



Sør-Fron kommune



Ringebru kommune

Midt-Gudbrandsdal landbrukskontor

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Vår ref.
14/13409

Dykkar ref.

Arkiv
V00, &13

Dato
23.12.2014

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslova, inkludert buplikta - melding om vedtak

Sør-Fron kommune, ved kommunestyret, har gjort vedtak i saka:

KST-070/14 Vedtak: (16 – 3)

Sør-Fron kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta. Ein rår til at ein i staden vurderer gjeldande lov og praksis med tanke på å lette omsetjing av landbrukseigedomar.

Saksutgreiinga følgjer vedlagt.

Med helsing

John-Ludvik Dalseg
landbrukssjef

Vedlegg:
Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslova, inkludert buplikta

Adresse
MGL
Kommunevegen 1
2647 Sør-Fron

Telefon 61 29 92 50
Telefax 61 29 92 51
E-post postmottak@sor-fron.kommune.no
Web www.sor-fron.kommune.no

Bankkonto: 2095.07.76243
Org. nr. 988 450 936

Saksbehandler
John-Ludvik Dalseg, landbrukssjef
Dir. telefon 61 29 92 49

Sør-Fron kommune

Politisk organ	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Formannskap	08.12.2014	095/14	JODA
Kommunestyre	16.12.2014	070/14	JODA

Saksansvar:	Arkivkode:	JournalpostID:
John-Ludvik Dalseg	V00, &13	14/11903

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslova, inkludert buplikta

Vedlegg:

Nr.	Tittel:
	Høringsnotat, 15. oktober 2014
	Konsesjonslova, LOV-2003-11-28-98

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov av 28. november 2003 nr 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova), samt å oppheve ein-skilde i lov av 28. juni 1974 nr 58 om odelsrett og åsetesrett (odelslova) som handlar om buplikt.

Frå brev, datert 15.10.2014, tar vi med eit kort sitat:

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Konsesjonslova ligg ved saka.

Saka blir lagt fram for formannskapet 08.12.2014 og kommunestyret den 16.12.2014.

Vurdering:

Vi har i dag ein situasjon med kontroll på omsetning av fast eiendom. Formålet er samansett og meint å ta vare på både samfunnets behov og samtidig den einskilde borgars behov. Det er ei opplisting i §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.*

Langsiktigheit er eit stikkord. Samfunnet ønskjer at areal blir disponert slik at ein også i framtida sikrar seg areal for ulike formål, m.a. matproduksjon. Landbruksnæringa rettar seg konkret inn mot matproduksjon. Kjerna ved landbruket er produksjon av mat for samfunnet, og gjennom konsesjonslova prøver samfunnet å sikre at areala blir nytta slik, og at det er eigarforhold som er tenlege for samfunnet. Utviklinga gjennom dei siste tiåra har gjeve oss eit jordbruk der mange av driftseiningane baserer seg på leigd jord.

Det er positive og negative følger ved alle endringar. Høringsnotatet frå landbruks- og matdepartementet går nokså grundig til verks. Landbrukssjefen vil prøve å liste opp dei elementa som er mest sentrale for vår kommune i samband med ei eventuell endring av lova.

1. Driveplikt.

Driveplikt på dyrkajord er knytt til jordlova, §8, og blir ikkje berørt av dette endringsforslaget.

2. Buplikt.

Det er viktig for bygdesamfunnet å oppretthalde busetting. Konsesjonslova pålegg buplikt for eigarar av landbrukseigedom med meir enn 25 daa dyrka (overflatedyrka og fulldyrka) jord eller meir enn 500 daa produktiv skog. Busetting er viktig for å oppretthalde aktivitet i lokalsamfunnet. Det skaper ringverknader, både sosialt og næringsmessig. Om ein kan oppnå same verknad utan at ein har plikt til å bu på eigedomen er eit viktig spørsmål. Dei fleste eigedomane med bustad har ikkje buplikt, men for landbrukseigedomar har ein meint at det er riktig å pålegge eigar å bu på landbrukseigedomen. Landbrukseigedomen er ofte også utgangspunkt for ei næringsverksemd, landbruksproduksjon, og det er praktisk for eigar å bu på same stad som han eller ho driv næring med m.a. dyr. Dette kjem til uttrykk i gjeldande konsesjonslov. Gjennom gjeldande lov legg ein press på kjøpar av landbrukseigedom, ved at viss kjøper ikkje busett seg på eigedomen så, må han eller ho selje eigedomen. Det er anten å selje eigedomen samla til nokon som oppfyller vilkåra, eller så kan ein søkje deling for å rasjonalisere heile landbrukseigedomen. Landbruksareala blir tilleggsjord for andre bruk i drift og tunet blir ein bustadeigedom.

3. Leigejord – transportavstand.

Dette er eit viktig aspekt ved dagens landbruksdrift. Meir enn 40 % av jordbruksarealet er drifta i leigeforhold. Det førar ofte til auka behov for transport, og det er neste omgang ei ekstra belastning på miljø, t.d. ved utslipp av ulike gassar ved bruk av drivstoff (diesel) når ein transporterar både fôr og husdyrgjødsel. Gjeldande konsesjonslov prøver å adressere temaet gjennom formuleringane *en driftsmessig god løysning.....* og *ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning.....* Vi ser at på tross av lovverket så har det utvikla seg ein omfattande praksis med leigejord i dagens landbruk. Det er ei vanleg oppfatning at det er ein fordel at det er eigar som driv jordbruksareala. Eigar tek vare på eigne areal i eit langsiktig perspektiv, og det er som hovudregel ei god løysning. Eventuell fjerning av konsesjonslova vil gje rom for lettare omsetting av landbrukseigedomar og kanskje vere eit bidrag til å få redusert andelen leigejord.

4. Økonomi.

Eigedomsmarkedet er delt. Omsetning av konsesjonspliktige landbrukseigedomar blir kontrollert av kommunale myndigheiter, m.a. med priskontroll. Det er ei grense på 2,5 millionar kroner i verdi for bebygd eigedom. Er verdien under dette blir det ikkje gjennomført priskontroll. Omsetning av øvrige eigedomar har ikkje priskontroll, altså er det fri prisdanning. Desse to områda utviklar seg ulikt. Landbrukseigedomar blir omsett med ein pris som speglar driftsøkonomien i næringa. Innteninga er stabil og noko lågare enn i resten av samfunnet, og det gjer at prisutviklinga på slike landbrukseigedomar er moderat aukande. Eigedomar utan priskontroll kan utvikle seg fritt med tanke på pris, og særleg i områder med stort press aukar prisane mykje. Pressområder er kjenneteikna ved at det er knappheit på bustader eller areal i tilknytning til t.d. ein by. Ved oppheving av konsesjonslova, inkl. priskontroll, kan ein i slike pressområder rekne med tydeleg auka prisar på den typen eigedom som i dag er konsesjonspliktig. Det kan gje dagens eigar ein betydeleg gevinst ved sal, og vil deretter i framtida leggje eit nytt og sannsynlegvis høgare prisnivå også på denne typen eigedom. Ein kan rekne med ein spesiell effekt i overgangsfasen og så blir det ein ny og varig fase med fri omsetning av alle matrikulerte eigedomar.

I dag har vi eit grensesnitt mellom to omsetningsområder kor vi har eit prisspenn. Fordelen med ein låg pris på konsesjonspliktige landbrukseigedomar er at det ikkje er nødvendig med stor kapitaltilgang ved kjøp av desse eigedomane. Ulempa er at det er dynamikk i det at ei konkret arealgrense som avgjer om eigedomen kan omsettas fritt eller er gjenstand for priskontroll.

Dersom ein tek bort konsesjonslova, inkl. priskontroll, så blir dette elementet med dynamikk mellom to «eigdomsmarknader» borte. Vi får ein varig fase med fri omsetning av matrikulerte eigedommar. Ulempa er at prisnivået på dagens konsesjonspliktige eigedomar vil auke, og det blir da større oppbinding av kapital i desse eigedomane. Det blir meir krevjande å finansiere slike handlar. Det favoriserar neppe dei unge som vil drive landbruk.

5. Skogbruk.

Vi har mange landbrukseigedomar med skog, dei fleste er kombinerte jord- og skogeigedomar.

Gjennom jordlova er dei ulike delane av eigedomen knytt saman, og dei må derfor omsettas samla.

6. Rettar.

Rettigheter til allmenning, inkl. beite, jakt og fiske er knytt til landbrukseigedom. Gjennom jordlova er desse rettane knytt til landbrukseigedom og blir omsett saman med den.

7. Heilskap – litt større bilete.

Her vil vi prøve å sjå heilskapen i endringsprosessane som regjeringa varslar i «Politisk plattform, for en regjering utgått av Høyre og Fremskrittspartiet, Sundvollen, 7. oktober 2013», det er her foreslått regelendringar for landbruket (sitat frå side 33):

- *Gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbud og priskontroll.*
- *Utrede praktiseringen og effekten av driveplikten, og vurdre en oppheving.*
- *Åpne for bruk av aksjeselskap som selskapsform i landbruket.*
- *.....*
- *Gjennomføre forenklinger og reduksjon av landbruksbyråkratiet.*

«Delingsforbud», jordlova slår fast i § 12 at ein må søke deling for å kunne skile einskildelement, t.d. ulike teigar, men òg rettar. Dersom regjeringa får gjennomslag for å fjerne konsesjonslova og «delingsforbudet» i jordlova, blir det ei langt friare omsetning av eigedom og rettar. Konsekvensane er vanskelege å forutsjå, men sannsynlegvis blir det større omsetjing, og det blir berre avtale mellom kjøpar og selgar som gjeld i eit slikt regime.

8. Moglegheit.

- Gjeldande konsesjonslov gjev kommunane moglegheit til å innføre «null-konsesjon». Kort fortalt så er det å pålegge alle bustadeigedomar buplikt, ein kan differensiere mellom ulike områdar i kommunen. Vår kommune nyttar ikkje denne moglegheita.
- Konsesjonslova gjev kommunen mulegheit til å settje vilkår i samband med handelen. Aktuelle vilkår er buplikt, tilleggsjord til konkrete bruk, men også andre forhold kan vere aktuelle.

9. Vurdere andre endringar.

Eit alternativ til å fjerne konsesjonslova er å vurdere endringar innafor dagens lovverk. Nokre stikkord er:

- Arealkrav for t.d. buplikt kan endras. I dag er det 25 daa dyrka (overflatedyrka og fulldyrka) areal eller 500 daa produktiv skog. For vår kommune vil t.d. auke dyrka areal ha stor betydning.
- Fribeløp på kr 2 500 000 ved omsetjing av bebygd konsesjonspliktig landbrukseigedom gjeld i dag. I praksis er det ikkje priskontroll når verdien er under kr 2,5 millionar. Fribeløpet kan t.d. aukast.
- Buplikt – personleg eller upersonleg. Gjeldande nasjonal praksis er ei streng tolking av buplikta. Det er krav om at eigar personleg oppfyller den. Bakgrunnen for det er at det er ei alminneleg oppfatning av det er når eigar bur på eigedomen at ein har størst sjanse for den beste forvaltninga av eigedomen. Berre i spesielle høve godkjenner ein upersonleg buplikt, altså at andre enn eigar bur på eigedomen i eit leigeforhold. Det blir då sett krav om bortleige når ikkje eigar bur der. Viss ein opnar for å godkjenne upersonleg buplikt, vil det stille eigar som ikkje vil/kan bu der, i ein enklare situasjon.
- Styrt omfordeling av areal ved konsesjon. Dagens omsetning er basert på at kjøpar og selgar «finn» kvarandre, og så er det opp til kommunen å vurdere om dette er ei god nok løysning, og om den heilskaplege ressursforvaltninga er fornuftig. I ein slik prosess, kan der vere andre potensielle kjøparar som isolert sett ville gjeve ei enda betre løysning, men dei har ikkje fått tilbod om å kjøpe desse areala. Ein kan tenke seg eit pålegg om at selgar må presentere dei aktuelle areala for t.d. tilgrensande naboar i ein open salgsrunde.

Oppsummering

Mange av spørsmåla knytt til konsesjonslova er av politisk art. Konsesjonslova er eit verkemiddel for å oppnå politiske mål. Utan dette lovverket overlét ein til samfunnet og dets einskildaktørar å utforma samfunnet.

Landbrukssjefen skal vere forsiktig med råd på det politiske feltet, men på det landbruksfaglege feltet vil han gje råd.

Produksjon av mat er landbruket sin viktigaste oppgave, for at samfunnet skal sikre det med eit minimumslovverk for arealforvaltning er det to moment som er fundamentale:

1. Driveplikt på dyrkajord
2. Forbod mot omdisponering

Slik sikrar ein bruk og bevaring av dyrkajord for matproduksjon, utan omsyn på eigarforhold.

I saksframstillinga har ein forsøkt å legge vekt på rasjonelle moment, men også følelsar kan spille inn ved sal av eigedom.

Ved oppheving av konsesjonslova mister ein muligheitene for styring av

- Omsetjing av landbruksareal
- Buplikt
- Priskontroll.

Forslag:

Administrasjonen ber om at forslaget nedanfor blir vedteke av formannskapet som innstilling og av kommunestyret som vedtak:

Hundorp, 25.11.2014

John-Ludvik Dalseg
landbrukssjef

Sør-Fron kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta. Ein rår til at ein i staden vurderer gjeldande lov og praksis med tanke på å lette omsetjing av landbrukseigedomar.

Politisk behandling:

Formannskap 08.12.2014

Hilde Holtesmo (AP) Forslag: Formannskapet anbefaler at kommunestyret avgir høringsuttalelse 16. desember 2014. Formannskapet vil ikke gi egen innstilling da temaet ikke er partimessig behandlet i alle partier.

Votering: Administrasjonens tilråding, mot forslaget fra Holtesmo. 0 for administrasjonens tilråding, 7 for forslaget fra Holtesmo.

FSK-095/14 Innstilling: (7 – 0)

Formannskapet anbefaler at kommunestyret avgir høringsuttalelse 16. desember 2014. Formannskapet vil ikke gi egen innstilling da temaet ikke er partimessig behandlet i alle partier.

Politisk behandling:

Kommunestyre 16.12.2014

Brit Dalseg (SP) inhabil da hun er gift med saksbehandler.

Anne Kristin Haugsjordet (SP) tiltrådte møtet.

Jens Larshaugen (SP) Forslag. Som administrasjonens tilråding.

Aina Busch Sletten (AP) Forslag: Sør-Fron kommunestyre er enig i regjeringens forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Votering: Forslaget fra Jens Larshaugen, mot forslaget fra Aina Busch Sletten. 16 for forslaget fra Larshaugen, 3 for forslaget fra Sletten.

KST-070/14 Vedtak: (16 – 3)

Sør-Fron kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta. Ein rår til at ein i staden vurderer gjeldande lov og praksis med tanke på å lette omsetjing av landbrukseigedomar.