

Fra: Kristin Jordal [Kristin.Jordal@voss.kommune.no]
Sendt: 6. januar 2015 09:51
Til: Postmottak LMD
Kopi: ANDERS GJØSTEIN; MÅLFRID SIVERTSEN
Emne: Voss kommune, uttale til høyring - Forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta, ref. 14/1567

Voss kommunestyre har 11.02.14 i sak 109/14 - Høyring, oppheving av konsesjonslova og buplikt, gjort fylgjande

Vedtak:

Voss kommune ser framlegget om å oppheve konsesjonslova, endre og avskaffe reglane om buplikta og tillate fri prissetjing som ei svært uheldig og skadeleg lovendring for Voss kommune.

Voss kommune er Hordaland fylke sin største landbrukskommune.

I kommuneplanen er følgjande mål for landbruket:

Oppretthalda eit livskraftig tradisjonelt landbruk der jordvernet skal stå sterkt og leggje forholda til rette for levande grender i heile kommunen.

Det vil dersom denne lovendringa får fleirtal ikkje lenger vera nokon kontroll med kven som får kjøpt landbrukseigedom. Det vil såleis vera fritt fram for kapital sterke, aksjeselskap, pensjonsfond og andre som har reint kommersielle interesser i landbruksproduksjon. Mange landbrukseigedommar vil elles verta overtatt som reine fritidseigedommar.

Dei som står fritt til å overta landbrukseigedommar vil rett nok ha driveplikta, men kan ivareta denne driveplikta ved å leige inn folk til å drive eigdommen for seg.

Det vert såleis lagt til rette for ein heilt annan eigarstand enn det som er situasjonen i dag. Det tradisjonelle familielandbruket står i fare for å forsvinne.

Det at buplikta forsvinn vil kunne føre til at folkesetnaden i bygdene går ned. Dette vil ha negative konsekvensar for kulturlandskapet.

Alle høve til å styre rasjonaliseringa mot driftsmessige gode løysingar vil forsvinne.

Noreg har i over 100 år hatt konsesjonslover for å sikre nasjonalt og lokalt eigarskap til naturressursane. Dersom konsesjonslova vert oppheva, vil det ikkje lenger vera noko i lovverket som hindrar at utanlandske eigarinteresser kjøper norske landbrukseigedommar.

Det er også grunn til å tru at framlegget til lovendring vil føra til høgare prisar på gardsbruk, noko som kan gjere det vanskelegare for nye etablerarar å skaffa seg innpass i næringa.

Med vennleg helsing

Voss kommune

Kristin Jordal

Leiar dokumentsenter

Tel: 56519413 - 90249541

Epost: kristin.jordal@voss.kommune.no

[Sjå vår brosjyre](#)

SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/1397-27627/14

Saksbeh.: Anders Gjøstein

Arkivkode: V04 &00

Saksnr.:	Utval	Møtedato
36/14	Utval for nærings og tiltaksarbeid	02.12.2014
109/14	Kommunestyret	11.12.2014

SAMLA SAK - HØYRING - OPPHEVING AV KONSESJONSLOVA OG BUPLIKT

Administrasjonen si innstilling:

Saka vert lagt fram utan innstilling.

Utval for nærings og tiltaksarbeid den 02.12.2014 sak 36/14

Behandling i møte:

Framlegg frå H, Krf og FRP v/Ståle Rørlien

“Kommunestyret i Voss kommune støtter Landbruks- og Matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Kommunestyret meina at konsesjonsloven hindra omsetning av landbrukseiendomar og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunane. I tillegg er unntaka frå loven blitt så mange at det i seg sjølv er argument for oppheving.

For Voss kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltninga og vi støtter derfor forslaget.”

Framlegg frå Ap og Sp v/Klaus Skjeldal

“NTA ser framlegget om å oppheve konsesjonslova, endre og avskaffe reglane om buplikta og tillate fri prissettning som ei svært uheldig og skadeleg lovendring for Voss kommune.

Voss kommune er Hordaland fylke sin største landbrukskommune.

I kommuneplanen er følgjande mål for landbruket:

Oppretthalda eit livskraftig tradisjonelt landbruk der jordvernet skal stå sterkt og leggje forholda til rette for levande grender i heile kommunen.

Det vil dersom denne lovendringa får fleirtal ikkje lenger vera nokon kontroll med kven som får kjøpt landbrukseigedom. Det vil såleis vera fritt fram for rikfolk, aksjeselskap, pensjonsfond og andre som har reint kommersielle interesser i landbruksproduksjon. Mange landbrukseigedommar vil elles verta overtatt som reine fritidseigedommar.

Dei som står fritt til å overta landbrukseigedommar vil rett nok ha driveplikta, men kan ivareta denne driveplikta ved å leige inn folk til å drive eigdommen for seg.

Noreg har i over 100 år hatt konsesjonslover for å sikre nasjonalt og lokalt eigarskap til naturressursane. Når konsesjonslova no vert oppheva hindrar dette heller ikkje at utlendingar kjøper norske landbrukseiendommar.

Saksordførar: Anita Jordalen

Kommunestyret den 11.12.2014 sak 109/14

Behandling i møte:

Repr. Anita Jordalen la fram saka på vegne av utval for næring og tiltaksarbeid.

Repr. S. Rørlien kom med slikt framlegg:

“Kommunestyret i Voss kommune støtter Landbruks- og Matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Kommunestyret meina at konsesjonsloven hindra omsetning av landbrukseiendommar og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunane. I tillegg er unntaka frå loven blitt så mange at det i seg sjølv er argument for oppheving.

For Voss kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltninga og vi støtter derfor forslaget.”

Repr. T. Gunnarson kom med slikt framlegg:

“Voss kommunestyre meiner det er viktig å avgrensa den statlege buplikta og prisreguleringa for landbrukseiendommar, og regelverket må forenklast.

Kommunane må få mulighet til å fastsetja eigne grenser for buplikt, innanfor eit nasjonalt regleverk.”

Repr. M. Skjeldal kom med slikt endringsframlegg:

Voss kommune ser framlegget om å oppheve konsesjonslova, endre og avskaffe reglane om buplikta og tillate fri prissetjing som ei svært uheldig og skadeleg lovendring for Voss kommune.

Voss kommune er Hordaland fylke sin største landbrukskommune.

I kommuneplanen er følgjande mål for landbruket:

Oppretthalda eit livskraftig tradisjonelt landbruk der jordvernet skal stå sterkt og leggje forholda til rette for levande grender i heile kommunen.

Det vil dersom denne lovendringa får fleirtal ikkje lenger vera nokon kontroll med kven som får kjøpt landbrukseiendom. Det vil såleis vera fritt fram for kapital sterke, aksjeselskap, pensjonsfond og andre som har reint kommersielle interesser i landbruksproduksjon. Mange landbrukseiendommar vil elles verta overtatt som reine fritidseiendommar.

Dei som står fritt til å overta landbrukseiendommar vil rett nok ha driveplikta, men kan ivareta denne driveplikta ved å leige inn folk til å drive eigdommen for seg.

Det vert såleis lagt til rette for ein heilt annan eigarstand enn det som er situasjonen i dag. Det tradisjonelle familielandbruket står i fare for å forsvinne.

Det er også grunn til å tru at framlegget til lovendring vil føra til høgare prisar på gardsbruk, noko som kan gjere det vanskelegare for nye etablerarar å skaffa seg innpass i næringa.

Administrasjonen si utgreiing:

2. DOKUMENT SOM BAKGRUNN FOR SAKA:

Dokument merka med * ligg ved

*Brev om høyring, datert 15.10.2014

*Høyringsnotat, datert 15.10.2014

Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv. LOV 2003-11-28 nr 98

Lov om odelsretten og åseterretten. LOV-1974-06-28-58

Lov om jord (jordlova) LOV 1995-05-12 nr 23

Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt

Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

Rundskriv M-1/2010 Prisvurdering, endring

Rundskriv M-2/2012 Prisvurdering, endring

Rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling, jordlova

3. FAKTA OM SAKA:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheva lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv., samt å endre enkelte paragrafar i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsrett og åsetesrett (odelslova) som omhandlar buplikt (§§ 27, 28, 39 og 51).

Forslaget går ut på at erverv av fast eigedom ikkje lenger treng løyve (konsesjon) frå det offentlege. Vidare fører det til at det ikkje vil vera buplikt ved erverv av landbrukseigedom, og at det heller ikkje kan fastsetjast forskrift om nedsett konsesjonsgrense ("nullgrense") i kommunane.

I gjeldane konsesjonslov må ervervar som ikkje er i slekt med overdragar, søkje konsesjon ved overtaking av bebygd eigedom over 100 dekar. I tillegg må det konsesjon på landbrukseigedomar med meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, fordi om eigedomen er under 100 dekar. Kommunen kan setje vilkår etter § 11 om buplikt, t.d. for og fremja busetjinga i område. Ubebygde landbruksareal er alltid konsesjonspliktig.

Dersom ervervar overtek med odel eller som slekt, kan ein overta eigedomen utan og søkje konsesjon, men på eigenfråsegn om konsesjonsfritak. Dersom det er ein bebygd eigedom med heilårsbustad, er det 5 års buplikt på eigedom som har meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka areal, eller meir enn 500 dekar produktiv skog.

Bebygde landbrukseigedomar med heilårsbustad, skal prisvurderast når prisen er 2 500 000 kr eller meir, og i tillegg har meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog.

Endringar i odelslova §§ 27, 28, 39 og 51 endrast til kun og omhandla driveplikta.

trong for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturvern interesser og friluftinteresser, samt omsynet til busetjinga.

Når det gjeld landbrukseigedomar gjeld § 9, som omhandlar særlege forhold for landbrukseigedomar. Desse skal leggjast særleg vekt på:

1. *om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling,*
2. *om ervervars føremål vil ivareta hensyn til busetjing i område,*
3. *om ervervet fører til ei driftsmessig god løysning,*
4. *om ervervar er skikka til og driva egedomen,*
5. *om ervervet ivaretek omsyn til heilskapleg forvaltning av ressursane og kulturlandskapet.*

I Voss kommune er det hovudsakleg erverv av landbrukseigedomar som vert konsesjonshandsama. Administrasjonen har difor valt omtale konsesjonslova med tanke på omsetjing av landbrukseigedomar. Det er ikkje nedsatt konsesjongrense for bebygd eigedom (§7 "nullgrense"), og dette vert difor ikkje omtala her.

Konsesjonslova er frå 1974, med opphav i fleire lover frå starten av 1900-talet. Lova er revidert fleire gonger, seinast i 2009. Sakshandsamar viser til høringsnotat og konsesjonslova.

Kommuneplan for Voss 2011-2012 har fylgjande mål for landbruket :

«Oppretthalda eit livskraftig tradisjonelt landbruk der jordvernet skal stå sterkt, og leggje forholda til rette for levande grender i heile kommunen»

Same kommuneplan har fylgjande mål for reiselivet:

«Voss skal vera leiande i Skandinavia imman natur- og kulturbasert reiseliv»

Strategisk Næringsplan for Voss 2012-2015 har landbruk som eit av 6 fokusområde formulert slik:

«Oppretthalda og utvikla landbruket».

Landbruksplan for Voss sitt overordna mål: *«Me vil arbeida for eit livskraftig landbruk og levande grender i heile kommunen».*

Kommunedelplan for reiseliv har som hovudmål: *«Voss skal kvar dag heile året engasjere og begeistre sine gjester gjennom deltaking i sterke opplevingar, basert på vossanaturen, lokal kultur og tradisjon».*

Høringsfristen er 15. januar 2015.

4. ADMINISTRASJONEN SI VURDERING:

Landbruket er ei næring som er underlagt sterkt statleg styring. Det går både på forvaltning av areal og statleg ressursbruk.

Det er vanskeleg å setja ei presis grense mellom kva som er politikk og kva som er fag i landbruket.

Med dette utgangspunktet legg administrasjonen saka fram utan innstilling og med ei opplisting av verknader for Voss ved ei fjerning av konsesjonslova og buplikta.

Effektar av å fjerne konsesjonslova og buplikt:

- a. Styrker privat eigedomsrett.
- b. Enklare å omsetja eigedom.
- c. Redusert byråkrati.
- d. Auka grunnlaget for eigedomsskatt/sterkare skattlegging av landbruket.

Effektar av framhald av konsesjonslov og buplikt:

d. Auka grunnlag for eigedomsskatt/sterkare skattlegging av landbruket.

Alle konsesjonspliktige landbrukseigedomar (meir enn 25 da dyrka eller meir enn 100 da totalareal) har krav på 40 % rabatt på bustadhus. Ofte er det 2 bustadhus på ein landbrukseigedom.

Ved fjerning av konsesjonslova vert grunnlaget for rabatten fjerna. Dette betyr meir eigedomsskatt for Voss kommune og sterkare skattlegging av landbruket.

931 landbrukseigedomar har fritak etter §5 h. Dersom ein legg til grunn at 40 % rabatt utgjer 1.000.000 kr på gjennomsnittseigedomene betyr dette 2.400 kr meir i eigedomsskatt.

For alle 931 eigedomane vert dette vel 2,2 mill kr meir i eigedomsskatt.

e. Styrke rekrutteringa/styrke driftsgrunnlaget.

Framhald av konsesjonslova med priskontroll betyr at større landbrukseigedomar vil verta prisa lågare enn om dei vert selt i fri marknad. Ved framleis priskontroll skal eigedomane omsetjast til eit prisnivå som er i samsvar med areala si evne til avkastning og den verdi eigedomene har som bustad. Dette gir grunnlag for at ungdommar som vil inn i næringa kan klara å finansiera kjøpet ved det som landbrukseigedomene kastar av seg. Erfaringar på Voss med landbrukseigedomar som er under grensa for priskontroll viser eit høgt prisnivå. Lokale bønder eller ungdommar som vil inn i næringa tapar ofte i bodrundane i konkurranse med kjøpesterke investorar som vil bruka landbrukseigedomene som fritidseigedom eller base for anna utvikling enn tradisjonell matproduksjon.

Ved å halda prisen nede på desse eigedomane er det grunn til å tru at bønder lettare kan klara å skaffa seg tilleggsjord eller ungdom som vil inn i næringa har høve til å få kjøpt seg ein landbrukseigedom. Det grunnleggjande utfordringa i norsk matproduksjon er det høge kostnadsnivået i produksjonen og for vestlandsjordbruket at det ligg begrensa muligheiter i industrilandbruk av di arealkonsentrasjonen er knapp. Prisane på landbruket sine volumprodukt fyl ikkje den generelle kostnadsutviklinga. Dette betyr at det vert lite overskot i landbruket til å investera i tilleggsareal og landbruket på Voss tapar ofte i kampen om landbruksareal som vert lagt ut for sal. Ofte ser vi at slike areal endar opp som leigeareal for dei som driv matproduksjon i området. Det er ei mindre god løysing å driva areal på leigebasis. Når bonden ikkje eig areala han driv vert han meir varsom med investeringar som t.d. drenering. Ofte er det korte horisontar på leigejord av di eigar vil stå fritt med sin eigedom.

f. Arealhusholding.

Dei som kjøper ei ubebygdt tomt til bustad eller fritidsbustad pliktar innan 5 år å byggja på tomte. Dersom dette vilkåret ikkje er innfridd innan 5 år, må dei søkja konsesjon.

Næringsavdelinga som i dag har ansvaret for eigenfråsegn ser at dette er eit viktig krav for å husholdera med areal og ikkje punktera nye område før dei som er regulert til føremålet er teke i bruk. Avdelinga ser og tendensar til ynskje om oppkjøp av nabotomter for å unngå å få naboar tett på seg. Dagens regelverk set ein effektiv stoppar for dette.

g. Busetnad på landbrukseigedomar.

Næringsavdelinga erfarer at stort sett oppfyller eigarar av landbrukseigedomar buplikta si enten utgangspunktet er lovbestemt (overdraging innan familie) eller gitt som vilkår i konsesjonsak.

Dette held sjølvstilt til ein viss grad saman med at Voss er ein attraktiv kommune å bu i, at Voss er ein rimeleg attraktiv arbeidsregion og at det og ligg til rette for i kortare eller lengre tid å pendla til Bergen eller andre nabokommunar.