

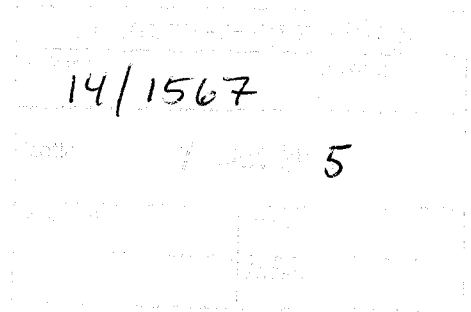


## Balestrand kommune

Plan og utvikling

Landbruks og Matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO



<i>Saksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksh. / Telefon</i>	<i>Dykkar ref.</i>	<i>Dato</i>
14/850	024 &13	Randi Dale 57651212		06.01.2015

### Høring - framlegg om å oppheve konsesjonslova og boplikta

Oversender vedlagt Balestrand kommune sin uttale til saka.

Med helsing

*Randi Dale*  
Randi Dale  
Jordbrukssjef

Adresse:  
Kong Beles veg 20  
6899 BALESTRAND  
E-post: [postmottak@balestrand.kommune.no](mailto:postmottak@balestrand.kommune.no)  
Internett: [www.balestrand.kommune.no](http://www.balestrand.kommune.no)

Sentralbord: 57 65 12 00  
Telefaks: 57 69 12 05  
Bankgiro: 3805.07.00043  
Bankgiro for skatt: 7855.05.14183  
Organisasjons. nr 970 184 252

  
**Balestrand**  
inspirerer deg

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Kommunestyret  
**Møtedato:** 04.12.2014  
**Sak:** 55/14

**Resultat:**

**Arkivsak:** 14/850  
**Tittel:** Protokoll: Høyring - framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta

**Handsaming:**

Kommunestyret røysta over tilråding frå formannskapet.

**Vedtak:**

Balestrand kommune går i mot å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt slik Landbruks- og matdepartementet legg opp til i framlegget som er sendt på høyring.

Kommunen ser det som svært viktig at ein opprettheld konsesjonslova og reglane om buplikt slik at ein kan ta i vare samfunnet sine langsiktige behov med omsyn til matproduksjon, til miljøet, busetjing, almenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjonar.

**Samrøystes.**

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 27.11.2014  
**Sak:** 99/14

**Resultat:**

**Arkivsak:** 14/850  
**Tittel:** Protokoll: Høyring - framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta

## Handsaming:

Formannskapet røysta over framlagd tilråding.

## Tilråding:

Balestrand kommune går i mot å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt slik Landbruks- og matdepartementet legg opp til i framlegget som er sendt på høyring.

Kommunen ser det som svært viktig at ein oppretteheld konsesjonslova og reglane om buplikt slik at ein kan ta i vare samfunnet sine langsiktige behov med omsyn til matproduksjon, til miljøet, busetjing, almenne naturverninteresser, utbyggjing og framtidige generasjonar.

**Samrøystes.**

# SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Randi Dale  
Arkivsaksnr.: 14/850

Arkiv: 024 &13

## Høyring - framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

**Vedlegg:** Oversendingsbrev frå Landbruks- og matdepartementet, datert 15.10.14.  
Høyringsnotat, datert 15.10.14.

## Saksopplysningar

Regjeringa har i Sundvolden-plattformen lagt opp til omfattande endringar når det gjeld reglane om fast eigedom. Landbruks- og matdepartementet sender difor på høyring eit framlegg om å oppheve konsesjonslova (lov 28.november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom), samt einskilde paragrafar om buplikt i odelslova (lov av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten).

### Gjeldande rett - hovudreglane

Konsesjonslova (§1) har til føremål å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnleg for samfunnet, m.a for å tilgodesjå:

1. framtidige generasjonar sine behov.
2. landbruksnæringa.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til busetjinga.

Lova sine reglar om konsesjon gjeld og stifting og overdraging av leigerett og anna liknande bruksrett over fast eigedom med mindre retten er stifta for ei tid av høgst 10 år, utan høve for brukaren til å krevje kontraktstida forlenga ut over dette tidsrommet (§2).

Det er ei rekkje eigedomsoverdragingar som ikkje treng konsesjon pga. eigedomen sin karakter, og dei mest vanlege er 1) ubebygd enkelttomt for bustad eller fritidshus dersom tomte ikkje er over 2 dekar og 2) bebygd eigedom, ikkje over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikkje er meir enn 25 dekar (§4).

Konsesjon er heller ikkje naudsynt når ervervar er i nær slekt eller er odelsberettiga til eigedomen (§5). Ved erverv av bebygd eigedom der fulldyrka og overflatedyrka jord er meir enn 25 dekar, eller eigedomen består av meir enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfridomen avhengig av at ervervar buset seg på eigedomen innan 1 år og sjølv bur der i minst 5 år. Som bebygd eigedom reknar ein eigedom med bustadhus som er eller har vore brukt som heilårsbustad (lovpålagt buplikt).

Tilhøve som det skal leggjast særleg vekt på ved handsaming av ein søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål (§9):

1. om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling,
2. om ervervar sitt føremål vil ta i vare omsynet til busetjinga i området,
3. om ervervet inneber ei driftsmessig god løysing,
4. om ervervar vert vurdert som skikka til å drive eigedomen,
5. om ervervet tek i vare omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Nedsett konsesjonsgrense for bebygd eigedom (§7):

For einskilde typar eigedomar kan kommunen ved eiga forskrift sette konsesjonsfridomen ut av kraft. Dette gjeld først og fremst bebygd eigedom som er eller har vore brukt som heilårsbustad. Utviding av konsesjonsplikta kan skje der kommunen sjølv ut frå lokale tilhøve, meiner det er naudsynt å hindre at hus som har vore nytta til heilårsbustad blir nytta til fritidshus. Ei «nullgrenseforskrift» vil i praksis bety at det vil vere buplikt på små eigedomar.

Vilkår for konsesjon (§11):

Konsesjon kan etter lova gjevast på slike vilkår som ein ved kvart einskild høve finn påkravd av omsyn til dei føremål lova skal fremje. Det kan lempast på vilkåra etter søknad. Ein skal ut frå omsynet til busetjing, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkravd å stille vilkår om buplikt, og om buplikta skal vere ei personleg plikt for eigar.

**Buplikt**

Buplikta kan delast inn i tre kategoriar; lovbestemt buplikt (§5), buplikt som vilkår for å få konsesjon (§11) og buplikt i kommunar med nedsett konsesjonsgrense (§7). Eigar som har buplikt som omtalt ovanfor, skal ta eigedomen som sin reelle bustad. Det er vanleg å setje vilkår om buplikt ved erverv av landbrukseigedomar, og då slik at den nye eigaren skal busetje seg på eigedomen innan eitt år, og deretter sjølv bu på eigedomen i 5 år.

Trongen for endring

Regjeringa har i si politiske plattform understreka at eigedomsretten er ein grunnleggjande rett som bør styrkast. Som ein lekk i dette vil regjeringa styrke bonden sin rett til å disponere over eigen eigedom i tråd med eigne val og prioriteringar. Andre viktig mål for regjeringa er enklare reglar, mindre byråkrati og ei effektiv og moderne forvaltning.

Konsesjonslova sine reglar verkar prisdempande og avgrensar seljar sin vilje til å leggje eigedomen ut for sal i ein open marknad. Reglane kan vere til hinder for ein effektiv marknad. Dette kan mellom anna få som følge at rekruttering til næringa vert svekka og at det kan vere vanskeleg for aktive næringsutøvarar å få kjøpe tilleggsjord. Dette kan på sikt svekke moglegheitene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldande lovverk kan og dempe investeringslyst og dermed svekke driftsgrunnlaget på ein del eigedomar.

Det vert og vist til at handheving av reglane i konsesjonslova krev betydelege offentlege og private ressursar. Ressursbruken er i hovudsak knytta til systemet ein har i dag med eigenerklæringar om konsesjonsfridom, og kommunane og fylkesmennene si handsaming av konsesjonssaker. Også kontrollen med at reglane vert følgde krev ressursar.

Forskingresultat kan samla tyde på at det er usikkert korleis reglane om buplikt på landbrukseigedom verkar.

I Prp. 124 L(2013-2014) har regjeringa gjort framlegg om å oppheve konsesjonslova §9 første ledd nr. 1. Framlegget inneber at det ved konsesjonsvurderinga ikkje lenger skal leggjast vekt

på om den avtalte pris tek omsyn til ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling ved erverv av landbrukseigedom.

### Innhaldet i lovframlegget

Departementet gjer framlegg om at heile konsesjonslova vert oppheva. Dette inneber at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil vere avhengig av løyve (konsesjon) frå det offentlege. Vidare inneber framlegget at det ikkje vil vere buplikt ved erverv av landbrukseigedom og at det heller ikkje kan fastesetjast forskrift om nedsett konsesjonsgrense (nullgrense).

### Konsekvensar

Om det bør vere kontroll med omsetninga av eigedomar må etter departementet sitt syn, vurderast i lys av kva verdiar og interesser som det ut frå samfunnsutviklinga er trong for å ta i vare. Lovreguleringa bør ikkje gå lenger enn dette behovet tilseier. Kva praksis konsesjonslova sin reglar faktisk har ført til bør også leggjast til grunn. I praksis syner det seg at det er få avslag på konsesjon, noko som kan tyde på at kommunane ikkje meiner der er trong for å gripe inn i dei friviljuge avtalane med bruk av verkemiddel. Kommunane sin praksis trekkjer i retning av at trongen for kontroll med omsetning av landbrukseigedom er liten.

På den andre sida kan ein ikkje sjå vekk frå at konsesjonslova har verknad for omsetninga fordi reglane finnast. Reglane legg dermed ein del premissar som ein del aktørar innrettar seg etter ved overdraging av konsesjonspliktige eigedomar.

Ut frå momenta ovanfor og trongen for endring, meiner departementet at trongen for kontroll med omsetning av landbrukseigedomar ikkje lenger er tilstrekkeleg tungtvegande som argument for å oppretthalde konsesjonslova slik den er i dag.

Den historiske utviklinga syner at reglane i gjeldande plan- og bygningslov og i jordlova er styrka som reiskap for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal. Departementet meiner difor at konsesjonslova sine reglar for å sikre jordvern er svært liten, og at dette omsynet ikkje er tilstrekkeleg grunn til å oppretthalde lova.

Føremålet med reglane om buplikt er å medverke til å oppretthalde og styrke busetjinga, ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap. Departementet legg til grunn at ei rekkje andre tilhøve enn buplikta har innverknad på kvar den einskilde vel å busetje seg. Døme på dette er moglegheitene for å skaffe seg arbeid og at eigarar av landbrukseigedom har sterke kulturelle og kjensleladde band til eigedomen. Desse tilhøva vil truleg i mange høve vere meir utslagsgjevande for val av bustad enn buplikta.

Forskingsresultat viser samla sett at det er eit nokså opent spørsmål om reglane om buplikt på landbrukseigedomar verkar, eller om dei ikkje verkar etter sitt føremål. Reglane om buplikt innskrenkar eigar sitt rådevelde over eigedomen, buplikta kan vere prisdempande, den kan ha verknad for omsetning av landbrukseigedom, for investeringar i eigedomen og handheving av den krev både offentlege og private ressursar. På denne bakgrunn meiner departementet at dei omsyn som grunnjev trongen for buplikt ikkje er tilstrekkelege for å oppretthalde reglane om buplikt slik dei er ei dag.

Føremålet med reglane om nedsett konsesjonsgrense (kommunal forskrift) inneber buplikt utanom landbruksområder for å hindre at hus som har vore brukt som heilårsbustad blir nytta til fritidshus. Ei utvikling der heilårsbustader blir brukt til fritidshus kan skje der heilårsbustadane, til dømes på grunn av lokalisering, er meir attraktive som fritidseigedomar enn som bustadeigedomar. Avhengig av omfanget kan ei slik utvikling få konsekvensar for

busetjingsmønsteret, lokalmiljøet og bustadprisane, og kanskje og for kommunen sine skatteinntekter.

Buplikta gjeld i desse høva for heile eigartida og verkar på det viset sterkt innskrenkande på eigar sitt rådvelde over eignedomen. Reglane har dermed ein prisdempande effekt ved omsetning av fast eigedom. Reglane krev ressursar til oppfølging og forskning syner at det er usikkert om reglane verkar. Ut frå ei samla vurdering meiner departementet at reglane om nedsett konsesjonsgrense bør opphevast.

### **Vurdering/drøfting**

I 2004 vart alle konsesjonsavgjerder og alle avgjerder om buplikt lagt til kommunen som første instans. Administrasjonen stadfestar og på skjemaet «Eigenfråsegn om konsesjonsfridom», noko som er ei enkel rutinesak.

I 2012 bestemte Landbruks- og matdepartementet at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseigedomar der kjøpesummen er under kr. 2.500.000 skulle prisvurdering utelatast. Dette medfører at prisvurdering ikkje vert gjennomført for dei fleste eignedomane som vert omsett her i kommunen. I Balestrand kommune er det handsama 5 søknader om konsesjon i åra 2009-2013. Ein kan såleis ikkje sjå at momentet med ressursbruk bør vere avgjerande for kommunen sitt syn på framlegget om å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt.

Kommunal forskrift om nedsett konsesjonsgrense var tidlegare aktuelt i Balestrand, men pr. i dag har kommunen ikkje sett trongen for å vedta eit slikt regelsett. Slik lovverket er i dag gjev det likevel rom for utøving av lokalt sjølvstyre og innføring av «nullgrenseforskrift» kan vere fornuftig i einskilde områder av landet. Pr. 1. september 2014 hadde 60 kommunar innført lokal forskrift og så langt ein kjenner til, ligg ingen av desse kommunane i Sogn og Fjordane.

Hovudføremålet med konsesjonslova er å verne landbruksareal og oppretthalde landbruksproduksjon ved kjøp og sal av landbrukseigedomar. Konsesjonslova skal sørje for at samfunnet sine langsiktige behov vert tatt i vare, og tar omsyn til beste for miljø, busetjing, almenne naturverninteresser, utbyggjing og framtidige generasjonar sine behov. Konsesjonslova sikrar at landbrukseigedomar vert eigd av enkeltpersonar og ikkje selskap og den er grunnpilaren for familiejordbruket i landet vårt.

Konsesjonslova er over 100 år (vedtatt i 1909) og føremålet den gang var å sikre at norske jordbruksareal ikkje vart kjøpt opp av utanlandske storkapitalistar. Dersom konsesjonslova vert oppheva slik Landbruks- og matdepartementet gjer framlegg om, vert det opna opp for at store nasjonale og internasjonale selskap kan kjøpe opp store eigedomar/landareal til rekreasjon og til jakt, fiske, kraftutbyggjing osv.

### **Buplikt**

Konsesjonslova sørjer for at den som overtek større jord- og skogbrukseigedomar må bu på garden i minst fem år. Føremålet med buplikta er å hindre at eigedomar over 100 dekar som vert kjøpt opp blir ubebudde eller kun brukt som fritidseigedom. Dette er også eit distriktpolitisk verkemiddel for å styrke busetjinga.

### **Priskontroll**

Konsesjonslova skal sikre ei forsvarleg prisutvikling på landbrukseigedomar. Føremålet med priskontrollen er at eigedomar som skal nyttast til landbruk vert omsett til ein pris som bidreg til å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette gjeld mål om å sikre rekruttering til næringa, å

legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning og legge til rette for stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar.

### Konklusjon

Samla sett ser Balestrand kommune konsesjonslova og reglane om buplikt som svært viktig for å ha kontroll med omsetning av landbrukseigedomar og for å sikre samfunnet sine interesser på lang sikt. Gjennom konsesjonslova sikrar ein at landbrukseigedomar vert eigd av enkeltpersonar og ikkje selskap. Det er viktig med lokalt eigarskap og at landbrukseigedomar vert bebudde av eigarane sjølve. Buplikt er eit viktig verkemiddel for å oppretthalde busetjinga i store delar av landet og då særleg i distriktskommunar. Priskontrollen verkar i praksis prisdempande og gjer det mogleg for ungdom med interesse for landbruksnæringa, men gjerne utan mykje kapital, å kunne kjøpe landbrukseigedom.

Landbruks- og matdepartementet gjer framlegg om å oppheve eit lovverk som har verka i over 100 år utan å gå nære inn på kva konsekvensar dette kan føre til i framtida. Ein veit lite om korleis eigedomstilhøva og busetjinga ville vore utan at konsesjonslova hadde verka. Departementet sin argumentasjon for å fjerne lova er relativ enkel; omsynet til den private eigedomsretten og at den er ein grunnleggjande verdi i vårt samfunn, samt det som vert framstilt som forenkling og mindre landbruksbyråkrati.

... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Balestrand kommune går i mot å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt slik Landbruks- og matdepartementet legg opp til i framlegget som er sendt på høyring.

Kommunen ser det som svært viktig at ein opprettheld konsesjonslova og reglane om buplikt slik at ein kan ta i vare samfunnet sine langsiktige behov med omsyn til matproduksjon, til miljøet, busetjing, almenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjonar.

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑