



Vestre Slidre kommune

«Sse_Navn»

Landbruks- og matdepartementet

Saksnr.
14/798

Journalpost
14/5304

Arkiv:
V60, &13

Saksbehandlar
TVESTE

Vår dato:
10.12.2014

Melding om vedtak: Forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta - høyring

Vestre Slidre kommune oversender med dette sitt svar på høring vedrørende forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Saken ble vedtatt av formannskapet den 04.12.2014

Med helsing

Steinar Tvedt
landbruksrådgjevar



SÆRUTSKRIFT

082/14

Formannskapet

04.12.2014

Arkivsak	Journalpost	Arkiv	Saksbehandler
14/798	14/5243	V60, &13	Steinar Tvedt

Forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta - høyring

Saksutgreiing

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut forslag om å oppheva lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova) mv., samt å oppheva einskilde bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som handlar om buplikt.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2014/Horing--Forslag-om-a-oppheve-konsesjonsloven-og-boplikten.html?id=771812>

Konsesjonslova sine reglar om konsesjonsplikt er grunna med det offentlege sitt behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragingar som kan ha noko å sei for nasjonale interesser.

Gjeldande konsesjonslov har til føremål «... å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet ...» jf. Konsesjonslova § 1.

§ 2 i konsesjonslova har som hovudregel at fast eiendom ikkje kan verta erverva utan konsesjon. Men det føreligg unntak som til dømes fylgje av eiendomen sin karakter (§ 4) og ervervaren si stilling.

Om behovet for endring.

Regjeringa har i sin politiske plattform understreka at eiendomsretten er ein grunnleggjande rett som må styrkjast. Som eit ledd i dette arbeidet vil regjeringa styrkja bonden sin rett til å disponera over eigen eiendom i tråd med eigne val og prioriteringar.

Vurdering:

I høyringsforslaget er det peikt på at konsesjonslova påverkar omsetninga av landbrukseiendom. Det er særleg peika på at buplikta kunne føra til at kjøparar kunne vegra seg for å kjøpa fast eiendom, og priskontroll kunne vera eit hinder for at fast eiendom vert lagd ut for sal.

Då konsesjonslova for erverv av fast eiendom kom 1974, vart buplikt sett som vilkår for å få konsesjon. Buplikta har vorte ulikt vekta avgjerder om konsesjon gjennom tida, men ved endring av reglane i 2004 vart busettingsomsynet trekt sterkare inn att slik at det skulle leggjast særleg vekt på dette omsynet. Bakgrunn for endringa var å styrkja omsynet til busetnaden, og ein ynskte

å leggja til rette for at bygningsmassen på landbrukseigedom skulle verta brukt til reine busettingsføre mål.

Meininga med buplikta er at den som eig eigedomen også skal ha den som sin reelle bustad. Vestre Slidre har innført såkalla 0-konsesjonsgrense, noko som tyder at all fast eigedom i kommunen i utgangspunktet er konsesjonspliktig.

Ei av hovudmålsetjingane i Vestre Slidre er å styrkja busetnaden. Når kommunen valde å setja konsesjonsfridomen ut av kraft for eigedomar som hadde vorte nytta som heilårsbustad, var det m.a. ynskje om å styrkja fast busetnad ved å gjera det vanskelegare å gjera om bustadhus til fritidsbustad. For kommunen, som er ein attraktiv turistkommune, vil det få store konsekvensar dersom buplikta vert oppheva. Det kan visast til fleire døme både når det gjeld landbrukseigedomar og vanlege bustadeigedomar der buplikta har ført til fast busetnad. Utan buplikt ville bustadhusa på desse eigedomane vore nytta til fritidsføre mål.

Ved å oppheva buplikta kan det kanskje verta større etterspurnad etter landbrukseigedom og bustadeigedom som for kjøpsterke kjøpargrupper kan vera attraktive som fritidsbustader eller heim nummer to. Ein kan òg forventa prisauke for eigedomar som i dag er pålagd buplikt. Dette vil vera ein fordel for den som sel, men vil vera ei ulempe og gjera det vanskelegare for den som vil kjøpa fast eigedom. Det er vel den sistnemnde gruppa som kommunen må leggja til rette for med tanke på styrking av fast busetnad.

Ved oppheving av konsesjonslova vil det ikkje lenger vera høve til å prisregulera landbrukseigedom. I gjeldande konsesjonslov for kjøp av landbrukseigedom skal det leggjast særleg vekt på om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling.

Landbruksdepartementet har tidlegare uttalt fylgjande om priskontroll for landbrukseigedomar:

- Priskontrollen kan ha uheldige virkningar for landbruket ved at investeringslysten dempes hos eierne. Eiere av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved senere salg.*

- Priskontrollen er et inngrep i eierens råderett over egen fast eigedom og råderetten til partene i kjøpsforhold.*

- Ordningen med priskontroll kan fremstå urimelig. Etter gjeldende regler er de fleste overdragelser unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av priskontrollen.*

- Priskontrollen kan generelt virke hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer. Priskontrollen har bidratt til redusert tilbud om kjøp av jord som tilleggsareal. Ved oppheving av priskontrollen bidrar en til økt omsetning.*

- Priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige eiere.*

- Gjeldende ordning med priskontroll er komplisert og virker heller ikke etter hensikten. Å fjerne ordningen vil forenkle og spare ressurser.*

Priskontrollen i konsesjonslova har eksistert sidan 1974, men har gjennom dei 40 åra sidan den gangen endra seg mykje. Pr. i dag gjeld ei rekkje unntak frå priskontroll på landbrukseigedomar. Dette gjeld når dei produktive areala er under 25 da dyrka mark, eller totalarealet er under 100 daa, eller når prisen på landbrukseigedomar med bustadhus er under 2,5 millionar kroner. For kjøp av tilleggsareal og for kjøp av bebygde landbrukseigedomar med verdi over 2,5 millionar kroner gjeld framleis priskontrollen. Alt dette har ført til forenkling og tilpassing til det faktum at ein stor del av landbrukseigedomane, særleg dei mindre, i dag vert brukte til busetjing, men ikkje for aktiv landbruksdrift.

Priskontroll på landbrukseigedomar vil sjølvsagt kunne gje nokre ulemper som til dømes:

- Priskontrollen vil kunne påverka den frie eigedomsretten. Ein del eigarar av landbrukseigedom vil kunna risikera redusert pris på sine verdiar i høve til om omsetningen var fri. Det er uheldig at den som sel ein landbrukseigedom ikkje skal kunna få ein pris høg nok til å kunna kjøpa til dømes ein ny bustad.*

-Priskontrollen vil kunna påverka bankane sine pantesikringsvurderingar og påverka bonden sin rentekostnad negativt.

Dersom ei fjerning av priskontrollen fører til høgare prisar, vil det vera dei som skal selja landbrukseigedomar eller landbruksareal som vil tena på det. Dei som skal erverva vil måtta betala meir. Det er vanskeleg å sjå korleis dette skal gje ny optimisme og auka matproduksjon hjå dei som skal inn i næringa.

Fjerning av priskontrollen for alle landbrukseigedomar vil føra til at kjøparar med interesse for landbruksproduksjon kan verta utkonkurrert av kjøparar med mykje kapital og andre kjøpsfremål, til dømes rettar til jakt og fiske, som ofte blir «overbetalt» i forhold til reell avkastningsverdi.

Konsesjonslova har ikkje noko absolutt forbod mot å gi konsesjon til ansvarlege selskap, som til dømes aksjeselskap. Det er heller ikkje noko forbod mot å gi konsesjon til personar som søker konsesjon i lag som eit sameige. Men ingen av desse løysingane har vore sett på som særleg gode, og er løysingar som ein har prøvd å unngå. Rundskriv M2/2009 frå departementet seier det slik:

Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon "i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie" i eiendommen, eller antallet sameiere øker.

Uttrykket "i alminnelighet" er brukt for å få fram at en kan legge vekt på det generelle erfaringsmaterialet en har som viser at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan tillegges vekt. En kan også trekke inn i vurderingen at det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid. Ulempevurderingen må baseres på forholdene i den enkelte sak. Det må foretas en påregnelighetsvurdering, dvs. en vurdering av hvordan det er sannsynlig at forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen.

Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie. Lever samboerne i et ekteskapslignende forhold, jf. arveloven § 28 a, skal de imidlertid likestilles med ektefeller.

Konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Eiere av et ansvarlig selskap etter lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper anses som ordinære sameiere selv om det er selskapet som erverver konsesjonspliktig eiendom og søker konsesjon. Det innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det "kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar". Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper. Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. § 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Dette kan for eksempel være tilfelle i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det må sees hen til påregnelig utvikling av forholdene på eiendommen i tiden framover med den aktuelle eierformen. Det kan i den forbindelse legges vekt på at erfaringen viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine har erfaringsmessig vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Hvis konsesjon gis, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet henspeiler på den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår om at vedkommende skal sitte i selskapets styre, eller ha annen innflytelse på driften.

Dersom ein opphever konsesjonslova, forlet ein alle desse godt begrunna argumenta for at det er einskildpersonar som i regelen skal eige landbrukseigedomar. Kommunane har fleire døme på landbrukseigedomar som er eigd i fellesskap mellom til dømes sysken. Dette fører sjeldan til at garden blir skjøtta på beste måte. Ansvar blir pulverisert, og eigarane er ueinige om korleis ein skal skjøtta bruket. På same måten blir det gjerne der familiehytta blir overdrege til born og borneborn – ein får lett familiekranglar av dette. Men med ei hytte så går ikkje dette ut over matproduksjonen, det gjer det lett når sameiget er i eit gardsbruk.

Dersom reguleringa på kven som kan eige gardsbruk blir borte, og aksjeselskap kan erverve gardsbruk, og priskontrollen og buplikta er avskaffa, er Vestre Slidre kommune bekymra for at attraktive eigedomar i røynda ikkje lenger blir nytta til matproduksjon. Ein kan her atter nemne eigedomar med rettar til jakt, fiske eller gardsbruk som ligg sentralt til og er attraktive som byggjegrunn. På desse gardane vil fort andre ting enn jorda og skogen sin produks- og avkastningsevne leggjast til grunn for prisen, og arealet vil lett gå tapt for dei som vil produsera mat.

§ 4 i konsesjonslova omhandlar forhold som ikkje går på landbruk, men unntak på grunnlag av eigedomen sin karakter. Den vil verta borte dersom konsesjonslova vert oppheva.

Etter § 4 er konsesjon ikkje naudsynleg ved erverv av:

1. ubebygde einskildtomter for bustad eller fritidshus, dersom tomta ikkje er større enn 2 da og er godkjent frådelt etter plan- og bygningslova og jordlova.
2. ubebygde einskildtomter for bustad eller fritidshus som ligg i eit område som i arealdelen i kommuneplanen eller reguleringsplan etter plan- og bygningslova er lagt ut til bebyggelse og anlegg og der tomteinndeling er føreteke eller godkjent av bygningsstyresmaktene.
3. andre ubebygde areal, dersom dei ligg i eit område som i reguleringsplan er regulert til anna enn landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, eller som i arealdelen i kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eigedom, ikkje over 100 da, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikkje er meir enn 25 da.

For å tilfredsstilla kravet til konsesjonsfridomen etter fyrste ledd nr. 1 og 2 er at tomta vert bebygd innan 5 år, - etter fyrsteledd nr. 3 at ervervaren ikkje føreteke bruksendring i strid med plana.

Vilkår for konsesjonsfridom etter ledd nr. 4 er dei same som etter ledd nr. 3. Konsesjonsfridom etter fyrste ledd nr. 4 kan setjast ut av kraft ved forskrift etter § 7 fyrste ledd (0-konsesjonsgrensa)

§ 4 i konsesjonslova kan kommunen nytta for å hindra at nokon kjøper opp fleire tomter for å sikra seg mot naboar for nært innpå eller til eigedomsspekulasjon. Dette gjeld enten det dreier seg om tomter i bustadfelt eller hyttefelt.

Dersom konsesjonslova vert oppheva, og nokon får høve til å kjøpa opp fleire tomter i areal som vert lagt ut til byggjeføremål, vil det gå ut over utnyttingsgraden samstundes som det kan vera mangel på byggjetomter i området.

Ut frå ei samla vurdering meiner sakshandsamarar at det vil vera best for Vestre Slidre kommune at konsesjonslova ikkje vert oppheva.

Forslag til vedtak:

Vestre Slidre kommune støttar ikkje landbruksdepartementets forslag om å oppheve konsesjonslova då lova framleis er eit viktig verktøy for å sikre at landbruket sine ressursar blir brukt på ein best mogleg måte for samfunnet, og blir tilgodesett dei som vil ha sitt virke i landbruket. Vestre Slidre kommune meiner at konsesjonslova er med på å sikre at jordressursane i landet blir nytta til matproduksjon framfor andre føremål som kan vere meir lønsame eller populære på kort sikt, men som svekkjer nasjonen sin matsikkerheit. Vidare meiner Vestre Slidre

kommune at konsesjonslova er et viktig verktøy og for andre føremål, for eksempel knytt til plikt til å byggje på tomter. Dette siste er eit moment som kan vere like viktig for bykommunar som for kommunar på landsbygda.

04.12.2014 Formannskapet

FS-082/14 Vedtak:

Som forslaget. Samrøystes.

Melding sendt:

- Arkiv