tilskudd gjøres til tvangsgrunnlag for utlegg: støttes

... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger og konklusjon om de foreslåtte endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven. Det henvises til saksutredningen

1. Saksutredning og protokoll oversendes Det Kongelige Landbruks- og matdepartement som høringsuttalelse

Eli Eriksrud
Konstituert rådmann

Geir Halvor Vedum

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑