



Sør-Fron kommune



Ringebru kommune

Midt-Gudbrandsdal landbrukskontor

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Vår ref.
15/37

Dykkar ref.
14/1567

Arkiv
V00, &13

Dato
05.01.2015

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

Ringebru kommune har gjort vedtak i saka.

KST-092/14 Vedtak: (19 – 2)

Ringebru kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Saksutgreiinga følgjer vedlagt.

Med helsing

John-Ludvik Dalseg
landbrukssjef

Vedlegg:
Konsesjonslov høring Ringebru

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

Vår saksbehandler:

John-Ludvik Dalseg, tlf. 61 29 92 49

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVA INKLUDERT BOPLIKTA

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for miljø, utmark og landbruk		03.12.2014
Kommunestyret	092/14	16.12.2014

Dokumenter vedlagt saken

- 1 Høringsnotat 15 oktober 2014
- 2 Konesjonslova LOV-2003-11-28-98

Forslag til vedtak

Ringebu kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta. Ein rår til at ein vurderar gjeldande lov og praksis med tanke på å lette omsetting av landbrukseigedomar.

Møtebehandling fra MUL 03.12.14

Laila Bårdsløkken foreslo å stryke siste setning i forslag til vedtak.
Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag med Bårdsløkken's endringsforslag.

MUL-076/14 Ny innstilling

Ringebu kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Møtebehandling fra Kommunestyret 16.12.2014

Audun Amundsen la fram følgende endringsforslag:
Ringebu kommune er samd med Landbruk- og matdepartementet i å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom, samt å oppheve einskilde i lov av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsrett og åsetesrett som handlar om buplikt.

Audun Amundsens forslag falt med 19 mot 2 stemmer.
MUL sin innstilling ble deretter vedtatt med 19 mot 2 stemmer.

KOM-092/14 Vedtak

Ringebu kommune ønskjer ikkje å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Ringeby, 03.12.14

Per H. Lervåg
rådmann

Saksopplysninger

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 einskilde 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 landbrukseieendom, 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, kjelde er lovdata pr. 19.11.2014.

§ 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 friluftsinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

- 1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.*
- 2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.*
- 3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.*
- 4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.*

§ 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.*
- 3. staten.*
- 4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved*

ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebyggd 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.

Saka blir lagt fram for dette organet og i kommunestyret den 16.12.2014.

Vurdering

Vi har i dag ein situasjon med kontroll på omsetning av fast eigedom. 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).

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. Punkt to, 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 er knytt til jordlova, §8, og blir ikkje berørt av dette endringsforslaget.
2. Buplikt –det er viktig for bygdesamfunnet å oppretthalde busetting. Konsesjonslova pålegg eigarar av landbrukseigedom med meir enn 25 daa dyrka (overflatedyrka og fulldyrka) jord eller meir enn 500 daa produktiv skog buplikt. 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 base 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, viss kjøper ikkje busett seg på eigedomen, 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 kr i verdi for bebygd eigedomen, er verdien under blir det ikkje gjennomført priskontroll. Omsetning av øvrige eigedomar har ikkje priskontroll, altså 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, 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 stor press aukar prisane mykje. Pressområder er kjennetegna ved at det er knappheit på bustader eller areal i tilknytning til t.d. ein by. Ved oppheving av konsesjonslova, inkl. priskontroll, så kan ein i slike pressområder regne med tydeleg auka prisar på den typen eigedom som i dag er konsesjonspliktig. Det kan gje dagens eigar ein betydeleg gevinst ved sal og så i framtida legge eit nytt og sannsynlegvis høgare prisnivå også på denne typen eigedom. Ein kan regne 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 omsetningsområdar 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 eigedommen knytt saman, og dei må derfor omsettas samla.

6. Rettar

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

7. Heilheit – litt større bilete

Prøve å sjå heilheita 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, så blir det ei langt friare omsetning av eigedom og rettar. Konsekvensane er vanskelege å forutsjå, sannsynlegvis blir det større omsetning, og det blir berre avtale mellom kjøpar og selgar som gjeld i eit slikt regime.

8. Muligheit

- a. Gjeldande konsesjonslov gjev kommunane mulegheit til å innføre «null-konsesjon». Kort fortalt så er det å pålegge alle bustadeigedomar buplikt, ein kan differensiere mellom ulike områder i kommunen. Vår kommune nyttar ikkje denne mulegheita.
- b. Konsesjonslova gjev kommunen mulegheit til å sette 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. ein auke i tal daa dyrka areal ha stor betyding.
- Fribeløp på kr 2 500 000 ved omsetning 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 versus 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 heilhetlege 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, på det landbruksfaglege feltet kan han gje råd. Produksjon av mat er landbruket sin viktigaste oppgåve, 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 mulighetene for styring av

- omsetning av landbruksareal
- buplikt
- priskontroll.

