

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
100/2014	Formannskap	09.12.2014
67/2014	Kommunestyret	09.12.2014

Høyring - Oppheving av konsesjonslov og buplikt**Innstilling frå administrasjonssjefen:**

Lom kommune syner til dei vurderingar som er gjort i saksutgreiinga og rår til å vidareføre dagens konsesjonslov og vil spesielt nemne følgjande om gjeldande konsesjonslov:

- Gir muligheit til å regulere erverv av fast eigedom innafor lovens rammer
- Framtidsperspektivet i loven er i tråd med den langsiktigheit forvaltning av arealressursar krev
- Sikrar muligheit for lokalt eigarskap til ressursar i eigen kommune
- Sikrar muligheit for lokal forvaltning av arealressursgrunnlaget i eigen kommune ved at eigarane i hovudsak bur i kommunen.
- Prisivurdering av eigedomsverdi og ikkje marknadsverdi gjer der enklare for nye brukarar å kome inn i næringa.
- Gir muligheit til regulering av pris på tilleggsjord, slik at avkastingspotensialet blir avspeгла i pris, noko som bidrar til å sikre lønsemda.
- Gir muligheit til å sikre at erverv av tilleggsareal gir driftsmessig gode løysingar
- Gir muligheit til å utnytte bebygde eigedommar vidare til busetting
- Plan- og bygningsloven, jordloven og konsesjonsloven utfyllar kvarandre

Saksprotokoll i Formannskap - 09.12.2014**Forslag frå formannskapet:**

Lom kommune syner til dei vurderingar som er gjort i saksutgreiinga og rår til å vidareføre dagens konsesjonslov og vil spesielt nemne følgjande om gjeldande konsesjonslov:

- Gir muligheit til å regulere erverv av fast eigedom innafor lovens rammer
- Framtidsperspektivet i loven er i tråd med den langsiktigheit forvaltning av arealressursar krev
- Sikrar muligheit for lokalt eigarskap til ressursar i eigen kommune
- Sikrar muligheit for lokal forvaltning av arealressursgrunnlaget i eigen kommune ved at eigarane i hovudsak bur i kommunen.
- Prisivurdering av eigedomsverdi og ikkje marknadsverdi gjer der enklare for nye brukarar å kome inn i næringa.

- Gir muligheit til regulering av pris på tilleggsjord, slik at avkastingspotensialet blir avspegla i pris, noko som bidrar til å sikre lønsemda.
- Gir muligheit til å sikre at erverv av tilleggsareal gir driftsmessig gode løysingar
- Gir muligheit til å utnytte bebygde eigedommar vidare til busetting
- Plan- og bygningsloven, jordloven og konsesjonsloven utfyllar kvarandre

Samrøystes.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 09.12.2014

Vedtak

Lom kommune syner til dei vurderingar som er gjort i saksutgreininga og rår til å vidareføre dagens konsesjonslov og vil spesielt nemne følgjande om gjeldande konsesjonslov:

- Gir muligheit til å regulere erverv av fast eigedom innafor lovens rammer
- Framtidsperspektivet i loven er i tråd med den langsiktigheit forvaltning av arealressursar krev
- Sikrar muligheit for lokalt eigarskap til ressursar i eigen kommune
- Sikrar muligheit for lokal forvaltning av arealressursgrunnlaget i eigen kommune ved at eigarane i hovudsak bur i kommunen.
- Prisivurdering av eigedomsverdi og ikkje marknadsverdi gjer der enklare for nye brukarar å kome inn i næringa.
- Gir muligheit til regulering av pris på tilleggsjord, slik at avkastingspotensialet blir avspegla i pris, noko som bidrar til å sikre lønsemda.
- Gir muligheit til å sikre at erverv av tilleggsareal gir driftsmessig gode løysingar
- Gir muligheit til å utnytte bebygde eigedommar vidare til busetting
- Plan- og bygningsloven, jordloven og konsesjonsloven utfyllar kvarandre

Samrøystes.

Samandrag

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring eit forslag om å oppheve konsesjonsloven og buplikta utan å bli erstatta av andre reglar. Det medfører at også reglene om buplikt i odelsoven (§§ 27 og 28) blir foreslått oppheva. Høyringsfristen er sett til 15. januar 2015.

Forslaget betyr at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil være betinga av løyve frå det offentlege. LMD meiner forslaget styrkjer den private eigedomsretten, og gjer det enklare å få omsett eigedom mellom private aktørar. Den enkelte bonde skal gis større råderett over eigen eigedom, blant anna ved at konsesjonsloven og buplikta blir oppheva. Det er samstundes eit mål å gjennomføre forenklingar og å redusere landbruksbyråkratiet.

Forslaget frå LMD er relativt enkelt å forholde seg til i.o.m. at forslaget går ut på å fjerne heile loven. Det er i tråd med eit marknadsliberalistisk tankesett om å deregulere og la marknaden styre det meste. Ein deregulert marknad er ofte styrt av ønskje om mest mogleg avkasting på investert kapital, samt andre motiv eller insentiver.

Konsesjonslovens har utvikla seg gjennom fleire tiår og har ein formålsparagraf som fokuserer på kor viktig arealressursane er for samfunnet og då spesielt for biomasseproduksjon (mat og fiber). Eit langsiktig forvaltningsperspektiv av arealressursar er sentralt for konsesjonsloven. I ei tid med knappheit på mange råvarer, folketalsauke, levestandardhøgding og endra matvaner er behovet for å tenke langsiktig enda større enn tidigare.

Landbruksnæringa er nemnt som eit av fem punkt i formålsparagrafen, i tillegg til omsyn til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser for å sikre fellesskapet sine interesser. Ved å fjerne konsesjonsloven mister ein mogheita til lokalt å kunne ivareta dei mogheitene konsesjonsloven gir rom for. Dersom prisane blir pressa opp vil det bli meir krevjande å kome inn i næringa utan å ha betydeleg med startkapital.

Saksutgreiing

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring eit forslag om å oppheve konsesjonsloven og buplikta utan å bli erstatta av andre reglar. Det medfører at også reglane om buplikt i odelsloven (§§ 27 og 28) også blir foreslått oppheva. Høyringsfristen er sett til 15. januar 2015.

Forslaget betyr at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil vere betinga av løyve frå det offentlege. LMD meiner forslaget styrkjer den private eigedomsretten, og gjer det enklare å få omsett eigedom mellom private aktørar. Den enkelte bonde skal gis større råderett over eigen eigedom, blant anna ved at konsesjonsloven og buplikta blir oppheva. Det er samstundes eit mål å gjennomføre forenklingar og å redusere landbruksbyråkratiet.

LMD meiner dagens konsesjonslov kan vere eit hinder for at eigarar vil legge ut sin eigedom til sals i ein open marknad. Dei peikar på at dette også kan ha innverknad på rekrutteringa til næringa. Det kan vidare, etter LMD sitt syn, dempe investeringslysta og på sikt kan det svekke mogheitene for effektiv og rasjonell landbruksdrift.

Gjeldande konsesjonslov var vedteke i 2003 og erstatta loven frå 1974. Loven frå 1974 erstatta fire eldre konsesjonslovar; skogkonsesjonsloven frå 1909, myrkonsesjonsloven frå 1913, fjellkonsesjonsloven frå 1915 og jordkonsesjonsloven frå 1920. Målet med 1974 loven var å oppnå slike eigar og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet. 1974-loven bygde på at areal var ein knappheitsressurs som det var viktig å bruke og fordele på ein samfunnsmessig forsvarleg måte. Reglane om statleg forkjøpsrett blei oppheva i 2001.

Gjeldande konsesjonslov vidarefører i stor grad innhaldet i 1974. Loven vart sist endra i 2009, då det var gjort ei tydeleggjering av reglane om bu- og driveplikt. Buplikt vart knyta opp mot bebygd eigedom. Dei som overtek odlingsjord og ikkje har høve til å oppfylle buplikta må etter endringane i 2009 søkje konsesjon. Buplikt etter odelslova vart i hovudsak «flytta» til konsesjonslova.

Formålet med konsesjonsloven

§ 1. (lovens formål)

Loven har til formål 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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*

4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

Virkeområdet for gjeldande lov omfattar i utgangspunktet erverv av alle typer eigedomsoverdraging, kjøp, arv, skifte, gåve, makeskifte, tvangssal, ekspropriasjon mv. Som ein ser av formålsparagrafen har ikkje gjeldande lov eit eintydig landbruksfokus, men femnar fleire interesser.

Konsesjon kan i dag innvilgast, avslås, eller innvilgast på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Viss ervervar ikkje får konsesjon må ervervar anten sørgje for at overdraginga blir omgjort, eller sørgje for at eigdommen blir overdrege til nokon som kan få konsesjon eller som ikkje treng konsesjon.

Det er mange unnatak frå konsesjonsplikt, bl.a. som følgje av eigdommen sin karakter (§ 4): Unnatak for ubebygde enkelttomter mindre enn 2 dekar (godkjent frådelt etter pbl. og jordloven), andre ubebygde areal som i reguleringsplan er regulert til anna enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg, bebygd eigedom, ikkje over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikkje er meir enn 25 dekar.

Unnatak på grunnlag av ervervars stilling (§ 5). Ektefelle eller den som er i nær familie kan overta konsesjonsfritt. Det er heller ikkje konsesjonsplikt for den som har odelsrett til ein eigedom.

Ved erverv av landbrukseigedom skal ein vurdere særskilt

§ 9.(særlege forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særleg vekt på:

1. *om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
 2. *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
 3. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
 4. *om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
 5. *om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*
- Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.*
- Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.*

Når nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi dei ikkje skal oppfylle buplikt etter § 5 annet ledd skal ein ikkje vurdere i forhold til nr. 1 og 4.

Konsesjonsloven § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes «*slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme*». Om eit vilkår er påkravd må vurderast i ljós av omsynet til «*busetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*».

Buplikt

Krav om buplikt har heile tida vore sentral i konsesjonsloven. I 2001 vart busettingsomsynet trekt sterkare inn i vurderinga slik at det skulle leggjast særleg vekt på dette momentet. Bakgrunnen for denne endringa var færre aktive bruk, og store bygningsressursar på passive bruk. Ein ville leggje til rette for at bygningsressursane på landbrukseigedommar kunne nyttast til reine busettingsformål.

Når det gjeld buplikt i forhold til odelsloven var «problemet» at eigedommar vart erverva i kraft av odelsrett frå aktive gardbrukarar utan at ervervar flytta til eigdommen eller hadde til hensikt å drive eigdommen. Det går fram av forarbeida til odelsloven at ein i sin tid meinte at kravet om buplikt først og fremst skulle holde ute ein odelsløyser som ikkje har nokon aktuell tilknytning til jordbruksnæringa og som ved løysingen heller ikkje har i sikte å få det.

Når det gjeld forholdet til buplikt i loven kan den delast i tre kategoriar:

- lovebestemt buplikt
- buplikt som vilkår for å få konsesjon
- buplikt i kommunar med nedsett konsesjonsgrense

Det er lovebestemt buplikt for nær slekt og odelsberettiga som overtek eigedom over 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller meir enn 500 daa produktiv skog.

Ved andre konsesjonspliktige erverv må konsesjonsmyndigheitene vurdere om det er behov for å sette vilkår om buplikt jf. § 11. (*vilkår for konsesjon*):

«Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier».

Det er vanleg å sette vilkår om personleg buplikt (fem år), upersonleg buplikt, eller utsett buplikt.

Kommunen kan søkje om å innføre forskrift om nedsett konsesjonsgrense, jf. § 7 (*nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom*):

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

- 1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,*
- 2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,*
- 3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.*

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

Vågå kommune har innført forskrift tilsvarande pkt. 1 og 2, men ikkje pkt 3. Forskrifta gjeld heller ikkje for nær slekt. Det betyr at nær slekt kan overta alle eigedommar konsesjonsfritt utan buplikt. Unntaket er eigedommar over 25 dekar fulldyrka + overlatedyrka eller 500 dekar

produktiv skog. For desse eigedommane er det lovebestemt personleg buplikt i fem år. Den lovebestemte buplikta var heimla i odelsloven fram til 2009. Som ein kan sjå av pkt. 1 er det eit krav at eigdommen skal vere bebygd og at den er eller har vore i bruk som heilårsbustad. Pkt. 2 vart innført for å sette igjen eit «smutthol» for nybygg som ikkje har vore i bruk som heilårsbustad, dvs. som ikkje kjem inn under pkt. 1.

Eigedom som ikkje er eller har vore nytta som bustader blir ikkje omfatta av forskrifta. Det gjeld i utgangspunktet alle hytter/fritidseigedommar.

Statistikk over landbrukseigedommar

Landbrukseie n-dommer totalt	Bebygde landbrukseien- dommer i alt	Bebygde landbrukseiendom- mer og arealgrense (> 100 daa totalareal og/eller > 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).	Bebygde landbrukseiendom- mer og arealgrense (< 100 daa totalareal og/eller < 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).	Tal på driftseining- ar som søker produksjons- - tilskott (2014)
186 700	171 400	130 300	41 100	41 795

I dag er 41.100 bebygde landbrukseigedommar som i utgangspunktet ikkje blir omfatta av konsesjonspliktig erverv. Ein del av desse eigedommane vil ligge i kommunar med nedsett konsesjonsgrense og i utgangspunktet ha buplikt.

Talet på driftseiningar som søker produksjonstilskott er 41 795. Som ein ser av tala er det liten samanheng mellom eigedomsstrukturen og dei som søker produksjonstilskott og har landbruksnæring på sin eigedom. Tal for 2012 syner at det var 9000 eigedommar som skifta eigar (ca. 5 % av landets landbrukseigedommar), ca. 3700 skjedde utanfor nær familie. Kommunane fatta konsesjonsvedtak på 2 483 søknadar, 2420 vart innvilga meda 63 (3 %) vart avslått. Det vart sett vilkår for konsesjon i 51% av sakene. 28 % fikk vilkår om personleg buplikt medan 4,4 % fikk vilkår om upersonleg buplikt (KOSTRA-statistikk).

I tillegg til ordinære konsesjonssaker er det krav om søknad om konsesjon der eigar ikkje vil eller kan busette seg på eigdommen, dvs. der det er lovebestemt personleg buplikt ved konsesjonsfrie erverv. Desse sakene kom ved overføring av lovebestemt buplikt frå odelsloven til konsesjonsloven i 2009.

Departementet gjer i kapittel 5.1. greie for kvifor loven bør endrast (fjernast). Eigedomsretten er ein grunnleggjande rett som bør styrkjast. Regjeringa vil styrke bondens rett til å disponere over eigen eigedom i tråd med eigne val og prioriteringar. Andre viktige målsettingar for regjeringa er enklare reglar, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning. I høyringsdokumentet blir det synt til den europeiske menneskerettighetskonvensjonen første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd

”Art 1. Vern om eiendom

Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.”

Reglene bør, etter LMD sitt syn, i større grad enn i dag ta utgangspunkt i tankegangen til menneskerettighetskonvensjonen. LMD skriv vidare: «Landbruksnæringen vil møte store

utfordringer i årene som kommer. I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte».

Eigaren må få større handlingsrom enn i dag slik at han står friare til råde over sin eigedom. Departementet meiner at ein eigar korkje står fritt til å overdra eigdommen til kven han/ho vil eller til den pris som ein kan få i ein fri marknad. Eigaren kan heller ikkje velje kvar han skal bu før bupliktsperioden er over. LMD meiner reglane i dagens konsesjonslov gjer at det blir omsett få landbrukseigedommar, noko som gjer det vanskeleg å kome «inn» i næringa og få tilgang til tilleggsareal. Reglane om buplikt vurderast å ha ein prisdempande effekt i område der det er lite attraktivt å bu.

Departementet har eit avsnitt om ressursbruken, offentleg og privat, knyta til handhevinga av loven.

LMD meiner reglane i plan- og bygningsloven og jordloven ivaretek dei samfunnsomsyn som også ligg til konsesjonsloven. Konsesjonsloven blir vurdert til å fungere som gjennomføringsverkemiddel for plan- og bygningsloven når det gjeld eigedommar som ikkje er definert som landbrukseigedommar, ubebygde tomter. Dei meiner og at det er så mange unntak frå loven at det er eit argument i seg sjølve for å fjerne loven. Få avslag på konsesjon tek dei og som eit signal på at behovet for kontroll med omsetninga av landbrukseigedom er lite. Men det blir nemnt at loven kan vere ei rettesnor mange rettar seg etter ved overdraging av konsesjonspliktige erverv.

Departementet meiner at plan- og bygningsloven og jordloven er styrka som reiskap for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal, slik at behovet for konsesjonsloven i mindre grad gjer seg gjeldande i forhold til jordverninteresser. LMD signaliserer at vern om produksjonsareala er viktige og vil utarbeide ein nasjonal jordvernstrategi.

Når det gjeld buplikt er departementet usikker på kva for effekt konsesjonsloven har og meiner det er fleire forhold som spelar inn, bl.a. tilgang på arbeidsplassar, tilknytning til eigdommen. Dei gjer eit poeng ut av at det er 30 800 bebygde eigedommar som det ikkje bur folk på. Dei har unnlåte å skrive at det er 41 100 bebygde eigedommar som det i utgangspunktet ikkje er konsesjonspliktig erverv og heller ikkje buplikt på (41 100 minus bebygde eigedommar i nullgrensekommunar.) Det blir trekt fram at buplikt kan vere prisdempande.

Forskrift om nedsett konsesjonsgrense

Fleire kommunar har innført nedsett konsesjonsgrense. Det gjeld erverv som i utgangspunktet ikkje er konsesjonspliktige. Det mest vanlege er mindre bebygde eigedommar og ofte bustadeigedommar. Dei fleste kommunar med nedsett konsesjonsgrense har ikkje innført ho for nær slekt. Det vil si at det ikkje er buplikt når ein ervervar desse eigedommane frå nær slekt.

Departementet er usikker på om ordninga fungerer i forhold til busetting, og meiner ho er prisdempande. I tillegg er ordninga ressurskrevjande viss ein skal følgje opp.

Departementets forslag

Departementet foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i kapittel 5.2 er tilstrekkelig

tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.

Departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Departementet mener ut fra hensynet til et enhetlig regelverk at også boplikt for de odels- og åsetesberettigede må oppheves. Det samme gjelder andre regler om boplikt i odelsloven. Se omtale av gjeldende regler i kapittel 3.4.2. Det går fram av kapittel 3.2 at det kan oppstå konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter og enkelte typer rådgighetsinnskrenkninger. Bakgrunnen for at slike rettsstiftelser utløser konsesjonsplikt er lovgivers ønske om å hindre omgåelser av konsesjonsplikten. Ved opphevelse av konsesjonsplikten, er det heller ikke noe selvstendig behov for konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av slike rettigheter. Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten. Se omtale av behovet for endring i kapittel 5.1.

Vurdering

Forslaget frå LMD er relativt enkelt å forholde seg til i.o.m. at forslaget går ut på å fjerne heile loven. Det er i tråd med eit marknadsliberalistisk tankesett om å deregulere og la marknaden styre det meste. Ein deregulert marknad er ofte styrt av ønske om mest mogleg avkastning på investert kapital. Men det kan sjølvsagt og vere andre motiv eller insentiver.

§ 1.(lovens formål)

Loven har til formål 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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

For landbrukseigedommar skal ein i tillegg leggje særleg vekt på

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Konsesjonslovens har utvikla seg gjennom fleire tiår og har ein formålsparagraf som fokuserer på kor viktig arealressursane er for samfunnet og då spesielt for biomasseproduksjon (mat og fiber). Loven har fleire perspektiv. Det å tenke langsiktig er heilt sentralt. Dette punktet har minst like stor relevans i dag som tidlegare, då vi er inne i ei tid med knappheit på mange råvarer. Folketalsauke, levestandardhøgding og endra matvaner gjer at presset på naturressursane blir større. Behovet for å tenke langsiktig blir enda større. Strategiske investeringar i landareal over landegrensar brer om seg og «landgrabbing» har blitt eit omgrep som ein ser i ein del utviklingsland (<http://no.wikipedia.org/wiki/Landran>).

Landbruksnæringa er nemnt som eit av fem punkt i formålsparagrafen. Sett i ljøs av førre avsnitt er det viktig å oppretthalde dette fokus. Mat og fiber er basisprodukt vi ikkje kjem utanom. Punkt 3. om utbyggingsgrunn gjev det offentlege muligheit, gjennom strategisk og langsiktig tenking, til å sikre seg areal i samband med framtidige utbyggingar. Også omsynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser gjev muligheit til å sikre fellesskapet sine

interesser og har i tillegg med seg framtidsperspektivet. Ein kan peike på at desse interessene kan ivaretakast gjennom plan- og bygningsloven, men vår oppfatning er at konsesjonsloven og plan- og bygningsloven utfyller kvarandre. Plan- og bygningsloven på detaljnivå, konsesjonsloven på meir overordna nivå (LNF-område).

Punkt fem i § 1 har fokus på busetting. Dette er relevant i.o.m. at det i dag berre er ca. 40 000 som søker produksjonstilskott medan talet på bebygde landbrukseigedommar er 171 400. Det betyr at det er ein stor ressurs med landbrukseigedommar med bustader, som ikkje direkte er retta mot næringsinntekt frå landbrukseigedommen. Busetting på desse bruka er viktig for ivareta busetting i mange grender og fører samstundes til mindre utbyggingspress i sentrum. Busetting er og viktig for ivaretaking av bygningsmassen på landbrukseigedommane, sjølv om bruk av eigedommane i fritidssamanheng også vil kunne ivareta bygningsmassen.

Ein del landbrukseigedommar kan vere meir attraktive til fritidsbruk enn til busetting. Landbrukseigedommar, spesielt jakt- og fiskerettar kan vere interessante for fritidsmarknaden. For distrikta vil det på ulike vis vere uheldig om desse ressursane blir eigd av personar eller føretak som har liten eller ingen tilknytning til bygda. Det vil vere uheldig i forhold til busetting, kapitalstraum og lokal utøving av jakt og fiske. I verste fall kan det vere ein fare for lokaldemokratiet dersom større delar av bygda blir eig av eksterne personar eller føretak.

Ved å fjerne konsesjonsloven mister ein muligheita til lokalt å kunne ivareta dei muligheitene konsesjonsloven gir rom for. I staden blir det marknaden som «styrer» utviklinga. Marknaden kan fungere, men den blir i mange tilfelle styrt av fortene i eit kort perspektiv, sett i forhold til perspektivet som ligg i omgrepet *tilgodese framtidige generasjonar*.

Det er i høyringsdokumentet synt til at særskilt mykje i forhold til landbrukseigedommar er regulert gjennom jordloven og plan- og bygningsloven. Det er rett at mykje arealbuk blir styrt gjennom plan- og bygningsloven, men mesteparten av arealet i landet i dag har status som LNF-område. Dersom ein fjernar konsesjonsloven vil det vere fritt fram for strategisk oppkjøp av landareal, så lenge ein opprettheld driveplikta. Allereie i dag har ein problem med å følgje opp brot på driveplikta i område der eigarar av ulike årsaker ikkje ønskjer å drive jorda eller leige ho bort. Dersom ein får inn større selskap på eigarsida, med fragmentert eigarstruktur, kan det bli betydeleg vanskelegare å følgje opp brot på driveplikta.

Areal er i mange land ein knappheitsressurs. Dyrkajord er ein knappheitsressurs i Norge. Det er ikkje nokon automatikk i at fjerning av konsesjonsloven vil gje meir harmonisering mellom det arealet den aktive gardbrukaren eig og det han driv. Dersom ein får oppkjøp kan ein hamne i ein situasjon med at det er nokon få som eig jord og relativt mange som driv jorda. I dag har ein situasjon med relativt mange som driv jorda og særskilt mange som eig jorda. Eigarskapet er i dag fordelt på mange. Dagens situasjon med at snart halvparten av jorda den aktive gardbrukar driv er leigejord er ikkje bra. Ein bør likevel søkje andre løysingar på denne problematikken enn å fjerne konsesjonsloven.

I dag er eigarskapet til gardsbruk knyta til enkeltmannsføretak. Berre unnataksvis er det andre selskapsformer som eig landbrukseigedommar. Det kan bli krevjande for lokale gardbrukarar og lokale mynde å forholde seg til eigarkonstellasjonar som kan ha sitt hovudkontor lokalisert andre plassar enn i heimkommunen.

Vedrørande priser kan ein sjølv sagt tenke seg at prisane på landbruksareal vil stige og at det blir meir landbruksareal til sals. Dette vil likevel vere kostnadskrevjande for ei allereie pressa næring og vil for mange føre til auka gjeldsbelastning og dårlegare lønsemd.

Dersom prisane blir pressa opp vil det bli meir krevjande å kome inn i næringa utan å ha betydeleg med startkapital. Denne problematikken ser ein i bustadmarknaden der det er vanskeleg for førstegongs huskjøparar å kome seg inn på bustadmarknaden. Det same vil ein kunne oppleve på landbrukseigedommar.

Når det gjeld prisar på landbrukseigedommar i mange distriktskommunar så er det ikkje konsesjonsloven og prisvurdering som held prisane låge, men marknaden. Det same gjeld pris på bustader utanfor sentrum. For bebygde landbrukseigedommar er det i vårt distrikt sjeldan at det blir gjeve avslag på søknadar p.g.a. for høg pris. Men nærmar ein seg «pressområde» er situasjonen ofte annleis.

Ved erverv av landbrukseigedommar i dag skal det leggjast vekt på om ervervet inneberer ein driftsmessig god løysing. Dette er spesielt viktig ved kjøp av tilleggsjord og eigedommar som skal nyttast berre til bustadformål eller fritidsbruk. Det er mulig å gje føringar på korleis ein ønskjer at driftseiningane skal sjå ut. Dette gjer at ein ofte får søknader som gir ein driftsmessig god løysing. Der det ligg føre delingssaker kan ein regulere dette i delingssaken, men der det ikkje er tale om deling blir det i dag regulert i konsesjonssaken.

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom)

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

- 1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,*
- 2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,*
- 3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.*

Kommunane kan søkje om å få innført forskrift om nedsett konsesjonsgrense. Nedsett konsesjonsgrense vart meir aktuelt i.o.m. at konsesjonsgrensa gradvis har blitt høgda til 25 daa fulldyrka + overlatelyrka eller totalareal større enn 100 daa for bebygd eigedom. I distrikta er det mange små landbrukseigedommar. I tillegg ser ein at det i einskilde område er attraktivt å kjøpe bustadeigedommar for å nytte dei i fritidssamanheng, slik at bustadmarknaden blir pressa ut p.g.a. høge priser.

Det er stilt spørsmål ved om forskrifta verkar slik den er tiltenkt. I kommunar der det er ein marknad for busetting på desse eigedommane vil forskrifta ha ein funksjon. Forskrifta gir kommunane mulighet til å arbeide aktivt for busetting på alle eigedommar, uavhengig av om eigdommen er over eller under konsesjonsgrensa. Forskrifta gjer det mogleg for kommunen å ha ein samordna politikk i forhold til busetting i samband med eigarskifte. Kommunen sender på sett og vis ut eit signal til alle partar (seljar, kjøpar, meglar, takstpersonar osv.) i samband med eigedomsoverdraging; at ein ønskjer busetting på eigedommar der det ligg til rette for det.

Konsesjonsloven har få avslag. Det betyr at dei fleste følgjer intensjonen i loven og rettar seg etter han. I samband med eigedomsoverdragingar blir det ofte gjeve rettleiing til seljar og kjøpar. Det kan sjå ut som om loven fungerer etter målsettinga.