



--

Arkiv saknr:	2014/2473
Løpenr.:	18955/2014
Arkivkode:	V60

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet	17.12.2014	14/138

Sakshandsamar: Thor Christiansen

Høyring - forslag om oppheving av konsesjonslova og buplikt

Vedlegg:

- 1 Høyringsnotat frå Landbruks- og matdepartementet 15. oktober 2014 om oppheving av konsesjonslova og buplikta

Dokument i saka:

Høyringsbrev frå Landbruks- og matdepartementet 15. oktober 2014 om oppheving av konsesjonslova og buplikta

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv., samt føreseigner om buplikt i odelsloven. Dette fører til at ein kjøp av fast eigedom ikkje treng løyve frå det offentlege, samt at vilkår om buplikt og priskontroll fell bort. Det same gjer lokale forskrifter om nedsett konsesjonsgrense.

Konsesjonsloven (konsl.) har til føremål å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest ganglige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. Det skal mellom anna takast omsyn til framtidig generasjoners behov, landbruksnæringen, utbyggingsgrunn, miljøet og busettinga.

Forslag om å oppheve lova er grunngeve ut frå ønskje om å styrke den private eigedomsretten, samt å gjere det enklare å omsette fast eigedom. LMD meiner at reglane hindrar ein effektiv marknad for omsetnad av landbrukseigedomar, og føre til at rekrutteringa til næringa svekkast. Vidare kan dette - i følgje LMD - få konsekvensar for omsetnad av tilleggsgjord og svekke potensialet for meir effektiv og rasjonell drift. Ein er og uroa for at

gjeldane lovverk vil dempe interessa for å investere, og dermed svekke driftsgrunnlaget på ein del eigedomar.

Føremålet med lova er å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest ganglige for samfunnet. LMD syner til at føresegnar i plan- og bygningsloven og jordloven regulerar bruk og vern av fast eigedom. Som det går fram av høringsnotatet kan desse lovane reelt sett ha større verknad for vern av jordressursane enn konsesjonsloven.

Konsesjonssaker i Vinje	2009	2010	2011	2012	2013
Konsesjonssøknader	11	10	27	22	6
Konsesjonssøknader med vilkår om buplikt	0	6	4	3	4
Eigenfråsegn om konsesjonsfridom – landbruk	36	32	36	35	22
.....av dette med lovpålagt buplikt		4	5	1	5
Eigenfråsegn om konsesjonsfridom – bustad	0	96	108	71	77
.....av dette – bustad med buplikt		43	43	39	42

Kjelde: Kostra og registreringar ved næringskontoret

Vurdering:

Målsettinga med å oppheve konsesjonslova er eit ønskje om å styrke den private eigedomsretten, samt å forenkle og redusere offentleg byråkrati, jf. vedlagt høringsnotat.

Ein kan vere einig med LMD i at å oppheve konsesjonslova vil gje den einskilde eigar større råderett over sin eigedom, samt at ein frigjer resursar i landbruksforvaltninga. Truleg har departementet også rett i at det er andre lovverk som betyr meir for vern av landbrukets produksjonsareal enn konsesjonslova. Ønsker nokon å overta ein landbrukseigedom for utbygging vil føresegnar i jordlov eller plan- og bygningslov uansett regulere dette.

Sakshandsamar ser likevel at oppheving av konsesjonslova vil få uheldige konsekvensar for andre omsyn lova er meint å ivareta:

- For ein attraktiv fjellkommune som Vinje med stor hyttebygging - som samstundes slit med å oppretthalde folketalet – vil oppheving av reglar om buplikt vere uheldig. Truleg vil kombinasjonen av kommunalt subsidierte bustadtomter ikkje langt frå populære ski- og hytteområde med høge tomteprisar vere ein utfordring utan buplikt. På dette området er det berre konsesjonslova med forskrift om nedsett konsesjonsgrense som har gode nok føresegnar som kan hindre at hus i bustadfelt ikkje blir nytta til fritidsføremål. Det same gjeld og fast busetting på landbruks-eigedomane i kommunen. Det vil vere uheldig for busettinga i kommunen om priser på bustadtomter skulle bli påverka marknaden for hyttetomter.

Kommunen fører elles ein lempelig praksis når det gjeld søknad om fritak og utsetting av buplikt av andre omsyn. De er få slike søknader.

- Mange landbrukseigedomar i Vinje har teigar, og til dels store fjellområde med separate gards- og bruksnummer. Ved hjelp av eigenfråsegn om konsesjonsfridom kan kommunen i dag kontrollere at driftseiningar i landbruket ikkje blir delte ved at slike teigar blir selt frå garden. Ein vil såleis miste høvet til å hindre at nokon omgår

delingsforbudet etter jordlova § 12 ved at konsesjonslova blir oppheva. Dette kan neppe vere i tråd med LMD sitt mål om store tenelege og rasjonelle einingar.

- Priskontrollen gjeld for bygd eigedom med over 25 da full- og overflatedyrka jord eller 500 da produktiv skog. Den gjeld ikkje for eigedom som blir omsett innan nær slekt. For Vinje sin del har priskontrollen berre vore aktuell for om lag 5 % av omsette landbrukseigedomar dei siste 4 år. Ein ser at pris på landbrukseigedomar har stige monaleg dei siste åra, men det har likevel ikkje vore avslag på konsesjonssøknad grunna pris. Det er med andre ord vanskeleg å sjå at priskontrollen kan ha vore særleg til hinder for at *en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked*, jf. høyringsnotatet.

Det blir og påstått at investeringar på garden ikkje kan påreknas dekt opp i salspris på grunn av kontrollen. Regelverket slår likevel fast at utgangspunktet for verdsetting av investeringar skal vere nyanleggskostnaden, jf. rundskriv M-3/2002. Dette skulle såleis ikkje vere til hinder for investeringar.

Det blir og påstått at det blir lettare å komme inn i næringa ved fri prisfastsetting. Det er mogleg det blir fleire eigedomar på sal, men ein risikerar samstundes at kjøper har bunde opp så mykje kapital i ervervet at han ikkje har økonomi til investeringar og drift. I Vinje er ofte store fjellområde knytt opp mot landbrukseigedomar – fleire av desse er selt til svært høge prisar. Slike prisar har liten relevans til målsettinga om å sleppe fleire inn i landbruksnæringa.

- Etter konsesjonslova er det, ved overtaking av tomter konsesjonsfritt eit vilkår at det skal byggjast innan fem år. Dette hindrar oppsamling av eigedomar for å til dømes sikre seg mot hus på naboeigedom osv. Slik blokkering av utbygging er neppe ønskeleg i bustad- og hyttefelt, men ei mistar verktøyet for å hindre ved oppheving av lova.
- Aksjeselskap – norske og utanlandske – vil etter oppheving av loven kjøpe landbrukseigedomar fritt. Dette kan føre med seg at attraktive eigedomar med mykje utmark blir fritids- og jakteigedomar utan busetting, medan innmarka blir leigd bort. Ein vil få ein ny type kapitalsterke eigarar av gardsbruk i kommunen, og ein står i fare for å auke arealet av leigejord.

Ein syner til utgreiing over og konkluderer med at oppheving av konsesjonslova vil truleg få monalege negative konsekvensar for landbruk og busetting i Vinje kommune. Sakshandsamar vil tilrå at konsesjonslova ikkje blir oppheva. Buplikt og priskontroll må og vere som i dag.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet tilrår på bakgrunn av saksutgreiinga å oppretthalde konsesjonslova med føresegnar om buplikt og priskontroll som i dag.

Rådmannen,

Jan Myrekrok, rådmann /s/

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 17.12.2014:

Framlegget frå rådmannen blei samrøystes vedteke.

Plan- og miljøutvalet tilrår på bakgrunn av saksutgreiinga å oppretthalde konsesjonslova med føresegner om buplikt og priskontroll som i dag.
