



Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Dykkar ref.:

Vår ref.: 16/7135-SUL

Arkiv: K2 - V62, K3 - &13

Dato: 06.10.2016

## Høyring forslag om endring av lov om konsesjon, jordlova, og lov om odels og åseteretten.

Kommunestyret i Finnøy kommune slutter seg til administrasjonen sine kommentarer, fråsegn vert oversendt Landbruks- og Matdepartementet.

### Punkt 1.

Auka arealgrense vil føra til redusert busetting i dei områda av kommunensom har størst utfordringar frå før.

### Punkt 2.

Formannskapet presiserar at eigedomar som i sin heilheit er tilplanta med juletre er å ansjå som reise skogbrukseigedomar. Utfordringane kan difor vera av større betydning enn det som framkjem av saksframlegget.

### Punkt 3.

Konsesjonsfritak ved kjøp av jord etter 5 års leige kan få dramatiske konsekvensar på bruksstrukturen i kommunen. For Finnøy kommune er det viktig med landbrukslovverket for å oppretthalda god og rasjonell bruksstruktur. Plan- og bygningslova ivaretek ikkje dette. Kjøp av tilgrensa areal utan konsesjonsbehandling kan likevel akseptrast dersom eigedomane grensar opp mot fulldyrka areal.

## Vurdering

Til **punkt 1** – endring av arealgrensen for konsesjon og odel, innebærende endring av arealgrensen for boplikt:

Tabellen nedenfor viser antall landbrukseiendommer med bolighus der det er boplikt i dag, og antall landbrukseiendommer med bolighus som vil få boplikt ved heving av

---

**Finnøy kommune**

Tenesteavdeling plan og forvaltning

Judabergvegen 6

4160 Finnøy

Tlf.: 51 71 47 00

Dir.: 51 71 47 21

Bankgiro: 3347 07 00195

Org.nummer: 938633029

E-post: [post@finnoy.kommune.no](mailto:post@finnoy.kommune.no)

Heimeside: [www.finnoy.kommune.no](http://www.finnoy.kommune.no)

arealgrensen til 35 dekar.

	Landbruks- eiendommer	Landbruks- eiendommer med boplikt pr. i dag	Landbruks- eiendommer med boplikt dersom endringen blir vedtatt	Endring %	Endring antall
Fogn	51	22	12	45	10
Ombo	47	27	20	26	7
Sjernerøy	80	32	23	28	9
Fisterøyane	8	6	4	33	2
Halsnøy	28	13	8	38	5
Hele Finnøy kommune	397	209	164	22	45

Denne endringen kan ha betydelig virkning på bosetting på de ikke landfaste øyer i kommunen. Hvis disse gardar mister boplikten vil de bli attraktive som fritidseiendommer. Folk som ønsker å kjøpe en mindre gard for å drive landbruk vil bli utkonkurrert på pris. Dette ville også føre til mer leiejord. På Finnøy og Talgje er dette ikke problematisk fordi bosetting er ikke et problem her.

Neste tabell viser hvor mange bebygde eiendommer som er konsesjonsplikt på i dag, og hvor mange bebygde eiendommer det vil være konsesjonsplikt på ved heving av arealgrensen til 35 dekar:

	Landbruks- eiendommer	Landbruks- eiendommer med konsesjonsplikt pr. i dag	Landbruks- eiendommer med konsesjonsplikt dersom endringen blir vedtatt	Endring %	Endring antall
Finnøy kommune	397	279	274	2	5

Endringen vil utgjøre 2 prosent for hele kommunen, og dermed ikke gi en særlig merkbar effekt.

*Finnøy kommune mener at heving av arealgrensen for boplikt og priskontroll kan føre til betydelig redusert bosetting på de ikke landfaste øyer i Finnøy kommune. En god del mindre gardsbruk ville miste boplikt og bli attraktive fritidseiendommer med priser som ikke er forsvarlig for en som ønsker å drive en slik gard. Dette vil også føre til en betydelig økning av leieareal for å oppfylle driveplikt på disse nye store fritidseiendommer. Finnøy kommune rår ifra å sette opp arealgrensen for boplikt.*

*Administrasjonen i Finnøy kommune mener at det er av fordel å ha samme arealgrense både på konsesjonsplikt, boplikt og odel og råår derfor ifra å sette opp arealgrensen i alle disse sammenheng.*

Til **punkt 2**: oppheving av priskontroll for rene skogeiendommer:

Ifølge Fylkesmannen i Rogaland er det bare 40 rene skogeiendommer i Rogaland. Vi har ikke statistikk over rene skogeiendommer i Finnøy, antakeligvis er det kun eiendommen til Rogaland skogselskap og Teigen.

*Administrasjonen i Finnøy kommune mener at forslaget om å oppheve priskontroll på rene skogseiendommer har lite betydning for Finnøy og har derfor ingen merknader til punkt 2.*

Til **punkt 3**:

Forslaget til ny § 9a i konsesjonsloven fremmes som to alternativer:

Alternativ 1: Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som er nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det skal også gjennomføres slik priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål med mindre eiendommen som erverves er en ren skogeiendom.

Alternativ 2: Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det ut over momentene som nevnt i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Forskjellen mellom de to alternativene er at det i alternativ to innføres en arealgrense for ubebygde eiendommer, på lik linje som det gjelder for bebygde eiendommer. Alternativ 2 innebærer dermed at det ikke lenger vil være priskontroll ved erverv av skogdominerte ubebygde eiendommer. Det vil heller ikke være priskontroll ved erverv av mindre jordbruksarealer.

Ubebygde eiendommer blir som regel kjøpt som tilleggsjord til et annet bruk. I område med intensiv landbruksdrift, og kamp om areala kan prisene bli uforsvarlig høye.

*Administrasjonen i Finnøy kommune anbefaler alternativ 1 (med lavere arealgrense, se punkt 1) og råår ifra alternativ 2.*

Til **punkt 4**: Ved erverv av tilleggsareal kan det gjøres unntak fra krav om delingstillatelse etter jordloven og krav til innvilget konsesjon.

Forslaget går ut på at det ikke lenger trengs delingstillatelse etter jordloven § 12 når tunet skal deles ifra og jorda selges som tilleggsjord når en del vilkår er oppfylt. Kjøperen av tilleggsjorda må ikke søke om konsesjon heller når vilkåra er oppfylt.

Vilkår:

- Tunet som deles ifra skal ikke være større enn 5 dekar og må inneholde et bolighus.
- Ikke mer enn et tun deles ifra.
- Kjøperen av tilleggsarealet er enten nabo eller har leid jorda i minst 5 år før kjøpet.
- Kjøperen eier en eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar skog ifra før og oppfyller driveplikten på sin eiendom.

· Det foreligger skriftlig kjøpsavtale.

*Administrasjonens kommentar:*

*Administrasjonen er skeptisk til konsekvensene av at det ikke er krav om konsesjonsbehandling for kjøp av en hel gard som tilleggsjord. Forslaget innebærer at det ikke lenger vurderes om ervervet av tilleggsjord fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom erververens eget bruk ligger i lang avstand fra tilleggsjorda, har kommunen etter dette forslaget ikke lenger mulighet til å gripe inn. Dette kan gi uønskede konsekvenser, både miljømessig, økonomisk (pris for dekk og diesel) og ved høy tidsforbruk. Forslaget innebærer også at det blir ikke vurdert om den avtalte prisen er forsvarlig.*

*I vår område er det på mange vis kamp om areala, i alle fall de beste og mest lettdrevne. Fordi gardsbruka er relativt små, ønsker mange å vokse seg større. De ønsker å drive et større areal. Følgelig er det ganske mye leiejord og betalingsviljen for tilleggsjord er stor. Administrasjonen tror at mange kan føle seg presset til å kjøpe tilleggsjord, fordi de ikke våger å la sjansen sleppa i fra seg. Investeringer i garden blir ofte gjort med tanke på kommende generasjoner, og betalingsviljen strekker seg kanskje lenger enn det som er forsvarlig i forhold til landbruksdrifta i dag. Intensjonen med forslaget er å gjøre en større del av leiejorda om til eiet jord, men administrasjonen tror at dette forslaget tar størst hensyn til de som skal selge. På bekostning av de som kjøper for å drive landbruk også i framtida. Frykten er at jordkjøperne bruker så store ressurser på å kjøpe areal, at de ikke får råd til å gjøre andre investeringer på bruket. Resultatet blir at neste generasjon overtar et bruk med et investeringsetterslep. Det er ikke en god løsning for landbruket.*

*Administrasjonen mener også at kravet om at kjøperen av tilleggsjord skal ha en eiendom på minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog er for snevert i forhold til krav til eget areal. I Rogaland er det stor etterspørsel etter tilleggsareal. Tilleggsareal bør derfor gå til bruk som har god aktiv drift. Jordbruksareal som tilleggsareal bør ikke gå til skogseiendommer, og kun til eiendommer som har minst 20 dekar aktivt drevet jordbruksareal fra før.*

*Administrasjonen mener unntaket fra delingsbestemmelsen i jordlova får ikke så store konsekvenser fordi det er ikke foreslått endringer i plan- og bygningslova. Det betyr at fradeling av tun uansett må behandles som en dispensasjon fra LNF-formålet.*

Til **punkt 5**: Det kan gjøres unntak fra krav om delingstillatelse etter jordloven § 12 ved fradeling av ubebygde tomter, som ikke er større enn to dekar og som ikke består av jordbruksareal, og som skal nyttes til bustad, fritidshus eller naust.

*Administrasjonen sin kommentar: Forslaget innebærer ingen endring i reglene om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Etter administrasjonens vurdering betyr dette at plan- og bygningsloven vil ivareta hensyn til å sikre hensyn til landbruket, jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer. I praksis vil det bety at kommunen foretar de samme vurderingene som før, men det trengs ikke lenger et delingsvedtak etter jordlova i tillegg til vedtak etter plan- og bygningsloven. Således er regelverket en fordel for søkerne. Det er vanskelig å kommunisere til søkere at det trengs vedtak etter to forskjellige lover. Administrasjonen er positiv til forslaget.*

Til **punkt 6**: Vilkårene om at leieavtalene må vare i minst 10 år, om jordbruksarealet skal være tilleggsjord til annen eiendom og at avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger

tas bort. Etter forslaget kan driveplikten oppfylles ved at arealet leies bort med skriftlig avtale, som skal sendes til kommunen.

*Administrasjonens kommentarer: Kravet om en leieavtale på minst ti år har i mange tilfelle virket etter sin hensikt. Leietakerne investerte mer penger til vedlikehold av jorda enn før i en god del tilfeller (både til grøfting og gjerding). Ved investeringer i nye fjøs er det av spesielt stor betydning at leietaker vet at han har leiejorda i minst 10 år framover. I de tilfeller hvor det er spesielle grunner for kortere avtaleperioder har kommunen godkjent kortere avtaleperioder. Kravet om leieavtaler på minst 10 år har ikke ført til utfordringer av betydning i Finnøy kommune. Administrasjonen mener at kravet om tiårige leieavtaler er viktig for å sikre forutsigbarhet for brukere som vil investere i nye driftsbygninger og for vedlikeholdet av jorda.*

*Administrasjonen er også skeptisk til at det ikke lenger er et krav at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. I likhet med kommentar til punkt 4 anføres det her at man risikerer at det er lang avstand mellom leietakerens eiendom og utleierens eiendom, med de miljømessige, økonomiske og tidsmessige konsekvenser dette kan føre til.*

*Det er ingen merknader til **punkt 7**, forslaget om at tilskudd blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av en forskrift om dette i jordloven.*

Med helsing  
Finnøy kommune

Silke Ullrich  
landbrukssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjend og har difor ingen signatur.*

**Mottakarakar:**

Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Landbruks- matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	OSLO
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	OSLO