



VANG KOMMUNE

Rådmannskontoret

Landbruks-og Matdepartementet

Dykkar ref.:

Vår ref.:

TVEANN - 15/5

Arkiv:

V60

Vår dato:

02.01.2015

Forslag om å oppheva konsesjonslova og buplikta - høyring

Vedlagt følger utskrift frå møte i Vang kommunestyre 18.12.14 vedr. forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta – høyring.

Med helsing

Anne Kari T. Søndrol

Anne Kari Tveit Søndrol

sekretær

Dir. tlf.: 61369410

E-mail: anne-kari.sondrol@vang.kommune.no

SAKSFRAMLEGG

UTVALGSSAK

Behandla av	Møtedato	Saksnr.	Saksansvarleg
Hovudutval for utvikling	18.11.2014	058/14	STRARN
Kommunestyret	18.12.2014	066/14	STRARN

ArkivsakID	JournalID	ArkivID	Saksbehandler
14/496	14/5295	V60	Arne Straum

Forslag om å oppheva konsesjonslova og buplikta - høyring

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut forslag om å oppheva lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (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 eigedomsoverdragingar 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 eigedom ikkje kan verta erverva utan konsesjon. Men det føreligg unntak som til dømes fylgje av eigedomen sin karakter (§ 4) og ervervaren si stilling.

Om behovet for endring.

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

Vurdering:

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

Då konsesjonslova for erverv av fast eigedom kom 1974 vart buplikt sett som vilkår for å få konsesjon. Ved endring av reglane i 2004 vart busettingsomsynet trekt sterkare inn slik at det skulle leggjast særleg vekt på dette omsynet ved avgjersle om det skulle gjevast fritak frå buplikt. 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 busettingsføremål.

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

I kommuneplan for Vang er hovudmålsetjinga 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 fritidsføremål.

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 forventast prisauke for eigedomar som i dag er pålagt 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 tilbød 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 100 da totalt 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 verdier i høve til 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 landbruksressurser som vil tena på det. Dei som skal erverva vil måtte betala meir og vil kunna få høgare gjeld. 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 kjøpsføremål. Det vil kunna føra til auka gjeld for dei som skal inn i landbruksnæringa og meir pengar for dei som er på veg ut.

§ 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 tomte 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 tomte vert bebygd innan 5 år, - etter fyrsteledd nr. 3 at ervervaren ikkje føretek 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- konsesjongrensa)

§ 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 Vang kommune at konsesjonslova ikkje vert oppheva.

Framlegg til vedtak:

Saka vert lagd fram til politisk behandling utan framlegg til vedtak.

Saka vart behandla i Hovudutval for utvikling 18.11.2014

HU-058/14 Vedtak:

Hovudutvalet viser til saksutgreiinga og meiner at konsesjonslova ikkje må bli oppheva.

Einst.

Saksordfører: Bøye Olav Skøre

Saka vart behandla i Kommunestyret 18.12.2014

Behandling:

Det kom ønske om å legge fram ei sak i 2015 om evaluering av 0- konsesjongrensa som Vang har.

KS-066/14 Vedtak:

Asgrim Opdal fremja slikt framlegg på vegne av Vang Høgre:

«Kommunestyret ønsker en gjennomgang av den gjeldende konsesjonsloven og boplikten. Vi ønsker å stimulere til økt drift av landbrukseiendommer, og vi ønsker et enklere regelverk for overdragelser av disse. Bosetting og sysselsetting er viktig for kommunen og vi oppfordrer regjeringen til å legge til rette for en god drift av landbrukseiendommene.»

Ved alternativ votering vart framlegget frå hovudutvalet vedteke med 13 røyster medan framlegget frå Asgrim Opdal fekk 3 røyster.