

**Fra:** Bjørg Torsteinsrud [Bjorg.Torsteinsrud@aal.kommune.no]  
**Sendt:** 9. januar 2015 08:29  
**Til:** Postmottak LMD  
**Emne:** Høyringsuttale om konsesjonslova og buplikt frå Ål kommune  
**Vedlegg:** Samla saksutskrift - framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta.pdf; Saksprotokoll - kommunestyret.pdf

Ål kommune syner til høyringsbrev frå Landbruks- og matdepartementet dagsett 15. oktober 2014 med framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Vedlagt følgjer Ål kommune sitt saksframlegg og vedtaket som vart gjort i kommunestyret 18. desember 2014. Før den tid hadde saka vorte handsama i Formannskapet med tilsvarande resultat.

Vedtaket lyder:

**Ål kommunestyre har vurdert konsekvensane av å oppheve konsesjonslova og buplikta slik det går fram av høyringsnotat dagsett 15. oktober 2014. Kommunestyret har kome til følgjande konklusjon:**

**Ål kommunestyre rår ifrå at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i odelslova av 28. juni 1974 blir oppheva.**

Det meiner kommunestyret fordi ei oppheving av konsesjonslova og enkelte nærskyldte paragrafar i odelslova etter vårt syn kan føre til ei uheldig prisutvikling på landbrukseigedomar og færre fastbuande i kommune. Kommunestyret meiner konsesjonslova er ein viktig reiskap i arbeidet med å forvalte areal og busetjing. For Ål kommune veg det tyngre enn den avgrensinga vidareføring av konsesjonslova har for den enkelte hus- og grunneigar.

**Viktige moment som talar for ei vidareføring av dagens konsesjonslov:**

- Utan buplikt på landbrukseigedomar vil eigedom kunne bli kjøpt opp av folk med andre føremål enn busetjing og landbruksdrift. Færre fast busette går ut over lokalmiljø og servicefunksjonar for alle i kommunen.
- I ei fjellbygd som Ål med omfattande reiseliv vil t.d. stølseigedomane med tilhøyrande rettar vera attraktive for mange. Dersom det ikkje er knytt buplikt til ervervet av ein land brukseigedom, vil prisen på slike eigedomar auke. Det gjeld på den opne marknaden, og for den som skal kjøpe ut sysken på heimgarden. Ei slik utvikling er svært uheldig for rekrutteringa til dei som vil drive eit aktivt landbruk. Like eins vil auka prisar føre til at kjøparen har mindre å investere i jordveg og

bygningar når eigedomen er betalt. Det kan føre til mindre effektivt driftsapparat og dårlegare vedlikehald.

- Ål kommune innførde i 2011 nullkonsesjon og oppheva slektskapsunntaket. Det var grep som vart gjort for å gjera fleire bustader tilgjengelege for folk som ynskjer å busetje seg, og for å sikre eit levande bumiljø. Utan konsesjonslova fell heimelsgrunnlaget for desse reglane bort. Dette er svært viktige verkemiddel i reiselivskommunar. Ein risikerer å få bustadhus som står tomme og i praksis blir nytta som fritidsbustader.
- Etter Ål kommunestyre si meining vil ei oppheving av konsesjonslova svekke § 12 i jordlova (delingsparagrafen) fordi det offentlege mistar høvet til å kontrollere om eit sal faktisk fører til deling av driftseininga eller ikkje.

Vedtaket vart gjort med 17 mot 7 røyster.

Med helsing  
for Ål kommune

Bjørg Torsteinsrud, sakshandsamar

Arkivsak-dok. 14/01791  
Saksbehandler Bjørg Torsteinsrud

| Behandlet av    | Møtedato   | Saknr |
|-----------------|------------|-------|
| 1 Formannskapet | 01.12.2014 | 93/14 |
| 2 Kommunestyret | 18.12.2014 | 58/14 |

## SAKSPROTOKOLL

### Svar på høyring - Framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta

---

**Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.12.2014 sak 58/14**

#### Behandling i kommunestyret 18.12.2014

Bjørg Torsteinsrud (Sp) er saksbehandlar for saka, og gjekk frå som inhabil.

Kåre Magne Holo (Sp) tok plass i hennar stad.

24 representantar behandla saka.

Framlegg frå Ida Marie Holen (Frp):

Kommunestre i Ål støtter landbruks- og matdepartementets forslag om opphevelse av Konsesjonsloven.

Torhild Helling Bergaplass (H) fremma mindretalsframlegget få formannskapet:

Ål kommunestyre rår til at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i Odelslova av 28. juni, blir oppheva.

#### Votering

Framlegget frå Ida Marie Holen (Frp) fekk 2 røyster (2Frp)

Framlegget frå Torhild Helling Bergaplass (H) fekk 5 røyster (4H, 1Krf)

Innstillinga frå fleirtalet i formannskapet fekk 17 røyster

#### Vedtak

Ål kommunestyre har vurdert konsekvensane av å oppheve konsesjonslova og buplokta slik det går fram av høyringsnotat dagsett 15. oktober 2014. Kommunestyret har kome til følgjande konklusjon:

Ål kommunestyre rår ifrå at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i odelslova av 28. juni 1974 blir oppheva.

Det meiner kommunestyret fordi ei oppheving av konsesjonslova og enkelte nærskyldte paragrafar i odelslova etter vårt syn kan føre til ei uheldig prisutvikling på

landbrukseigedomar og færre fastbuande i kommune. Kommunestyret meiner konsesjonslova er ein viktig reiskap i arbeidet med å forvalte areal og busetjing. For Ål kommune veg det tyngre enn den avgrensinga vidareføring av konsesjonslova har for den enkelte hus- og grunneigar.

Viktige moment som talar for ei vidareføring av dagens konsesjonslov:

- Utan buplikt på landbrukseigedomar vil eigedom kunne bli kjøpt opp av folk med andre føremål enn busetjing og landbruksdrift. Færre fast busette går ut over lokalmiljø og servicefunksjonar for alle i kommunen.
- I ei fjellbygd som Ål med omfattande reiseliv vil t.d. stølseigedomane med tilhøyrande rettar vera attraktive for mange. Dersom det ikkje er knytt buplikt til ervervet av ein land brukseigedom, vil prisen på slike eigedomar auke. Det gjeld på den opne marknaden, og for den som skal kjøpe ut sysken på heimgarden. Ei slik utvikling er svært uheldig for rekrutteringa til dei som vil drive eit aktivt landbruk. Like eins vil auka prisar føre til at kjøparen har mindre å investere i jordveg og bygningar når eigedomen er betalt. Det kan føre til mindre effektivt driftsapparat og dårlegare vedlikehald.
- Ål kommune innførde i 2011 nullkonsesjon og oppheva slektskapsunntaket. Det var grep som vart gjort for å gjera fleire bustader tilgjengelege for folk som ynskjer å busetje seg, og for å sikre eit levande bumiljø. Utan konsesjonslova fell heimegrunnlaget for desse reglane bort. Dette er svært viktige verkemiddel i reiselivskommunar. Ein risikerer å få bustadhus som står tomme og i praksis blir nytta som fritidsbustader.
- Etter Ål kommunestyre si meining vil ei oppheving av konsesjonslova svekke § 12 i jordlova (delingsparagrafen) fordi det offentlege mistar høvet til å kontrollere om eit sal faktisk fører til deling av driftseininga eller ikkje.

# Saksutskrift

Arkivsak-dok. 14/01791-2  
Arkivkode. ---  
Saksbehandler Bjørg Torsteinsrud

| Saksgang        | Møtedato   | Saknr |
|-----------------|------------|-------|
| 1 Formannskapet | 01.12.2014 | 93/14 |
| 2 Kommunestyret | 18.12.2014 | 58/14 |

## Svar på høyring - Framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta

### Saka vert avgjort av:

Kommunestyret etter innstilling frå formannskapet

### Vedlegg:

Høyringsnotat dagsett 15. oktober 2014

Lokal forskrift om nedsett konsesjongrense (nullkonsesjon) av 7. februar 2011

Statistikk

### Dokument i saka:

Som under vedlegg ovanfor.

### Saksopplysningar:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt ut eit høyringsnotat med framlegg til oppheving av lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonslova) mv., samt endring av enkelte paragrafar i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova). Kommunane er blant høyringsinstansane, og frist for svar er sett til 15. januar 2015.

I høyringsnotatet føreslår LMD å oppheve konsesjons- og buplikta utan å erstatte det med andre reglar. Oppheving av konsesjonslova inneber at LMD føreslår å oppheve reglane som vedkjem buplikt i odelsslova òg.

Framlegget inneber at ingen lenger skal trenge løyve (konsesjon) frå det offentlege for å erverve fast eigedom. Vidare inneber framlegget at det ikkje lenger skal vera buplikt på nokon type eigedom.

Pr. i dag har 59 kommunar i landet lokale forskrifter om nedsett konsesjongrense (nullkonsesjon) etter konsesjonslova § 7. Alle seks kommunane i Hallingdal har innført lokale forskrifter om nedsett konsesjongrense, og to av desse - Ål og Hemsedal - har i tillegg oppheva slektskapsunntaket. Slektskapsunntaket (heimla i konsesjonslova §5, fyrste ledd, nr. 1) set personar som er nærskyld tidlegare eigar i ei særstilling. I staden for å stadfeste at eigedomen skal brukast til heilårsbustad, skal dei spesifisere skyldskap til tidlegare eigar på eigenfråsegnskjemaet. Dermed har dei ikkje hatt nokon form for buplikt, sjølv i vanlege bustadhus. I Ål og Hemsedal blir nærskyld og andre handsama likt når det gjeld bruken av bustadhuset.

Dersom konsesjonslova blir oppheva, fell heimelsgrunnlaget bort. Dermed mistar alle lokale forskrifter heimelsgrunnlaget og blir ugyldige.

Regjeringa har tidlegare føreslege å oppheve priskontrollen i konsesjonslova § 9 fyrste ledd nr. 1. Formannskapet i Ål uttala seg om dette framlegget 13. januar 2014 (sak 6/14). Næringskomiteen har bestemt at Stortinget ikkje skal handsame denne saka før dei handsamar framlegget om å oppheve konsesjonslova og buplikt.

#### Kort om konsesjonslova

Gjeldande konsesjonslov vart vedteken 28. november 2003, og erstatta konsesjonslova frå 1974. Lova tok til å gjelde frå 1. januar 2004 og avgjersmynde har sidan den gongen liggje hjå kommunane.

Føremålet med lova går fram av § 1:

*"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 friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen."*

Konsesjonslova er grunngjeven med at enkelte erverv kan vera i strid med samfunnet sitt behov for å utnytte eigedomen, og opnar for at forvaltninga skal gjera konkrete avvegingar der både bruk og vern står sentralt.

Konsesjonslova er inga spesifikk landbrukslov som einsidig skal ta vare på landbruket sine interesser, men har likevel størst betydning ved erverv av landbrukseigedom og i kommunar som har innført lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense for buplikt (nullkonsesjon).

Konsesjonslova er utforma slik at alle erverv av fast eigedom er konsesjonspiktige, men med mange unntak. Det er dermed ikkje so mange saker som i realiteten blir konsesjonshandsama. I Ål er det stort sett ved erverv av landbrukseigedom at det er aktuelt med konsesjonshandsaming. Det finst likevel saker der folk har søkt konsesjon fordi dei ikkje kan, eller vil, busetje seg i hus som blir, eller har vorte, brukte som heilårsbustader.

Det er to hovudtypar av unntak frå kravet om at eit erverv skal konsesjonshandsamast:

- 1) unntak pga. 'eiendommens karakter' (§ 4: t.d. ubebygd regulert eigedom, tomter under to dekar og landbrukseigedom med bustadhus som er under 25 dekar dyrka jord og 100 dekar totalareal).
- 2) unntak pga. 'erververens stilling' (§ 5: ikkje konsesjon innan familie/nær slekt).

Når eit unntak gjeld, må den som skal erverve eigedomen fylle ut eit skjema; sokalla eigenfråsegn om konsesjonsfridom. Dette skjemaet skal sendast til Tinglysinga i lag med skøyte og eventuelt andre dokument. Kommunen kontrollerer og stadfester konsesjonsfridomen på eigenfråsegna før ho blir sendt til Tinglysinga.

Når det ikkje er unntak frå konsesjonsplikta, må den som skal erverve ein eigedom søkje om konsesjon. Det er deretter anten delegert sakshandsaming eller handsaming i sektorutval for teknisk, næring og ressurs. Saksgangen blir bestemt ut frå delegeringsreglementet. Vedtaket skal sendast i lag med skøytet og eventuelt andre dokument til tinglysing.

#### Stutt om buplikt

Det er tre typar buplikt som er heimla i konsesjonslova:

- § 5: Lovfesta buplikt på bebygd eigedom over 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller over 500 dekar produktiv skog. Som 'bebygd eigedom' reknar ein eigedom med bygning som er eller har vore brukt som heilårsbustad. Denne buplikta er personleg og gjeld i 5 år frå eigaren flytter til eigedomen. Det er stundom ein diskusjon kva standard våningshuset må ha før ein skal rekne at det er eit bustadhus på eigedomen. Ein dom frå Senja tingrett 11. juli 2012 slår fast at dersom bygningen er i so dårleg stand at det vil koste nærast like mykje å setje i stand som å byggje nytt, er eigedomen å sjå på som ubebygd. Dersom ein landbrukseigedom med heilårsbustad har mindre enn 25 dekar dyrka jord, under 100 dekar totalareal og heilårsbustad er han omfatta av lokal forskrift om nedsett konsesjongrense (nullkonsesjon ).
- § 11: Buplikt som vilkår i konsesjonssak. I saker der kommunen meiner busetjingsomsynet er viktig kan det setjast som vilkår for konsesjon at det bur fastbuande i bustadhuset. Ved slik buplikt er det vanlegvis krav om 5 år personleg buplikt, eller krav om upersonleg buplikt (dvs. utleige).
- § 7: Buplikt etter lokal forskrift om nedsett konsesjongrense (nullkonsesjon). Dette er ei lokal forskrift som Ål kommunestyre vedtok 16. desember 2010. Føremålet var å hindre at bustadhus blir nytta som fritidsbustader. Det inneber at det er buplikt ved erverv av bustader som blir, eller har vorte nytta, som heilårsbustad, og for bustadtomter i regulerte bustadområde. Denne typen buplikt gjeld so lenge vedkomande eig bustadhuset, men kan oppfyllast ved utleige. I Ål gjeld denne regelen for alle - anten du er i slekt med førre eigar eller ikkje.

Dersom den som overtek ein eigedom med buplikt ikkje kan eller vil oppfylle buplikta, er ikkje vilkåret for konsesjonsfridom oppfylt. Vedkomande må då søkje konsesjon.

Konsesjonslova har reglar om oppfølging dersom kommunen ikkje gjev konsesjon, eller dersom søkjaren ikkje rettar seg etter konsesjonen.

Odelsslova inneheld òg nokre reglar om buplikt som syner til reglane i konsesjonslova. Her er blant anna buplikt eit minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for ein annan som har overteke, eller vil overta, eigedomen. Brot på buplikta kan føre til odelsløyising. Det vil seie at nokon med dårlegare odel kan søkje om å få løyst eigedomen på odel fordi eigaren ikkje har busett seg der.

### Bakgrunn for høyringsframlegget

Regjeringa grunnlegg framlegget om oppheving av konsesjonslova og buplikt med oppfølging av måla i regjeringa si politiske plattform. Vidare meiner regjeringa at ingen av dei omsyna lova skal ivareta er tungtvegande nok til å halde fram den kontrollen med omsetjinga av fast eigedom som konsesjonslova inneber.

Regjeringa har i høyringsnotatet utdjupa dette i følgjande punkt:

- Den enkelte grunneigar skal få større råderett over eigen eigedom. Privat eigedomsrett er ein grunnleggjande rett. Reglane i konsesjonslova avgrensar eigaren sin rett til å disponere eigen eigedom i tråd med eigne val og prioriteringar, t.d. kven han/ho kan selje til, og til kva pris. Eigar av eigedom med personleg buplikt kan heller ikkje fritt velje bustad før bupliktperioden er over.
- Konsesjonslova kan verka slik at eigaren vegrar seg for å leggje eigedomen ut for sal i ein open marknad. Lova er dermed til hinder for ein effektiv marknad for omsetjing av konsesjonspliktige eigedomar. Det kan føre til svekka rekruttering til næringa, og til at det blir vanskelegare for næringsutøvarar å få kjøpt tilleggsjord.
- Gjeldande reglar kan dempe investeringslysta hjå dagens eigarar fordi dei ikkje veit om dei får att utlegga sine ved sal. Dermed kan reglane føre til at driftsapparatet på ein del eigedomar blir dårlegare enn det elles kunne vore.
- Det er ikkje prova godt nok at buplikta verkar etter føremålet. Det er motstridande rapportar om buplikt fører til auka busetjing. Det kan vera vanskeleg å oppfylle buplikt pga. mangel på arbeid eller andre tilhøve. Buplikt verkar prisdempande og kan føre til lågare omsetjing av eigedomar.
- Ynske om å gjennomføre forenklingar i det offentlege og å redusere landbruksbyråkratiet fordi handsaming av eigenfråsegner om konsesjonsfridom, søknader om konsesjon og oppfølging av buplikt krev tid og ressursar til sakshandsaming i kommune og stat.

### **Tilhøve til overordna plan:**

Ikkje vurdert.

### **Miljøkonsekvensar:**

Ikkje vurdert.

### **Helse-/miljø og beredskapstilhøve:**

Ikkje vurdert.

### **Økonomiske konsekvensar:**

Ikkje vurdert.



## **Vurdering:**

### Pris og rekruttering

I høyringsnotatet har departementet peika på at kontrollen og handsaminga av eigenfråsegner og konsesjonssøknader tek tid, og at det trengst ressursar til vidare oppfølging i kommune og stat. Dessutan kan kjøpar og seljar oppfatte konsesjonshandsaming som ei forseinking i handelen, og eit fordyrande ledd etter at dei har skrive kjøpekontrakt. I Ål er gebyret for handsaming av enkle/kurante konsesjonssaker 2000 kroner, medan det for meir kompliserte/prinsipielle saker som må handsamast politisk er 5000 kroner (2014). Det skal ikkje betalast gebyr når den som har odel søker konsesjon fordi vedkomande ikkje skal oppfylle lovbestemt buplikt.

Konsesjonslova har i dag ein indirekte verknad på omsetjing av landbrukseigedomar. Det er rett og slett fordi reglane eksisterer, og aktørane innrettar seg etter premissa som ligg i lova ved overdraging av konsesjonsppliktige eigedomar (ref. Landbruks- og matdepartementet). Ein av verknadene er ein prisdempande effekt. Det er i tråd med eit av føremåla i gjeldande konsesjonslov som er å sikre at personar som ynskjer å erverve landbrukseigedom med tanke på landbruksdrift skal ha mogelegheit til det, til ein pris som kan forsvarast ut frå avkastinga på eigedomen, og som gjer det mogeleg å investere i drift og driftsmidlar også etter at eigedomen er kjøpt. Dersom konsesjonslova blir oppheva, vil slike kjøparar truleg få hardare tevling frå kjøparar som ikkje har landbruksdrift som føremål, og som kanskje heller ikkje vil bu på/drive eigedomen sjølv.

Mange av landbrukseigedomane i Ål har attraktive fjelleigedomar med tilhøyrande rettar som jakt og fiske. Det er opplagt ein del kjøpesterke personar som ynskjer seg tilgang til slike gode utan at dei nødvendigvis er interesserte i landbruk, eller å busetje seg i Ål. Like eins kan det vera folk som fyrst og fremst kjøper eigedomen på grunn av dei mogelegheitene utmarka gjev for utvikling av fritidstomter/-bustader. Rådmannen er redd for at slike motiv kan presse opp prisen på eigedomane langt ut over det som kan forsvarast ved vanleg landbruksdrift. Dermed kan ein koma i ein situasjon der prisnivået på landbrukseigedomar blir so høg at det hindrar rekruttering av folk som ynskjer å drive landbruk. Det gjeld både for handel på den opne marknaden og innan familien. Dersom taksten på ein landbrukseigedom er svært høg, kan det t.d. vera vanskeleg å kjøpe ut sysken. Departementet hevdar at oppheving av konsesjonslova vil gjera det lettare å koma inn i næringa for den som vil satse på landbruk. Rådmannen meiner tvert imot at oppheving av konsesjonslova kan koma til å redusere rekrutteringa til landbruket i Ål.

### Tilhøvet til jordlova

Konsesjonslova er viktig i høve til jordlova § 12 (delingsparagrafen). Føremålet med paragrafen er å halde ressursane til ein landbrukseigedom samla. Det krevst med andre ord løyve til deling av driftseining (eigedom som er på same eigarhand) i landbruket. Utan den kontrollen som ligg i eigenfråsegnskjema og søknad om konsesjon er det ikkje råd å kontrollere at alle gards- og bruksnummer følgjer med i ei eigedomsovertaking. Seljar kan t.d. ynskje å halde att ein støls- og fjelleigedom og/eller rettar. Det kan la seg gjera i dei tilfella støls- og fjelleigedomen har eige gards- og bruksnummer. Oppheving av konsesjonslova kan på den måten svekke jordlova § 12 utan at det er intensjonen med framlegget. Rådmannen vil dessutan føye til at den sjekken kommunen gjennomfører ved handsaming av eigenfråsegnskjema og i samband med konsesjonshandsaming stundom avdekkjer gards- og bruksnummer som rett og slett er bortgløymde. Det vil seie gards- og bruksnummer som både kjøpar og seljar meiner skal vera med, men som på grunn av forgløyming eller mangel på kunnskap ikkje er ført på skjemaet. Slike manglar fører til mykje ekstraarbeid og kostnad for

den det gjeld når feilen må rettast opp i ettertid. Kommunen stadfester også at eigedomsoverdraginga ikkje fører til deling av driftseining. Utan konsesjonslova fell denne kontrollen bort.

#### Sal av landbrukseigedom og skattlegging

I 2013 vart jordlova § 12 endra slik at det skulle bli enklare å kjøpe tilleggsjord til landbrukseigedom. Med det er konsesjonslova og jordlova lagt til rette for auka omsetjing av tilleggsjord. Derimot meiner mange at dagens skattlegging verkar dempende på omsetjinga. Fram til 2005 kunne landbrukseigedomar seljast utan gevinstskattlegging dersom seljar hadde vore eigar av eigedomen i minst 10 år. I dag blir gevinsten ved sal av landbrukseigedom skattlagt som personinntekt, og marginalsattesatsen blir gjerne so høg som 50 %. Sal av landbrukseigedom/landbruksareal ut av familien kunne skattemessig likestillast med sal innanfor familien. Her ligg det ei mogelegheit i å redusere sattesatsen ved gevinstskattlegging, fjerne gevinstskattlegginga heilt, eller skattleggje sal av landbrukseigedom/landbruksareal med same prosentsats uavhengig av salet er konsesjonsfritt eller konsesjonspliktig. Slike grep kunne auka utbodet av landbrukseigedomar i marknaden.

#### Landbruksomsyna i konsesjonslova § 9

Konsesjonslova har i § 9 særskilde krav som gjeld ved overdraging av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål. Med landbruksformål meiner ein jord, skog, hagebruk, reindrift, tilleggsnæringar, herunder turisme, sal av gardsprodukt, utleigeverksemd i samband med jakt m.m. Det skal etter § 9 leggjast særleg vekt på:

- 1.om den avtale 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.*

Ved erverv av landbrukseigedom i Ål er omsynet til busetjing grunnleggjande. Det har dessutan nær samanheng med punkt fem om heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg vil sjølvstilt pris vera eit punkt som må vurderast. Dersom handelen dreiar seg om tilleggsjord, vil punkta om pris og driftsmessig god løysing vera mest sentrale.

Rådmannen meiner at buplikta har hatt ein positiv effekt på busetjinga både på gardsbruk, og i vanlege bustadhus gjennom regelverket for nullkonsesjon. I enkelte saker er oppfølging av buplikt, særleg på landbrukseigedomar, tidkrevjande. Ressursbruken må vurderast opp mot den nye kommuneplanen for Ål (sak 52/14) der det blir slege fast at det er eit overordna mål for Ål å leggje til rette for busetting både i sentrum og i grendene, og at Ål vil nytte regelverket for bu- og driveplikt til gagn for busetjing og kulturlandskap. Gjennom prosjektet 'Lys i alle glas', som vart avslutta i 2011, la Ål ned mykje ressursar nettopp i å få busetjing i kommunen. Prosjektet har resultert i ny busetjing på 10-15 småbruk.

Dersom buplikta på landbrukseigedom blir fjerna, opnar det for at den som overtek landbrukseigedom kan leige ut våningshuset og sjølv bu ein annan stad. Fleire enn i dag kan med slike løysingar få eit fjernt tilhøve til lokalsamfunnet og eit passivt tilhøve til landbrukseigedomen dei eig. Statistisk sett er det betre vedlikehald og drift av landbrukseigedomar der eigaren er busett på eigedomen.

### Nokre lokale problemstillingar

I Ål har det dei seinare åra vore mykje fokus på gjerdehald og dårlege gjerde. Gjerdehald er ein av dei tinga ein ofte ser at blir meir forsømt på eigedomar der eigaren bur utanbygds. Dessutan opplever ein at eigarar som ikkje bur på staden ser ut til å ha mindre forståing for dei ynskja og behova bygda har i høve til gangveggar, stigar, løypetraséar o.a. som krev samtykke frå fleire grunneigar.

Dersom folk utan interesse og forståing for landbruk kjøper seg eigedom i eit område med aktivt landbruk, kan det erfaringsmessig lett bli konflikhtar. Det er ein type konflikhtar me so langt ikkje har hatt mykje av i Ål, men gjennom Hallingdølen har me sett døme på misnøye med sauebjøller, husdyrmøk, møkjakøyring, innhausting i seine nattetimar o.a. Det er skilnad på å drive næring ein stad og å vera der i fritida.

Det er elles opplagt at færre fastbuande i Ål vil få følgjer for næring/handel, skular og annan aktivitet.

### Kan plan- og bygningslova ivareta føremåla i konsesjonslova?

Plan- og bygningslova (pbl) er til hinder for å bruke bustadhus som fritidsbustader. I so fall må ein søkje om bruksendring. Men det er likevel ikkje til hinder for å la bustadhus stå tome. Med eit tomt hus i Ål kan det vera freistande å bruke det i helger og feriar, altso som fritidshus. Det er minst like ressurskrevjande å følgje opp den faktiske bruken av eit hus gjennom pbl som gjennom eksisterande konsesjonslov. Dessutan er verkemidla svakare.

Ål ynskjer sjølv sagt nye innbuarar hjarteleg velkomne til å kjøpe eigedom i kommunen. Kommunen vonar føremålet med kjøpet er eit ynskje om å ta del i og leva i lokalsamfunnet vårt.

### Vern om produksjonsareala i landbruket

Jordvernet blir i dag fyrst og fremst sikra gjennom reglane i plan- og bygningslova og reglane for omdisponering, deling og driveplikt i jordlova. Gjennom arealdelen i kommuneplanen og verkemiddel som rekkjefølgebestemmelsar og søknader om omdisponering etter jordlova § 9 styrer kommunen som planstyresmakt arealbruk og korleis utbygging skal skje.

Konsesjonslova har dermed inga avgjerande rolle for jordvernet. I enkelte tilfelle kan ho likevel vera viktig fordi kommunen kan setje vilkår eller avslå søknad om konsesjon i situasjonar der ny eigar ynskjer å bruke landbrukseigedom til utbygging. Då kan kommunen avslå søknaden, eller stille konsesjonsvilkår, dersom jordverninteressene er sterke.

### Nedsett konsesjongrense for buplikt (nullkonsesjon)

Føremålet med nullkonsesjon og buplikt utanom landbrukseigedom, er å hindre at hus som har vore brukt som heilårsbustad blir nytta som fritidsbustad. Det er ei aktuell problemstilling særleg i område der bustadhus er meir attraktive som fritidsbustader enn som bustadeigedomar, t.d. langs kysten og i fjellbygdene. Heimelen for slik buplikt ligg i konsesjonslova og vil dermed bli borte dersom konsesjonslova blir oppheva.

Avhengig av omfanget kan ei utvikling der heilårsbustader blir kjøpt og brukt som fritidsbustader få konsekvensar for busetjingsmønster, lokalmiljø og bustadprisar. Dersom talet på fastbuande går ned (bustad er pr. definisjon der ein er registrert i Folkeregisteret), blir kommunen sine skatteinntekter redusert.

Buplikt ved nullkonsesjon har ein prisdempande effekt ved omsetjing av heilårsbustader. Når heilårsbustader blir kjøpt og nytta til fritidsføremål vil det bli kunstig høge bustadprisar i det aktuelle området. Ål kan ikkje samanliknast direkte med Geilo, men der syner ein gjennomgang eit prisfall på ca. 15 % etter at Hol kommune starta aktiv kontroll med buplikta. I Ål er kontrollen med buplikt organisert med gjennom eit tverrfagleg 'bupliktteam' som om lag fire gonger i året har ein gjennomgang av omsette eigedomar og tidlegare omsette eigedomar med tidfristar for oppfølging.

Høgare bustadprisar er ein føremon for den som vil selje ein bustad, men ikkje for nyetablerarar som ynskjer å kjøpe seg ein stad å bu. Ut frå prognosar om alderssamansetjinga i Ål i framtida er det viktig å arbeide for å få fleire yngre til å busetje seg i kommunen. For å skaffe fleire tilgjengelege bustader dersom heimelen for nullkonsesjonen fell bort kan det bli bruk for fleire nye bustadfelt. Dersom nye, sentrumsnære bustader ikkje skal koma utanfor høveleg gangavstand frå sentrum, blir konsekvensen fort auka press på dyrka og dyrkbar jord i utkanten av tettstaden.

Det er ikkje berre i landbruksområde det kan vera ei utfordring med mange fritidsbustader i område for fast busetjing. T.d. støy og ulik døgnrytme er ofte negativt for bumiljøet og ei kjelde til konflikstar.

### **Konklusjon:**

Utgangspunktet for omsetjing av fast eigedom i Noreg er at den private eigedomsretten er viktig og at grunneigarar skal ha råderett over eigen eigedom, so langt det ikkje er i strid med lovverk vedteke av Stortinget. Spørsmålet om oppheving av konsesjonslova og buplikt må difor vegast opp mot bl.a. omsynet til grunneigar sin råderett og ressursbruk i samband med kontrollen av omsetning av fast eigedom heimla i konsesjonslova.

Konsesjonslova har sidan 1974 hatt ein kontrollfunksjon ved omsetning av landbrukseigedom. Då særleg i høve til busetjingsomsyn, omsynet til samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling og heilskapleg ressursforvaltning/vern om produksjonsareala i landbruket. I kommunar som har vedteke lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf. konsesjonslova § 7 (nullkonsesjon), er konsesjonslova ekstra viktig for busetjingsmønster og prisutvikling, særleg i tettstader med høgt press for å bruke heilårsbustader som fritidsbustad. Oppfyljing av intensjonane med konsesjonslova, inkludert buplikt, har synt seg å vera gjennomførbar og vellykka, så sant regelverket blir følgt opp.

Etter ei heilskapleg vurdering er ulempene og uvissa ved å fjerne konsesjonslova og buplikta større enn føremonene. Etter rådmannen sitt syn er difor Ål kommune best tent med å ha konsesjonslova som ho er i dag.



**Rådmannen si innstilling:**

Ål kommunestyre har vurdert konsekvensane av å oppheve konsesjonslova og buplikta slik det går fram av høyringsnotat dagsett 15. oktober 2014. Kommunestyret har kome til følgjande konklusjon:

Ål kommunestyre rår ifrå at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i odelslova av 28. juni 1974 blir oppheva.

Det meiner kommunestyret fordi ei oppheving av konsesjonslova og enkelte nærskyldde paragrafar i odelslova etter vårt syn kan føre til ei uheldig prisutvikling på landbrukseigedomar og færre fastbuande i kommune. Kommunestyret meiner konsesjonslova er ein viktig reiskap i arbeidet med å forvalte areal og busetjing. For Ål kommune veg det tyngre enn den avgrensinga vidareføring av konsesjonslova har for den enkelte hus- og grunneigar.

Viktige moment som talar for ei vidareføring av dagens konsesjonslov:

- Utan buplikt på landbrukseigedomar vil eigedom kunne bli kjøpt opp av folk med andre føremål enn busetjing og landbruksdrift. Færre fast busette går ut over lokalmiljø og servicefunksjonar for alle i kommunen.
- I ei fjellbygd som Ål med omfattande reiseliv vil t.d. stølseigedomane med tilhøyrande rettar vera attraktive for mange. Dersom det ikkje er knytt buplikt til ervervet av ein land brukseigedom, vil prisen på slike eigedomar auke. Det gjeld på den opne marknaden, og for den som skal kjøpe ut sysken på heimgarden. Ei slik utvikling er svært uheldig for rekrutteringa til dei som vil drive eit aktivt landbruk. Like eins vil auka prisar føre til at kjøparen har mindre å investere i jordveg og bygningar når eigedomen er betalt. Det kan føre til mindre effektivt driftsapparat og dårlegare vedlikehald.
- Ål kommune innførde i 2011 nullkonsesjon og oppheva slektskapsunntaket. Det var grep som vart gjort for å gjera fleire bustader tilgjengelege for folk som ynskjer å busette seg, og for å sikre eit levande bumiljø. Utan konsesjonslova fell heimelgrunnlaget for desse reglane bort. Dette er svært viktige verkemiddel i reiselivskommunar. Ein risikerer å få bustadhus som står tomme og i praksis blir nytta som fritidsbustader.
- Etter Ål kommunestyre si meining vil ei oppheving av konsesjonslova svekke § 12 i jordlova (delingsparagrafen) fordi det offentlege mistar høvet til å kontrollere om eit sal faktisk fører til deling av driftseininga eller ikkje.

Ål, 26.11.2014

Tone Tveito Eidnes  
Rådmann

Reidun Aaker  
drift- og vedlikehaldsjef

## **1. Formannskapet har behandlet saken i møte 01.12.2014 sak 93/14**

### **Behandling**

Framlegg frå Torhild Helling Bergaplass (H):

Ål kommunestyre rår til at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i Odelslova av 28. juni, blir oppheva.

### **Votering**

Rådmannen si innstilling vart tilrådd mot ei røyst (H).

Framlegget frå Torhild Helling Bergaplass (H) fall mot ei røyst (H).

### **Formannskapet si innstilling:**

Ål kommunestyre har vurdert konsekvensane av å oppheve konsesjonslova og buplikta slik det går fram av høringsnotat dagsett 15. oktober 2014. Kommunestyret har kome til følgjande konklusjon:

Ål kommunestyre rår ifrå at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i odelslova av 28. juni 1974 blir oppheva.

Det meiner kommunestyret fordi ei oppheving av konsesjonslova og enkelte nærskyldte paragrafar i odelslova etter vårt syn kan føre til ei uheldig prisutvikling på landbrukseigedomar og færre fastbuande i kommune. Kommunestyret meiner konsesjonslova er ein viktig reiskap i arbeidet med å forvalte areal og busetjing. For Ål kommune veg det tyngre enn den avgrensinga vidareføring av konsesjonslova har for den enkelte hus- og grunneigar.

Viktige moment som talar for ei vidareføring av dagens konsesjonslov:

- Utan buplikt på landbrukseigedomar vil eigedom kunne bli kjøpt opp av folk med andre føremål enn busetjing og landbruksdrift. Færre fast busette går ut over lokalmiljø og servicefunksjonar for alle i kommunen.
- I ei fjellbygd som Ål med omfattande reiseliv vil t.d. stølseigedomane med tilhøyrande rettar vera attraktive for mange. Dersom det ikkje er knytt buplikt til ervervet av ein land brukseigedom, vil prisen på slike eigedomar auke. Det gjeld på den opne marknaden, og for den som skal kjøpe ut sysken på heimgarden. Ei slik utvikling er svært uheldig for rekrutteringa til dei som vil drive eit aktivt landbruk. Like eins vil auka prisar føre til at kjøparen har mindre å investere i jordveg og bygningar når eigedomen er betalt. Det kan føre til mindre effektivt driftsapparat og dårlegare vedlikehald.
- Ål kommune innførde i 2011 nullkonsesjon og oppheva slektskapsunntaket. Det var grep som vart gjort for å gjera fleire bustader tilgjengelege for folk som ynskjer å busette seg, og for å sikre eit levande bumiljø. Utan konsesjonslova fell heimelgrunnlaget for desse reglane bort. Dette er svært viktige verkemiddel i reiselivskommunar. Ein risikerer å få bustadhus som står tomme og i praksis blir nytta som fritidsbustader.

- Etter Ål kommunestyre si meining vil ei oppheving av konsesjonslova svekke § 12 i jordlova (delingsparagrafen) fordi det offentlege mistar høvet til å kontrollere om eit sal faktisk fører til deling av driftseininga eller ikkje.

## **2. Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.12.2014 sak 58/14**

### **Behandling i kommunestyret 18.12.2014**

Björg Torsteinsrud (Sp) er saksbehandlar for saka, og gjekk frå som inhabil.

Kåre Magne Holo (Sp) tok plass i hennar stad.

24 representantar behandla saka.

Framlegg frå Ida Marie Holen (Frp):

Kommunestre i Ål støtter landbruks- og matdepartementets forslag om opphevelse av Konsesjonsloven.

Torhild Helling Bergaplass (H) fremma mindretalsframlegget få formannskapet:

Ål kommunestyre rår til at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i Odelslova av 28. juni, blir oppheva.

### **Votering**

Framlegget frå Ida Marie Holen (Frp) fekk 2 røyster (2Frp)

Framlegget frå Torhild Helling Bergaplass (H) fekk 5 røyster (4H, 1Krf)

Innstillinga frå fleirtalet i formannskapet fekk 17 røyster

### **Vedtak**

Ål kommunestyre har vurdert konsekvensane av å oppheve konsesjonslova og buplokta slik det går fram av høyringsnotat dagsett 15. oktober 2014. Kommunestyret har kome til følgjande konklusjon:

Ål kommunestyre rår ifrå at konsesjonslova av 28. november 2003, samt enkelte endringar i odelslova av 28. juni 1974 blir oppheva.

Det meiner kommunestyret fordi ei oppheving av konsesjonslova og enkelte nærskyldte paragrafar i odelslova etter vårt syn kan føre til ei uheldig prisutvikling på landbrukseigedomar og færre fastbuande i kommune. Kommunestyret meiner konsesjonslova er ein viktig reiskap i arbeidet med å forvalte areal og busetjing. For Ål kommune veg det tyngre enn den avgrensinga vidareføring av konsesjonslova har for den enkelte hus- og grunneigar.

Viktige moment som talar for ei vidareføring av dagens konsesjonslov:

- Utan buplikt på landbrukseigedomar vil eigedom kunne bli kjøpt opp av folk med andre føremål enn busetjing og landbruksdrift. Færre fast busette går ut over lokalmiljø og servicefunksjonar for alle i kommunen.

- I ei fjellbygd som Ål med omfattande reiseliv vil t.d. stølseigedomane med tilhøyrande rettar vera attraktive for mange. Dersom det ikkje er knytt buplikt til ervervet av ein land brukseigedom, vil prisen på slike eigedomar auke. Det gjeld på den opne marknaden, og for den som skal kjøpe ut sysken på heimgarden. Ei slik utvikling er svært uheldig for rekrutteringa til dei som vil drive eit aktivt landbruk. Like eins vil auka prisar føre til at kjøparen har mindre å investere i jordveg og bygningar når eigedomen er betalt. Det kan føre til mindre effektivt driftsapparat og dårlegare vedlikehald.
- Ål kommune innførde i 2011 nullkonsesjon og oppheva slektskapsunntaket. Det var grep som vart gjort for å gjera fleire bustader tilgjengelege for folk som ynskjer å busetje seg, og for å sikre eit levande bumiljø. Utan konsesjonslova fell heimelgrunnlaget for desse reglane bort. Dette er svært viktige verkemiddel i reiselivskommunar. Ein risikerer å få bustadhus som står tomme og i praksis blir nytta som fritidsbustader.
- Etter Ål kommunestyre si meining vil ei oppheving av konsesjonslova svekke § 12 i jordlova (delingsparagrafen) fordi det offentlege mistar høvet til å kontrollere om eit sal faktisk fører til deling av driftseininga eller ikkje.

RETT UTSKRIFT  
DATO 5.januar.2015