



**Sokndal kommune**  
**Sentraladministrasjonen**  
Landbrukskontoret avd. Sokndal



Det Kongelige Landbruks- og Matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Landbruks- og matdep. |         |
| Saksnr.: 16 / 570     | Doknr.: |
| Mottatt: 20 OKT 2016  |         |
| Saksbeh.:             | Ark.:   |
| Kopi:                 | Avskr.: |

Saksbehandler:  
Steinar Nordvoll

Deres ref.:

Vår ref.:  
16/609  
16/10339 -5

Arkiv:  
FA - V60

Vår dato:  
14.10.2016

## Melding om vedtak: Høring – forslag til endringer av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

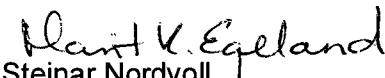
Det er gjort følgende vedtak i saken:

### LAND- 036/16 Vedtak:

Sokndal kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Endringene vil gi grunneierne større råderett over egen eiendom. Det er også et mål og redusere byråkratiet når det gjelder omsetning av fast eiendom.

Utskrift av møtebok følger vedlagt.

Med vennlig hilsen  
Sokndal kommune

for   
Steinar Nordvoll  
Jordbrukssjef

### Kopi til:

Dag Sørensen  
Trond Arne Pedersen

Rådmann  
Ordfører



**Sokndal  
kommune**

Saksbehandler    Jordbrukssjef Steinar Nordvoll  
ArkivsakID:        16/609  
Arkivkode:         FA - V60

| Saksnummer | Utvalg         | Dato       |
|------------|----------------|------------|
| 036/16     | Landbruksnemnd | 05.10.2016 |

## Høring – forslag til endringer av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven

### Rådmannens innstilling:

Sokndal kommune går imot de foreslåtte endringene i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven.

Ordningen med konsesjon og prisvurdering er svært viktig for landbrukseiendommer, også de med 25-35 da fulldyrket/overflatedyrket jord. Slike eiendommer er en viktig del av landbruksstrukturen i kommunen.

Endring i regelverket for skog kan føre til skader for Sokndalskogbruket. Skog, jord og utmark utgjør en samlet og viktig del av landbruket i kommunen. Ressursene må sees i sammenheng.

Kommunen er også imot endring når det gjelder delingsbestemmelsen i jordloven. Dersom vurderingen av landbruksinteressene skal overlates til den enkelte grunneier kan fragmenteringen og de driftsmessige ulempene for landbruket bli mye større enn i dag.

I forbindelse med salg av tilleggsjord bør det også være en landbruksfaglig vurdering både når det gjelder fradeling av tun og de driftsmessige konsekvensene ved fordeling av jorda. Å åpne for at den som har leid jorda de siste fem årene kan overta eiendommen uten å søke konsesjon uavhengig av avstand og driftsforhold vurderer vi som en stor svekkelse av de formål jordloven og konsesjonsloven skal ivareta.

Sokndal kommune har ikke merknader til at det blir anledning til å inngå leieavtaler for jord uten binding om minst ti års leietid. En har heller ikke merknader til at beløpsgrensen for når det skal foretas prisvurdering blir fastsett i forskrift og ikke i rundskriv. At sanksjonsmulighetene, når jord ikke blir drevet, skal knyttes til tvangsmulkt og ikke tvungen bortleie er også greit for Sokndal kommune.

For å redusere byråkratiet mener Sokndal kommune at departementet kan gi klare, konkrete og rettskraftige regler for praktiseringen av landbrukslovene ut fra de formålene lovverket skal sikre.

**Vedlegg:**

| Dok.nr | Tittel på vedlegg   |
|--------|---|
| 145710 | Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten                       |
| 145711 | Klargjøring - høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten |

**05.10.2016 Landbruksnemnd**

Kjell Ivar Nesvåg fremmet alternativt forslag til vedtak:

Sokndal kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Endringene vil gi grunneierne større råderett over egen eiendom. Det er også et mål og redusere byråkratiet når det gjelder omsetning av fast eiendom.

Alternativt forslag fra Kjell Ivar Nesvåg ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer (1SP, 2KRF)

**LAND- 036/16 Vedtak:**

Sokndal kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Endringene vil gi grunneierne større råderett over egen eiendom. Det er også et mål og redusere byråkratiet når det gjelder omsetning av fast eiendom.

**Klageadgang:**

Ja.

**Sammendrag:**

Stortinget har bedt regjeringen legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i

konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Kommunen har fått til uttalelse Landbruks- og matdepartementet sitt forslag til endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven. Det er foreslått endringer som vil føre til at flere eiendommer enn i dag kan omsettes uten vurdering av konsesjon, pris og boplikt. Et av målene er å gi grunneierne større råderett over egen eiendom. Det er også et mål å redusere byråkratiet når det gjelder omsetning av fast eiendom.

Rådmannen mener det er viktig for samfunnet å ha virkemiddel for å styre omsetning av landbrukseiendommer. Tilrådingen blir derfor å gå imot forslaget til lovendringen som vil gi samfunnet mindre styring når det gjelder bruk og omsetning av fast eiendom.

### **Faktiske opplysninger:**

Stortinget har bedt regjeringen legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Landbruksdepartementet har sendt på høring forslag til endring av konsesjonsloven, jordloven og odelsloven.

Begrunnelsen for endringsforslagene er ønske om å forenkle regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom.

Dei viktigste endringsforslagene er:

- Heve arealgrensen for konsesjonsplikt (dermed også boplikt) fra 25 da fulldyrket/overflatedyrket jord til 35 da fulldyrket/overflatedyrket jord for bebygde eiendommer.
- Arealgrensen for odlingsjord blir hevet tilsvarende.
- Unnta skogen for priskontroll på bebygde eiendommer som har både jord og skog, hvor det er over 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord.
- Unnta priskontroll på rene skogeiendommer (ubebygde og bebygde).
- Unntak for å søke om deling etter jordloven og søke om konsesjon dersom saken gjelder salg av tilleggsjord til nabobruk eller til forpakter. Det skal kunne holdes igjen tun med tomt inntil 5 da til bolig- eller fritidsformål.
- Ikke krav om delingssamtykke etter jordloven til fradeling av tomter til boligformål, fritidsformål eller naust når tomtearealet ikke er landbruksjord (fulldyrket, overflatedyrket og innmarksbeite).
- Sanksjonsmulighetene når jord ikke blir drevet skal knyttes til tvangsmulkt, ikke tvungen bortleie.
- Ikke lengre krav om at leietiden for leiejord skal være minst ti år.

Endringsforslaget omfatter ikke plan- og bygningsloven. Det betyr at alle delingssøknader fremdeles skal vurderes etter plan- og bygningsloven.

### **Alternative løsninger:**

Sokndal kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Endringene vil gi grunneierne større råderett over

egen eiendom. Det er også et mål å redusere byråkratiet når det gjelder omsetning av fast eiendom.

### **Saksbehandlers vurderinger og konsekvenser:**

Etter rådmannen sin vurdering er det nødvendig med offentlig regulering både når det gjelder omsetning og deling av landbrukseiendommer. Uten delingsforbudet etter jordloven ville kulturlandskapet sett annerledes ut, og driftsforholdene blitt annerledes. Det ville vært gjennomført flere delinger både i forbindelse med generasjonsskifte, og i forbindelse med den enkelte bonde sitt behov for kapital. Konesesjonsloven har vært et virkemiddel for å dempe kjøpesummen for landbrukseiendommer, og for å få til landbruksmessig gode løsninger når det gjelder eiendomsstruktur.

Jordloven og konsesjonsloven er redskaper for å bygge opp om samfunnspolitiske mål. Mål som er nevnte er hensynet til framtidige generasjoner, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensyn til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosetting. Det er også et ønske å ha juridiske virkemiddel som sikrer at det i hovedsak er næringsutøverene i landbruket som eier arealene.

Hovedformålet med de forslåtte endringene er å redusere den offentlige styringen over arealbruken, og reguleringen av prisen på landbrukseiendommer. Mer skal overlates til markedet og den enkelte grunneier.

Over tid har praksisen når det gjelder konsesjonsloven gått i retning av at stadig høyere kjøpesummer er godkjent ved overtakelse av landbrukseiendommer. Flere med minimal tilknytning til landbruk har fått konsesjon til å ta over landbruksjord og praktiseringen når det gjelder boplikt er blitt lempet på. Signalene fra departementet har også vært at en skal se bort fra deler av lovverket, f.eks prisvurdering. Byråkratiet lokalt har opplevd at praktiseringen av landbrukslovene som «kaotisk» og lite forutsigbart. Det er således behov for presisering og gjennomgang av lovverket og praksis.

Landbruk er en viktig næring i kommunen. Landbruk er også viktig for bosettingen i distriktet. Lovverket bør ha en klar prioritering av matproduksjon, landbruk og bosetting.

#### Heving av konsesjonsgrensen.

I dag er en bebygd eiendom i LNF området konsesjonspliktig hvis totalarealet er over 100 dekar, eller hvis det er mer enn 25 da fulldyrka og overflatedyrka jord på eiendommen. Ubebygde landbrukseiendommer er konsesjonspliktige uansett arealstørrelse.

I Sokndal er det registrert 279 landbrukseiendommer. 73 av disse har boplikt i dag. Etter eventuell lovendring med heving av arealgrensen fra 25 dekar til 35 dekar vil 24 eiendommer falle utenom regelverket for boplikt. Disse vil også bli fritatt for prisvurdering.

Det vil fremdeles være konsesjonsplikt for bebygde bruk med totalareal over 100 dekar. Det vil ikke være noen bruk som unntas konsesjonsplikt ved lovendringen med heving av arealgrensen fra 25 dekar til 35 dekar.

Etter en eventuell lovendring vil en kjøper stå fritt til å nytte eiendommer med under 35 da

fulldyrka/overflatedyrka jord til fritidsformål (uten boplikt), selv om driveplikten må forvaltes. Etter rådmannen sin vurdering er dette eiendommer med ressurser som tilsier at de til vanlig bør drives som selvstendige enheter dersom ikke jorda blir leid ut til et nabobruk. Det er til vanlig stor interesse for å kjøpe slike bruk med tanke på landbruksdrift når de blir lagt ut for salg. En må gå ut fra at lovendringen vil føre til at landbruksinteressene ofte vil tape for fritidsinteressene.

### Skog.

Det er argumentert med at konsesjonsloven hindrer oppretting av store sammenhengende skog- og utmarkseiendommer. Slike store eiendommer blir det sagt kan drives samfunnsmessig bedre som egne «bruk» enn slik det er i dag som knyttet til gårdsbrukene.

I Eigersund er det få rene skogeiendommer. Skogen er en del av landbrukseiendommen. For vårt område ser rådmannen ingen fordeler ved å vurdere skog og dyrket jord hver for seg. I forbindelse med konsesjon og deling bør landbrukseiendommen vurderes under ett som en enhet.

### Tilleggsjord og fradeling av tun på inntil 5 da.

Det mest radikale forslaget fra Departementet er å kunne dele fra landbruksarealene og selge dette som tilleggsareal uten at delingen skal godkjennes etter jordloven. Det vil heller ikke være konsesjon eller priskontroll. Det er et vilkår at tilleggsjorda blir solgt til aktivt drevne nabobruk, men ikke dersom kjøperen har forpaktet jorda de siste fem årene. Tunet kan, uten godkjenning, holdes igjen til bolig- eller fritidsformål. Rådmannen er noe usikker på konsekvensene av å utelate vurdering etter jordloven så lenge plan- og bygningslova fremdeles skal gjelde. Men en ser en viss fare ved at vurderinger knyttet til driftsmessig gode løsninger kan bli prioritert ned når jordloven ikke skal gjelde. Det kan også bli uforholdsmessig høy pris på tilleggsjord når det offentlige ikke skal vurdere prisen. Forslaget tar etter rådmannen sin vurdering større hensyn til de som skal selge enn til de som kjøper for å drive landbruk. Jordkøperen kan komme til å bruke så store ressurser på å kjøpe jord at det går ut over andre investeringer på bruket. Slik kan det oppstå investeringsetterslep som gir dårlige løsninger for landbruket. Det er også en fare for at plan- og bygningsloven blir liberalisert.

### Fritak for vurdering etter jordloven for tomter til bolig, fritid eller naust

Forslaget innebærer at tomter som ikke ligger på landbruksareal (dyrket, overflatedyrket eller innmarksbeite) kan deles fra uten delingstillatelse etter jordloven. Det gjelder ubebygde arealer. Departementet legger til grunn at grunneieren selv vil ta fornuftige valg i forhold til hva slags areal som blir fradelte. De mener eieren selv er i stand til å vurdere potensielle drifts- og miljømessige ulemper en deling vil føre til. Slik vil en unngå uheldige tomteplasseringer. Rådmannen er uenig med departementet i denne vurderingen. Erfaring viser at det ikke alltid er slik. I mange tilfelle er det familiemedlemmer eller venner som skal overta tomten. I slike situasjoner er grunneieren sine vurderinger ofte andre enn tanken på de langsiktige konsekvensene for landbruket. Det blir lagt vekt på tilknytningen i dag. Grunneieren tenker ofte mindre på hva som skjer dersom tomten i fremtiden blir solgt til fremmede. Da kan det oppstå konflikter knyttet til miljø, veier og lignende. Grunneieren kan også legge mer vekt på kortsiktig økonomisk gevinst enn langsiktige konsekvenser for landbruket.

Landbruksinteressene er uten tvil best tjent med at andre enn grunneieren gjør en vurdering av om tomten bør deles fra. Det vil også alltid være mange grunneiere som ikke er knyttet til landbruket. Da jordloven ble innført i 1955 var det nettopp for å få en offentlig styring av hvordan arealene skulle nyttes. En så da før jordloven ble innført de uheldige konsekvensene av fradeling og bygging mer eller mindre tilfeldig i landbruksområdene. En

av de viktigste årsakene for Fylkesmannen til å gå imot både grunneiere og kommuner i delingssaker etter jordloven er problem knyttet til fragmentering av landbruksarealene. Rådmannen stiller seg uforstående til at denne problemstillingen ikke lengre ser ut til å være en utfordring.

#### Konklusjon.

Etter en samlet vurdering har rådmannen kommet til at de langsiktige samfunnsinteressene knyttet til landbruk og matproduksjon tilsier at regelverk og praktisering av jordlov og konsesjonslov ikke bør lempes på i forhold til dagens bestemmelser. Noen mindre justeringer i praksisen som for eksempel at leieavtaler for areal ikke trenger å være på 10 år kan være positivt. Det kan i mange tilfeller være vanskelig å få inngått 10-årige avtaler. Det viktigste er at arealene blir drevet. Kommunen vil heller ikke ha merknader til at beløpsgrensen for hva som er unntatt for prisvurdering blir fastsett i forskrift og ikke i rundskriv. At sanksjonsmulighetene, når jord ikke blir drevet, skal knyttes til tvangsmulkt og ikke tvungen bortleie er også greit for Sokndal kommune.

#### **Konsekvenser for folkehelsen:**

Ingen betydning.

#### **Rådmannens merknader:**

Ingen merknader.