



HORNINDAL KOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 1411567	Doknr.: 191
Mottatt: 30 DES 2014	
Saksbehandler:	Arkiv:
Kategori:	Avskrift:

Vår ref.
14/625-3/ V62 / /SOL

Dykkar ref.

Dato:
29.12.2014

Høring om forslag på å oppheve konsesjonsloven og buplikt på landbrukseigedomar

Saka vart handsama i Hornindal kommunestyre 18.12.2014 – sak nr 072/14.
Vedlagt vedtak i saka.

Med helsing

Solfrid O. Lien
Solfrid Otterdal Lien
Skr.



HORNINDAL KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, råd, utval m.m.	Møtedato	Saksnr.:	Saksbehandlar
Formannskapet	18.12.2014	062/14	JENE
Kommunestyret	18.12.2014	072/14	JENE

Saksansvarleg: Jan Endre Nesdal	Arkiv: V62 Objekt:	Arkivsaknr.: 14/625 - 2
---------------------------------	-----------------------	----------------------------

Høring om forslag på å oppheve konsesjonsloven og buplikt på landbrukseigedomar

Sakstilfang / Lover / Plandokument

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	15.10.2014	Landbruks- og matdepartementet	Høringsbrev - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

- *Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.*
- *Landbruksregisteret*

Vedlegg til saka

Høyringsnotat, datert 15.10.2014

Saka gjeld

Uttale til Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om oppheving av konsesjonslova og buplikt på landbrukseigedomar.

Bakgrunn

I brev av 15.10.2014 gjer Landbruks- og matdepartementet, framlegg om å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve einskilde reglar i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsrett og åsetesretten (odelslova) som omhandlar buplikt.

Forslaget inneber at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil være avhengig av løyve (konsesjon) frå det offentlege. Forslaget inneber vidare at det ikkje vil vere buplikt ved erverv av landbrukseigedom, og at det heller ikkje kan fastsetjast forskrift om nedsett konsesjonsgrense (såkalla nullgrense) i kommunane.

Dei mest sentrale paragrafane for den kommunale sakshandsaminga er:

§ 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.

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

§ 6.(bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig 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.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 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.»

I grunngjevinga for at lova bør fjernast skriv departementet mellom anna (kap. 5):

«Om behovet for endring

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Eiendomsretten er gjennom flere hundre år betraktet som en grunnleggende rettighet. Den er blant annet gitt beskyttelse i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd, som lyder slik i norsk oversettelse:

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.".....

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen.

Unntakene fra konsesjonsplikt er så mange at det i seg selv er et argument for å oppheve loven.

Omtalen i kapittel 4.1.4 av praksis viser at det er få avslag på konsesjon. Dette tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidler i konsesjonsloven. Kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetningen av landbrukseiendommer er lite.»

Drøfting

Saka vart presentert i utval for utvikling sitt møte 26. november som referatsak og drøftingsak. Utval for utvikling ønskjer at administrasjonen legg fram sak for formannskap og kommunestyre.

Konsesjonslovgjevinga har vore og er ein av hjørnesteinane i forvaltninga av fast eigedom og rettar i Noreg. Å legge til side dette som verkty utan å greie ut konsekvensane er etter rådmann si meining ikkje forsvarleg. Det kan sjølv sagt nemnast at lova slik den er utforma i dag også byr på en del utfordringar, og at den sjølv sagt ikkje fungerer optimalt i alle samanhengar, men det er eit langt stykke frå å gå frå å rette opp uheldige utslag av gjeldande regelverk, til å oppheve lova før ein har utgreidd konsekvensane av vedtaket.

Det er lagt fram lite konkret faktagrunnlag og forslaget manglar konsekvensanalysar som kunne vore med å danne eit meir heilskapleg og fagleg grunnlag for dei funderingane ein må leggje til grunn for ei så viktig avgjerd. Departementet har grunngeve forslaget med meir ideologisk funderte synspunkt. Dette kan vere teljande argument, men i så fall som *tillegg til* dei meir overordna samfunnsmessige og faglege vurderingane som bør danne basis for vedtak med så vidt famnande samfunnsmessige konsekvensar.

Vedk. «Forslag om å oppheve bestemmelser om «priskontroll» i konsesjonslova» (Prop.124 L)

04.12.2013 sender Landbruks- og matdepartementet ut «Høring – forslag om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven». Høyringsfrist var 01.02.2014. 20.juni 2014 vart prop.124 L frå Landbruks- og matdepartementet vedgåande «Endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdsloven (opphevelse av priskontroll)», med framlegg om oppheving av «priskontroll», godkjent i statsråd. Dersom dette forslaget går gjennom i Stortinget blir §9 første ledd pkt 1 fjerna frå lova med eit tilleggspunkt om at «Det skal ikke legges vekt på den avtalet pris». Lovforslaget er per i dag ikkje handsama i Stortinget, men vil, om det blir godkjent, ha konsekvensar for gjeldande konsesjonslov. Dersom lova blir fjerna, slik framlegget ligg føre i det nye framlegget, vil framlegget i prop. 124 om oppheving av «priskontroll» ikkje ha nokon betyding.

Bakgrunn for konsesjonslova

Bakgrunnen for konsesjonslova er at enkelte erverv av fast eiendom kan vere i strid med samfunnet sine behov for utnytting av eiendomen. Lova opnar for at forvaltninga skal foreta konkrete vurderingar der både bruk og vern står sentralt, og unngå overdragingar som er i strid med samfunnet sine behov for utnytting av eiendom. (Jf. § 9)

«Priskontroll» (jf. §9 pkt 1)

I samsvar med gjeldande regelverk §9 pkt. 1 skal forvaltninga vurdere «*om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*». Sidan prisen på bruk, som har vore underlagt konsesjonshandsaming, har vore under grensa for priskontroll (p.t. kr 2,5 mill), har det ikkje vore nødvendig med priskontroll, og det «byråkratiske» arbeidet dette medfører.

Den sentrale plasseringa Hornindal har fått sidan opning av Kvivsvegen i 2012, kan vere med å presse opp prisen på landbrukseigedomar som blir lagt for sal på den opne markanden. Dei forholdsvis små bruka i Hornindal kan bli attraktive bustadar for dei som ønskjer alternativ til bustadfelt. Oppheving av konsesjonslova eller alternativt oppheving av priskontroll (jf. prop. 124), kan føre til prispress på eigedomane. Vi vurderer dei små landbrukseigedomane i Hornindal å vere meir attraktive som *bustadar* enn fritidseigedomar.

Fordelen med auka pris på landbrukseigedomane er at dette kan motivere til at fleire eigedomar blir lagt ut for sal. Dette kan gjelde for aktive bruk så vel som «mørke» bruk, som knapt blir brukt som fritidseigedomar. Ulempen med høgare pris på landbrukseigedom er at det kan «stenge ute» unge etablerarar, som ikkje har oppspart kapital, til å betale den pris marknaden er villig til å gje. Lønnsemda innan landbruket er i dag ikkje meir enn den treng, og høgare etableringskostnad vil ha konsekvensar for resultatet.

Landbrukseigedom som bustad (jf §9 pkt 2)

I følge landbruksregisteret er det *totalt 213 landbrukseigedomar i Hornindal kommune*. Av 213 landbrukseigedomar har *103 eigedomar over 25 dekar dyrka mark*, og er i utgangspunktet konsesjonspliktige ved eventuelt sal/kjøp, under føresetnad av at eigedomane har bygningar.

Av 13 eigedomsoverdragingar i Hornindal i perioden 2010 - 2013 er 2 handsama etter konsesjonslova. Dei to overdragingane som vart handsama etter konsesjonslova, fekk løyve med vilkår om busetting på eiendomen. Dei andre eigedomsoverdragingane er unnateke konsesjon eller er konsesjonsfri på grunn av slektskap og storleiken på eiendomen. (Jf §5) (Vi har ikkje gått inn på størrelsen på eigedomsoverdragingane som er konsesjonsfri eller unnateke konsesjon, og heller ikkje kor mange av desse som er aktive brukarar.)

Dei fleste eigedomsoverdragingane i Hornindal er overtaking mellom nære slektningar, og med dette unntatt konsesjonshandsaming jf. §5. (Då under vilkår at dei busett seg på eiendomen innan eitt år og bur og driv den i fem år.) Dette er nok ei medverkande årsak for at mange av dei små bruka i Hornindal har status som bustad, sjølv om det ikkje er husdyrhald på bruket. I mange tilfeller blir jorda leigd ut til aktive brukarar.

Forpliktinga gjennom konsesjonslova har gjort at familiar har flytta heim, eller bygd hus på garden. Sjølv om dei fleste er blitt buande på garden dei overtek, kan dei etter dagens regelverk flytte frå garden etter å ha vore busett på eiendomen i 5 år. *Ved oppheving av konsesjonslova vil det ikkje vere noko juridisk forplikting til å busette seg på garden etter eigedomsoverdraginga, og eigaren kan busette seg der han sjølv ønskjer.* Vi ser dette som svært uheldig for Hornindal sitt vedkomande.

I høringsnotatet vert det stilt spørsmål om gjeldande regelverk om buplikt har effekt for busettinga. I denne saka er det mange meiningar. Ingen ønskjer «tome» gardsbruk, og det har over fleire ti-år vore arbeid med ulike tiltak for «lys i alle hus» omkring i landet. Sjølv med gjeldande regelverk ser vi stadig fleire mørklagde hus på bygdene, også i Hornindal. Buplikta er ikkje bindande for alltid, og

det er nok fleire faktorar som er med å bestemme om familien skal bli buande på garden eller flytte.

Lønsemda innan landbruket har gått betydeleg ned dei siste ti-åra. Dette fører til at fleire vel å leige ut jorda si og tar arbeid utanom landbruket. Kommunen har god tilgang på private arbeidsplassar, og den sentrale geografiske plasseringa til Hornindal gjer at det vil vere forholdsvis lett å få arbeid utanfor bruket. Mange som bur på gardane gjer det av tilknytning til garden og ikkje av driftsmessige årsaker.

Gjeldande reglar om buplikt har mykje truleg vore med å halde oppe busetnaden på bygdene slik dei er i dag. Sjølv med ein auka trend om «urbanisering» har Hornindal klart å halde lys i mange av gardane anten ved at eigar bur der sjølv eller det blir leigd bort.

Driftsmessig gode løysingar (jf §9 pkt 3)

Driveplikt er heimla i «jordlova» § 8.

«Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.»

I Hornindal er det 103 eigedomar med meir enn 25 dekar dyrka mark, og føresatt at det er bebygd er konsesjonspliktig ved sal/ kjøp. Om vi samanliknar desse eigedomane med søknadane om produksjonstilskot er det ein klar samanheng. Alle dei 71 søkjarane har eigedom som er over 25 dekar. 71 søkjarar «driftar» 184 bruk. Til denne tid har det vore balanse mellom dei som ønskjer å leige jord opp mot den jord som er tilgjengeleg. Dette har vist ein tendens til endring siste åra. «Vanskeleg» eller dårleg arrondert areal blir mindre attraktivt etter kvar som effektiviteten innan landbruket må bli høgare. Jordbruksareal totalt er på 10 512 dekar, og av dette er 9 067 i «drift».

Små gardsbruk blir i mange tilfelle nytta som bustadar, og drifta blir utført av aktive drivarar innan landbruket. Konsekvensane av dette blir at det er færre aktive drivarar i bygda. Dette ser vi spesielt ved tal søkjarar på produksjonstilskot, som no er ned i 71 søkjarar i Hornindal kommune.

Dersom eit resultat av opphevinga er eigarar som ikkje følgjer opp pliktane på garden, kan dette føre til forverra forhold for dei som driv. Dette gjeld spesielt innan gjerdehald. Dette viser seg å bli ei forsømd oppgåve. Konsekvensane er at dyra ikkje blir verande i utmarka, til stor irritasjon for naboar. Dette har i fleire høve vore det avgjerande argumentet for å avslutte innan landbruk.

Konsesjonshandsaming i Hornindal

Dei få konsesjonssøknadane vi har i Hornindal, viser at det ikkje blir brukt mykje «byråkratisk tid» for å handheve regelverket. Dette gjeld også kontrollarbeidet lovverket medfører.

Gjeldande konsesjonslov har ikkje krav til buplikt ved overdraging utanom slektskap. Dette er vilkår det politiske utvalet legg til løyvet. Søknadane som har vore handsama dei siste åra er stort sett innvilga i utval for utvikling i samsvar med søknaden, då med krav om busetting på eigedomen. For desse eigedomsoverdragane vil oppheving av lovverket ikkje medføre store konsekvensar. Vi ser heller ikkje at handsaminga verken set grenser for overtaking, eller har dei store samfunnskostnadane.

Ein kan ikkje sjå at oppheving av lovverket skal føre til ei vesentleg innsparing i bruken av kommunale ressursar i Hornindal kommune.

Konklusjon på vurdering

Denne saka er i stor grad ei politisk sak. Ut frå drøftingar i saka meiner ein at vi veit for lite om konsekvensane ved å oppheve konsesjonslova slik framlegget frå Landbruks- og matdepartementet legg opp til. For Hornindal kommune sitt vedkomande meiner vi å ha fagleg grunnlag for å rå til at konsesjonslova i all hovudsak vert oppretthalden slik den er i dag.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hornindal kommune meiner at konsesjonslova, med buplikt og prisregulering for landbrukseigedomar, bør oppretthaldast. Vidare ser Hornindal kommune at lova likevel vil vere tent med ei revidering av enkelte punkt som ikkje er av prinsipiell betyding.

18.12.2014 FORMANNSKAPET

FORM-062/14 TILRÅDING TIL KOMMUNESTYRET SAMRØYSTES:

Hornindal kommune meiner at konsesjonslova, med buplikt og prisregulering for landbrukseigedomar, bør oppretthaldast. Vidare ser Hornindal kommune at lova likevel vil vere tent med ei revidering av enkelte punkt som ikkje er av prinsipiell betyding.

18.12.2014 KOMMUNESTYRET

KS-072/14 VEDTAK SAMRØYSTES:

Hornindal kommune meiner at konsesjonslova, med buplikt og prisregulering for landbrukseigedomar, bør oppretthaldast. Vidare ser Hornindal kommune at lova likevel vil vere tent med ei revidering av enkelte punkt som ikkje er av prinsipiell betyding.

Kopi til:

Landbruks- og
matdepartementet

Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Hornindal 29.12.2014

Solfrid O. Lien
Solfrid Otterdal Lien

- Sekretær -